



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 110 / 2010 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Creditori:



Il C.T.U.:

Ing. Dario Michele Pontolillo

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

www.astejudiziarie.it - Tribunale Civile di Potenza - Sezione Esecuzioni Immobiliari - Procedimento n. 110 / 2010 R.G.E. - Pagina 1 di 1

Indice

Premessa	3
Attività tecniche svolte	3
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	5
QUESTIONE n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	7
QUESTIONE n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	23
QUESTIONE n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	73
QUESTIONE n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	65
QUESTIONE n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	94
QUESTIONE n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	96
QUESTIONE n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	106
QUESTIONE n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	108
QUESTIONE n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	111
QUESTIONE n.10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.	111
QUESTIONE n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	112
QUESTIONE n.12: procedere alla valutazione dei beni.	113
QUESTIONE n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	127
QUESTIONE 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.	128
ALLEGATI	129

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Premessa

Con Provvedimento del 11.5.2023, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Annachiara Di Paolo, ha conferito allo scrivente **Ing. Dario Michele Pontolillo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 2989, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 110/2010 R.G.E. premesso

Oggetto del Procedimento R.G.E. n. 110/2010 sono i seguenti immobili:

• **ubicati in Comune di Potenza:**

- A.1. fabbricato in via Madonna del Carmine snc, costruito sul terreno di cui al Foglio 15 p.lla 1196, allibrato al NCEU al Foglio 15 p.lla 3326, sub. 1
- A.2. terreno allibrato in Catasto Terreni al Foglio 15 p.lla 1196 (ex p.lla 232)
- A.3. terreno allibrato in Catasto Terreni al Foglio 15 p.lla 127

• **ubicati in Comune di Filiano (PZ):**

- B.1. fabbricato in via Meccadimardo snc, allibrato al NCEU al Foglio 20 p.lle 201 e 202 graffate
- B.2. terreno allibrato in Catasto Terreni al Foglio 20 p.lla 120
- B.3. terreno allibrato in Catasto Terreni al Foglio 20 p.lla 122
- B.4. terreno allibrato in Catasto Terreni al Foglio 20 p.lla 113
- B.5. terreno allibrato in Catasto Terreni al Foglio 20 p.lla 154

Aziende tecniche eseguite

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di documentazione e dati (visure - planimetrie - mappe - conformità urbanistica e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico) presso l'Agenzia delle Entrate - "Ufficio provinciale di Potenza - Territorio - Servizi Catastrali" e gli Uffici Comunali di Potenza e di Filiano (PZ).

Di concerto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Monica Dea DE LUCA, veniva fissata a mezzo Raccomandata A.R. per il giorno 3.8.2023 alle ore 16:30 la data dell'accesso agli immobili pignorati ubicati in Comune di Potenza. La data dell'accesso è stata

successivamente rilevata alle ore 10:00 del 24.8.2023, allorché veniva effettuato il primo accertato congiunto presso il compendio, in presenza del Sig. [REDACTED]

Contestualmente al suddetto accesso il sottoscritto procedeva ad una prima valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili staggiati in Comune di Potenza, che veniva completata nel pomeriggio dello stesso giorno mediante l'acquisizione di tutta la necessaria documentazione fotografica ed al rilievo geometrico dei beni (rifer. Verbale di Sopralluogo - All. 2).

Successivamente, di concerto con il Custode Giudiziario, veniva fissata a mezzo PEC per il giorno 11.9.2023 alle ore 15:30 la data dell'accesso agli immobili pignorati ubicati in Comune di Filiano (PZ), che veniva quindi effettuato in presenza del Sig. [REDACTED]

Contestualmente al suddetto accesso il sottoscritto procedeva alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili staggiati in Comune di Filiano (PZ), mediante l'acquisizione di tutta la necessaria documentazione fotografica ed al rilievo geometrico dei beni.

Sono state tuttavia necessarie ulteriori operazioni di accesso ed acquisizione di Atti sia presso il Comune di Potenza che quello di Filiano, in particolare per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché per la verifica di sanabilità delle difformità rilevate.

Inoltre, per il fabbricato staggiato in Comune di Potenza (allibrato al NCEU al Foglio 15 p.lla 3328, sub 1, ma **NON accatastrato** e di cui si dirà in seguito) è stato necessario effettuare anche ricerche documentali presso il "Supporto alla Programmazione, Sistemi Informativi, Dipartimentali e Relazione con i Cittadini - Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità" della Regione Basilicata.

AVVERTENZA: ai fini di una migliore chiarezza espositiva dell'Elaborato Peritale, in considerazione della diversa ubicazione dei beni pignorati in n. 2 distinti Comuni, le risposte ai quesiti n. 1 - 2 - 3 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 e 12 sono state strutturate con la lettera A per i beni ubicati in Comune di Potenza (costituenti il LOTTO N. 1) e con la lettera B per i beni ubicati in Comune di Filiano (costituenti i LOTTI N. 2 e N. 3)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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.LL. sulle iscrizioni e trascrizioni gravati sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazioni notariali sostitutive.

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) risalgano 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 (certificazioni notariali sostitutive), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notariale 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 nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di sussistenza 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 rihaciato 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 omoproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati ipocatastali (dep. in data 19.10.2010).

Nel suddetti certificati sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

I certificati ipocatastali in atti risalgono ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 22.09.2010 reg. gen. 16281, reg. part. 12137), e precisamente:

- Agli esegutati [REDACTED]

pignorati, identificati in CT del Comune di Patenza al foglio 15 p.lle 127 e 1196 (ex p.la 212); in NCEU del Comune di Filiano (PA) al foglio 20 p.lle 201 e 202 graffate (ex p.la 120) e in CT del Comune di Filiano (PA) al foglio 20 p.lle 113, 120, 122 e 154, per la quota di 1/3 ciascuno in piena proprietà, sono pervenuti per successione



Vi è corrispondenza tra il diritto pignorato, come descritto nell'atto di pignoramento



Alla presente Relazione sono riportati in allegato (Al. 9) i Certificati di Residenza storici e gli Estratti per riassunto dei registri degli Act di matrimoni degli eccitati, dai quali risulta che:



QUESTO 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 superficaria; 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 consegnata 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 prosciglio.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quanto 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 procedere separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differenzia formale" 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 differenzia riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastale **completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. 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 prosciglio (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 (seguatamente: 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 prosciglio (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma differente** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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 sostanziale** (nel senso cioè che non abbia comportato variazioni della planimetria catastale corrispondente; ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappa), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

- nell'ipotesi di "differenzia sostanziale" dei dati di identificazione catastale (differenzia della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale; ad esempio, fabbricato interamente non accostato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa destinazione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene

effettivamente esistente (rinviamo alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differenze riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento strettamente l'indicazione del **comune censuario**, foglio, p.l.a. 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 SOGSI.

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 riferimento catastale (con indicazione in tal caso, strettamente dei dati di identificazione stessa).

I confini dei beni devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a. 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, l'addiove sia indispensabile e conseguente 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'accantonamento, allegando alle relazioni estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Esenziale.

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 resta più appetibile (il bene sul mercato). In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servizi di passaggio.

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)

I diritti reali pignorati risultano di **Piena proprietà** quota **1/3** in capo a ciascuno dei **3** esecutati - nel Comune di Potenza, in C.da Torretta, e precisamente in via Madonna del Carmine snc, degli Immobili così identificati:

A. 1. Abitazione di tipo popolare, contraddistinta in NCEU al foglio 15 particella 332B

- sub. 1, categoria A/4 di 7 vani, Piano Terra;

- > **NOTA 1:** si evidenzia preliminarmente che l'U.I. pignorata è stata allibrita d'ufficio al NCEU ai sensi del comma 36 dell'art. 2 del D.L. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni dalla Legge 24.11.2006 n. 286 (cd. "fabbricati nascosti" - Fig. 1) ma **NUN È ACCATASTATA** in quanto agli atti dell'Agenzia delle Entrate - "Ufficio provinciale di Potenza - Territorio - Servizi Catastali" **non risulta esistere alcun "Tipo Mappale" per l'introduzione nella mappa del C.T. e né al NCEU la relativa planimetria** (per la determinazione dei costi di accatastamento si rimanda al successivo QUESITO n. 3); per il dettaglio vedasi stralcio dell'elenco delle "Particelle iscritte al Catasto Terreni interessate da fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto" al successivo QUESITO n. 3.

- > **NOTA 2:** si evidenzia che il fabbricato di che trattasi, costruito sulla particella pignorata n. 1196, è costituito in realtà da n. 2 U.I.: n. 1 **abitazione** e n. 1 **deposito** (locale pertinenziale non comunicante) a cui, in sede di accatastamento, verranno attribuiti n. 2 distinti numeri di subalterno.

Per quanto sopra, al fine di adempiere puntualmente ai quesiti peritali e, soprattutto, per motivi di economia processuale, è stato ritenuto doveroso da parte di questo CTU procedere già in questa fase alla stima sia della porzione di fabbricato ad uso "abitazione" che di quella avente destinazione di "deposito";

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Figura 1 - Estratto di Mappa Catastale Foglio 15, Part. 1199 su cui risulta l'114 attribuito al NCEU col numero di part. 2776 sub. 1, a ostacolo della massima area (con indicazione del fabbricato (da notare la simbologia catastale +) -> all'identificazione della particella in cui risulta il "fabbricato nascosto" NON ACCATASTATO) nell'edificato d'ufficio al NCEU ai sensi del comma 2) dell'art. 2 del D.L. 820/2006 e 262)

PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Potenza F.15, P.lia 332B, S.1)

Sono esenti da IMU:



Figura 7 - Pianta Piano Terra (Fabbricato in Comune di Potenza F.15, P.lia 332B, S.1) (Alloggio e Deposito)

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni ricade nel terreno pignorato individuato in C.T. al Foglio 15 part. 1196 (di cui al seguente punto **A.2**) che confina ad Ovest con le part. 2692 e 1198 di proprietà di terzi non pignorati, ad Est con la part. 227 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al seguente punto **A.3**), a Nord con le part. 3188-1778-857-858-859-860-861-862 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con le part. 2690-479-480 di proprietà di terzi non pignorati.

Esso è ubicato in Località "Torretta" a circa 5 km da Potenza, lungo la S.P. n. 30 che collega il Capoluogo di Regione con Avigliano.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentata dalla S.P. n. 30) non avviene in modo diretto (il fabbricato è intercluso) ma mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificata in C.T. al F. 15 part. 2692.

Tale passaggio è ben materializzato in loco da una stradina atterrata di circa mt. 3,00 di larghezza, delimitata da una recinzione di paletti e rete metallica posta sul confine Nord della particella servente; all'innesto con la S.P. n. 30 è presente un primo cancello in legno e rete metallica agevolmente apribile, mentre al termine della stradina, prima del confine con la part. 1196 oggetto di pignoramento, è posto un cancello metallico provvisto di catena e

Publicazione
ripubblicazione o ripro

NON sono state rilevate **differenze formali** nei dati di identificazione catastale, ma si rileva una **differenza sostanziale** in relazione al fatto che **T.O.L. NON E' ACCATASTATA (non risulta esistere alcun "Tipo Mappale" per l'introduzione nella mappa del C.T. e né al NCEU la relativa planimetria)**; pertanto, si procederà alle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente e si rinvia alla risposta al **QUESTITO** n. 3 per l'esatta descrizione delle differenze riscontrate.

A.2. Terreno in C.T. al foglio 15 p.lla 1196 di ha 5 are 45 ca 90

L'immobile, in C.T. di qualità "sembrativo", ricade in Località "Torreca" a circa 5 km da Potenza lungo la S.P. n. 30 che collega il Capoluogo di Regione con Avigliano ed è posto ad un'altitudine di circa 930 mt slm; è attualmente incolto e risulta recintato lungo l'intero confine Nord e parzialmente recintato lungo il confine Ovest; esso confina ad Ovest con la part. 2692 e 1198 di proprietà di terzi non pignorati, ad Est con la part. 227 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al seguente punto **A.3**), a Nord con le part. 3188-1778-857-858-859-860-861-862 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con le part. 2690-479-480 di proprietà di terzi non pignorati.

Si evidenzia che

- **l'accesso dalla strada pubblica (rappresentata dalla S.P. n. 30) non avviene in modo diretto (il fondo è intercluso) ma mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificata in C.T. al F. 15 part. 2692.**

Per i dettagli relativi a tale passaggio si rimanda a quanto relazionato sopra per il fabbricato.

- Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 019828/2023 del 16.10.2023 rilasciato dal Comune di Potenza, nonché dalla consultazione presso il medesimo Comune della mappa digitalizzata della particella asservita, risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Extra Urbano - Territorio Aperto";
 - **il fini urbanistici è totalmente asservito;**
 - per il 5,85 % (mq 3.193,65) è sottoposto a vincolo idrogeologico con un livello di rischio RI.

Non sono state rilevate **differenze formali** nei dati di identificazione catastale.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

A.3. Terreno in C.T. al foglio 15 p.lla 227 di aree 42 ca 30

L'immobile in C.T. di qualità "agritativa", ricade in località "Torretto" a circa 5 km da Potenza lungo la S.P. n. 30 che collega il Capoluogo di Regione con Avigliano ed è posto ad una altitudine di circa 930 mt slm; è attualmente incolto e non è recintato; esso confina ad Ovest con la part. 1196 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al precedente punto **A.2**), a Nord con la part. 866 di proprietà di terzi non pignorati, ad Est con le part. 373-487-484 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con le part. 461-2205 e 2206 di proprietà di terzi non pignorati.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalle strade pubbliche (rappresentate dalla S.P. n. 30) non avviene in modo diretto (il fondo è intercluso) ma, come per i beni di cui al precedente punto **A.1 e A.2**, prima mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla porzione di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificata in C.T. al F. 15 part. 2692, e quindi attraverso la part. 1196 pignorata di proprietà degli stessi esecutati.

Per i dettagli relativi a tale passaggio si rimanda nuovamente a quanto relazionato sopra per il fabbricato.

- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 019828/2023 del 16.10.2023 rilasciato dal Comune di Potenza risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Extra Urbano - Territorio Aperto";
 - sono consentiti interventi ad uso *produttivo, infrastrutturale o tecnologico, culturale e ricreativo*, secondo gli indici ed i parametri riportati nel CDU;
 - per il 14,52 % (mq 614,39) è sottoposto a vincolo idrogeologico con un livello di rischio RI;

Non sono state rilevate difformità formali nei dati di identificazione catastale.

Nel seguito si riportano l'estratto di mappa catastale, nonché la sovrapposizione con ortofoto relativa all'area interessata dai beni suddetti.



Figura 4 - Estratto di mappa catastale Foglio 15, Part. 1196 - 227 (in tratteggio si riporta anche la posizione del fabbricato allibrato al NCEU con l'indicativo Part. 3328 sub 1).

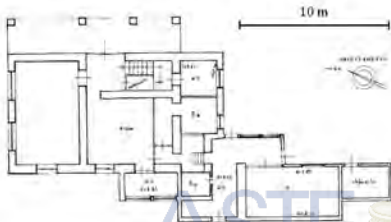


Figura 5 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale - Pianta Portale RS20

II - BENI IN COMUNE DI PILLANO (LOTTE N. 2 e N. 3)

I diritti reali pignorati risultano di **Piena proprietà** quota **1/3** in capo a ciascuno dei 3 esecutati - nel Comune di Pillano (PZ), in via Meccadinaro snc, degli immobili così identificati:

B.1. Abitazione di tipo civile, contraddistinta in NCEU al foglio 20 particelle 201 e 202 graffate, categoria A/2 di 13 vani, Piano Terra e 1°;



ASTE
GIUDIZIARIE

L'U.L. è costituita da n. 2 corpi di fabbrica: quello principale individuato nella mappa del C.T. con la part. 202 in cui è ubicata l'abitazione vera e propria che si sviluppa su 2 piani (Piano Terra e Piano 1°) e quello secondario di pertinenza individuato in C.T. con la part. 201, adibito a deposito e cantina, che è costituito solo dal Piano Terra.

Entrambi i corpi di fabbrica ricadono in parte nella part. 120 ed in parte nella part. 122, oggetto della presente procedura.

Quindi i fabbricati che costituiscono l'U.L. confinano a Nord con la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al seguente punto 3.3), mentre a Sud, Est ed Ovest confinano con la part. 120 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al seguente punto 3.3).

