

- TRIBUNALE di POTENZA -

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

71/03

Rinvio 20 marzo 2024

Deposito 14 febbraio 2024

IL C.T.U.
Geom. Vito Rocco MOLINARI

geom. Vito Rocco MOLINARI–Via Adolfo Consolini, 52–85100 POTENZA – (tel. 3474828544)
email:vitorocco.molinari@gmail.com– p.e.c.:vitorocco.molinari@geopec.it

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

TRIBUNALE di POTENZA
Sezione Civile

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 71/2003

PREMESSA

In data 17 maggio 2023, presso il Tribunale di Potenza Sezione Civile, era affidato al sottoscritto, geom. Vito Rocco MOLINARI, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Potenza al n.° 573, l'incarico di redigere l'aggiornamento/rinnovo della CTU in atti, disponendo che il perito, risponda ai quesiti di cui al verbale di accettazione.

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

- *Il sottoscritto, in riferimento alla verifica riguardante la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., riferisce che essa risulta completa e depositata entro i termini prescritti.*

- *Il creditore procedente ha scelto il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Dott.ssa Beatrice SIMONE.*

- *La certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.*

- *In riferimento all'Esecutata si riferisce, come già riportato nella precedente CTU che essa è deceduta il 25 ottobre 2006.*

-SOPRALLUOGO-

In riferimento al nuovo incarico, riguardante l'aggiornamento della precedente CTU, il sottoscritto, oltre ad effettuare ulteriore sopralluogo presso l'immobile in oggetto, ubicato alla *Via Bertazzoni/ Strada Comunale San Vito, 5* del comune di *Potenza*, procedeva all'acquisizione di documentazione e dati (visure – planimetrie – mappe - conformità

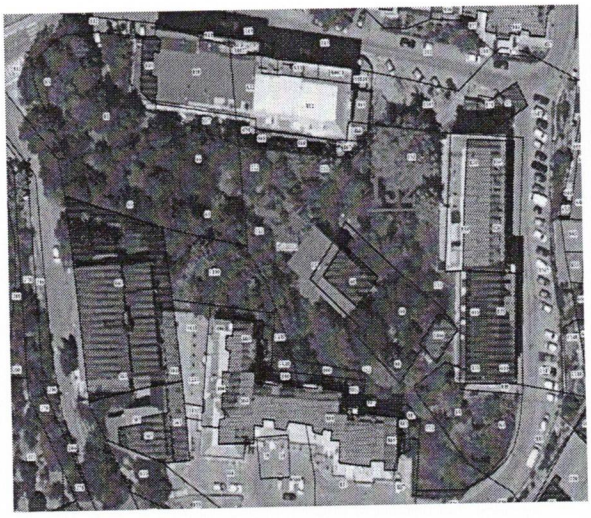
Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

urbanistica e quant'altro occorrente per l'espletamento del nuovo incarico, il tutto per verificare, alla data odierna , la corrispondenza o meno dei dati catastali attuali con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento e nella precedente CTU) presso l'Agenzia del Territorio e Uffici Comunali di Potenza.

In data *23 gennaio 2024*, il sottoscritto alle *ore 9.30* effettuava sopralluogo ricognitivo presso l'immobile in oggetto il tutto alla continua presenza dell' [redacted] il quale è in possesso delle chiavi dell'immobile.

Durante il sopralluogo procedevo all'aggiornamento della valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili, acquisendo tutta la necessaria documentazione fotografica e le misurazioni occorrenti.

Durante il sopralluogo e dalla documentazione acquisita si accertava che all'interno della particella 152, oltre al fabbricato oggetto di esecuzione (particella 60), insiste altro fabbricato non oggetto di esecuzione con proprio identificativo catastale (particella 1066), esso, in base alla sua ubicazione, risulta intercluso (vedi foto).





Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di ½ , ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½ ; quota di ½ in luogo della minor quota ¼, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½, ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo:

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

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamenti errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra particella; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n.° 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità,** l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata documentazione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio via, strada, ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificatamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni in particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato, in ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Da quanto accertato, il diritto reale (quota di 1/1 dei diritti di proprietà spettante all'esecutata) *indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità alla stessa in forza degli atti di provenienza in suo favore.*

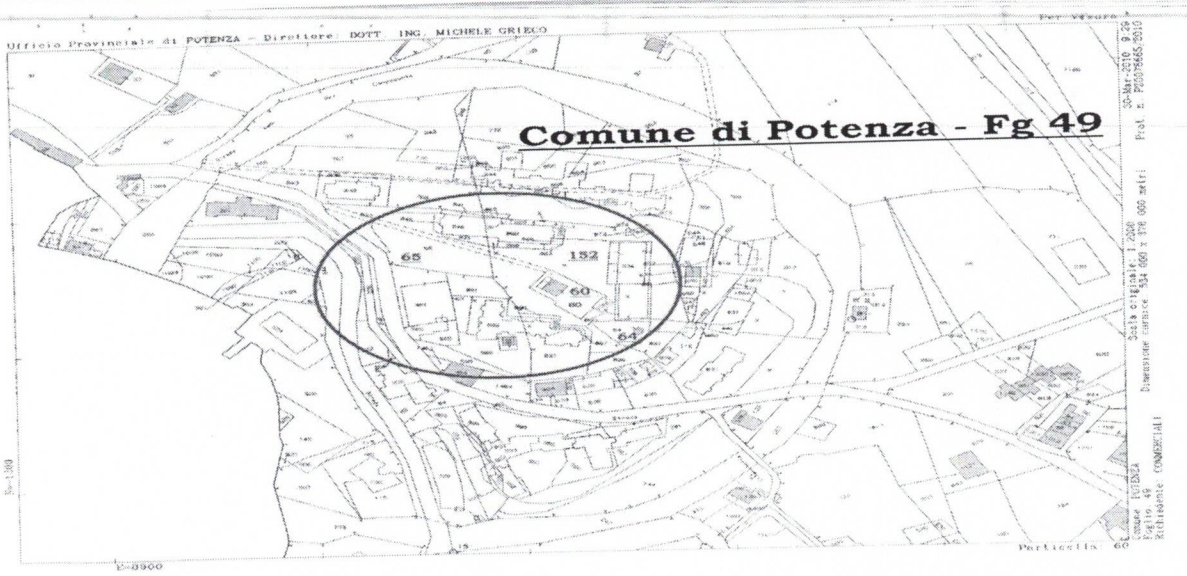
COMUNE di POTENZA

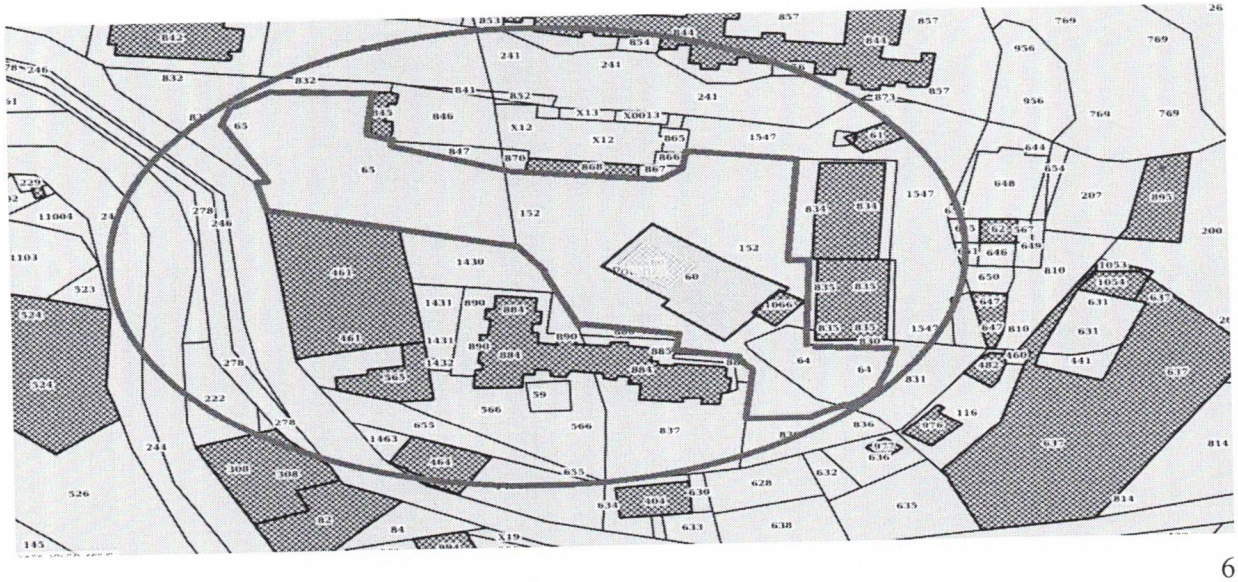
Unità immobiliare (fabbricato e terreni) ubicati alla Via Bertazzoni/ Strada Comunale San Vito, 5 del comune di *Potenza.*

- *Foglio 49 part. 60 (abitazione)*
- *Foglio 49 part. 64 (terreno)*
- *Foglio 49 part. 65 (terreno).*
- *Foglio 49 part. 152 (terreno).*

