



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDIMENTO DI ESPROPIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA BANCA POP.di BARI S.c.p.a.



CONTRO



R.G. n° 143/08



G.E. Dott.ssa Annachiara Di Paolo



NUOVA RELAZIONE TECNICA



Potenza 15/01/2024



II C.T.U.

Ing. Fabrizio Cerverizzo



Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da Banca Popolare di Bari S.c.p.a. contro [REDACTED]

PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con propria ordinanza del 01/02/2023 il Giudice Esecutore Dott.ssa Annachiara Di Paolo disponeva che lo scrivente consulente tecnico d'Ufficio relativamente al procedimento in oggetto, effettuasse nuova stima degli immobili secondo i quesiti pubblicati sul sito del Tribunale, ossia:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

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

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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 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).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, 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.

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo;

trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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 **sogetti terzi**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 **provvedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato

- detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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 di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura



(segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver riesaminato attentamente la documentazione allegata al fascicolo, ho convocato le parti per l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissando l'appuntamento, per il giorno 08/06/2023 alle ore 10,30 presso l'immobile di proprietà della signora [REDACTED] in via San Vito snc in Tito(PZ). Sul posto è intervenuta la signora [REDACTED] in qualità di convenuto e il Custode Giudiziario Dott. Francesco MISSANELLI come si evince dal verbale redatto assieme al Custode nell'occasione (Allegato 1). Qui ho potuto effettuare un nuovo rilievo puntuale del fabbricato oggetto del pignoramento e di proprietà della stessa sig.ra Lucia, fotografandolo in tutti i dettagli. Mi sono recato poi più volte presso l'Ufficio del Territorio di Potenza, l'Ufficio del Catasto e l'Ufficio Urbanistico del Comune di Tito, dove ho eseguito numerose ed accurate visure e quindi ho potuto procedere alla stima finale dei beni e adempiere nel miglior modo possibile al mandato conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI

La documentazione di cui all'art.567 comma 2° C.p.c. è risultata completa e depositata agli atti entro i termini prescritti dalla legge; in particolare sono stati depositati dal creditore i certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato estesa per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente ha depositato sia estratto catastale attuale sia estratto catastale storico.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato né il certificato di matrimonio dello stesso.

L'esecutata [REDACTED], risulta coniugato con [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Si è provveduto ad acquisire il certificato anagrafico di stato civile dell'esecutato il certificato contestuale di residenza storico (ALLEGATI 7).

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

In riferimento ai diritti reali, il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità della società esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore della stessa ossia la piena proprietà.

I beni pignorati sono così identificati al catasto fabbricati:

- foglio 32 di Tito(PZ), particella 549 sub 1
- foglio 32 di Tito(PZ), particella 549 sub 2

nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze ai sensi dell'art.2692 c.c.

Si è verificata pertanto la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Si è verificata la giusta sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali per la posizione dell'immobile interessato al pignoramento.

Si sottolinea però che dalla stesura della precedente stima, i beni pignorati hanno avuto una modifica sostanziale in quanto sono stati oggetto di lavori di ristrutturazione che ne hanno modificato la consistenza e soprattutto il valore, dando vita ad una particella completamente ristrutturata e separata dal resto dell'immobile che è rimasto invariato.

Gli immobili pignorati pertanto daranno luogo (differentemente a quanto fatto nella prima perizia del 2010) a due lotti di vendita, pur sottolineando che per effettuare la vendita, bisognerà operare una variazione catastale significativa con la creazione di nuove particelle.

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

I beni componono due lotti di vendita sono così descritti:

Lotto 1

Piena proprietà del fabbricato in Tito(PZ) ubicato alla via S.Vito n.152 composto da abitazione cat. A2 al piano 1 di una villetta censita in catasto al



foglio 32 particelle 549 sub2 a cui si accede da accesso esterno a piano terra ricavato ultimamente, composto da un disimpegno, due camere da letto, due bagni, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio e un androne di accesso alla scala che conduce al piano 1, per un totale di **107,1 m²** lordi oltre **5,0 m²** di androne al piano terra e scalinata di accesso.

Lotto 2

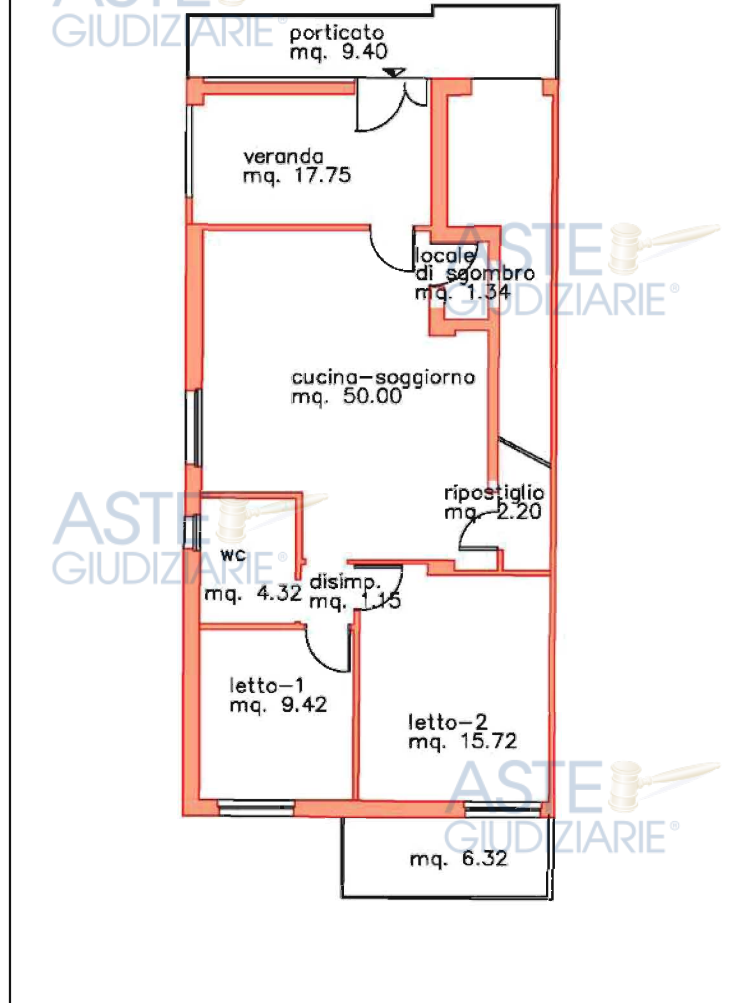
Piena proprietà del fabbricato in Tito(PZ) ubicato alla via S.Vito n.152 composto da abitazione cat. A2 al piano T di una villetta censita in catasto al foglio 32 particelle 549 sub2 e locale garage al piano interrato, censito in catasto al foglio 32 particelle 549 sub1 del Comune di Tito. La superficie è di complessivi **79,1 m²** lordi più **18,62 m²** di veranda al piano terra, mentre il piano interrato, adibito per metà a magazzino e metà a ufficio, è di complessivi **m² 86,28**, a cui si accede o dall'esterno dalla via sottostante (Via san Vito n.174) o dall'interno tramite scala interna con spiazzetto esterno (**m² 10,40**),.



ALLEGATO 4a

Immobile in Tito alla via S.Vito n.142
Foglio 32 P.Ila 549 sub 2

PIANO TERRA



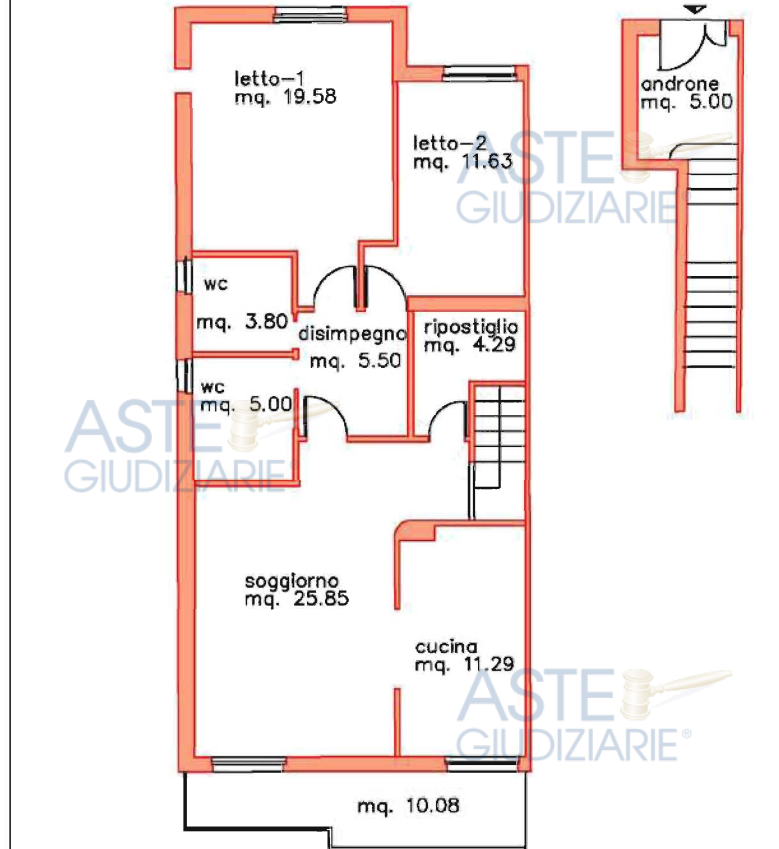
ALLEGATO 4b

Immobile in Tito alla via S.Vito n.142
Foglio 32 P.Ila 549 sub 2
PRIMO PIANO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ALLEGATO 4c

Immobile in Tito alla via S.Vito n.142
Foglio 32 P.Ila 549 sub 1

PIANO INTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

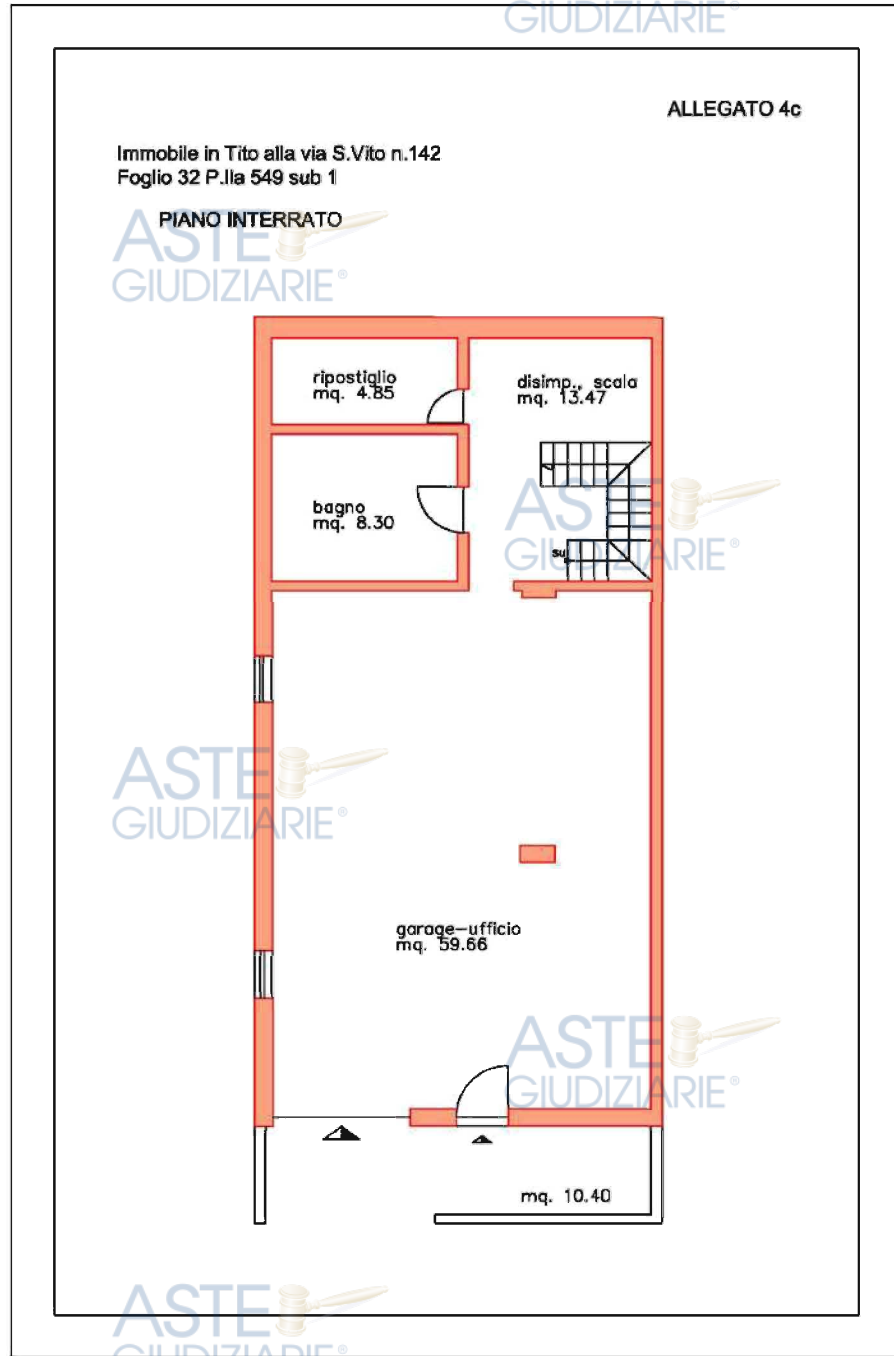
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Ingressi per il piano 1 e il piano 2 affiancati