L'U.L. è ubicata in via Meccadinardo, traversa della S.C. "T trattaro di Croce Angelona", in zona limitrofa a quella urbana di Filiano.

L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentata da via Meccadinardo), mediante un breve viottolo ricadente sulla part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati.

Non sono state rilevate differenze formali nei dati di identificazione e catastale.

3.2. Terrano in C.T. al foglio 20 n.lla 120 are 38 ca 57

L'immobile, in C.T. di qualità "seminativo", ricade in via Meccadinardo in zona limitrofa a quella urbana di Filiano ed è posto ad una altitudine di circa 600 mt s.m.; è attualmente incolto ed è recintato lungo i confini posti a Ovest, Sud ed Est; esso confina a Nord con la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al seguente punto 3), a Est con la part. 72 di proprietà di terzi non pignorati, ad Ovest con le part. 45-46 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con la part. 76 di proprietà di terzi non pignorati.

Si evidenzia che

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentata dalla via Meccadinardo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutati (di cui al seguente punto 3.3);
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Filiano risulta che:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- il terreno ricade per mq 1.540,00 in zona "C3" - ineditata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona "E1" - Territorio Agricolo;
- in zona "C3" oltre alla prevalente destinazione residenziale, sono ammesse le destinazioni artigianali, commerciali e direzionali, secondo gli indici ed i parametri riportati nel CDU;
- in zona "E1" oltre alla prevalente destinazione agricola, è ammessa la destinazione residenziale, secondo gli indici ed i parametri riportati nel CDU;
- non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico.

Non sono state rilevate difformità formali nei dati di identificazione catastale.

3.3. Terreno in C.T. al foglio 20 p.lla 122 are 6 ca 04

L'immobile, in C.T. di qualità "semivivo", ricade in via Meccadinardo in zona limitrofa a quella urbana di Filiano ed è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm; è attualmente incolto ed è recintato lungo i confini posti ad Ovest, Nord ed Est; esso confina a Nord con via Meccadinardo, a Sud con la part. 120 pignorata di proprietà degli stessi esecutori (di cui al precedente punto 3.2), a Est con la part. 113 pignorata di proprietà degli stessi esecutori (di cui al seguente punto 3.4) e ad Ovest con la part. 112 di proprietà di terzi non pignorati.

Si evidenzia che:

- l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentata dalla via Meccadinardo);
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Filiano risulta che
- il terreno ricade per mq 325,00 in zona "C3" - ineditata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona "F3" - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
- non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico.

Non sono state rilevate difformità formali nei dati di identificazione catastale.

13.4. Terreno in CT al foglio 20 p.lla 113 arc.1 ca 35

L'immobile, in C.T. di qualità "semiurbano", ricade in via Meccadinardo in zona limitrofa a quella urbana di Filiano ed è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm; è attualmente incolto ed è recintato lungo i confini posti a Nord ed a Est; esso confina a Nord con via Meccadinardo, a Ovest con la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutori (di cui al precedente punto 13.3), a Est con la part. 142 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con la part. 72 di proprietà di terzi non pignorati.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentata dalla via Meccadinardo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutori (di cui al precedente punto 13.3);
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Filiano risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "F1" - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
 - non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico.

Non sono state rilevate difformità formali nei dati di identificazione catastale.

13.5. Terreno in CT al foglio 20 p.lla 154 arc.32 ca 83

L'immobile, in C.T. di qualità "semiurbano", ricade in loc. Meccadinardo in una zona agricola distante circa 1 km dal Centro di Filiano, lungo la S.C. "Tratturo di Croce Angelona" ed è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm; è attualmente incolto, con una superficie di circa 700,00 mq boschiva, non è recintato; esso confina a Nord con la part. 86, a Est con la part. 89, a Sud con le part. 87-222 e ad Ovest con la part. 148, tutte di proprietà di terzi non pignorati.

Si evidenzia che:

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentata dalla S.C. "Tratturo di Croce Angelona") non avviene in modo diretto (il fondo è interdetto) ma mediante un

passaggio (carrabile con mezzi agricoli e pedonale) sulle part. 50-51-87 e 148 di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa.

Tale passaggio non risulta costituito in alcun atto pubblico, tuttavia è rappresentato sulla mappa catastale con linee tratteggiate.

Il costo stimato per la costituzione della servitù di passaggio mediante Atto Pubblico è pari ad € 1.500,00.

- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Filiano risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "E1" - Territorio Agricolo vincolato per scopi idrogeologici imposto a norma dell'art. 1 della Legge 30.12.1923 n. 3267 e percorso dal fuoco - Delibera di C.C. n. 18 del 24.6.2011;
 - in zona "E1" oltre alla prevalente destinazione agricola, è ammessa la destinazione residenziale, secondo gli Indici ed i parametri riportati nel CDU;
 - sussiste vincolo di carattere idrogeologico.

Non sono state rilevate difformità formali nei dati di identificazione catastale.

Nel seguito si riportano l'estratto di mappa catastale, nonché la sovrapposizione con ortofoto relativa all'area interessata dai beni soggetti.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Figura 9 - Estratto di mappa catastale, Foglio 70, Part. 11F, L.75-122-154-201-202



Figura 20 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale - Fiesse Portale (AS2)

QUESTO 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 perpendicolare sulla base della planimetrie allegata 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 millimetri 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 autonomia identificativa catastale che non siano stati oggetto di espresse indicazioni nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censiti").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni come: (piscina, giardino, orto, garage, box, cantina, locali comuni, giardini, ecc.), la tipologia, l'altezza (interna utile), la composizione interna, la superficie, ecc.

insufficiente utilità al fine 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 o, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di impianto di protezione antiscalfatura (arancione/rosso se esistente) e - in caso di assenza - provvederli ad acquistarli. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (fondi 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 riferimento, 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 planimetrie e della scala 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 ordinato in allegato alla relazione medesima.

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)

In base alla loro ubicazione, conformazione e reciproca utilità funzionale, nonché al fine di consentire una maggiore appetibilità sul mercato, i beni soggetti formano un LOTTO UNICO denominato LOTTO N.1.

Il **LOTTO N. 1** è formato dalla **Piena proprietà** quota 1/3 in capo a ciascuno dei 3 esecutati - nel Comune di POTENZA, dei seguenti Immobili identificati al Catasto della provincia di Potenza, e precisamente:

A.1.a abitazione di tipo popolare, in C.da Torretta, e precisamente in via Madonna del Carmine snc, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al foglio 15 p.la 3328 sub. 1 (vedi **NOTA 2 della risposta al QUESITO N. 1**), cat A/4 di vani 7, superficie commerciale mq 98;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Si evidenzia che l'immobile NON È ACCATASTATO¹ in quanto non risulta introdotto sulla mappa del C.T. e né è presente al NCEU la relativa planimetria.

L'U.I. presenta le seguenti caratteristiche:

- è ubicata in un fabbricato di n. 1 solo piano fuori terra;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fabbricato è interrutto) mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura esecutiva, identificata in C.T. al F. 15 part. 2692.
- **Altezza utile:** mt 2,85;
- **Composizione interna:**
 - p. 3 vani principali (soggiorno, camera da letto e ampio ingresso) comunicanti con n. 1 piccolo bagno provvisto di antibagno e n. 1 cucina; sul prospetto principale e su quello posto ad Ovest si sviluppa una balconata provvista di ringhiera metallica, da cui si accede all'appartamento ed all'adiacente deposito di cui al seguente punto A.1.b
- **Superficie netta utile complessiva interna:** calpestabili **mq 83,79**
- **Superficie netta utile esterna (balconata di accesso):** calpestabili **mq 8,02**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/96): **mq 96;**
- **Esposizione:**
 - l'orientamento del fabbricato è buono, con la facciata principale e tutti i locali esposti a Sud;
- **Stato di manutenzione:**
 - complessivamente il fabbricato risulta in un mediocre stato di manutenzione; in particolare gli infissi (porte e finestre) sono in pessime condizioni di manutenzione; in alcuni locali si registra la presenza di nidi di insetti, ragnatele ecc. ecc., oltre che materiale vario di scarto; all'esterno del fabbricato sussiste una fitta vegetazione causata dallo stato di abbandono del compendio, che ne ostacola l'agevole accesso.
- **Caratteristiche strutturali:** fabbricato a struttura portante intelaiata in ca. con tamponature esterne in mattoni forati e copertura a 4 falde inclinate.

¹L'U.I. presente è stata all'epoca dell'iscrizione al NCEU di una nota concernente (cfr. art. 2-4) D.L. 110/2008 ex D.L. n. 112/2008, con modificazioni della Legge 143/2008 n. 194, c.d. "Edilizia popolare" - art. 7, lett. b) D.L. 112/2008 ACCATASTATO, in quanto agli atti dell'Agenzia delle Entrate - "Dati catastali di Polzeze - Territorio" - Servizio Catastro" risulta l'attribuzione della "Tipo Mappato", per l'individuazione della mappa di riferimento, e l'attribuzione di un numero di identificazione dell'immobile, della "Particella" presente al NCEU. Tuttavia, l'immobile in questione risulta assente al Catasto e successivamente D.L. 112/2008.

➤ **Caratteristiche interne:**

- tramezzature in laterizio intonacato;
- pareti integgiate con idropittura;
- pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura;
- finestre in alluminio con vetro normale, provvisti di scuretti in legno ad ante;
- porte interne in legno tamburato di scarsa qualità;
- porta d'ingresso in legno;
- dotazioni bagno: W.C. e lavandino;
- pareti del bagno parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- pareti della cucina parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;

➤ **Caratteristiche degli impianti presenti:**

- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo (predisposizione a GPL) e camino, con radiatori in alluminio;
- Impianto elettrico, dotato di interruttore magnetotermico;
- Impianto di citofono

Dalle informazioni acquisite, l'abitazione pignorata non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Lo scrivente si dichiara sin da ora disponibile alla relativa redazione per l'appartamento, al compenso indicato dal G.H. nel suddetto quesito pari ad € 250,00 oltre oneri previdenziali.

A.1.b) deposito (locale pertinenziale non comunicante con l'abitazione A.1.a), in C.da Torretta, e precisamente in via Madonna del Carmine snc, Fiume Terra, in Catasto Fabbricati al foglio 15 p.lla 3328 sub. 1 (vedi **NOTA 2 della risposta al QUESITO N. 1**), cat. A/4 di vani 7, superficie commerciale mq 53;

Si evidenzia che l'immobile NON E' ACCATASTATO? In quanto non risulta introdotto sulla mappa del C.T. e né è presente al NCEU la relativa planimetria.

12) L'11 gennaio 2010 è stata pubblicata l'ufficio di NCEU al n. 307 del n. 2 del D.L. 810/2009 in G.U. connesso con modificazione della Legge 30/11/2009 n. 134 D.L. "Edilizia residenziale" - Art. 12 del D.M. 8/ ACCATASTATO in quanto agli atti dell' Agenzia delle Entrate - "Ufficio provinciale di Potenza - Territorio - Servizi Catastro" sono risultate in essere alcune "Dopo Mappa" per l'introduzione della mappa di riferimento del C.T. di Fiume Terra, per il 2° lotto del catasto edilizio del comune di Fiume Terra (Catasto Terreno di Fiume Terra) in relazione al fabbricato di cui sono stati determinati al "Catasto" il numero "0/0000000000".

L'U.I. presenta le seguenti caratteristiche:

- è ubicata in un fabbricato di n. 1 solo piano fuori terra;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fabbricato è intercluso) mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificata in C.T. al F. 15 part. 2692.
- **Altezza utile:** mt 2,85;
- **Composizione interna:**
 - n. 2 locali comunicanti con accesso autonomo dall'esterno; sul prospetto principale e su quello posto ad Ovest si sviluppa una balconata provvista di ringhiera metallica, da cui si accede al deposito ed alla limitrofa abitazione di cui al precedente punto 1a
- **Superficie netta utile complessiva interna:** calpestabili **mq 41,91**
- **Superficie netta utile esterna (balconata di accesso):** calpestabili **mq 17,43**
- **Superficie commerciale** [calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98] **mq 51;**
- **Esposizione:**
 - l'orientamento del fabbricato è buono, con la facciata principale ed i locali esposti a Sud;
- **Stato di manutenzione:**
 - complessivamente il fabbricato risulta in un mediocre stato di manutenzione; in particolare gli infissi (porte e finestre) sono in pessime condizioni di manutenzione; nei locali si registra la presenza di nidi di insetti, ragnatele ecc. ecc. oltre che materiale vario di scarto; all'esterno del fabbricato sussiste una fitta vegetazione causata dallo stato di abbandono del compendio, che ne ostacola l'agevole accesso
- **Caratteristiche strutturali:** fabbricato a struttura portante intelaiata in c.a. con tamponature esterne in mattoni forati e copertura a 4 falde inclinate.
- **Caratteristiche interne:**
 - tramezzature in laterizio intonacate;
 - pareti tinteggiate con idropittura;
 - pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura;
 - finestre in alluminio con vetro normale, provvisti di scuretti in legno ad ante;
 - porta interna in legno tamburato di scarsa qualità;
 - porta d'ingresso in legno;
- **Caratteristiche degli impianti presenti:**
 - impianto elettrico

In Fig. 11 si riporta la planimetria dello stato reale del luoghi rilevato. La planimetria in formato ordinario è allegata alla presente.

PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Potenza F. 15, P.lla 3326, S.1)
 Stato reale rilevato.



Figura 11 - Pianta piano terra dello stato reale rilevato: Deposito e Alloggio.

A.2. Terreno in CT al foglio 15 p.lia 1196

- di qualità "seminativo", è attualmente incolto e risulta recintato lungo l'intero confine Nord e parzialmente recintato lungo il confine Ovest; superficie catastale mq 54.590,00 che, al netto della superficie coperta del fabbricato di mq 175,00, risulta pari a mq 54.415,00 commerciali.
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fondo è intercluso) mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificata in C.T. al F. 15 part. 2692;
- buona l'esposizione ed il soleggiamento; orientamento da Ovest con pendenza media di circa il 12% verso Est.

- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 019828/2023 del 16.10.2023 rilasciato dal Comune di Potenza risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Extra Urbano - Territorio Aperto";
 - ai fini urbanistici è totalmente assorbito (= indice fondiario 0,00 mc/mq);
 - per il 5,85 % (mq 3.193,65) è sottoposto a vincolo idrogeologico con un livello di rischio R1;

A.3. Terreno in CT al foglio 15 p.lia 227

- di qualità "seminativo", è attualmente incolto e non è recintato; superficie 4.230,00 mq
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fondo è intercluso) similmente ai beni di cui ai precedenti punti 1 e 2, prima mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa, identificata in C.T. al F. 15 parti 2692, e quindi attraverso la parti 1196 pignorata di proprietà degli stessi esecutati;
- buona l'esposizione ed il soleggiamento; orientamento pianeggiante da Nord verso Sud;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 019828/2023 del 16.10.2023 rilasciato dal Comune di Potenza risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Extra Urbano - Territorio Aperto";
 - sono consentiti interventi ad uso *mediativa, produttiva infrastrutturale e ricreativa, culturale e ricreativa*, secondo gli indici ed i parametri riportati nel CDU;
 - per il 14,52 % (mq 614,39) è sottoposto a vincolo idrogeologico con un livello di rischio R1;

Tutti gli immobili soggetti di cui ai precedenti punti A.1), A.2) e A.3) ricadono in Località "Tiveretta" a circa 5 km da Potenza lungo la S.P. n. 30 che collega il Capoluogo di Regione con Avigliano e sono posti ad una altitudine di circa 930 mt slm.

In Fig. 12 si riporta un'ortofoto con individuazione planimetrica dei beni staggiati.



Figura 12 - Ortofoto con individuazione planimetrica dei beni staggiati in Comune di Potenza - LOTTO N.1

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello stato reale dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 24.8.2023. La documentazione fotografica completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.R.

