RELAZIONE

causa: ES. IMM. R.G. 12/2019

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nomina C.T.U.: 10 settembre 2019
Udienza: 6 febbraio 2020

RELAZIONE	
Giudice Istruttore: Dott.ssa Daniela DI GENNARO	
C.T.U.	**Ing. SANSEVIERO Michele – con studio in Largo Sant'Anna, 3 – 85052 Marsico Nuovo (PZ)** **Tel. 0975/342320 – Cell. 339.3108115** **email: msanseviero@libero.it – michele.sanseviero@ingpec.eu** **P. IVA 01592720765 – C.F. SNS MHL 71L21 G793K**
DATA	**GENNAIO 2020**

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Sommario

SOGGETTI E BENI DEL PROCEDIMENTO 7
ELENCO DOCUMENTI DELL'ELABORATO PERITALE 8
PREMESSE 9
VALUTAZIONI PRELIMINARI 24
SVOLGIMENTO DEI QUESITI 26
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO 26
1.1 Diritti reali sui beni 26
1.2 Beni oggetto del pignoramento 26
1.3 Confronto foto satellitari e mappe catastali aggiornate 26
1.4 Procedure di espropriazione per pubblica utilità 29
1.5 Formazione di lotti 30
2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO 36
2.1 Descrizione materiale dei Lotti 36
Individuazione Lotto 1: 36
Composizione Lotto 1 36
Tipologia 39
Ubicazione 39
Accessi 39
Pertinenze ed accessori 39
Caratteristiche condominiali 39
Contesto urbano 39
Caratteristiche dei beni appartenenti al Lotto 39
Individuazione Lotto 2: 41
Composizione Lotto 2 41
Tipologia 42
Ubicazione 42
Accessi 42
Pertinenze ed accessori 42
Caratteristiche condominiali 42
Contesto urbano 42
Caratteristiche dei beni appartenenti al Lotto 42

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

Individuazione Lotto n. 3: 44
Composizione Lotto 3 44
Tipologia 44
Ubicazione 44
Accessi 44
Fondi interclusi 44
Contesto urbano 45
Planimetria stato reale dei luoghi 45
Accessi con mezzi rotabili 45
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI 46
3.1 Lotto 1: 46
Storia catastale del bene con elenco dei passaggi catastali intervenuti negli anni 46
Corrispondenza con i dati del pignoramento ed eventuali variazioni 50
Confronto planimetria reale dei luoghi, planimetria di progetto e planimetria catastale 51
Costi necessari per l'eliminazione delle difformità riscontrate 52
3.2 Lotto 2: 54
Storia catastale del bene con elenco dei passaggi catastali intervenuti negli anni 54
Corrispondenza con i dati del pignoramento ed eventuali variazioni 58
Confronto planimetria reale dei luoghi, planimetria di progetto e planimetria catastale 59
Costi necessari per l'eliminazione delle difformità riscontrate 60
3.3 Lotto 3: 61
Storia catastale del bene con elenco dei passaggi catastali intervenuti negli anni 61
Corrispondenza con i dati del pignoramento ed eventuali variazioni 64
Confronto planimetria reale dei luoghi, planimetria di progetto e planimetria catastale 65
Costi necessari per l'eliminazione delle difformità riscontrate 66
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI 67
4.1 Schema sintetico descrittivo Lotto 1 67
Diritto di proprietà 67
Ubicazione 67
Composizione lotto 67
Confini 67
Identificazione catastale 68

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

Stato reale dei luoghi 68
Titolo autorizzativo 68
Prezzo base 68
4.2 Schema sintetico descrittivo Lotto 2 68
Diritto di proprietà 68
Ubicazione 68
Composizione lotto 68
Confini 68
Identificazione catastale 69
Stato reale dei luoghi 69
Titolo autorizzativo 69
Prezzo base 69
4.3 Schema sintetico descrittivo Lotto 3 69
Diritto di proprietà 69
Ubicazione 69
Composizione lotto 69
Confini 69
Identificazione catastale 69
Stato reale dei luoghi 69
Titolo autorizzativo 69
Prezzo base 69
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL COMPENDIO DI BENI PIGNORATI 70
Corrispondenza del bene pignorato nei passaggi di proprietà 70
Particella originaria di provenienza 70
Elenco passaggi catastali intervenuti negli anni 70
Beni pignorati in comunione legale con il coniuge 70
6. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA 71
6.1 Lotto 1 71
Epoca di realizzazione 71
Estremi titolo autorizzativo 71
Rispondenza della costruzione al titolo autorizzativo 71
Sanatoria delle difformità riscontrate e costi 72

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

6.2 Lotto 2 75
Epoca di realizzazione 75
Estremi titolo autorizzativo 75
Rispondenza della costruzione al titolo autorizzativo 75
Sanatoria delle difformità riscontrate e costi 76
6.3 Lotto 3 78
Epoca di realizzazione 78
Estremi titolo autorizzativo 78
Rispondenza della costruzione al titolo autorizzativo 78
Sanatoria delle difformità riscontrate e costi 80
7. STATO DI POSSESSO 82
7.1 Immobili Lotti 82
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 82
8.1 Presenza di altre procedure esecutive o procedimenti giudiziali 82
8.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, cancellati o regolarizzati 82
9. OCCUPAZIONE SUOLO DEMANIALE 83
10. ALTRI ONERI O PESI GRAVANTI 83
11. SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI 83
12. VALUTAZIONE DEI BENI 84
12.1 Lotto 1 84
Consistenza del bene in termini di superficie commerciale (S_c) 84
Quotazioni a metro quadrato (Q_m) 85
Principali coefficienti di merito e/o correttivi (C_m): 86
Valutazione di mercato del bene (V_m) 88
Adeguamenti e correzioni del valore di mercato 88
Prezzo base d'asta 89
12.2 Lotto 2 90
Consistenza del bene in termini di superficie commerciale (S_c) 90
Quotazioni a metro quadrato (Q_m) 91
Principali coefficienti di merito e/o correttivi (C_m): 92
Valutazione di mercato del bene (V_m) 94
Adeguamenti e correzioni del valore di mercato 94

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

Prezzo base d'asta 95

12.3 Lotto 3 96

Adeguamenti e correzioni del valore di mercato 97

Sintesi Valutazione Dei Beni 97

13. QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI 97

14. STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI 97

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto Ing. Michele SANSEVIERO, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al numero 2041, con studio in Marsico Nuovo (PZ), Largo Sant'Anna 3, nominato Consulente Tecnico dal Giudice Dott.ssa Daniela DI GENNARO con decreto emesso il **10 settembre 2019**, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di produrre una stima del compendio pignorato.

SOGGETTI E BENI DEL PROCEDIMENTO

SOGGETTI:

1. [redacted]
2. [redacted]

BENI DEL PROCEDIMENTO:

1. appartamento alla Contrada Spinosa n. 51, posta al secondo piano, composta di n. 6 (sei) vani catastali della superficie catastale di mq. 121 (centoventuno circa), censita al C.N.E.U. del Comune di Ruoti, al foglio 17, particella 617, sub. 4, Contrada Spinosa n. 51, piano 2, categ. A/2, cl. 1, vani 6, sup. cat. mq 121, R.C. 260,29;
2. locale deposito posto al piano terra, di mq. 19, censito al C.N.E.U. del Comune di Ruoti, al foglio 17, particella 612, sub. 3, Contrada Spinosa snc, piano T, categ. C/2, cl. 2, consistenza mq 19, sup. cat. mq. 22, R.C. 16,68;
3. terreno alla Contrada Spinosa, esteso are 61.17 (are sessantuno e centiare diciassette), confinante con [redacted]
Ruo

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

ELENCO DOCUMENTI DELL'ELABORATO PERITALE

Documento principale:

1. Relazione

Allegati:

1. Allegato 1: Comunicazione Nomina CTU e Udienza Giuramento di rito
2. Allegato 2: Controlli preliminari e Inizio Operazioni Preliminari
3. Allegato 3: Comunicazioni Creditore procedente
4. Allegato 4: Comunicazioni Debitore Esecutato
5. Allegato 5: Comunicazioni Custode
6. Allegato 6: Comunicazioni Uffici Pubblici e Tribunale
7. Allegato 7: Verbali sopralluogo
8. Allegato 8: Dichiarazione stato civile degli esecutati
9. Allegato 9: Titoli autorizzativi
10. Allegato 10: Documentazione fotografica
11. Allegato 11: Certificazioni
12. Allegato 12: Estratto mappe catastali e visure - attuali e storiche
13. Allegato 13: Planimetrie dello stato reale dei luoghi
14. Allegato 14: Valutazione dei beni

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

PREMESSE

Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestato giuramento di rito e dichiarato di procedere fedelmente alle operazioni affidate *(Allegato 1)*, mi accingevo a eseguire l'incarico per lo svolgimento dei quesiti posti e di seguito riportati:

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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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.lla 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

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

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 SOGEI.
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).

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

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.

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.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

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.

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

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

accorpati 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.

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 (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.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

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 denunzia 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.).

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

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.

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*

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

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 pignorato[1]*."*

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

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

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

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 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).

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

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 abusivi 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.

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.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

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.).

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 giudiziali 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.

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

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).

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.

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 **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

relativa documentazione – se sussistano i presupposi 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.

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.

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

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

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.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

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.

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indvisibilità.

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**.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

VALUTAZIONI PRELIMINARI

Tutte le ricerche e le informazioni ritenute necessarie per la risoluzione dei quesiti posti sono state reperite presso i seguenti Uffici Pubblici di Ruoti e Potenza, nonché attraverso ricerche condotte presso altri tecnici e aziende operanti nel settore:

1) Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (PZ);
2) Ufficio Tecnico e Ufficio Stato Civile del Comune di Ruoti (PZ);
3) Agenzie Immobiliari di zona;
4) Geom. Menza Nicola Salvatore (incaricato dal Resp. Dell'Area Tecnica del Comune di Ruoti).

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, sono stati eseguiti preventivamente i *"Controlli preliminari"* per la *verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (Allegato 2)* i quali controlli hanno evidenziato che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** che risale al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento;
- il creditore procedente **non** ha depositato l'**estratto catastale storico,** nè l'**estratto catastale attuale.** Peraltro, la certificazione notarile riporta i dati catastali attuali dei beni oggetto di pignoramento;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e/o certificato di matrimonio degli esecutati. Le ricerche effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Ruoti (PZ) hanno confermato quanto riportato nel seguente estratto del certificato:

Estratto per riassunto dai registri degli atti di MATRIMONIO

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Durante il sopralluogo, fissato per il **24 settembre 2019,** effettuato congiuntamente all'Avv. De Bonis Teresa in qualità di custode *(Allegato 5)*, è stato fatto un rilievo geometrico e visivo dei beni appartenenti al compendio pignorato.

Relativamente all'appartamento il sopralluogo non ha evidenziato difformità catastali rispetto alla planimetria depositata presso gli uffici competenti del catasto *(Allegato 12)*, ma sono state riscontrate diverse difformità edilizie ed urbanistiche rispetto all'ultimo titolo autorizzativo depositato al comune di Ruoti, Licenza Edilizia n. 2785 del 25/09/1976, confermate anche dalla relazione del geom. Nicola Salvatore Menza, tecnico incaricato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ruoti, Ing. Rosario Famularo, con D.D. n. 269 del 05/10/2017, avente ad oggetto il "*Controllo del territorio, abusi edilizi*", in seguito al sopralluogo effettuato in data 25/10/2017.

Analogamente il deposito/garage presenta anch'esso difformità edilizie riportate anche nella relazione di sopralluogo del geom. Nicola Salvatore Menza nelle operazioni di controllo di cui all'incarico conferito.

Tali difformità sono state confermate anche nelle ordinanze di demolizione emesse dal Comune di Ruoti (Ordinanza N. 2/2018 del 21/11/2018 e Ordinanza N. 1/2019 del 06/09/2019 – *Allegato 11*)

È stato visionato anche il terreno pignorato con adeguata documentazione fotografica, sul quale insistono attualmente ancora le strutture abusive e i depositi di materiali non pericolosi, rilevati durante il sopralluogo di cui sopra effettuato dal geom. Nicola Salvatore Menza.

È stato inoltre verificata presso il proprietario degli immobili l'esistenza o meno dei certificati di conformità degli impianti, del certificato di agibilità e dell'attestato di certificazione energetica (A.P.E.), e nessuno dei suddetti certificati è stato prodotto, pertanto si ritiene che tali certificati non siano stati redatti.

Alle operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato, anche presso agenzie del settore immobiliare, riguardante la compravendita di immobili, assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni oggetto di causa. *(Allegato 14)*

La documentazione fotografica acquisita è stata catalogata come *Allegato 10*.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

SVOLGIMENTO DEI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritti reali sui beni

Tutti gli immobili:

1. appartamento alla Contrada Spinosa n. 51, posta al secondo piano, composta di n. 6 (sei) vani catastali della superficie catastale di mq. 121 (centoventuno circa), censita al C.N.E.U. del Comune di Ruoti, al foglio 17, particella 617, sub. 4, Contrada Spinosa n. 51, piano 2, categ. A/2, cl. 1, vani 6, sup. cat. mq 121, R.C. 260,29;
2. locale deposito posto al piano terra, di mq. 19, censito al C.N.E.U. del Comune di Ruoti, al foglio 17, particella 612, sub. 3, Contrada Spinosa snc, piano T, categ. C/2, cl. 2, consistenza mq 19, sup. cat. mq. 22, R.C. 16,68;
3. terreno alla Contrada Spinosa, esteso are 61.17 (are sessantuno e centiare diciassette), confinante con Vallone, [redacted] censito al N.C.T. del Comune di [redacted] seminativo, cl. 4, R.D. Euro 5,69, R.A. Euro 6,32.

[redacted]
piena proprietà di 1/1.

1.2 Beni oggetto del pignoramento

I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento, con riferimento unicamente al **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**, sono coerenti con quelli agli atti del catasto aggiornati alla data del pignoramento.

1.3 Confronto foto satellitari e mappe catastali aggiornate

Di seguito, alla pagina successiva, si riporta la sequenza di immagini per il confronto tra le mappe catastali e le foto satellitari reperite sul Geoportale della Regione Basilicata (RSDI) per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento *(Allegato 12)*:

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

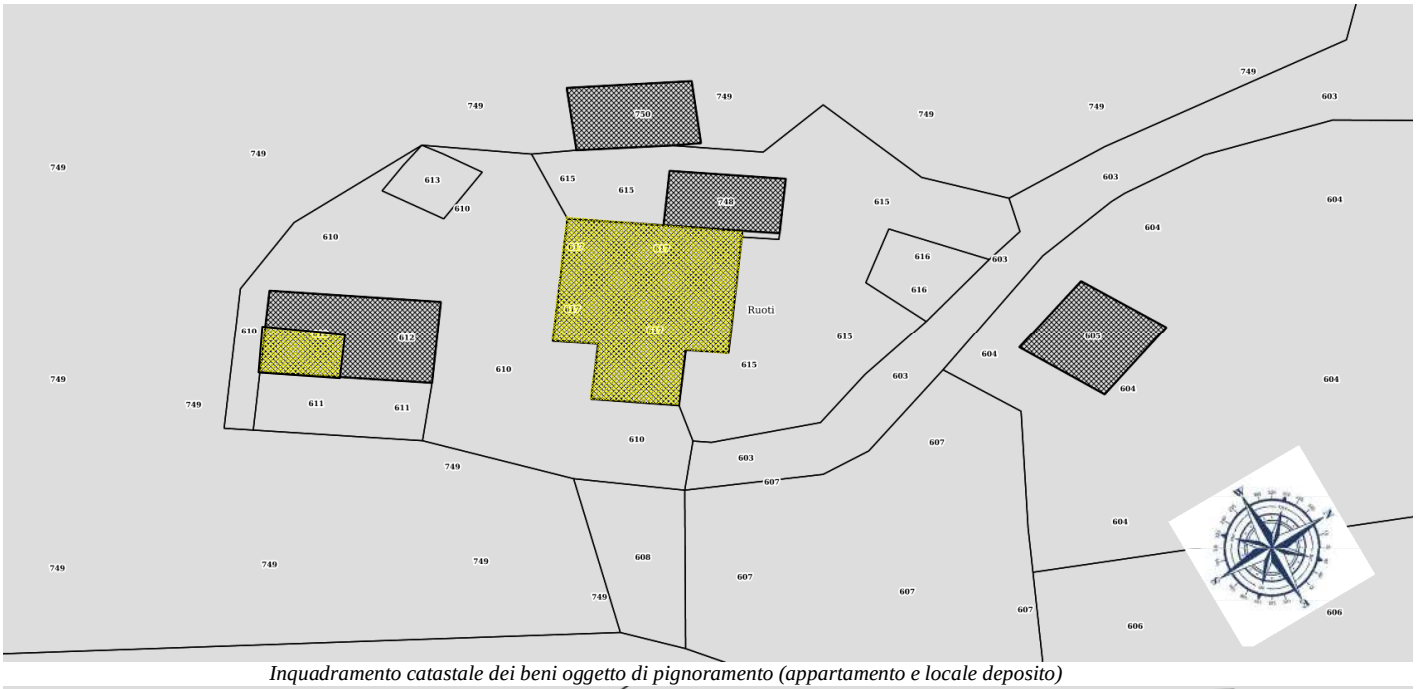
Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

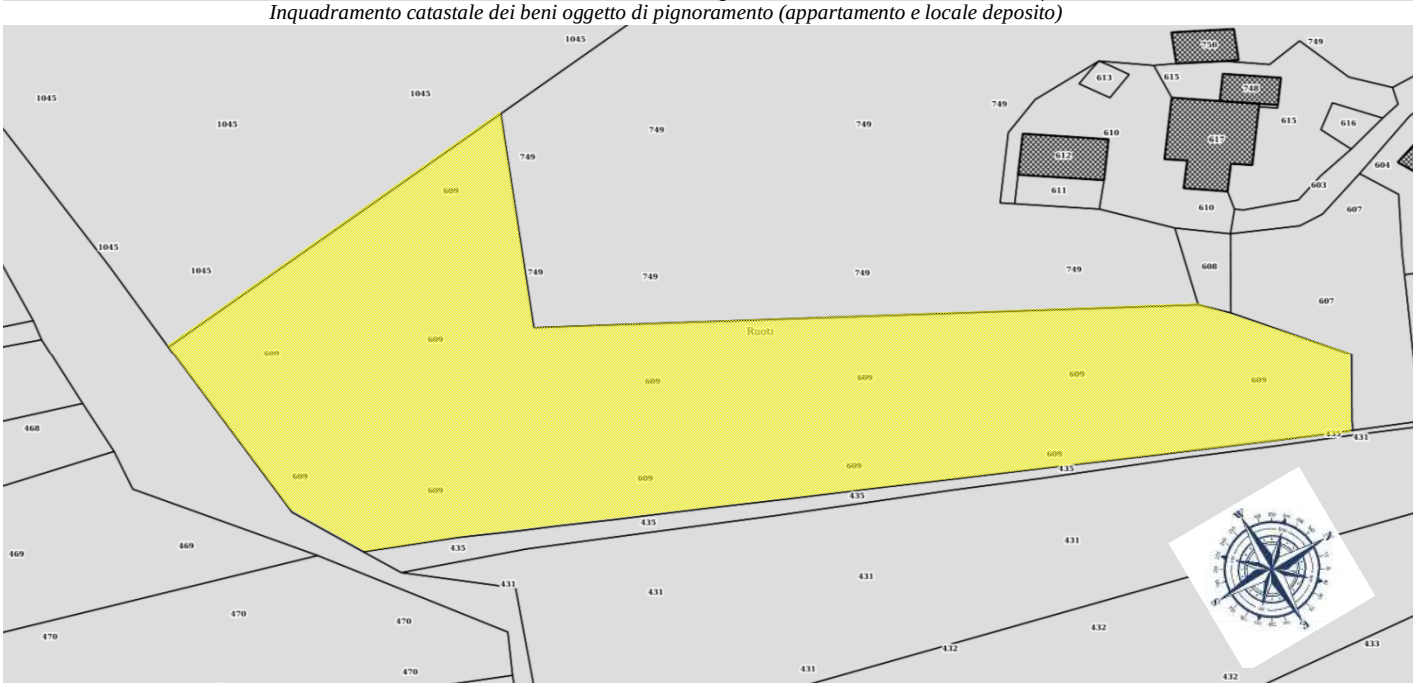
Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile *Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro*	*Oggetto: Causa Civile* *R.G. 12/2019*	*Consulente Tecnico d'Ufficio* *Dott. Ing. Michele Sanseviero*



Inquadramento catastale dei beni oggetto di pignoramento (appartamento e locale deposito)



Inquadramento catastale dei beni oggetto di pignoramento (terreno)

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

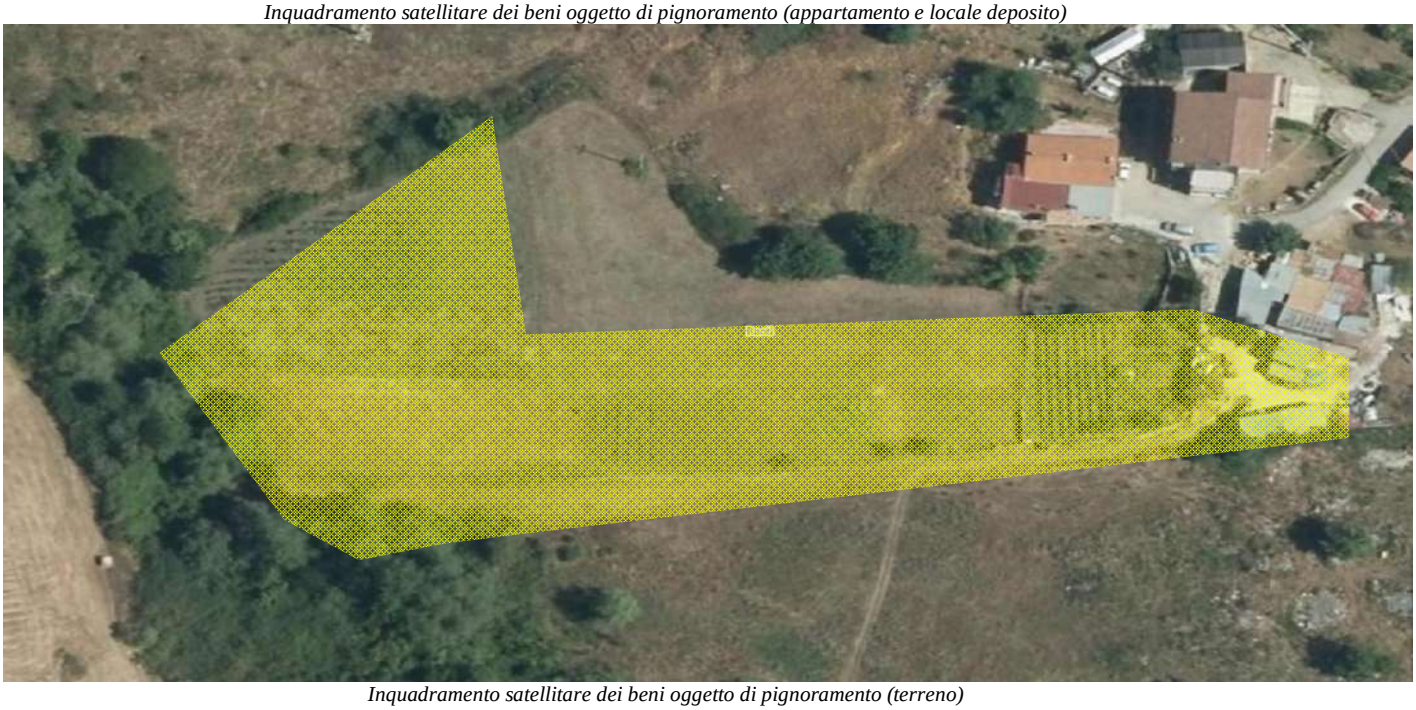
Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Inquadramento satellitare dei beni oggetto di pignoramento (appartamento e locale deposito)



Inquadramento satellitare dei beni oggetto di pignoramento (terreno)

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

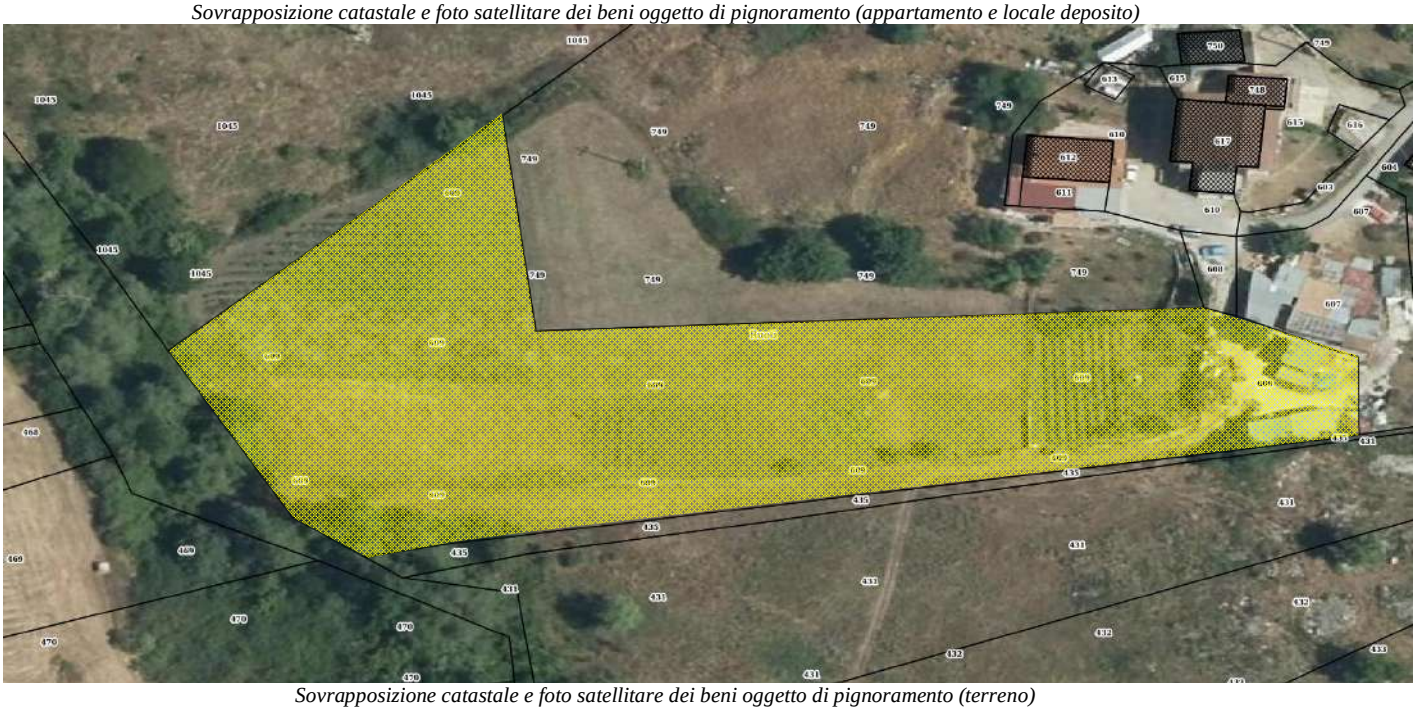
Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile *Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro*	*Oggetto: Causa Civile* *R.G. 12/2019*	*Consulente Tecnico d'Ufficio* *Dott. Ing. Michele Sanseviero*

Sovrapposizione catastale e foto satellitare dei beni oggetto di pignoramento (appartamento e locale deposito)



Sovrapposizione catastale e foto satellitare dei beni oggetto di pignoramento (terreno)

1.4 Procedure di espropriazione per pubblica utilità

Non sono note procedure di espropriazione per pubblica utilità che interessano i beni oggetto di pignoramento.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

1.5 Formazione di lotti

Allo scopo di garantire la maggiore appetibilità sul mercato dei beni oggetto di pignoramento ed alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, si suggerisce di comporre tre differenti lotti per la vendita, così composti:

LOTTO 1: casa di abitazione alla Contrada Spinosa n. 51, posta al secondo piano, composta di n. 6 (sei) vani catastali della superficie catastale di mq. 121 (centoventuno circa), censita al C.N.E.U. del Comune di Ruoti, al foglio 17, particella 617, sub. 4, Contrada Spinosa n. 51, piano 2, categ. A/2, cl. 1, vani 6, sup. cat. mq 121, R.C. 260,29;

LOTTO 2[2]: locale deposito posto al piano terra, di mq. 19, censito al C.N.E.U. del Comune di Ruoti, al foglio 17, particella 612, sub. 3, Contrada Spinosa snc, piano T, categ. C/2, cl. 2, consistenza mq 19, sup. cat. mq. 22, R.C. 16,68;

LOTTO 3: terreno alla Contrada Spinosa, esteso are 61.17 (are sessantuno e centiare diciassette), censito al N.C.T. del Comune di Ruoti, foglio 17, particella 609, are 61.17, seminativo, cl. 4, R.D. Euro 5,69, R.A. Euro 6,32.