Androne per scalinata ingresso piano 1



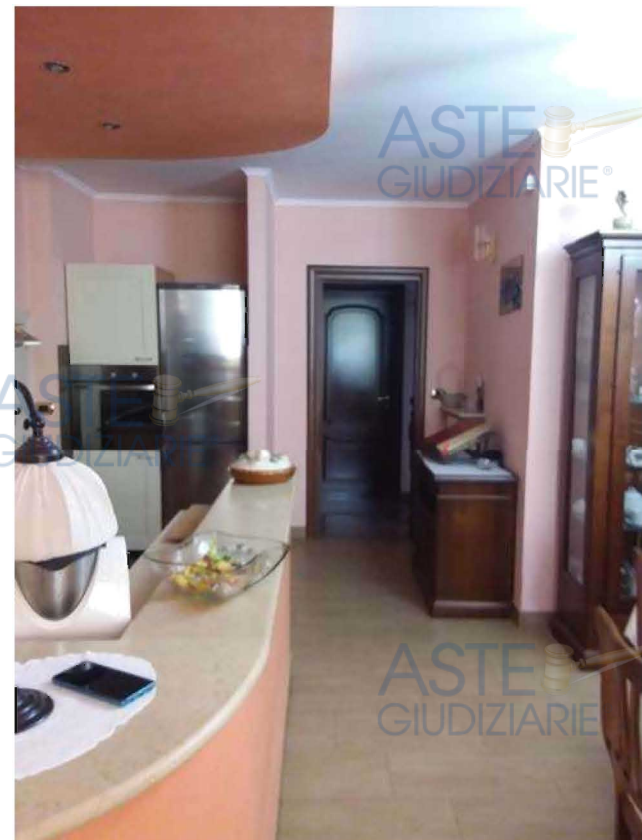
Scalinata tra piano -1 e piano T





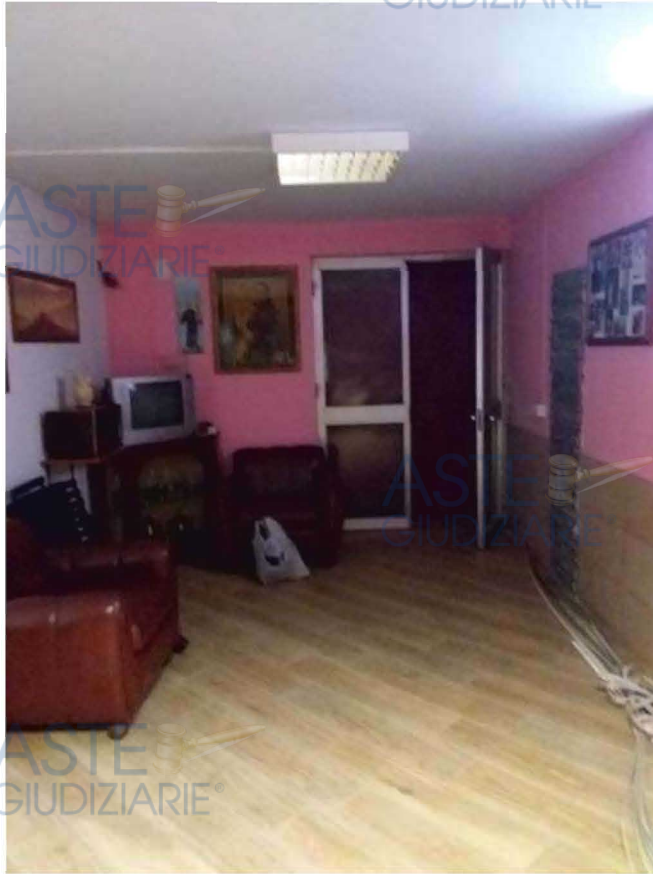
Interni piano 1





Interni piano T





Interni piano -1



Ai sensi della normativa nazionale di cui ai D.Lgs. n° 192 del 19-08-2005 a partire dal 01 Luglio 2009 tutti gli immobili che saranno oggetto di alienazione (trasferimento di proprietà) dovranno essere dotati dell'attestato di certificazione energetica (ACE) con l'obbligo della sua allegazione. L'immobile oggetto della procedura è un appartamento non in possesso di tale certificazione.

Per acquisire tale certificazione si stima una spesa pari a 500€.

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

Le particelle oggi pignorate sono le particelle segnate al catasto fabbricati con i numeri 549 sub 1 e 549 sub 2 del foglio 32 di Tito(PZ).

Esse insistono sulla particella 549 del catasto terreni sempre del foglio 32 di Tito(PZ). Tutte le particelle sono così individuate già dall'impianto meccanografico del 03/11/1983 in atti dal 30/06/1987, ed hanno avuto tale storia così come si evince dalle visure storiche (ALLEGATO 8):

Dati identificativi: Comune di **TITO (L181) (PZ)**
Foglio **32** Particella **549** Subalterni **1 e 2**
Partita: **1002042**
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TITO (L181) (PZ)**
Foglio **32** Particella **549**

Dati identificativi
dal 03/11/1983 al 03/11/1983
Immobile predecessore
Comune di **TITO (L181) (PZ)**
Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1983** Numero **155** COSTITUZIONE del 03/11/1983 in atti dal 30/06/1987
dal 03/11/1983
Immobile attuale
Comune di **TITO (L181) (PZ)**
Foglio **32** Particella **549** Subalterno **2**
VARIAZIONE del 03/11/1983 in atti dal 26/08/1991 SENZA VISITA SOPRALLUOGO LEGGE N.154 DEL 1988 (n. 155.1/1983)

Dati identificativi: Comune di **TITO (L181) (PZ)**
Foglio **32** Particella **549**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di **TITO (L181) (PZ)**



Foglio 32 Particella 549

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **92 m²**

Dati identificativi

dall'impianto al 15/10/1987

Immobilie predecessore

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Foglio 32 Particella 47

Impianto meccanografico del 10/03/1971

dal 15/10/1987 al 09/06/1982

Immobilie predecessore

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Foglio 32 Particella 466

FRAZIONAMENTO in atti dal 15/10/1987 (n. 17077)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TITO (L181) (PZ)**

Foglio 32 Particella 469

Foglio 32 Particella 463

Foglio 32 Particella 464

Foglio 32 Particella 470

Foglio 32 Particella 468

Foglio 32 Particella 467

Foglio 32 Particella 47

Foglio 32 Particella 465

dal 09/06/1982

Immobilie attuale

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Foglio 32 Particella 549

FRAZIONAMENTO del 09/06/1982 in atti dal 15/10/1987 SCARDACCIONE GIULI
(n. 475483)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TITO (L181) (PZ)**

Foglio 32 Particella 550

Foglio 32 Particella 466

Foglio 32 Particella 548

Foglio 32 Particella 551

Essendo il pignoramento trascritto nel 2008 ed essendo il primo acquisto del 1983, il ventennio (1988) secondo certificazione ex art. 567, è coperto dal primo impianto meccanografico. Si è riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

A differenza di quanto esaminato nella prima perizia di stima effettuata nell'anno 2011, oggi è stata riscontrata una sostanziale difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.



Infatti la particella 549 sub 2 è stata oggetto di lavori di ristrutturazione nell'anno 2012 che ne hanno completamente cambiato la consistenza e la conformazione pur rimanendo invariata al catasto fabbricati. Essa era composta precedentemente, così come riportato nella perizia di stima del 2011, da un unico appartamento su due piani, unito con il locale interrato (particella 549 sub 1) attraverso una scala interna.

Attualmente al catasto sono ancora in atti le seguenti planimetrie catastali che sono state acquisite (ALLEGATO 5):

Mod. 101 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETI-L. 11 APRILE 2001, N. 43)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TITO Via S.VITO
Data [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata al C/teco Tecnico Erariale di POTENZA

PIANO TERRA
PRIMO PIANO

00995548

ORIENTAMENTO
N

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA	Fg 32 f.lla 514/2
PROT. N°	154

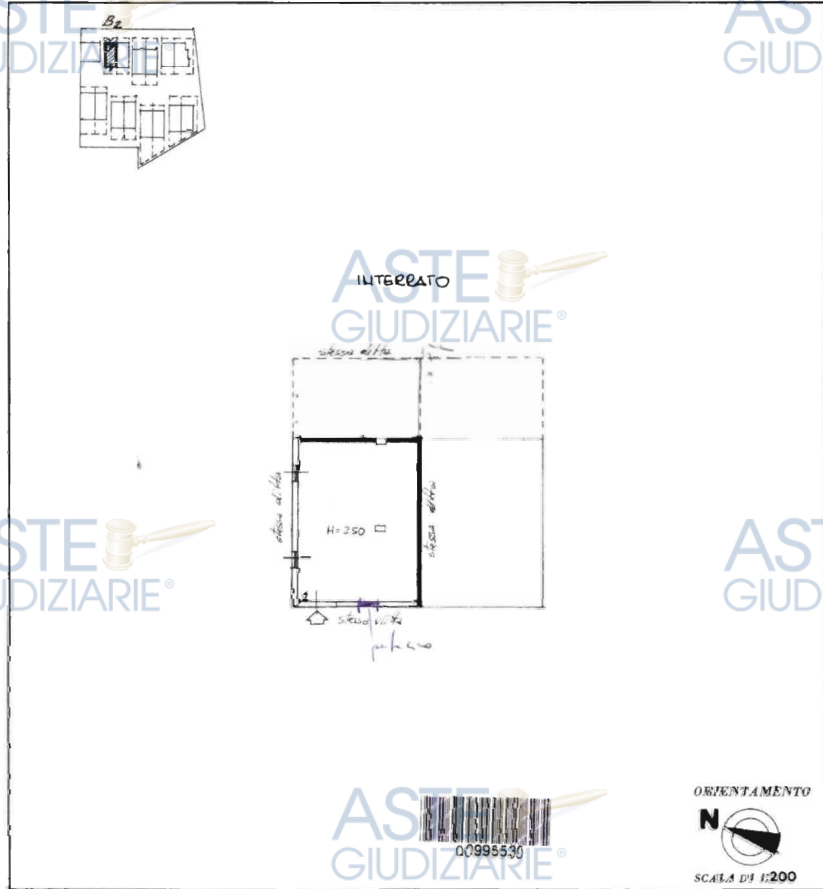
Completata dal **GEOMETRA SALVATORE SALVATORE**
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di POTENZA
del 19-10-1999
Firma [firma]

61-Scheda n.02/02/2011 - Comune di TITO (AL) - Foglio 32 Particella 549 - Subparticella 2 - art. 1-4 art. 2.

Data presentazione: 03/11/1983 - Data: 02/02/2011 - n. PZ0033810 - Richiedente LUCIA Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x377) - Formato di scala: 1:1

MOD. 480
P. 09. 004. 487
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 100
18. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1983, N. 681

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TITO Via S. VITO
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA C.C.



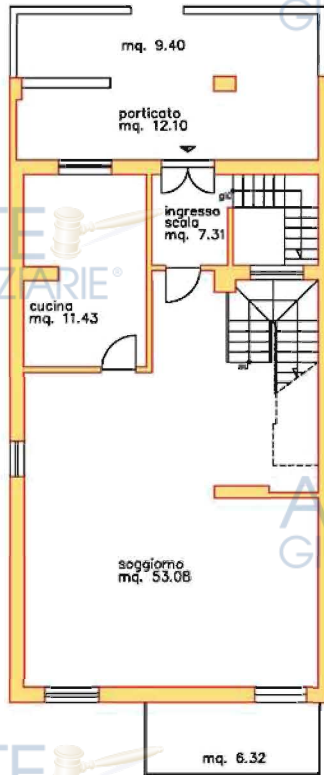
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	7/5/11
PROT. N°	79/32 p. 66 543/1

Compiuta dal GEOMETRA PASQUALE SALVATORE
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di POTENZA
DATA 15/02/11
Firma [Signature]

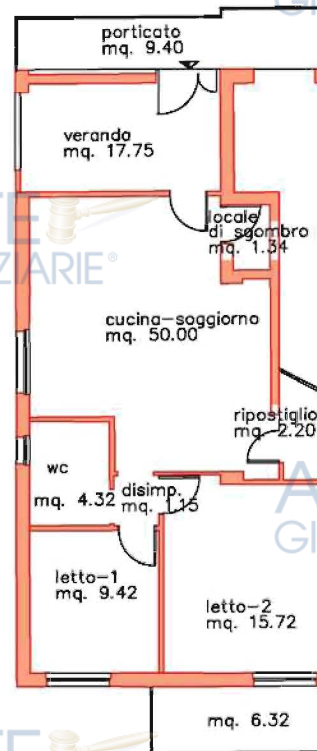
in - Situazione al 02/02/2011 - Comune di TITO (LI 81) - Foglio 32 Particella 549 - Suballegato 1 no. 1 interno 1.

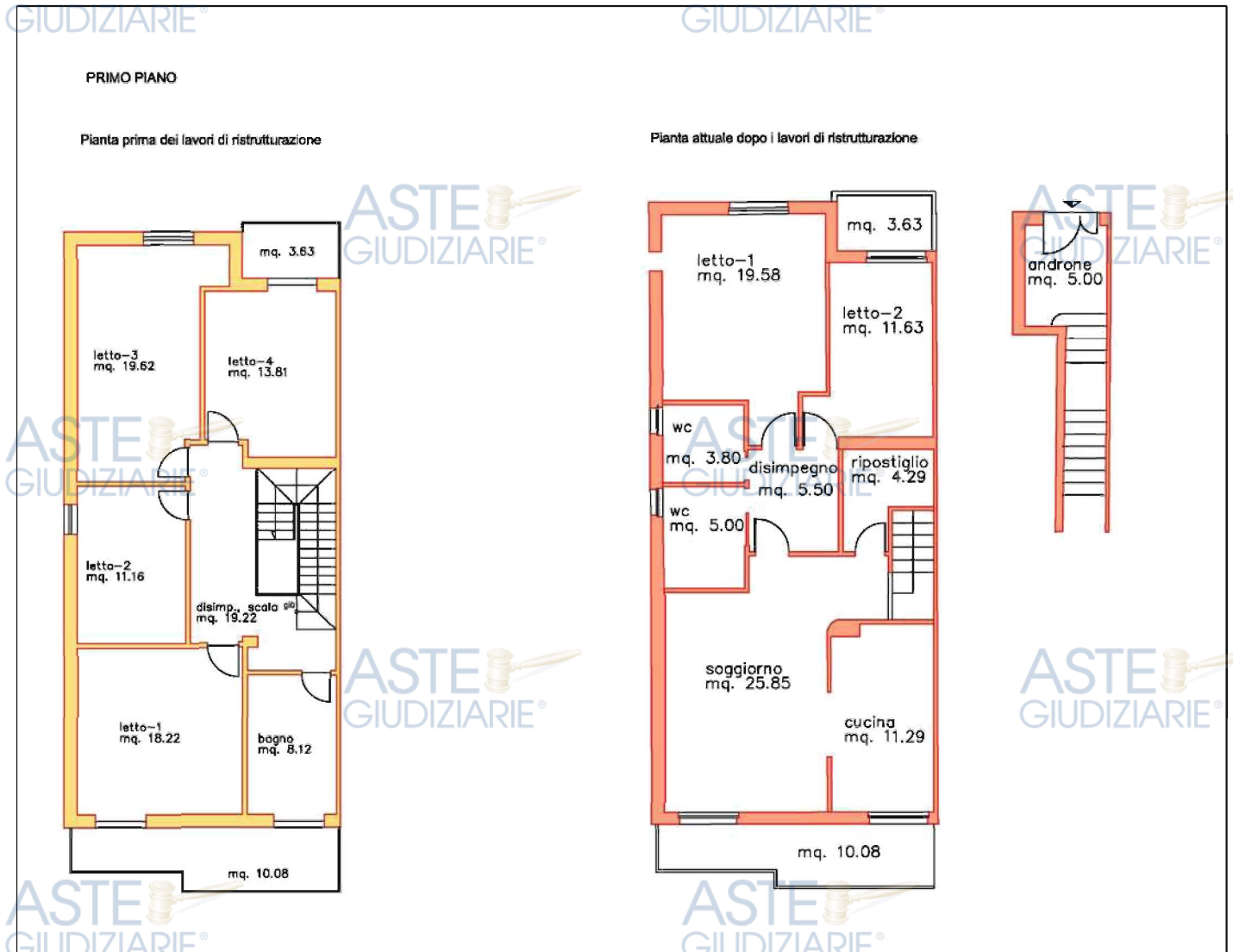
PIANO TERRA

Pianta prima dei lavori di ristrutturazione



Pianta attuale dopo i lavori di ristrutturazione





Come è evidente, il bene ha avuto un notevole miglioramento nel valore a seguito della ristrutturazione e pertanto è del tutto impossibile quantificare i costi per eliminare le riscontrate difformità e ritornare allo stato di origine dell'immobile.