IMMOBILE A.1 - NCEU Foglio 15, P.lla 3328 sub 1



Cancello in legno e rete metallica



Cancello metallico di accesso ai beni staggiati

Vista esterna fabbricato - Balconata spigolo Sud



Vista esterna fabbricato - Parete Sud



Vista esterna fabbricato - Parete Est



Vista esterna fabbricato - Parete Nord



Vista esterna fabbricato - Parete Nord



Vista esterna fabbricato - Parete Ovest





Interno deposito



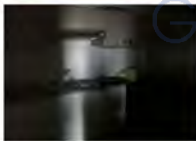
Ingresso abitazione (da balconata)



Ingresso abitazione (da rampa scale)



Interno abitazione



IMMOBILI A.2 e A.3 - CT Foglio 15, P.lla 1196 - 227

Confine Ovest P.lla 1196 (parzialmente recintato) - Vista da monte



Confine Ovest P.lla 1196 (parzialmente recintato) - Vista da valle



II - BENI IN COMUNITÀ FILIANO (LOTTE N. 2 e N. 3)

In base alla loro ubicazione, conformazione e autonoma utilità funzionale, nonché al fine di consentire una maggiore appetibilità sul mercato, i beni staggi formano **N. 2 LOTTI Amminiarati LOTTO N. 2 e LOTTO N. 3**, così specificati:

Il **LOTTO N. 2** è formato dalla Plena proprietà quota 1/3 in capo a ciascuno dei 3 esecutati - nel Comune di FILIANO, dei seguenti Immobili identificati al Catasto della provincia di Potenza, e precisamente:

B.1. abitazione di tipo civile, alla via Meccadinardo inc, Piano Terra e 1°, in Catasto Fabbricati al foglio 20 particelle 201 e 202 grafate, categoria A/2 di 13 vani, superficie commerciale complessiva mq 383 (di cui mq 325 per il corpo di fabbrica principale identificato con la p.lia 202 e mq 58 per il corpo di fabbrica secondario di pertinenza identificato con la p.lia 201); sul complesso mq 383 risultano **abusivi e non sanabili mq 128, come nel seguito dettagliato.**

B.1.a) il corpo di fabbrica principale identificato con la p.lia 202, in cui è ubicata l'abitazione, presenta le seguenti caratteristiche:

- **fabbricato costituito di n. 2 piani fuori terra, collegati internamente da una scala; al Piano Terra sono presenti alcuni vani pertinenziali realizzati in epoca successiva a quella del complesso originario, con accesso autonomo dall'esterno, **così come abusivi e non sanabili** (per la determinazione del costo di demolizione da detrarre al valore di stima vedi risposta al QUESITO N. 6), peraltro totalmente inutilizzabili in quanto in passato sono stati oggetto di un incendio;**
- **L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentata da via Meccadinardo), mediante un breve viottolo ricadente sulla part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati.**
- **Altezza utile: mt 2,94 al Piano Terra; mt 3,02 al Piano 1°;**
- **Composizione interna:**
 - **Piano Terra:** n. 1 ingresso (da cui, mediante la scala interna, si accede al 1° piano e ad un piccolo sottoscala), n. 2 ampi locali, n. 1 disimpegno, n. 3 piccoli ripostigli (di cui uno con accesso dai vani pertinenziali abusivi) e n. 1 bagno; nel sottobloggio bagno è presente in corrispondenza ed alla quota del pianerottolo della scala

interna; sul prospetto principale è presente un ampio portico, ove è ubicata la porta d'ingresso dell'abitazione;

- **Piano 1°**, n. 1 corridoio da cui si accede a n. 4 ampie camere, a n. 1 bagno e a n. 1 disimpegno/tinello (anch'esso abusivo - vedi risposta al QUESITO N. 6) da cui, a sua volta si accede a n. 1 balcone. Ulteriori n.2 balconi sono presenti sul prospetto ovest.

- Superficie netta utile complessiva **interna Piano Terra**: calpestabili **mq 151,73**
- Superficie netta utile complessiva **interna Piano 1°**: calpestabili **mq 67,46**
- Superficie netta utile **esterna** (n. 3 balconi al 1° piano [mq 18,64]+ n. 1 portico al Piano terra [mq 26,56]):calpestabili **mq 45,20**
- Superficie commerciale [calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98]mq **325;**
di cui abusivi non sanabili mq **mq 70**

- **Ripartizione:**

- la facciata principale del fabbricato è orientata a Nord-est

- **Stato di manutenzione:**

complessivamente il fabbricato risulta in pessimo stato di manutenzione; in particolare:

- al Piano Terra alcune pareti del corpo di fabbrica originario presentano evidenti segni di umidità ed anche alcune lesioni alle murature portanti; i vani pertinenziali realizzati in epoca successiva a quella del complesso originario, con accesso autonomo dall'esterno e completamente abusivi e non sanabili, sono invece totalmente inutilizzabili in quanto sono stati oggetto nel passato di un incendio, che ne ha verosimilmente compromesso anche la statica;
- anche al Piano 1° vi sono evidenti segni di umidità ed anche alcune lesioni alle murature portanti;
- **Caratteristiche strutturali:** struttura portante in muratura di pietrame e matita, orizzontamenti (soli intermedi e tetto) in c.a. e laterici, fondazioni a trav. rovesce in c.a., copertura a falde inclinate.

- **Caratteristiche interne:**

- o tramezzature in laterizio intonacate;
- o pareti integlate con idropittura (salvo n. 1 locale che presenta le pareti rivestite in legno);
- o pavimenti in piastrelle di ceramica;

- finestre in parte in legno, ed in parte in alluminio con vetro normale, alcune provviste di scuretti in legno ad ante ed altre di avvolgibili in plastica; le finestre del piano terra sono dotate anche di inferriate;
 - porte interne in legno tamburetto di scarsa qualità;
 - porta d'ingresso in legno e vetro;
 - dotazioni bagno al piano terra: W.C., lavandino, bidet, vasca da bagno;
 - dotazioni bagno al piano 1°: W.C., lavandino, bidet;
 - pareti del bagno rivestite con piastrelle di ceramica;
- **Caratteristiche degli impianti presenti:**
- Impianto idrico-sanitario;
 - Impianto di riscaldamento ad idoneo: solo predisposizione; radiatori in ghisa, al piano terra è presente anche un camino;
 - Impianto elettrico, dotato di interruttore magnetotermico;
 - Impianto di citofono: solo predisposizione;
 - Impianto telefonico: solo predisposizione;
 - Impianto TV terrestre;

Dalle informazioni acquisite, l'appartamento pignorato non è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**. Lo scrivente si dichiara sin da ora disponibile alla relativa redazione per l'appartamento, al compenso indicato dal G.L. nel suddetto quesito pari ad € 250,00 oltre oneri previdenziali.

In Figg. 13-14 si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi rilevato. Le planimetrie in formato ordinario sono allegate alla presente.

ASTIE
GIUDIZIARIE



PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.I.a 202)

Stato reale rilevato



Figura 13 - Planimetria dell'attuale stato dei luoghi - Piano Terra (in giallo le parti non censibili)

PIANTA PIANO 1° (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.I.a 202)

Stato reale rilevato



Figura 14 - Planimetria dell'attuale stato dei luoghi - Piano 1°

Il corpo di fabbrica secondario di pertinenza identificato con la p.lla 201, presenta le seguenti caratteristiche:

- > fabbricato costituito di n. 1 solo piano fuori terra, realizzato in epoca successiva a quella del fabbricato principale ed originario di cui al precedente punto 1.a), **costo/computo abusivo e non sanabile** (per la determinazione del costo di demolizione da detrarre al valore di stima vedi risposta al QUESITO N. 6);
- > l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentata da via Meccadinaro), mediante il passaggio prima sulla part. 122 e poi sulla part. 120, entrambe pignorate e di proprietà degli esecutati;
- > Altezza utile: variabile da mt 1,90 a mt 2,65;
- > **Composizione interna:**
 - n. 2 locali cantina, n. 1 locale di deposito e n. 2 piccoli locali di sgombero
- > **Superficie a eta utile complessiva interna:**calpestabili mq **48,58**
- > **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98):.....mq **14**
 di cui abusivi non sanabili mq **14**
- > **Esposizione:**
 - la facciata principale del fabbricato è orientata a Nord
- > **Stato di manutenzione:**
 Il fabbricato risulta in pessimo stato di finitura e manutenzione;
- > **Caratteristiche strutturali:** struttura portante ad arcate in muratura di blocchetti di cia, solaio di copertura in legno, a falda inclinata.
- > **Caratteristiche interne:**
 - o tramezzature in muratura di blocchetti in cia;
 - o pareti solo intonacate, senza tinteggiatura;
 - o pavimenti in battuto di cemento;
 - o finestre in ferro;
 - o porte interne assenti;
 - o porta d'ingresso in ferro;
- > **Caratteristiche degli impianti presenti:**
 - o non è presente alcun impianto idrico-sanitario e/o tecnologico;

In Fig. 15 si riporta la piantimetria dello stato reale del luogo rilevato. La piantimetria in formato ordinario è allegata alla presente.

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Filiano f. 20, P.lia 201)
 Stato reale rilevato



Disegno n. 1 - Edificio (2010) f. 20, P.lia 201 - Filiano (BN)

1.2. Terreno in CT al foglio 20 p.lia 120

- di qualità "seminativa", è attualmente incolto e risulta recintato lungo i confini posti a Ovest, Sud ed Est; superficie **3.857,00 mq**;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentata dalla via Mezzadinarlo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutori;
- buona l'esposizione ed il soleggiamento; orientamento leggermente digradante (pendenza circa 4,5%) da Sud verso Nord;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Filiano risulta che:
 - il terreno ricade per mq 1.840,00 in zona "C3" - Inedificata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona "E1" - Territorio Agricolo;
 - in zona "C3" oltre alla prevalente destinazione residenziale, sono ammesse le destinazioni artigianali, commerciali e direzionali, secondo gli indici ed i parametri riportati nel CDU;
 - in zona "E1" oltre alla prevalente destinazione agricola, è ammessa la destinazione residenziale, secondo gli indici ed i parametri riportati nel CDU;
 - non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico.

8.3. Terreno in CT al foglio 20, p.lla 122

- di qualità "seminativo", è attualmente incolto e risulta recintato lungo i confini posti ad Ovest, Nord ed Est; superficie 604,00 mq
- l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentata dalla via Meccadinardo);
- buona l'esposizione ed il soleggiamento; orientamento leggermente digradante (pendenza circa 3%) da Ovest verso Est;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Pfilano risulta che:
 - il terreno ricade per mq. 325,00 in zona "C3" - Inedificata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona "F1" - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
 - non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico.

8.4. Terreno in CT al foglio 20, p.lla 113

- di qualità "seminativo", è attualmente incolto e risulta recintato lungo i confini posti a Nord ed a Est; superficie 335,00 mq
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentata dalla via Meccadinardo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutari;
- buona l'esposizione ed il soleggiamento; orientamento pianeggiante Est/Ovest;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Pfilano risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "F1" - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
 - non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico.

Tutti gli immobili stagliati di cui ai precedenti punti 8.1), 8.2), 8.3) e 8.4) si trovano in via Meccadinardo in zona limitrofa a quella urbana di Pfilano e sono posti ad una altitudine di circa 600 mt.slm.

In Fig. 16 si riporta un'ortofoto con individuazione planimetrica dei beni staggiati.



Figura 16 – Ortofoto con individuazione planimetrica dei beni staggiati in Comune di Milano - LOTTO N.2 (Paglia 20 - p.lle 201, 202, 110, 120 e 122)

Nel seguito si riportano alcune fotografie dello stato reale dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 11.9.2023. La documentazione fotografica completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.E.

IMMOBILE N.1 - NCEU Foglio 20, P.lle 201 e 202 graffate



Accesso da strada pubblica



Cancello di accesso



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

ESTERNO CORPO PRINCIPALE

Vista corpo di fabbrica principale, lato Nord-Est



Ingresso lato Nord-Est



Vista corpo di fabbrica principale, lato Nord-Est



Vista corpo di fabbrica principale, lato Nord-Ovest



Vista corpo di fabbrica principale, lato Nord-Ovest



Vista corpo di fabbrica principale, lato Sud-Ovest







Vista da Sud



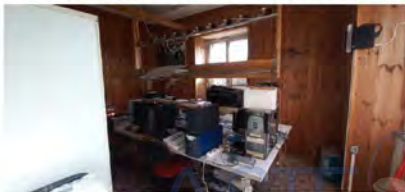
Viste lato Sud-Ovest



INTERNO CORPO PRINCIPALE – Piano Terra



Locale n.1



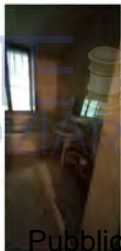




INTERNO CORPO PRINCIPALE - Piano Terra - Parte ABUSIVA NON SANABILE



INTERNO CORPO PRINCIPALE - Piano Primo





Disimpegno



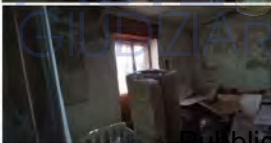




Camera Piano 1°



Camera Piano 1°





Il **LOTTO N. 3** è formato dalla **Piena proprietà** quota **1/3** in capo a ciascuno del **3** eredi - nel Comune di **FILIANO**, del seguente immobile identificato al Catasto della provincia di Potenza, e precisamente:

8.5. Terreno in CT al foglio 20 p.lla 154

- di qualità "semiairivo", è attualmente incolto e non è recintato; superficie **3.283,00 mq** (di cui la parte più a Bat. della superficie di circa mq **630,00**, è boschiva)
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.C. "Tratturo di Croce Angelona") avviene in modo indiretto (il fondo è intercluso) mediante un passaggio (carrabile non mezzi agricoli e pedonale) sulle part. 50-51-87 e 148 di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura espropriativa;
- buona l'esposizione ed il soleggiamento; orientamento di gradiente con una pendenza media di circa 10% da Ovest verso Est;
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 5788 del 12.9.2023 rilasciato dal Comune di Filiano risulta che:
 - il terreno ricade totalmente in zona "E1" - Territorio Agricolo vincolato per scopi idrogeologici imposto a norma dell'art. 1 della Legge 30.12.1923 n. 3267 e percorso dal fianco - Delibera di C.C. n. 18 del 24.6.2011;
 - in zona "E1" oltre alla prevalente destinazione agricola, è ammessa la destinazione residenziale, secondo gli indici ed i parametri riportati nel CDU;
 - sussiste vincolo di carattere idrogeologico.

L'immobile oggetto ricade in loc. Meccadurdo in una zona agricola distante circa 1 km dal Centro di Filiano, lungo la S.C. "Tratturo di Croce Angelona" ed è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm.

In Fig. 17 si riporta un'ortofoto con individuazione planimetrica del bene oggetto.



Figura 17 - Ortofoto con individuazione planimetrica del bene staggiato in Comune di Pfilano - LOTTO N.3 (Foglio 26 - p.lla 154)

Nel seguito si riporta una fotografia dello stato reale dei luoghi realizzata dallo scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 11.9.2023. La documentazione fotografica completa è compresa tra gli allegati conformemente a quanto richiesto dal G.E.

IMMOBILE R.5- CT Foglio 26, P.lla 154



Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei beni di cui è composto ciascun Lotto individuato:

Lotto N.	ID	Comune	Estremi Catastali	Descrizione
1	A.1	Potenza	NCEU F.15- P.IIIa 3328 -S.1	Abitazione+deposito
	A.2	Potenza	CT F.15- P.IIIa 1196	Terreno
	A.3	Potenza	CT F.15- P.IIIa 227	Terreno
2	B.1	Filiano	NCEU F.20- P.IIIe 201 e 202	Abitazione
	B.2	Filiano	CT F.20- P.IIIa 120	Terreno
	B.3	Filiano	CT F.20- P.IIIa 122	Terreno
	B.4	Filiano	CT F.20- P.IIIa 113	Terreno
3	B.5	Filiano	CT F.20- P.IIIa 154	Terreno

QUESTO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene e 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 macerizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la macerizzazione;

- 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.la del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sta stato edificato.

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

- deve precisare l'esatta responsabilità 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.la e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali come censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutore e 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, scoppio o frantumamento di un vaso o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra frazione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul proseguire;

* se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento dalle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predefinita in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità;

* deve predisporre apposita planimetria dallo stato reale dei luoghi con opportune indicazioni grafiche delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato cartaceo che in formato elettronico, allegando alla relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione che in formato elettronico.

dove qualificare i costi per la limitazione delle ricostruite difformità.

