TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO [redacted]

CONTRO

[redacted]

R.G. n° 93/2024

G.E. Dott. Davide Visconti

RELAZIONE TECNICA

Potenza 07/11/2025

Il C.T.U.

Ing. Fabrizio Cerverizzo

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da F[redacted] - N°.reg.gen.es.imm. 93/2024.

PREMESSA

Con propria ordinanza del 24/12/2024, il Giudice Esecutore Dott. Davide Visconti nominava lo scrivente, Esperto Stimatore nella procedura in oggetto.

All'accettazione dell'incarico, il sottoscritto giurava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il decreto allegato al decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c e dichiarava di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione nei termini di seguito richiamati:

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: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

- 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..

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
  - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** ___ (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.

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

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.
A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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

Ipotesi particolari:
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa***.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

5) **Situazioni di comproprietà.**
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,** tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*[1]*."*
Indicherà altresì:
- **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

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

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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale,

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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

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

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato attentamente la documentazione allegata al fascicolo ho iniziato le operazioni e indagini varie. Si sono convocate le parti, assieme al Custode Dott.ssa Avv. Laura Giosa, il giorno 31/03/2025 per iniziare i sopralluoghi degli immobili pignorati in Paterno (PZ) di proprietà del [redacted]. Il giorno 31/03/2025 quindi, così come si evince dai verbali di sopralluogo redatti col custode Dott.ssa Avv. Laura Giosa (ALLEGATO 1), l'esecutato si è reso disponibile a far effettuare l'accesso, incaricando la ex moglie [redacted], residente nell'immobile pignorato, a presiedere al sopralluogo, e pertanto ho potuto effettuare

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

dei rilievi puntuali e fotografici dei beni da stimare e ho chiuso le operazioni di sopralluogo. Mi sono recato poi più volte presso l'Ufficio del Territorio di Potenza, l'Ufficio del Catasto e l'Ufficio Urbanistico del Comune di Paterno(PZ), dove ho eseguito numerose ed accurate visure. Infine ho potuto procedere alla stima finale dei beni adempiendo nel miglior modo possibile al mandato conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI

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

La documentazione di cui all'ex-art.567 comma 2° C.p.c. è risultata completa e depositata agli atti entro i termini prescritti dalla legge; in particolare è stata depositata dal creditore la **certificazione notarile sostitutiva** redatta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia(PG), e la stessa risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni.

I dati catastali storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione notarile mentre quelli attuali sono stati riportati in maniera parziale.

Il creditore procedente non ha depositato ne estratto catastale attuale ne estratto catastale storico.

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

L'esecutato [redacted]ntestatario degli immobili pignorati, risulta [redacted] come risulta da sentenza del tribunale di Potenza n.1068/13 del 03/09/2013. Si è provveduto ad acquisire il Certificato anagrafico di stato civile dell'esecutato e della ex moglie, il

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Certificato storico di residenza e l'Estratto per riassunto di matrimonio di entrambi. (ALLEGATI 8).

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

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

I beni pignorati sono oggi così identificati al catasto fabbricati:

- foglio 17 di Paterno(PZ), particelle n 309

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

Si sottolinea come vi sia una situazione di mancato allineamento per ciò che concerne lo stesso fabbricato, in quanto al catasto terreni la particella n.309 è stata soppressa con frazionamento del 2010 e ha dato vita a due particelle ossia n 1567 e n.1568, per giunta intestate a Mazzini Vincenzo, così come risulta dalle visure effettuate.

Quindi in sostanza l'immobile pignorato è intestato a Mazzini Giuseppe (esecutato) ma il terreno su cui insiste e il piazzale di pertinenza del fabbricato è intestato a [redacted]

Essendo possibile l'accesso con mezzi rotabili solamente attraverso il passaggio sul piazzale di proprietà esclusiva di [redacted], si ritiene configurarsi una situazione di fabbricato intercluso e si dovrà operare la formazione di una servitù di passaggio.

Si evidenzia inoltre che il bene pignorato ha una sostanziale difformità dal bene così come da titolo autorizzativo e anche da come descritto in catasto in quanto è di consistenza molto maggiore ed è oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Potenza.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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

Gli immobili pignorati daranno luogo ad un unico lotto di vendita.