Si allega altresì foglio di mappa catastale sovrapposto ad ortofoto con evidenziazione delle p.lle interessate (ALLEGATO 3).

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

Lotto n.1

Piena proprietà del fabbricato in Tito(PZ) ubicato alla via S.Vito n.152 composto da abitazione cat. A2 al piano 1 di una villetta censita in catasto al foglio 32 particelle 549 sub2. ; confina a sud con particella 550 (proprietà di [REDACTED] nata a Tramutola (PZ) il 22/10/1955, [REDACTED] nata a Potenza il 23/12/1977 [REDACTED] nato a Potenza il 08/10/1974), a nord, a ovest e ad est con terreni di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] composto da un disimpegno, due camere da letto, due bagni, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio e un androne di accesso alla scala che conduce al piano 1, per un totale di **107,1 m²** lordi oltre **5,0 m²** di androne al piano terra e scalinata di accesso. Il tutto è in ottimo stato di manutenzione, dotato di impianti a norma; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 01270-2012 del 23/07/2012 , cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE € 180.554,00

Lotto n.2

Piena proprietà del fabbricato in Tito(PZ) ubicato alla via S.Vito n.152 composto da abitazione cat. A2 al piano T di una villetta censita in catasto al foglio 32 particelle 549 sub2 e locale garage al piano interrato, censito in catasto al foglio 32 particelle 549 sub1 del Comune di Tito. La superficie è di complessivi 79,1 m2 lordi più 18,62 m2 di veranda al piano terra, mentre il piano interrato, adibito per metà a magazzino e metà a ufficio, è di complessivi m2 86,28, a cui si accede o dall'esterno dalla via sottostante (Via san Vito n.174) o dall'interno tramite scala interna con spiazzetto esterno (m2 10,40),



Il tutto è in buono stato di manutenzione, dotato di impianti a norma; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 01270-2012 del 23/07/2012 , cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE € 142.146,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I beni pignorati sono così identificati al catasto fabbricati:

- foglio 32 di Tito(PZ), particella 549 sub 1
- foglio 32 di Tito(PZ), particella 549 sub 2

I passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati sono i seguenti:

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TITO (L181)(PZ) Tipo

Denuncia: Protocollo Anno 1983 Numero 155

1. [REDACTED]
dal 03/11/1983 al 03/11/1983 (deriva dall'atto 1) 1. COSTITUZIONE del 03/11/1983 in atti dal 30/06/1987 .155/1983)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TITO (L181)(PZ) Foglio 32 Particelle 549 Sub. 2 e Sub 1

1. [REDACTED]
nata a CATANZARO (CZ) il 30/04/1950
dal 14/09/1983

Diritto di: Proprietà' (deriva dall'atto 2) 2. Atto del 14/09/1983 Pubblico ufficiale ZOTTA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 111129 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione COMPRAVENDITA Voltura n. 4724.1/1998 in atti dal 16/10/1998

Esse insistono sulla particella 549 del catasto terreni sempre del foglio 32 di Tito(PZ) come si evince dall'estratto di mappa catastale (ALLEGATO 8). I beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

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

I beni risultano avere la regolarità edilizia e urbanistica con relativa dichiarazione di agibilità per i fabbricati. Le particelle pignorate, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto a proposito all'Ufficio Tecnico del Comune di Tito (ALLEGATO 6), hanno i seguenti parametri urbanistici:

- L'intero immobile alla via Via S.Vito s.n.c. di proprietà della sig.ra [REDACTED], si trova nel Centro Abitato del Comune di Tito ed in particolare, rispetto al Piano Regolatore e le Norme di Attuazione dello stesso, approvati dalla Giunta Regionale n.1056 del 4/12/95, il terreno su cui insiste l'immobile è in "Ambito urbano consolidato e in via di consolidamento" (Ambito coincide con la parte di struttura urbana di più recente formazione per la quale si confermano le disposizioni contenute nel vigente Piano di Recupero per la parte interessata dal medesimo strumento urbanistico. Per le parti non interessate dal Piano di Recupero valgono le seguenti prescrizioni: l'intervento diretto è consentito sulla base delle seguenti norme 1) sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria; le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore ambientale. 2) non sono consentiti incrementi di volume o sopraelevazioni, né nuove costruzioni; per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore ambientale. 3) in nessun caso la densità edilizia può superare quella preesistente. Un intervento pianificato basato sui seguenti parametri consente la edificazione – Indice di fabbricabilità territoriale in conformità al PRG vigente; H max 7,50m; Distanza dai confini 5,00m; Distacco tra edifici pari all'altezza di quello più alto; Distanza dalle strade come da DPR 26/04/93 n.147 -).



Il terreno è anche considerato nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino competente in Zona R1 ossia di rischio moderato.

Si è acquisito il nuovo Permesso di costruire (ALLEGATO 6) che è il n.01270-2012 , protocollo generale n.0008411/2012 del 23/07/2012 del comune di Tito(PZ), Mentre la vecchia concessione edilizia è la n.326 del 03/12/1981 Protocollo n.2973 del comune di Tito(PZ) così come riportato nel certificato rilasciato dal responsabile del servizio tecnico urbanistico del comune di Tito (ALLEGATO 6)

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

L'immobile pignorato è occupato al piano terra e al piano interrato dal debitore esecutato sig.ra [REDACTED] assieme al marito O. [REDACTED] primo piano dalla figlia del debitore [REDACTED] assieme al marito [REDACTED]

Il debitore è residente presso l'immobile pignorato dal 21/10/1991 come si evince dal Certificato di residenza storico (ALLEGATO 7), mentre la fig. [REDACTED] è stata residente assieme ai genitori dal 21/10/1991 al 08/11/2013 mentre è residente assieme al marito, al piano primo dell'immobile ristrutturato, senza alcun titolo, dal 09/11/2013 come si evince dal Certificato di residenza storico. (ALLEGATO 7)

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

Si è verificato presso il Tribunale di Potenza, che gli immobili pignorati non sono gravati da ulteriori vincoli e oneri giuridici.

Nell'ambito degli oneri e vincoli che andranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, vi è certamente la difformità Catastale determinata dai lavori di ristrutturazione e già descritta al quesito n.3.

Per effettuare le regolarizzazione , ossia creazione di un nuova particella e deposito delle nuove planimetrie catastali, si stima un costo complessivo di circa € 2.500 che

va detratto nella determinazione del prezzo base d'asta non essendosi proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

SI è verificato che non esistono pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non vi sono spese fisse riguardanti gli immobili pignorati. Non risultano altri procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'obiettivo della stima è quello di stabilire il più probabile "valore venale o di libero mercato". Essendo nel caso specifico i beni da stimare dei fabbricati e terreni, si sono considerati come parametri di riferimento lo stato di manutenzione e di conservazione, data di costruzione, superficie ed esposizione, ubicazione, qualità di impianti e rifiniture per i fabbricati, e le colture, pendenze ed esposizione per i terreni.

Si è utilizzato, per quanto possibile, il metodo della stima sintetica mediante confronto diretto con valori di beni analoghi o simili nelle aree ricadenti nella stessa zona o adiacenti, di cui si sono registrate compravendite. Inoltre si è comparato tali valori con quelli della Banca Dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, attribuendo alla fine un valore ritenuto congruo grazie all'attenta conoscenza del mercato immobiliare per esperienza professionale. Infine si è individuato un prezzo base d'asta dei cespiti tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato del 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di



espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, essendo l'appartamento occupato da due persone oltre i settantacinque anni di età ed ivi residenti e da altre due persone senza titolo.

Stima degli immobili

In base alle finiture e lo stato di conservazione delle stesse, le zone omogenee di appartenenza con relative strade di accesso, si sono individuati due lotti con la relativa stima:

Lotto 1

Piena proprietà dell'immobile ubicato in Tito(PZ) alla via S.Vito n.152 composto da abitazione cat. A2 composta da Piano Terra più porticato e giardino antistanti, censita in catasto al foglio 32 particelle 549 sub2 e locale garage adibito per una parte ad ufficio con spiazzetto antistante, a Piano Interrato, cat C6 Classe 10, censito in catasto al foglio 32 particella 549 sub1 del Comune di Tito:

• Superficie immobile:

Piano terra

- Superficie lorda coperta m² 79,10 x €1000,00 = €79.100,00
- Superficie veranda m² 18,62 x €900,00 = €16.758,00
- Superficie balconi, porticato e giardino m² 15,72 x €600,00 = €9.432,00

Garage Ufficio Piano Interrato

- Superficie lorda coperta m² 86,28 x €800,00 = €69.024,00
- Superficie spiazzetto m² 10,40 x €600,00 = €6.240,00

Pari ad un valore del lotto 1 di € 180.554,00

Lotto 2

Piena proprietà dell'immobile ubicato in Tito(PZ) alla via S.Vito n.152 composto da abitazione cat. A2 di vani 7,5 composta da Androne Piano Terra con scalinata e Primo Piano, censita in catasto al foglio 32 particella 549 sub2 del Comune di Tito:

• Superficie immobile:

Primo Piano

- Superficie lorda coperta m² 107,10 x €1200,00 = €128.520,00
- Superficie balconi m² 13,71 x €600,00 = €8.226,00

Piano terra

- Androne di ingresso e scalinata m² (5+4)=9,00 x €600,00 = €5.400,00

Pari ad un valore del lotto 2 di € 142.146,00

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

Il pignoramento non ha oggetto una quota indivisa.

3QUESITO 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.

Dall'analisi delle certificazioni acquisite presso il Comune di Tito(PZ), il debitore esecutato, alla data del pignoramento risulta essere residente presso l'immobile pignorato. Il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni con [REDACTED] [REDACTED], così come si evince dal Certificato cumulativo personale (ALLEGATO 7), con cui convive.





Ritiene, pertanto, lo scrivente di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Autorità Committente e, comunque, rimane a completa disposizione della stessa per ogni eventuale chiarimento o supplemento di consulenza.



Potenza, lì 15 Gennaio 2024



Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Cerverizzo



SEZIONE CIVILE

**Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare
promosso da Banca Popolare di Bari S.c.p.a. contro [REDACTED].**

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO n°1 –Verbale del Sopralluogo redatto assieme al Custode

ALLEGATO n°2 – Documentazione fotografica

ALLEGATO n°3 – Sovrapposizione dell'ortofoto con le mappe catastali con indicazione delle
particelle pignorate

ALLEGATO n°4 – Planimetrie attuali digitalizzate degli immobili

ALLEGATO n°5 – Copia della planimetria degli immobili presenti al Catasto Fabbricati

ALLEGATO n°6 – Copia certificato destinazione urbanistica, concessioni edilizie

ALLEGATO n°7 – Copie certificato anagrafico di stato civile dell'esecutato, certificati
di residenza storici

ALLEGATO n°8 – Copia visure storiche ed Estratto di mappa foglio 32 di Tito(PZ)

ALLEGATO n°9 – Riepilogo sintetico dei lotti di vendita

ALLEGATO n°10 – Parcella Onorario e Spese documentate

IL C.T.U.

Dott.Ing.CERVERIZZO Fabrizio



TRIBUNALE DI POTENZA

Esecuzione imm. n. 143/2008 R.G.E.

VERBALE DI ACCESSO

Il giorno 08 giugno 2023 alle ore 10,00 il sottoscritto avv. Francesco MISSANELLI, nominato custode giudiziario con l'ordinanza del G.E. del 01/02/2023, si è recato in Tito (PZ) alla Via San Vito n. 152, per dare esecuzione al provvedimento del G.E. ed effettuare l'accesso agli immobili descritti nell'atto di pignoramento notificato, ad istanza di Banca Popolare di Bari in data 17/10/2008, dopo aver inviato il relativo preavviso di accesso in data 23/05/2023, a mezzo raccomandata a.r. alla sig.ra [REDACTED], regolarmente ricevuto in data 25/05/2023, unitamente al perito stimatore ing. Fabrizio Cerverizzo, incaricato di rinnovare la perizia di stima.

All'interno del compendio pignorato ha rinvenuto la presenza di:

COGNOME [REDACTED] NOME [REDACTED]

DATA DI NASCITA [REDACTED] LUOGO DI NASCITA [REDACTED]

RESIDENZA TITO - VIA SAN VITO N. 152

IDENTIFICATO A MEZZO C.I. N. CA02020KA

RILASCIATA DA COMUNE DI TITO

SCADENZA 30/11/2032

COGNOME [REDACTED] NOME [REDACTED] (FELIA)

DATA DI NASCITA [REDACTED] LUOGO DI NASCITA [REDACTED]

RESIDENZA TITO - VIA SAN VITO N. 152

IDENTIFICATO A MEZZO PATENTE DI GUIDA N. HIT-UCO UIC 312912C

RILASCIATA DA HIT-UCO

SCADENZA 9-8-24

che acconsente all'accesso del custode negli immobili pignorati e al rilievo fotografico.