Si è proceduto ad acquisire l'estratto catastale storico per i beni oggetto della Procedura. Si allegano pertanto:

- Visure catastali storiche acquisite attraverso il canale informatico dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Potenza - Servizi Catastali (Allegato 4);

Si elencano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti sui beni oggetto della procedura, precisando che sussiste esatta corrispondenza formale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)

A.1. - STORIA CATASTALE - FABBRICATO (NON ACCATASTATO)

Catasto Fabbricati, Comune di Potenza

Foglio n. 15, Particella n. 3328, Sub. 1 (alibrato d'Ufficio dal 03.02.2012)

Sezione di Stato: Sezione di Stato (P. 1) Sezione di Stato (P. 2) Sezione di Stato (P. 3) Sezione di Stato (P. 4) Sezione di Stato (P. 5) Sezione di Stato (P. 6) Sezione di Stato (P. 7) Sezione di Stato (P. 8) Sezione di Stato (P. 9) Sezione di Stato (P. 10) Sezione di Stato (P. 11) Sezione di Stato (P. 12) Sezione di Stato (P. 13) Sezione di Stato (P. 14) Sezione di Stato (P. 15) Sezione di Stato (P. 16) Sezione di Stato (P. 17) Sezione di Stato (P. 18) Sezione di Stato (P. 19) Sezione di Stato (P. 20) Sezione di Stato (P. 21) Sezione di Stato (P. 22) Sezione di Stato (P. 23) Sezione di Stato (P. 24) Sezione di Stato (P. 25) Sezione di Stato (P. 26) Sezione di Stato (P. 27) Sezione di Stato (P. 28) Sezione di Stato (P. 29) Sezione di Stato (P. 30) Sezione di Stato (P. 31) Sezione di Stato (P. 32) Sezione di Stato (P. 33) Sezione di Stato (P. 34) Sezione di Stato (P. 35) Sezione di Stato (P. 36) Sezione di Stato (P. 37) Sezione di Stato (P. 38) Sezione di Stato (P. 39) Sezione di Stato (P. 40) Sezione di Stato (P. 41) Sezione di Stato (P. 42) Sezione di Stato (P. 43) Sezione di Stato (P. 44) Sezione di Stato (P. 45) Sezione di Stato (P. 46) Sezione di Stato (P. 47) Sezione di Stato (P. 48) Sezione di Stato (P. 49) Sezione di Stato (P. 50) Sezione di Stato (P. 51) Sezione di Stato (P. 52) Sezione di Stato (P. 53) Sezione di Stato (P. 54) Sezione di Stato (P. 55) Sezione di Stato (P. 56) Sezione di Stato (P. 57) Sezione di Stato (P. 58) Sezione di Stato (P. 59) Sezione di Stato (P. 60) Sezione di Stato (P. 61) Sezione di Stato (P. 62) Sezione di Stato (P. 63) Sezione di Stato (P. 64) Sezione di Stato (P. 65) Sezione di Stato (P. 66) Sezione di Stato (P. 67) Sezione di Stato (P. 68) Sezione di Stato (P. 69) Sezione di Stato (P. 70) Sezione di Stato (P. 71) Sezione di Stato (P. 72) Sezione di Stato (P. 73) Sezione di Stato (P. 74) Sezione di Stato (P. 75) Sezione di Stato (P. 76) Sezione di Stato (P. 77) Sezione di Stato (P. 78) Sezione di Stato (P. 79) Sezione di Stato (P. 80) Sezione di Stato (P. 81) Sezione di Stato (P. 82) Sezione di Stato (P. 83) Sezione di Stato (P. 84) Sezione di Stato (P. 85) Sezione di Stato (P. 86) Sezione di Stato (P. 87) Sezione di Stato (P. 88) Sezione di Stato (P. 89) Sezione di Stato (P. 90) Sezione di Stato (P. 91) Sezione di Stato (P. 92) Sezione di Stato (P. 93) Sezione di Stato (P. 94) Sezione di Stato (P. 95) Sezione di Stato (P. 96) Sezione di Stato (P. 97) Sezione di Stato (P. 98) Sezione di Stato (P. 99) Sezione di Stato (P. 100)

BASI DEI VERI AZIENDE				BASI DEI LAZIARIATI				BASI DEI PASTORI	
N.	Descr.	Superf.	Valore	N.	Descr.	Superf.	Valore	N.	Descr.
1		00	000	1		00	000	1	

BASI DEI VERI AZIENDE				BASI DEI LAZIARIATI				BASI DEI PASTORI	
N.	Descr.	Superf.	Valore	N.	Descr.	Superf.	Valore	N.	Descr.
1		00	000	1		00	000	1	

ASTE GIUDIZIARIE

A.1. - SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI – FABBRICATO (NON ACCATASTATO)

Catasto Fabbricati Comune di Potenza

Foglio n. 13, Particella n. 332R, Sub. 1 (allibrato d'Ufficio dal 03/02/2012)

Si ravvisa l'esistenza di una **differenzia catastale sostanziale** in quanto l'U.I. pigorata è stata **allibrata d'ufficio** al NCU ai sensi del comma 36 dell'art. 2 del D.L. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni dalla Legge 24.11.2006 n. 286 (cd. "fabbricati nascosti") ma **NON E' ACCATASTATO** in quanto agli atti dell'Agenzia delle Entrate - "Ufficio provinciale di Potenza - Territorio - Servizi Catastri" **non risulta suscitatore alcun "Tipo Mappale" per l'introduzione nella mappa del C.T. e né al NCU la relativa planimetria.**

In risposta al presente quesito sono nel seguito quantificati i costi necessari stimati per la pratica di accatastamento, necessaria per la commerciabilità del bene:

Quantificazione Costi per Accatastamento	
Oneri per il diritto per redazione del Tipo Mappale con l'insediamento della sagoma del fabbricato sulla mappa catastale (ritiro topografico con l'ausilio di strumentazione GPS + redazione PRELUB)	€ 1.300,00
Oneri per tecnica per pianta DOC.MA per accatastamento nel Catasto Fabbricati di n° 2 unità immobiliari (planimetrie per n. 1 abitazione + n. 1 deposito + n. 1 elaborata planimetria)	€ 900,00
IVA 22 % su € (1.300,00 + 900,00 + 80,00) + ICI 2010 su € (1.300,00 + 900,00) = 302,36 + 80,00	€ 591,36
Vecchiamenti agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (in diritto per A. 2 Tipo Mappale e n. 2 planimetrie (€ 150,00 + € 100,00) =	€ 250,00
TOTALE € 3.041,36 ed in C.T.	€ 3.041,00

NOTA IMPORTANTE: a seguito dell'accatastamento il numero dell'attuale subalterno 1 potrà essere modificato d'ufficio, mentre al deposito sarà attribuito un numero di subalterno progressivo.

B - BENI IN COMUNE DI PILLANO (LOTTI N. 7 e N. 8)**B.1. - STORIA CATASTALE - FABBRICATO****Catasto Fabbricati, Comune di Pillano (PZ)**

Foglio n. 20, Particella n. 201 e 202 graffate

Foglio n. 20 Particella n. 201	Foglio n. 20 Particella n. 202
-----------------------------------	-----------------------------------

Situazione del bene al 01/01/2010

C.A.	BASTI (PILLANO) (PZ)				BASTI (PILLANO) (PZ)				SITUAZIONE
	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	
1	30	30			4,2	1	12	12	12

Situazione del bene al 01/01/2010

C.A.	BASTI (PILLANO) (PZ)				BASTI (PILLANO) (PZ)				SITUAZIONE
	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	
1	30	30			4,2	1	12	12	12

Situazione del bene al 01/01/2010

C.A.	BASTI (PILLANO) (PZ)				BASTI (PILLANO) (PZ)				SITUAZIONE
	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	
1	30	30			4,2	1	12	12	12

Situazione del bene al 01/01/2010

C.A.	BASTI (PILLANO) (PZ)				BASTI (PILLANO) (PZ)				SITUAZIONE
	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	
1	30	30			4,2	1	12	12	12

Situazione del bene al 01/01/2010

C.A.	BASTI (PILLANO) (PZ)				BASTI (PILLANO) (PZ)				SITUAZIONE
	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	Superficie (mq)	
1	30	30			4,2	1	12	12	12

B.1. - SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI - FABBRICATO**Catasto Fabbricati, Comune di Pillano (PZ)**

Foglio n. 20, Particella n. 201 e 202 graffate

Intestatari



7. Trasmissione alla Corte dell'originale e della copia in formato ridotto.

Dimensioni originali: 297 x 210 mm



Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale.

Da tale sovrapposizione, sono state riscontrate difformità planimetriche, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Nel seguito si riporta la sovrapposizione grafica in formato ridotto, rimandando all'allegato 6 per il formato ordinario della stessa:

PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.lla 202)



Figura 13 - Sovrapposizione planimetrica dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale - Pianta terra F.20 P.la 202

Quantificazione Costi per Variazioni Catastale	
Onorario tecnico per refusione del Tipo Mappale per demolizione totale del fabbricato n.lla 201 e demolizione parziale del fabbricato n.lla 202, per l'aggiornamento della mappa catastale (rilievo topografico con fascio di strumentazione GPS + redazione PRS.GI0).	€ 1.300,00
Onorario tecnico per pratica DOC.FA. per variazioni catastale nel Catasto Fabbricati di n° 1 unità immobiliare (n. 1 s/trasmissione)	€ 350,00
I.V.A. 22 % € (1.300,00+ 350,00 + 66,00)+ Incaricosa 4% su € (1.300,00+ 350,00) = 377,52 + 66,00	€ 443,52
Versamento agli uffici dell'Agenzia delle Entrate dei diritti per n. 1 Tipo Mappale e n. 1 planimetria (€ 150,00 + € 50,00) =	€ 200,00
TOTALE € 2.293,52 ed iva c.t.	€ 2.293,00

III. - STORIA CATASTALE - TERRENO**Catasto Terreni, Comune di Filiano (FZ)**

Foglio n. 20, Particella n. 120

Catasto Terreni, Comune di Filiano (FZ)																					
Foglio n. 20, Particella n. 120																					
<p>Descrizione dell'immobile: CASA N° 120/10 - 11/10/10 Foglio n. 20/10 - 11/10/10 Particella n. 120</p>																					
<p>Descrizione dell'immobile:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>		Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie												
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100												
<p>Descrizione dell'immobile:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>		Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie												
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100												

III. - SITUAZIONE DEGLI INTERSTATARI - TERRENO**Catasto Terreni, Comune di Filiano (FZ)**

Foglio n. 20, Particella n. 120

Catasto Terreni, Comune di Filiano (FZ)																					
Foglio n. 20, Particella n. 120																					
<p>Descrizione dell'immobile:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>		Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie												
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100												
<p>Descrizione dell'immobile:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> <th>Superficie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>		Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie												
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100												

110



8.3. - STORIA CATASTALE - TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Filiano (PZ)

Foglio n. 20, Particella n. 122

Particella indicata		Comune di FILIANO (PZ) - Foglio n. 20 - Particella n. 122	
Particella indicata		Foglio n. 20 - Particella n. 122	
1	122	122	122
2	122	122	122
3	122	122	122
4	122	122	122
5	122	122	122
6	122	122	122
7	122	122	122
8	122	122	122
9	122	122	122
10	122	122	122
11	122	122	122
12	122	122	122
13	122	122	122
14	122	122	122
15	122	122	122
16	122	122	122
17	122	122	122
18	122	122	122
19	122	122	122
20	122	122	122
21	122	122	122
22	122	122	122
23	122	122	122
24	122	122	122
25	122	122	122
26	122	122	122
27	122	122	122
28	122	122	122
29	122	122	122
30	122	122	122
31	122	122	122
32	122	122	122
33	122	122	122
34	122	122	122
35	122	122	122
36	122	122	122
37	122	122	122
38	122	122	122
39	122	122	122
40	122	122	122
41	122	122	122
42	122	122	122
43	122	122	122
44	122	122	122
45	122	122	122
46	122	122	122
47	122	122	122
48	122	122	122
49	122	122	122
50	122	122	122
51	122	122	122
52	122	122	122
53	122	122	122
54	122	122	122
55	122	122	122
56	122	122	122
57	122	122	122
58	122	122	122
59	122	122	122
60	122	122	122
61	122	122	122
62	122	122	122
63	122	122	122
64	122	122	122
65	122	122	122
66	122	122	122
67	122	122	122
68	122	122	122
69	122	122	122
70	122	122	122
71	122	122	122
72	122	122	122
73	122	122	122
74	122	122	122
75	122	122	122
76	122	122	122
77	122	122	122
78	122	122	122
79	122	122	122
80	122	122	122
81	122	122	122
82	122	122	122
83	122	122	122
84	122	122	122
85	122	122	122
86	122	122	122
87	122	122	122
88	122	122	122
89	122	122	122
90	122	122	122
91	122	122	122
92	122	122	122
93	122	122	122
94	122	122	122
95	122	122	122
96	122	122	122
97	122	122	122
98	122	122	122
99	122	122	122
100	122	122	122

8.3. - SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI - TERRENO

Catasto Terreni, Comune di Filiano (PZ)

Foglio n. 20, Particella n. 122

110



LOTTO N.1:

Plena proprietà quota 1/3 in capo a ciascuno dei 3 esecutori dei seguenti beni immobili:

A.1.a abitazione di tipo popolare, della superficie commerciale di mq 90, ubicata al piano terra di un fabbricato della zona periferica Nord del Comune di POTENZA in C.da Torretta, e precisamente in via Madonna del Carmine snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 p.lla 3328 sub. 1, cat. A/4 di vani 7 (*)

(*) identificativi e classamento definitivi saranno attribuiti a seguito dell'accatastamento

- L'U.I. confina ad Est con altra unità immobiliare pignorata di cui al seguente punto **A.1.b** di proprietà degli esecutori ed a Nord, Sud ed Ovest con il terreno pignorato di proprietà degli esecutori allibrato in C.T. al Foglio 15 p.lla 1196;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fabbricato è intercluso) mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella identificata in C.T. al F. 15 pari 2692 di proprietà di terzi non pignorata;
- attualmente l'immobile **NON È ACCATASTATO** in quanto non risulta introdotto sulla mappa del C.T. e né è presente al NCEU la relativa planimetria, pertanto il descritto stato dei luoghi **NON corrisponde** alla consistenza catastale;
- Il fabbricato in cui ricade il bene è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n. 462 del 1983 rilasciata dal Comune di Potenza;
- Non è stato possibile accertare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

A.1.b deposito (locale pertinenziale non comunicante con l'abitazione A.1.a), della superficie commerciale di mq 51, ubicato al piano terra di un fabbricato della zona

periferica Nord del Comune di POTENZA in C.da Torretta, e precisamente in via Madonna del Carmine snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 p.la 3328 sub. 1 (*):

(*): Identificativi e classamento definitivi saranno attribuiti a seguito dell'accatastamento:

- L'U.I. confina ad Ovest con altra unità immobiliare pignorata di cui al precedente punto A.1.a di proprietà degli esecutori ed a Nord, Sud ed Ovest con il terreno pignorato di proprietà degli esecutori allibrato in C.T. al Foglio 15 p.la 1196;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fabbricato è intercluso) mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella identificata in C.T. al F. 15 part. 2692 di proprietà di terzi non pignorata;
- attualmente l'immobile **NON È ACCATASTATO** in quanto non risulta introdotto sulla mappa del C.T. e né è presente al NCBII la relativa planimetria, pertanto il descritto stato dei luoghi **NON corrisponde** alla consistenza catastale;
- il fabbricato in cui ricade il bene è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n. 462 del 1983 rilasciata dal Comune di Potenza;
- Non è stato possibile accertare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

A.2. Terreno agricolo, incolto, di superficie catastale mq 54.590,00 e commerciale mq 54.415,00, sito nella zona periferica Nord del Comune di POTENZA in C.da Torretta, e precisamente in via Madonna del Carmine snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 15 part. 1196, qualità "semina vivo".