[2] Per l'immobile indicato è stato formato un unico lotto, tralasciando la possibilità di includerlo quale pertinenza dell'abitazione al lotto 1, in quanto al momento del sopralluogo l'immobile è risultato facente parte di una struttura più ampia adibita ad abitazione e, dalle ricerche effettuate anche presso gli uffici comunali, il suddetto immobile risulta parzialmente abusivo, suscettibile di sanatoria.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

LOTTO 1:

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **RUOTI** Codice: **H641**
Foglio: **17** Particella: **617** Subalterno: **4**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **informazioni generiche**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
◉	17	617	4	RUOTI CONTRADA SPINOSA, 51 Piano 2		A/2	1	6 vani	Euro:260,29		

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
◉ [redacted]				

Il l[redacted]

1. a Nord con:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
17	748	1	RUOTI CONTRADA SPINOSA, SNC Piano T-1		A/2	1	8,5 vani	Euro:368,75		SI

intestato a:

[redacted]

2. a con:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
17	615		SEMINATIVO	4		3	85	Euro:0,36	Euro:0,40		

intestato a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[redacted]				

3. a Sud con:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	610		AA	SEMINATIVO	4		3	16	Euro:0,29	Euro: 0,33
17	610		AB	PASCOLO ARB	U		1	10	Euro:0,09	Euro: 0,05

intestato a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[redacted]				

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile *Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro*	*Oggetto: Causa Civile* *R.G. 12/2019*	*Consulente Tecnico d'Ufficio* *Dott. Ing. Michele Sanseviero*

4. a Ovest con:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
17	615		SEMINATIVO	4		3	85	Euro:0,36	Euro:0,40		

intestato a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[redacted]				

5. e con:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	610		AA	SEMINATIVO	4		3	16	Euro:0,29	Euro: 0,33
17	610		AB	PASCOLO ARB	U		1	10	Euro:0,09	Euro: 0,05

intestato a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[redacted]				

6. a Est con:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
17	615		SEMINATIVO	4		3	85	Euro:0,36	Euro:0,40		

intestato a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[redacted]				

7. e con:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	610		AA	SEMINATIVO	4		3	16	Euro:0,29	Euro: 0,33
17	610		AB	PASCOLO ARB	U		1	10	Euro:0,09	Euro: 0,05

intestato a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[redacted]				

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

LOTTO 2:

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **RUOTI** Codice: **H641**
Foglio: **17** Particella: **612** Subalterno: **3**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **informazioni generiche**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
◉	17	612	3	RUOTI CONTRADA SPINOSA, SNC Piano T		C/2	2	19 mq	Euro:16,68		

Elenco Intestati

[redacted]

Il lotto risulta confinante, secondo quanto verificato dal sottoscritto CTU:

1. a Nord con:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	610		AA	SEMINATIVO	4		3	16	Euro:0,29	Euro: 0,33
17	610		AB	PASCOLO ARB	U		1	10	Euro:0,09	Euro: 0,05

intestato a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[redacted]				

2. a Sud con:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	610		AA	SEMINATIVO	4		3	16	Euro:0,29	Euro: 0,33
17	610		AB	PASCOLO ARB	U		1	10	Euro:0,09	Euro: 0,05

intestato a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[redacted]				

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

3. a Ovest con:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	610		AA	SEMINATIVO	4		3	16	Euro:0,29	Euro: 0,33
17	610		AB	PASCOLO ARB	U		1	10	Euro:0,09	Euro: 0,05

intestato a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[redacted]				

4. a Est con[3]:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
17	611		SEMINATIVO	4			61	Euro:0,06	Euro:0,06		

intestato a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[redacted]				

[3] Al momento del sopralluogo effettuato in data 24 settembre 2019 sulla particella in questione insistevano due tettoie in aderenza al deposito pignorato, individuate quale abusi edilizi.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

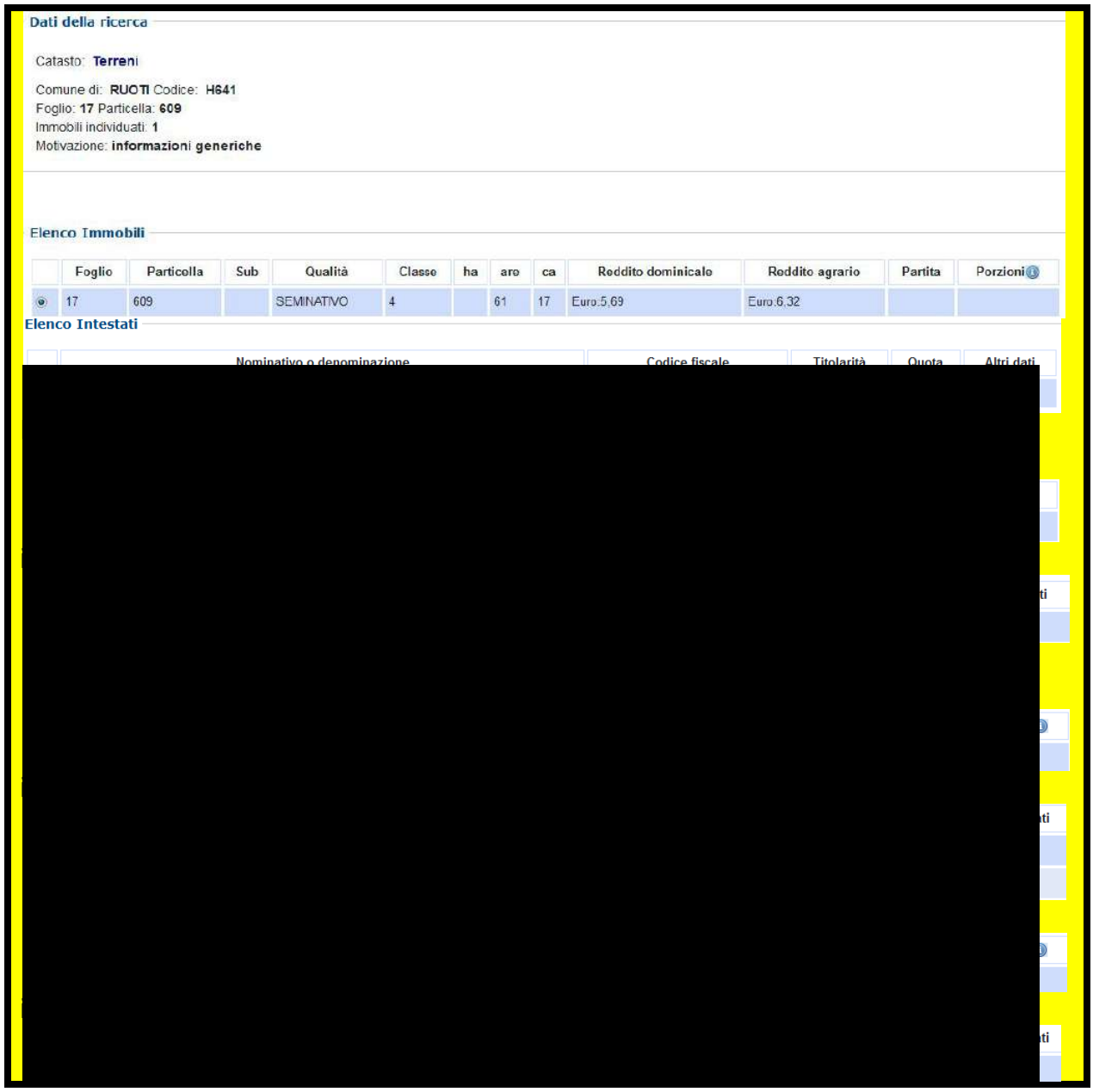
Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile *Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro*	*Oggetto: Causa Civile* *R.G. 12/2019*	*Consulente Tecnico d'Ufficio* *Dott. Ing. Michele Sanseviero*

LOTTO 3:



Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **RUOTI** Codice: **H641**
Foglio: **17** Particella: **609**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **informazioni generiche**

Elenco Immobili

	Foglio	Particolla	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
◉	17	609		SEMINATIVO	4		61	17	Euro:5,69	Euro:6,32		

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[redacted]				

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

2.1 Descrizione materiale dei Lotti

Individuazione Lotto 1:

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **RUOTI** Codice: **H641**
Foglio: **17** Particella: **617** Subalterno: **4**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **informazioni generiche**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
◉	17	617	4	RUOTI CONTRADA SPINOSA, 51 Piano 2		A/2	1	6 vani	Euro:260,29		

Elenco Intestati

[redacted]

Composizione Lotto 1

Il Lotto 1, situato in una palazzina di due piani più sottotetto reso abitabile, include un appartamento al secondo piano, ovvero sottotetto, composto da un ingresso/connettivo, cucina, soggiorno/tinello, bagno, due camere da letto, una camera studio, una terrazza e un balcone, sito in C/da Spinosa 51, nel comune di Ruoti, individuato al catasto fabbricati come sopra riportato, rappresentato da una sintesi fotografica, di seguito riportata:

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

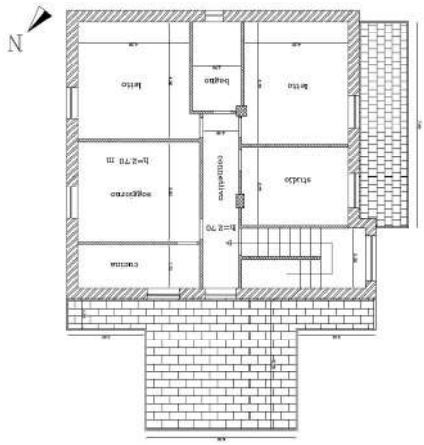
Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Palazzina



Pianta appartamento

Contrada Spinosa 51

Contrada Spinosa 51

Ingresso appartamento/connettivo

Cucina

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Soggiorno/tinello

Bagno

Camera da letto – 1

Camera da letto - 2

Camera studio

Terrazza

Terrazza

Balcone

Balcone

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Tipologia

Appartamento.

Ubicazione

L'immobile appartenente al Lotto 1 è ubicato nel Comune di Ruoti (PZ) in Contrada Spinosa 51.

Accessi

L'accesso all'immobile avviene da una strada vicinale, sterrata, che si dirama dalla Strada Provinciale Sp 6.

Pertinenze ed accessori

Dalle ricerche condotte non risultano pertinenze.

Caratteristiche condominiali

Non si tratta di condominio.

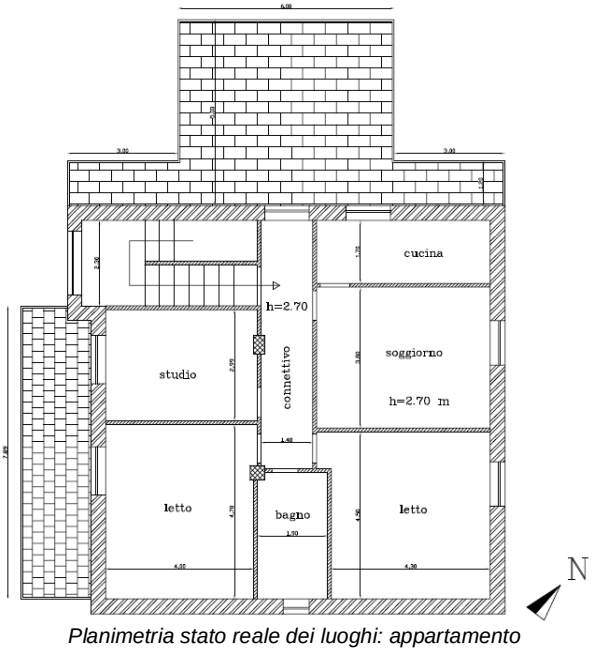
Contesto urbano

L'appartamento è situato in una palazzina situata in una zona periferica del Comune di Ruoti (PZ) in C.da Spinosa, collegata al centro del comune attraverso la Sp 6. Nella zona in questione e nelle aree circostanti non sono presenti servizi di particolare importanza o pregio, dal punto di vista urbanistico.

Caratteristiche dei beni appartenenti al Lotto

L'appartamento, appartenente al Lotto 1, come già riportato nei paragrafi precedenti, è composto da un ingresso/connettivo, cucina, soggiorno/tinello, bagno, due camere da letto, una camera studio, una terrazza e un balcone.

Al momento del sopralluogo del CTU, le caratteristiche del bene, erano:



Planimetria stato reale dei luoghi: appartamento

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

- **tipologia**: appartamento;
- **altezza**: h_{media} 2.40 m.
- **composizione**: ingresso/connettivo – cucina - soggiorno/tinello – bagno - camera da letto 1 - camera da letto 2 - camera studio - terrazza e balcone;
- **superficie netta**: 88,90 mq (appartamento), 37,20 mq (terrazza), 14,65 mq (balcone);
- **consistenza superficie lorda e coefficiente utilizzato**: 150 mq circa e 75%;

UNITÀ IMMOBILIARE	SUPERFICIE LORDA (m^2)	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE (%)	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE S_c (m^2)
vani principali e accessori diretti 100% (+10% per i muri interni e perimetrali)	97,80	100	97,80
terrazzi e logge 35% fino a 25 m^2 e 10% oltre i 25 m^2	37,20	35-10	10
balconi e lastrici solari 35% fino a 25 m^2 e 10% oltre i 25 m^2	14,65	35-10	5,10
		TOTALE S_c	**112,90**

La superficie commerciale totale risulta essere (cifra tonda): **S_c = 113 m^2.**

- **esposizione**: Nord-Sud-Est-Ovest;
- **condizioni di manutenzione**: dal sopralluogo effettuato lo stato manutentivo risulta in condizioni più che buone;
- **caratteristiche strutturali**: dai grafici a disposizione e dal sopralluogo effettuato la struttura portante risulta essere composta da un sistema di travi e pilastri in c.a.;
- **qualità delle finiture e loro stato attuale di manutenzione**: le finiture sono di tipo economico e lo stato di manutenzione è buono;
- **impianti presenti e loro rispondenza alla normativa vigente**: non si hanno informazioni in merito alla dichiarazione di conformità degli impianti presenti (elettrico-idricosanitario-gas-riscaldamento). Nel caso in cui il certificato di conformità non sia reperibile, sarebbe possibile sostituirlo con una Dichiarazione di Rispondenza detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08.
- **APE**: non si hanno informazioni in merito alla attestazione di prestazione energetica (A.P.E.). A detta del proprietario esecutato tale certificato non è stato redatto.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Individuazione Lotto 2:

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **RUOTI** Codice: **H641**
Foglio: **17** Particella: **612** Subalterno: **3**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **informazioni generiche**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
◉	17	612	3	RUOTI CONTRADA SPINOSA, SNC Piano T		C/2	2	19 mq	Euro:16,66		

Elenco Intestati

[redacted]

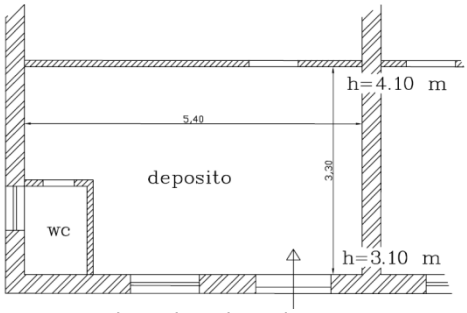
Composizione Lotto 2

il Lotto 2 comprende un deposito, quota parte della totalità dell'intero immobile, sito in C/da Spinosa 51, nel comune di Ruoti, individuato al catasto fabbricati come sopra riportato, rappresentato da una sintesi fotografica, di seguito riportata:

Quota parte dell'immobile soggetta a pignoramento

Immobile che include la quota parte pignorata

Interno del deposito



Pianta deposito – piano terra

Interno del deposito

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Tipologia
Deposito.

Ubicazione
L'immobile appartenente al Lotto 2 è ubicato nel Comune di Ruoti (PZ) in Contrada Spinosa 51.

Accessi
L'accesso all'immobile avviene da una strada vicinale, sterrata, che si dirama dalla Strada Provinciale Sp 6.

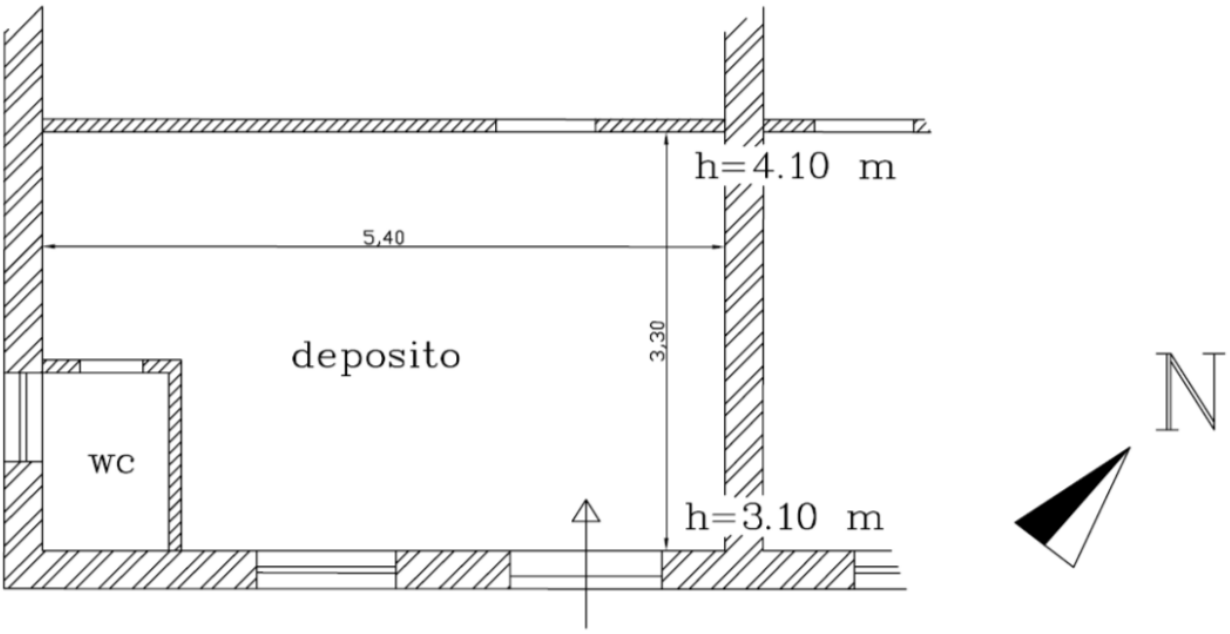
Pertinenze ed accessori
Dalle ricerche condotte non risultano pertinenze.

Caratteristiche condominiali
Non si tratta di condominio.

Contesto urbano
Il deposito è situato in una zona periferica del Comune di Ruoti (PZ) in C.da Spinosa, collegata al centro del comune attraverso la Sp 6. Nella zona in questione e nelle aree circostanti non sono presenti servizi di particolare importanza o pregio dal punto di vista urbanistico.

Caratteristiche dei beni appartenenti al Lotto
Il deposito, appartenente al Lotto 2, come già riportato nei paragrafi precedenti, comprende un deposito, quota parte della totalità dell'intero immobile.

Al momento del sopralluogo del CTU, le caratteristiche del bene, erano:



Planimetria stato reale dei luoghi: appartamento

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

- **tipologia**: deposito;
- **altezza media**: h 3.40 m.
- **composizione**: deposito;
- **superficie netta**: 19 mq (deposito);
- **consistenza superficie lorda e coefficiente utilizzato**: 19 mq circa e 100%;

UNITÀ IMMOBILIARE	SUPERFICIE LORDA (m^2)	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE (%)	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE S_c (m^2)
box – garage - deposito (non collegato ai vani principali)	19,00	100	19,00
		TOTALE S_c	**19,00**

La superficie commerciale totale risulta essere (cifra tonda): **S_c = 19 m^2.**

- **esposizione**: Sud;
- **condizioni di manutenzione**: dal sopralluogo effettuato lo stato manutentivo risulta in condizioni buone;
- **caratteristiche strutturali**: dai grafici a disposizione e dal sopralluogo effettuato la struttura portante risulta essere composta da un sistema di travi e pilastri in c.a.;
- **qualità delle finiture e loro stato attuale di manutenzione**: le finiture sono di tipo economico e lo stato di manutenzione è buono;
- **impianti presenti e loro rispondenza alla normativa vigente**: non si hanno informazioni in merito alla dichiarazione di conformità degli impianti presenti (elettrico-idricosanitario-gas-riscaldamento). Nel caso in cui il certificato di conformità non sia reperibile, sarebbe possibile sostituirlo con una Dichiarazione di Rispondenza detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08.
- **APE**: non si hanno informazioni in merito alla attestazione di prestazione energetica (A.P.E.). A detta del proprietario esecutato tale certificato non è stato redatto.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

Individuazione Lotto n. 3:

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **RUOTI** Codice: **H641**
Foglio: **17** Particella: **609**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **informazioni generiche**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
◉	17	609		SEMINATIVO	4		61	17	Euro:5,69	Euro:6,32		

Elenco Intestati

[redacted]

Vista satellitare Lotto n. 3

Veduta parziale Lotto n. 3 – punto di vista 1

Composizione Lotto 3

Il lotto n. 3 consta di un terreno di circa 6117 m^2.

Tipologia

Terreno.

Ubicazione

Il terreno appartenente al Lotto n. 3 è ubicato nel Comune di Ruoti (PZ) in Contrada Spinosa 51.

Accessi

L'accesso al terreno avviene da una strada vicinale, sterrata, che si dirama dalla Strada Provinciale Sp 6.

Fondi interclusi

Il terreno è circondato da altri fondi ma è facilmente raggiungibile, anche a piedi.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

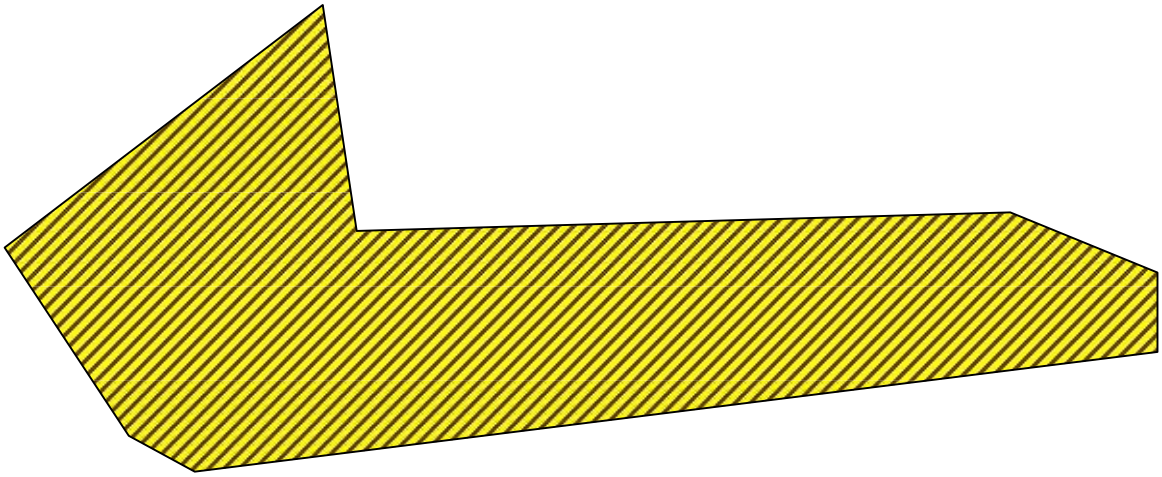
Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

Contesto urbano

Il terreno è situato in una zona periferica del Comune di Ruoti (PZ) in C.da Spinosa, collegata al centro attraverso una strada vicinale, non propriamente di agevole percorrenza. Nella zona in questione e nelle aree circostanti non sono presenti servizi di particolare importanza o pregio e dal punto di vista urbanistico. L'area ricade in zona agricola compresa in ambito extraurbano, art. 31 delle N.T.A. del R.U.[4].