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

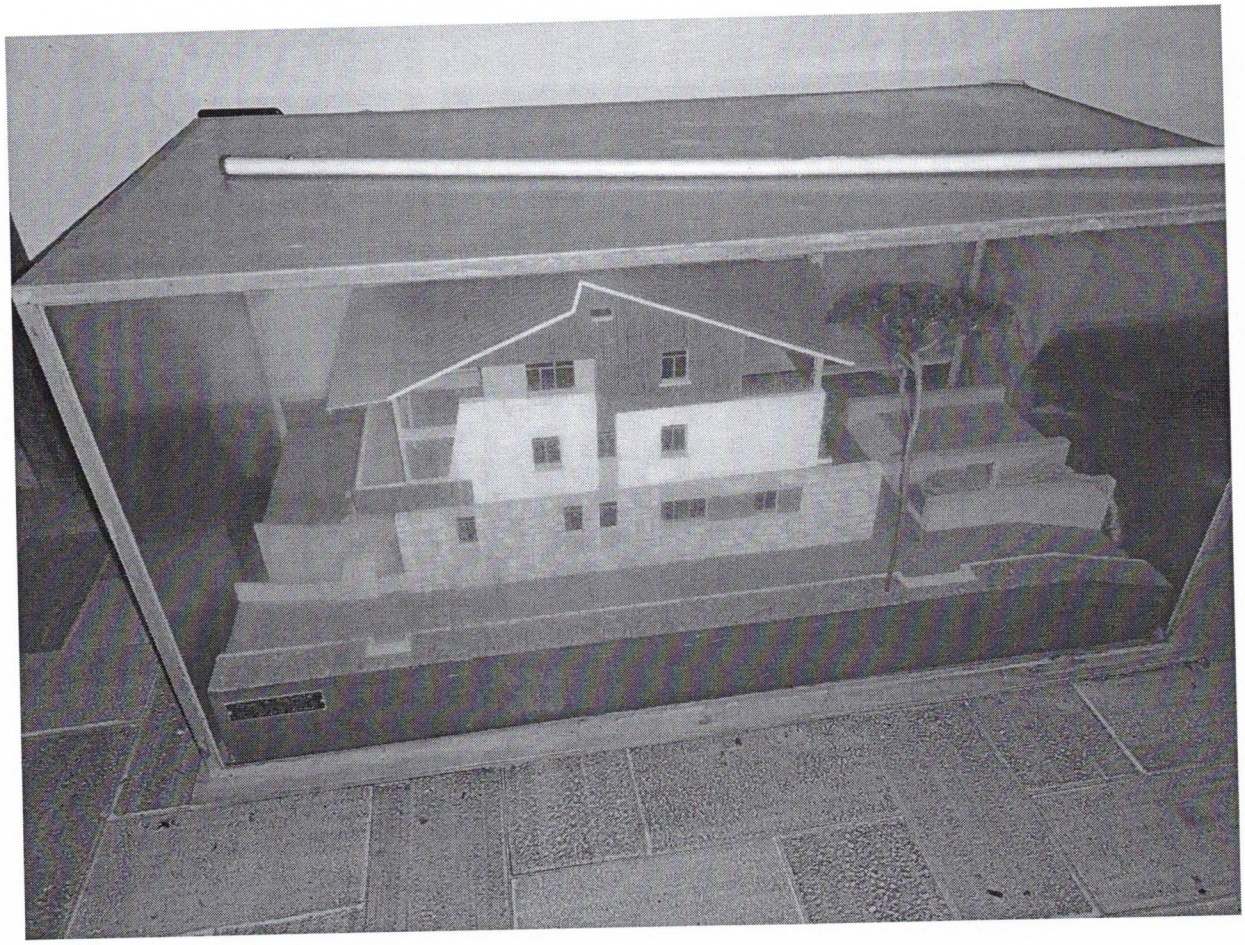




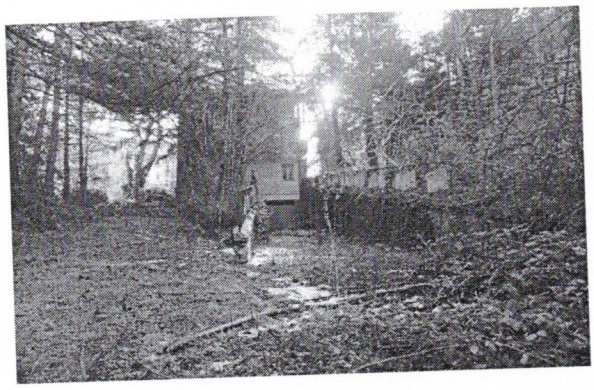


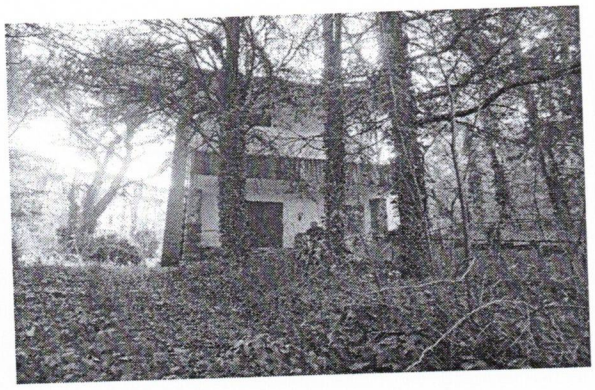
Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

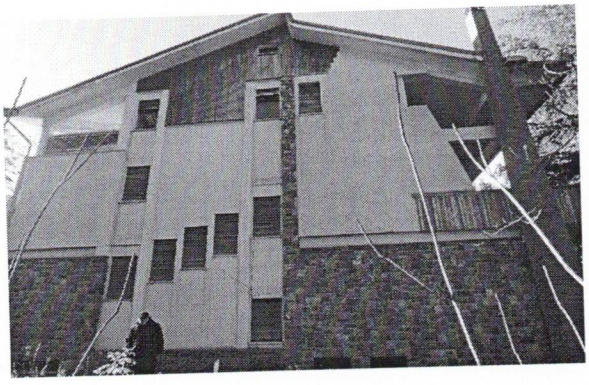


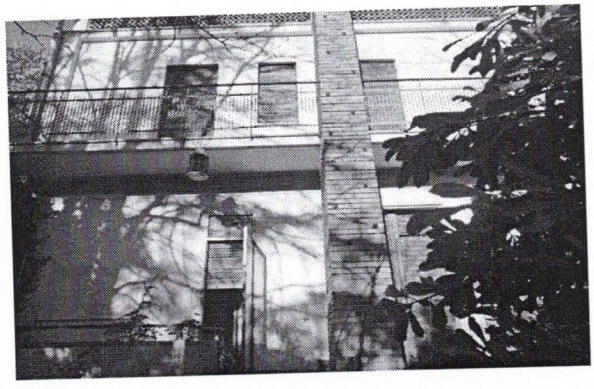


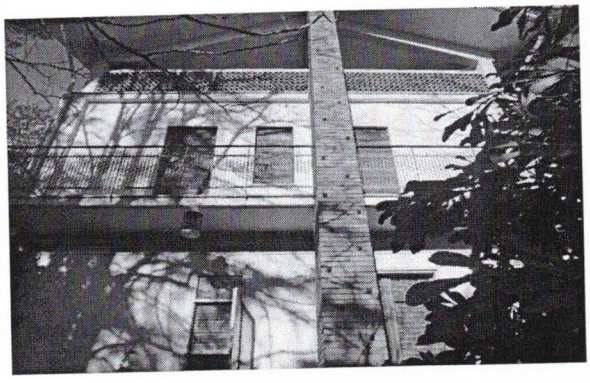
Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201



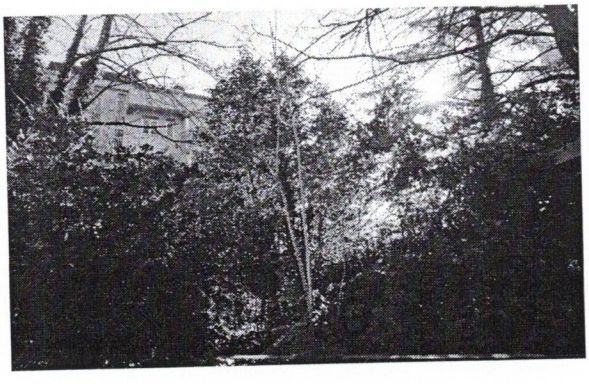






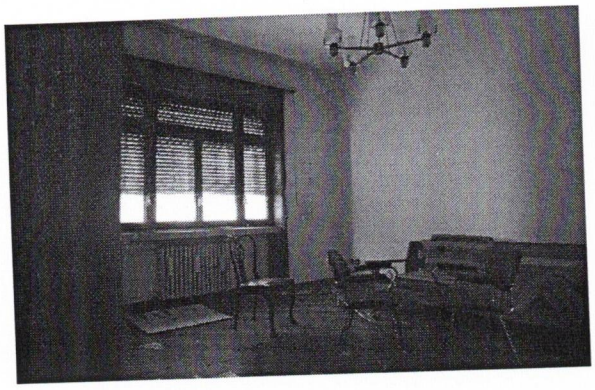


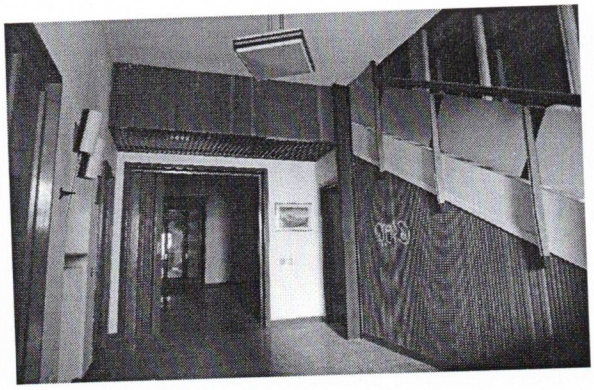




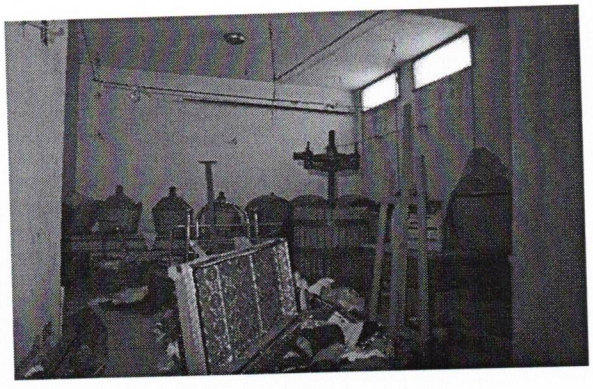


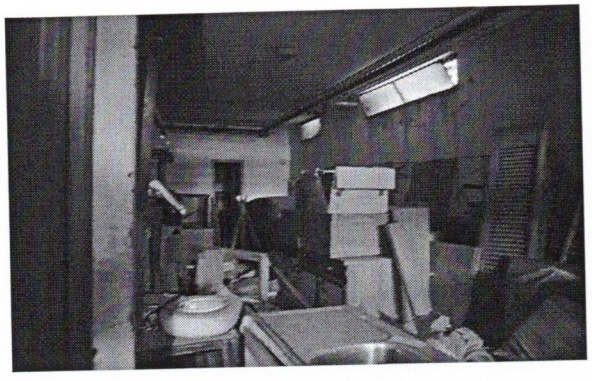
Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

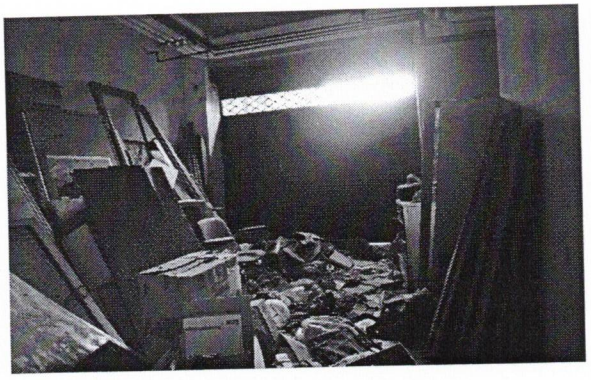




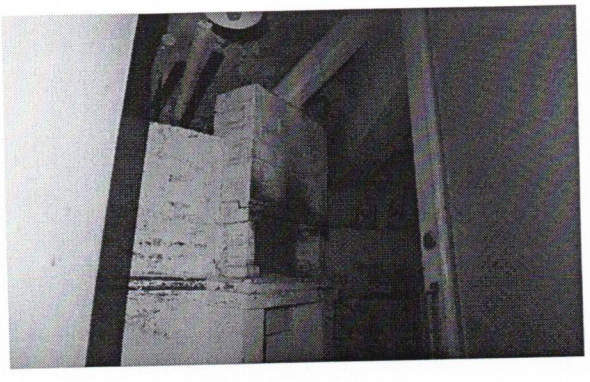




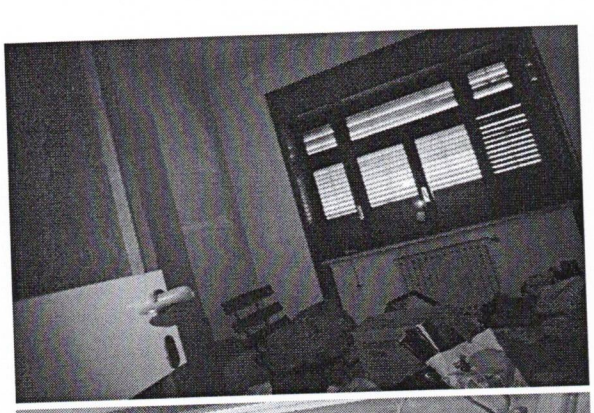


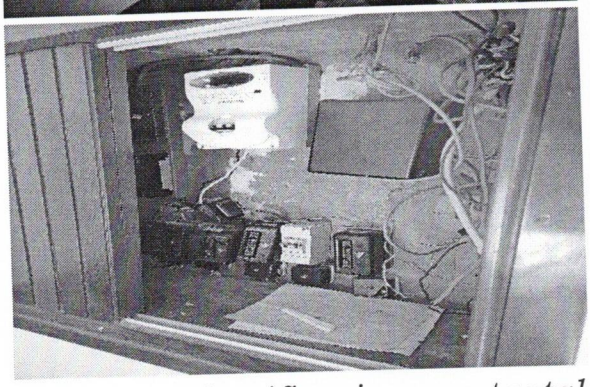
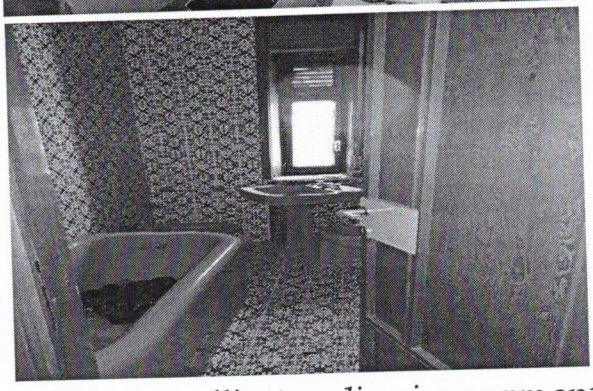






Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201



I dati d'identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali, fatta eccezione per la particella 60 del foglio 49, la quale, alla data del 03/07/2012, è stata oggetto di divisione interna (grafica, senza opere murarie) per cui la stessa, alla data odierna, viene individuata con più subalterni. Tale situazione ha comportato anche la modifica nella consistenza catastale, che è passata dai 19 vani catastali, ante 03/07/2012, ai 14 vani catastali post 03/07/2012.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi,** delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come " beni comuni non censibili ").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a411a6f897b59ab7cf6201

elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto dell'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 corso 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 si riferiscono, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

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

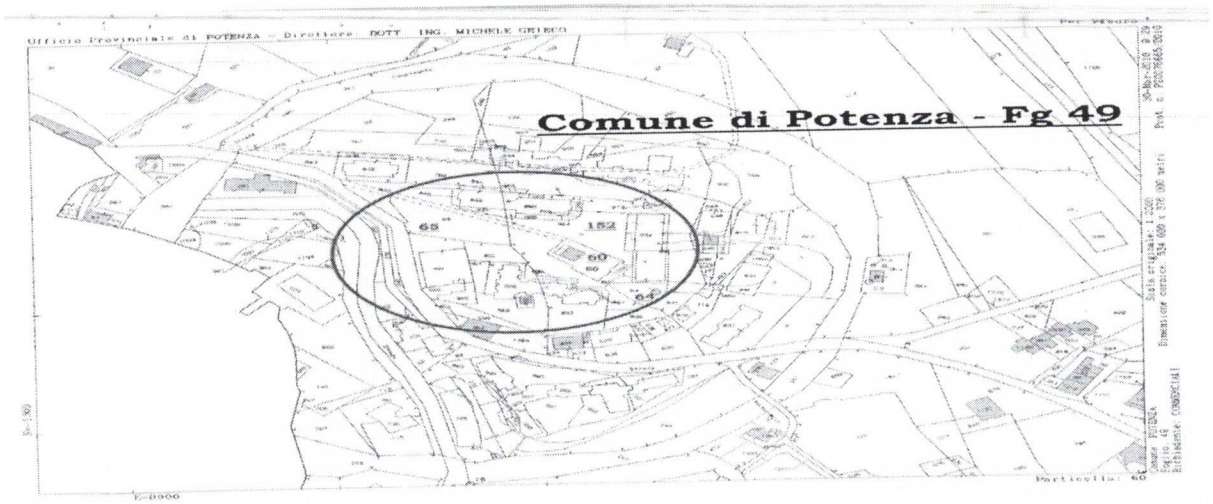
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Le unità immobiliari (fabbricati e terreni) oggetto della presente sono ubicate nel comune di:

Potenza alla
Via Bertazzoni/Strada Comunale San Vito, 5 in pieno centro urbano, del comune di *Potenza.*
In base alla loro ubicazione/ conformazione si ritiene opportuno formare un unico lotto omogeneo vendibile.

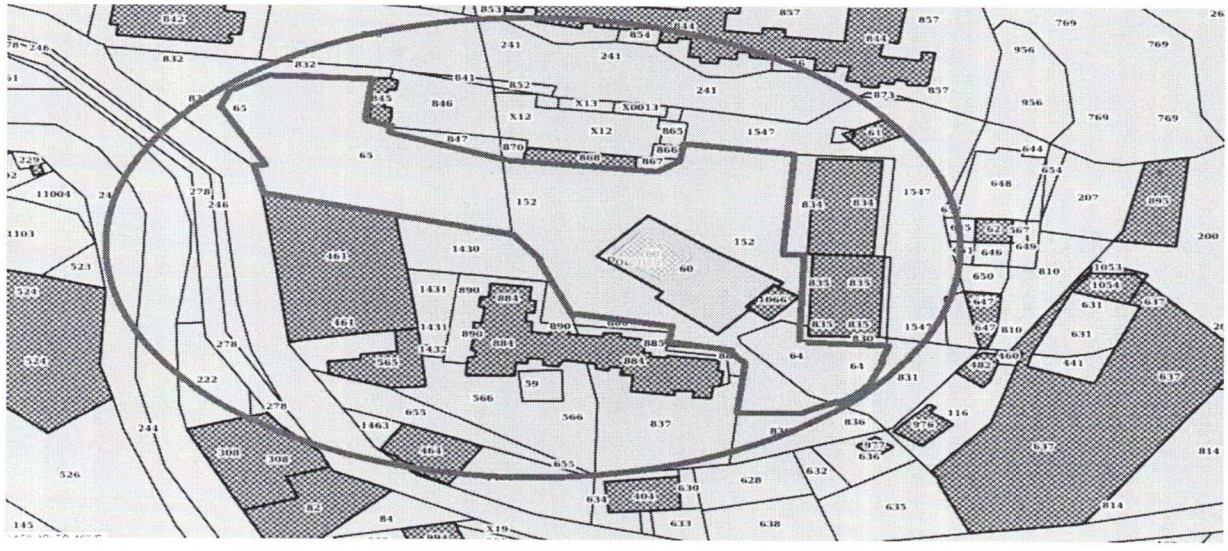
COMUNE DI POTENZA

Descrizione generale



Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201





LOTTO Unico *ubicato alla* Via Bertazzoni/Strada Comunale San Vito, 5.

Esso si compone di:

- *Appartamento/villa* **censita in mappa al:**
  - *Fg. 49 part. 60 – sub 1 (ex 60) – P. S1 – Cat. C/6 – Cl 4 – mq.96.00 –*
  - *Fg. 49 part. 60 – sub 3 (ex 60) P. S1 - Bene comune non censibile*
  - *Fg. 49 part. 60 – sub 5 (ex 60 sub 2 – ex 60) – P. S1 T – 1 – Cat. A/2 – Cl 7 – vani 14 (mq.322.00) –*
  - *Fg. 49 part. 60 – sub 6 (ex 60 sub 2 – ex 60) – P. 2 – Cat. C/2 – Cl 6 – mq.112.00 –*
  - *Fg. 49 part. 60 – sub 4 (ex 60 sub 2 – ex 60) - P.T -1 - Bene comune non censibile*

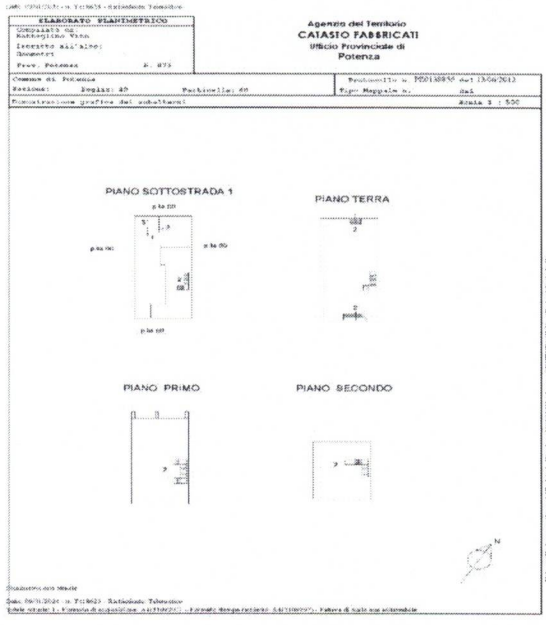
- *Terreni censiti* **in mappa al:**
  - *Foglio 49 part. 64 – vigneto – Cl. 1 – Are 3.95*

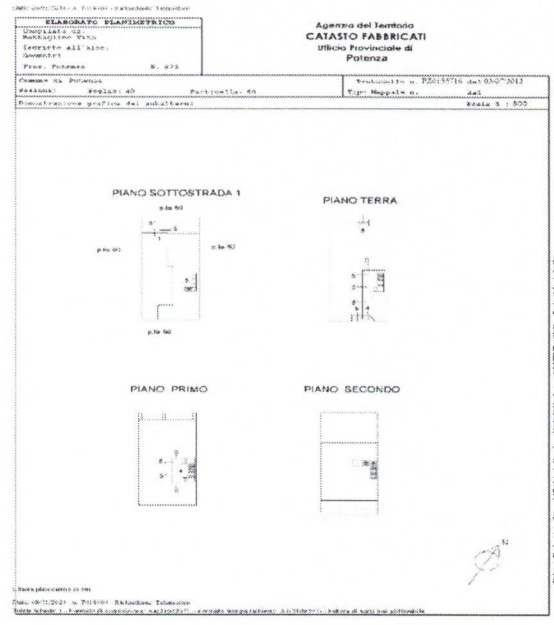
Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

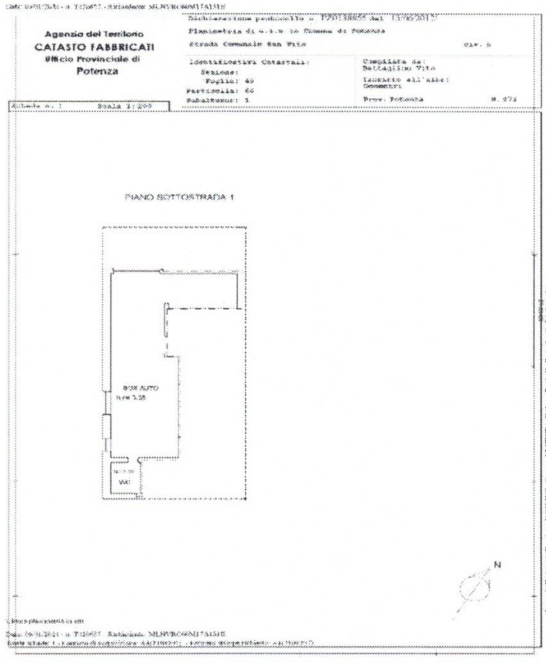
- *Foglio 49 part. 65 – vigneto – Cl. 1 – Are 16.89*
- *Foglio 49 part. 152 – vigneto – Cl. 1 – Are 24.05*

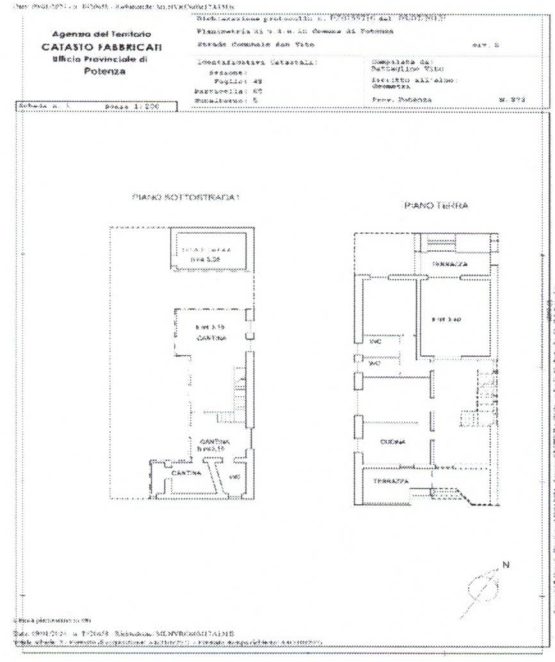
Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la piena corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi per cui si allegano soltanto le planimetrie catastali.