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

I beni componenti l'unico lotto di vendita sono così descritti:

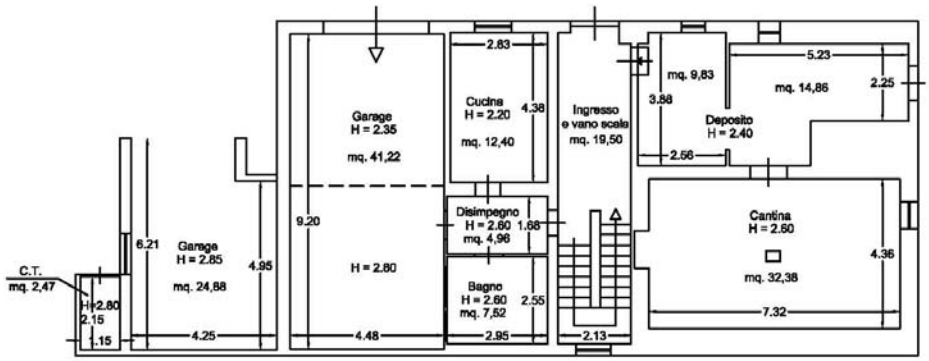
Lotto Unico

Fabbricato ubicato in Paterno(PZ) al vico II Pantano n.19 cat.A/4 composto di tre piani fuori terra, del quale il piano terra composto da garage, cantina e locali cucina e bagno, il primo piano da appartamento con tettoia-terrazzo e il secondo piano da mansarda in corso di costruzione, inoltre un garage adiacente senza porte e infissi, il tutto segnato al foglio **17** particella **309** al catasto fabbricati, che insiste su terreno segnato al foglio **17** particelle **1567** intestato a [redacted] confinante con la particella di terreno segnata al foglio 17 n.310 intestata a famiglia [redacted] e famiglia [redacted] on la particella di terreno segnata al foglio 17 n.311 intestata a [redacted] con la particella segnata al foglio 17 n.1577 Corte comune ossia strada comunale Via Pantano.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

IMMOBILE IN PATERNO (PZ)VIA PANTANO SNC
PARTICELLA 309 AL FOGLIO 17

ALLEGATO 4a

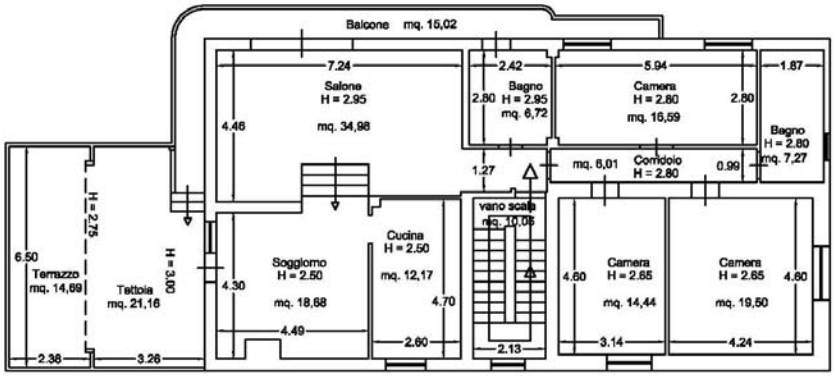


PIANTA PIANO TERRA

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

IMMOBILE IN PATERNO (PZ)VIA PANTANO SNC
PARTICELLA 309 AL FOGLIO 17

ALLEGATO 4b

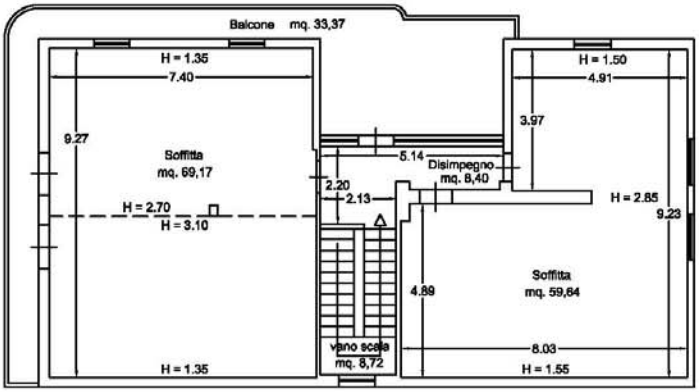


PIANTA PIANO PRIMO

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

IMMOBILE IN PATERNO (PZ)VIA PANTANO SNC
PARTICELLA 309 AL FOGLIO 17

ALLEGATO 4c



PIANTA PIANO SECONDO MANSARDA

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



(Parte fabbricato vecchio)



(Parte fabbricato nuovo)

Esterni fabbricato



(Parte fabbricato nuovo)

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Interni fabbricato



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Interni fabbricato



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Ai sensi della normativa nazionale di cui ai D.Lgs. n° 192 del 19-08-2005 a partire dal 01 Luglio 2009 tutti gli immobili che saranno oggetto di alienazione (trasferimento di proprietà) dovranno essere dotati dell'attestato di certificazione energetica (ACE) con l'obbligo della sua allegazione. Gli immobili oggetto della procedura sono fabbricati ad uso abitativo e non sono in possesso di tale certificazione, che pertanto dovrà essere prodotta per una vendita e un trasferimento di proprietà futuro..