Planimetria stato reale dei luoghi[5]



Planimetria stato reale dei luoghi

Accessi con mezzi rotabili

L'accesso al terreno, anche con mezzi rotabili, è consentito.

[4] Riferimento Ordinanza N. 1/2019 del 06/09/2009 allegata agli atti *(Allegato 11)*.

[5] Oltre a riportare le planimetrie aggiornate nel corpo della presente relazione, allo scopo di rendere più agevole la comprensione della descrizione dei luoghi, le suddette planimetrie verranno inserite anche in formato ordinario come allegati della presente relazione.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Lotto 1:

Storia catastale del bene con elenco dei passaggi catastali intervenuti negli anni

Per sintetizzare i dati raccolti, si riporta un estratto delle visure catastali storiche dalle quali risulta la storia catastale del bene in esame e le eventuali particelle catastali di origine (Allegato 12):

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/10/2019

Data: 07/10/2019 - Ora: 10.07.06 Segue
Visura n.: T55625 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di RUOTI (Codice: H641) Provincia di POTENZA
Catast	[redacted]
INTES	
1	

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	617	4			A/2	1	6 vani	Totale: 121 m² Totale escluse aree scoperte**: 111 m²	Euro 260,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	CONTRADA SPINOSA n. 51 piano: 2;											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H641 - Sezione - Foglio 17 - Particella 617

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2003

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		17	617	4			A/2	1	6 vani		Euro 260,29	COSTITUZIONE del 24/06/2003 protocollo n. 161509 in atti dal 24/06/2003 COSTITUZIONE (n. 1372.1/2003)
Indirizzo	. CONTRADA SPINOSA n. 51 piano: 2;											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Area di enti urbani e promiscui dal 23/06/2003

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	17	617		-	ENTE URBANO	01 63				Tipo mappale del 23/06/2003 protocollo n. 160549 in atti dal 23/06/2003 (n. 1685.1/2003)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni	sr									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 17 particella 605 - foglio 17 particella 612

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H641 - Sezione - SezUrb - Foglio 17 - Particella 617

Area di enti urbani e promiscui dal 23/06/2003

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	17	617		-	ENTE URBANO	01 63				Tipo mappale del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni	sr									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 17 particella 605 - foglio 17 particella 612

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile *Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro*	*Oggetto: Causa Civile* *R.G. 12/2019*	*Consulente Tecnico d'Ufficio* *Dott. Ing. Michele Sanseviero*

Situazione dell'Immobile dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale / Agrario	
1	17	617		-	SEMINATIVO 4	01 63		Euro 0,15 / Euro 0,17	FRAZIONAMENTO del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)
Notifica						Partita			
Annotazioni				sr					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 434

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 607 - foglio 17 particella 608 - foglio 17 particella 609 - foglio 17 particella 610 - foglio 17 particella 611 - foglio 17 particella 612 - foglio 17 particella 613 - foglio 17 particella 614 - foglio 17 particella 615 - foglio 17 particella 616 - foglio 17 particella 602 - foglio 17 particella 603 - foglio 17 particella 604 - foglio 17 particella 605 - foglio 17 particella 606

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale / Agrario	
1	17	434		-	SEMINATIVO 4	2 07 67		Euro 19,31 / Euro 21,45	Tabella di variazione del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)
Notifica						Partita			
Annotazioni				comprende le particelle:276					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 276

Situazione dell'Immobile dal 08/08/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale / Agrario	
1	17	434		-	SEMINATIVO 4	2 06 04		Euro 19,15 L. 37.087 / Euro 21,28 L. 41.208	FRAZIONAMENTO del 08/08/1997 in atti dal 11/08/1997 (n. 2001.2/1997)
Notifica						Partita	4828		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 275

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 435

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 31/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale / Agrario	
1	17	275		-	SEMINATIVO 4	2 11 45		L. 38.061 / L. 42.290	FRAZIONAMENTO del 31/01/1994 in atti dal 29/07/1994 VRU 7/94 (n. 7.1/1994)
Notifica						Partita	4828		
Annotazioni				deriva dal mun. 60 t. m. 102-7/35120-93					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 60

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 276

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) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale / Agrario	
1	17	60		-	SEMINATIVO 4	2 13 08		L. 38.354 / L. 42.616	Impianto meccanografico del 28/03/1970
Notifica						Partita	4828		

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

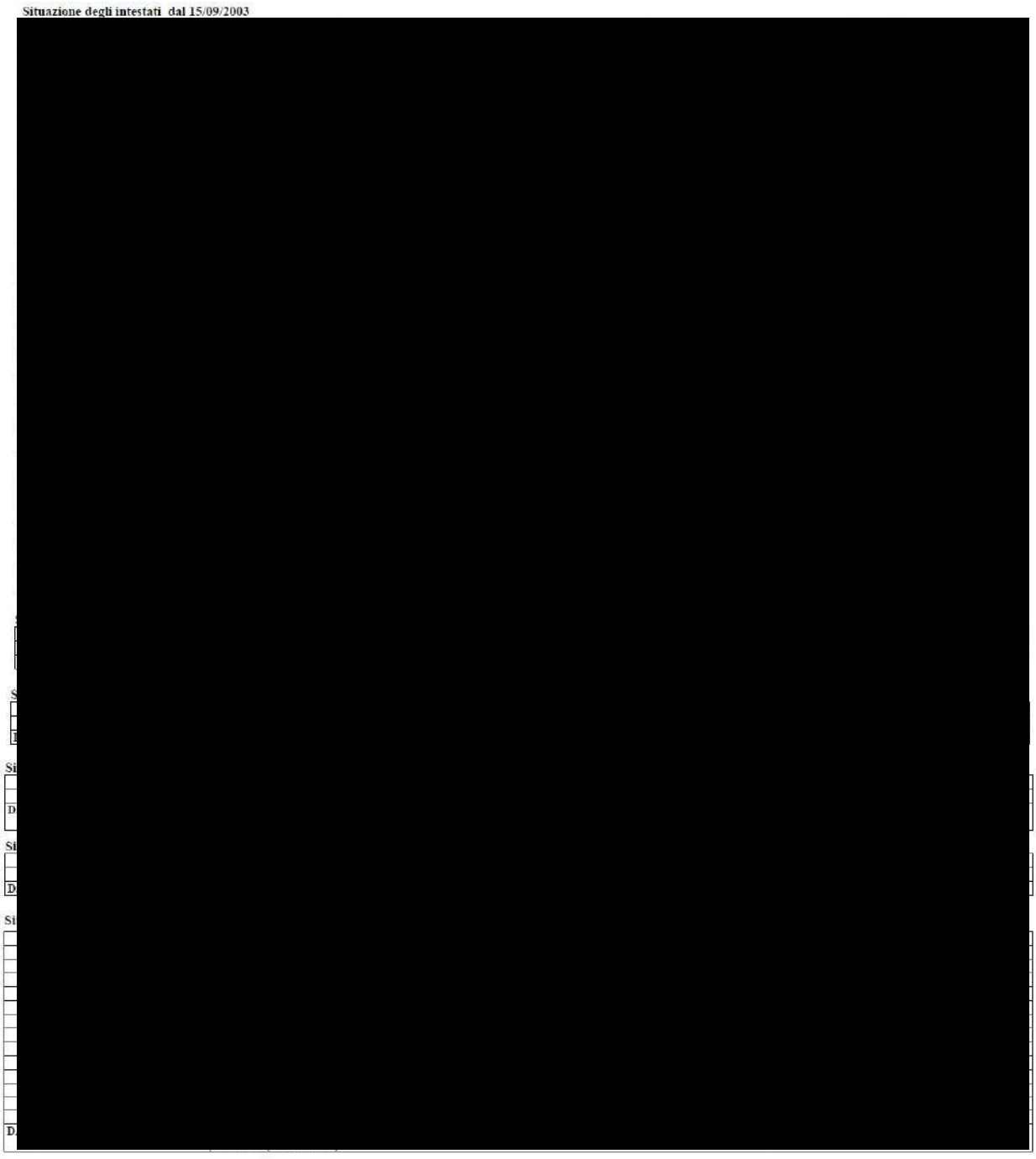
Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile *Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro*	*Oggetto: Causa Civile* *R.G. 12/2019*	*Consulente Tecnico d'Ufficio* *Dott. Ing. Michele Sanseviero*



Si riportano in allegato alla presente relazione le visure attuali e storiche dei beni *(Allegato 12).*

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

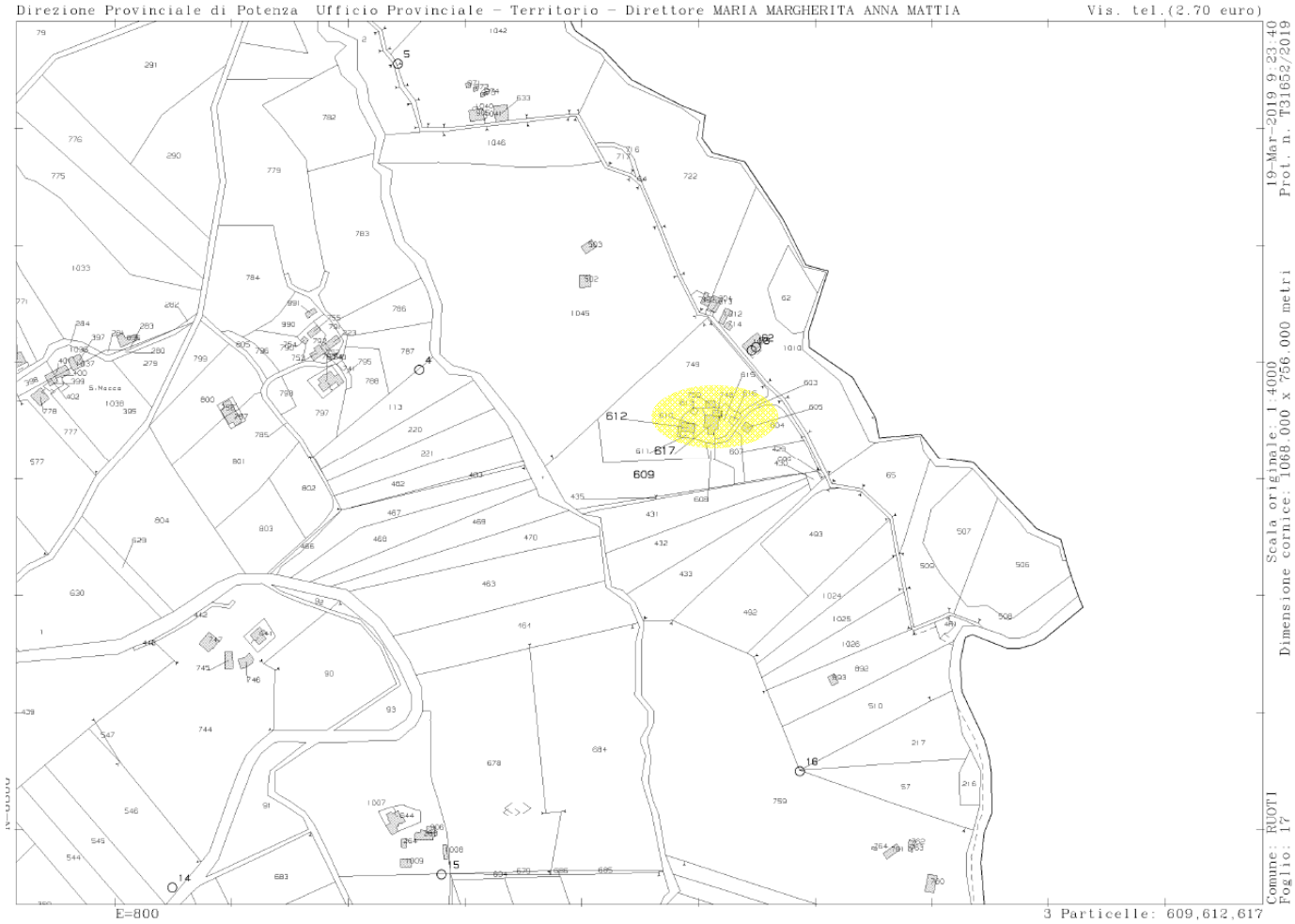
Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile *Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro*	*Oggetto: Causa Civile* *R.G. 12/2019*	*Consulente Tecnico d'Ufficio* *Dott. Ing. Michele Sanseviero*

Di seguito si riporta i fogli di mappa catastale attuale e storico con l'indicazione delle particelle attuali e di origine dei beni in esame:



Particelle attuali dei beni – foglio 17 p.lla 617

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

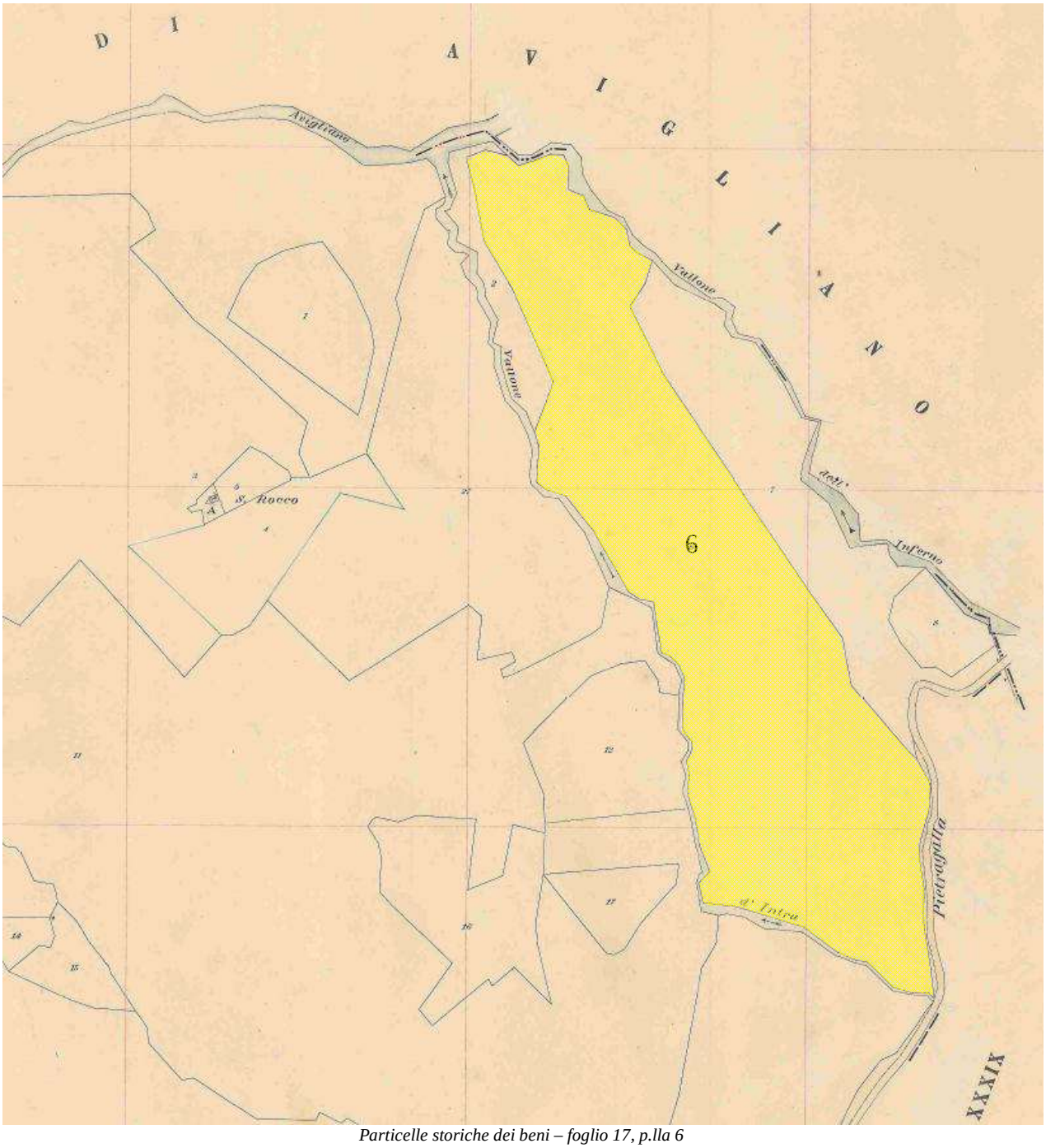
Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero



Particelle storiche dei beni – foglio 17, p.lla 6

Corrispondenza con i dati del pignoramento ed eventuali variazioni

Con riferimento al foglio di mappa, alla particella ed ai subalterni, non risultano difformità tra i dati inseriti nell'atto di pignoramento, con le risultanze dei documenti reperiti in fase di indagine.

Non sono intervenute variazioni catastali successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

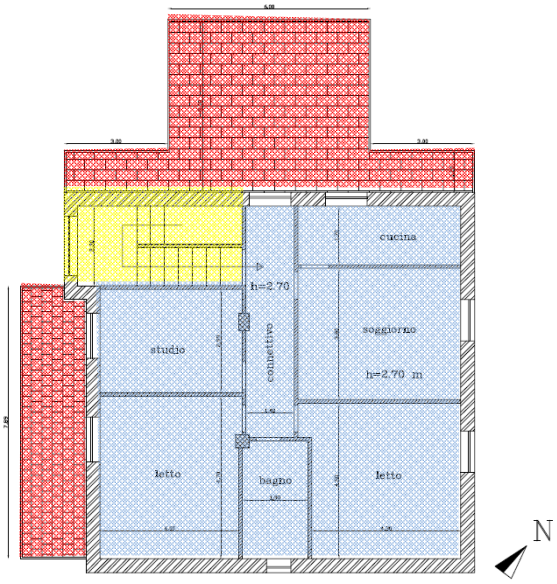
Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

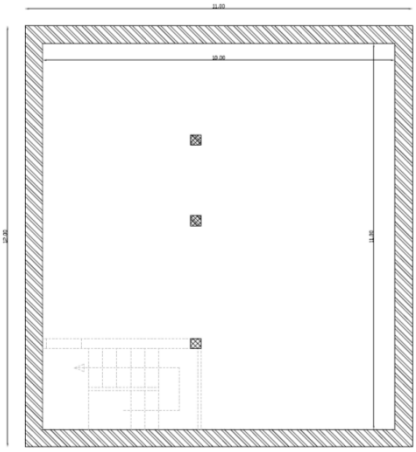
Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Confronto planimetria reale dei luoghi, planimetria di progetto e planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria reale dei luoghi, elaborata dal sottoscritto CTU a seguito del sopralluogo effettuato durante la fase di indagine, i grafici di progetto[6] e le planimetrie catastali, sono emerse alcune difformità[7] rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo rilasciato per la realizzazione dell'opera, sia interne come destinazione d'uso e distribuzione degli spazi che esterne con modifiche della sagoma del corpo di fabbrica. Non si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso i competenti uffici regionali (catasto). Le difformità edilizie riscontrate rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo rilasciato e la conformità catastale, vengono evidenziate nel seguente confronto planimetrico, di cui si riporta di seguito una rappresentazione ridotta, a solo scopo esplicativo, rinviando agli allegati della presente relazione, per una consultazione in scala ordinaria delle suddette planimetrie:



Planimetria stato reale dei luoghi



Planimetria di progetto

[6] Titolo abilitativo: Licenza Edilizia n. 2785 del 25/09/1976.
[7] Ordinanza n. 1/2019 del 06/09/2019

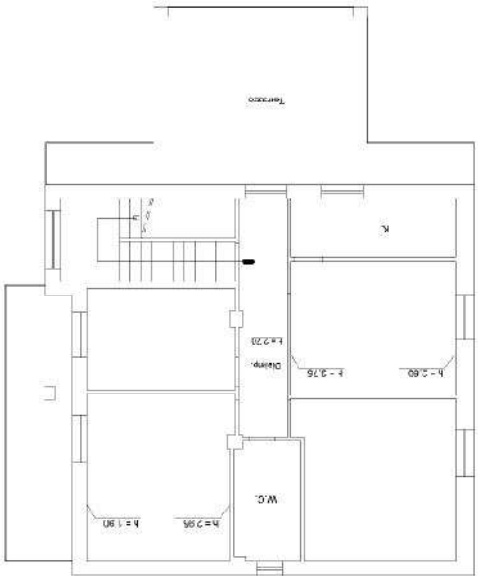
Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero



Planimetria catastale

Le difformità edilizie rilevate ed evidenziate nelle immagini che precedono, rispetto all'ultimo titolo autorizzativo sono:

a) diversa destinazione d'uso del piano, da sottotetto non abitabile ad appartamento;
b) diversa distribuzione interna degli spazi (evidenziati in blu);
c) variazione della sagoma (risega);
d) realizzazione di balconi non previsti in progetto (evidenziati in rosso);
e) realizzazione di porte e finestre;
f) diversa disposizione del corpo scala (evidenziata in giallo);
g) varie modifiche alle strutture (pilastri);
h) realizzazione di un porticato con relativa terrazza al secondo piano ovvero sottotetto.

Costi necessari per l'eliminazione delle difformità riscontrate

Nel caso fosse possibile sanare gli abusi in essere[8], l'eliminazione delle difformità rilevate passa necessariamente attraverso una regolarizzazione edilizia-urbanistica. Le spese necessarie per tale procedura comprendono i costi della parcella del tecnico e quelli delle sanzioni per l'abuso commesso. Generalmente, l'onorario del tecnico può variare da 500 € a 1500 €, a seconda di quanto è complicata la sanatoria da predisporre, le sanzioni vanno da un minimo di 1.000 € a salire, a seconda dell'entità dell'intervento da sanare. Nel caso il valore dell'abuso sia minimo,

[8] Cosa che al momento della stesura della presente realizzazione non è stato possibie stabilire in quanto i competenti uffici del Comune di Ruoti non hanno fornito informazioni circa il Regolamento Urbanistico vigente all'epoca di realizzazione della struttura (1976) al fine di confermare la doppia conformità.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

genericamente si devono sostenere cifre fisse che si aggirano appena sopra i **1000 euro**; nel caso il valore dell'abuso sia superiore ai 1000 euro, allora si avrà una **mora proporzionale all'abuso** stesso. Per la costruzione di un intero appartamento in un sottotetto non abitabile i costi da dover sostenere potrebbero essere abbastanza gravosi e stimarsi tra i **15.000 o 20.000 euro di multa**.

Nel caso in esame, volendo dettagliare i relativi costi per la sanabilità degli abusi rilevati ed elencati al paragrafo precedente, e ipotizzando un costo di **1.500 €** per la parcella del tecnico, considerata anche la difficoltà della pratica da predisporre, si può procedere come segue:

1. **abuso di cui al punto a):** a parere dello scrivente CTU, trattandosi di un abuso importante (realizzazione di un appartamento in un sottotetto non abitabile), i costi medi complessivi per una pratica di sanabilità, parcella del tecnico e sanzioni accessorie, si stimano pari a **15.000 €**;
2. **abuso di cui ai punti b), e):** i costi rientrano nelle competenze del tecnico e quindi sono inclusi nell'importo della parcella, in quanto non possono ritenersi variazioni essenziali, ai sensi del comma 2, art. 32 del D.P.R. 380/2001;
3. **abusi di cui ai punti c), d), f), g):** tale situazione va sanata in quanto trattasi di un intervento di ristrutturazione edilizia e come tale necessita, oltre che dell'idoneo titolo autorizzativo rilasciato dagli organi competenti, anche di una preventiva valutazione di sicurezza, attraverso una verifica di conformità alla normativa sismica vigente, considerato che sono intervenute importanti modifiche strutturali (NTC 2018). I costi per una verifica di questo tipo si possono stimare in circa **1.500 €;**
4. **abuso di cui ai punti h):** come da ordinanza n. 1/2019 tale elemento va demolito perchè, pur non creando volume[9], tale manufatto ha reso possibile la realizzazione di un terrazzo sia al primo piano che al secondo piano, ovvero sottotetto. I costi da considerare sono quelli relativi alle operazioni di demolizione di tale manufatto e la rimozione dei residui della demolizione. Tale costo si stima in **5.000 €.**

In totale i costi complessivi necessari per l'eliminazione delle difformità riscontrate si stimano intorno a circa **21.500 €**.