- è posto ad una altitudine di circa 930 mt.slm;
- confina ad Ovest con le part. 2692 e 1198 di proprietà di terzi non pignorati, ad Est con la part. 227 pignorata di proprietà degli stessi esecutori, a Nord con le part. 1195,

1778-857-858-859-860-861-862 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con le part. 2690-479-480 di proprietà di terzi non pignorati;

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentata dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fondo è intercluso) mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella identificata in C.T. al P. 15 part. 2692 di proprietà di terzi non pignorati;
- urbanisticamente il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Extra Urbano - Territorio Aperto";
- ai fini urbanistici è totalmente asservito (= indice fondiario 0,00 mc/mq) e per il 5,86 % (mq 3.193,65) è sottoposta a vincolo idrogeologico con un livello di rischio R1;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

A.3. Terreno agricolo, incolto, di superficie mq 4.230,00, sito nella zona periferica Nord del Comune di POTENZA in C.da Torretta, e proclamamente in via Madonna del Carmine snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 15 part. 227, qualità "semipativo";

- è posto ad una altitudine di circa 930 mt slm;
- confina ad Ovest con la part. 1196 pignorata di proprietà degli stessi esecutati, a Nord con la part. 866 di proprietà di terzi non pignorati, ad Est con le part. 373-407-404 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con le part. 461-2205 e 2206 di proprietà di terzi non pignorati;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentata dalla S.P. n. 30) avviene in modo indiretto (il fondo è intercluso), prima mediante un passaggio (carrabile e pedonale) sulla particella identificata in C.T. al P. 15 part. 2692 di proprietà di terzi non pignorati, e poi attraverso la part. 1196 pignorata di proprietà degli stessi esecutati.

- urbanisticamente il terreno ricade totalmente in zona "Ambito Extra Urbano - Territorio Aperto" e per il 14,52 % (mq 614,39) è sottoposto a vincolo idrogeologico con un livello di rischio R1;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

LOTTO N.1

PREZZO BASE € 128.400,00 (euro centoventottomilaquattrocento/00)

LOTTO N.2

Piena proprietà quota 1/3 in capo a ciascuno dei 3 esecutori dei seguenti beni immobili:

B.1.1) abitazione di tipo civile, della superficie commerciale di mq 325 (di cui mq 70 abitativi non sanabili), costituita dal piano terra e dal piano 1° del fabbricato principale ubicato in via Meccadinaro snc, in zona limitrofa a quella urbana del Comune di FILIANO (PZ), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 20 p.lla 201 e 202 graffate, cat. A/2;

B.1.11 locali depositi e cantina, della superficie commerciale di mq 14 (totalmente abitativi e non sanabili), costituiti dal piano terra del fabbricato pertinenziale

- confina a Nord con la part. 122 ed a Sud, Est ed Ovest con la part. 120, entrambe pignorate di proprietà degli esecutori;
- l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentato da via Meccadinaro), mediante un breve viottolo ricadente sulla part. 122 pignorata di proprietà degli esecutori.

- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- risultano i seguenti titoli edilizi autorizzativi:
 - Licenza per Opere Edilizie - Prot. n. 2966 del 3.9.1975 - Pratica Edilizia n. 59/1975 rilasciata dal Comune di Filiano (PZ) per il "consolidamento fabbricato senza aumentarne la volumetria";
 - Concessione Edilizia - Prot. n. 2088 del 19.6.1977 - Pratica Edilizia n. 64/1977 rilasciata dal Comune di Filiano (PZ) per l' "apertura alcune luci e apertura a terrazze locali di deposito";
- Lo stato dei luoghi NON è conforme ai suddetti titoli autorizzativi in ordine alla planimetria, al cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra ed all'aumento di volumetria del corpo di fabbrica principale (p.lla 202), nonché alla costruzione abusiva del corpo di fabbrica pertinenziale (p.lla 201);
- le difformità riscontrate per variazioni planimetriche e cambio della destinazione d'uso di alcuni locali risultano sanabili;
- le difformità riscontrate per l'aumento della volumetria e della costruzione abusiva del corpo di fabbrica pertinenziale NON sono sanabili.
- Per i volumi abusivi NON risulta sussistere alcun ordine di demolizione del Comune di Filiano.

3.2. **Terreno agricolo, incolto, di superficie commerciale mq 3.857,00, sito in zona limitrofa a quella urbana del Comune di FILIANO, e precisamente in via Meccadardo anc. identificato in Catasto Terreni al Foglio 20 part. 126, qualità "seminativo".**

- è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm;
- confina a Nord con la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutati, a Est con la part. 72 di proprietà di terzi non pignorati, ad Ovest con le part. 45-46 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con la part. 75 di proprietà di terzi non pignorati.

- Accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadinardo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati;
- urbanisticamente il terreno ricade per mq 1.240,00 in zona "C3" - ineditata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona "E1" - Territorio Agricolo;
- non sussiste alcun vincolo idrogeologico;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

1.3. Terreno agricolo, incolto, di superficie mq 604,00, sito in zona limitrofa a quella urbana del Comune di FILLANO, e precisamente in via Meccadinardo snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 20 part. 122, qualità "seminativo".

- è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm;
- confina a Nord con via Meccadinardo, a Sud con la part. 120 ed a Est con la part. 113 entrambe pignorata di proprietà degli esecutati, mentre ad Ovest con la part. 112 di proprietà di terzi non pignorati;
- l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadinardo);
- urbanisticamente il terreno ricade per mq 325,00 in zona "C3" - ineditata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona "P1" - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggio;
- non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico.

- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

3.4. **Terreno agricolo**, incolto, di superficie mq 335,00, sito in zona limtrofa a quella urbana del Comune di FILLANO, e precisamente in via Meccadnardo snc, identificato in Catasto Terreni al Foglio 20 part. 113, qualità "seminativo".

- è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm;
- confina a Nord con via Meccadnardo, a Ovest con la part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati, ad Est con la part. 142 ed a Sud con la part. 72 entrambe di proprietà di terzi non pignorati;
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadnardo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati;
- urbanisticamente il terreno ricade totalmente in zona "F1" - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
- non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

LOTTO N.2

PREZZO BASE € 75.700,00 (enno settantacinquemilasettecento/00)

LOTTO N.3:

Mea proprietà quota 1/3 in capo a ciascuno dei 3 esecutori del seguente bene immobile:

B.5. Terreno agricolo, incolto, di superficie mq 3.283,00, sito in zona agricola ad Ovest del Comune di Piliانو, distante circa 1 km dal Centro abitato, in loc. Meccadinardo, identificato in Catasto Terreni al Foglio 20 part. 154, qualità "seminativo".

- è posto ad una altitudine di circa 600 mtalm;
- confina a Nord con la part. 86, a Est con la part. 89, a Sud con le part. 87-222 e ad Ovest con la part. 148, tutte di proprietà di terzi non pignorati.
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.C. "Tratturo di Croce Argelona") avviene in modo indiretto (il fondo è intercluso) mediante un passaggio (arrabile con mezzi agricoli e pedonale) sulle part. 50-51-87 e 148 di proprietà di terzi non pignorati;
- urbanisticamente ricade totalmente in zona "E1" - Territorio Agricolo vincolato per scopi idrogeologici imposto a norma dell'art. 1 della Legge 30.12.1923 n. 3267 e percorso dal fuoco - Delibera di C.C. n. 18 del 24.6.2011;
- è sottoposto a vincolo di carattere idrogeologico;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

LOTTO N.3

PREZZO BASE € 3.100,00 (euro tremilacontò/00)

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

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

Nei casi di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nei casi di convenzioni per l'utilità economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'esistenza dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'esistenza di formale provvedimento di esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei titoli e comunque fornendo ogni informazione utile al rigiaro (anche con riguardo ad eventuali contestazioni in atto).

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

Nei casi di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il mantenimento del clero, messe vescovili, ecc.), l'esperto procederà all'iscrizione nei registri del Catasto corrispondenti 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 dato cassa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (costituzione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

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

Laddove per fatto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del datore causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se trasferita sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza alla vita ed eventuale morte di quest'ultimo.

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati ipocatastali (dep. in data 19.10.2010).

Nei suddetti certificati sono indicati esattamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

I certificati ipocatastali in atti risalgono ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 22.09.2010 reg. gen. 16281 reg. part. 12137), e precisamente:



QUESTO 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. sp.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abitative, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi di l'articolo 26 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 istanza di condono, indicando il saggio litaneo e la normativa in vigore della quale l'istato sia stato presentato, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali utilità 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 46, comma 1-ter, della legge 28 febbraio 1997, n.47 ovvero dall'art. 46, comma 1-quater del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o suo equivalente o da altre affiliazioni di cui può essere che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da altro dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo stesso delle spese fidei-juratae di gestione e di manutenzione, su eventuali opere straordinarie già debitamente iscritte nei registri debitore-creditori, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (in caso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati)."

Indicherà a Kreuz:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi in atti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; revoca/variante/permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento in 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.

³ Italiani approvati dall'art. 14 bis L.146 del 14/11/2005.

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 merito indicati l'esperto con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale constati l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presuntibile 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) aerofotogrammetria acquisita presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora fatto costante 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 stimazione 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 ospite 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'attenta 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 ospite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale constati 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 omissione 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 eventuale presentazione di istanze di condono (per 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 obbligazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondere;
 - * la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (eventuale, oltre, in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

- Tuttavia, a seguito di specifica richiesta di accesso agli atti, l'Unità di Direzione "Urbanistica e Gestione del Territorio" del Comune di Potenza, a causa della irreperibilità nei propri archivi, **NON** è stata in grado di consegnare al sottoscritto CTU la copia del suddetto provvedimento autorizzativo, né dei grafici di progetto; quanto sopra è stato attestato dal medesimo ufficio con comunicazione prot. n. 0101726/2023-U del 27.9.2023 (Al. 5);
- al fine di reperire la richiamata Concessione Edilizia il sottoscritto ha inoltre effettuato anche ulteriori ricerche che hanno dato esito negativo sia presso l'Archivio Storico del Comune di Potenza, che mediante specifica richiesta di accesso agli atti presso la "Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità - Ufficio Supporto alla Programmazione, Sistemi Informativi, Dipartimento e Relazione con i Cittadini" della Regione Basilicata, competente per il deposito dei calcoli strutturali delle opere civili, come comunicato dal medesimo ufficio con mail del 31.10.2023 (Al. 5);
- Per quanto sopra, **NON È POSSIBILE ACCETTARE LA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**
- L'epoca di realizzazione del fabbricato in cui sono ubicati i beni staggiati risale al periodo compreso tra il 1984 ed il 1986 (dato desunto dall'epoca della Concessione Edilizia n. 462/1983 e dalla consultazione della cartografia regionale e del IGM).

Si riporta di seguito la planimetria dello stato reale rilevato nei luoghi:

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Potenza F.15, P.lia 332E, S.1)
 Stato reale rilevato.

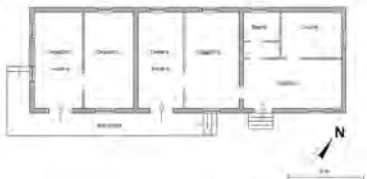


Figura 20 - Planimetria dello stato reale rilevato del fabbricato in Comune di Potenza F.15, P.lia 332E, S.1 (1:100)

Per l'immobile esecutato, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Potenza, non risulta sussistere la **Dichiarazione di Agibilità**.

È stato acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (allegato B), dal quale risulta che esso ricade in zona "Ambito Extra Urbano - Territorio Aperto".

II - REVUE CONVEGNI DI GIURISPRUDENZA

Si è proceduto dapprima al rilievo dettagliato del fabbricato principale e di quello pertinenziale (identificati al NCEU al Foglio 20 p.lie 201 e 202 graffate) oggetto di pignoramento mediante idonea strumentazione, sia dei muri interni che di quelli perimetrali, al fine di poter confrontare lo stato di fatto rilevato rispetto agli elaborati planimetrici di progetto.

Si sono predisposte pertanto le planimetrie dello stato reale del luogo.

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

- Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filiano è emerso che per i beni oggetto del pignoramento sono presenti i seguenti titoli edilizi:
 - Licenza per Opere Edilizie - Prot. n. 2966 del 3.9.1975 - Pratica Edilizia n. 59/1975 rilasciata dal Comune di Filiano (PZ) per il "consolidamento fabbricato senza alterarne la volumetria";
 - Concessione Edilizia - Prot. n. 2088 del 19.6.1977 - Pratica Edilizia n. 64/1977 rilasciata dal Comune di Filiano (PZ) per l' "apertura alcuni luci e copertura a terrazzo locale di deposito";
- L'epoca di realizzazione del fabbricato principale in cui è ubicato il bene oggetto risale al 1950, ed è stato oggetto di ristrutturazione nel periodo compreso tra il 1977 ed il 1980 (dati desunti dagli atti di accatastamento depositati presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastrali e dall'epoca dei titoli edilizi succitati).
- L'epoca di realizzazione del fabbricato periferico (totalmente abusivo e non sanabile) risale al periodo compreso tra il 1977 ed il 1990 (dati desunti dall'epoca degli atti di accatastamento depositati presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastrali e da quella dei titoli edilizi succitati del fabbricato principale).

Lo stato di fatto NON è conforme agli elaborati allegati ai succitati titoli edilizi autorizzativi; sono state riscontrate le seguenti difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

A) per il fabbricato principale (P. 20 p.la 202):

- **planimetriche;** al piano terra sussiste una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata mediante l'esecuzione di alcune tramezzature non previste in progetto, oltre che l'apertura di n. 2 finestre sul prospetto sud; al piano 1° i n. 2 balconi sono stati realizzati con una minore lunghezza rispetto a quella autorizzata;
- **di destinazione d'uso;** al piano terra la destinazione d'uso di n. 2 vani principali è stata modificata da "stalla" e "deposito" in locali per civile abitazione;
- **volumetriche;** al Piano Terra sono presenti alcuni vani periferici realizzati in epoca successiva a quella del complesso originario, con accesso autonomo dall'esterno, **completamente abusivi**, peraltro totalmente inutilizzabili in quanto in passato sono stati oggetto di un incendio; al Piano 1° su parte del balcone del prospetto nord è stata realizzata un vano ad uso disimpegno/diello;

B) per il fabbricato pertinenziale (F. 20 p.la 201):

- volumetriche: l'intero corpo di fabbrica, realizzato in epoca successiva a quella del fabbricato principale ed originario di cui al precedente punto A), è completamente abusivo

Si riportano di seguito le planimetrie allegare al progetto depositato presso gli uffici comunali e parte integrante della "Concessione Edilizia - Prot. n. 2089 del 19.6.1977 - Pratica Edilizia n. 64/1977" che costituisce lo stato legittimo più recente dell'immobile:

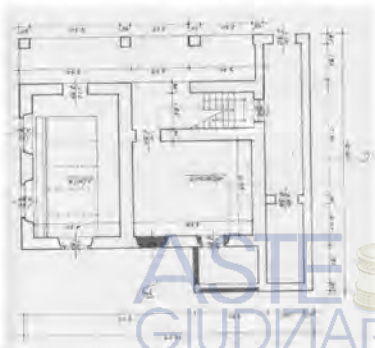


Figura 11 - Planimetria allegata al progetto depositato presso gli uffici comunali e parte integrante della "Concessione Edilizia - Prot. n. 2089 del 19.6.1977 - Pratica Edilizia n. 64/1977"

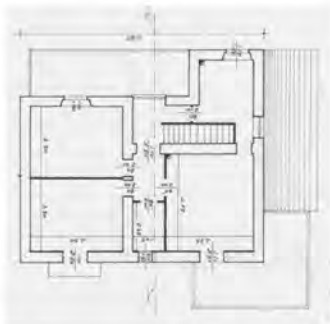


Figura 22 - Piano piano 1° del fabbricato principale (R. 76/2001/2007) Stivatore (gli) (dimensioni) pianta - Prov. di Asti - Un. 3543277

Si riporta nel seguito la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella di progetto:

ASTE
GIUDIZIARIE

Tra le difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate:

- 1) le difformità relative al cambio di destinazione d'uso da "stalla" e "deposito" a civile abitazione, ed alla diversa distribuzione degli spazi interni, SONO SANABILI, mediante presentazione di "SCIA alternativa" (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire) postuma, ai sensi dell'art. 23, comma 1, lett. a del D.P.R. 380/2001, in quanto la fattispecie rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1 lett.c) del medesimo D.P.R. 380/2001.

Si segnala che il mutamento d'uso di che trattasi è classificabile come "urbanisticamente rilevante" ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, in quanto avvenuto tra diverse categorie funzionali.

La sanabilità è stata confermata dalle interlocuzioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Filiano.