STATO ATTUALE

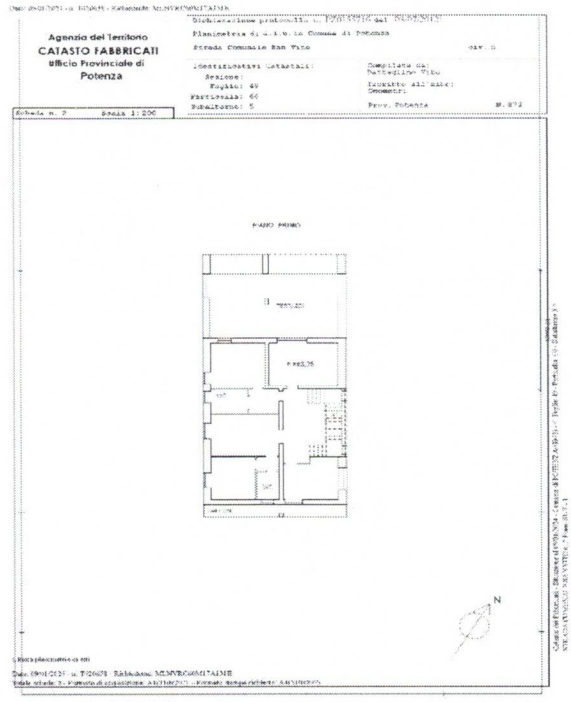


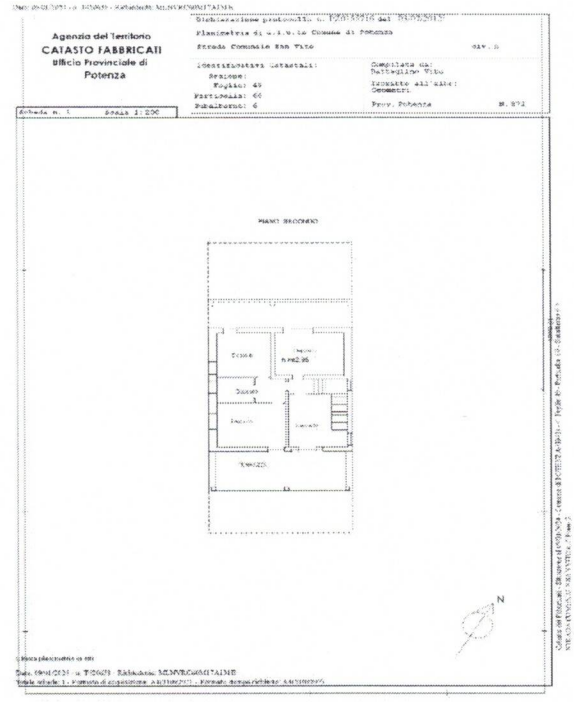


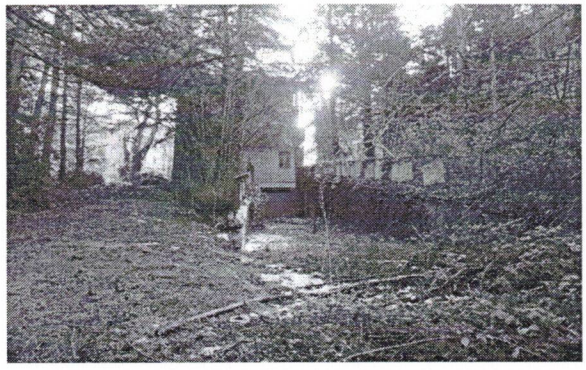


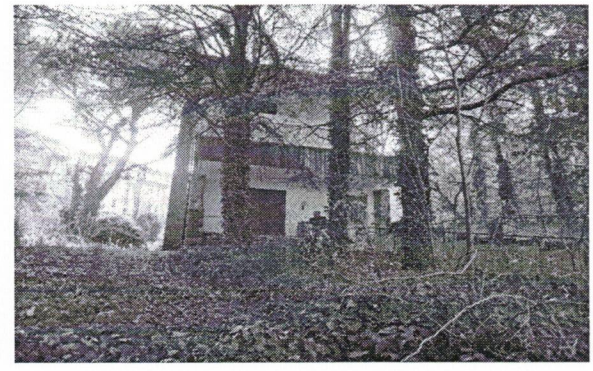


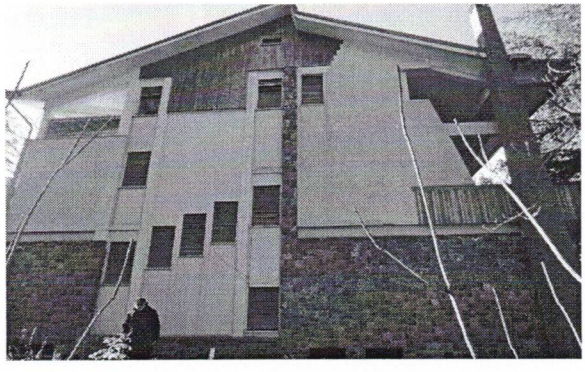
Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

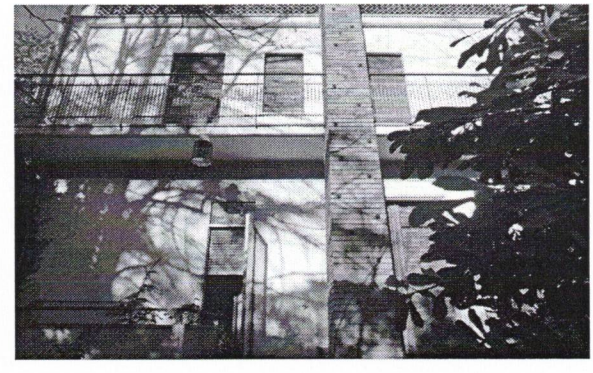




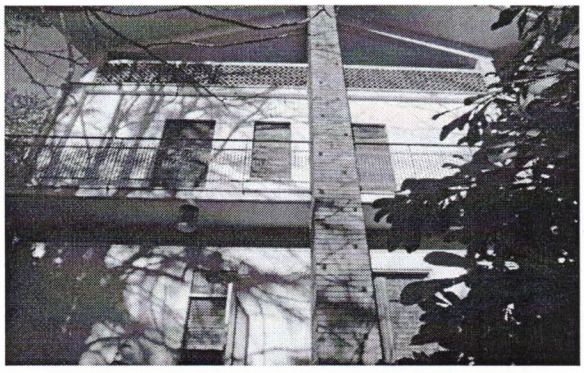








Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d993369a41a6f897b59ab7cf6201





- *Abitazione/villa: si sviluppa su tre livelli fuori terra con antistante porticato e piccolo giardino circostante graffato all'unità immobiliare, il tutto in un pessimo stato d'uso e manutenzione (vedi allegato fotografico).*

  - *Si sviluppa su una superficie complessiva commerciale di mq. 910,00.*
  - *Il tutto interamente circondato da area verde/giardino (oggi foresta).*
  - *Realizzato in struttura portante sia orizzontale che verticale in c.a. e muratura in laterizio.*
  - *In riferimento alla distribuzione interna ci si riporta interamente alle planimetrie catastali che ne rispecchiano fedelmente lo stato dei luoghi.*
  - *Il calcolo delle superfici è stato eseguito in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98.*
  - *Si accede ad essa direttamente da accesso ubicato su Via Bertazzoni.*
  - *E' fornita di tutti gli impianti di prima necessità, ma che, alla data odierna, non possono essere dichiarati conformi alle Normative Vigenti in materia di sicurezza, per la mancanza dei relativi certificati nonché per la loro vetustà.*
  - *E' fornita di impianto di riscaldamento.*
  - *Impianti che non si sa se sono funzionanti considerato che non è stato possibile verificare il loro funzionamento per la mancanza della materia prima.*

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

- *Le aperture esterne sono fornite di infissi in legno con vetro semplice e tapparelle in legno (alcune di esse risultano rotte/forzate, probabilmente qualcuno è entrato all'interno di esso per rovistare all'interno di esso, tale situazione ha fatto sì che entrassero anche animali, in alcuni ambienti è impossibile entrare per il cattivo odore che si sente).*
- *Non è provvista di "attestato di prestazione energetica".*
- *Le finiture interne anche se di ottima fattura, sono rifiniture datate nel tempo (epoca della costruzione "fine anni 50 inizio anni 60" vedi foto).*

- *Essa si compone di:*
  - *14 vani catastali;*
  - *Locale garage;*
  - *Piano secondo soffitte;*
  - *Aree adibite a bene comune non censibile.*

- *L'altezza utile interna è di:*
  - *Piano sottostrada 1 H.3.35.*
  - *Piano sottostrada 1 H. 3.15.*
  - *Piano terra H. 3.40.*
  - *Piano secondo H. 2.95.*

- *Terreni: nell'insieme formano un unico appezzamento di terreno della superficie di mq. 4.489,00.*
  - *Considerata la modesta estensione, esso non può essere paragonato ad un lotto omogeneo come previsto dalle normative urbanistiche vigenti del comune di Potenza, non si ritiene richiedere il CDU.*
  - *Essi confinano (terreno con entrostante fabbricato) con particelle 836 – 885 – 891 – 847 – 868 – 834 del foglio 49, salvo altri.*

QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedente SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
  In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati nel C.F. – la p.lla del terreno indentificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
  A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dall'originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta corrispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
  - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazione sul prosieguo;
  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella corrispondenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

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

COMUNE DI POTENZA

Essi (terreno e fabbricato) sono ubicati alla Via Bertazzoni/Strada Comunale San Vito, 5 *del comune di Potenza, in pieno centro urbano della città.*

LOTTO Unico

Esso si compone di:

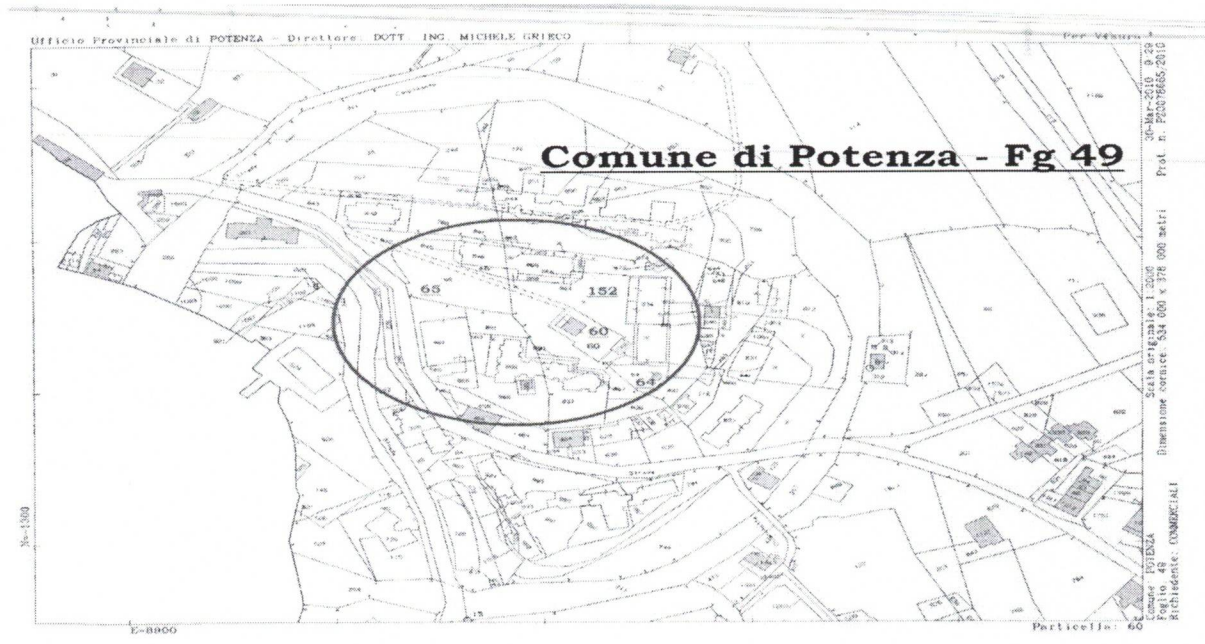
- *Appartamento/villa censita in mappa al:*

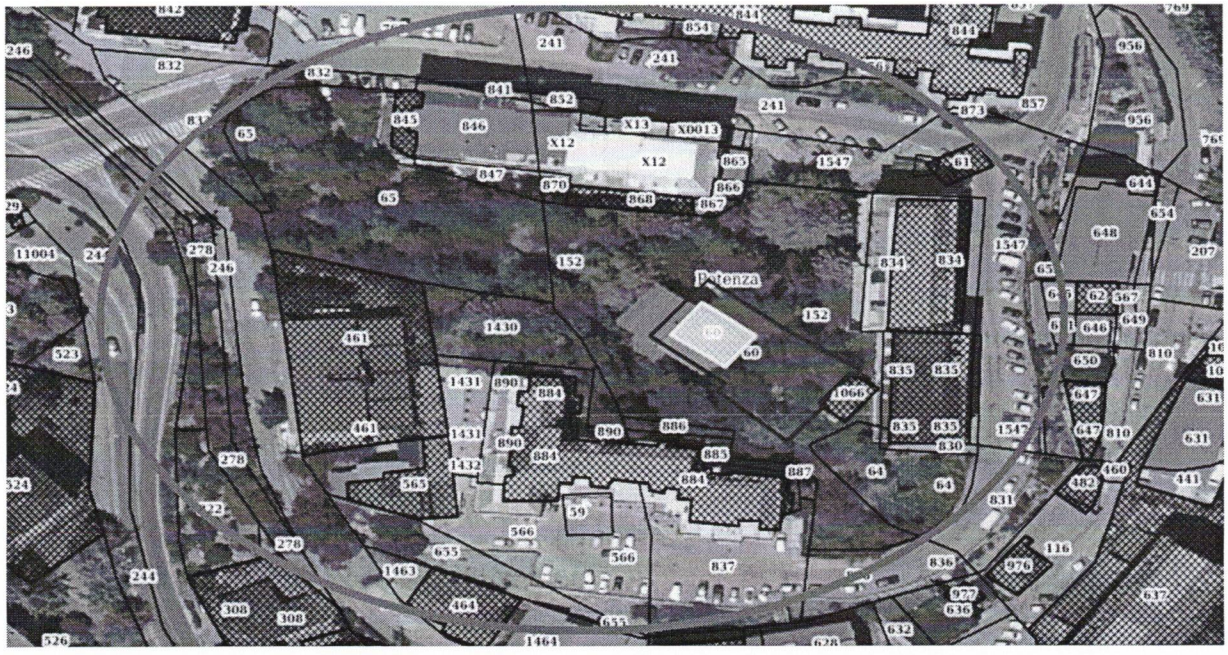
- *Fg. 49 part. 60 – sub 1 (ex 60) – P. S1 – Cat. C/6 – Cl 4 – mq.96.00 (garage)–*
- *Fg. 49 part. 60 – sub 3 (ex 60) P. S1 - Bene comune non censibile*
- *Fg. 49 part. 60 – sub 5 (ex 60 sub 2 – ex 60) – P. S1 T – 1 – Cat. A/2 – Cl 7 – vani 14 (mq.322.00 – abitazione/cantina) –*

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

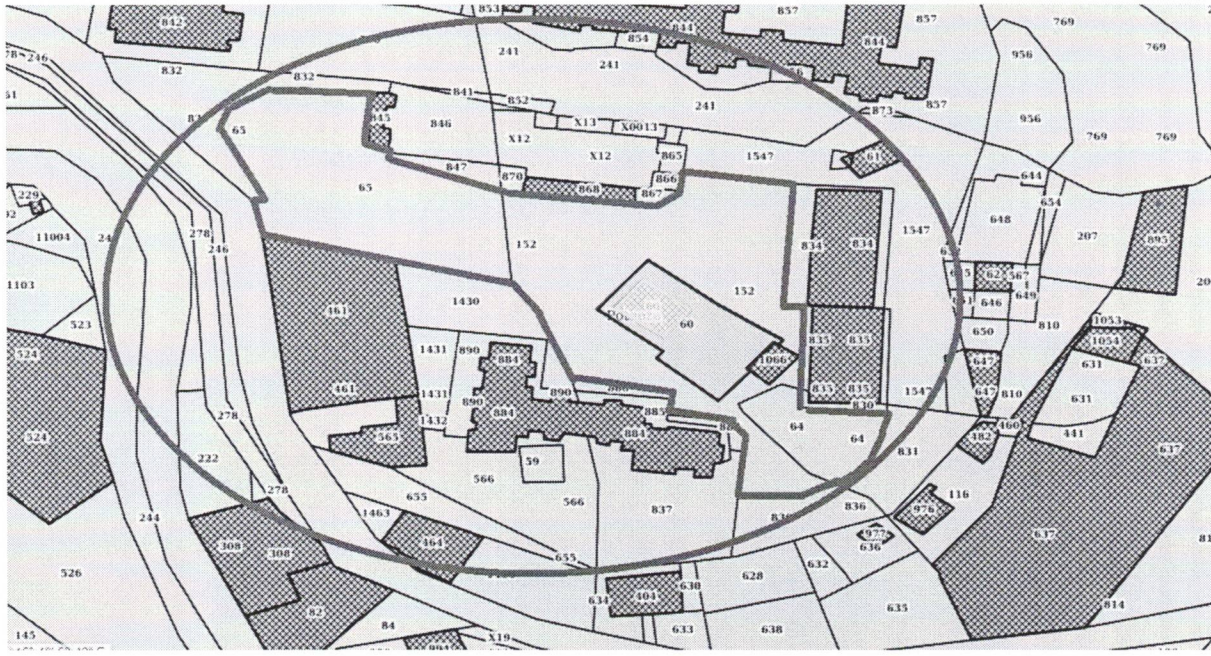
- *Fg. 49 part. 60 – sub 6 (ex 60 sub 2 – ex 60) – P. 2 – Cat. C/2 – Cl 6 – mq.112.00 (deposito)–*
- *Fg. 49 part. 60 – sub 4 (ex 60 sub 2 – ex 60) - P.T -1 - Bene comune non censibile*

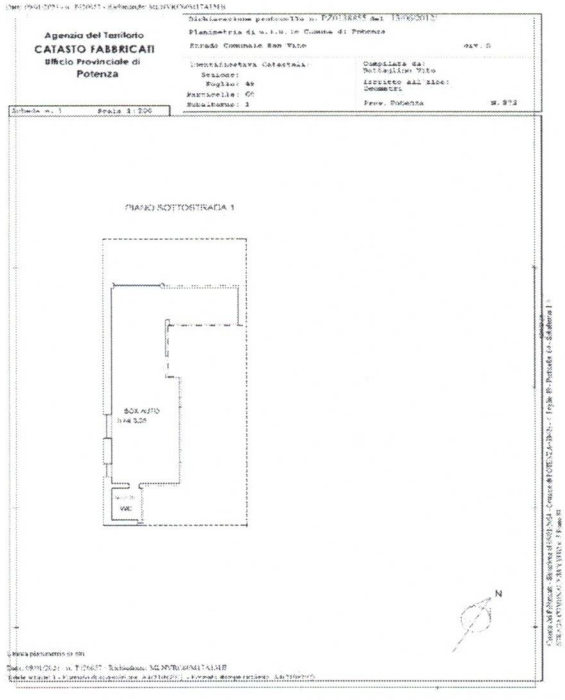
- *Terreni censiti in mappa al:*
- *Foglio 49 part. 64 – vigneto – Cl. 1 – Are 3.95*
- *Foglio 49 part. 65 – vigneto – Cl. 1 – Are 16.89*
- *Foglio 49 part. 152 – vigneto – Cl. 1 – Are 24.05*

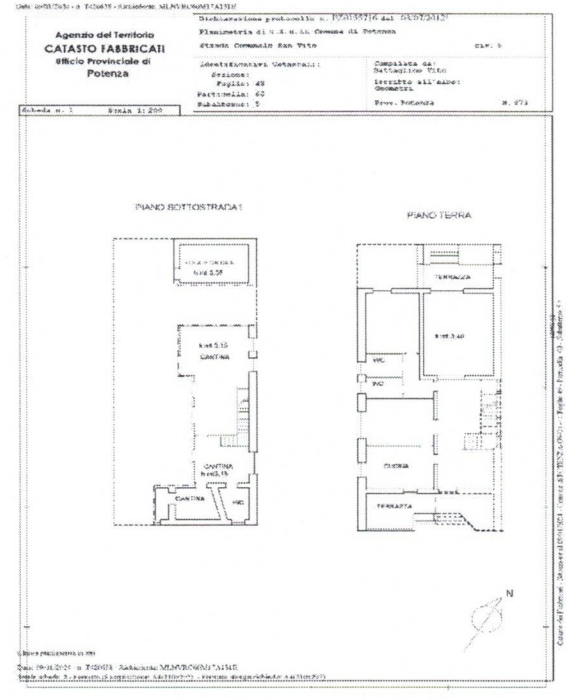




Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

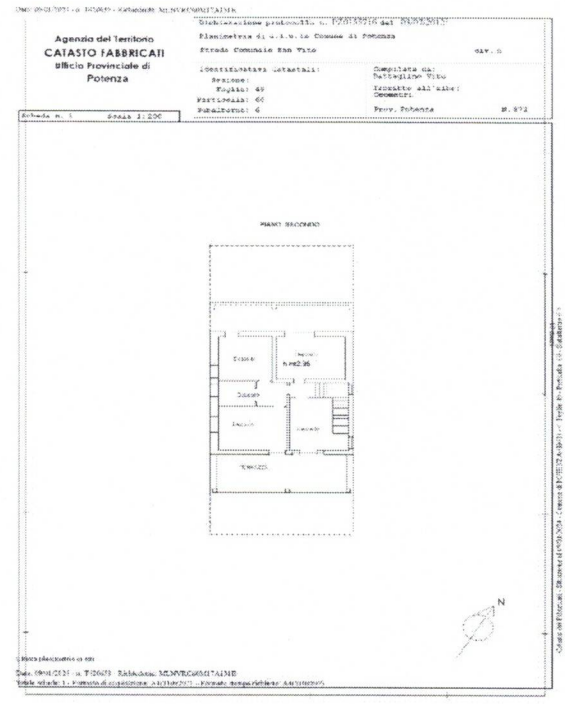






Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201





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

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

LOTTO n.° 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di ½, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____n.° ___, piano____int.____; è composto da _____, confina con _____a sud, con ____ a nord, con_____ ad ovest, con_____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla____(ex p.lla____ o già scheda_____), sub_____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (in sanatoria) n.°____ del_____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme_____) rispetto alla istanza di condono n.° _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt._____(per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene, ricade in zona _____(per il terreno);