[9] Ai sensi dell'art. 31 del R.U. del Comune di Ruoti"..... *In ogni caso nel calcolo dei volumi saranno compresi anche gli spazi porticati qualora chiusi su tre lati."* Nel caso specifico risulta chiuso su un solo lato.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

3.2 Lotto 2:

Storia catastale del bene con elenco dei passaggi catastali intervenuti negli anni

Per sintetizzare i dati raccolti, si riporta un estratto delle visure catastali storiche dalle quali risulta la storia catastale del bene in esame e le eventuali particelle catastali di origine (Allegato 12):

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/10/2019

Data: 07/10/2019 - Ora: 10.27.11 Segue
Visura n.: T70366 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di RUOTI (Codice: H641) Provincia di POTENZA Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 612 Sub.: 3

INTE [redacted]

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		17	612	3			C/2	2	19 m²	Totale: 22 m²	Euro 16,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	CONTRADA SPINOSA SNC piano: T;											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H641 - Sezione - Foglio 17 - Particella 612

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2003

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		17	612	3			C/2	2	19 m²		Euro 16,68	COSTITUZIONE del 24/06/2003 protocollo n. 161530 in atti dal 24/06/2003 COSTITUZIONE (n. 1373.1/2003)
Indirizzo	CONTRADA SPINOSA SNC piano: T;											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Area di enti urbani e promiscui dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	17	612		-	ENTE URBANO	00 87				Tipo mappale del 23/06/2003 protocollo n. 160549 in atti dal 23/06/2003 (n. 1685.1/2003)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni	sr									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 17 particella 605 - foglio 17 particella 617

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H641 - Sezione - SezUrb - Foglio 17 - Particella 612

Area di enti urbani e promiscui dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	17	612		-	ENTE URBANO	00 87				Tipo mappale del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni	sr									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 17 particella 605 - foglio 17 particella 617

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile *Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro*	*Oggetto: Causa Civile* *R.G. 12/2019*	*Consulente Tecnico d'Ufficio* *Dott. Ing. Michele Sanseviero*

Situazione dell'Immobile dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	17	612		-	SEMINATIVO 4	00 87		Euro 0,08	Euro 0,09	FRAZIONAMENTO del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)
Notifica						Partita				
Annotazioni				sr						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 434

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 607 - foglio 17 particella 608 - foglio 17 particella 609 - foglio 17 particella 610 - foglio 17 particella 611 - foglio 17 particella 613 - foglio 17 particella 614 - foglio 17 particella 615 - foglio 17 particella 616 - foglio 17 particella 617 - foglio 17 particella 602 - foglio 17 particella 603 - foglio 17 particella 604 - foglio 17 particella 605 - foglio 17 particella 606

Situazi

N.
1
DATI DI

[redacted]

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	17	434		-	SEMINATIVO 4	2 07 67		Euro 19,31	Euro 21,45	Tabella di variazione del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)
Notifica						Partita				
Annotazioni				comprende le particelle:276						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 276

Situazione dell'Immobile dal 08/08/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	17	434		-	SEMINATIVO 4	2 06 04		Euro 19,15 L. 37.087	Euro 21,28 L. 41.208	FRAZIONAMENTO del 08/08/1997 in atti dal 11/08/1997 (n. 2601.2/1997)
Notifica						Partita	4828			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 275

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 435

Situazi

N.
1
DATI D

[redacted]

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 31/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	17	275		-	SEMINATIVO 4	2 11 45		L. 38.061	L. 42.290	FRAZIONAMENTO del 31/01/1994 in atti dal 29/07/1994 VRU 7/94 (n. 7.1/1994)
Notifica						Partita	4828			
Annotazioni				deriva dal num. 60 t. m. t02-7/35120-93						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 60

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 276

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) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	17	60		-	SEMINATIVO 4	2 13 08		L. 38.554	L. 42.616	Impianto meccanografico del 28/03/1970
Notifica						Partita	4828			

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile *Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro*	*Oggetto: Causa Civile* *R.G. 12/2019*	*Consulente Tecnico d'Ufficio* *Dott. Ing. Michele Sanseviero*

Situazione degli intestati dal 15/09/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]			

Si riportano in allegato alla presente relazione le visure attuali e storiche dei beni *(Allegato 12).*

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

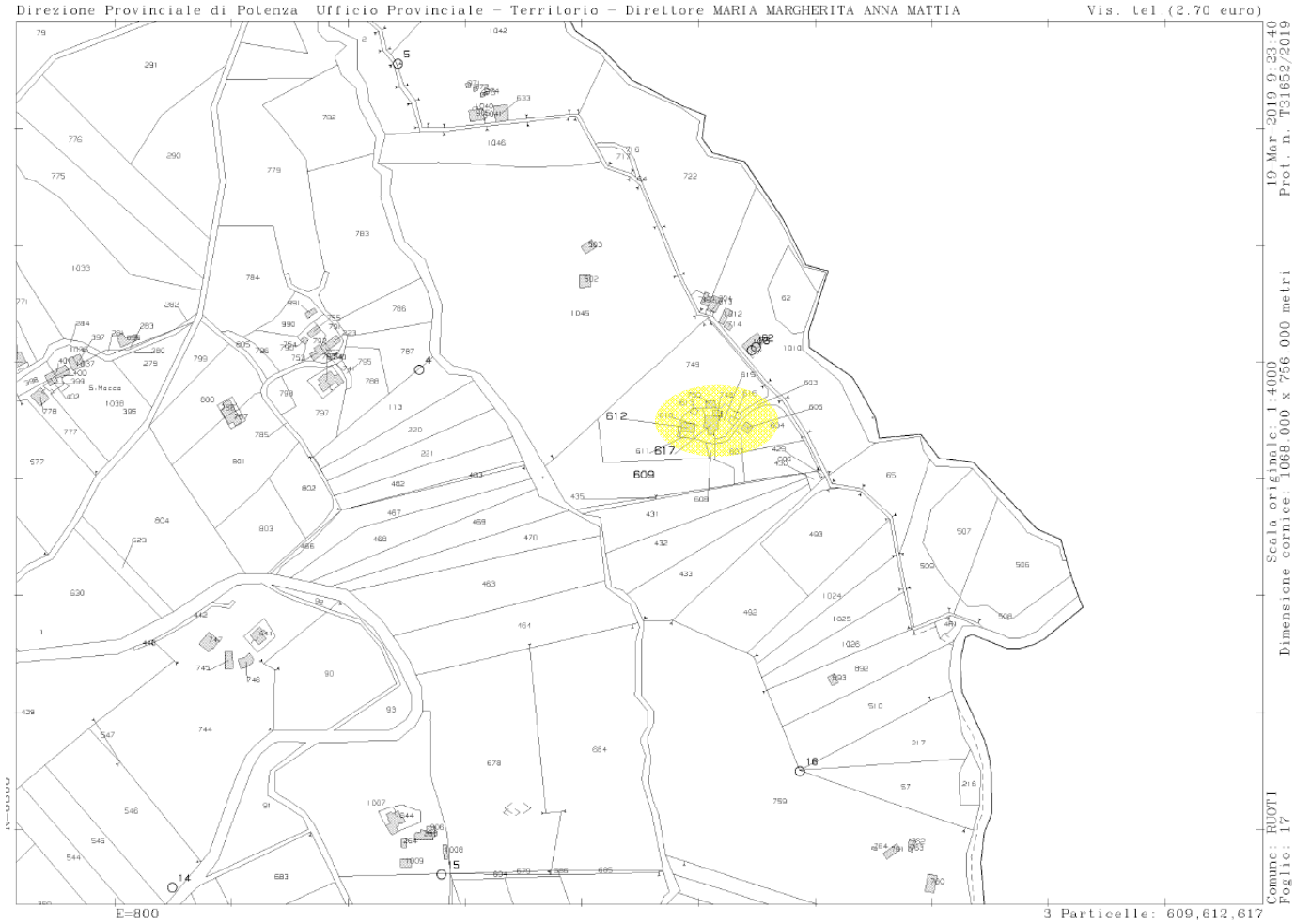
Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile *Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro*	*Oggetto: Causa Civile* *R.G. 12/2019*	*Consulente Tecnico d'Ufficio* *Dott. Ing. Michele Sanseviero*

Di seguito si riporta i fogli di mappa catastale attuale e storico con l'indicazione delle particelle attuali e di origine dei beni in esame:



Particelle attuali dei beni – foglio 17, p.lla 612

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

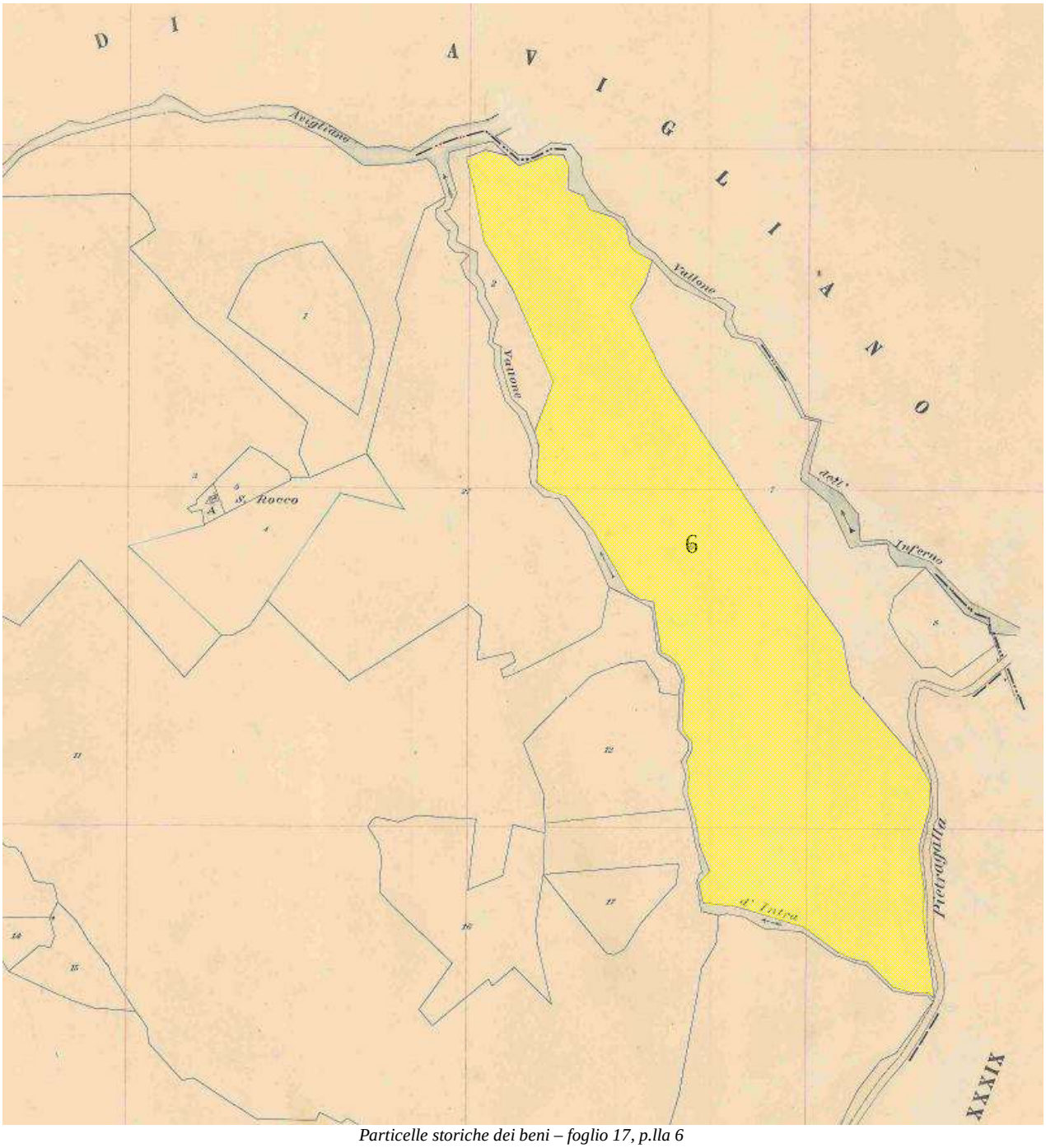
Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero



Particelle storiche dei beni – foglio 17, p.lla 6

Corrispondenza con i dati del pignoramento ed eventuali variazioni

Con riferimento al foglio di mappa, alla particella ed ai subalterni, non risultano difformità tra i dati inseriti nell'atto di pignoramento, con le risultanze dei documenti reperiti in fase di indagine.

Non sono intervenute variazioni catastali successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

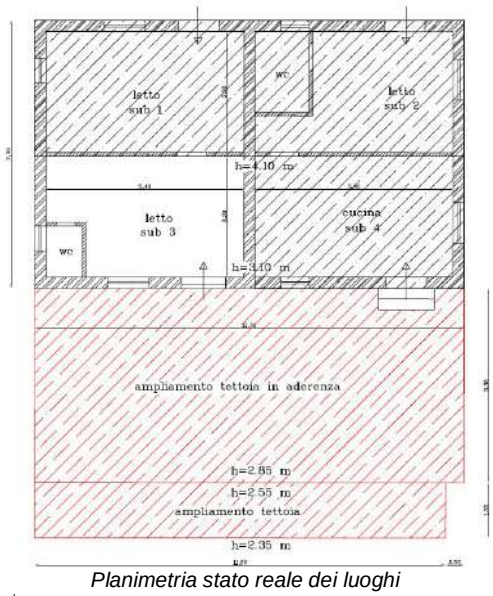
Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

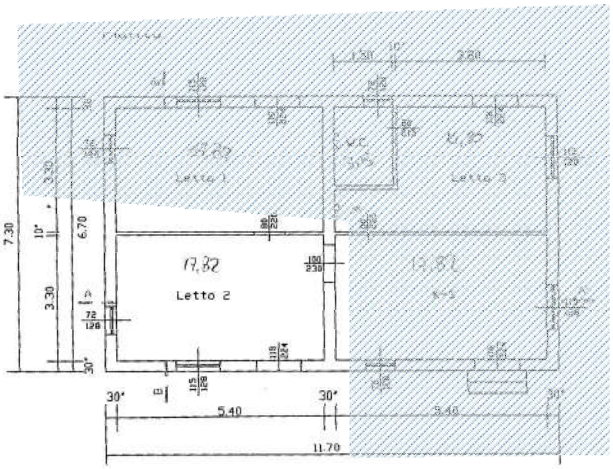
Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Confronto planimetria reale dei luoghi, planimetria di progetto e planimetria catastale

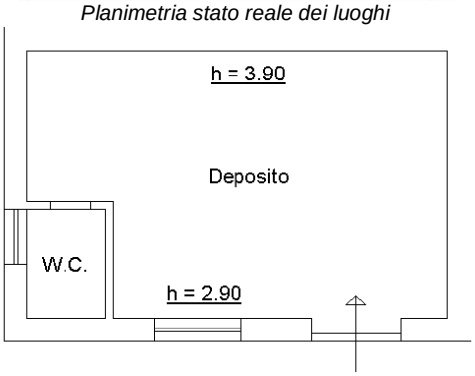
Dal confronto tra la planimetria reale dei luoghi, elaborata dal sottoscritto CTU a seguito del sopralluogo effettuato durante la fase di indagine, i grafici di progetto[10] e le planimetrie catastali, sono emerse alcune difformità[11] rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo rilasciato per la realizzazione dell'opera, con modifiche della sagoma del corpo di fabbrica (ampliamenti in aderenza). Rispetto alla planimetria catastale depositata presso i competenti uffici regionali (catasto) si riscontrano difformità relative alla destinazione d'uso dei locali, attualmente adibiti ad abitazione, depositati invece con categoria C/2. Le difformità edilizie riscontrate rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo rilasciato e la difformità catastali, vengono evidenziate con un tratteggio in rosso nel seguente confronto planimetrico, di cui si riporta di seguito una rappresentazione ridotta, a solo scopo esplicativo, rinviando agli allegati della presente relazione, per una consultazione in scala ordinaria delle suddette planimetrie:



Planimetria stato reale dei luoghi



Planimetria di progetto



Planimetria catastale

[10] Titolo abilitativo: Buono Concessione n. 1096 del 05/05/1997.
[11] Ordinanza n. 1/2019 del 06/09/2019

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Costi necessari per l'eliminazione delle difformità riscontrate

L'eliminazione delle difformità rilevate passa necessariamente attraverso una regolarizzazione edilizia che, nel caso specifico, può essere posta in essere con la demolizione della struttura abusiva in quanto la stessa, oltre ad avere carattere di temporaneità, non è idonea ad essere adibita ad abitazione, com'è allo stato attuale (vedi foto seguente). Inoltre, la struttura è oggetto di un'ordinanza di demolizione in quanto non può essere qualificata come elemento di arredo esterno ma, al contrario, appartiene alla categoria di cui all'art 3, comma 1, lett e/5 del d.P.R. n. 380/2001, ossia un manufatto rientrante tra le nuove costruzioni e pertanto necessiterebbe del permesso di costruire. Si precisa che il permesso di costruire non serve invece per opere atte a soddisfare esigenze meramente temporanee, e considerato che, in questo caso si tratta di opera precaria che viene definita in base non tanto ai materiali utilizzati o all'amovibilità delle strutture o all'ancoraggio all'edificio in adiacenza o al suolo, bensì con riferimento, essenzialmente, alle esigenze, stabili o temporanee, che la struttura è deputata a soddisfare, il manufatto dovrebbe essere demolito.

Quindi i costi da considerare sono quelli relativi alle operazioni di demolizione e rimozione dei residui della demolizione. Tale costo si stima in 1.500 €.

In totale i costi complessivi necessari per l'eliminazione delle difformità riscontrate si stimano ammontano a 3.500 €.

tettoie abusive

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

3.3 Lotto 3:

Storia catastale del bene con elenco dei passaggi catastali intervenuti negli anni

Per sintetizzare i dati raccolti, si riporta un estratto delle visure catastali storiche dalle quali risulta la storia catastale del bene in esame e le eventuali particelle catastali di origine (Allegato 12):

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/10/2019

Data: 07/10/2019 - Ora: 10.30.30 Segue
Visura n.: T72887 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di RUOTI (Codice: H641) Provincia di POTENZA
Catasto Terreni	Foglio: 17 Particella: 609

INTES [redacted]

1

Situazione dell'Immobile dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	17	609		-	SEMINATIVO 4	61 17		Euro 5,69	Euro 6,32	FRAZIONAMENTO del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 17 particella 434

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 17 particella 607 - foglio 17 particella 608 - foglio 17 particella 610 - foglio 17 particella 611 - foglio 17 particella 612 - foglio 17 particella 613 - foglio 17 particella 614 - foglio 17 particella 615 - foglio 17 particella 616 - foglio 17 particella 617 - foglio 17 particella 602 - foglio 17 particella 603 - foglio 17 particella 604 - foglio 17 particella 605 - foglio 17 particella 606

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale / Agrario		
1	17	434		-	SEMINATIVO 4	2 07 67		Euro 19,31	Euro 21,45	Tabella di variazione del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)
Notifica						Partita				
Annotazioni					comprende le particelle:276					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 17 particella 276

Situazione dell'Immobile dal 08/08/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale / Agrario		
1	17	434		-	SEMINATIVO 4	2 06 04		Euro 19,15 L. 37.087	Euro 21,28 L. 41.208	FRAZIONAMENTO del 08/08/1997 in atti dal 11/08/1997 (n. 2601.2/1997)
Notifica						Partita	4828			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 17 particella 275

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 17 particella 435

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 31/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale / Agrario		
1	17	275		-	SEMINATIVO 4	2 11 45		L. 38.061	L. 42.290	FRAZIONAMENTO del 31/01/1994 in atti dal 29/07/1994 VRU 7/94 (n. 7.1/1994)
Notifica						Partita	4828			
Annotazioni					deriva dal mm. 60 t. m. 102-7/35120-93					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 17 particella 60

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 17 particella 276

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

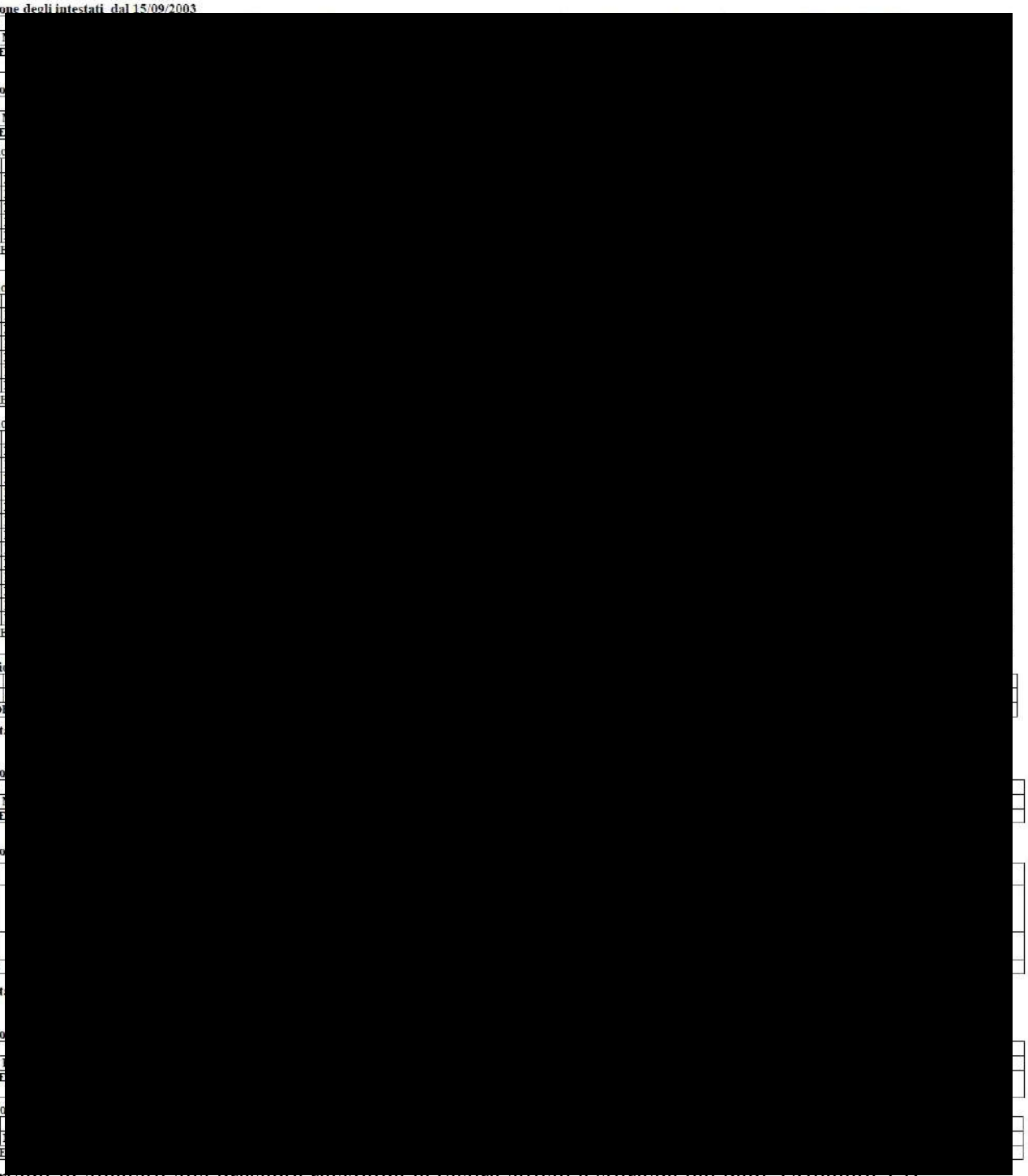
Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile *Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro*	*Oggetto: Causa Civile* *R.G. 12/2019*	*Consulente Tecnico d'Ufficio* *Dott. Ing. Michele Sanseviero*

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

Situazione degli intestati dal 15/09/2003



Si riportano in allegato alla presente relazione le visure attuali e storiche dei beni *(Allegato 12).*

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

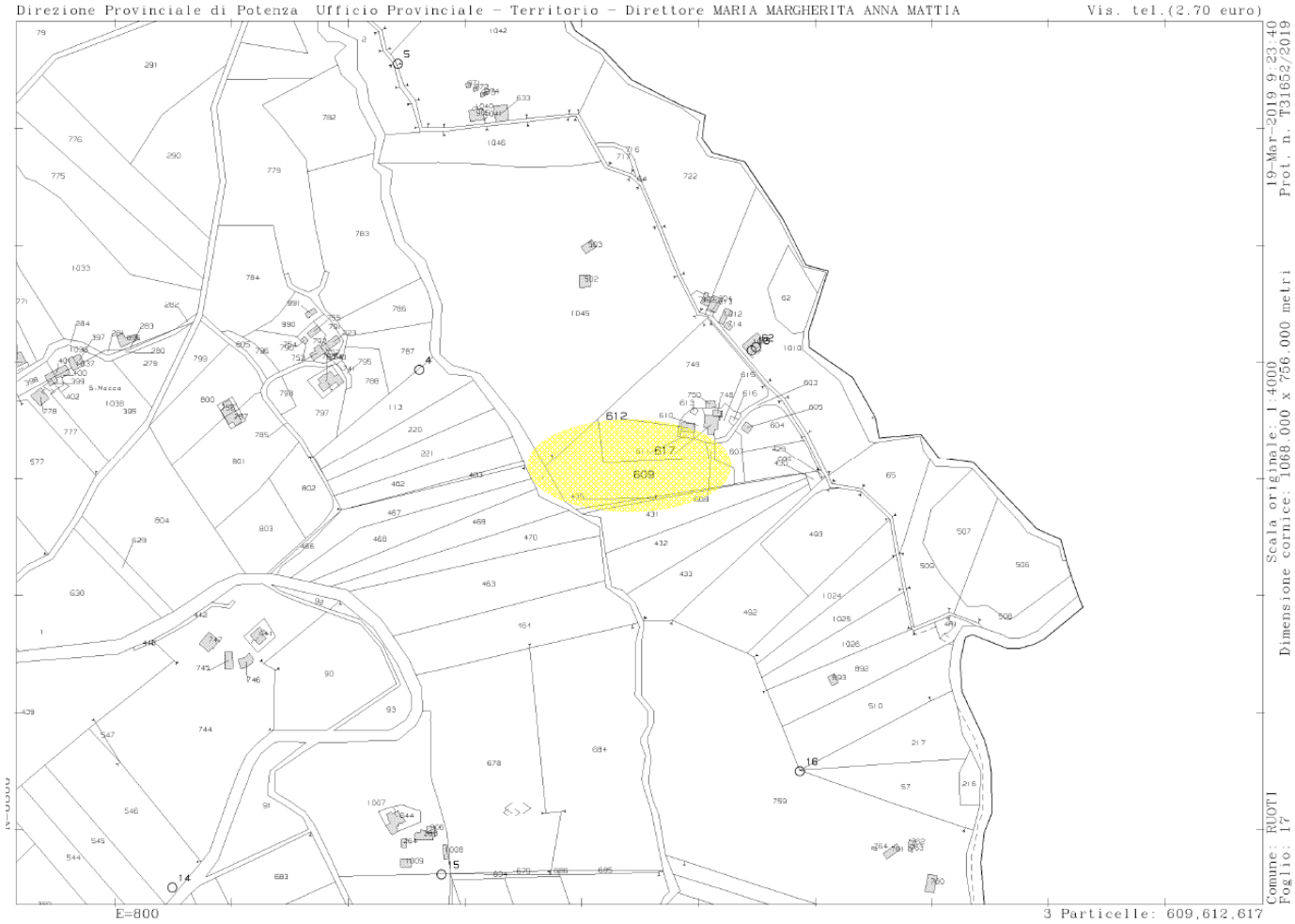
Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile *Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro*	*Oggetto: Causa Civile* *R.G. 12/2019*	*Consulente Tecnico d'Ufficio* *Dott. Ing. Michele Sanseviero*