Dalle informazioni assunte formalmente presso il medesimo Ufficio Tecnico sono stati altresì quantificati i costi della sanatoria, dettagliati come nel seguente:

Quantificazione Costi per Sanatoria	
Sanzione Amministrativa (di cui all'art. 31.c.4 bis DPR 380/2001)	€ 2.000,00
Contributo di costruzione	€ 1.258,58
Oneri di destinazione	€ 347,70
Diritti di Segreteria	€ 120,00
Onorario tecnico per presentazione pratica (compresa IVA ed oneri previdenziali)	€ 1.500,00
TOTALE	€ 5.226,28 ed in C.T.

- 2) la difformità relativa alla costruzione dei vani pertinenziali a piano terra e del vano sul balcone del piano 1° del fabbricato principale (F. 20 p.la 202) ed alla costruzione dell'intero fabbricato pertinenziale (F. 20 p.la 201), con conseguente ampliamento di superficie ed aumento volumetrico, risulta **NON SANABILE**, in quanto:

- non è applicabile la sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, poiché l'intervento di ampliamento volumetrico effettuato non è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia del Comune di Filiano vigente al momento della realizzazione dello stesso: infatti nel Lotto pignorato non risulta disponibile ed utilizzabile alcuna volumetria.

- non risultano presentate istanze di condono ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994, ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;
- non risulta applicabile l'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 (cd. "condono straordinario");
- non risulta applicabile in sanatoria la L.R. Basilicata n. 25 del 7.8.2009 "Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente" e s.s.m.m.l. (cd. "Piano Casa") in quanto gli interventi in difformità dello stato legittimo autorizzato sono stati realizzati in epoca precedente all'entrata in vigore della norma regionale.

Considerato che l'abuso risulta **NON SANABILE**, si precisa che non è stato emesso ordine di demolizione dell'immobile.

Gli oneri economici necessari per l'eliminazione degli abusi, costituiti dalla demolizione dei vani pertinenziali a piano terra e del vano sul balcone del piano 1° del fabbricato principale (F. 20 p.lia 202) e dalla demolizione dell'intero fabbricato pertinenziale (F. 20 p.lia 201), stimati con l'applicazione del Prezzario LL.PP. Regione Basilicata vigente, ammontano ad € 9.600,00.

Per l'immobile esecutato, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Filiano, non risulta sussistere la **Dichiarazione di Agibilità**.

È stato acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (allegato B), dal quale risulta che esso ricade parte in zona "C3- ineditata o parzialmente edificata di ampliamento", parte in zona "E1 - Territorio Agricolo" e parte in zona "F1 - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggio" (rif. R, 20 p.lie 120-122 circostanti).

QUESTO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve procurare se l'immobile è pignorato sia occupato dal debitore e se è esecutato o da soggetti terzi.

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

In ogni caso, l'esperto occupazione abbia luogo in forza di titolo del titolo deve indicare se il titolo è stato acquisito prima o dopo la data di pubblicazione della sentenza.

Inoltre susistono:

per l'immobile **A.1 in Comune di Potenza**:

- **mancanza dell'accatastamento del fabbricato** il cui costo per la regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito n. 3, è pari ad € 3.041,00; si precisa che esso **NON** è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta in quanto l'accatastamento è propedeutico alla vendita.

per l'immobile **B.1 in Comune di Filiano**:

- **differmità Urbanistico-Edilizie NON sanabili** costituite da volumi aggiunti abusivi, il cui costo per la demolizione, come determinato in risposta al quesito n. 6, è pari ad € 9.600,00; si precisa che esso è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;
- **differmità Urbanistico-Edilizie sanabili** il cui costo per la regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito n. 6, è pari ad € 5.230,00; si precisa che esso è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;
- **differmità Catastali** il cui costo per la regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito n. 3, è pari ad € 2.293,00; si precisa che esso è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Da verifiche effettuate presso la cancelleria civile del Tribunale di Potenza, alla data di deposito della presente relazione **NON** risultano pendenti cause promosse o intentate nei confronti degli esecutati aventi ad oggetto i beni pignorati.

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)

Non essendo costituito alcun condominio **NON** sussiste alcun Regolamento Condominiale.

B - BENI IN COMUNE DI FILIANO (LOTTI N. 2 e N. 3)

Non essendo costituito alcun condominio **NON** sussiste alcun Regolamento Condominiale.

QUESTO 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 stata provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)

I beni oggetto di pignoramento **NON** ricadono su suolo demaniale.

B - BENI IN COMUNE DI PILLANO (LOTTI N. 2 e N. 3)

I beni oggetto di pignoramento **NON** ricadono su suolo demaniale.

QUESTO 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 censuaria in virtù di alcuni degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà l'addebo 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'epoca, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche, istituti religiosi privati quali monasteri vescovati 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 arimaria o livellaria, od 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 pubblica, 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.

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)

Per i beni oggetto di pignoramento **NON** risultano la presenza di censi, livelli o usi civici.

QUESTO 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 93/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta. **(Determinazione del valore dell'immobile).** *«Gli effetti dell'approrazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalla parte e dall'esperto invitato ai sensi dell'articolo 569, prima comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto precisa 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 dell'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 partita copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del capite piggiato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed averi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del capite piggiato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc).

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agente immobiliare _____ con sede in _____);
- chiedere i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in un allegato ai fini della stima dettagliate 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 PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORME DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo della superficie 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 pregiudizionali 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 notabente abusivi ed in alcuni modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 473 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

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

Sulla scelta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del capite 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 il valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze.

in specie (ribattuta 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 mancanza (non data di possibilità) dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità finali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata opzionalità delle garanzie per vizi e mancanza di qualità in relazione alle vendite forzate;
- nelle differenze scritte sia dalle parti che da il soggetto di mercato (rivenditore/privatizzatore), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deprezzamento fisico, altro lesante) (fattori) ed altre (economiche) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante ribassi in sede di gara.

La determinazione del più probabile valore di mercato è stata eseguita nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 566 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

La metodologia di stima applicata prevede anche la comparazione degli immobili oggetto di stima ad altri immobili simili per ubicazione e tipologia, di cui sono noti i prezzi unitari di mercato.

Calcolo delle superfici

La determinazione delle superfici commerciali delle u.l. è stata effettuata tenendo conto di quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 -All.C. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)" applicando per il caso in specie i seguenti coefficienti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici dei vani accessori comunicanti con i vani principali;
- 30% dei balconi, terrazze e simili scoperti fino a mq 25, e 10% per la parte eccedente;
- 10% della superficie delle aree scoperte che costituiscono pertinenza esclusiva.

Per i terreni, considerata la riscontrata perfetta corrispondenza tra la relativa configurazione topo-catastale dei luoghi e la loro rappresentazione grafica sulla mappa catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, si assume la superficie risultante dalle visure del C.T.

A - BENI IN COMUNE DI POTENZA (LOTTO N. 1)**LOTTO N.1:**

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le superfici commerciali calcolate risultano:

A.1.a Altitazione di tipo popolare F. 15 part. 3328 sub 1	
Elemento	Superficie commerciale (mq)
Piano Terra	97,65
Balconata d'accesso (quota parte)	0,00
TOTALE	98,65

A.1.b Deposito pertinenziale F. 15 part. 3328 sub 1	
Elemento	Superficie commerciale (mq)
Piano Terra	49,35
Balconata d'accesso (quota parte)	1,74
TOTALE	51,09

Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del prezzo di mercato è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione dei beni oggetto di pignoramento.

Inoltre, sono stati applicati i coefficienti di merito relativi a:

- Stato locativo;
- Piano;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Vetustà;
- Tipo di riscaldamento.

Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Visualizza dettagli della zona - Scheda 2

Indirizzo (O.M.I.)

Provincia (O.M.I.)

Comune (O.M.I.) - Comune (O.M.I.) - Comune (O.M.I.) - Comune (O.M.I.) - Comune (O.M.I.)

Caratteristiche (O.M.I.)

Minimo (O.M.I.)

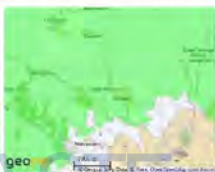
Partecipazione (O.M.I.)

Indirizzo (O.M.I.)

Tipologia	Valore (O.M.I.)	Area (mq)		Superficie (O.M.I.)	Valore (O.M.I.)		Superficie (O.M.I.)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazione	4.000.000	400	1.000	1	10.0	10	100
Abitazione (O.M.I.)	4.000.000	400	1.000	1	10	10	100
Abitazione	5.000.000	500	1.500	1	15	15	150
Abi.	4.000.000	400	1.000	1	10	10	100
Abi. (O.M.I.)	4.000.000	400	1.000	1	10	10	100



Comune: P. POTENZA (PZ) Zona: R. Semestre: 2023



Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate della zona "R/extraurbana/Agricola" del Comune di Potenza, aggiornato al secondo semestre 2023, si assumono:

$$V_{m \text{ appert}} = \text{€}/\text{mq } 690,00$$

compreso nel range di valori indicati per abitazioni di tipo economico e, per il deposito perenziale, in considerazione delle finiture interne simili a quelle dell'abitazione

$$V_{m \text{ dep.}} = \text{€}/\text{mq } 620,00$$

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (superficie commerciale)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Per ciascuna U.L. si procede quindi alla seguente stima:

A.1.3 Abitazione di tipo popolare F.15 part. 3328 sub 1 (l'identificativo definitivo sarà attribuito a seguito dell'accatastamento)

Per i coefficienti di merito, operando le opportune correzioni/interpolazioni per caratteristiche valutate intermedie, con riferimento all'appartamento si assume:

- 1- Stato locativo: abitazione libera.....0% → $K_1 = 1,00$
- 2- Piano: piano terra.....-10% → $K_2 = 0,90$
- 3- Stato di conservazione: da ristrutturare.....-10% → $K_3 = 0,90$
- 4- Luminosità: mediamente luminosa.....0% → $K_4 = 1,00$
- 5- Esposizione e vista: mista.....0% → $K_5 = 1,00$
- 6- Edificio: da 20 a 40 anni, normale.....0% → $K_6 = 1,00$
- 7- Riscaldamento: assente.....-5% → $K_7 = 0,95$

Il Coefficiente di merito complessivo K è dato dal prodotto dei singoli coefficienti K_i migliorativi o peggiorativi:

$$K_{comp} = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 0,769$$

Si ottiene quindi:

$$V_{est} = C \times V_{m-2010} \times K_{comp} = \text{mq } 96,45 \times \frac{\text{€ } 690,00}{\text{mq}} \times 0,769 = \text{€ } 52.230,55$$

Copia richiesta nel suddetto quanto dal G.E. al prezzo a base d'asta del capitale così calcolato viene applicata una riduzione pari al 10% in ordine alle differenze esistenti al momento della

situa tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Si ottiene pertanto:

Prezzo con detrazione 10% a base d'asta: € 52.238,55 - 10% = € 47.014,69

Si è proceduto inoltre al calcolo del CANONE DI LOCAZIONE, adottando un valore di locazione V_L medio pari a 1,80 €/mq · mese ed applicando la seguente formula:

$$\text{CANONE DI LOCAZIONE} = C \times V_L$$

Si ottiene:

$$\text{CANONE DI LOCAZIONE (App.)} = \text{mq } 98,45 \times \frac{\text{€}}{\text{mq} \cdot \text{mese}} 1,80 = \frac{\text{€}}{\text{mese}} 177,21$$

$$\text{CANONE DI LOCAZIONE (App.) in cifra tonda} = \frac{\text{€}}{\text{mese}} 175,00$$

A.1.b. Deposito perenziale F. 15 part. 3328 sub. 1 (l'identificativo definitivo sarà attribuito a seguito dell'accatastamento)

Con riferimento al deposito (perenziale non comunicante con l'abitazione A.1.a) si assume il medesimo coefficiente di merito:

$$K_{app} = 0,769$$

Si ottiene quindi:

$$V_{app} = C \times V_{loc-0,01} \times K_{app} = \text{mq } 51,09 \times \frac{\text{€}}{\text{mq}} 620,00 \times 0,769 = \text{€ } 24.358,69$$

Da cui si ottiene il prezzo con detrazione 10% a base d'asta:

$$\text{€ } 24.358,69 - 10\% = \text{€ } 21.922,82$$

Si è proceduto inoltre al calcolo del CANONE DI LOCAZIONE, adottando un valore di locazione V_L pari a 0,80 €/mq · mese ed applicando la seguente formula:

$$CANONE DI LOCAZIONE = C \times V_L$$

Si ottiene:

$$CANONE DI LOCAZIONE (devo.) = mq 51,09 \times \frac{\text{€}}{mq \cdot \text{mese}} 0,80 = \frac{\text{€}}{\text{mese}} 40,87$$

$$CANONE DI LOCAZIONE (App.) in cifra fissa = \frac{\text{€}}{\text{mese}} 10,00$$

Per ciascuno dei terreni, si procede quindi alla seguente stima:

2. Terreno F. 15 part. 1196

In C.T. di qualità "seminativo" classe 4^a, accertata incolta.

In considerazione che dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 019828/2023 del 16.10.2023 rilasciato dal Comune di Potenza il terreno risulta integralmente asservito con **l'indice di edificabilità nullo**, la determinazione del prezzo di mercato è stata effettuata sulla base del più recente Valore Agricolo Medio pubblicato dalla Regione Basilicata per Seminativo in Comune di Potenza (9.551 €/ha al 2018) attualizzato al 2024 con l'applicazione di un tasso di interesse composto del 1% annuo, pari a:

$$VAM_{2024} = VAM_{2018} \times (1 + T_{int})^n = 9.551 \times (1 + 0,01)^6 = 10.138,57 \text{ €/ha}$$

$$VAM_{2024} = 1,01 \text{ €/mq}$$

da cui:

$$V_{T1} = (mq 54.590,00 - mq 175,00 \text{ area coperta fabbricato non accertato}) \times 1,01 \text{ €/mq} =$$

$$mq 54.415,00 \text{ mq} \times 1,01 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.959,15$$

Da cui si ottiene il prezzo con detrazione 10% a base d'asta:

$$\text{€ } 54.959,15 - 10\% = \text{€ } 49.463,23$$

3. Terreno F. 15 part. 227

In CT. di qualità "seminativo" classe 4, accertato incolto.

La determinazione del prezzo di mercato è stata effettuata sulla base della comparazione con il valore medio di mercato dei terreni agricoli del Comune di Pomezia, desunto dalla pubblicazione "Quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture" edito da "EXEO edizioni" - anno 2022, opportunamente attualizzato al 2024, ed incrementato a 2,50 €/mq in considerazione degli indici di fabbricabilità fondiaria ai fini di attività agricole (pari a 0,03 mc/mq per uso insediativo agricolo e pari a 0,07 mc/mq per uso funzionale all'attività agricola).

$$V_{12} = 4.230,00 \text{ mq} \times 2,65 \text{ €/mq} = \text{€ } 11.209,50$$

Da cui si ottiene il prezzo con detrazione 10% a base d'asta:

$$\text{€ } 11.209,50 - 10\% = \text{€ } 10.088,55$$

Si riporta nel seguito la sintesi delle stime effettuate per i singoli immobili del lotto:

Immobili	Valore stimato
A.1.a Abitazione F. 15 part. 3328 sub 1	€ 47.014,69
A.1.b Deposito F. 15 part. 3328 sub 1	€ 21.922,82
A.2. Terreno F. 15 part. 1196	€ 49.463,23
A.3. Terreno F. 15 part. 227	€ 10.088,55
TOTALE	€ 128.489,29

LOTTO N. 1

PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE c.a. = € 128.400,00

NOTA: Si precisa che il prezzo a base d'asta stimato **NON** è comprensivo delle eventuali spese da sostenere per la disinfezione dei locali da nidi di insetti, ragnatele ecc., nonché per lo sgombero di mobili e materiale di scarto e di risulta presenti nell'immobile e per lo sfalcio dell'erba e degli arbusti lungo il perimetro del fabbricato per una fascia di larghezza di mt 5,00 e lungo il vicinato di accesso. Il prezzo di mercato delle attività ed i prezzi correnti di mercato, si stima un costo quantificabile di € 2.000,00.