Il custode giudiziario dopo aver illustrato l'iter della procedura, consegna alcune note di sintesi esplicative relative alla propria attività, agli obblighi dell'esecutato, nonché contenenti alcune informazioni utili.

Il debitore esecutato/occupante da atto di ricevere le note esplicative.

Informa i presenti che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori è deputato ad accompagnarli. Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ha quindi acquisito la disponibilità del sig. [REDACTED] / tel. N. [REDACTED]

Email: [REDACTED] CELL. [REDACTED]

ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni feriali previo preventivo avviso anche

Francesco Missanelli

*Gianni Ellerman
Emelda Ottoni*

Fabrizio Cerverizzo



telefonico.

Il custode giudiziario procede, a questo punto, previo sopralluogo, a:

DESCRIZIONE- STATO E OCCUPAZIONE DEI BENI

Gli immobili pignorati sono situati in Tito (PZ) alla via San Vito n. 152 e sono identificati in C.F. al fol. 32, part. 549 sub.1) e 2). Ad essi si acceda da VIA SAN VITO (strada pubblica).

Trattasi di una porzione di fabbricato adibito a civile abitazione e relative pertinenze, che si sviluppa su tre livelli costituiti da un piano sottostrada, terra e primo, con annessa area scoperta.

Il piano interrato e' ^{composto} ~~utilizzato~~ ^{da un} ~~per meta'~~ ^{TAVERNETTA E BAGNO} magazzino, ~~per meta'~~ ad ufficio (ad esso si accede dall'esterno dalla via San Vito 174) o dall'interno tramite una scala. Il piano terra, a cui si accede

tramite un portico, e' composto da un ingresso, cucinino, soggiorno sala pranzo e bagno il servizio ~~di servizio~~ e due camere da letto nel sotto scala. Il piano primo, cui si accede tramite una scala interna ~~interna~~, e' composto da un

ufficio e camera n. 2 ~~disimpegno, quattro camere da letto e un bagno~~, il tutto come verrà meglio descritto dal perito stimatore ing. Fabrizio Cerverizzo nel rinnovato elaborato peritale.

Risultano di proprietà 1/1 della sig.ra [redacted] e suo occupat; della debitrice con le sue famiglie, in quanto il primo piano e' occupato dalla propria All'interno dell'appartamento sono presenti beni mobili non oggetto di pignoramento mobiliare: ed e' stata

~~SI~~ NO.

Il custode giudiziario rappresenta che ove l'appartamento pignorato sia l'unico bene di proprietà dell'occupante e nella misura in cui sia necessario alle esigenze abitative sue e della sua famiglia, potrà continuare ad abitare l'immobile fino all'emissione del decreto di trasferimento alla luce del novellato art. 560 c.p.c., a condizione che conservi il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantenga l'integrità senza ledere l'interesse della procedura a realizzare il miglior risultato economico o a recare danno alla posizione dell'aggiudicatario.

Il custode giudiziario fa presente che nel caso in caso di pagamento di spese condominiali, occorre saldarle nelle more della procedura.

Il custode giudiziario chiede alla intervenuta se è a conoscenza di debiti con il condominio e su chi sia l'amministratore del condominio.

Risposta: NON C'E' CONDOMINIO

Il custode chiede all'intervenuta se puo' esibire al custode giudiziario bollette relative alle utenze :

Risposta: le utenze sono intestate e una
adesso si [redacted]

Il custode giudiziario, viste le dichiarazioni acquisite nel presente verbale e la circostanza che negli immobili ~~nell'appartamento~~ sono presenti diversi beni mobili non oggetto di pignoramento e che sono

preventivabili costi importanti per la liberazione dell'appartamento da cose, allo stato, lascia
gl'occupant^o nella detenzione dell'immobila, rappresenta che informerà il Giudice dell'Esecuzione
della situazione occupazionale dell'immobile il quale potrà ratificare l'operato del custode
giudiziario e autorizzare la continuazione dell'occupazione oppure emettere l'ordine di liberazione.

Dichiarazione spontanea dell'intervenuta:

E' mia intenzione
contattare i creditori per definire brevemente
le questioni.

Alle ore 20,35 il presente verbale viene
chiuso.

L.C.S.

Lucia Maria
Emmale Ottavio
T. S. P. C.

Francesco Juvv.



Il custode giudiziario in particolare espone che:

- a) puo' evitare la vendita dell'immobile contattando tempestivamente il creditore procedente ed i creditori intervenuti e che prima avviene l'accordo e minori saranno le spese che gravano sull'esecutato;
- b) che egli in forza della procedura esecutiva è divenuto "mero detentore" degli immobili pignorati;
- c) non dovrà in alcun modo ostacolare l'attività del custode giudiziario e dovrà permettere l'accesso e la visita degli immobili, in mancanza il Giudice dell'Esecuzione disporrà l'immediata liberazione degli immobili ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;
- d) in caso di pagamento di spese condominiali, dovrà regolarmente saldarle nelle more della procedura;
- e) potrà continuare ad abitare l'immobile, ove sia unico bene di proprietà e nella misura in cui sia necessaria alle esigenze abitative sue e della sua famiglia fino all'emissione del decreto di trasferimento, a condizione che conservi il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantenga l'integrità, senza ledere l'interesse della procedura a realizzare il miglior risultato economico o a recare danno alla posizione dell'aggiudicatario; per quelle eccedenti, il custode giudiziario depositerà bozza dell'ordine di liberazione prima dell'udienza fissata per la vendita dell'immobile e sarà necessario chiedere al G.E. l'autorizzazione a restare nella detenzione dell'immobile versando un canone di locazione / indennità di occupazione;
- f) dovrà astenersi dal concedere in godimento a terzi l'immobile pignorato senza l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, in mancanza anche in questo caso, il Giudice dell'Esecuzione disporrà l'immediata liberazione degli immobili ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;
- g) rimane esclusivo titolare del diritto di proprietà e dei conseguenti oneri reali e personali (anche di natura erariale o fiscale), anche ai fini della responsabilità ex art.2051 c.c.; rimane quindi unico soggetto d'imposta;
- h) in caso di pagamento di un canone di locazione/ indennità di occupazione, l'occupante dovrà consegnare al custode giudiziario tutti i canoni progressi a far tempo dal pignoramento eventualmente ancora insoluti e quelli futuri, in mancanza la procedura agirà per ottenerne il rilascio;
- i) dovrà provvedere alla liberazione dell'immobile in tutti i casi in cui il Giudice dell'Esecuzione disporrà l'immediata liberazione degli immobili;
- j) in caso di occupazione del bene da parte di un terzo con contratto opponibile i canoni di locazione (frutti civili) devono essere corrisposti alla procedura, invece, in caso di contratto non opponibile o di detenzione senza titolo, il custode giudiziario né darà comunicazione al G.E. allegando bozza dell'ordine di liberazione prima dell'udienza fissata per la vendita dell'immobile e sarà necessario chiedere al G.E. l'autorizzazione a restare nella detenzione dell'immobile versando un canone di locazione / indennità di occupazione;
- k) il custode giudiziario, comunica che l'udienza in cui verrà disposta nuovamente la vendita degli immobili pignorati ex art. 569 c.p.c., in base alla perizia di stima rinnovata, si terrà in data **27/09/2023**, ore di rito;
- l) se il G.E. dovesse disporre nuovamente la vendita, la stessa potrà essere sospesa fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c.;
- m) decorso il termine di cui sopra il bene andrà venduto e ai sensi dell'art. 161 bis delle disp. di att. c.p.c., il rinvio della vendita potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli art.li 571 e 580 c.p.c.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**(Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare
promosso da Banca Popolare di Bari S.c.p.a. contro LUCIA Maria.)**

IL C.T.U.

Dott.Ing.CERVERIZZO Fabrizio



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
Ingresso piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
Soggiorno piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cucina piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

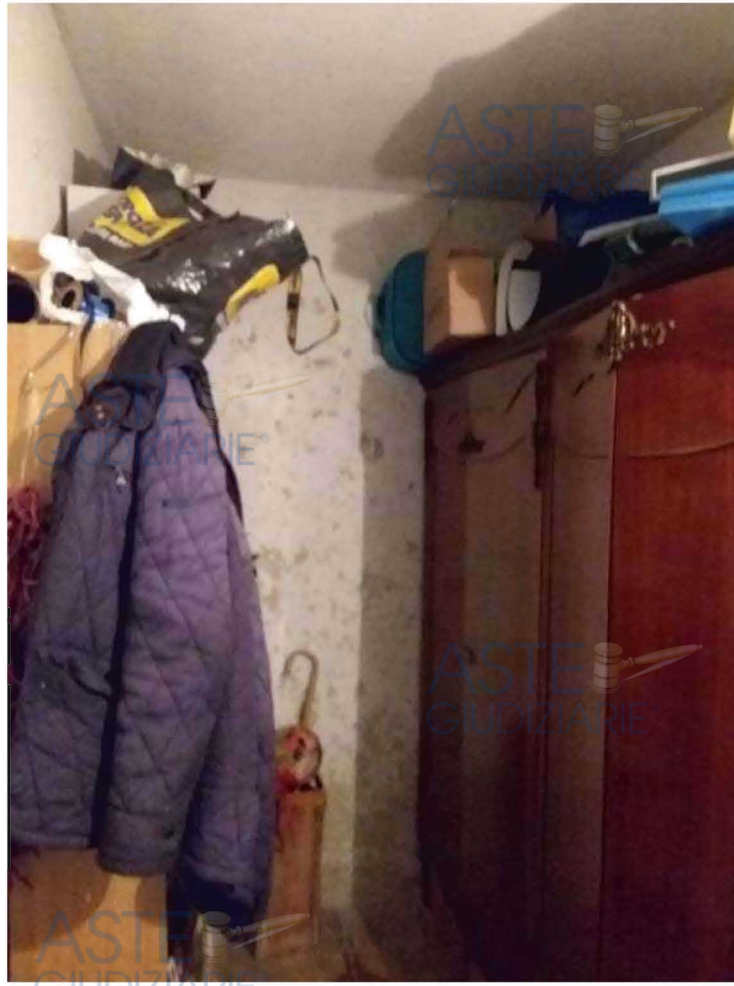
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Interni del locale garage ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 2 primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 1 primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stanze da letto primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Soggiorno primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Scala interna tra piano terra e garage ufficio al piano interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Scala interna da androne di ingresso al piano terra per accedere al piano primo

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®



Stanza da letto 1 piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stanza da letto 2 piano terra

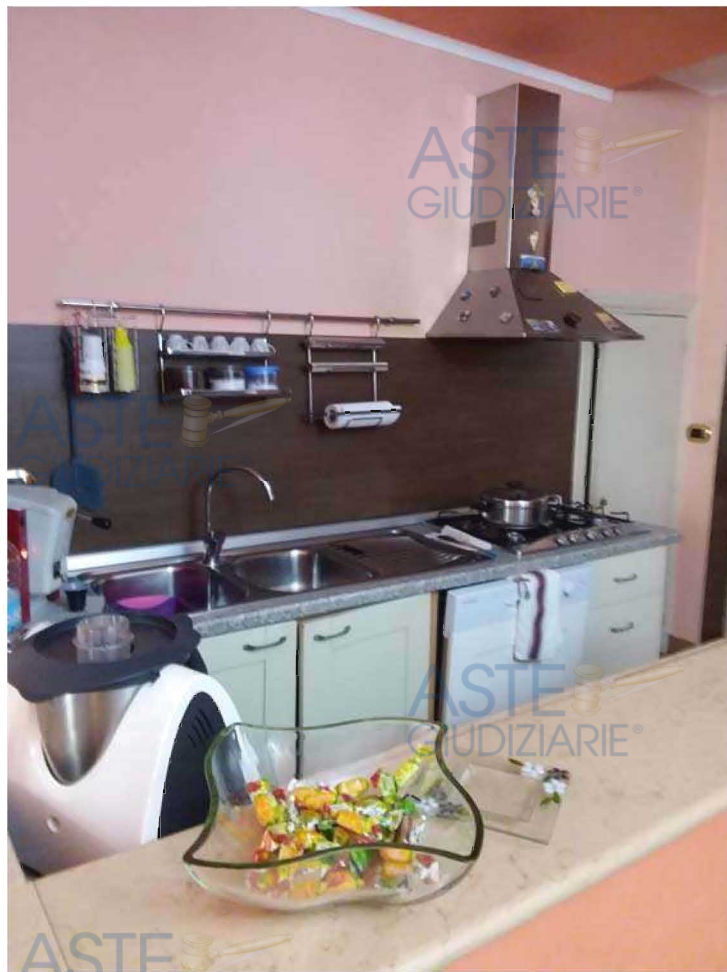
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Ingresso esterno locale garage ufficio



Interni locale garage ufficio

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso fabbricato con portico e giardinetto

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Porta di ingresso con androne al piano terra ricavata di recente per accesso al piano primo