Di seguito si riporta i fogli di mappa catastale attuale e storico con l'indicazione delle particelle attuali e di origine dei beni in esame:



Particelle attuali dei beni – foglio 17, p.lla 609

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

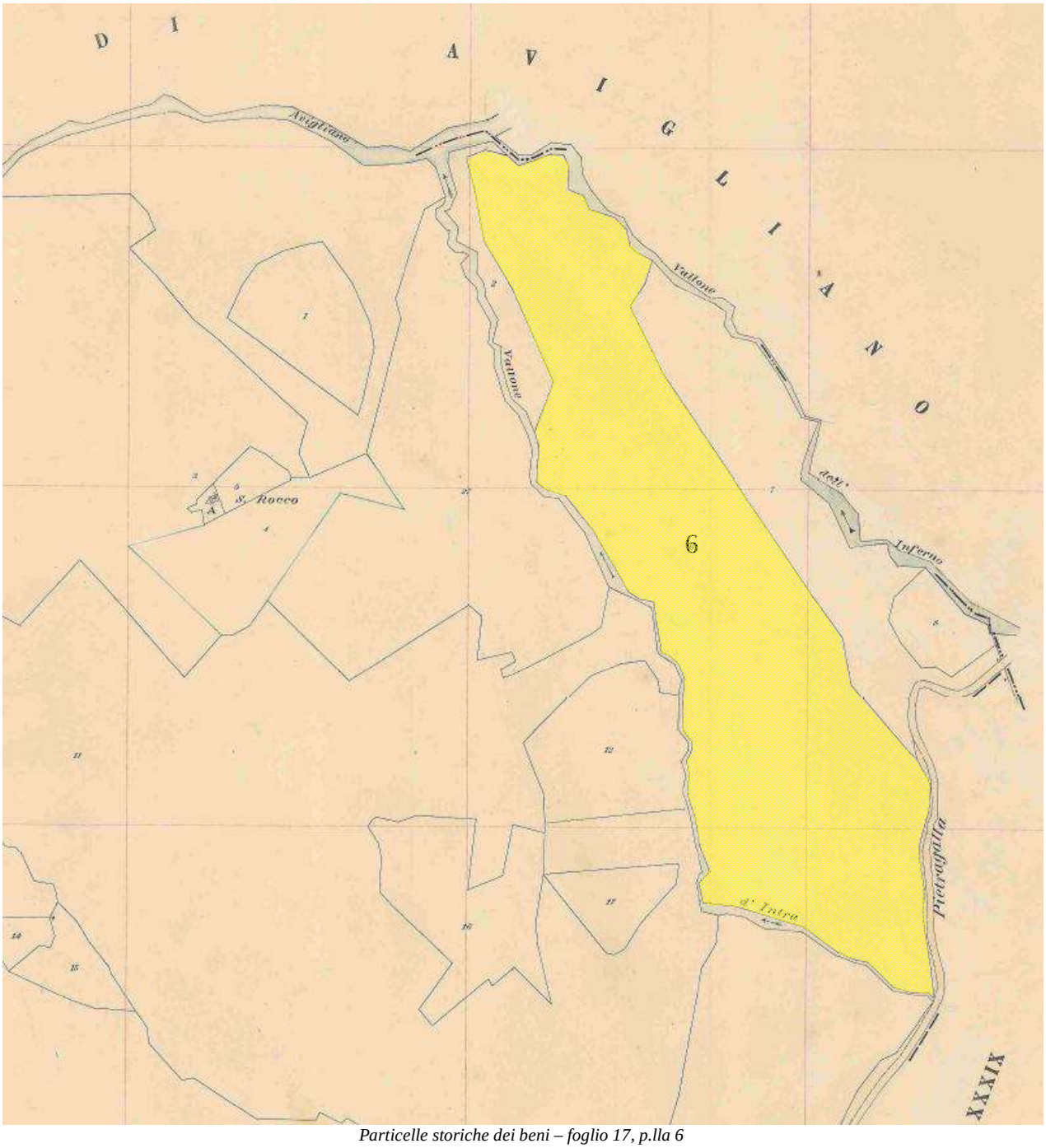
Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero



Particelle storiche dei beni – foglio 17, p.lla 6

Corrispondenza con i dati del pignoramento ed eventuali variazioni

Con riferimento al foglio di mappa, alla particella ed ai subalterni, non risultano difformità tra i dati inseriti nell'atto di pignoramento, con le risultanze dei documenti reperiti in fase di indagine.

Non sono intervenute variazioni catastali successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Confronto planimetria reale dei luoghi, planimetria di progetto e planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria reale dei luoghi, elaborata dal sottoscritto CTU a seguito del sopralluogo effettuato durante la fase di indagine e le planimetrie catastali è stata rilevata la presenza di alcuni fabbricati abusivi di varia natura e dimensioni costituiti da un unico livello con strutture di varia tipologia (acciaio, muratura, legno, etc...), non censiti in catasto, oltre ad un accumulo di materiale di varia natura non autorizzato.

Tali fabbricati abusivi sono stati evidenziati nella figura successiva (baracca e deposito), nel seguente confronto planimetrico, di cui si riporta una rappresentazione ridotta, a solo scopo esplicativo, rinviando agli allegati della presente relazione, per una consultazione in scala ordinaria delle suddette planimetrie:

Planimetria stato reale dei luoghi

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

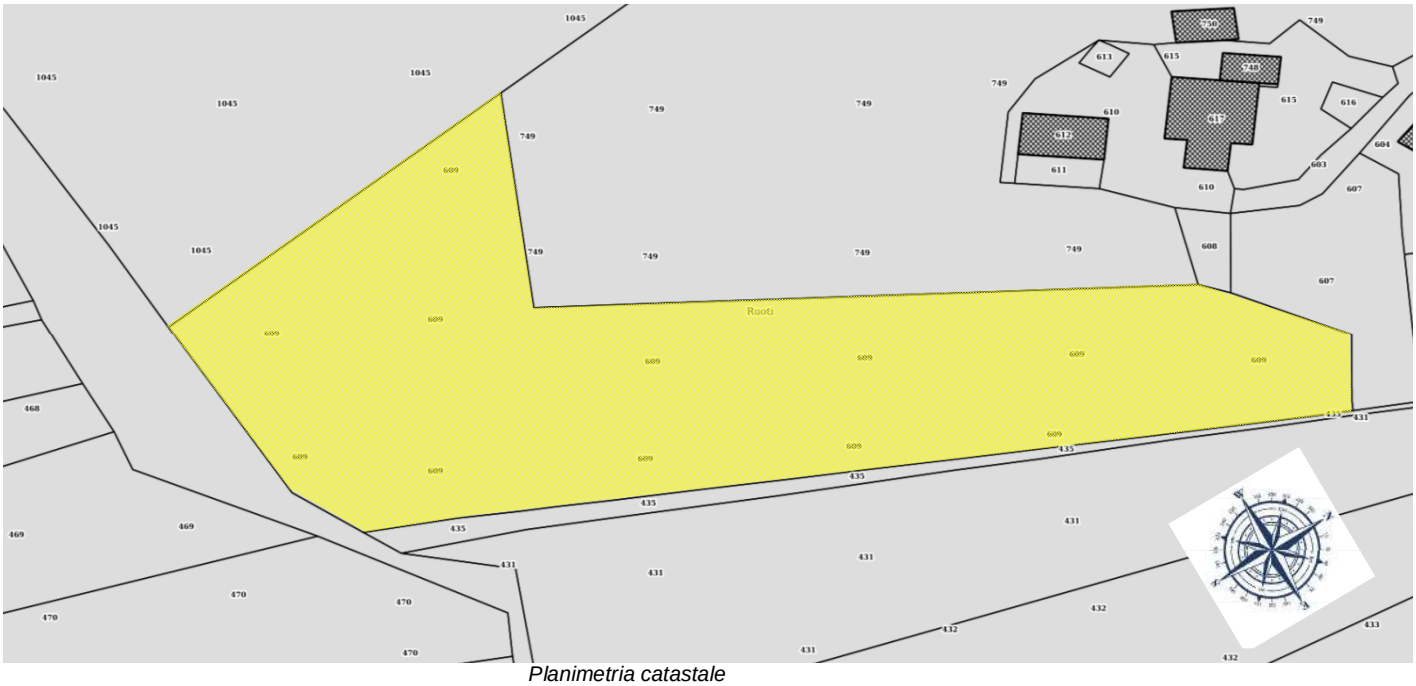
Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile *Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro*	*Oggetto: Causa Civile* *R.G. 12/2019*	*Consulente Tecnico d'Ufficio* *Dott. Ing. Michele Sanseviero*



Planimetria catastale

Costi necessari per l'eliminazione delle difformità riscontrate

L'eliminazione delle difformità rilevate passa necessariamente attraverso una regolarizzazione edilizia che, nel caso specifico, può essere posta in essere con la demolizione delle strutture abusive come indicato nell'apposita ordinanza. I costi da considerare sono quelli relativi alle operazioni di demolizione e rimozione dei residui della demolizione. Tale costo si stima in 1.500 €.

In totale i costi complessivi necessari per l'eliminazione delle difformità riscontrate si stimano ammontano a 3.500 €.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

4.1 Schema sintetico descrittivo Lotto 1

Diritto di proprietà

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di [redacted] regime di separazione dei beni.

Ubicazione

Comune di Ruoti (PZ) in Contrada Spinosa n. 51.

Composizione lotto

Appartamento al secondo piano, ovvero sottotetto, di una palazzina, composto da un ingresso/connettivo, cucina, soggiorno/tinello, bagno, due camere da letto, una camera studio, una terrazza e un balcone.

Confini

[redacted]

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Identificazione catastale

Casa di abitazione alla Contrada Spinosa n. 51, posta al secondo piano, composta di n. 6 (sei) vani catastali della superficie catastale di mq. 121 (centoventuno circa), censita al C.N.E.U. del Comune di Ruoti, al foglio 17, particella 617, sub. 4, piano 2, categ. A/2, cl. 1, vani 6, sup. cat. mq 121, R.C. 260,29.

Stato reale dei luoghi

Sono state riscontrate difformità edilizie tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie di progetto.

Titolo autorizzativo

Licenza Edilizia n. 2785 del 25/09/1976.

Prezzo base

Il prezzo a base d'asta è fissato in **€ 64.500,00**.

*****

4.2 Schema sintetico descrittivo Lotto 2

Diritto di proprietà

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di [redacted] regime di separazione dei beni.

Ubicazione

Comune di Ruoti (PZ) in Contrada Spinosa n. 51.

Composizione lotto

Locale deposito posto al piano terra di mq. 19, circa.

Confini

[redacted]

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Identificazione catastale

Locale deposito posto al piano terra, di mq. 19, censito al C.N.E.U. del Comune di Ruoti, al foglio 17, particella 612, sub. 3, Contrada Spinosa snc, piano T, categ. C/2, cl. 2, consistenza mq 19, sup. cat. mq. 22, R.C. 16,68.

Stato reale dei luoghi

Sono state riscontrate difformità edilizie tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie di progetto.

Titolo autorizzativo

Buono Concessione n. 1096 del 05/05/1997.

Prezzo base

Il prezzo a base d'asta è fissato in **€ 2.000,00**.

*****

4.3 Schema sintetico descrittivo Lotto 3

Diritto di proprietà

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte d[redacted], in regime di separazione dei beni.

Ubicazione

Comune di Ruoti (PZ) in Contrada Spinosa n. 51.

Composizione lotto

Terreno di circa 6117 m^2.

Confini

[redacted]

Stato reale dei luoghi

Sono stati rilevati alcuni fabbricati abusivi e depositi di materiali di varia natura non autorizzati, per i quali è stata emessa dal Comune apposita ordinanza di demolizione.

Titolo autorizzativo

Non sono noti titoli autorizzativi relativi al bene.

Prezzo base

Il prezzo a base d'asta è fissato in **€ 500,00**.

*****

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL COMPENDIO DI BENI PIGNORATI

Corrispondenza del bene pignorato nei passaggi di proprietà

I beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà come confermato al paragrafo 3 della presente relazione.

Particella originaria di provenienza

Si rimanda a quanto già elencato nel precedenti paragrafo 3.

Elenco passaggi catastali intervenuti negli anni

Si rimanda a quanto già elencato nel precedenti paragrafo 3.

Beni pignorati in comunione legale con il coniuge

Nel caso dei beni oggetto della presente relazione, l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

6. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

6.1 Lotto 1

Epoca di realizzazione

L'immobile del presente lotto è stato realizzato a partire dal 1976, come da titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Ruoti.

Estremi titolo autorizzativo

Licenza Edilizia n. 2785 del 25/09/1976.

Rispondenza della costruzione al titolo autorizzativo

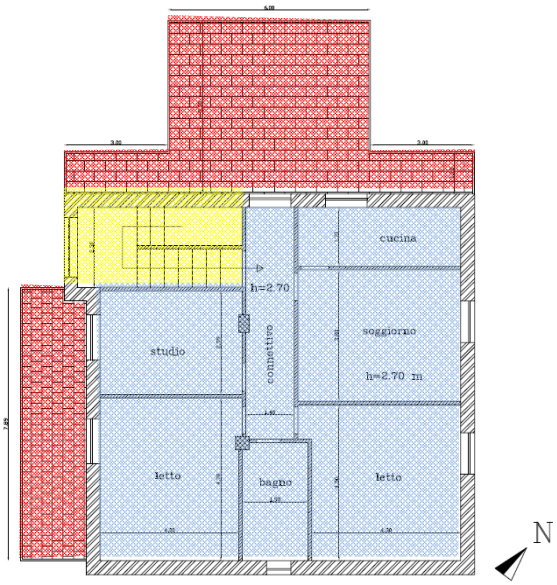
Come evidenziato già nei paragrafi che precedono, sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato (Licenza Edilizia n. 2785 del 25/09/1976).

L'appartamento risulta totalmente abusivo in quanto realizzato in difformità rispetto al titolo abilitativo, il quale prevedeva un sottotetto non abitabile.

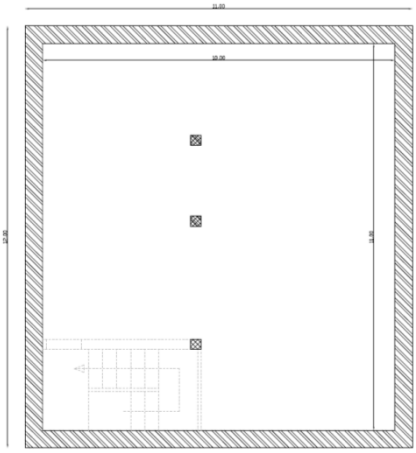
Le difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo sono:

- diversa destinazione d'uso del piano, da sottotetto non abitabile ad appartamento, diversa distribuzione interna degli spazi (evidenziati in blu), modifiche esterne con realizzazione di un porticato e relativa terrazza al secondo piano ovvero sottotetto, realizzazione di balconi non previsti in progetto (evidenziati in rosso), realizzazione di porte e finestre, diversa disposizione del corpo scala (evidenziata in giallo), varie modifiche alle strutture (pilastri);

Planimetrie di confronto: stato reale dei luoghi e progetto



Planimetria stato reale dei luoghi



Planimetria di progetto

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Sanatoria delle difformità riscontrate e costi

Come indicato nell'Ordinanza N. 1/2019 del 06/09/2019 *(Allegato 11)* emanata dal Comune di Ruoti per la demolizione degli abusi rilevati, potrà essere presentata richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, a condizione che i lavori eseguiti risultino conformi alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione degli stessi[12], che al momento della presentazione della domanda di sanatoria. (art. 36 comma 1 del del D.P.R. 06/06/2001, n°380)

Per quanto riguarda i costi occorrenti per una tale pratica si rimanda a quanto già espresso al paragrafo 3.1.

Dalle indagini condotte presso i competenti uffici comunali, risulta che è stata presentata una istanza di condono o sanatoria c.d. speciale dal sig. Martinelli Antonio, proprietario dei beni oggetto del presente procedimento. Tale istanza è stata però respinta.

Ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, non ricadono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985[13], in quanto le ragioni di credito sono successive alla data di entrata in vigore della suddetta legge, mentre sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001[14].

Inoltre, vista la data di edificazione dell'immobile (1976), e non essendo nota la data di ultimazione dei lavori e dei relativi abusi, in quanto non esiste un certificato di ultimazione lavori ovvero un collaudo dei lavori, l'unica indicazione ufficiale circa l'ultimazione dei lavori è data dal deposito della planimetria catastale, avvenuto il 24/06/2003 con prot. n. 000161509. Pertanto, stando a questa data, l'immobile non avrebbe potuto beneficiare di nessuna delle seguenti disposizioni:

- **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate).

[12] Cosa che al momento della stesura della presente realizzazione non è stato possibie stabilire in quanto i competenti uffici del Comune di Ruoti non hanno fornito informazioni circa il Regolamento Urbanistico vigente all'epoca di realizzazione della struttura (1976) al fine di confermare la doppia conformità.

[13] Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

[14] Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985: ..... 5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

La data del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento risulta essere il 2006 allorquando [redacted] io 9, 01 il to ro

Tale credito risulta essere anche il credito temporalmente più antico a valersi sui beni in questione, quale risultante dagli atti della procedura.

Come precedentemente riportato, l'eventuale aggiudicatario potrà depositare domanda di sanatoria, nel termine perentrio di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria, secondo le disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Per i costi previsti in caso di sanatoria degli immobili e delle opere abusive, si rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 3.1.

Come specificato in precedenza, è stato emesso ordine di demolizione delle opere difformi ai titoli autorizzativi i cui eventuali oneri economici sono indicati al paragrafo 3.1.

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Relativamente alle difformità riscontrate sulla **diversa distribuzione interna degli spazi,** questione secondaria rispetto agli ulteriori abusi rilevati, tali abusi non possono ritenersi variazioni essenziali, ai sensi del comma 2, art. 32 del D.P.R. 380/2001.

Diversa la situazione del **cambio di destinazione che ha riguardato il vano sottotetto** che è stato reso abitabile trasformando tale locale in un vero e proprio appartamento con servizi igienici e camere da letto, come ampiamente testimoniato nella documentazione fotografica allegata. *(Allegato 10)*

Tale situazione va sanata in quanto trattasi di un intervento di ristrutturazione edilizia e come tale necessita, oltre che dell'idoneo titolo autorizzativo rilasciato dagli organi competenti, *anche di una preventiva valutazione di sicurezza,* considerato che sottotetti ed ambienti residenziali hanno carichi variabili diversi (NTC 2018).

La Sanatoria può essere richiesta, dal proprietario della costruzione soggetto di abuso edilizio, tramite la compilazione di una relazione tecnica, in cui si dovrà specificare l'abuso commesso, indicando tutti i lavori effettuati e non dichiarati al Comune di appartenenza. Condizione necessaria per ottenere la sanatoria è che sussista la doppia conformità dell'immobile, ovvero le opere realizzate devono rispettare la disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia quando viene presentata la domanda per sanare l'abuso edilizio commesso.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Per quanto riguarda la disciplina urbanistica attuale, trattandosi di un vano sottotetto, andrà valutata l'altezza media ponderale che dovrà rispettare il valore indicato nella legge regionale **n.15, del 28 novembre 2000** per il recupero dei sottotetti. L'articolo 3 definisce le condizioni in cui l'operazione è possibile, e definisce l'**altezza media** minima dei locali abitabili, fissandola a **2.40 metri**; essendo il soffitto non orizzontale, l'altezza della parete minima dovrà essere invece uguale o superiore a 1.40 metri. Con alcune eccezioni: in zone di montagna, ad un'altitudine superiore ai 600 metri (il Comune di Ruoti ha un'altitudine superiore ai 700 metri), l'altezza media interna (che si calcola dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda), può essere anche di 2.20 metri. **Nel caso specifico il calcolo dell'altezza media restituisce un valore di circa 2.40 metri.**

Tale legge, inoltre, consente l'abbassamento della quota dell'ultimo solaio esistente (a patto che vengano preservate stabilità e sicurezza dell'edificio, l'estetica della facciata e l'abitabilità del piano sottostante) ma non ammette che vengano apportate modifiche alle falde né all'altezza di colmo e gronda. Infine, consente di aprire – purché nel rispetto dei caratteri strutturali e formali dell'immobile – porte, finestre, lucernari e abbaini.

Nell'ambito del quadro legislativo di riferimento per l'abitabilità dei sottotetti, va tenuta in debita considerazione anche la proroga del Piano Casa Campania, attualmente fino al 31 dicembre 2019, che disciplina l'ampliamento degli edifici residenziali (fino ad un massimo del 20% dell'esistente volumetria), la demolizione e la ricostruzione degli edifici residenziali, la riqualificazione e il cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali, la riqualificazione delle aree urbane degradate. In particolare, la parte relativa all'**ampliamento degli edifici residenziali**, è da tenere in considerazione per quel che riguarda il recupero dei sottotetti. Il Piano Casa Campania, infatti, in deroga agli strumenti urbanistici in vigore, consente ancora per tutto il 2019 (si attendono altre proroghe) di ampliare – per uso abitativo – un edificio residenziale unifamiliare o bifamiliare, **fino al 20% della volumetria esistente**, purché tale edificio non abbia una volumetria superiore ai 1500 metri cubi e non sia composto da più di tre piani fuoriterra, oltre all'eventuale sottotetto. Se l'immobile si trova in una zona agricola, come nel caso specifico, il 20% dell'ampliamento (minimo) dovrà essere destinato ad un utilizzo agricolo.

Se si volesse recuperare un sottotetto realizzato prima del 19 gennaio 2016, e adibirlo ad uso abitativo, il Piano Casa Campania consente di farlo approfittando di uno snellimento delle procedure burocratiche necessarie. Infatti, i sottotetti realizzati prima di quella data, sottostanno alla **Legge Regionale 15/2000**, per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, e alla **Legge Regionale 19/2001**, che disciplina le procedure per il rilascio dei permessi di costruire e l'esercizio degli interventi sostitutivi, l'individuazione degli interventi edilizi subordinati alla denuncia di inizio attività, l'approvazione dei piani attuativi dello strumento urbanistico generale, i parcheggi di pertinenza.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Al momento della stesura della presente realizzazione i competenti uffici del Comune di Ruoti non hanno fornito informazioni circa il Regolamento Urbanistico vigente all'epoca di realizzazione della struttura (1976), al fine di poter verificare la doppia conformità.

Andranno inoltre valutate in maniera approfondita, anche in relazione all'ordinanaza di demolizione emessa dal Comune di Ruoti (Ordinanza n. 1/2019), le **modifiche esterne** che hanno riguardato la realizzazione di differenti volumetrie (risega), la realizzazione di un porticato con relativa terrazza al secondo piano, ovvero sottotetto, realizzazione di balconi non previsti in progetto, realizzazione di porte e finestre, diversa disposizione del corpo scala, varie modifiche alle strutture (pilastri).

6.2 Lotto 2

Epoca di realizzazione

L'immobile del presente lotto è stato realizzato a partire dal 1997, come da titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Ruoti.

Estremi titolo autorizzativo

Buono Concessione n. 1096 del 05/05/1997.

Rispondenza della costruzione al titolo autorizzativo

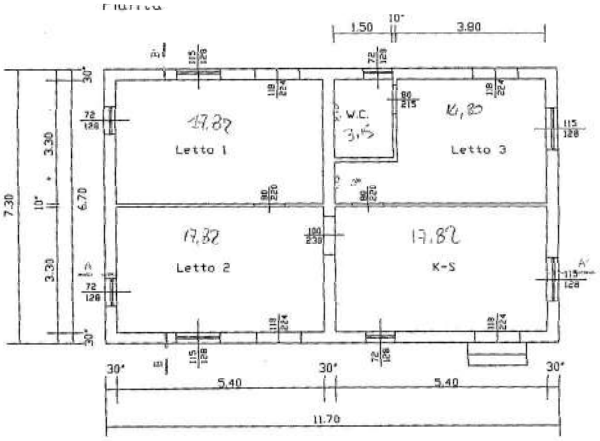
Come evidenziato già nei paragrafi che precedono, sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato (Buono Concessione n. 1096 del 05/05/1997).

Le difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo sono:

- diversa destinazione d'uso degli ambienti, diversa distribuzione interna degli spazi (evidenziati in blu), modifiche esterne con realizzazione di due tettoie in aderenza al corpo di fabbrica (evidenziati in rosso);

Planimetrie di confronto: stato reale dei luoghi e progetto

Planimetria stato reale dei luoghi



Planimetria di progetto

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Sanatoria delle difformità riscontrate e costi

Come indicato nell'Ordinanza N. 1/2019 del 06/09/2019 *(Allegato 11)* emanata dal Comune di Ruoti per la demolizione degli abusi rilevati, potrà essere presentata richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, a condizione che i lavori eseguiti risultino conformi alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione degli stessi[15], che al momento della presentazione della domanda di sanatoria. (art. 36 comma 1 del del D.P.R. 06/06/2001, n°380)

Per quanto riguarda i costi occorrenti per una tale pratica si rimanda a quanto già espresso al paragrafo 3.2.