B. 2011 IN COMPLESSO DEL PULSANO (LOTTO N. 2 e 3)**LOTTO N.2:**

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, le **superfici commerciali** calcolate risultano:

II.1 Abitazione di tipo civile - F. 20 part. 201 e 202 graffato	
Elemento	Superficie commerciale (mq)
Abitazione piano terra (superficie legittima)	127,17
Abitazione piano terra (superficie abusiva NON sanabile)	69,96
Portico piano terra	7,97
Abitazione piano 1°	114,68
Balconi	5,59
Corpo di fabbrica secondario (superficie abusiva NON sanabile)	14,42
TOTALE	339,79

Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del prezzo di mercato è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione dei beni oggetto di pignoramento.

Inoltre, sono stati applicati i coefficienti di merito relativi a:

- Stato locativo;
- Piano;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Vetustà;
- Tipo di riscaldamento.

Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (superficie commerciale)
- V_m è il valore medio di mercato
- X è il coefficiente unico di merito

Per l'III, si procede quindi alla seguente stima:

III.1 Abitazione di tipo civile - P. 20 part. 201 e 202 gruffate

Per i coefficienti di merito, operando le opportune correzioni/interpolazioni per caratteristiche valutate intermedie, con riferimento all'appartamento si assume:

- 1- Stato locativo: abitazione libera.....0% → $K_1 = 1,00$
- 2- Piano: T/1^a senza ascensore.....10% → $K_2 = 0,90$
- 3- Stato di conservazione: da ristrutturare.....10% → $K_3 = 0,90$
- 4- Luminosità: mediamente luminoso.....0% → $K_4 = 1,00$
- 5- Esposizione e vista: mista.....0% → $K_5 = 1,00$
- 6- Edificio: > 40 anni, stato emanet, carenza.....5% → $K_6 = 0,95$
- 7- Riscaldamento: assente (solo predisp.).....5% → $K_7 = 0,95$

Il Coefficiente di merito complessivo K è dato dal prodotto dei singoli coefficienti K_i migliorativi o peggiorativi:

$$K_{com} = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = 0,731$$

Si ottiene quindi:

$$K_{app} = C \times K_{app} \times K_{app} = 110 \times 339,79 \times \frac{\text{€}}{110} = 360,00 \times 0,731 = \text{€ } 89.419,14$$

Come richiesto nel suddetto quesito dal G.II al prezzo a base d'asta del capitale così calcolato viene applicata una riduzione pari al 10% in ordine alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Si ottiene pertanto il prezzo con detrazione 10%, a base d'asta:

$$\text{€ } 89.419,14 - 10\% = \text{€ } 80.477,23$$

Si è proceduto inoltre al calcolo del **CANONE DI LOCAZIONE**, adottando un valore di locazione V_L medio pari a **1,20 €/mq - mese** ed applicando la seguente formula:

$$\text{CANONE DI LOCAZIONE} = C \times V_L$$

Si ottiene:

$$\text{CANONE DI LOCAZIONE (App.)} = \text{mq } 339,79 \times \frac{\text{€}}{\text{mq} \cdot \text{mese}} 1,20 = \frac{\text{€}}{\text{mese}} 407,74$$

$$\text{CANONE DI LOCAZIONE (App.) in cifra tonda} = \frac{\text{€}}{\text{mese}} 400,00$$

Per ciascuno dei terreni, si procede quindi alla seguente stima:

0.2 Terreno F. 20 part. 120

In C.T. di qualità "seminativo" classe 2, accertato incolto:

La determinazione del **prezzo di mercato** è stata effettuata sulla base della comparazione con il valore medio di mercato dei terreni agricoli del Comune di Filiano, desunto dalla pubblicazione "Quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entre un minimo e un massimo per le principali colture" edito da "ECEO edizioni" - anno 2023, opportunamente attualizzato al 2024, ed incrementato a **3,15 €/mq** in considerazione degli indici di fabbricabilità fondiaria delle zone C3 ed E1 (per la quota parte che ricade in zona C3 pari a mc/mq 0,5, per la quota parte in E1 pari a mc/mq 0,03 per la destinazione residenziale e a mc/mq 0,07 per annessi agricoli):

$$V_{11} = 3.857,00 \text{ mq} \times 3,15 \text{ €/mq} = \text{€ } 12.149,55$$

Da cui si ottiene il prezzo con detrazione 10%, a base d'asta:

$$\text{€ } 12.149,55 - 10\% = \text{€ } 10.934,59$$

0.3 Terreno F. 20 part. 122

In C.T. di qualità "seminativo" classe 2, accertato incolto:

La determinazione del **prezzo di mercato** è stata effettuata sulla base della comparazione con il valore medio di mercato dei terreni agricoli del Comune di Filiano, desunto dalla pubblicazione "Quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entre un minimo e un massimo per le principali colture" edito da "ECEO edizioni" - anno 2023, opportunamente attualizzato al 2024, ed incrementato a **3,15 €/mq** in considerazione degli indici di fabbricabilità fondiaria delle zone C3 ed E1 (per la quota parte che ricade in zona C3 pari a mc/mq 0,5, per la quota parte in E1 pari a mc/mq 0,03 per la destinazione residenziale e a mc/mq 0,07 per annessi agricoli):

pubblicazione "Quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture" edita da "ECHO edizioni" - anno 2023, opportunamente attualizzato al 2024, ed incrementato a 2,10 €/mq in considerazione degli indici di fabbricabilità fondiaria delle zone C3 ed F1 (per la quota parte che ricade in zona C3 pari a mc/mq 0,5, per la quota parte in F1 risulta invece indice nullo):

$$V_{12} = 604,00 \text{ mq} \times 2,10 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.268,40$$

Da cui si ottiene il prezzo con detrazione 10%, a base d'asta:

$$\text{€ } 1.268,40 - 10\% = \text{€ } 1.141,56$$

R.4. Terreno F. 20 part. 113

In C.T. di qualità "semiativo" classe 2, accertato incolto.

La determinazione del prezzo di mercato è stata effettuata sulla base della comparazione con il valore medio di mercato dei terreni agricoli del Comune di Filiano, desunto dalla pubblicazione "Quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture" edita da "ECHO edizioni" - anno 2023, opportunamente attualizzato al 2024, e valutato pari a 1,05 €/mq in considerazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria nullo della zona F1:

$$V_{13} = 335,00 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} = \text{€ } 351,75$$

Da cui si ottiene il prezzo con detrazione 10%, a base d'asta:

$$\text{€ } 351,75 - 10\% = \text{€ } 316,57$$

Si riporta nel seguito la sintesi delle stime effettuate per i singoli immobili soggetti:

Immobile	Valore minimo
R.1. Abitazione Piano terra e 1° - F. 20 part. 201 e 202 graffate	€ 89.477,23
R.2. Terreno F. 20 part. 120	€ 10.934,59
R.3. Terreno F. 20 part. 122	€ 1.141,56
R.4. Terreno F. 20 part. 113	€ 316,57
TOTALE	€ 101.869,95

Sono stati inoltre detratte i costi stimati (quesiti n.3 e n.6) relativi a:

Variante Catastale (Tipo Mappato, diversa distribuzione spazi interni)	€ 2.293,00
Sanzione differenzia edilizia (diversa distribuzione spazi interni + variazione destinazione n. 2 locali a P.T.)	€ 5.230,00
Costi di demolizione delle opere a base	€ 9.600,00
TOTALE COSTI A DETRAERE	€ 17.123,00

Si ottiene pertanto:

Prezzo a base d'asta: € 92.869,95 - € 17.123,00 = € 75.746,95

LOTTO N. 2

PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE c.a. = € 75.700,00

NOTA: Si precisa che il prezzo a base d'asta stimato **NON** è comprensivo delle eventuali spese da sostenere per lo sgombero di mobili e materiale di scarto e di risulta presenti nell'immobile; considerando l'entità degli stessi ed i prezzi correnti di mercato, si stima un costo di sgombero e smaltimento quantificabile in € 1.600.

LOTTO N. 3:

Per il terreno, si procede quindi alla seguente stima:

R.5 Terreno F. 20 part. 154

in C.T. di qualità "semilativo" classe 3, accertato incolto.

La determinazione del prezzo di mercato è stata effettuata sulla base della comparazione con il valore medio di mercato dei terreni agricoli del Comune di Filiano, desunta dalla pubblicazione "Quotazione dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture" edita da "EXBO edizioni" - anno 2023, opportunamente aggiornato al 2024, e valutato 2,10 €/mq in considerazione degli

Publicazione
ripubblicazione o ripro

fondiaria della zona E1 [parti a mc/mq 0,03 per la destinazione residenziale e a mc/mq 0,07 per annessi agricoli] ma anche dell'inclusione del fondo e della presenza di vincolo idrogeologico;

$$V_{21} = 3.283,00 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.447,15$$

Come richiesto nel suddetto quesito dal G.E. al prezzo a base d'asta del capitale così calcolato viene applicata una riduzione pari al 10% in ordine alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Si ottiene pertanto:

$$\text{Prezzo con detrazione 10\%} = 3.447,15 - 10\% = \text{€ } 3.102,43$$

LOTTO N. 3

PIENA E INTERA PROPRIETÀ PREZZO BASE c.i. = € 3.100,00

QUESTO 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 oggetto 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 inoltre chiarire se, in tale sede, se l'immobile risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per il caso, come proprietario, pre-disponendo se, nel caso, su a base di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti, esprimendo un giudizio di indivisibilità.

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Potenza, il 13/04/2024

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

ALLEGATI

1. Nomina C.T.U.;
2. Verbali di accesso e sopralluogo;
3. Documentazione fotografica;
4. Visure, planimetrie catastali e ortofoto;
5. Concessioni edilizie e corrispondenza con Enti;
6. Planimetrie dello stato reale dei luoghi e sovrapposizione a planimetrie catastali;
7. Confronto tra stato reale dei luoghi e progetto autorizzato;
8. Certificati di destinazione urbanistica;
9. Certificati di residenza storici ed estratti per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati;
10. Schede sintetiche dei n.3 Lotti;
11. Ricevute di invio Perizia alle Parti.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Allegato 3

Documentazione fotografica

ASTE 
GIUDIZIARIE.

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

LOTTO N.2**ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DEI BENI STAGGITI****(Via Meccadinardo - Filiano)****IMMOBILE B.1 - NCEU Foglio 20, P.lla 201 e 202 graffate**

Publicazio
 ripubblicazione o ripro



Publicazio
ripubblicazione o ripro

ESTERNO CORPO PRINCIPALE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Vista corpo di fabbrica principale, lato Nord-Est



Vista corpo di fabbrica principale, lato Nord-Ovest

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Vista corpo di fabbrica principale, lato Nord-Ovest



Vista corpo di fabbrica principale, lato Sud-Ovest

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Viste da Sud



Publicazio
ripubblicazione o ripro

Viste lato Sud-Ovest

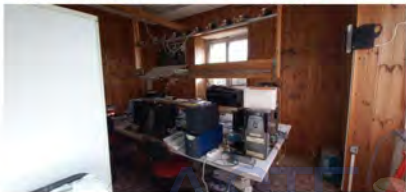


Publicazio
ripubblicazione o ripro

INTERNO CORPO PRINCIPALE - Piano Terra



Locale n.1







INTERNO CORPO PRINCIPALE - Piano Terra - Parte ABUSIVA NON SANABILE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



INTERNO CORPO PRINCIPALE - Piano Primo





Publicazio
ripubblicazione o ripro





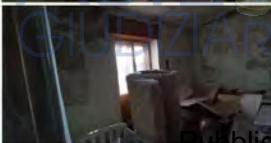
Publicazio
ripubblicazione o ripro



Camera Piano 1°



Camera Piano 1°

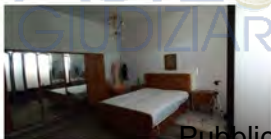




Bagno Piano 1°



Camera Piano 1°



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CORPO DI FABBRICA SECONDARIO

ABUSIVO NON SANABILE



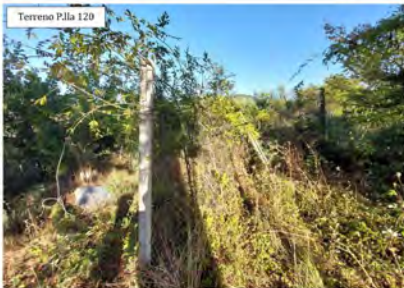


Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

IMMOBILI B.2 - B.3 e B.4 - CT Foglio 20, P.lle 120, 122 e 113

Terreno P.lla 120





LOTTO N.3

**ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DEI BENI STAGGITI
(loc. Meccadinardo - Filiano)**



IMMOBILE B.5- CT Foglio 20, P.lla 154

Terreno P.lla 154



Allegato 4

Visure, planimetrie catastali e ortofoto

ASTE 
GIUDIZIARIE.

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti infanzuolati al 24/07/2023

Dati dell'immobile | Comune di **FELTRINO** e Cassinetta
Comune di FELTRINO
 Foglio: **25** Particella: **20**

REPERTE

[REDACTED]

Dati immobiliari appartenenti

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							DATI DESCRITTIVI	
	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Sezione	Mod. Cons.	Categoria	Classe	Quantità	Superficie	Volume	Superficie	Volume
1		25	20				AC	1	10000	10000			

Nota: [REDACTED]

Dati di visura immobiliare e di giustizia

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							DATI DESCRITTIVI	
	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Sezione	Mod. Cons.	Categoria	Classe	Quantità	Superficie	Volume	Superficie	Volume
1		25	20				AC	1	10000	10000			

Nota: [REDACTED]

Publicazione
 riproduzione o ripro

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti inferenziali al 24/07/2023

Esposizione dell'atto immobiliare del 04/04/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	CCIAA	Foglio	Particella	Sub.	Sezione	Mod. Cons.	Classe	Contenuto	Superficie	Volume	DESCRIZIONE DELL'ATTI INFERENZIALI	
1		28	202				4/1	1	15 mq		1982/1982	ATTI INFERENZIALI
Note: (1) ATTO INFERENZIALE N. 1/1												
Note: (2) ATTO INFERENZIALE N. 1/1												

Esposizione dell'atto immobiliare del 04/04/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	CCIAA	Foglio	Particella	Sub.	Sezione	Mod. Cons.	Classe	Contenuto	Superficie	Volume	DESCRIZIONE DELL'ATTI INFERENZIALI	
1		28	202				4/1	1	15 mq		1982/1982	ATTI INFERENZIALI
Note: (1) ATTO INFERENZIALE N. 1/1												
Note: (2) ATTO INFERENZIALE N. 1/1												

Esposizione dell'atto immobiliare del 04/04/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	CCIAA	Foglio	Particella	Sub.	Sezione	Mod. Cons.	Classe	Contenuto	Superficie	Volume	DESCRIZIONE DELL'ATTI INFERENZIALI	
1		28	202								ATTI INFERENZIALI	
Note: (1) ATTO INFERENZIALE N. 1/1												
Note: (2) ATTO INFERENZIALE N. 1/1												

L'interessato alla data della richiesta aveva del seguente atto:

Esposizione degli atti del 04/04/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	CCIAA	Foglio	Particella	Sub.	Sezione	Mod. Cons.	Classe	Contenuto	Superficie	Volume	DESCRIZIONE DELL'ATTI INFERENZIALI	
1											ATTI INFERENZIALI	
Note: (1) ATTO INFERENZIALE N. 1/1												
Note: (2) ATTO INFERENZIALE N. 1/1												

Publicazione
 o riproduzione

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2023



INFORMAZIONI

Stipulazione degli atti informatizzati



Visura informatica

Ufficio provinciale di Firenze

Ufficio Provinciale di Firenze

** Il presente documento è generato automaticamente dal sistema informatico del Tribunale Regionale di Firenze e non ha valore legale. Per informazioni rivolgersi al Tribunale Regionale di Firenze.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti infirmati al 28/07/2023

DATA DELL'INFORMAZIONE	Comune di FOLLIGNO (Cassa Circolo)
CALCOLETO	Provincia di FIRENZE
	Foglio 55 Particella 00

DEBITI

1											

Stato immobiliare al 24/12/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				CATEGORIA		VALORI		SITUAZIONE
	Regio	Provincia	CC	Ass.	Quadrante	Subclass.	Superficie	Valore	
1	52	FI	028	-	IMMOBILE I	4/2	1.240,00	1.240,00	Libero