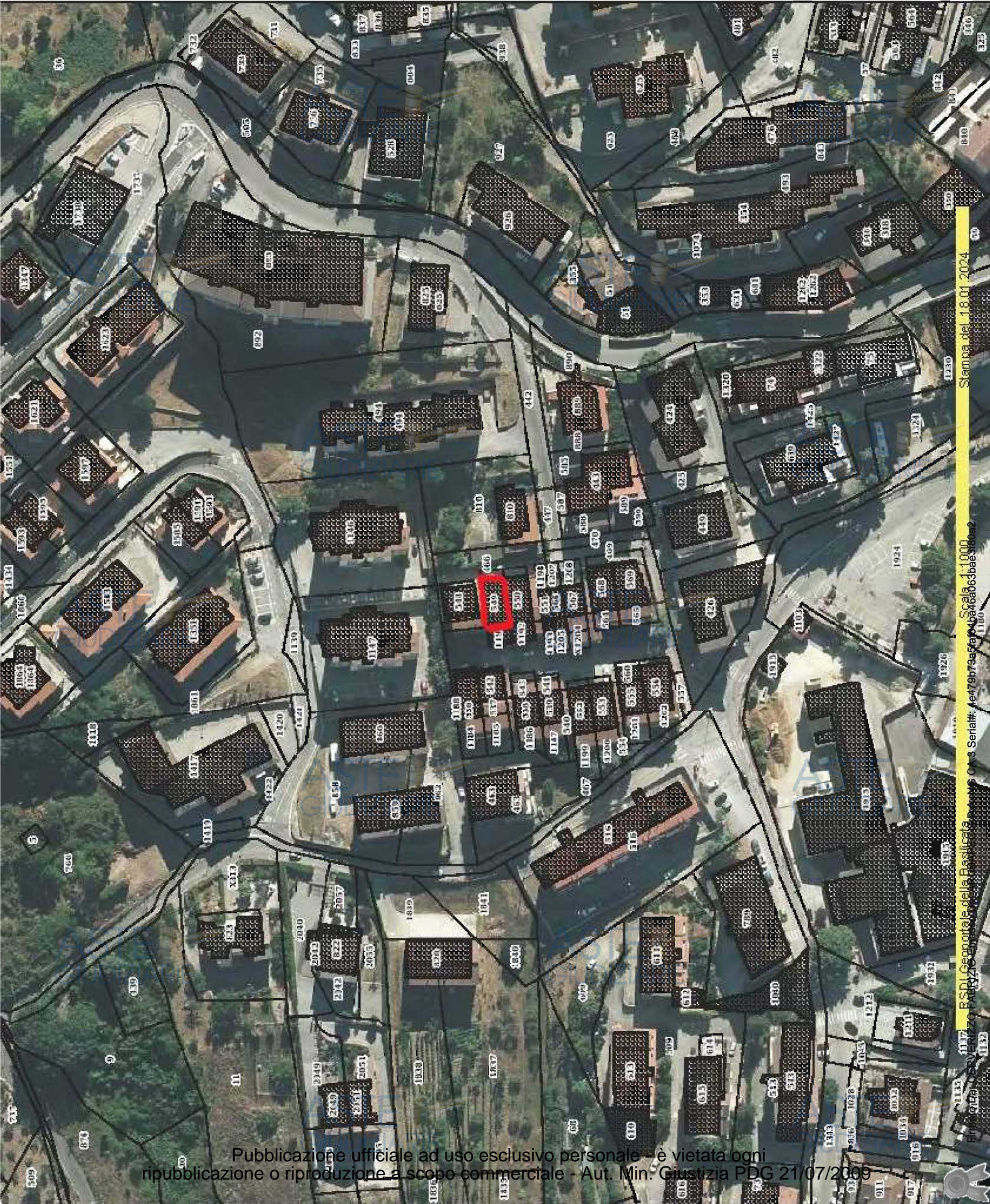
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Fig. 32 Part. 549

Legenda

- Linea Nera: Finita
- Linea Grigia: F.Lee Requisiti
- Linea Blu: Facc
- Linea Gialla: Circofoto_2020
- Quadrato con X: Fabb ricati
- Quadrato con punto: Terreni
- Quadrato con linee: Particelle isd
- Quadrato con linee: Catastali_2012

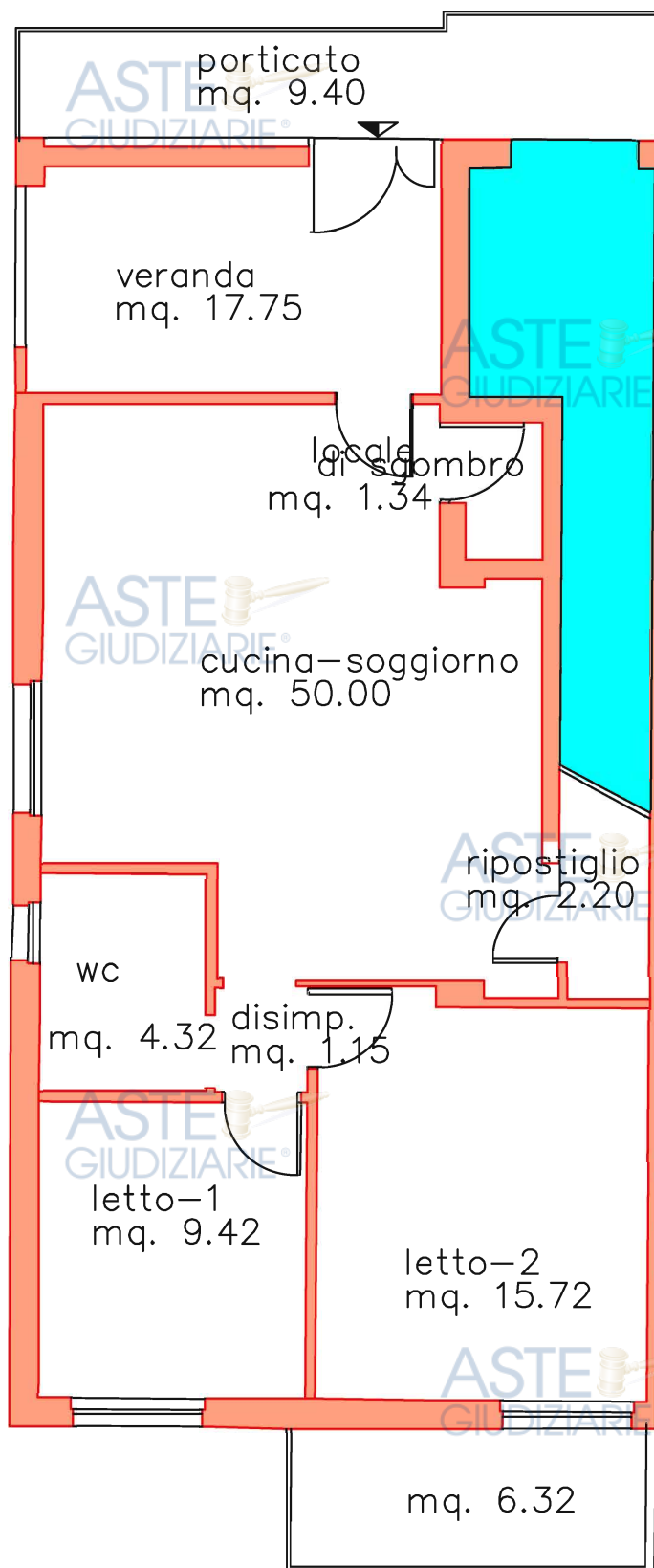


La presente stampa non rivela dati di natura probatoria in via legale, per uno stesso patrimonio immobiliare. La presente stampa è stata elaborata in data 18/01/2024. Le informazioni riportate sono quelle risultanti dalla pubblicazione del Catastro di Tito.

Stampa del 18/01/2024
 B.S.D.I. Catastrale della Basilicata
 Servizio Catastrale - Ufficio di Tito
 Cens. Sen. # 1477070474 - S.p.A. 04660630460

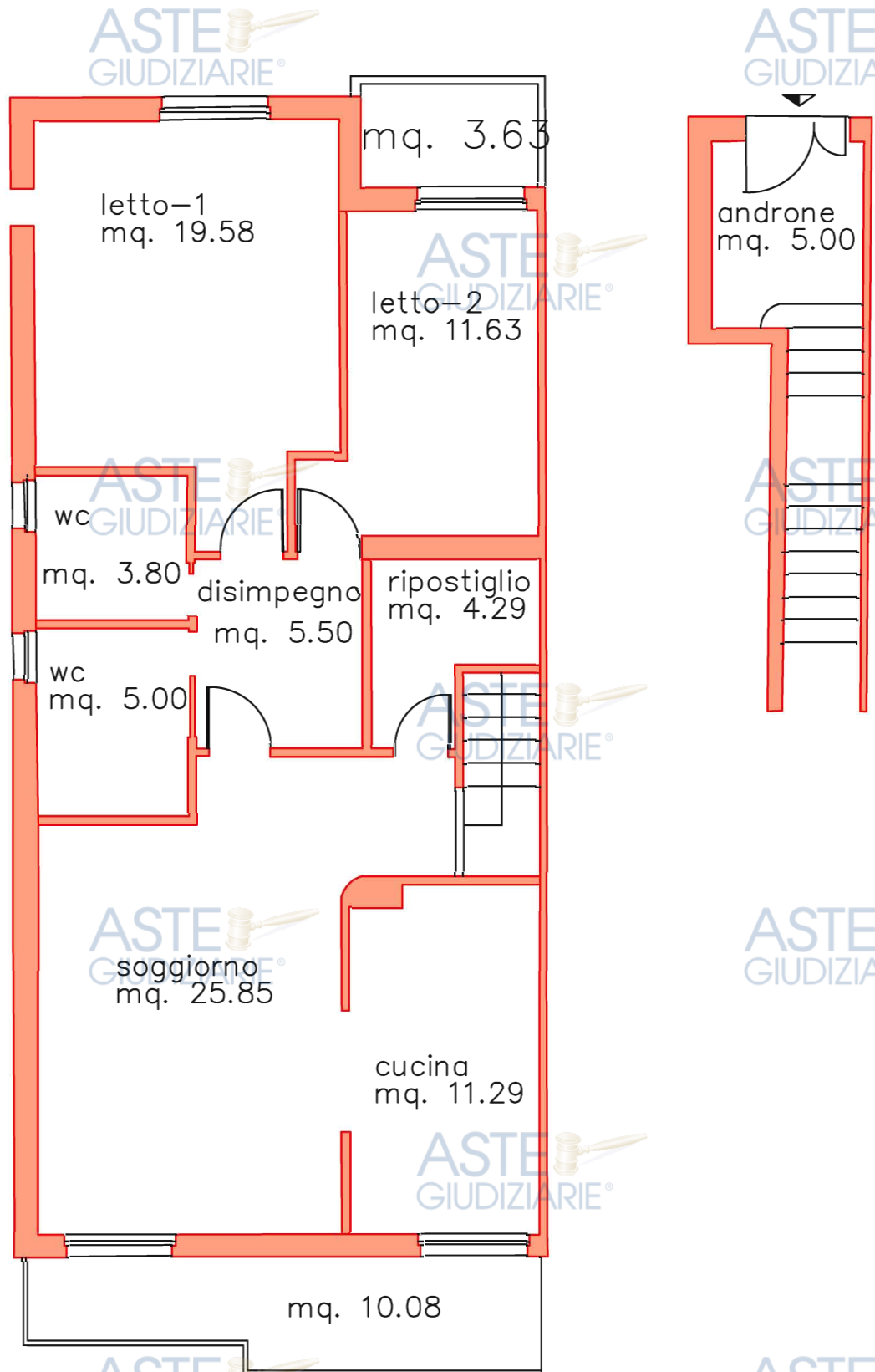
Immobile in Tito alla via S.Vito n.142
Foglio 32 P.IIa 549 sub 2

PIANO TERRA



Immobile in Tito alla via S.Vito n.142
Foglio 32 P.Ila 549 sub 2

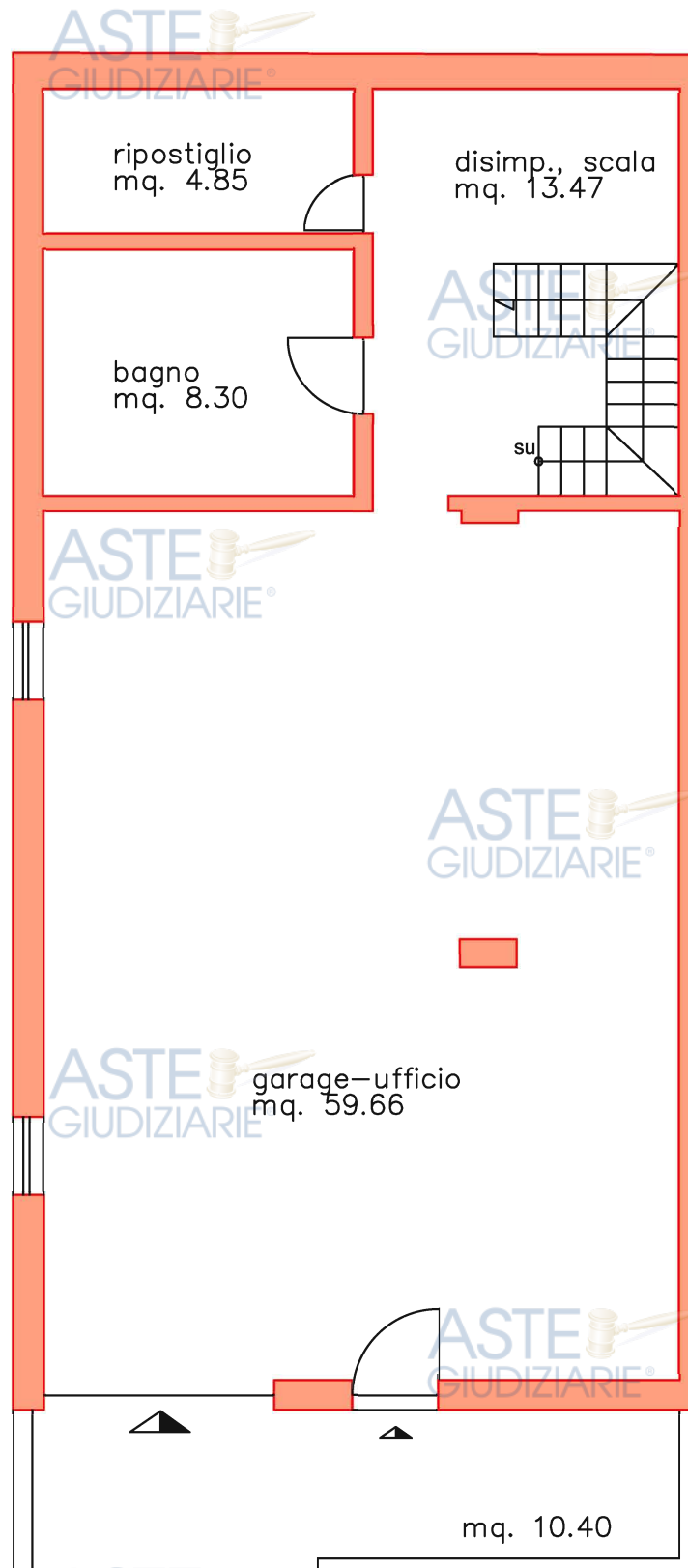
PRIMO PIANO



ASTE GIUDIZIARIE®
Immobile in Tito alla via S.Vito n.142
Foglio 32 P.Ila 549 sub 1