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

Il bene pignorato è oggi segnato al catasto fabbricati al foglio **17** particella **309** del comune di Paterno. Esso insiste sulla particella di terreno segnata al Catasto Terreni al foglio 17 n. 1567 [redacted]. Tale particella è scaturita dalla soppressone della particella n.309 così come si evince dalle visure storiche (ALLEGATO 6);

In realtà, dal sopralluogo effettuato, l'immobile risulta un bene completamente differente, ossia oggi vi è una porzione costruita in assenza di titolo e quindi anche il censimento catastale dell'intera struttura difetta della porzione abusivamente realizzata.

CATASTO FABBRICATI
Dati identificativi:
Comune di PATERNO (M269) (PZ)

1. **Foglio 17 Particella 309**

Classamento:
Rendita: Euro 144,09
Categoria A/4a), Classe 4, Consistenza 4,5 vani
Foglio 17 Particella 309
Indirizzo: VIA PANTANO Piano T - 1
Dati di superficie: Totale: 142 m2 Totale escluse aree scoperte b): 142 m2

Dati identificativi
dal 04/06/2002
Immobile attuale

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 04/06/2002 - rinumerazione fogli (n. 115156/2002)
Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 102

dal 04/06/2002
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
VIA PANTANO Piano T - 1
VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 04/06/2002 - rinumerazione fogli (n. 115156/2002

Dati di classamento
dal 04/06/2002
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
Rendita: **Euro 144,09**
Categoria **A/4**$_{c)}$, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**
VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 04/06/2002 - rinumerazione fogli (n. 115156/2002)
Notifica in corso con protocollo n. PZ0132672 del 06/12/2005
Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 102

Dati di superficie
dal 09/11/2015 al 13/12/2016
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
Totale: **163 m$_2$**
Totale escluse aree scoperte : **163 m$_2$**
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/11/1979, prot. n. 000000009 **dal 13/12/2016**
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
Totale: **142 m$_2$**
Totale escluse aree scoperte : **142 m$_2$**
VARIAZIONE del 13/12/2016 Pratica n. PZ0147043 in atti dal 13/12/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 56044.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/11/1979, prot. n.9
Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.9/1979

CATASTO TERRENI
Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/02/2025
Dati identificativi: Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**

2. Foglio 17 Particella 309
Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0
Variazione in soppressione del 11/05/2010, pratica n. PZ0107308, in atti dal 11/05/2010 - FRAZIONAMENTO -presentato il 11/05/2010(n.107308.1/2010)
La dichiarazione di Frazionamento ha:
Comune: **PATERNO (M269) (PZ)**
- costituito i seguenti immobili: Foglio **17** *Particella* **1567***, Foglio* **17** *Particella* **1568**
- soppresso i seguenti immobili: Foglio **17** *Particella* **309**

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Annotazione di immobile: Atto di aggiornamento non conforme all`art. 1, comma 8, D.M. n. 701/94

Dati identificativi

dal 03/06/2002 al 11/05/2010
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 03/06/2002 proveniente dal comune E976; trasferito al comune M269. (n. 113914/2002)
Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 102

Dati di classamento

dal 03/06/2002 al 11/05/2010
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**
Particella con qualità: **FU D ACCERT** Superficie:**376 m_2**
VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 03/06/2002 proveniente dal comune E976; trasferito al comune M269. (n. 113914/2002)
Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 102
dal 11/05/2010 al 11/05/2010
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**
Segue
FRAZIONAMENTO del 11/05/2010 Pratica n. PZ0107308 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 107308.1/2010)
Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all`art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94
Particella con qualità: **SOPPRESSO**
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio 17 Particella 1572
Foglio 17 Particella 1571
Foglio 17 Particella 1569
Foglio 17 Particella 1573
Foglio 17 Particella 1568
Foglio 17 Particella 1558
Foglio 17 Particella 1567
Foglio 17 Particella 1556
Foglio 17 Particella 1570

dal 11/05/2010 al 11/05/2010
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
Variazione del 11/05/2010 Pratica n. PZ0107308 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n.107308.1/2010)
Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all`art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio 17 Particella 1558
Foglio 17 Particella 1481
Foglio 17 Particella 1556

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PATERNO (M269) (PZ) Foglio 17 Particella 309

1. [redacted]
nato a MARSICO NUOVO (PZ) il 02/02/1909
dal 03/06/2002 al 11/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 03/06/2002 proveniente dal comune E976; trasferito al comune M269. (n. 113914/2002)