Non sono indicati i dati degli ipotechi immobiliari.
 Stato al 28/07/2023 (Foglio 55 Particella 00).
 Estrazione dell'elenco immobiliare e dell'ipotechi immobiliare.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				CATEGORIA		VALORI		SITUAZIONE
	Regio	Provincia	CC	Ass.	Quadrante	Subclass.	Superficie	Valore	
1	52	FI	028	-	IMMOBILE I	4/2	1.240,00	1.240,00	Libero

Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti infanzuolati al 28/07/2023

DATA DELL'ESTRAZIONE	Comune di FOLLIGNO di Castel 01049
CATASTO TERRATI	Frazione di PISTOIESE
	Foglio 30 Fanzuolati 03

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

Lista immobiliare del 24/12/2024

N.	DATI IMMOBILIARI				CATASTO	SITUAZIONE	VALORI		OCCUPAZIONE
	Foglio	Particella	Sub	Ass.			Superficie	Valore	
1	30	03		-	IMMOBILE 1	6,74	100,000	6,74	100,000

Non sono indicati i valori legittimi immobili

Fonte: AT FOLLIGNO (Foglio 30 Particella 03)

Descrizione dell'immobile immobiliare e dell'occupante non registrato

N.	DATI IMMOBILIARI				CATASTO		VALORI		OCCUPAZIONE
	Foglio	Particella	Sub	Ass.	Superficie	Situa.	Superficie	Valore	
1	30	03		-	IMMOBILE 1	6,74	100,000	6,74	100,000

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti infirmatizi al 28/07/2023

Data della richiesta Casella postale	Comune di FOLLIGNO (Cassa 01010) Prov. di PISTOIA Foglio 35 Particella 04
---	---

Note
 [Redacted]

Note immobiliari dell'ipoteca censuaria

N.	DATI IDENTIFICATIVI				CATEGORIA		VALORI		Note
	Tipologia	Descrizione	SA	SAI	Indice	Importo	Importo	Importo	
1	SA	SA	-	IMMOBILITARIO	1	100	100000	100000	

L'interessato alle date della richiesta deve aver depositato:

1) Dichiarazione degli interessi dal 10/10/1997

Note
 [Redacted]

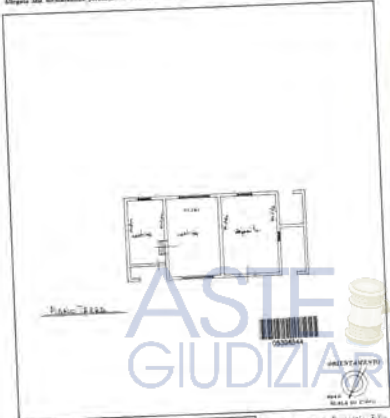
ripubblicazione o ripro



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALE
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Loce 200

Finanziamento dell'immobile situato nel Comune di **ESILIANO** Via San PIETROBARRONE
Data: **24.04.2021** - Giustificazione: **11.05.2021**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esziale di **ESILIANO**



Plan 1/200



ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI (OPPURE)	
DATA PART. N°	5 10/11/2021
	34
	11/11/2021

Completato dal Geom. **ESILIANO S.P.A.**
Servizi all'Ufficio del Catastro
della Provincia di **TRAPANI**
Data: **20/07/2021**

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Ufficio Provinciale di Esiliano - Progetto di Pubblicazione - Anno 1990 - Data: 20/07/2021 - Dimensione: 30 (100) x 40 (140)



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

Vol. 8 (Cassa Comune Alghero) (Cassa)

L. 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

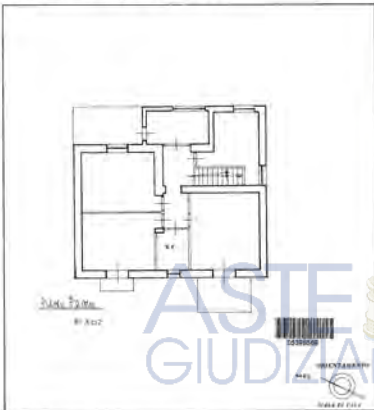
in attuazione della Legge n. 46 del 28.2.1983

Planimetria dell'immobile situate al Comune di Tolusso

Pr. 12. 100/400/000

Dato: 22.07.1981 - G. 22.07.1981 - Data di Deposito: 1981/07

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Tolusso



OGGETTO DESCRIZIONE PER LE ANNOTAZIONI DIFFERENTI	
<p>data 1981/07</p> <p>5 APR. 1981</p>	<p>Pr. 12/2</p> <p>12/2</p>

Comune del Comune Alghero N. 12
 Data del 22.07.1981
 Data di Deposito di Tolusso
 Pr. 12/2

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
 ripubblicazione o ripro

Ufficio Provinciale di Alghero - Data di deposito: 1981/07 - Data di deposito: 1981/07 - Data di deposito: 1981/07

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ARIE

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Allegato 6

**Planimetrie dello stato reale dei luoghi e
sovrapposizione a planimetrie catastali**

ASTE 
GIUDIZIARIE.

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

PIANTA PIANO 1° (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.Illa 202)

Stato reale rilevato

Scala 1:100



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.Ila 201)

Stato reale rilevato

Scala 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.Illa 202)

Scale 1:100



Publicazione
ripubblicazione o ripro

PIANTA PIANO 1° (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.lla 202)

Scala 1:100



Piano Piano
F.202

Republicazione
ripubblicazione o ripro

PIANTA PIANO TERRA (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.la 201)

Scala 1:100



PIANO TERRA

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Allegato 7

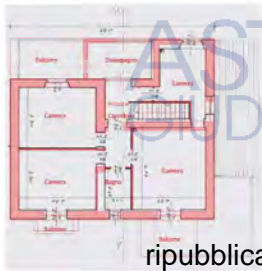
**Confronto tra stato reale dei luoghi e progetto
autorizzato**

ASTE 
GIUDIZIARIE.

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

PIANTA PIANO 1° (Fabbricato in Comune di Filiano F.20, P.lla 202)

Scala 1:100



Legenda

— Planimetria stato legittimo

— Planimetria rilevata



Rubblicazio
ripubblicazione o ripro

Allegato 8

Certificati di destinazione urbanistica

ASTE 
GIUDIZIARIE.

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

N Prot. 0005788 in Partenza
del 12-09-2023

IL RESPONSABILE

VISTA la richiesta dell'ing. **PONTOLLO Dario Michele** nato a Potenza (PZ) il 30/03/1988 con studio professionale in Potenza alla Via Giovanni XXIII n.37, in qualità di C.T.U. nominato dal G.E. del Tribunale di Potenza F11/05/2023 nella procedura immobiliare n.110/2010 RGT;

VISTI gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

- che con il vigente Piano Regolatore Generale;
- la particella **113** del foglio **20** ricade in zona "**F1**" - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
- la particella **120** del foglio **20** ricade per mq. 1840,00 circa in zona "**C3**" - inedificata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona "**E1**" - Territorio agricolo, la particella **122** del foglio **20** ricade per mq. 325,00 circa in zona "**C3**" - inedificata o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona "**F1**" - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
- la particella **154** del foglio **20** ricade in zona "**E1**" - Territorio agricolo vincolato per scopi idrogeologici imposto a norma dell'art. 1 della legge 30 dicembre 1923, n. 3267 e percorsa dal fuoco - delibera di C.C. n. 18 del 24/06/2011 - superficie non boschiva;

Nella zona "**E1**" - Territorio agricolo, oltre alla prevalente destinazione agricola, è ammessa la destinazione residenziale.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante intervento edilizio diretto, così disciplinato:

- LOTTO MINIMO - Mq 3.000.
- VOLUMETRIA MASSIMA - Con un massimo di mc. 850 per edificio a destinazione residenziale, l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a mc/mq 0,03 per la destinazione residenziale e a mc/mq 0,07 per annessi agricoli.
- ALTEZZA MASSIMA - M 7,5 esclusi i volumi tecnici per particolari attrezzature connesse alle attività agricole e zootecniche.
- DISTANZI MINIMO - M 10 tra edifici.
- M 5 dai confini del lotto.

Il presente certificato non può essere prodotto agli atti della procedura di cui è gestore il gestore di pubblici servizi (legge n. 183/2011, art. 15, comma 1)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- M 10 dalle strade, fatte salve distanze maggiori dettate da norme specifiche.
- E' ammessa la costruzione su un solo lato dei confini del lotto per la sola destinazione residenziale.

Per le destinazioni residenziali ed usi agricoli, connesse all'agricoltura e alla zootecnia è ammessa l'assorbimento dei terreni ricadenti in zona omogenea E1 nel raggio di 500 mt. misurati dal lotto oggetto dell'intervento.

Nella zona "C2" - Inedificata o parzialmente edificata di ampliamenti, oltre alla prevalente destinazione residenziale, sono ammesse le destinazioni artigianali, purché non nocive e non inquinanti, commerciali e direzionali.

Il P.R.G. si attua mediante piani attuativi, così definiti:

- QUANTITÀ MASSIMA** - Indici di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 0,5.
- ALTEZZA MASSIMA** - M 7,5.
- DISTANZE MINIME**
 - M 5 dai confini del lotto
 - M 10 tra edifici.
 - M 10 dalle strade.
- AREE VERDE (PARCHeggi)** - Le aree V e P adiacenti concorrono alla edificabilità della zona. Le quantità previste dal P.R.G. sono vincolanti. La loro distribuzione è demandata ai piani attuativi.

Zona "P3" - Spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

La zona comprende le aree di interesse generale riservate all'istruzione, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato ed ai parcheggi di cui al D.M. 2 aprile 1960, n. 1444.

Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia.

Per le attrezzature di interesse comune e per quelle scolastiche sono comprese solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le caratteristiche del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi dovranno essere dettagliatamente definite nell'ambito dei piani attuativi. Sono consentiti parcheggi pubblici coperti completamente inseriti a seminterrati. In quest'ultimo caso la superficie delle pareti fuori terra non deve eccedere la metà della superficie totale delle pareti stesse.

Lo studio di dettaglio dovrà avvenire in maniera indipendente alla redazione del P.P. anche in contestuali.

Data Sede Municipale, 22 settembre 2023

Il RESPONSABILE del PROCEDIMENTO
Graziù Gerardo Girardi

Pucllo Meris Antonietta
Ordine
architetto di
Politeia
Architetto
12/09/2023

La RESPONSABILE dell'Area III
Tecnico Manutenzione

Arch. Maria Antonietta

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Allegato 10

Schede sintetiche dei n.3 Lotti

ASTE 
GIUDIZIARIE.

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

LOTTO N.2

Piena proprietà quota **1/3** in capo a ciascuno dei 3 esecutati dei seguenti beni immobili:

B.1.a abitazione di tipo civile, della superficie commerciale di **mq 325 (di cui mq 70 abusivi non sanabili)**, costituita dal **piano terra** e dal **piano 1°** del fabbricato principale ubicato in via Meccadinaro snc, in zona limitrofa a quella urbana del Comune di FILIANO (PZ), identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio 20 p.lla 201 e 202 graffate, cat. A/2**;

B.1.b locali depositi e cantina, della superficie commerciale di **mq 14 (totalmente abusivi e non sanabili)**, costituiti dal **piano terra** del fabbricato pertinenziale

- confina a Nord con la part. 122 ed a Sud, Est ed Ovest con la part. 120, entrambe pignorate di proprietà degli esecutati;
- l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentata da via Meccadinaro), mediante un breve viottolo ricadente sulla part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati;
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale;
- risultano i seguenti titoli edilizi autorizzativi:
 - Licenza per Opere Edilizie - Prot. n. 2966 del 3.9.1975 - Pratica Edilizia n. 59/1975 rilasciata dal Comune di Filiano (PZ) per il "consolidamento fabbricato senza aumentare la volumetria";
 - Concessione Edilizia - Prot. n. 2080 del 19.6.1977 - Pratica Edilizia n. 64/1977 rilasciata dal Comune di Filiano (PZ) per l' "apertura alcune luci e copertura a terrazza locale di deposito";

- Lo stato dei luoghi **NON** è conforme ai succitati titoli autorizzativi, in quanto, per planimetria, al cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra ed

- all'aumento di volumetria del corpo di fabbrica principale (p.la 202), nonché alla costruzione abusiva del corpo di fabbrica pertinenziale (p.la 201);
 - le difformità riscontrate per variazioni planimetriche e cambio della destinazione d'uso di alcuni locali risultano sanabili;
 - le difformità riscontrate per l'aumento della volumetria e della costruzione abusiva del corpo di fabbrica pertinenziale NON sono sanabili.
- Per i volumi abusivi NON risulta sussistere alcun ordine di demolizione del Comune di Filiano.

B.2. Terreno agricolo, incolto, di superficie commerciale **mq 3.857,00**, sito in zona limitrofa a quella urbana del Comune di FILIANO, e precisamente in via Meccadinardo snc, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 20 part. 120**, qualità "sommittivo".

- è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm;
- confina a Nord con la part. 122 pignorata di proprietà degli stessi esecutati, a Est con la part. 72 di proprietà di terzi non pignorati, ad Ovest con le part. 45-46 di proprietà di terzi non pignorati ed a Sud con la part. 76 di proprietà di terzi non pignorati.
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentata dalla via Meccadinardo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati;
- urbanisticamente il terreno ricade ricade per mq 1.840,00 in zona "C3" - (modificata e parzialmente edificata di ampliamento) e per la restante superficie in zona "E1" - Territorio Agricolo;
- non sussiste alcun vincolo idrogeologico;
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

B.3. Terreno agricolo, incolto, di superficie **mq 604,00**, sito in zona limitrofa a quella urbana del Comune di FILIANO, e precisamente in via Meccadinaro snc, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 20 part. 122**, qualità "seminativo".

- è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm;
- confina a Nord con via Meccadinaro, a Sud con la part. 120 ed a Est con la part. 111 entrambe pignorati di proprietà degli esecutati, mentre ad Ovest con la part. 112 di proprietà di terzi non pignorati;
- l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadinaro);
- urbanisticamente il terreno ricade per mq 325,00 in zona "CP" - insufficiente o parzialmente edificata di ampliamento e per la restante superficie in zona "PI" - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggio;
- non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico;
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

B.4. Terreno agricolo, incolto, di superficie **mq 335,00**, sito in zona limitrofa a quella urbana del Comune di FILIANO, e precisamente in via Meccadinaro snc, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 20 part. 113**, qualità "seminativo".

- è posto ad una altitudine di circa 600 mt slm;
- confina a Nord con via Meccadinaro, a Ovest con la part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati, ad Est con la part. 142 ed a Sud con la part. 72 entrambi di proprietà di terzi non pignorati;

- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla via Meccadardo) avviene attraverso la part. 122 pignorata di proprietà degli esecutati;
- urbanisticamente il terreno ricade totalmente in zona "P1" - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi;
- non sussiste alcun vincolo di carattere idrogeologico;
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

LOTTO N.2

PREZZO BASE € 75.700,00 (euro settantacinquemilasettecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO N.3:

Plena proprietà quota **1/3** in capo a ciascuno dei 3 esecutari del seguente bene immobile:

B.5. Terreno agricolo, incolto, di superficie **mq 3.283,00**, sito in zona agricola ad Ovest del Comune di Piliaro, distante circa 1 km dal Centro abitato, in loc. Meccradinaro, identificato in Catasto Terreni al **Foglio 20 part. 154**, qualità "semiativo".

- è posto ad una altitudine di circa 600 mt. slm;
- confina a Nord con la part. 86, a Est con la part. 89, a Sud con le part. 67-222 e ad Ovest con la part. 140, tutte di proprietà di terzi non pignorati.
- l'accesso dalla strada pubblica (rappresentato dalla S.C. "Tratturo di Croce Angelona") avviene in modo indiretto (il fondo è intercluso) mediante un passaggio (carrabile con mezzi agricoli e pedonale) sulle part. 50-51-87 e 148 di proprietà di terzi non pignorati;
- urbanisticamente ricade totalmente in zona "E1" - Territorio Agricolo vincolato per scopi idrogeologici imposti a norma dell'art. 1 della Legge 30.12.1973 n. 3267 e percorso dal fuoco - Delibera di C.C. n. 18 del 24.6.2011;
- è sottoposto a vincolo di carattere idrogeologico;
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

LOTTO N.3

PREZZO BASE € 3.100,00 (euro tremilacento/00)