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO INTERRATO



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





MODULARIO
F. n. g. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

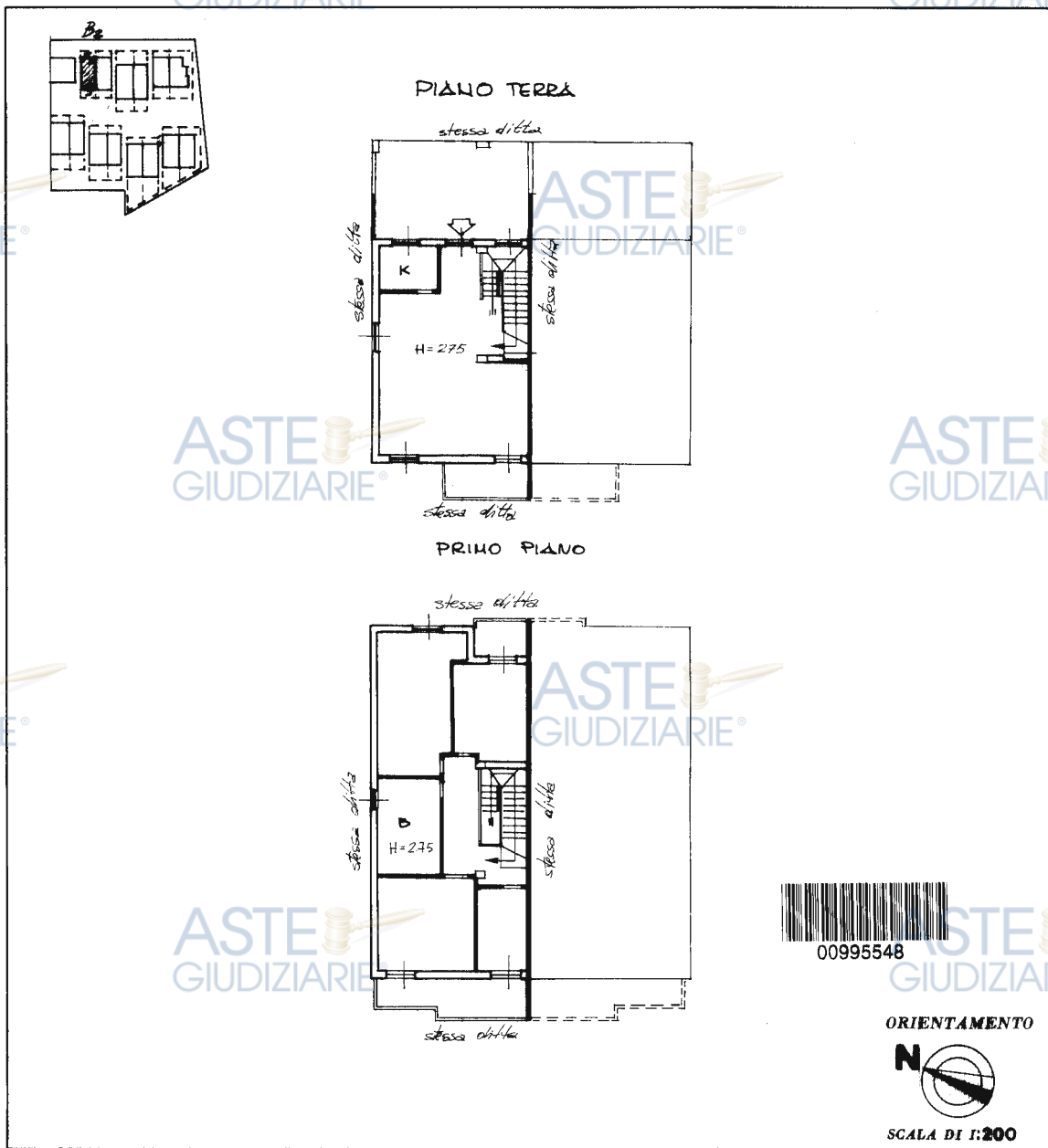
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TITO Via S.VITO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA
C.C.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 155

Fg. 32 p.lla 549/2

Compilata dal GEOMETRA PASQUALE SALVATORE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di POTENZA

DATA 19-10-1983

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti





MODULARIO
F. rig. tend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

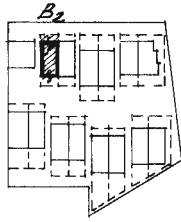
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

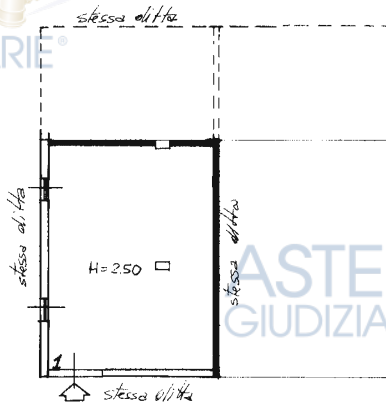
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TITO Via S.MITO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA
C.C.



INTERRATO



00995530

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 154

79.32 f.lla 549/1

Compilata dal GEOMETRA PASQUALE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

SALVATORE
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di POTENZA

DATA 19-10-2021
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti



COMUNE DI TITO

85050 TITO - PZ - Via Municipio,1 - tel. 0971.796211 - fax 0971.794489
partita iva 00128970761
www.comune.tito.pz.it

■ SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Estremi archiviazione pratica edilizia:

Prot. Gen. n.0008411/2012 del 23/07/2012

Pratica Edilizia N° PDC-00020-2012

Permesso di costruire N° 01270-2012



PERMESSO DI COSTRUIRE N. 01270-2012

(Art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

IL RESPONSABILE

Vista la domanda di Permesso di Costruire presentata in data 28/05/2012 Prof. N° 0006002/2012 da

[REDACTED] nata a Tito il 30/04/1950 ed ivi residente alla VIA S. VITO 142

in qualità di Proprietaria, relativa alla RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO PER ABITAZIONE SITO ALLA VIA SAN VITO, 142 - IN CATASTO AL FOGLIO 32 P.LLA 549 , ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001;

Visti gli elaborati progettuali e i documenti allegati alla domanda del permesso di costruire;

Vista la proposta di provvedimento conclusivo con allegata la relazione dettagliata sulla conformità urbanistico-edilizia degli interventi in oggetto, formulata dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 20, comma 3, del D.P.R. n. 380/01;

Viste le vigenti norme urbanistico - edilizie vigenti e, in particolare, il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

Viste le vigenti norme tecniche per l'edilizia in materia di strutture in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e a struttura metallica di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 ed in materia di edilizia antisismica di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché le relative norme regionali attuative;

Viste le vigenti norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico (decreto-legge 30 gennaio 1971, n. 5 convertito

dalla legge 30 marzo 1971, n. 118 – legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni – decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 – legge 5 febbraio 1992, n. 104 e D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503);

Viste le vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti e di contenimento dei consumi di energia negli edifici tra cui la legge 5 marzo 1990, n. 46 e la legge 9 gennaio 1991, n. 10;

Viste le vigenti norme poste a tutela dei beni culturali, architettonici e paesaggistico-ambientali e, in particolare, il D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e le relative norme di attuazione a livello locale;

Viste le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Visto il Regolamento Edilizio comunale vigente;

Considerato che gli interventi proposti risultano compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali;

Considerato, per quanto indicato in premessa, di poter procedere al rilascio del presente permesso di costruire;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

Visto l'art. 107, comma 3, lett. f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267,

RILASCIATA

[REDACTED] nata a Tito il 30/04/1950 ed ivi residente alla VIA S. VITO
142

ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

per la realizzazione degli interventi indicati in premessa, sotto l'osservanza delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di edilizia e di urbanistica, di tutela dei beni culturali ed ambientali, di igiene, di polizia locale, di circolazione stradale, di sicurezza del lavoro e nei cantieri temporanei e mobili ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio del presente permesso di costruire e, quindi entro tale data si dovrà comunicare l'inizio dei lavori nel rispetto delle vigenti disposizioni comunali, pena la decadenza del titolo stesso. Entro tale data dovrà, altresì, essere consegnato il DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva per l'edilizia) dell'impresa esecutrice dei lavori ai sensi del D.Lgs. 10 settembre 2003 n.276.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Entrambi i termini citati possono essere prorogati, con provvedimento motivato da parte del sottoscritto, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini si applicano le disposizioni dell'art. 15, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/01.

Il presente permesso si intenderà decaduto con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data della comunicazione di inizio.

PRESCRIZIONI GENERALI

1. Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. I diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
3. In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel presente permesso di costruire. In tal caso si deve trasmettere allo Sportello Unico per l'Edilizia comunale denuncia di inizio attività nel pieno rispetto delle modalità prescritte dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.
4. Dovranno essere scrupolosamente osservate, se ed in quanto applicabili, le norme e le disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche, ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e secondo quanto previsto dalle vigenti norme regionali attuative, incluse le disposizioni legislative e regolamentari nazionali approvate in esecuzione della stessa legge n. 1086/71, anche nel rispetto della "Normativa Tecnica per l'Edilizia" riportata nella Parte II^a del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
5. Dovranno essere scrupolosamente osservate, se ed in quanto applicabili, le norme e le disposizioni in materia di edilizia antisismica nell'eventualità il territorio ove si realizzano gli interventi risulta classificato sismico, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e secondo quanto previsto dalle vigenti norme regionali attuative, incluse le disposizioni legislative e regolamentari nazionali approvate in esecuzione della stessa legge n.64/74, anche nel rispetto della "Normativa Tecnica per l'Edilizia" riportata nella Parte II^a del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
6. La Ditta intestataria del presente permesso di costruire, a picchettazione avvenuta e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto al competente ufficio del comune ed ottenere il prescritto nulla osta, per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dai confini di proprietà.
7. Qualora non siano stati indicati nella domanda del permesso di costruire il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore dei lavori, come di regola deve avvenire, il titolare del permesso di costruire è tenuto a segnalarli per iscritto al competente ufficio del comune prima dell'inizio dei lavori.
8. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire dovrà darne immediata notizia, segnalando nel contempo, al competente ufficio del comune, i nuovi nominativi, pena la sospensione dei lavori iniziati.
9. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
10. La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al precedente n. 6, non potrà avere luogo se prima non saranno state rispettate, se ed in quanto dovute, le procedure di legge per la denuncia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia comunale delle opere in conglomerato cementizio armato

normale, precompresso ed a struttura metallica, ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 ovvero, se non saranno state rispettate, se ed in quanto dovute, le procedure di legge per la presentazione della denuncia allo Sportello Unico per l'Edilizia comunale delle strutture da realizzare in zona sismica, ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e non sarà stata ottenuta la preventiva autorizzazione da parte dell'ufficio competente al rilascio, ai sensi dell'art. 94 dello stesso D.P.R. n. 380/2001. Nel cantiere, dal giorno di inizio dei lavori dovranno essere conservati una copia del progetto delle strutture e della relazione illustrativa, con l'attestazione dell'avvenuto deposito rilasciato dall'ufficio competente.

11. Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare del permesso di costruire, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibito il permesso di costruire e le eventuali denunce di inizio attività presentate per l'approvazione delle varianti in corso d'opera ai lavori autorizzati in origine, se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
12. Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.
13. Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio comunale competente, con riserva di revoca qualora il comune lo ritenesse necessario per esigenze di pubblico interesse. Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
14. Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto. Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti e, comunque, nel rispetto della vigente normativa di sicurezza nei luoghi di lavoro e nei cantieri temporanei e mobili (D.Lgs. n. 81/08 e successive modificazioni, etc. etc.). Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.
15. Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante "Norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici" e delle relative norme attuative (D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412) ed in particolare ai sensi degli artt. 26 e 28 della stessa legge, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica sottoscritti dal progettista o dai progettisti, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge n. 10/91 (quali l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali. La relazione tecnica deve essere redatta secondo i modelli-tipo approvati con Decreto del Ministero dell'Ind. Comm. e Artt. 13 dicembre 1993 (G.U. n. 297 del 20-12-1993) e deve essere depositata in Comune secondo le modalità previste con Circolare 13 dicembre 1993,

- n. 231/F dello stesso Ministero (G.U. n. 297 del 20-12-1993). Deve essere rispettato quanto prescritto negli artt. da 122 a 135 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.
16. Devono essere rispettate le norme di sicurezza degli impianti tecnici di cui alla legge 5 marzo 1990, n. 46 e successive modificazioni, al D.P.R. 6 dicembre 1991, n.447 e di cui agli artt. da 107 a 121 del D.P.R. n. 380/01. Se gli impianti previsti nella realizzazione degli interventi previsti nel permesso di costruire sono soggetti al rilascio del certificato di collaudo, si potranno applicare le norme dell'art. 111 del D.P.R. n. 380/01.
 17. Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dall'interessato preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione dell'ente competente, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali.
 18. Le cauzioni, versate al Comune per l'occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benestare del competente ufficio comunale, che accerterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate dai lavori.
 19. Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati.
 20. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.
 21. La domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere proposta allo Sportello Unico per l'Edilizia, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
 22. Il titolare del permesso di costruire, il tecnico direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei medesimi, sono responsabili dell'inosservanza delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, secondo quanto previsto dall'art. 29 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti depositate con d.i.a., comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
 23. Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del titolare il permesso di costruire.
 24. L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio dell'autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto delle vigenti norme in materia.
 25. È fatto obbligo di rispettare, anche se nel presente atto non sono esplicitamente richiamate, le prescrizioni vigenti in materia urbanistico-edilizia e, in particolare, il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, le vigenti norme tecniche per l'edilizia in materia di strutture in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e a struttura metallica di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 ed in materia di edilizia antisismica di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché le relative norme regionali attuative, le vigenti norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico, le

vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti e di contenimento dei consumi di energia negli edifici, le vigenti norme poste a tutela dei beni culturali, architettonici e paesaggistico-ambientali e, in particolare, il D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e le relative norme di attuazione a livello locale (piano paesaggistico regionale, etc. etc.), le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto e, infine, gli strumenti urbanistici comunali vigenti e/o adottati nonché il regolamento edilizio comunale vigente.