PREZZO BASE euro_____;

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

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

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

LOTTO Unico: - piena ed intera proprietà (quota di **1/1**) delle seguenti unità immobiliare:

- Abitazione/Villa/terreni, Via Bertazzoni/Strada Comunale San Vito, 5 *del comune di Potenza, in pieno centro urbano della città.*

- Riportato nel **C.F. – C.T.** del Comune di Potenza:

  - *Appartamento/ villa* **censita in mappa al:**
    - *Fg. 49 part. 60 – sub 1 (ex 60) – P. S1 – Cat. C/6 – Cl 4 – mq.96.00 (garage)–*
    - *Fg. 49 part. 60 – sub 3 (ex 60) P. S1 - Bene comune non censibile*
    - *Fg. 49 part. 60 – sub 5 (ex 60 sub 2 – ex 60) – P. S1 T – 1 – Cat. A/2 – Cl 7 – vani 14 (mq.322.00 – abitazione/cantina) –*
    - *Fg. 49 part. 60 – sub 6 (ex 60 sub 2 – ex 60) – P. 2 – Cat. C/2 – Cl 6 – mq.112.00 (deposito)–*
    - *Fg. 49 part. 60 – sub 4 (ex 60 sub 2 – ex 60) - P.T -1 - Bene comune non censibile*

  - *Terreni censiti* **in mappa al:**
    - *Foglio 49 part. 64 – vigneto – Cl. 1 – Are 3.95*
    - *Foglio 49 part. 65 – vigneto – Cl. 1 – Are 16.89*
    - *Foglio 49 part. 152 – vigneto – Cl. 1 – Are 24.05*

- Confini *(terreno con entrostante fabbricato) con particelle 836 – 885 – 891 – 847 – 868 – 834 del foglio 49, salvo altri.*

- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

- *Lo stato dei luoghi è conforme sia catastalmente che urbanisticamente.*

- *Esso è stato realizzato sul finire degli anni 50 e l'inizio degli anni 60 (fabbricato realizzato ante 1 settembre 1967).*

Prezzo Base € 958.000,00

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

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

L'esperto stimatore deve procedere, sulla base della certificazione ipocatastale in atti alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso al **primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.
A questo riguardo, l'esperto:

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti** e le **variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.
A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
In ogni caso, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistono i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe " i beni sui quali è stato edificato il fabbricato " senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso **regime di comunione legale, con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizioni di sequestro conservativo; trascrizioni di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di ***atto mortis causa.***
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis* causa** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

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

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

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

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

Gli immobili oggetto della presente sono pervenuti all' "Esecutata" in virtù di:

Denuncia di Successione trascritta presso RR.II. di Potenza al n. – 4 luglio 19 – r.g. - del sig. nato a e deceduto

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico**, indicando:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia di provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.
Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza** di provvedimenti **autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i)schede planimetrie catastali; ii)aerofotogrammetrie acquistabili presso gli uffici competenti e società private; iii)informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

descrizione del fabbricato); iv)elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in **data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.° 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanza di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n.° 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n.° 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n.° 269 del 2003 convertito in legge n.° 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificare inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n.° 47 del 1985 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. n.° 380 del 2001** (già art. 17 comma 5, della legge 47 del 1985).
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - **i.** **artt. 31 e seguenti della legge n.° 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - **ii.** **art. 39 della legge n.° 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

iii. **art. 32 del D.L. n.° 269 del 2003 convertito in legge n.° 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
  Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda in sanatoria.

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

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

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

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

- Il Fabbricato/Villa, come già innanzi riferito è stato realizzato sul finire degli anni 50 ed inizio degli anni 60 (*realizzato ante 1 settembre 1967*).
- Considerato che esso non ha subito modifiche dalla sua realizzazione ad oggi si può considerare conforme urbanisticamente e catastalmente.

- *Dagli accertamenti presso gli uffici competenti non è stato rinvenuto nessun certificato di "abitabilità/agibilità".*

- *I terreni, dagli accertamenti effettuati, ricadono in Area totalmente o parzialmente edificata.*

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

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

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso allegato alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente il pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazione di cui all'art. 2923, terzo comma, cod.civ..

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli oneri della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data odierna gli immobili non sono occupati.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed **oneri giuridici gravanti sul bene**.
In particolare a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la **pendenza di procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa comunale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico – artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:
Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:

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

In riferimento a detto quesito, dagli accertamenti effettuati, si può affermare che i vincoli che riguardano i beni in oggetto sono:

Verbale Pignoramento Immobili del 12/05/2003 – Rep. 236 – Emesso da Ufficiale Corte D'Appello di Potenza, in rinnovazione

ai punti:

c. ***Non*** *vi è nessun provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale.*

d. *Sugli immobili* ***non*** *insistono vincoli storico-artistico.*

e. ***Non*** *vi è nessun regolamento condominiale.*

f. ***Non*** *vi sono atti impositivi di servitù.*

Sui beni non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

In riferimento alla ***Sezione A*** *non esistono* ***Oneri e Vincoli*** *che graveranno a carico dell'acquirente.*

In riferimento alla ***Sezione B,*** *gli* ***Oneri e i Vincoli*** *che saranno cancellati, o comunque regolarizzati, nel contesto della procedura, saranno quelli riportati ai punti 1 – 2.*

QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

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

In riferimento agli accertamenti effettuati, i beni in oggetto non ricadono su suolo Demaniale.

QUESITO 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 o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo di natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione - se sussistono i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 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.

In riferimento a detto quesito non vi è nulla da riferire in quanto i beni pignorati non sono gravati da censo, livello, uso civico od altro e il diritto sul bene da parte del debitore pignorato è di piena proprietà.

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

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

In merito al presente quesito si riferisce quanto segue:

- **Non** vi sono spese di gestione – manutenzione o spese condominiale ordinarie.
- **Non** vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.
- **Non** vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.
- **Non** vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO 12 procedere alla valutazione dei beni

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnonoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore a 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 di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato d'immobile che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.° 6 – **siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo a base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Al fine di stabilire il più probabile *valore venale o di libero mercato* (*valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione*) cui possono essere compravenduti i beni in oggetto, bisogna tener conto principalmente:

"Stato *di manutenzione e conservazione, vetustà, esposizione, superficie, ubicazione rispetto al centro abitato, eventuale garage o posto auto antistante e circostante ad esso, ascensore, cortile o terreno di proprietà, terrazzi - balconi, ecc.".*

Il procedimento che si dovrebbe adottare, quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione e quello *sintetico-comparativo*, metodo che si basa sulla comparazione con altri beni simili e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro cui collocare il bene oggetto di stima **o** MCA (Market Comparison Approach).

I dati immobiliari e prezzi di riferimento devono riferirsi a beni per quanto possibile similari a quelli oggetto di valutazione, cui può essere compravenduto il bene in oggetto, ma, considerato che il mercato immobiliare degli immobili simili a quello in oggetto, in detto periodo è generalmente caratterizzato da un *esiguo numero di transazioni* e pertanto ad una carente disponibilità di dati da reperire su mercato immobiliare, per la valutazione in oggetto si applicheranno i Valori OMI (*Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Regione Basilicata per il comune di Potenza riferiti al primo semestre 2023) riguardante* il più probabile valore di immobili in condizioni normali al quale eventualmente, in base allo stato d'uso e manutenzione, viene applicato il coefficiente correttivo globale **K** che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti Ki (coefficienti correttivi peggiorativi o migliorativi**), *per cui avremo***

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

COMUNE DI POTENZA

LOTTO n.° 1 (Abitazione/cantina e terreni)

Coefficienti Correttivi

- Coefficiente di manutenzione e conservazione (**mediocre**), coefficiente che tiene conto delle qualità delle finiture e degli impianti 0.85:
  - Pavimenti e rivestimenti di vecchia manifattura non più in produzione.
  - Infissi esterni ed interni di vecchia manifattura.
  - Impianto elettrico non a norma.
  - Impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti), non rispettano quanto previsto dalle normative vigenti.
  - Riscaldamento.
- Coefficiente di vetustà immobile (oltre 50 anni) 0.85.
- Coefficiente di altezza interna - 1.00.
- Coefficiente di panoramicità/orientamento/veduta/luminosità 0.85.
- Coefficiente di localizzazione/ubicazione (comodità di raggiungimento) 1.00.

per cui avremo:

Dati OMI

- Fascia/zona: Periferica
- Codice di Zona: D2
- Microzona Catastale n.° 0
- Tipologia prevalente: Abitazione civili
- Destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore max. €/mq 1.800

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto, è presa in considerazione la *Superficie Commerciale dell'unità immobiliare con l'incremento di una percentuale sul valore di stima pari al 15 % per i terreni annessi*, per cui avremo:

VALORE DI STIMA INCREMENTATO € 1.800 + 15% = €/mq. 2.070

Superficie Commerciale .....mq. 910,00

VALORE DETRATTO I COEFFICIETI

Valore/mq. = €/mq. 2.070 x (- 0.85x0.85x0.85x1.00x0.80x1.00) = €/1.053

Valore al momento della stima

mq. 910,00 x €/mq. 1.053,00= € 958.230,00

IN C.T. 958.000,00

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

Nel caso il pignoramento abbia a oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile, in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza del PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Considerata la tipologia dei beni in piena proprietà all'esecutata, non si procederà alla valutazione di nessuna quota indivisa.

QUESITO 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale scelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere sempre verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto del cespite.

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure scioglimento o cessione degli effetti civili oppure separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In merito alla residenza dell'Esecutata nulla da riferire considerato che la stessa è DECEDUTA.

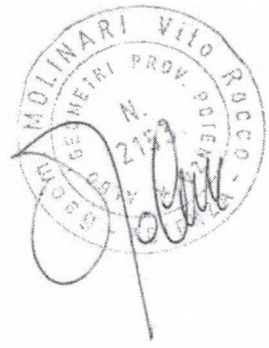
In riferimento al Regime matrimoniale dell'Esecutata nulla da riferire considerato che la stessa è DECEDUTA.

Il sottoscritto consulente tecnico, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto di n.° 33 pagine e di n.° _____ allegati che ne costituiscono parte integrante.