CATASTO TERRENI

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/10/2025
Dati identificativi: Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**

3. Foglio 17 Particella 1567

Classamento:
Particella con qualità: **FU D ACCERT**
Superficie: **316 m²**

Intestati catastali

1. [redacted] il 02/02/1909
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Dati identificativi

dal 03/06/2002 al 11/05/2010
Immobile predecessore
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 03/06/2002 proveniente dal comune E976; trasferito al comune M269. (n. 113914/2002) Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 102
dal 11/05/2010
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **1567**
FRAZIONAMENTO del 11/05/2010 Pratica n. PZ0107308 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 107308.1/2010)
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio 17 Particella 1572
Foglio 17 Particella 1571
Foglio 17 Particella 1569
Foglio 17 Particella 1573
Foglio 17 Particella 1568
Foglio 17 Particella 1558
Foglio 17 Particella 309
Foglio 17 Particella 1556
Foglio 17 Particella 1570

Dati di classamento

dal 03/06/2002 al 11/05/2010
Immobile predecessore
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00**
Particella con qualità: **FU D ACCERT** Superficie:**376 m²**
VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 03/06/2002 proveniente dal comune E976; trasferito al comune M269. (n. 113914/2002)
Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 102 **dal 11/05/2010**
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Foglio **17** Particella **1567**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**
Particella con qualità: **FU D ACCERT** Superficie: **316 m2**
FRAZIONAMENTO del 11/05/2010 Pratica n. PZ0107308 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 107308.1/2010)
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio 17 Particella 1572
Foglio 17 Particella 1571
Foglio 17 Particella 1569
Foglio 17 Particella 1573
Foglio 17 Particella 1568
Foglio 17 Particella 1558
Foglio 17 Particella 309
Foglio 17 Particella 1556
Foglio 17 Particella 1570

Altre variazioni

dal 11/05/2010 al 11/05/2010
Immobile predecessore
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
Variazione del 11/05/2010 Pratica n. PZ0107308 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n.107308.1/2010)
Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all`art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio 17 Particella 1558
Foglio 17 Particella 1481
Foglio 17 Particella 1556

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PATERNO (M269) (PZ) Foglio 17 Particella 309
1. MAZZINI Vincenzo
(CF MZZVCN09B02E976L)
nato a MARSICO NUOVO (PZ) il 02/02/1909
dal 03/06/2002 al 11/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 03/06/2002 proveniente dal comune E976; trasferito al comune M269. (n. 113914/2002)
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PATERNO (M269) (PZ) Foglio 17 Particella 1567
1. [redacted]
nato a MARSICO NUOVO (PZ) il 02/02/1909 dal 11/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
2. FRAZIONAMENTO

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/10/2025

Dati identificativi: Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **1567**
Classamento:
Particella con qualità: **FU D ACCERT**
Superficie: **316 m2**

Intestati catastali

1. MAZZINI Vincenzo (CF MZZVCN09B02E976L)
nato a MARSICO NUOVO (PZ) il 02/02/1909
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Dati identificativi

dal 03/06/2002 al 11/05/2010
Immobile predecessore
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 03/06/2002 proveniente dal comune E976; trasferito al comune M269. (n. 113914/2002)
Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 102
dal 11/05/2010
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **1567**
FRAZIONAMENTO del 11/05/2010 Pratica n. PZ0107308 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 107308.1/2010)
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio 17 Particella 1572
Foglio 17 Particella 1571
Foglio 17 Particella 1569
Foglio 17 Particella 1573
Foglio 17 Particella 1568
Foglio 17 Particella 1558
Foglio 17 Particella 309
Foglio 17 Particella 1556
Foglio 17 Particella 1570

Dati di classamento

Numero Pratica: **T340553/2025**
Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
dal 03/06/2002 al 11/05/2010
Immobile predecessore
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**
Particella con qualità: **FU D ACCERT** Superficie: **376 m$_2$**
VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 03/06/2002 proveniente dal comune E976; trasferito al comune M269. (n. 113914/2002)
Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 102
dal 11/05/2010
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **1567**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**
Particella con qualità: **FU D ACCERT** Superficie: **316 m$_2$**
FRAZIONAMENTO del 11/05/2010 Pratica n. PZ0107308 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 107308.1/2010)
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio 17 Particella 1572
Foglio 17 Particella 1571
Foglio 17 Particella 1569
Foglio 17 Particella 1573
Foglio 17 Particella 1568
Foglio 17 Particella 1558
Foglio 17 Particella 309
Foglio 17 Particella 1556
Foglio 17 Particella 1570