26. In relazione alle prescrizioni impartite dal R.E.C. si riporta, per l'attuazione dei necessari adempimenti, quanto indicato al comma 10 dell'art. 78: *«Il Direttore dei Lavori, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, trasmette al Servizio Tecnico Urbanistico una dettagliata relazione corredata di eventuali grafici esplicativi nei quali sia evidenziata la viabilità comunale interessata dal passaggio dei mezzi di cantiere. Richiede inoltre, nel caso in cui sia prevista la presenza di mezzi pesanti di massa complessiva sup. a 20,0 ton., un sopralluogo per l'accertamento dello stato di manutenzione della viabilità interessata al transito ... omissis»*
27. Infine relativamente alle ulteriori prescrizioni impartite dal R.E.C. si riporta, per l'attuazione dei necessari adempimenti, quanto indicato al successivo comma 12 dell'art. 78: *« Il Direttore dei Lavori, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, trasmette una dettagliata relazione nella quale sia descritta la quantità ipotetica e la tipologia dei rifiuti che si prevede di produrre, oltre alle modalità di smaltimento degli stessi. La comunicazione di ultimazione dei lavori dovrà, obbligatoriamente, essere corredata con i formulari di identificazione dei rifiuti dai quali risulterà anche l'avvenuto smaltimento nelle idonee discariche.»*
- 28.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
URBANISTICO
-Ing. Leonarda Salvi -



Il

[Redacted Name]

sottoscritto

dichiara di aver ritirato oggi 22.08.2012 l'originale del presente permesso di costruire con n. 05 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

[Redacted Signature]

IL DICHIARANTE (firma leggibile)

EVENTUALE VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Blank lines for eventuality of permit transfer.

(1) IL _____

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo del Comune di _____

dichiara di avere oggi notificato copia del presente atto al ___ Sig. _____

residente - domiciliat

in _____

consegnandola nelle mani di _____ nella sua qualità di _____

_____, addì _____

IL RICEVENTE NOTIFICATO

IL MESSO COMUNALE



COMUNE DI TITO

85050 TITO - PZ - Via Municipio,1 - tel. 0971.796211 - fax 0971.794489

partita iva 00128970761

ASTE
GIUDIZIARIE®
**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO URBANISTICO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visti gli atti d'Ufficio

CERTIFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Che le unità immobiliari individuate in Catasto al Foglio 32 Particella n. 549 sub 2 e sub 1, risultano destinate rispettivamente ad abitazione e garage, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a Catanzaro il 30.04.1950 e residente a Tito in Via San Vito n. 152, assentite con Concessione Edilizia n. 326 del 3.12.1981 – Prot. n.2973.

Si rilascia il presente in carta libera, su richiesta di parte, per gli usi consentiti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TITO, 24.03.2011

Ing. Leonardo CALBI



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI TITO

85050 TITO - PZ - Via Municipio,1 - tel. 0971.796211 - fax 0971.794489
partita iva 00128970761

Prot. 1043/2011

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ART. 30 D.P.R. 06/06/2001, N° 380

Tito li 30 marzo 2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO URBANISTICO

- Visto il Piano Regolatore Generale e le norme di attuazione approvati con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1056 del 4/12/1995;
- Visto il D.Lgs. n.267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

CERTIFICA

- che il terreno sito in questo comune, distinto nel catasto terreni alle particelle 549, 550, 551 del foglio n. 32, è sottoposto alla seguente disciplina urbanistica:

- foglio 32 particella 549 : - AMBITO URBANO CONSOL
- foglio 32 particella 549 : - P.STRALCIO AUT.BAC. -ZONA R1, RISCHIO MODERATO
- foglio 32 particella 550 : - AMBITO URBANO CONSOL
- foglio 32 particella 550 : - P.STRALCIO AUT.BAC. -ZONA R1, RISCHIO MODERATO
- foglio 32 particella 551 : - AMBITO URBANO CONSOL
- foglio 32 particella 551 : - P.STRALCIO AUT.BAC. -ZONA R1, RISCHIO MODERATO

DESTINAZIONE ' AMBITO URBANO CONSOL ';

- Indice di fabbricabilità pari a mc/mq : (vedi stralcio N.T.A. allegate)
v. art. 18.7.g;
- Per la/e suddetta/e zona/e le prescrizioni urbanistiche indicate sono conformi a quanto disposto dalle norme di attuazione, che rappresentano elemento costitutivo del P.R.G., così come approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.1056 del 4/12/1995.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO URBANISTICO
- ing. Leonardo CALBI -

18.7.g. Ambito urbano consolidato e in via di consolidamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ambito coincide con la parte di struttura urbana di più recente formazione per la quale si confermano le disposizioni contenute nel vigente Piano di Recupero vigente per la parte interessata dal medesimo strumento urbanistico.

Per le parti non interessate dal P d R. valgono le seguenti prescrizioni: L'intervento diretto è consentito sulla base delle seguenti norme

-sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore ambientale.

→ -non sono consentiti incrementi di volume o sopraelevazioni, nè nuove costruzioni. per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore ambientale.

-in nessun caso la densità edilizia può superare quella preesistente.

Un intervento pianificato (PdL) basato sui seguenti parametri consente la edificazione:

Indice di fabbricabilità territoriale in conformità al PRG vigente

H max 7,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

D dai confini 5,00 ml

Distacco tra edifici pari all'altezza di quello più alto

Distanza dalle strade DPR 26.04.93 n. 147

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il tutto nel rispetto della LR n. 40/82 e succ. mod. ed int. e della legislazione per le zone classificate sismiche.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI TITO



CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO ANAGRAFICO

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
VISTI GLI ATTI D'UFFICIO CERTIFICA CHE:



nata il 30/04/1950 a CATANZARO

Reg. a CATANZARO al N.92 P.I anno 1950

è residente in questo Comune dal 18/09/1971

E' RESIDENTE DAL 18/09/1971 PER IMMIGRAZIONE DA CHIERI (TO)

E' RESIDENTE DAL 21/10/1991 IN VIA SAN VITO, 152



li, 05/01/2024



L'ufficiale d'Anagrafe
ANTONETTA CORONATO

Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Art. 40, comma 01, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 44, come modificato dall'art. 15 della legge 183/2011)

Certificato valido sei mesi dalla data del rilascio

Su carta:

Libera

Per uso:

0.0

Diritti:

0.0





COMUNE DI TITO

CERTIFICATO CUMULATIVO PERSONALE

IL SINDACO

VISTI GLI ATTI D'UFFICIO SI CERTIFICA CHE:

[REDACTED]

nata il 30/04/1950 a CATANZARO
Reg. a CATANZARO al N.92 P.I anno 1950
ABITANTE IN VIA SAN VITO, 152
E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE dal 18/09/1971
E' DI CITTADINANZA: ITALIANA
E' DI STATO CIVILE: CONIUGATA con [REDACTED]

li, 05/01/2024



p. IL SINDACO
IL FUNZIONARIO INCARICATO
(Antonietta Coronato)

Antonietta Coronato

Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Art. 40, comma 01, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 44, come modificato dall'art. 15 della legge 183/2011)

Certificato valido sei mesi dalla data del rilascio.

Su carta: Libera
Per uso: 0.0
Diritti: 0.0



COMUNE DI TITO

CERTIFICATO CUMULATIVO PERSONALE

IL SINDACO

VISTI GLI ATTI D'UFFICIO SI CERTIFICA CHE:

[REDACTED]

nata il 09/08/1980 a POTENZA

Reg. a POTENZA al N.1138 P.I S.A anno 1980

ABITANTE IN VIA SAN VITO, 152 p. II

E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE dalla nascita

E' DI CITTADINANZA: ITALIANA

E' DI STATO CIVILE: **CONIUGATA** [REDACTED]

li, 05/01/2024



IL SINDACO
P. IL SINDACO
IL FUNZIONARIO INCAFFIATO
(Antonietta Coronato)
Antonietta Coronato

Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Art. 40, comma 01, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 44, come modificato dall'art. 15 della legge 183/2011)

Certificato valido sei mesi dalla data del rilascio.

Su carta: Libera
Per uso: 0.0
Diritti: 0.0



COMUNE DI TITO



CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO ANAGRAFICO

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
VISTI GLI ATTI D'UFFICIO CERTIFICA CHE:



[REDACTED]
nata il 09/08/1980 a POTENZA

Reg. a POTENZA al N.1138 P.I S.A anno 1980

è residente in questo Comune dalla nascita

E' RESIDENTE DALLA NASCITA

E CHE DAL 21/10/1991 AL 08/11/2013 E' STATA RESIDENTE IN VIA SAN VITO, 152

E' RESIDENTE DAL 09/11/2013 IN VIA SAN VITO, 152 P. II



li, 05/01/2024



L'ufficiale d'Anagrafe
ANTONIETTA CORONATO

Antonietta Coronato



Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Art. 40, comma 01, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 44, come modificato dall'art. 15 della legge 183/2011)

Certificato valido sei mesi dalla data del rilascio

Su carta:

Libera

Per uso:

0.0

Diritti:

0.0



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/01/2024

Dati identificativi: Comune di TITO (L181) (PZ)

Foglio 32 Particella 549 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TITO (L181) (PZ)

Foglio 32 Particella 549

Classamento:

Rendita: Euro 197,70

Categoria C/6^a, Classe 10, Consistenza 58 m²

Foglio 32 Particella 549 Subalterno 1

Indirizzo: VIA SAN VITO Interno 1 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 65 m²

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

> **Intestati catastali**

> 

nata a CATANZARO (CZ) il 30/04/1950

Diritto di: Proprieta'

> **Dati identificativi**


 dal 03/11/1983 al 03/11/1983

Immobile predecessore

Comune di TITO (L181) (PZ)

Tipo Denuncia: **Protocollo Anno 1983 Numero 154**

COSTITUZIONE del 03/11/1983 in atti dal 30/06/1987

 dal 03/11/1983

Immobile attuale

Comune di TITO (L181) (PZ)

Foglio 32 Particella 549 Subalterno 1

VARIAZIONE del 03/11/1983 in atti dal 26/08/1991
SENZA VISITA SOPRALLUOGO LEGGE N.154 DEL
1988 (n. 154.1/1983)

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto



> **Indirizzo**

📅 dal 03/11/1983 al 03/11/1983

Immobile predecessore

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Tipo Denuncia: **Protocollo Anno 1983 Numero 154**

VIA SAN VITO Interno 1 Piano INTE
Partita: **1000118**

📅 dal 14/09/1983 al 23/11/2015

Immobile attuale

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Foglio **32** Particella **549** Subalterno **1**

VIA SAN VITO Interno 1 Piano I
Partita: **1002042**

📅 dal 23/11/2015

Immobile attuale

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Foglio **32** Particella **549** Subalterno **1**

VIA SAN VITO Interno 1 Piano 1

COSTITUZIONE del 03/11/1983 in atti dal 30/06/1987

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/09/1983 in atti dal 16/10/1998 COMPRAVENDITA (n. 4724.1/1998)

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

VARIAZIONE del 23/11/2015 Pratica n. PZ0146495 in atti dal 23/11/2015 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTI (n. 66345.1/2015)

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

> **Dati di classamento**

📅 dal 03/11/1983 al 03/11/1983

Immobile predecessore

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Tipo Denuncia: **Protocollo Anno 1983 Numero 154**

Categoria **C^{b)}**, Consistenza **0 m²**

Partita: **1000118**

📅 dal 14/09/1983 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Foglio **32** Particella **549** Subalterno **1**

Rendita: **Lire 464**

Categoria **C/6^{a)}**, Classe **10**, Consistenza **58 m²**

Partita: **1002042**

📅 dal 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Foglio **32** Particella **549** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 03/11/1983 in atti dal 30/06/1987

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/09/1983 in atti dal 16/10/1998 COMPRAVENDITA (n. 4724.1/1998)

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto



Rendita: Euro 197,70

Rendita: Lire 382.800

Categoria C/6^a, Classe 10, Consistenza 58 m²

Partita: 1002042

> Dati di superficie

☞ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di TITO (L181) (PZ)

Foglio 32 Particella 549 Subalterno 1

Totale: 65 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
03/11/1983, prot. n. 000000154

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TITO (L181)(PZ) Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1983 Numero 154

☞ [REDACTED]

1. COSTITUZIONE del 03/11/1983 in atti dal
30/06/1987 .154/1983)

☞ dal 03/11/1983 al 03/11/1983
(deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TITO (L181)(PZ) Foglio 32 Particella 549 Sub. 1

☞ 1 [REDACTED]
nata a CATANZARO (CZ) il 30/04/1950

2. Atto del 14/09/1983 Pubblico ufficiale ZOTTA Sede
POTENZA (PZ) Repertorio n. 111129 - UR Sede
POTENZA (PZ) Registrazione - COMPRAVENDITA
Voltura n. 4724.1/1998 in atti dal 16/10/1998

☞ dal 14/09/1983
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

△ Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

☞ 1 [REDACTED]
LARGO CONVENTO

3. VARIAZIONE del 03/11/1983 in atti dal 26/08/1991
SENZA VISITA SOPRALLUOGO LEGGE N.154 DEL
1988 (n. 154.1/1983)

☞ dal 03/11/1983 al 26/08/1991
(deriva dall'atto 3)

△ Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

☞ 1 [REDACTED]
LARGO CONVENTO

4. VOLTURA D'UFFICIO del 26/08/1991 - RIUNIONE
DI PARTITE Voltura n. 3801.1/1991 in atti dal
27/08/1991

☞ dal 26/08/1991 al 14/09/1983
(deriva dall'atto 4)

△ Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90






Legenda

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- b) C/: 0





Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/01/2024

Dati identificativi: Comune di TITO (L181) (PZ)

Foglio 32 Particella 549

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di TITO (L181) (PZ)

Foglio 32 Particella 549

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 92 m²

> Dati identificativi

☞ dall'impianto al 15/10/1987

Immobile predecessore

Comune di TITO (L181) (PZ)

Foglio 32 Particella 47

☞ dal 15/10/1987 al 09/06/1982

Immobile predecessore

Comune di TITO (L181) (PZ)

Foglio 32 Particella 466

☞ dal 09/06/1982

Immobile attuale

Comune di TITO (L181) (PZ)

Foglio 32 Particella 549

Impianto meccanografico del 10/03/1971

FRAZIONAMENTO in atti dal 15/10/1987 (n. 17077)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TITO (L181) (PZ)

Foglio 32 Particella 469

Foglio 32 Particella 463

Foglio 32 Particella 464

Foglio 32 Particella 470

Foglio 32 Particella 468

Foglio 32 Particella 467

Foglio 32 Particella 47

Foglio 32 Particella 465

FRAZIONAMENTO del 09/06/1982 in atti dal 15/10/1987 SCARDACCIONE GIULI (n. 475483)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TITO (L181) (PZ)

Foglio 32 Particella 550

Foglio 32 Particella 466

Foglio 32 Particella 548

Foglio 32 Particella 551

> **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto al 31/05/1974**

Impianto meccanografico del 10/03/1971

Immobilie predecessore

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Foglio **32** Particella **47**

Redditi: dominicale **Euro 25,36 Lire 49.104**

agrario **Euro 16,14 Lire 31.248**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **01**
Superficie: **8.928 m²**