Dalle indagini condotte presso i competenti uffici comunali risulta che è stata presentata una istanza di condono o sanatoria c.d. speciale dal sig. [redacted] proprietario dei beni oggetto del presente procedimento. Tale istanza è stata però [redacted]

Ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, non ricadono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985[16], in quanto le ragioni di credito sono successive alla data di entrata in vigore della suddetta legge, mentre sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001[17].

Inoltre, vista la data di edificazione dell'immobile (1997), e non essendo nota la data di ultimazione dei lavori e dei relativi abusi, in quanto non esiste un certificato di ultimazione lavori ovvero un collaudo dei lavori, l'unica indicazione ufficiale circa l'ultimazione dei lavori è data dal deposito della planimetria catastale, avvenuto il 24/06/2003 con prot. n. 000161530. Pertanto, stando a questa data, l'immobile non avrebbe potuto beneficiare di nessuna delle seguenti disposizioni:

- **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate).

[15] Cosa che al momento della stesura della presente realizzazione non è stato possibie stabilire in quanto i competenti uffici del Comune di Ruoti non hanno fornito informazioni circa il Regolamento Urbanistico vigente all'epoca di realizzazione della struttura (1976) al fine di confermare la doppia conformità.

[16] Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

[17] Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985: ..... 5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

La data del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento risulta essere il 2006 allorquando [redacted]

Tale credito risulta essere anche il credito temporalmente più antico a valersi sui beni in questione, quale risultante dagli atti della procedura.

Come precedentemente riportato, l'eventuale aggiudicatario potrà depositare domanda di sanatoria, nel termine perentrio di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria, secondo le disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Per i costi previsti in caso di sanatoria degli immobili e delle opere abusive, si rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 3.2.

Come specificato in precedenza, è stato emesso ordine di demolizione delle opere difformi ai titoli autorizzativi i cui eventuali oneri economici sono indicati al paragrafo 3.2.

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Relativamente alle difformità riscontrate, in merito alla **diversa destinazione d'uso**, in mancanza di precise disposizioni comunali, la legge n. 164/2014 ha inserito nel D.P.R. 380/2001 l'art. 23-ter titolato *"Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*[18]*"* il quale indica le regole sui cambi d'uso.

L'art. 23-ter si articola in tre commi il primo dei quali definisce cos'è il mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

È cambio destinazione uso urbanisticamente rilevante, ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, con o senza opere, che comporti il passaggio ad una diversa categoria funzionale, tra le cinque seguenti:

1) residenziale[19];
2) turistico-ricettiva;
3) produttiva e direzionale;
4) commerciale;
5) rurale.

[18] L'art. 23-ter è stato introdotto nel TUE, dall'art. 17, comma 1, lett. n) della L. 164/2014.
[19] Il D.L. 133/2014 aveva previsto un'unica categoria "residenziale e turistico-ricettiva" poi divisa in due categorie funzionali distinte "residenziale" e "turistico-ricettiva" con la legge di conversione n. 164/2014.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Dunque il cambio destinazione uso urbanisticamente rilevante è solo quello che comporta il passaggio tra l'una e l'altra delle cinque categorie funzionalmente autonome indicate dalla legge, indipendentemente dalla realizzazione o meno di opere.

Nel caso specifico essendo il cambio di destinazione d'uso apprtenente alla stessa categoria (residenziale), non è urbanisticamente rilevante ma si può considerare un cambio di destinazione d'uso omogeneo in quanto ha determinato carichi urbanistici sostanzialmente equivalenti.

Relativamente alle difformità riscontrate alla **diversa distribuzione interna degli spazi** non possono ritenersi variazioni essenziali, ai sensi del comma 2, art. 32 del D.P.R. 380/2001.

Andranno inoltre valutate le **modifiche esterne** con realizzazione di due tettoie in aderenza al corpo di fabbrica, che molto probabilmente andranno demolite vista l'ordinanaza di demolizione n. 1/2019 emessa dal Comune di Ruoti.

6.3 Lotto 3

Epoca di realizzazione

L'immobile del presente lotto include un terreno di circa 6117 m^2.

Estremi titolo autorizzativo

Non sono noti titoli autorizzativi relativi al bene.

Rispondenza della costruzione al titolo autorizzativo

Come evidenziato già nei paragrafi che precedono, sono stati rilevati alcuni fabbricati abusivi e depositi di materiali di varia natura non autorizzati, per i quali è stata emessa dal Comune apposita ordinanza di demolizione e sgombero.

Le difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo sono:

- presenza di alcuni fabbricati abusivi e depositi di materiali di varia natura non autorizzati, evidenziati nella figura successiva (baracca e deposito);

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

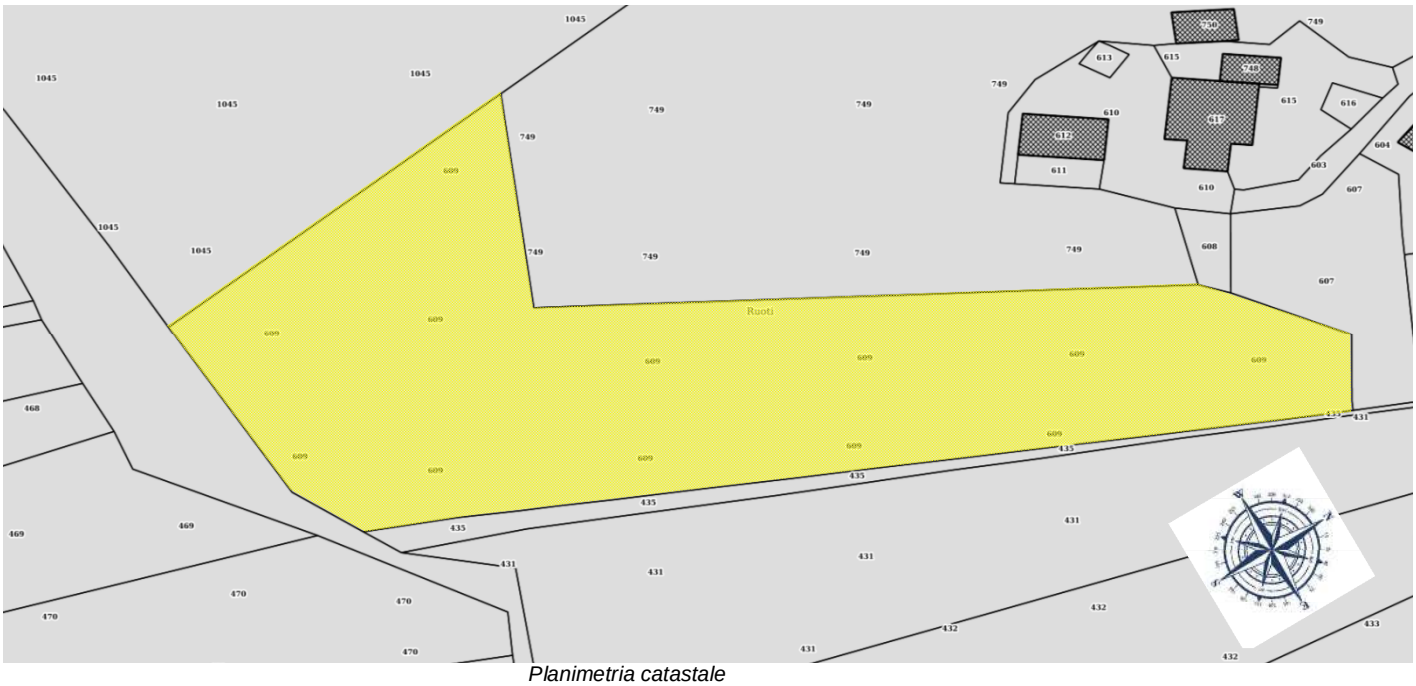
Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Planimetrie di confronto: stato reale dei luoghi e progetto

Planimetria stato reale dei luoghi



Planimetria catastale

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Sanatoria delle difformità riscontrate e costi

Come indicato nell'Ordinanza N. 1/2019 del 06/09/2019 *(Allegato 11)* emanata dal Comune di Ruoti per la demolizione degli abusi rilevati, potrà essere presentata richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, a condizione che i lavori eseguiti risultino conformi alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione degli stessi[20], che al momento della presentazione della domanda di sanatoria. (art. 36 comma 1 del del D.P.R. 06/06/2001, n°380)

Per i costi previsti in caso di sanatoria degli immobili e delle opere abusive, si rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 3.3.

Dalle indagini condotte presso i competenti uffici comunali risulta che è stata presentata una istanza di condono o sanatoria c.d. speciale dal sig [redacted] proprietario dei beni oggetto del presente procedimento. Tale istanza è stata per [redacted]

Ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, non ricadono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985[21], in quanto le ragioni di credito sono successive alla data di entrata in vigore della suddetta legge, mentre sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001[22].

Inoltre, non essendo nota la data di ultimazione dei lavori relativi agli abusi, non è possibile stabilire se gli immobili avrebbero potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle seguenti disposizioni:

- **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate).

La data del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento risulta essere il 2006 allorquando [redacted]

[20] Cosa che al momento della stesura della presente realizzazione non è stato possibie stabilire in quanto i competenti uffici del Comune di Ruoti non hanno fornito informazioni circa il Regolamento Urbanistico vigente all'epoca di realizzazione della struttura (1976) al fine di confermare la doppia conformità.

[21] Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

[22] Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985: ..... 5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

[redacted]

Tale credito risulta essere anche il credito temporalmente più antico a valersi sui beni in questione, quale risultante dagli atti della procedura.

Come precedentemente riportato, l'eventuale aggiudicatario potrà depositare domanda di sanatoria, nel termine perentrio di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria, secondo le disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Per i costi previsti in caso di sanatoria degli immobili e delle opere abusive, si rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 3.3.

Come specificato in precedenza, è stato emesso ordine di demolizione delle opere non autorizzate i cui eventuali oneri economici sono indicati al paragrafo 3.3.

Non esiste alcun certificato di agibilità.

Relativamente alle difformità riscontrate, in merito alla **presenza di fabbricati abusivi**, andrà valutata la possibilità di sanatoria ovvero la loro demolizione come da apposita ordinanza.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

7. STATO DI POSSESSO

7.1 Immobili Lotti

Gli immobili risultano occupati come da verbale di sopralluogo redatto dal custode, Avv. De Bonis Teresa *(Allegato 5)*.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

8.1 Presenza di altre procedure esecutive o procedimenti giudiziali[23]

Dalle informazioni raccolte e quelle riportate nella certificazione notarile allegata al fascicolo, sui beni oggetto del presente procedimento esistono i seguenti procedimenti giudiziali:

[redacted]

Non ci sono vincoli storico-artistici pendenti.

Gli immobili pignorati non fanno parte di un condominio.

Non ci sono provvedimenti di sequestri penali in corso.

8.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, cancellati o regolarizzati

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1. Domande giudiziali: **SI**
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NO**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, servitù, uso, abitazione, livelli, ecc.), anche di natura condominiale: **SI**
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**

[23] Non si riportano le ipoteche volontarie.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati:

1. Iscrizioni ipotecarie: **SI, come sopra riportato**
2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc): **SI, come sopra riportato**
3. Difformità urbanistiche-edilizie e relativi costi di regolarizzazione: *si rimanda ai precedenti paragrafi*
4. Difformità catastali e relativi costi di regolarizzazione: *si rimanda ai precedenti paragrafi*

9. OCCUPAZIONE SUOLO DEMANIALE

Dalle informazioni raccolte, i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. ALTRI ONERI O PESI GRAVANTI

Dalle informazioni raccolte, i beni pignorati non sono gravati da pesi o altri oneri (censo, livello o uso civico).

11. SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI

Tra le spese di gestione dell'immobile vanno considerate quelle legate alle tasse relative alla proprietà del bene, quelle relative alla manutenzione ordinaria del bene (revisione degli impianti) e quelle di carattere straordinario (spese per una eventuale ristrutturazione). Per un terreno le spese in questione, oltre che quelle eventualmente legate alle tasse relative alla proprietà del bene, sono da considerare le spese legate al mantenimento del terreno (pulizia e cura del terreno). Forfettariamente tali spese si possono quantizzare come segue:

LOTTO 1: 2.500 €/anno;

LOTTO 2: 1.200 €/anno;

LOTTO 3: 800 €/anno.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

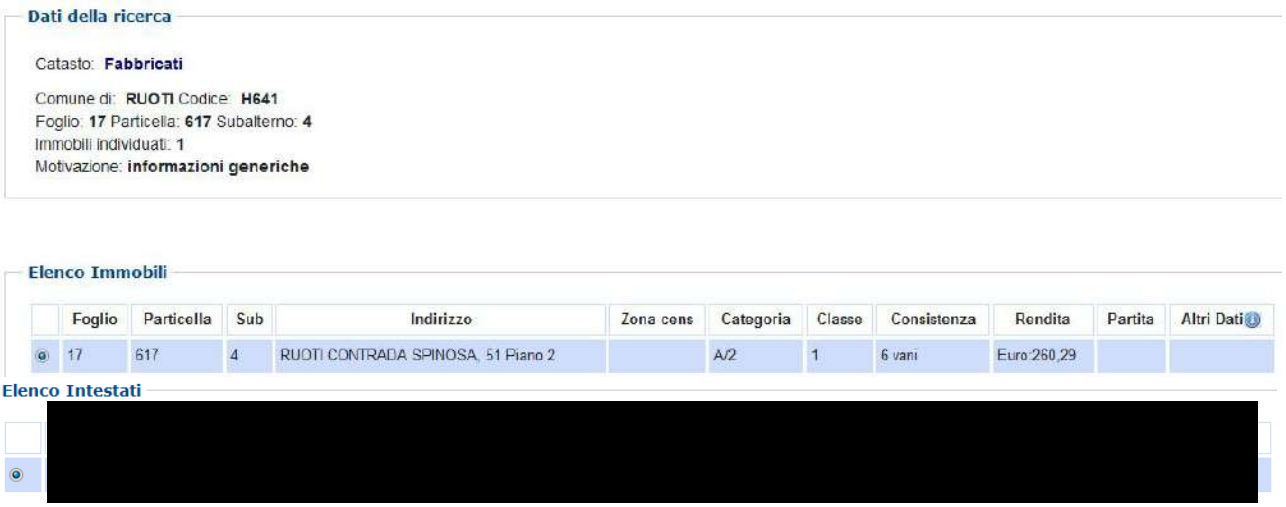
Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

12. VALUTAZIONE DEI BENI

12.1 Lotto 1

appartamento alla Contrada Spinosa n. 51, posta al secondo piano, composta di n. 6 (sei) vani catastali della superficie catastale di mq. 121 (centoventuno circa), censita al C.N.E.U. del Comune di Ruoti, al foglio 17, particella 617, sub. 4, Contrada Spinosa n. 51, piano 2, categ. A/2, cl. 1, vani 6, sup. cat. mq 121, R.C. 260,29;



Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **RUOTI** Codice: **H641**
Foglio: **17** Particella: **617** Subalterno: **4**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **informazioni generiche**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
◉	17	617	4	RUOTI CONTRADA SPINOSA, 51 Piano 2		A/2	1	6 vani	Euro:260,29		

Elenco Intestati

[redacted]

Consistenza del bene in termini di superficie commerciale (S_c)

UNITÀ IMMOBILIARE	SUPERFICIE LORDA (m^2)	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE (%)	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE S_c (m^2)
vani principali e accessori diretti 100% (+10% per i muri interni e perimetrali)	97,80	100	97,80
terrazzi e logge 35% fino a 25 m^2 e 10% oltre i 25 m^2	37,20	35-10	10
balconi e lastrici solari 35% fino a 25 m^2 e 10% oltre i 25 m^2	14,65	35-10	5,10
		TOTALE S_c	**112,90**

La superficie commerciale totale risulta essere (cifra tonda): **S_c = 113 m^2.**

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Quotazioni a metro quadrato (Q_m)

Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.)

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: RUOTI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA CROCE, C.DA PORCILE, SERRA DI PEPE, C.DA MARANO, C.DA TAVERNA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	380	460	L	1,1	1,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	385	L	0,9	1,2	L
Autorimesse	NORMALE	160	220	L	0,5	0,7	L
Box	NORMALE	160	220	L	0,5	0,7	L

LEGENDA
L = superficie lorda

In base ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornati al 1° semestre 2019 e con riferimento alla categoria catastale prevalente dell'immobile in questione (natura A/2 – abitazioni civile), il valore di riferimento per una valutazione di mercato, è compreso tra 380 €/m^2 e 460 €/m^2.

Considerate le buone condizioni dell'immobile, è plausibile scegliere la quotazione pari al massimo valore, in cifra tonda:

$$\mathbf{Q_m = 460{,}00\ €/m^2.}$$

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Principali coefficienti di merito e/o correttivi (C_m):

Stato locativo	Contratto	Coefficiente di merito
Abitazioni libere		**100%**
Abitazioni locate a canone libero		-10%
Abitazioni locate stagionalmente per brevi periodi		-5%

Coefficiente correttivo relativo allo stato locativo: 100%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare totalmente	-25%
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	**+10%**
Finemente ristrutturato	+20%
Nuova costruzione	+25%

Coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione: +10%

Oneri gravanti sul bene	Coefficiente di merito
Nessun onere gravante	100%
Oneri gravanti	-10%
Oneri gravanti in minima parte	**-5%**

Coefficiente correttivo relativo agli oneri gravanti: -5%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+30%
Luminoso	**Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno**	**+25%**
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	+10%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 25%

Coefficiente correttivo relativo alla luminosità: +25%

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	+5%	0%	-5%
20 – 40 anni	+10%	0%	-10%
Oltre 40 anni	**+15%**	0%	-15%

Coefficiente correttivo relativo all'edificio: +15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	**+15%**
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+5%
Assente	-15%

Coefficiente correttivo relativo al riscaldamento: +15%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	**+10%**
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Coefficiente correttivo relativo alla esposizione e vista: +10%

Collegamenti e trasporti	Coefficiente di merito
Lontani	**- 15%**
Vicini	+10%
Facilmente raggiungibili	0%

Coefficiente correttivo relativo ai collegamenti e trasporti: -15%

Il coefficiente correttivo totale da considerare quale incremento o decremento del prezzo di stima finale, risulta:

$$\mathbf{C_m} = +10\% +25\% -5\% +15\% +15\% +10\% -15\% = +60\%$$

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

Valutazione di mercato del bene (V_m)

In considerazione di quanto sopra, con riferimento alle **quotazioni di mercato derivate dai borsini delle quotazioni immobiliari**, si individua per l'immobile oggetto di causa la seguente quotazione di mercato al metro quadro:

$$Q_m = 460{,}00\ €/m^2$$

Applicando l'incremento del 45% di cui sopra si ottiene:

$$Q_{m.c.} = 460{,}00\ €/m^2 \times 1{,}60 = 736{,}00\ €/m^2$$

Non è stato possibile un confronto con le indagini effettuate dal sottoscritto presso alcune agenzie del settore immobiliare, in quanto, pur sollecitate, le stesse non hanno fornito alcuna informazione in merito e, considerato i tempi stretti per la consegna dell'elaborato peritale, non è stato possibile sollecitare ulteriormente le suddette agenzie *(Allegato 14)*.

Pertanto, applicando la quotazione di mercato scaturita dai borsini delle quotazioni immobiliari, ritenute comunque molto attendibili, si ottiene un valore di mercato dell'immobile pari a:

$$V_m = S_c \times Q_{m.c.} = 113\ m^2 \times 736{,}00\ € = €\ 83.168{,}00$$

Il valore venale o corrente di mercato risulta:

$$V_m = €\ 83.168{,}00\ \textbf{\textit{(valore di mercato)}}$$

Pertanto la quotazione del lotto è:

€ 83.168,00

(Euro ottantatremilacentosessant'otto/00)

Adeguamenti e correzioni del valore di mercato

Gli adeguamenti da computare, stante le difformità riscontrate, secondo quanto riportato ai paragrafi precedenti, ammontano ad € 21.500,00.

Pertanto il valore venale o valore corrente di mercato risulta:

$$V_m = €\ 83.168{,}00 – 21.500{,}00 = 61.668{,}00\ \textbf{\textit{(valore di mercato)}}$$

(Euro sessant'unomilaseicentosessant'otto/00)

Eventuali altri adeguamenti o correzioni andranno valutate successivamente alla vendita del bene.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

Prezzo base d'asta

Per tener conto di eventuali certificati da produrre (APE e altri) e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile[24] si ipotizza una riduzione dell'ordine del 2% del valore di mercato come sopra determinato, ottenendo un prezzo del cespite da porre a base d'asta pari a:

$$P_c = € 61.668,00 – (€ 61.668,00 \times 0.02) = \mathbf{€ 60.434,64}$$

Pertanto il prezzo da porre a base d'asta è (cifra tonda):

€ 64.500,00

(Euro sessantaquattromilacinquecento/00).

[24] Tali differenze possono derivare da una non immediata disponibilità del bene, da variazioni in termini fiscali tra una vendita a mercato libero ed una vendita forzata, dalla presenza di vizi o difetti occulti, da una vendita all'asta influenzata dalle incertezze che si creano a causa dei continui rilanci del prezzo, dalla fluttuazione dei prezzi del mercato immobiliare, nonchè dal deperimento fisico dell'immobile dovuto al tempo che intercorre tra la data della stima e la data di aggiudicazione del bene.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

12.2 Lotto 2

locale deposito posto al piano terra, di mq. 19, censito al C.N.E.U. del Comune di Ruoti, al foglio 17, particella 612, sub. 3, Contrada Spinosa snc, piano T, categ. C/2, cl. 2, consistenza mq 19, sup. cat. mq. 22, R.C. 16,68;

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **RUOTI** Codice: **H641**
Foglio: **17** Particella: **612** Subalterno: **3**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **informazioni generiche**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
◉	17	612	3	RUOTI CONTRADA SPINOSA, SNC Piano T		C/2	2	19 mq	Euro:16,68		

Elenco Intestati

[redacted]

Consistenza del bene in termini di superficie commerciale (S_c)

UNITÀ IMMOBILIARE	SUPERFICIE LORDA (m^2)	COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE (%)	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE S_c (m^2)
box – garage - deposito (non collegato ai vani principali)	19,00	100	19,00
		TOTALE S_c	**19,00**

La superficie commerciale totale risulta essere (cifra tonda): **S_c = 19 m^2.**

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Quotazioni a metro quadrato (Q_m)

Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.)

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: RUOTI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA CROCE, C.DA PORCILE, SERRA DI PEPE, C.DA MARANO, C.DA TAVERNA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	380	460	L	1,1	1,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	385	L	0,9	1,2	L
Autorimesse	NORMALE	160	220	L	0,5	0,7	L
Box	NORMALE	160	220	L	0,5	0,7	L

LEGENDA
L = superficie lorda

In base ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornati al 1° semestre 2019 e con riferimento alla categoria catastale prevalente dell'immobile in questione (natura C/2 – Magazzini e locali di deposito), il valore di riferimento per una valutazione di mercato, è compreso tra 160 €/m^2 e 220 €/m^2.

Considerate le buone condizioni dell'immobile, è plausibile scegliere la quotazione pari al massimo valore, in cifra tonda:

$$\mathbf{Q_m = 220{,}00\ €/m^2.}$$

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Principali coefficienti di merito e/o correttivi (C_m):

Stato locativo	Contratto	Coefficiente di merito
Locali liberi		100%
Locali locati a canone libero		**-10%**
Locali locati stagionalmente per brevi periodi		-5%

Coefficiente correttivo relativo allo stato locativo: -10%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare totalmente	-25%
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+10%
Finemente ristrutturato	+20%
Nuova costruzione	**+25%**

Coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione: +25%

Oneri gravanti sul bene	Coefficiente di merito
Nessun onere gravante	100%
Oneri gravanti	-10%
Oneri gravanti in minima parte	**-5%**

Coefficiente correttivo relativo agli oneri gravanti: -5%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+30%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+25%
Mediamente Luminoso	**Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno**	**+10%**
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 25%

Coefficiente correttivo relativo alla luminosità: +10%

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O
Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	+5%	0%	-5%
20 – 40 anni	**+10%**	0%	-10%
Oltre 40 anni	+15%	0%	-15%

Coefficiente correttivo relativo all'edificio: +10%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	**+15%**
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+5%
Assente	-15%

Coefficiente correttivo relativo al riscaldamento: +15%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	**+5%**
Mista	**0%**
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Coefficiente correttivo relativo alla esposizione e vista: +5%

Collegamenti e trasporti	Coefficiente di merito
Lontani	**- 15%**
Vicini	+10%
Facilmente raggiungibili	0%

Coefficiente correttivo relativo ai collegamenti e trasporti: -15%

Il coefficiente correttivo totale da considerare quale incremento o decremento del prezzo di stima finale, risulta:

$$\mathbf{C_m} = -10\% +25\% -5\% +10\% +10\% +15\% -15\% +5\% = +35\%$$

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

Valutazione di mercato del bene (V_m)

In considerazione di quanto sopra, con riferimento alle **quotazioni di mercato derivate dai borsini delle quotazioni immobiliari**, si individua per l'immobile oggetto di causa la seguente quotazione di mercato al metro quadro:

$$Q_m = 220{,}00\ €/m^2$$

Applicando l'incremento del 30% di cui sopra si ottiene:

$$Q_{m.c.} = 220{,}00\ €/m^2 \times 1{,}35 = 297{,}00\ €/m^2$$

Non è stato possibile un confronto con le indagini effettuate dal sottoscritto presso alcune agenzie del settore immobiliare, in quanto, pur sollecitate, le stesse non hanno fornito alcuna informazione in merito e, considerato i tempi stretti per la consegna dell'elaborato peritale, non è stato possibile sollecitare ulteriormente le suddette agenzie *(Allegato 14)*.