Altre variazioni

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

dal 11/05/2010 al 11/05/2010
Immobile predecessore
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
Variazione del 11/05/2010 Pratica n. PZ0107308 in atti
dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n.
107308.1/2010)
Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all`art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio 17 Particella 1558
Foglio 17 Particella 1481
Foglio 17 Particella 1556
Numero Pratica: **T340553/2025**
Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PATERNO (M269) (PZ) Foglio 17 Particella 309
1. MAZZINI Vincenzo
(CF MZZVCN09B02E976L)
nato a MARSICO NUOVO (PZ) il 02/02/1909
dal 03/06/2002 al 11/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto1)
1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 03/06/2002 proveniente dal comune E976; trasferito al comune M269. (n. 113914/2002)
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PATERNO (M269) (PZ) Foglio 17 Particella 1567
1 [redacted]
dal 11/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
2. FRAZIONAMENTO del 11/05/2010 Pratica n. PZ0107308 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 107308.1/2010)

Attualmente al catasto sono in atti le seguenti planimetrie catastali che sono state acquisite (ALLEGATO 5) e qui di seguito riportate nella stessa disposizione grafica con cui sono state disegnate le planimetrie attuali di seguito riportate, per un diretto confronto visivo:

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e4795b73a5fa0f04ba46a063bae3f802

MODULARIO F. - Cat. N. T. - 113

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

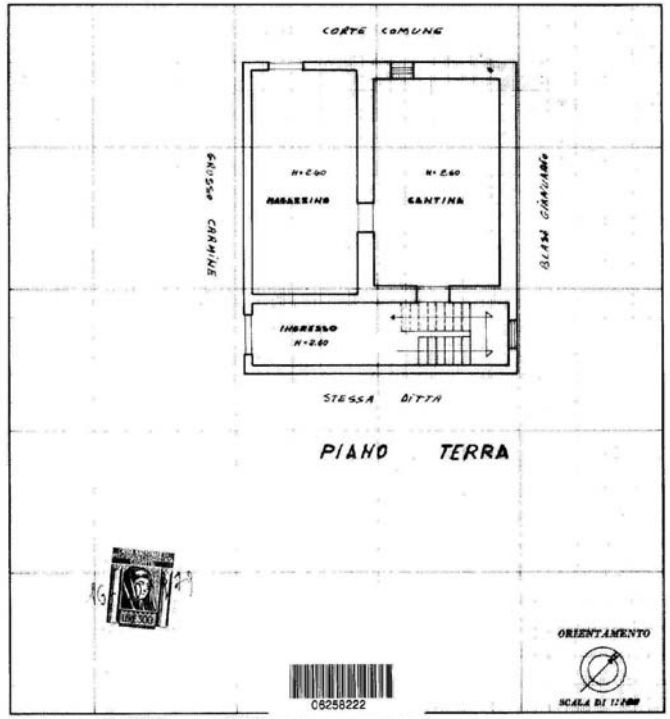
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PATERNO *Via* PANTANO

Ditta MAZZINI GIUSEPPE NATO 26-04-51 E FABOZZI CATERINA NATA 26-03-55 - CONIUGI NATI A MARSICOVETERE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	F 102 PART 309/-

Compilata dal Geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Nicola Pisano
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di POTENZA
DATA 16-10-1979
Firma: Geom. Nicola Pisano

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2025 - Comune di PATERNO(M269) - < Foglio 17 - Particella 309 - Subalterno > 1 di 1
VIA PANTANO Piano T - 1

Data presentazione: 09/11/1979 - Data: 19/02/2025 - n. T558388 - Richiedente: CRVFRZ69E07G942A

MODULARIO F. - Cat. N. T. - 113

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

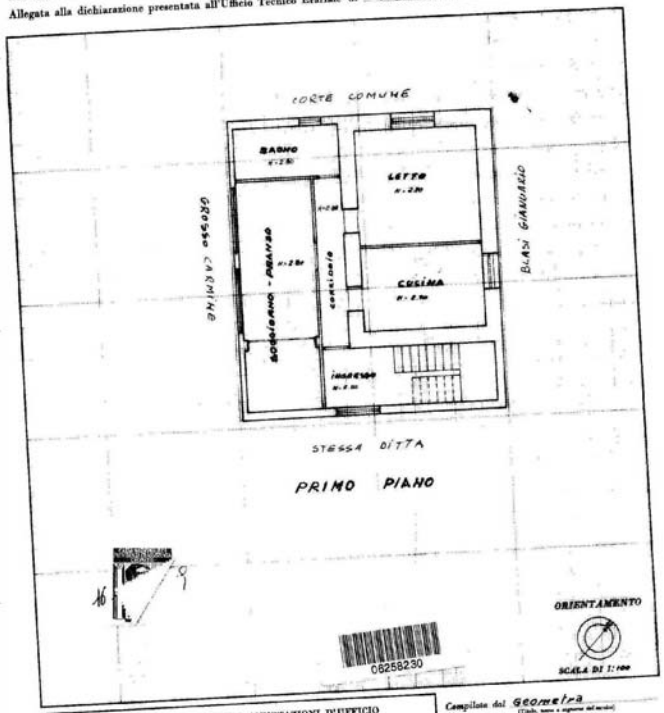
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PATERNO *Via* PANTANO