L'elaborato peritale è stato depositato in cancelleria telematicamente coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Potenza, lì 14 febbraio 2024

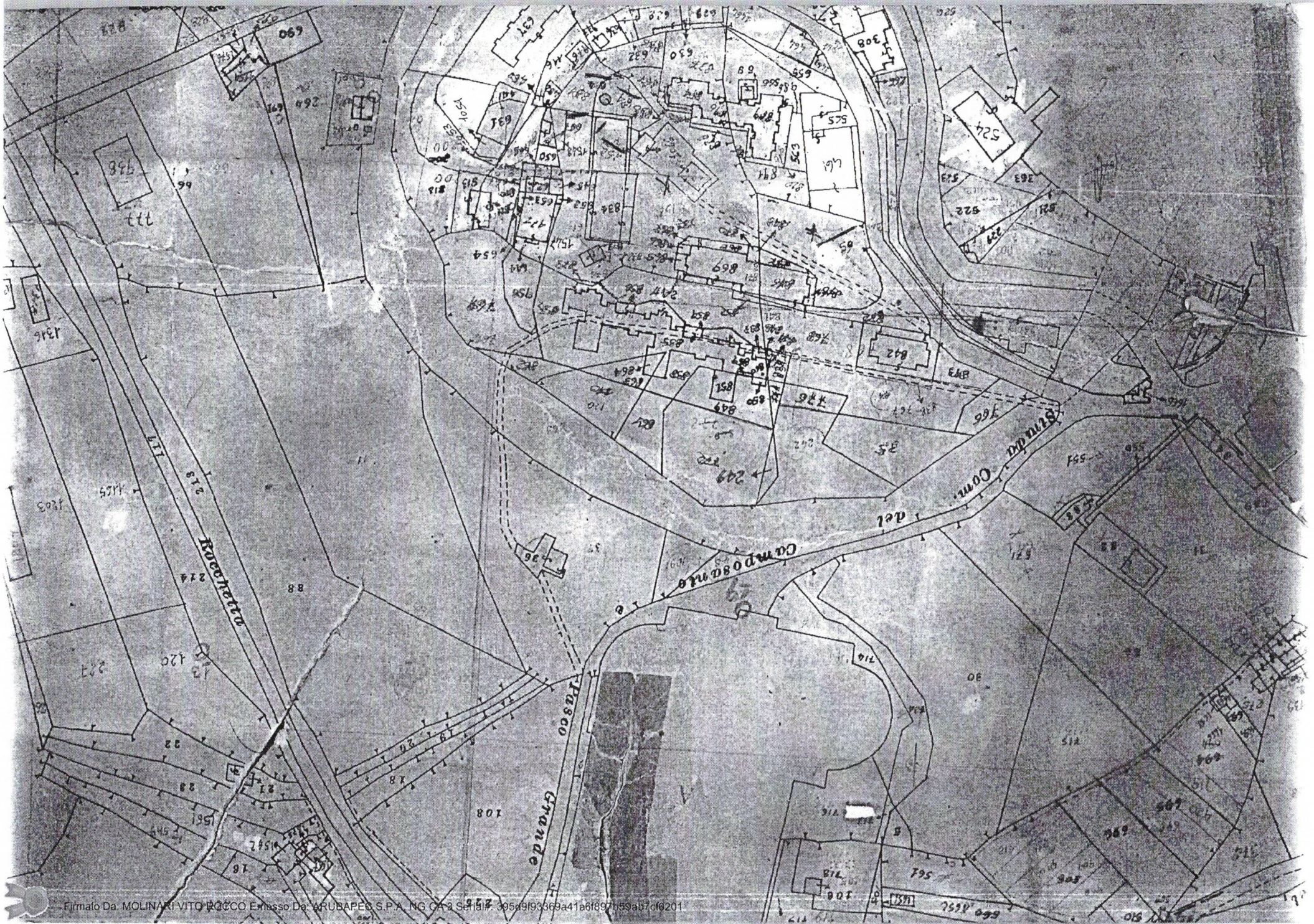
IL C.T.U.
Geom. Vito Rocco MOLINARI



Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201



Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f3336a41a6f897b59ab7c62e



Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 305a9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

Comune di Potenza

COMUNE DI POTENZA

Ufficio Tecnico

Prot. n.

Potenza, lì 13/01/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380)

IL DIRIGENTE

- **Visto** il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Potenza
- **Visto** l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- **Visto** l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267
- **Vista** la richiesta del sig./ra {?Cognome} {?Nome}, nato a {?LuogoNascita} il {?DataNascita} cod. fisc. {?CodiceFiscale}, del g. {?DataRichiesta} prot. n°. {?Protocollo}

CERTIFICA

che i terreni sotto elencati sono classificati secondo il vigente R.U. come di seguito:

Foglio:49 **Particella**:152 **Sup(mq)**:2405,00

Nota - Se la superficie censuaria risultasse uguale a zero è perchè questa non è presente nel database dagli uffici dell'Agenzia del Territorio. Comunque Il certificato restituisce le percentuali di destinazione d'uso attribuite alla superficie cartografica. Il problema potrebbe essere risolto nei prossimi aggiornanti.

Ambito di riferimento	*Componenti normative*	*(%)*	*Sup (mq)*
Ambito Urbano	Tessuti ad impianto unitario uniforme	95,54	2.297,71
Ambito Urbano	Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e standard esistenti di quartiere	4,40	105,85

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

La superficie ricandente nel Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e standard esistenti di quartiere pari a **105,85**

Suoli destinati alle infrastrutture a rete, servizi, attrezzature e standard esistenti di quartiere	**105,85** mq

La superficie ricandente nel Tessuti ad impianto unitario uniforme pari a **2.297,71 mq** è così ripartita

Tessuti ad impianto unitario uniforme	**44,86** mq
Tessuti ad impianto unitario uniforme	**9,59** mq
Tessuti ad impianto unitario uniforme	**9,04** mq
Tessuti ad impianto unitario uniforme	**2.234,23** mq

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:

Centro abitato	(%)	Sup(mq)
Centro abitato, definito ai sensi del Nuovo Codice della Strada	100,00	2405,00

Aree gravate da Uso Civico	(%)	Sup(mq)
Usi Civici Enfiteutici	54,30	1306,01
Enfiteutico	0,00	0,06
Usurpazione legittimabile	52,82	1270,31

Foglio:49 **Particella**:64 **Sup(mq)**:395,00

Nota - Se la superficie censuaria risultasse uguale a zero è perchè questa non è presente nel database dagli uffici dell'Agenzia del Territorio. Comunque Il certificato restituisce le percentuali di destinazione d'uso attribuite alla superficie cartografica. Il problema potrebbe essere risolto nei prossimi aggiornanti.

Ambito di riferimento	*Componenti normative*	*(%)*	*Sup (mq)*
Ambito Urbano	Tessuti ad impianto unitario uniforme	99,86	394,44

La superficie ricandente nel Tessuti ad impianto unitario uniforme pari a **394,44 mq** è così ripartita

Tessuti ad impianto unitario uniforme	**394,44** mq

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:

Centro abitato	(%)	Sup(mq)
Centro abitato, definito ai sensi del Nuovo Codice della Strada	100,00	395,00

Foglio:49 **Particella**:65 **Sup(mq)**:1689,00

Nota - Se la superficie censuaria risultasse uguale a zero è perchè questa non è presente nel database dagli uffici dell'Agenzia del Territorio. Comunque Il certificato restituisce le percentuali di destinazione d'uso attribuite alla superficie cartografica. Il problema potrebbe essere risolto nei prossimi aggiornanti.

Ambito di riferimento	*Componenti normative*	*(%)*	*Sup (mq)*
Ambito Urbano	Sistema della viabilità	2,38	40,26
Ambito Urbano	Tessuti ad impianto unitario uniforme	97,53	1.647,30

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

La superficie ricandente nel Sistema della viabilità pari a **40,26 mq** è così ripartita

Sistema della viabilità	**40,26** mq

La superficie ricandente nel Tessuti ad impianto unitario uniforme pari a **1.647,30 mq** è così ripartita

Tessuti ad impianto unitario uniforme	**7,92** mq
Tessuti ad impianto unitario uniforme	**15,45** mq
Tessuti ad impianto unitario uniforme	**174,26** mq
Tessuti ad impianto unitario uniforme	**1.449,68** mq

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:

Centro abitato	**(%)**	**Sup(mq)**
Centro abitato, definito ai sensi del Nuovo Codice della Strada	100,00	1689,00

Aree gravate da Uso Civico	**(%)**	**Sup(mq)**
Usi Civici Enfiteutici	100,00	1689,00
Usurpazione legittimabile	100,00	1689,00

Si rilascia a richiesta del sig./ra nato a il **30/12/1899** e residente a in , per uso .

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

Norme generali per i Suoli Riservati all'Armatura Urbana
Art. 45 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

Art. 46 Servizi di quartiere

46.1 Gli interventi di **NI** relativi ai servizi di quartiere dovranno rispettare gli indici e parametri di seguito specificati per ciascun tipo di servizio:

- *Istruzione dell'obbligo* (asili nido, scuole di infanzia, scuole dell'obbligo)
  - ***Ef*** = 0,45 m2/m2
  - ***Sp*** = 50%
  - ***P1*** = 2 m2 /5 m2 **Sul**
  - ***P2*** = 1 m2 /5 m2 **Sul**
  - ***Da*** = 1 albero/200 m2 **Sf**
- *Attrezzature d'interesse comune* (partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative)
  - ***Ef*** = 0,45 m2/m2
  - ***Sp*** = 40%
  - ***P2*** = 1 m2/5 m2 **Sul**
  - ***Da*** = 1 albero/200 m2 **Sf**
- *Attrezzature religiose* (edifici per il culto e attrezzature parrocchiali)
  - ***Ef*** = 0,60 m2/m2
  - ***Sp*** = 30%
  - ***P2*** = 1 m2 /5 m2 **Sul**
  - ***Da*** = 1 albero/200 m2 **Sf**

  E' consentita la residenza collettiva connessa alle attrezzature religiose nei limiti del 25% della **Sul** complessiva realizzabile.
- *Verde pubblico* (parchi e giardini, aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini, aree per il tempo libero degli adulti; eventualmente attrezzate con chioschi, punti di ristoro e servizi igienici)
  - ***Ef*** = 0,05 m2/m2
  - ***Sp*** = 90%
- *Verde sportivo* (impianti sportivi coperti e scoperti)
  - Indice di copertura ***Ic*** = 50% (per gli impianti coperti)
- *Parcheggi P1* (a raso, alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona)
  - ***Da*** = 2 alberi/50 m2 **Sf**

Le aree per parcheggi non individuate graficamente sugli elaborati di **RU** vanno di norma localizzate sul fronte strada e, comunque, al diretto servizio degli insediamenti. Al fine di limitare lo sviluppo di superfici impermeabilizzate e migliorare le caratteristiche microclimatiche degli spazi esterni, le aree destinate a parcheggio dovranno essere di preferenza realizzate con pavimentazioni semipermeabili, ad elementi prefabbricati discontinui che consentano l'inerbimento e, parzialmente, la diffusione naturale dell'acqua nel sottosuolo.

Art. 48 Sistema della viabilità

48.1 Riguarda le aree interne all'Ambito Urbano destinate alla viabilità esistente, da adeguare e di nuova realizzazione e comprende le sedi stradali, i parcheggi pubblici e le piste ciclabili nonché i percorsi pedonali anche meccanizzati.

48.2 Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione, ovvero di privati nell'ambito della realizzazione di opere pubbliche.