Pertanto, applicando la quotazione di mercato scaturita dai borsini delle quotazioni immobiliari, ritenute comunque molto attendibili, si ottiene un valore di mercato dell'immobile pari a:

$$V_m = S_c \times Q_{m.c.} = 19\ m^2 \times 297{,}00\ € = €\ 5.643{,}00$$

Il valore venale o corrente di mercato risulta:

$$V_m = €\ 5.643{,}00\ \textbf{\textit{(valore di mercato)}}$$

Pertanto la quotazione del lotto è:

€ 5.643,00

(Euro cinquemilaseicentoquarantatre/00)

Adeguamenti e correzioni del valore di mercato

Gli adeguamenti da computare, stante le difformità riscontrate, secondo quanto riportato ai paragrafi precedenti, ammontano ad € 3.500,00.

Pertanto il valore venale o valore corrente di mercato risulta:

$$V_m = €\ 5.643{,}00 – 3.500{,}00 = 2.143{,}00\ \textbf{\textit{(valore di mercato)}}$$

(Euro duemilacentoquarantatre/00)

Eventuali altri adeguamenti o correzioni andranno valutate successivamente alla vendita del bene.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Prezzo base d'asta

Per tener conto di eventuali certificati da produrre (APE e altri) e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile[25] si ipotizza una riduzione dell'ordine del 5% del valore di mercato come sopra determinato, ottenendo un prezzo del cespite da porre a base d'asta pari a:

$$P_c = € 2.143,00 – (€2.143,00 \times 0.05) = \mathbf{€ 2.035,85}$$

Pertanto il prezzo da porre a base d'asta è (cifra tonda):

€ 2.000,00

(Euro duemila/00).

[25] Tali differenze possono derivare da una non immediata disponibilità del bene, da variazioni in termini fiscali tra una vendita a mercato libero ed una vendita forzata, dalla presenza di vizi o difetti occulti, da una vendita all'asta influenzata dalle incertezze che si creano a causa dei continui rilanci del prezzo, dalla fluttuazione dei prezzi del mercato immobiliare, nonchè dal deperimento fisico dell'immobile dovuto al tempo che intercorre tra la data della stima e la data di aggiudicazione del bene.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Ist. n. 6 dep. 07/01/2020

12.3 Lotto 3

terreno alla Contrada Spinosa, esteso are 61.17 (are sessantuno e centiare diciassette), confinante con Vallone, proprietà eredi Pace, proprietà eredi Martinelli, censito al N.C.T. del Comune di Ruoti, foglio 17, particella 609, are 61.17, seminativo, cl. 4, R.D. Euro 5,69, R.A. Euro 6,32.

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **RUOTI** Codice: **H641**
Foglio: **17** Particella: **609**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **informazioni generiche**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
◉	17	609		SEMINATIVO	4		61	17	Euro:5,69	Euro:6,32		

Elenco Intestati

[redacted]

Il terreno oggetto della presente valutazione si trova nel Comune di Ruoti (PZ), uno dei comuni delle Montagne di Avigliano e Muro Lucano, ed è ubicato in una zona pianeggiante e periferica del Comune di Ruoti (PZ). Il bene è situato non nelle immediate vicinanze dalle principali vie di comunicazione locali, regionali e nazionali. L'area circostante è caratterizzata dalla presenza di altri terreni incolti e alcune abitazioni e fabbricati. Il terreno in questione ha una forma irregolare e le dimensioni sono di circa 6117 m^2.

Allo stato, il terreno, come riportato nelle precedenti descrizioni, è di tipo seminativo, come qualità di coltura.

La viabilità interna al fondo è inesistente e l'appezzamento è raggiungibili tramite la strada vicinale che si accosta. Il terreno è coltivato.

Gli elementi utili alla valutazione sono l'ubicazione del terreno, la consistenza della superficie e la sua configurazione. Trattandosi di terreno non edificabile, per la determinazione del valore al m^2, si può fare riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int. ed ai valori riportati nella Tabella dei Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in €. (euro) - ANNO 2017 valevoli per anno 2018[26] *(Allegato 14)*, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione della provincia di Potenza e del Valore Agricolo Medio.

[26] Al momento della stesura della presente relazione ancora non sono stati resi disponibili i valori relativi all'anno 2019.

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)
Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu
Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Il valore così determinato, che è quello che l'Ente sarebbe tenuto a versare al proprietario del fondo ai fini espropriativi, si ritiene costituisca un utile riferimento al fine della presente stima.

In considerazione di quanto sopra, si individua per il terreno oggetto di pignoramento i seguenti valori da porre a base d'asta:

1. valore €/Ha 6.567,00 (seminativo)
1. valore €/m^2 0,66 x 6.117,00 = Euro 4.037,22 (Euro quattromilatrentasette/22)

valore a cifra tonda € 4.000,00 (Euro quattromila/00)

Non è stato possibile un confronto con le indagini effettuate dal sottoscritto presso alcune agenzie del settore immobiliare, in quanto, pur sollecitate, le stesse non hanno fornito alcuna informazione in merito e, considerato i tempi stretti per la consegna dell'elaborato peritale, non è stato possibile sollecitare ulteriormente le suddette agenzie *(Allegato 14)*.

Pertanto, si ottiene:

V_m = € 4.000

(Euro quattromila/00)

Adeguamenti e correzioni del valore di mercato

Gli adeguamenti da computare, stante i depositi di materiali e i fabbricati abusivi rilevati, secondo quanto riportato ai paragrafi precedenti, ammontano ad € 1.500,00.

Pertanto il valore venale o valore corrente di mercato risulta:

Vm = € 4.000,00 – 3.500,00 = 500,00 (valore di mercato)

(Euro cinquecento/00)

Eventuali altri adeguamenti o correzioni andranno valutate successivamente alla vendita del bene.

Sintesi Valutazione Dei Beni

Prezzo base d'asta Lotto 1: **€ 64.500,00 (Euro sessantaquattromilacinquecento/00)**,

Prezzo base d'asta Lotto 2: **€ 2.000,00 (Euro duemila/00)**,

Prezzo base d'asta Lotto 3: **€ 500,00 (Euro cinquecento/00)**.

TOTALE COMPENDIO PIGNORATO: € 67.000,00

(Euro sessantasettemila/00).

13. QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI

In relazione ai beni pignorati non sussistono molteplicità di diritti reali.

14. STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI

Si allega alla presente relazione il **certificato di residenza storico** dell'esecutato. *(Allegato 11)*

Si allega alla presente relazione il **certificato matrimonio** degli esecutati. *(Allegato 11)*

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

Studio di Ingegneria
S A N S E V I E R O

Dott. Ing. Michele S a n s e v i e r o

Tribunale Ordinario di Potenza – Sez. Civile Giudice Dott.ssa Daniela Di Gennaro	Oggetto: Causa Civile R.G. 12/2019	Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Michele Sanseviero

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, nei tempi richiesti, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, integrata da n° 14 (quattordici) allegati, ***oltre alla documentazione relativa alla richiesta di liquidazione delle spettanze****, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.*

Marsico Nuovo, lì 07/01/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Michele SANSEVIERO

Sede: Largo S. Anna, 3
85052 - Marsico Nuovo (Pz)

Contatti: Tel./Fax.: +390975.342320
Cell: +39339.3108115
E-Mail : msanseviero@libero.it
michele.sanseviero@ingpec.eu

Dati Fiscali: P.Iva: 0 1 5 9 2 7 2 0 7 6 5
C.F.: SNS MHL 71L21 G793K

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Firmato Da: SANSEVIERO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 29a13455ad692f3890c770472c6f4625

ALLEGATO 10

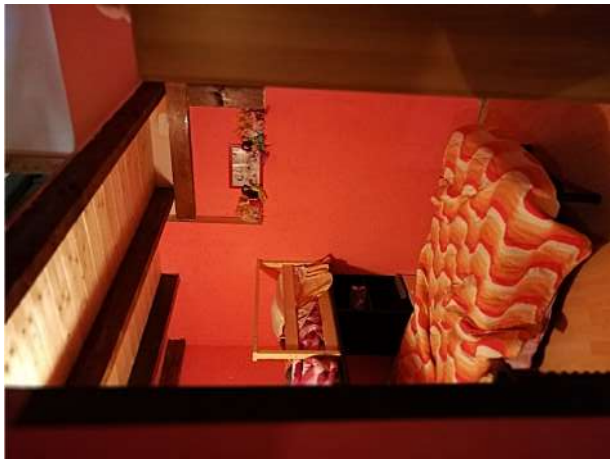
causa: ES. IMM. R.G. 12/2019

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nomina C.T.U.: 10 settembre 2019
Udienza: 6 febbraio 2020

ALLEGATO 10-Documentazione fotografica	
Giudice Istruttore: Dott.ssa Daniela DI GENNARO	
C.T.U.	**Ing. SANSEVIERO Michele – con studio in Largo Sant'Anna, 3 – 85052 Marsico Nuovo (PZ)** **Tel. 0975/342320 – Cell. 339.3108115** **email: msanseviero@libero.it – michele.sanseviero@ingpec.eu** **P. IVA 01592720765 – C.F. SNS MHL 71L21 G793K**
DATA	**GENNAIO 2019**

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa



ALLEGATO 13

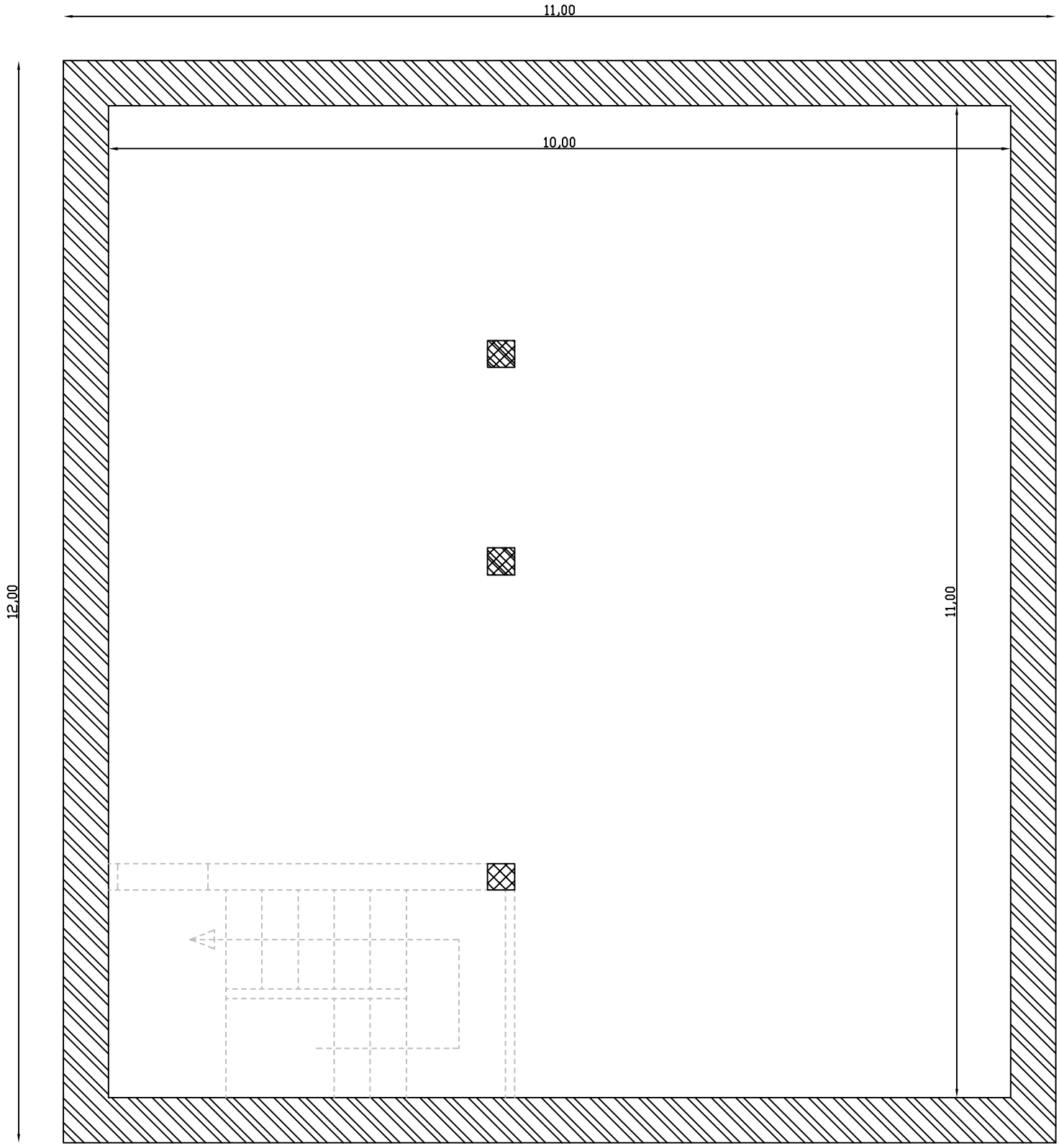
causa: ES. IMM. R.G. 12/2019

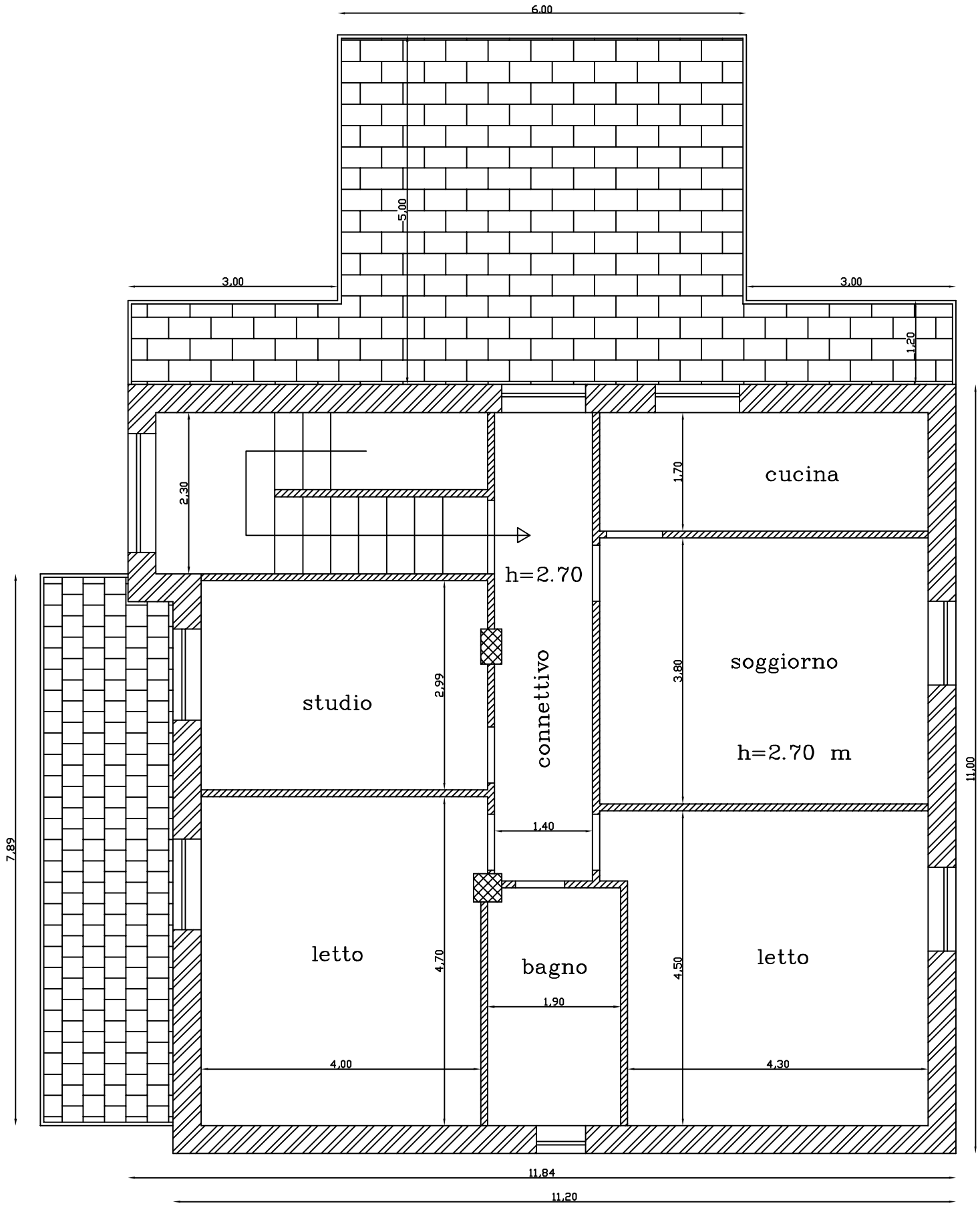
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

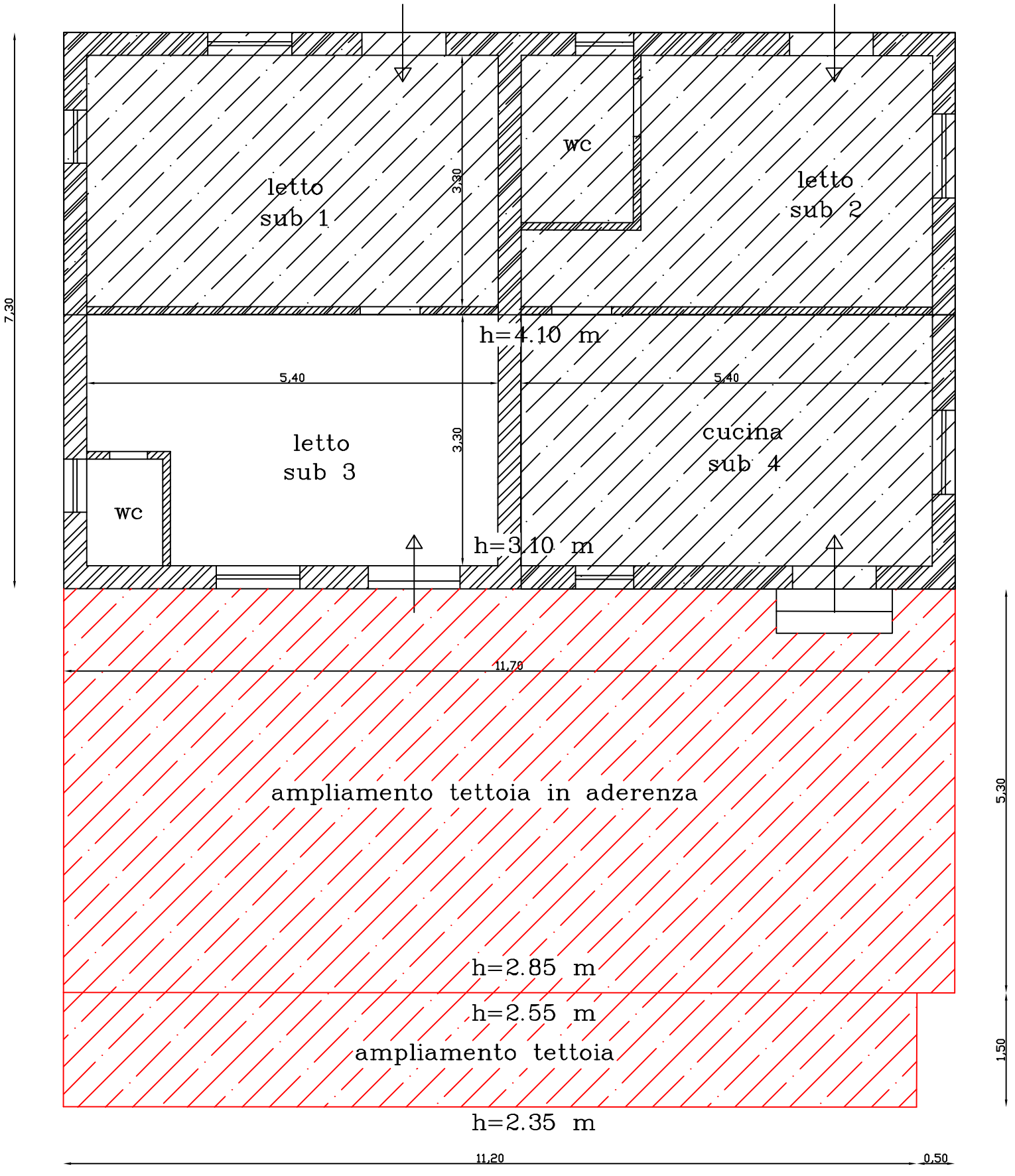
Nomina C.T.U.: 10 settembre 2019
Udienza: 6 febbraio 2020

ALLEGATO 13-Planimetrie dello stato reale dei luoghi	
Giudice Istruttore: Dott.ssa Daniela DI GENNARO	
C.T.U.	**Ing. SANSEVIERO Michele – con studio in Largo Sant'Anna, 3 – 85052 Marsico Nuovo (PZ)** **Tel. 0975/342320 – Cell. 339.3108115** **email: msanseviero@libero.it – michele.sanseviero@ingpec.eu** **P. IVA 01592720765 – C.F. SNS MHL 71L21 G793K**
DATA	**GENNAIO 2019**

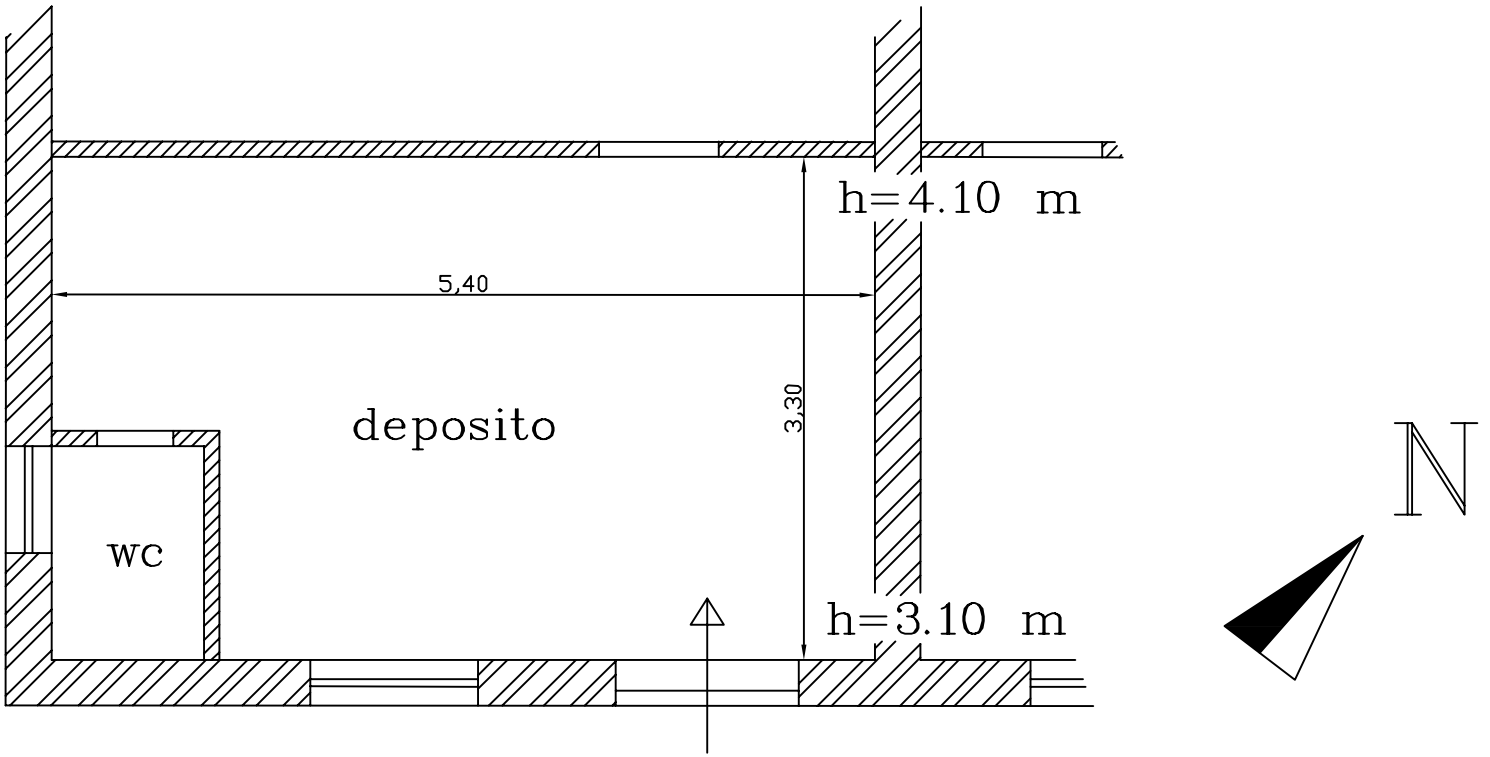
Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa


11,00
12,00
10,00
11,00


6,00
5,00
3,00
3,00
1,20
2,30
1,70
cucina
h=2.70
studio
2,99
connettivo
3,80
soggiorno
h=2.70 m
1,40
7,89
11,00
letto
4,70
bagno
4,50
letto
1,90
4,00
4,30
11,84
11,20


letto
sub 1
3,30
wc
letto
sub 2
h=4.10 m
5,40
5,40
letto
sub 3
3,30
cucina
sub 4
wc
h=3.10 m
7,30
11,70
ampliamento tettoia in aderenza
h=2.85 m
h=2.55 m
ampliamento tettoia
h=2.35 m
5,30
1,50
11,20
0,50

PIANTA DEPOSITO – piano terra – sub. 3



ALLEGATO 12

causa: ES. IMM. R.G. 12/2019

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nomina C.T.U.: 10 settembre 2019
Udienza: 6 febbraio 2020