Ditta MAZZINI GIUSEPPE NATO 26-04-51 E FABOZZI CATERINA NATA 26-03-55 - CONIUGI NATI A MARSICOVETERE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	F 102 PART 309/-

Compilata dal Geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Nicola Pisano
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di POTENZA
DATA 16-10-1979
Firma: Geom. Nicola Pisano

Ultima planimetria in atti

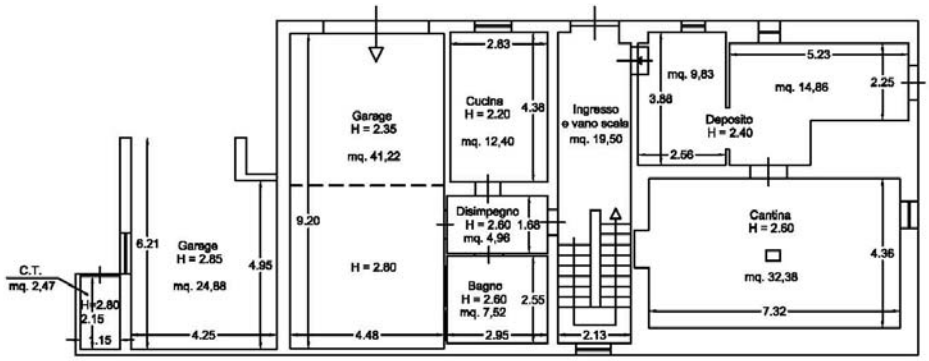
Data presentazione: 09/11/1979 - Data: 19/02/2025 - n. T558388 - Richiedente: CRVFRZ69E07G942A
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2025 - Comune di PATERNO(M269) - < Foglio 17 - Particella 309 - Subalterno > 1 di 1
VIA PANTANO Piano T - 1

Le planimetrie attuali del bene, così come da rilievo ora effettuato, sono invece le seguenti;