48.3 Eventuali opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dal traffico motorizzato sui *Tessuti Urbani* adiacenti dovranno essere realizzate nella relativa zona urbanistica individuata negli elaborati prescrittivi P-2b e P-2c Assetto Urbanistico - Ambito Urbano (1:10.000 e 1:5.000).

48.4 Per i nuovi interventi edilizi **NI**, **DR** e **RiUrb**, valgono le distanze minime dal filo stradale di cui all'art. 9 del DI 1444/68. Distanze inferiori sono consentite esclusivamente nell'ambito dei DUS, DUT, DUP, secondo le previsioni delle schede urbanistiche di dettaglio o dei PA di iniziativa pubblica o privata.

48.5 La delimitazione delle aree per viabilità individuata sugli elaborati di **RU** indica le fasce di territorio entro le quali il progetto esecutivo definirà le caratteristiche dimensionali e funzionali dell'opera e delle sistemazioni accessorie: eventuali spazi

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

che non saranno impegnati sono in ogni caso da considerarsi verde di stabilità ecologico ambientale.

48.6 In sede di progettazione delle singole opere sono ammessi limitati spostamenti dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, al fine di adeguare gli stessi alla situazione fisica o catastale dei luoghi. Alle eventuali aree non più destinate alla viabilità urbana verrà attribuita una destinazione urbanistica analoga a quelle dei Tessuti urbani o delle zone urbanistiche adiacenti, come individuate dagli elaborati prescrittivi P-2b e P-2c Assetto Urbanistico - Ambito Urbano (1:10.000 e 1:5.000).

48.7 Nel caso che la realizzazione dell'infrastruttura stradale comporti la demolizione di un edificio esistente adibito ad uso residenziale o per attività produttive, ne è consentita, in alternativa all'esproprio per pubblica utilità, la demolizione e ricostruzione con **Sul** incrementata del 30% rispetti a quella esistente, ma con le stesse Destinazioni d'Uso preesistenti; la ricostruzione potrà avvenire senza alcuna procedura di variante urbanistica su area adiacente appartenente allo stesso proprietario purché non destinata ad uso pubblico, ovvero, tramite procedura di variante, su altre aree di proprietà dell'interessato, di terzi o dell'Amministrazione Comunale, qualora la stessa ravvisi le necessarie motivazioni di ordine socio - economico.

48.8 Al fine di salvaguardare l'identità, le tipologie architettoniche e la qualità delle pavimentazioni della viabilità pedonale del Centro Storico della città e di altre zone a valenza storica, in corrispondenza dei relativi tessuti individuati dal **RU**, vengono di seguito dettate particolari prescrizioni:

- le pavimentazioni storiche tradizionali degli spazi aperti quali acciottolato, lastricato, ammattonato, come ogni altro elemento d'arredo, dovranno essere mantenute restaurate e ripristinate nella loro consistenza materiale, di struttura, di disegno, di colore;
- sono esclusi interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi a quelli originali;
- eventuali pavimentazioni in asfalto dovranno essere sostituite con nuova pavimentazione con caratteristiche conformi alle pavimentazioni storiche tradizionali, come ad es. cubetti in porfido, lastricato, etc;
- gli interventi di ripavimentazione debbono derivare da una accurata ricerca storico-documentaria da effettuare di intesa con la Soprintendenza ai Beni A.A.A.S.;
- gli interventi sulle reti dei sottoservizi, effettuati dai soggetti competenti, devono conformarsi a specifici Protocolli di Intesa diretti a minimizzare gli impatti ed a determinare il coordinamento dei diversi attori nonché a dare necessarie garanzie di rispetto di eventuali substrati archeologici;

- l'Amministrazione Comunale promuoverà e coordinerà, anche tramite apposita regolamentazione, interventi organici di restauro delle pavimentazioni (e relativi sottoservizi) accompagnati da azioni di restauro delle pareti verticali pubbliche e private.

Suoli Urbanizzati dell'Ambito Urbano

Norme generali per i Suoli Urbanizzati dell'Ambito Urbano
Art. 26 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

Art. 30 Tessuti a impianto unitario uniforme

30.1 I *Tessuti ad impianto unitario uniforme* comprendono edifici aventi da un minimo di 4 ad un massimo di 12 livelli fuori terra, con posizionamento prevalentemente in linea lungo la maglia stradale, insufficiente dotazione di *standard* e non soddisfacente rapporto fra tipologia edilizia e morfologia urbana. Tali *Tessuti* riguardano i Rioni Francioso, Lucania, S. Rocco, S. Croce, Murate, Mancusi, Verderuolo, Parco Aurora, Macchia Romana, Cocuzzo, Poggio Tre Galli, Malvaccaro, Macchia Giocoli e lungo Via Mazzini, Via Vaccaro, Viale Marconi, Via Acerenza.

30.2 Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:
- alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- alla qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici attrezzati;
- alla incentivazione della presenza di attività compatibili e complementari alla residenza.

30.3 Oltre alle categorie d'intervento indicate dal precedente Art. 26.1, è sono ammessi le seguenti categorie d'intervento:

- **RE1**, **RE2**;
- **DR1**, **DR2**.

Gli interventi **DR1** sono subordinati a Convenzione Urbanistica che obbligherà i proponenti (che devono rappresentare la totalità dei proprietari dell'edificato da demolire e ricostruire), alla cessione bonaria di una porzione di area di sedime e relative pertinenze pari almeno al 20%, da destinare a **P1, VPA e Vpu** (da ubicare preferibilmente lungo la viabilità, ed, in ogni caso, con caratteristiche tali da essere suscettibili di effettivo utilizzo pubblico), da sistemare a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione ed in ogni caso con l'applicazione di quanto previsto dall'Art. 7 delle presenti **NTA**; nell'impossibilità di reperire, in tutto o in parte, tali spazi pubblici, o di renderli suscettibili di effettivo utilizzo pubblico, l'Amministrazione Comunale potrà consentire la monetizzazione della parte degli stessi non reperita o non utilizzabile. L'intervento di ricostruzione non potrà superare l'altezza massima dei fabbricati circostanti, e potrà prevedere la realizzazione delle **Sul**

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

preesistenti incrementate del 15%.

Gli interventi **DR2** sono subordinati a Convenzione Urbanistica, con la quale l'Amministrazione Comunale assegna ai proponenti (che devono rappresentare la totalità dei proprietari dell'edificato da demolire e ricostruire) un apposito lotto, in altra zona dell'Ambito Urbano, con contestuale acquisizione del sedime dell'edificio da demolire e di eventuali pertinenze dello stesso, da destinare a spazi pubblici attrezzati. Nella Convenzione dovrà essere prevista la esecuzione a carico dei proponenti della sistemazione dell'area di sedime ed eventuali pertinenze, a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione ed in ogni caso con l'applicazione di quanto previsto dall'Art. 7 delle presenti **NTA**. L'intervento potrà prevedere la realizzazione, nel nuovo sito, delle **Sul** preesistenti incrementate del 25%.

30.4 Sono previsti i seguenti usi:

- *Uso insediativo* **R1** e **R2**;
- *Uso Produttivo* **P3.2, P3.3, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P9, P10.1, P10.2, P10.3** (limitatamente agli Ostelli), **P10.4, P11**;
- *Uso Culturale, Ricreativo e per il tempo libero* **TC1, TC2**.

30.5 In questi *Tessuti*, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

30.6 Nei seguenti ambiti omogenei, già individuati dal Comune in attuazione delle **NTA** del P.R.G. 1989, continuano ad applicarsi le specifiche norme approvate per la trasformazione dei piani porticato e/o pilotis; tali norme devono intendersi estese a tutti gli edifici ricadenti in detti ambiti, anche se realizzati, con regolare titolo autorizzativo, successivamente alla data di approvazione degli studi di dettaglio:

- ex comprensori E1, E2, E3 del quartiere di Poggio Tre Galli: ambito omogeneo oggetto di studio di dettaglio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 21.03.1990;
- quartiere Serpentone-Cocuzzo: ambito omogeneo oggetto di studio di dettaglio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 152 del 26.10.1990;
- quartieri di Murate e Via Torraca: ambiti omogenei oggetto di studio di dettaglio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 148 del 24.10.1991.

Nel rispetto delle presenti norme di **RU**, su iniziativa pubblica o privata potranno essere approvate, dall'Ufficio Tecnico comunale competente, varianti a detti studi di dettaglio.

30.7 E' consentita la chiusura, totale o parziale, dei piani porticato e/o pilotis degli edifici per la realizzazione di locali da adibire agli usi previsti al precedente comma 4 (ad esclusione dell'uso insediativo), previa approvazione, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale competente, di studi di dettaglio di iniziativa pubblica o privata estesi ad ambiti omogenei. Lo studio di dettaglio dovrà disciplinare le modalità di trasformazione, prevedendo la ricucitura e sistemazione dei percorsi pedonali nonché il rispetto dell'unità architettonica dei fabbricati ricompresi nell'ambito omogeneo; dovrà, altresì, analizzare la disponibilità di parcheggi pubblici e/o privati, anche al di fuori dell'ambito omogeneo, relativamente ai nuovi usi previsti. Per ambito omogeneo deve intendersi un insieme di fabbricati caratterizzati da omogeneità costruttive e tipologiche, da individuarsi in funzione dell'impianto originario e del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e privati.

30.8 In corrispondenza di porzioni di suolo intercluse fra l'edificato, e non corrispondenti a pertinenze di tale edificato, è possibile la realizzazione di corpi di fabbrica da adibire a parcheggi privati o di uso pubblico, mediante la realizzazione di un piano interrato avente altezza massima di ml 2,40, con obbligo di sistemazione dell'estradosso del piano di copertura a giardino pensile.

30.9 Nell'ambito individuato in adiacenza al perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico, in corrispondenza dell'area lungo Via Mazzini a fianco del Parco "Villa del Prefetto", sarà possibile presentare, da parte dei proprietari, nel rispetto di quanto in proposito stabilito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, un progetto planivolumetrico che preveda la riqualificazione dell'ambito, anche mediante il parziale utilizzo dell'area per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati o privati ad uso pubblico (qualora possibile sulla base di quanto specificatamente previsto in patti convenzionali stipulati tra Comune e soggetti concessionari di parcheggi pubblici nell'intorno) e mediante la stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale circa la cessione e/o l'utilizzo pubblico di una quota di tali parcheggi almeno pari a 1/3. Il progetto planivolumetrico dovrà essere redatto secondo gli specifici contenuti e parametri che dovranno essere fissati dall'Amministrazione Comunale ed approvati in Consiglio Comunale, previa acquisizione del prescritto parere dell'Ufficio Geologico Regionale.

NOTA: In tali aree, ai sensi dell'Art. 25 del R.U., non si applica la tutela paesaggistica per le categorie di beni elencate al comma 1 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e paesaggistici).

Vincoli

Centro abitato

Nelle aree ricadenti nei centri abitati, come definiti dal Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada, sono in vigore le

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

distanza prescritte dagli Strumenti Urbanistici comunali.

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Semicentrale/PARCO TRE FONTANE - RIONE LUCANIA - VIA BERTAZZONI - VIA SAN VITO - VIA APPIA

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Firmato Da: MOLINARI VITO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a6f897b59ab7cf6201

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2100	L	5	6	L
Abitazioni civili	NORMALE	960	1250	L	3,7	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	900	L	2,2	3	L
Autorimesse	NORMALE	750	920	L	2,5	3,3	L
Box	NORMALE	800	960	L	2,8	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1800	L	4,4	5,6	L