ALLEGATO 12-Estratto mappe catastali e visure - attuali e storiche	
Giudice Istruttore: Dott.ssa Daniela DI GENNARO	
C.T.U.	**Ing. SANSEVIERO Michele – con studio in Largo Sant'Anna, 3 – 85052 Marsico Nuovo (PZ)** **Tel. 0975/342320 – Cell. 339.3108115** **email: msanseviero@libero.it – michele.sanseviero@ingpec.eu** **P. IVA 01592720765 – C.F. SNS MHL 71L21 G793K**
DATA	**GENNAIO 2019**

Il trattamento dei dati personali contenuti nel presente documento e negli eventuali allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.
*****
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n.235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo originale e la firma autografa

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 29/10/2019

Dati della richiesta	**Comune di RUOTI (Codice: H641)**
	Provincia di POTENZA
Catasto Terreni	**Foglio: 17 Particella: 612**

Area di enti urbani e promiscui dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**612**		-	**ENTE URBANO**	**00 87**				**Tipo mappale del 23/06/2003 protocollo n. 160549 in atti dal 23/06/2003 (n. 1685.1/2003)**
Notifica					**Partita**	1				
Annotazioni	sr									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 605 - foglio 17 particella 617

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H641 - Sezione - SezUrb - Foglio 17 - Particella 612

Area di enti urbani e promiscui dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**612**		-	**ENTE URBANO**	**00 87**				**Tipo mappale del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)**
Notifica					**Partita**	1				
Annotazioni	sr									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 605 - foglio 17 particella 617

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 29/10/2019

Situazione dell'Immobile dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**612**		-	**SEMINATIVO 4**	**00 87**		**Euro 0,08**	**Euro 0,09**	**FRAZIONAMENTO del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)**
Notifica					**Partita**					
Annotazioni	sr									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 434

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 607 - foglio 17 particella 608 - foglio 17 particella 609 - foglio 17 particella 610 - foglio 17 particella 611 - foglio 17 particella 613 - foglio 17 particella 614 - foglio 17 particella 615 - foglio 17 particella 616 - foglio 17 particella 617 - foglio 17 particella 602 - foglio 17 particella 603 - foglio 17 particella 604 - foglio 17 particella 605 - foglio 17 particella 606

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

Situazione degli intestati dal 23/06/2003

[redacted]

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**434**		-	**SEMINATIVO 4**	**2 07 67**		**Euro 19,31**	**Euro 21,45**	**Tabella di variazione del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)**
Notifica					**Partita**					
Annotazioni	comprende le particelle:276									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 276

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 29/10/2019

Situazione dell'Immobile dal 08/08/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**434**		-	**SEMINATIVO 4**	**2 06 04**		**Euro 19,15 L. 37.087**	**Euro 21,28 L. 41.208**	**FRAZIONAMENTO del 08/08/1997 in atti dal 11/08/1997 (n. 2601.2/1997)**
Notifica					**Partita**	4828				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 275

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 435

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

Situazione degli intestati dal 08/08/1997

N.	[redacted]
1	
DATI	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 31/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**275**		-	**SEMINATIVO 4**	**2 11 45**		**L. 38.061**	**L. 42.290**	**FRAZIONAMENTO del 31/01/1994 in atti dal 29/07/1994 VRU 7/94 (n. 7.1/1994)**
Notifica					**Partita**	4828				
Annotazioni	deriva dal num. 60 t. m. t02-7/35120-93									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 60

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 276

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 29/10/2019

Situazione degli intestati dal 31/01/1994

N.	[redacted]
1	
DATI D	

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) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**60**		**-**	**SEMINATIVO 4**	**2 13 08**		**L. 38.354**	**L. 42.616**	**Impianto meccanografico del 28/03/1970**
Notifica				**Partita**	4828					

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

Situazione degli intestati dal 05/11/1987

N.	[redacted]
1	
DATI D	

Situazi

N.	[redacted]
1	
DATI D	

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 dal 01/01/1970 al 29/10/2019

Dati della richiesta	**Comune di RUOTI (Codice: H641)**
	Provincia di POTENZA
Catasto Terreni	**Foglio: 17 Particella: 617**

Area di enti urbani e promiscui dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**617**		-	**ENTE URBANO**	**01 63**				**Tipo mappale del 23/06/2003 protocollo n. 160549 in atti dal 23/06/2003 (n. 1685.1/2003)**
Notifica					**Partita**	1				
Annotazioni	sr									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 605 - foglio 17 particella 612

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune H641 - Sezione - SezUrb - Foglio 17 - Particella 617

Area di enti urbani e promiscui dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**617**		-	**ENTE URBANO**	**01 63**				**Tipo mappale del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)**
Notifica					**Partita**	1				
Annotazioni	sr									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 605 - foglio 17 particella 612

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 29/10/2019

Situazione dell'Immobile dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**617**		-	**SEMINATIVO 4**	**01 63**		**Euro 0,15**	**Euro 0,17**	**FRAZIONAMENTO del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)**
Notifica					**Partita**					
Annotazioni	sr									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 434

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 607 - foglio 17 particella 608 - foglio 17 particella 609 - foglio 17 particella 610 - foglio 17 particella 611 - foglio 17 particella 612 - foglio 17 particella 613 - foglio 17 particella 614 - foglio 17 particella 615 - foglio 17 particella 616 - foglio 17 particella 602 - foglio 17 particella 603 - foglio 17 particella 604 - foglio 17 particella 605 - foglio 17 particella 606

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

Situazione degli intestati dal 23/06/2003

N.	[redacted]
1	
DATI DI	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**434**		-	**SEMINATIVO 4**	**2 07 67**		**Euro 19,31**	**Euro 21,45**	**Tabella di variazione del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)**
Notifica					**Partita**					
Annotazioni	comprende le particelle:276									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 276

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 29/10/2019

Situazione dell'Immobile dal 08/08/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**434**		-	**SEMINATIVO 4**	**2 06 04**		**Euro 19,15 L. 37.087**	**Euro 21,28 L. 41.208**	**FRAZIONAMENTO del 08/08/1997 in atti dal 11/08/1997 (n. 2601.2/1997)**
Notifica					**Partita**	4828				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 275

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 435

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

Situazione degli intestati dal 08/08/1997

N.	[redacted]
1	
DATI DI	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 31/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**275**		-	**SEMINATIVO 4**	**2 11 45**		**L. 38.061**	**L. 42.290**	**FRAZIONAMENTO del 31/01/1994 in atti dal 29/07/1994 VRU 7/94 (n. 7.1/1994)**
Notifica					**Partita**	4828				
Annotazioni				deriva dal num. 60 t. m. t02-7/35120-93						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 60

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 276

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 29/10/2019

Situazio [redacted]

N.	
1	M
DATI DE	

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) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**60**		**-**	**SEMINATIVO 4**	**2 13 08**		**L. 38.354**	**L. 42.616**	**Impianto meccanografico del 28/03/1970**
Notifica					**Partita**	4828				

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

Situazione degli intestati dal 05/11/1987

N.	
1	
DATI DI	

Situazi

N.	
1	
DATI DI	

[redacted]

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

X+8400 Y-600

X+8400 Y+1800

8000

7600

7200

6800

6400

6000

5600

5200

C O M U N E D I A V I G L I A N O

F O G L I O XV

F O G L I O XVI

F O G L I O XXIX

F O G L I O XXXVIII

F O G L I O XXXIX

Fiumara

Vallone

di

Avigliano

Vallone

Vallone

dett'

Luferno

S. Rocco

di S. Rocco

Strada

vicinale

Cairano

Trab. con Zeltina

Strada provinc. Ippino - Lucana

Strada

d' Intra

Avigliano

provinciale

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30

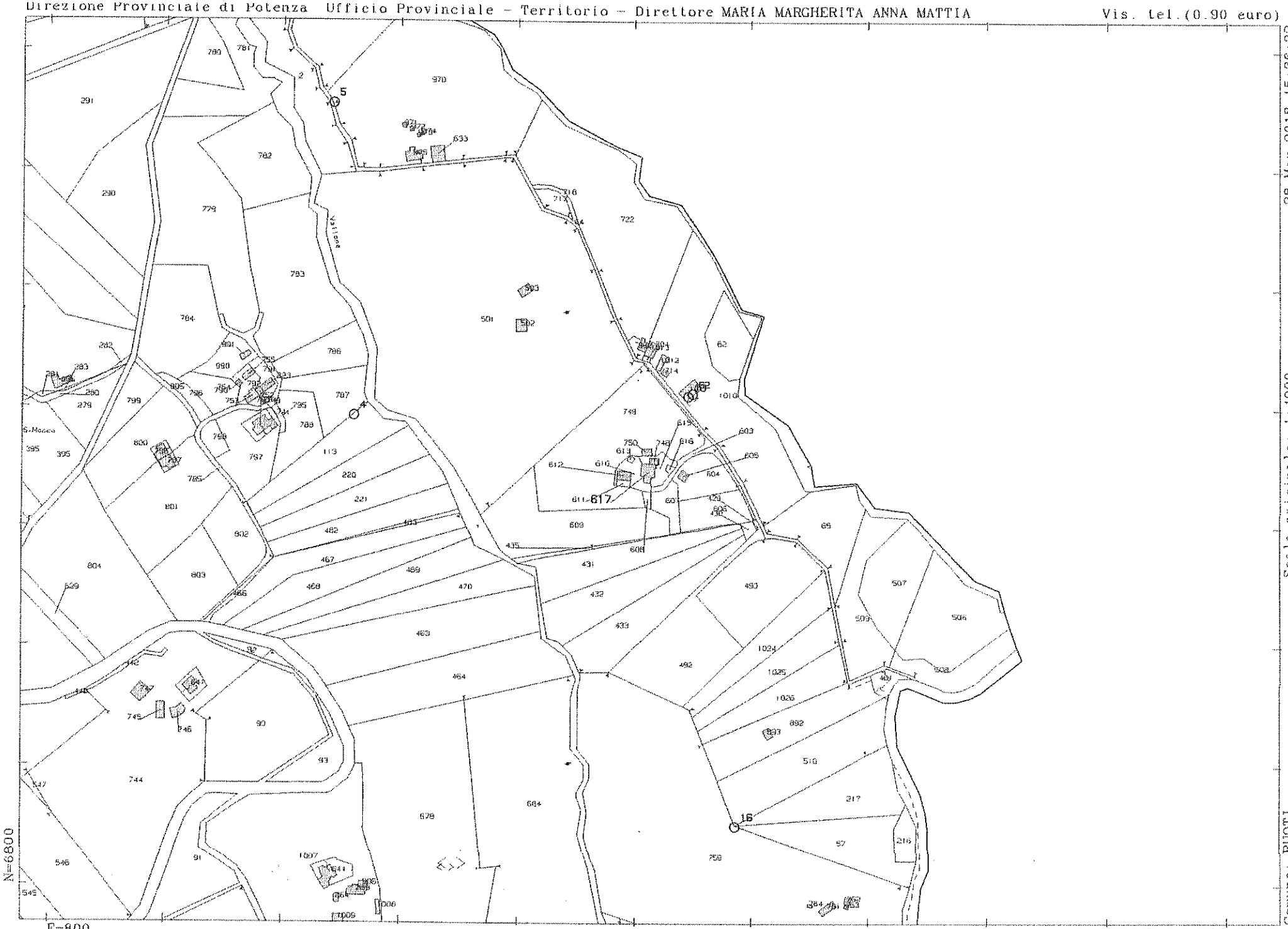
X+4800 Y-600

X+4800 Y+1800

C.ne di Ruoti F.o XVII

Rettificata la mappa
Costituita la mappa } dal geometra Giovanni Rinaldi

Scala di 1:4000



Comune: RUOTI
Foglio: 17
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1058.000 x 758.000 metri
28-Mar-2018 15:36:22
Prot. n. T229241/2018

COMUNE DI RUOTI - H641 - 0003176 - Ingresso - 29/03/2018 - 09:17

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. 000161530 del 24/06/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ruoti

C.da Spinosa civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 17
Particella: 612
Subalterno: 2

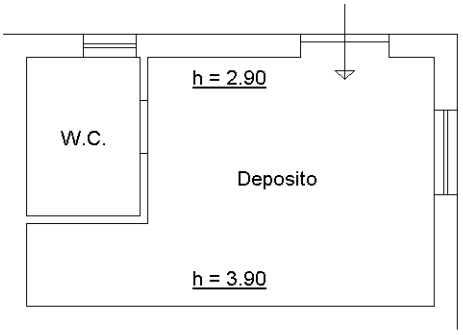
Compilata da:
Masi Francescantonio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza N. 1978

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA



N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2019 - Comune di RUOTI (H641) - < Foglio: 17 - Particella: 612 - Subalterno: 2 >
CONTRADA SPINOSA SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. 000161530 del 24/06/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ruoti

C.da Spinosa civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 17
Particella: 612
Subalterno: 1

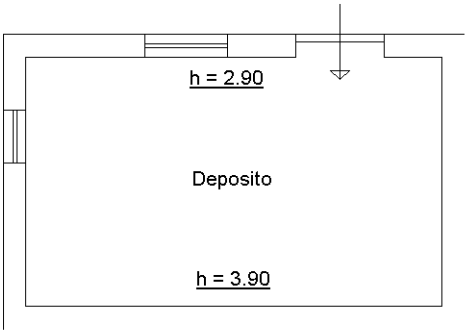
Compilata da:
Masi Francescantonio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza N. 1978

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA



N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2019 - Comune di RUOTI (H641) - < Foglio: 17 - Particella: 612 - Subalterno: 1 >
CONTRADA SPINOSA SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. 000161530 del 24/06/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ruoti

C.da Spinosa civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 17
Particella: 612
Subalterno: 4

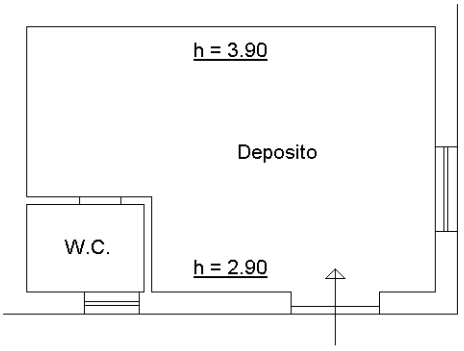
Compilata da:
Masi Francescantonio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza N. 1978

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA



N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2019 - Comune di RUOTI (H641) - < Foglio: 17 - Particella: 612 - Subalterno: 4 >
CONTRADA SPINOSA SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/10/2019

Dati della richiesta	**Comune di RUOTI (Codice: H641)**
	Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 17 Particella: 612 Sub.: 3**

INTESTATO

1	MARTINELLI Antonio nato a AVIGLIANO il 01/01/1962	MRTNTN62A01A519M*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**17**	**612**	**3**			**C/2**	**2**	**19 m²**	**Totale: 22 m²**	**Euro 16,68**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	CONTRADA SPINOSA SNC piano: T;
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H641 - Sezione - Foglio 17 - Particella 612

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2003

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		**17**	**612**	**3**			**C/2**	**2**	**19 m²**		**Euro 16,68**	COSTITUZIONE del 24/06/2003 protocollo n. 161530 in atti dal 24/06/2003 COSTITUZIONE (n. 1373.1/2003)

Indirizzo	, CONTRADA SPINOSA SNC piano: T;
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 15/09/2003

N.	[redacted]
1	
DATI I	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/10/2019

Situazione degli intestati dal 15/09/2003

N.	[redacted]
1	
DATI D	

Situazi

N.	[redacted]
1	
DATI D	

Situazi

N.	[redacted]
1	
2	
3	
4	
5	
DATI D	

Situazi

N.	[redacted]
1	
2	
3	
4	
5	
6	
DATI D	

Situazi

N.	[redacted]
1	
2	
3	
4	
5	
6	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/10/2019

7	[redacted]
8	
9	
10	
11	
12	
13	
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NELLA SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE) del 01/12/1983 protocollo n. 167306 in atti dal 07/07/2003 Registrazione: UU Sede: POTENZA Volume: 167 n. 866 del 03/07/2003 (n. 8740.1/2003)

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/10/2019

Dati della richiesta	**Comune di RUOTI (Codice: H641)**
	Provincia di POTENZA
Catasto Terreni	**Foglio: 17 Particella: 609**

INTESTATO

1	[redacted]

Situazione dell'Immobile dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**609**		**-**	**SEMINATIVO 4**	**61 17**		**Euro 5,69**	**Euro 6,32**	**FRAZIONAMENTO del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)**
Notifica				**Partita**						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 434

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 607 - foglio 17 particella 608 - foglio 17 particella 610 - foglio 17 particella 611 - foglio 17 particella 612 - foglio 17 particella 613 - foglio 17 particella 614 - foglio 17 particella 615 - foglio 17 particella 616 - foglio 17 particella 617 - foglio 17 particella 602 - foglio 17 particella 603 - foglio 17 particella 604 - foglio 17 particella 605 - foglio 17 particella 606

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

Situazione degli intestati dal 15/09/2003

N.	[redacted]
1	
DATI D	

Situazi

N.	[redacted]
1	
DATI D	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/10/2019

[redacted]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/10/2019

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**434**		-	**SEMINATIVO 4**	**2 07 67**		**Euro 19,31**	**Euro 21,45**	**Tabella di variazione del 23/06/2003 protocollo n. 160547 in atti dal 23/06/2003 (n. 1680.1/2003)**
Notifica					**Partita**					
Annotazioni	comprende le particelle:276									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 276

Situazione dell'Immobile dal 08/08/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**434**		-	**SEMINATIVO 4**	**2 06 04**		**Euro 19,15 L. 37.087**	**Euro 21,28 L. 41.208**	**FRAZIONAMENTO del 08/08/1997 in atti dal 11/08/1997 (n. 2601.2/1997)**
Notifica					**Partita**	4828				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 275

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 435

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

Situazi[redacted]

N.	[redacted]
1	[redacted]
DATI DI	[redacted]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/10/2019

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 31/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**275**		-	**SEMINATIVO 4**	**2 11 45**		**L. 38.061**	**L. 42.290**	**FRAZIONAMENTO del 31/01/1994 in atti dal 29/07/1994 VRU 7/94 (n. 7.1/1994)**
Notifica					**Partita**	4828				
Annotazioni	deriva dal num. 60 t. m. t02-7/35120-93									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 60

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 276

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

Situazione degli intestati dal 31/01/1994

N.	
1	[redacted]
DATI DE	

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) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**17**	**60**		-	**SEMINATIVO 4**	**2 13 08**		**L. 38.354**	**L. 42.616**	**Impianto meccanografico del 28/03/1970**
Notifica					**Partita**	4828				

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

Situazi

N.	
1	[redacted]
DATI D	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/10/2019

Situazi[redacted]

N.	
1	
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 28/05/1976

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 dal 01/01/1960 al 07/10/2019

Dati della richiesta	**Comune di RUOTI (Codice: H641)**
	Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 17 Particella: 617 Sub.: 4**

INTESTATO

1	[redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**17**	**617**	**4**			**A/2**	**1**	**6 vani**	**Totale: 121 m² Totale escluse aree scoperte**: 111 m²**	**Euro 260,29**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	CONTRADA SPINOSA n. 51 piano: 2;
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H641 - Sezione - Foglio 17 - Particella 617

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2003

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		**17**	**617**	**4**			**A/2**	**1**	**6 vani**		**Euro 260,29**	COSTITUZIONE del 24/06/2003 protocollo n. 161509 in atti dal 24/06/2003 COSTITUZIONE (n. 1372.1/2003)

Indirizzo	, CONTRADA SPINOSA n. 51 piano: 2;
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/10/2019

Situazione degli intestati dal 15/09/2003

N.
1
DATI

Situaz

N.
1
DATI

Situaz

N.
1
DATI

Situaz

N.
1
2
3
4
5
DATI

Situaz

N.
1
2
3
4
5
6
DATI

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 07/10/2019

Situazi

N.
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
DATI D

[redacted]

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. 000161530 del 24/06/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ruoti

C.da Spinosa civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 17
Particella: 612
Subalterno: 3

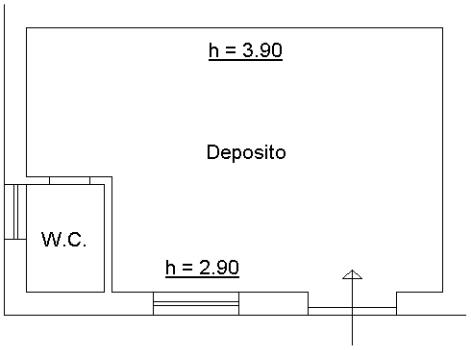
Compilata da:
Masi Francescantonio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza N. 1978

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA



N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2019 - Comune di RUOTI (H641) - < Foglio: 17 - Particella: 612 - Subalterno: 3 >
CONTRADA SPINOSA SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. 000161509 del 24/06/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ruoti

C.da Spinosa civ. 51

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 17
Particella: 617
Subalterno: 4

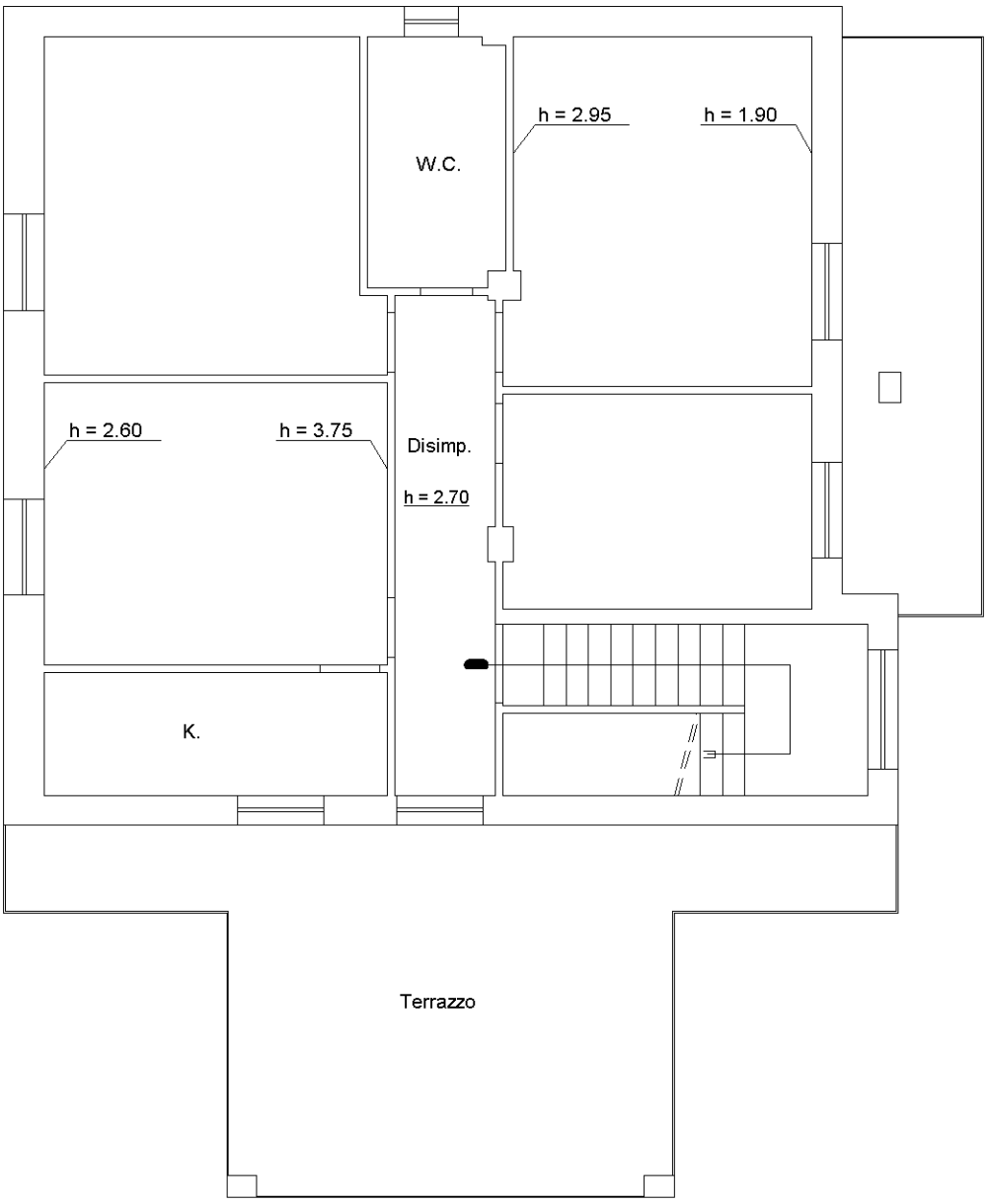
Compilata da:
Masi Francescantonio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza N. 1978

Scheda n. 1 Scala 1: 100

PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2019 - Comune di RUOTI (H641) - < Foglio: 17 - Particella: 617 - Subalterno: 4 >
CONTRADA SPINOSA n. 51 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Convenzione: **SANSEVIERO MICHELE (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00329882016**

Ufficio provinciale di: POTENZA Territorio

Situazione aggiornata al : 16/09/2019

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **RUOTI** Codice: **H641**
Foglio: **17** Particella: **617** Subalterno: **4**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **informazioni generiche**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
◉	17	617	4	RUOTI CONTRADA SPINOSA, 51 Piano 2		A/2	1	6 vani	Euro:260,29		

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
◉	[redacted]				

Convenzione: **SANSEVIERO MICHELE (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00329882016**

Ufficio provinciale di: POTENZA Territorio

Situazione aggiornata al : 16/09/2019

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **RUOTI** Codice: **H641**
Foglio: **17** Particella: **612** Subalterno: **3**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **informazioni generiche**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
◉	17	612	3	RUOTI CONTRADA SPINOSA, SNC Piano T		C/2	2	19 mq	Euro:16,68		

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
◉	[redacted]				

Convenzione: **SANSEVIERO MICHELE (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00329882016**

Ufficio provinciale di: POTENZA Territorio

Situazione aggiornata al : 16/09/2019

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **RUOTI** Codice: **H641**
Foglio: **17** Particella: **609**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **informazioni generiche**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
◉	17	609		SEMINATIVO	4		61	17	Euro:5,69	Euro:6,32		

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
◉	[redacted]				