IMMOBILE IN PATERNO (PZ)VIA PANTANO SNC
PARTICELLA 309 AL FOGLIO 17

ALLEGATO 4a

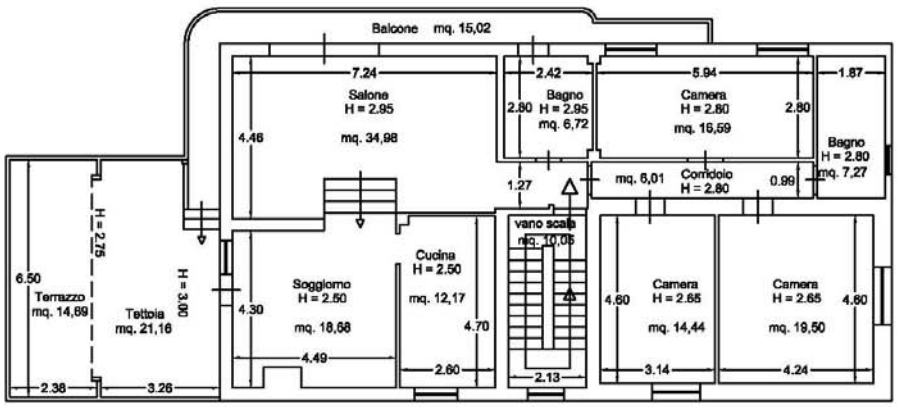


PIANTA PIANO TERRA

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

IMMOBILE IN PATERNO (PZ)VIA PANTANO SNC
PARTICELLA 309 AL FOGLIO 17

ALLEGATO 4b

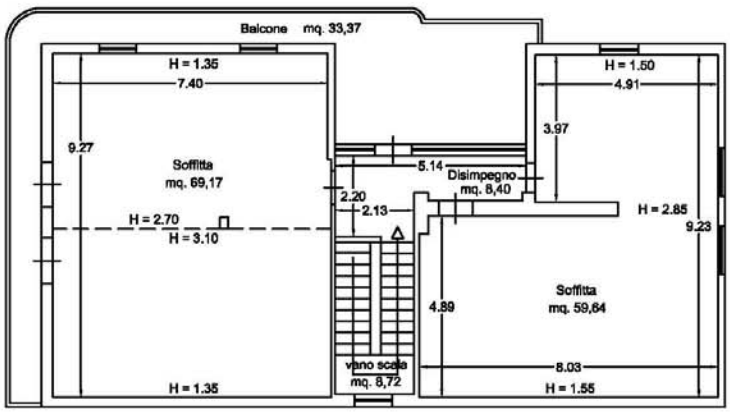


PIANTA PIANO PRIMO

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

IMMOBILE IN PATERNO (PZ)VIA PANTANO SNC
PARTICELLA 309 AL FOGLIO 17

ALLEGATO 4c



PIANTA PIANO SECONDO MANSARDA

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Come è evidente, il bene ha avuto un notevole ampliamento rispetto a quanto registrato in catasto.

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

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Prospetto sintetico:

Lotto unico

Diritto di piena proprietà dell'immobile ubicato in Paterno(PZ) al vico II Pantano n.19 segnato al catasto fabbricati con particelle al foglio **17** n. **309** composto di tre piani fuori terra, del quale il piano terra composto da garage, cantina e locali cucina e bagno, il primo piano da appartamento con tettoia-terrazzo e il secondo piano da mansarda in corso di costruzione, inoltre un garage adiacente senza porte e infissi, il tutto segnato al foglio **17** particella **309** al catasto fabbricati, che insiste su terreno segnato al foglio **17** particelle **1567** intestato a Mazzini Vincenzo, confinante con la particella di terreno segnata al foglio 17 n.310 intestata a famiglia Grosso e famiglia Petrocelli, con la particella di terreno segnata al foglio 17 n.311 intestata a Grosso Carmine, con la particella segnata al foglio 17 n.1577 Corte comune ossia strada comunale Via Pantano; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 106 dell'8/6/1996, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine al progetto depositato al comune di Paterno e al Genio Civile, rendendo l'immobile in parte abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art.15 della legge 47/85.

PREZZO BASE **€ 129.240,00**

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

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

Il bene pignorato oggi è un immobile ubicato in Paterno(PZ) al vico II Pantano n.19 segnato al catasto fabbricati con particella al foglio **17** n. **309,** composto di tre piani fuori terra, del quale il piano terra composto da garage, cantina e locali cucina e bagno, il primo piano da appartamento con tettoia-terrazzo e il secondo piano da mansarda in corso di costruzione, inoltre un garage adiacente senza porte e infissi; il tutto che insiste su terreno segnato al foglio 17 particelle 1567, che forma anche un piazzale recintato segnato che è pertinenza del fabbricato stesso pur essendo intestato a diverso soggetto.

I beni oggetto del pignoramento sono pervenuti all'esecutato con atto di donazione per notaio Guido Ricotti in data 02/08/1978 n.38056 di rep. registrato a Potenza il 08/08/1978 al n.3335 trascritto in data 25/08/1978 al n.7876 di R.G. e 7075 di R.P. (ALLEGATO 7). Con detto atto i coniugi [redacted] due apprezzamenti di terreno individuati rispettivamente al foglio 105 particella 143 e l'altro al foglio 102 particelle 309-310-311. La discordanza tra il rogito sopraindicato e l'intestazione catastale delle particelle è dovuta alla mancanza delle volture degli atti traslativi o alla mancata registrazione di queste da parte dell'Ag. del Territorio.

A loro volta, a [redacted] nato a Marsico Nuovo(PZ) il 02/02/1909 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e Notarfrancesco Rosina nata a Marsico Nuovo(PZ) il 24/04/1951 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, i beni in questione sono pervenuti in parte in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Messina del 15/11/1941, registrato a Marsico Nuovo(PZ) il 21/11/1941 al n. 143 ed in parte

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

in virtù di atto notarile pubblico a rogito del Dott. Dott. Guido Ricotti, Notaio in Paterno del 07/02/1962, registrato a Marsico Nuovo(PZ) il 26/02/1962 al n. 891.