Partita: **1425**

📅 **dal 31/05/1974 al 25/03/1975**

FRAZIONAMENTO del 31/05/1974 in atti dal
15/06/1981 (n. 5478)

Immobilie predecessore

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Foglio **32** Particella **47**

Redditi: dominicale **Euro 24,85 Lire 48.114**

agrario **Euro 15,81 Lire 30.618**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **01**
Superficie: **8.748 m²**

Partita: **1425**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TITO (L181) (PZ)**

Foglio **32** Particella **425**

📅 **dal 25/03/1975 al 25/03/1975**

FRAZIONAMENTO del 25/03/1975 in atti dal
15/06/1981 (n. 11578)

Immobilie predecessore

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Foglio **32** Particella **47**

Redditi: dominicale **Euro 20,59 Lire 39.864**

agrario **Euro 13,10 Lire 25.368**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **01**
Superficie: **7.248 m²**

Partita: **1425**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TITO (L181) (PZ)**

Foglio **32** Particella **426**

📅 **dal 25/03/1975 al 15/10/1987**

FRAZIONAMENTO del 25/03/1975 in atti dal
15/06/1981 (n. 11578)

Immobilie predecessore

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Foglio **32** Particella **47**

Redditi: dominicale **Euro 17,82 Lire 34.502**

agrario **Euro 11,34 Lire 21.956**



Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **01**
Superficie: **6.273 m²**

Partita: **1425**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TITO (L181) (PZ)**
Foglio 32 Particella 446
Foglio 32 Particella 447
Foglio 32 Particella 448

FRAZIONAMENTO in atti dal 15/10/1987 (n. 17077)

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 dal **15/10/1987** al **09/06/1982**

Immobile predecessore

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Foglio 32 Particella 466

Redditi: dominicale **Euro 2,16 Lire 4.175**
agrario **Euro 1,37 Lire 2.657**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **01**
Superficie: **759 m²**

Partita: **7145**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TITO (L181) (PZ)**
Foglio 32 Particella 469
Foglio 32 Particella 463
Foglio 32 Particella 464
Foglio 32 Particella 470
Foglio 32 Particella 468
Foglio 32 Particella 467
Foglio 32 Particella 47
Foglio 32 Particella 465

FRAZIONAMENTO del 09/06/1982 in atti dal 15/10/1987 SCARDACCIONE GIULI (n. 475483)

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 dal **09/06/1982** al **16/10/1999**

Immobile attuale

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Foglio 32 Particella 549

Redditi: dominicale **Euro 0,32 Lire 616**
agrario **Euro 0,20 Lire 392**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **01**
Superficie: **112 m²**

Partita: **55447**

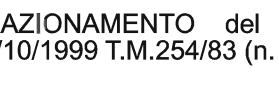
 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TITO (L181) (PZ)**
Foglio 32 Particella 550
Foglio 32 Particella 466
Foglio 32 Particella 548
Foglio 32 Particella 551

FRAZIONAMENTO del 16/10/1999 in atti dal 16/10/1999 T.M.254/83 (n. 254.4/1983)

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 dal **16/10/1999** al **20/08/2001**

Immobile attuale

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Foglio 32 Particella 549

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**



Redditi: dominicale **Euro 0,26 Lire 506**
agrario **Euro 0,17 Lire 322**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **01**
Superficie: **92 m²**

Partita: **55447**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TITO (L181) (PZ)**
Foglio 32 Particella 1196

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1983 Pratica n. 145064 in atti dal 20/08/2001 (n. 254.1/1983)

☑ dal **20/08/2001**

Immobile attuale

Comune di **TITO (L181) (PZ)**

Foglio **32** Particella **549**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **92 m²**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TITO (L181) (PZ)**

Foglio 32 Particella 567
Foglio 32 Particella 551
Foglio 32 Particella 550
Foglio 32 Particella 1191
Foglio 32 Particella 539
Foglio 32 Particella 536
Foglio 32 Particella 560
Foglio 32 Particella 555
Foglio 32 Particella 568
Foglio 32 Particella 562
Foglio 32 Particella 561
Foglio 32 Particella 552
Foglio 32 Particella 548
Foglio 32 Particella 566
Foglio 32 Particella 556
Foglio 32 Particella 553
Foglio 32 Particella 1192
Foglio 32 Particella 538
Foglio 32 Particella 547



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TITO (L181) (PZ) Foglio 32 Particella 47

- 1. [REDACTED]
dall'impianto al 14/05/1976
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)
- 1. [REDACTED]
nata a TITO (PZ) il 01/01/1902
dal 14/05/1976 al 11/04/1995
Diritto di: Proprieta' per 4/12 (deriva dall'atto 2)
- [REDACTED]
(CF PSTNLV31H15L181B)
nato a TITO (PZ) il 15/06/1931
dal 14/05/1976 al 11/04/1995
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 2)
- 3. [REDACTED]
(CF PSTGNZ0H05L181S)
nato a TITO (PZ) il 03/06/1926
dal 14/05/1976 al 11/04/1995
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 2)
- 4. [REDACTED]
(CF PSTMCL38118L181B)
nato a TITO (PZ) il 18/12/1938
dal 14/05/1976 al 11/04/1995
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 2)
- [REDACTED]
nata a TITO (PZ) il 05/07/1927
dal 14/05/1976 al 11/04/1995
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 2)

1. Impianto meccanografico del 10/03/1971


2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/05/1976 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione Volume 140 n. 655 registrato in data 08/11/1976 - Voltura n. 25778 in atti dal 15/06/1981


Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TITO (L181) (PZ) Foglio 32 Particella 466


- [REDACTED]
(CF 00212340764)
sede in TITO (PZ)
dal 02/07/1980
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)
- 1. [REDACTED]
nata a TITO (PZ) il 01/01/1902
dal 15/10/1987 al 02/07/1980
Diritto di: Proprieta' per 4/12 (deriva dall'atto 4)
- [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a TITO (PZ) il 15/06/1931
dal 15/10/1987 al 02/07/1980
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 4)
- [REDACTED]
nato a TITO (PZ) il 03/06/1926


3. Atto del 02/07/1980 Pubblico ufficiale GIANCARLO LAURINI - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione registrato in data 18/07/1980 - Voltura n. 474083 in atti dal 15/10/1987


4. FRAZIONAMENTO in atti dal 15/10/1987 (n. 17077)

 dal 15/10/1987 al 02/07/1980
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 4)


nato a TITO (PZ) il 18/12/1938

 dal 15/10/1987 al 02/07/1980
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 4)


nata a TITO (PZ) il 05/07/1927


 dal 15/10/1987 al 02/07/1980
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 4)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TITO (L181) (PZ) Foglio 32 Particella 549



sede in TITO (PZ)

5. FRAZIONAMENTO del 09/06/1982 in atti dal 15/10/1987 Repertorio n.: 7442 Sede POTENZA (PZ) Registrazione UR Sede POTENZA (PZ) n. 2937 del 29/06/1982 SCARDACCIONE GIULI (n. 475483)

 dal 09/06/1982 al 01/01/1983
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 5)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



 **Catasto fabbricati**
Visura storica per immobile



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/11/2023

Dati identificativi: Comune di TITO (L181) (PZ)

Foglio 32 Particella 549 Subalterno 2

Partita: 1002042

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TITO (L181) (PZ)

Foglio 32 Particella 549

Classamento:

Rendita: Euro 755,32

Rendita: Lire 1.462.500

Categoria A/2^a, Classe 7, Consistenza 7,5 vani

Foglio 32 Particella 549 Subalterno 2

Indirizzo: VIA SAN VITO Interno 2 Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 172 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 162 m²

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

> **Intestati catastali**



nata a CATANZARO (CZ) il 30/04/1950

Diritto di: Proprieta'

> **Dati identificativi**


dal 03/11/1983 al 03/11/1983

Immobile predecessore

Comune di TITO (L181) (PZ)

Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno 1983 Numero 155

COSTITUZIONE del 03/11/1983 in atti dal 30/06/1987


 dal **03/11/1983**

Immobile attuale

Comune di **TITO (L181) (PZ)**
Foglio **32** Particella **549** Subalterno **2**

VARIAZIONE del 03/11/1983 in atti dal 26/08/1991
SENZA VISITA SOPRALLUOGO LEGGE N.154 DEL
1988 (n. 155.1/1983)

> **Indirizzo**

 dal **03/11/1983** al **03/11/1983**

Immobile predecessore

Comune di **TITO (L181) (PZ)**
Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1983** Numero **155**

VIA SAN VITO Scala U Interno 1 Piano PRIM -
TERR
Partita: **1000118**

COSTITUZIONE del 03/11/1983 in atti dal 30/06/1987

 dal **14/09/1983**

Immobile attuale

Comune di **TITO (L181) (PZ)**
Foglio **32** Particella **549** Subalterno **2**
VIA SAN VITO Interno 2 Piano T - 1
Partita: **1002042**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/09/1983 in
atti dal 16/10/1998 COMPRAVENDITA (n. 4724.1/1998)

> **Dati di classamento**

 dal **03/11/1983** al **03/11/1983**

Immobile predecessore

Comune di **TITO (L181) (PZ)**
Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1983** Numero **155**

Categoria **A/0**, Consistenza **0,0 vani**
Partita: **1000118**

COSTITUZIONE del 03/11/1983 in atti dal 30/06/1987

 dal **14/09/1983** al **01/01/1992**

Immobile attuale

Comune di **TITO (L181) (PZ)**
Foglio **32** Particella **549** Subalterno **2**
Rendita: **Lire 847**
Categoria **A/2^a**, Classe **7**, Consistenza **7,5 vani**
Partita: **1002042**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/09/1983 in
atti dal 16/10/1998 COMPRAVENDITA (n. 4724.1/1998)

 dal **01/01/1992**

Immobile attuale


Comune di **TITO (L181) (PZ)**
Foglio **32** Particella **549** Subalterno **2**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992



Rendita: Euro 755,32
Rendita: Lire 1.462.500
Categoria A/2^a, Classe 7, Consistenza 7,5 vani
Partita: 1002042

> **Dati di superficie**

 dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di TITO (L181) (PZ)
Foglio 32 Particella 549 Subalterno 2
Totale: 172 m²
Totale escluse aree scoperte : 162 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
03/11/1983, prot. n. 000000155


> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TITO (L181)(PZ) Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1983 Numero 155

 dal 03/11/1983 al 03/11/1983
(deriva dall'atto 1)


1. COSTITUZIONE del 03/11/1983 in atti dal 30/06/1987 .155/1983)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TITO (L181)(PZ) Foglio 32 Particella 549 Sub. 2

 dal 14/09/1983
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)


2. Atto del 14/09/1983 Pubblico ufficiale ZOTTA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 111129 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione - COMPRAVENDITA Voltura n. 4724.1/1998 in atti dal 16/10/1998

△ Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

 dal 03/11/1983 al 26/08/1991
(deriva dall'atto 3)

3. VARIAZIONE del 03/11/1983 in atti dal 26/08/1991 SENZA VISITA SOPRALLUOGO LEGGE N.154 DEL 1988 (n. 155.1/1983)

△ Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

 dal 26/08/1991 al 14/09/1983
(deriva dall'atto 4)

4. VOLTURA D'UFFICIO del 26/08/1991 - RIUNIONE DI PARTITE Voltura n. 3801.1/1991 in atti dal 27/08/1991

△ Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

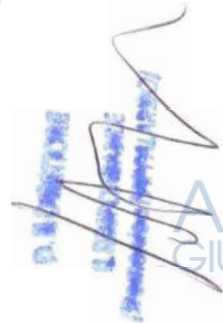




Legenda

- a) *A/2: Abitazioni di tipo civile*
- b) *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*
- c) *A/ 0*





<u>Lotto</u>	<u>Partita</u>	<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Estensione</u>	<u>Coltura</u>	<u>Vani e accessori</u>	<u>Numero civico</u>
1	-	32	549 sub 1, 549 sub 2	Piano terra : 79,10 m ² + 18,62 m ² +15,72m ² Garage : 86,28 m ² + 10,40 m ²	-	5 vani + 3 vani	Via San Vito 152 e 174 TITO (Pz)
2	-	32	549 sub 2	Primo piano : 107,10 m ² + 13,71 m ² +9,0 m ²	-	7 vani	Via San Vito 152 TITO (Pz)



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare

promosso da Banca Popolare di Bari S.c.p.a. cont. [REDACTED]

SPECIFICA

del rimborso spese ed onorario da corrispondersi al sottoscritto Ing.Fabrizio Cerverizzo per la prestazione professionale di cui trattasi

a) Onorario

Essendo i beni stimati terreni e immobili il compenso va determinato applicando l'art. 13 del D.M.G. 30 maggio 2002, emanato in conformità dell'art.2 della L.8 Luglio 1980 n.319.

Essendo stati stimati beni immobili con valore pari € **322.700,00**, si applicano le aliquote percentuali corrispondenti allo scaglione con una aliquota massima per l'Art.13 e si ottiene il compenso:

Art.13

INTERVALLO		SCAGLIONE INTERESSATO	ALIQUOTA MINIMA	ALIQUOTA MEDIA	ALIQUOTA MASSIMA	ONORARIO
DA	FINO A					
€ -	€ 5.164,57	€ 5.164,57	1,0264%	1,5475%	2,0685%	€ 106,83
€ 5.164,57	€ 10.329,14	€ 5.164,57	0,9316%	1,4053%	1,8790%	€ 97,04
€ 10.329,14	€ 25.822,84	€ 15.493,70	0,8369%	1,2632%	1,6895%	€ 261,77
€ 25.822,84	€ 51.645,69	€ 25.822,85	0,5684%	0,8448%	1,1211%	€ 289,50
€ 51.645,69	€ 103.291,38	€ 51.645,69	0,3790%	0,5685%	0,7579%	€ 391,42
€ 103.291,38	€ 258.228,45	€ 154.937,07	0,2842%	0,4263%	0,5684%	€ 880,66
€ 258.228,45	NON OLTRE	€ 64.471,55	0,0474%	0,0711%	0,0947%	€ 61,05
						€ 2.088,28

Sommano gli onorari (1) € 2.088,28

b) Rimborso spese :

• mezzo proprio	€.	29,40
• dattilografia, copisteria e cancelleria	€.	25,00
• Rilievo fabbricati e Digitalizzazione piante	€.	100,00
• Visure U.T.E.di Potenza	€.	46,62
sommano le spese (2)	€.	201,02

TOTALE(1+2) € 2289,30

Potenza, lì 15/01/2024

Ing. Fabrizio Cerverizzo