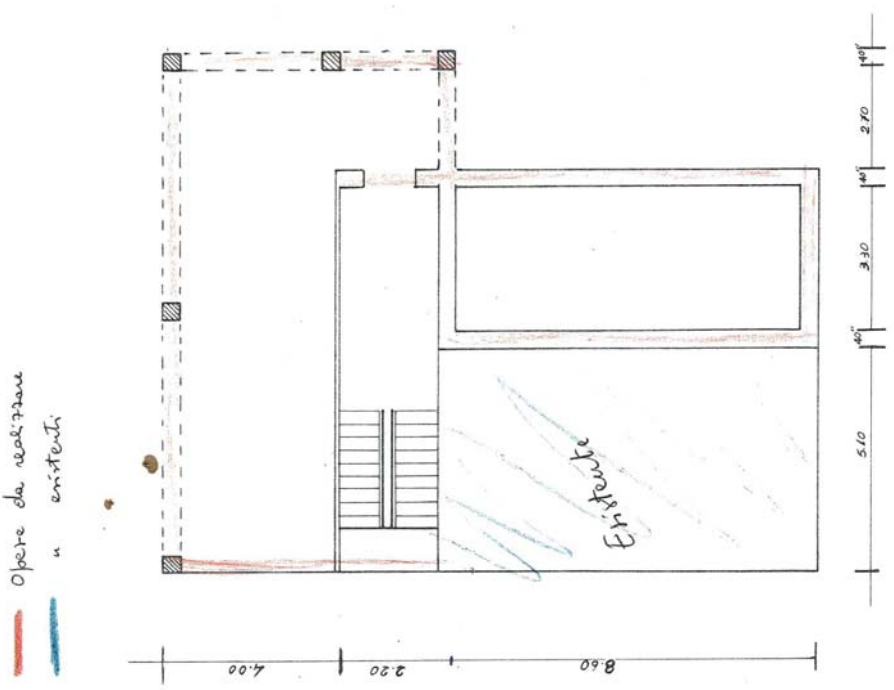
Nella ricostruzione dei passaggi di proprietà risulta pertanto che la consistenza catastale del bene non è uguale a quella attuale.

I beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà così come ricostruiti dagli atti di acquisto.

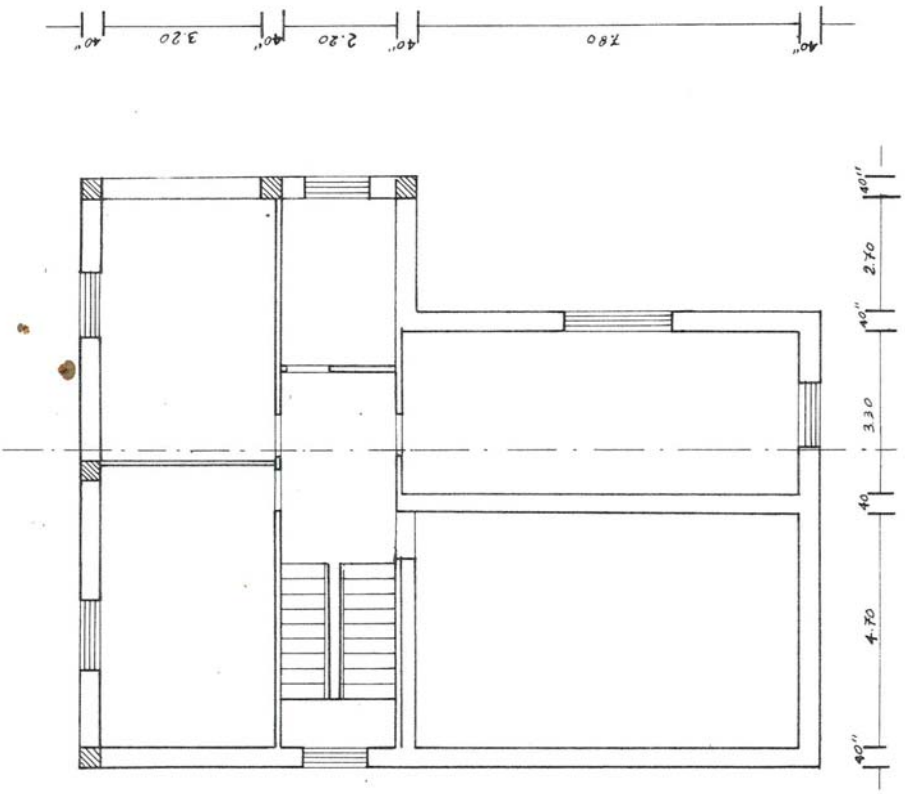
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalle ricerche effettuate è emerso che la parte vecchia del fabbricato oggi esistente sulla particella di terreno n.1567 fu edificata sulla scorta di un nulla osta per l'ampliamento di un vecchio fabbricato rilasciata dal Comune di Paterno in data 08/06/1976 (ALLEGATO 9). Come si evince dai disegni del progetto depositato sia al Comune di Paterno che al Genio Civile (ALLEGATI 11), era previsto l'ampliamento di un vecchio fabbricato trasformato in un edificio composto da n.2 piani fuori terra le cui dimensioni risultano essere circa la metà del fabbricato oggi esistente.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

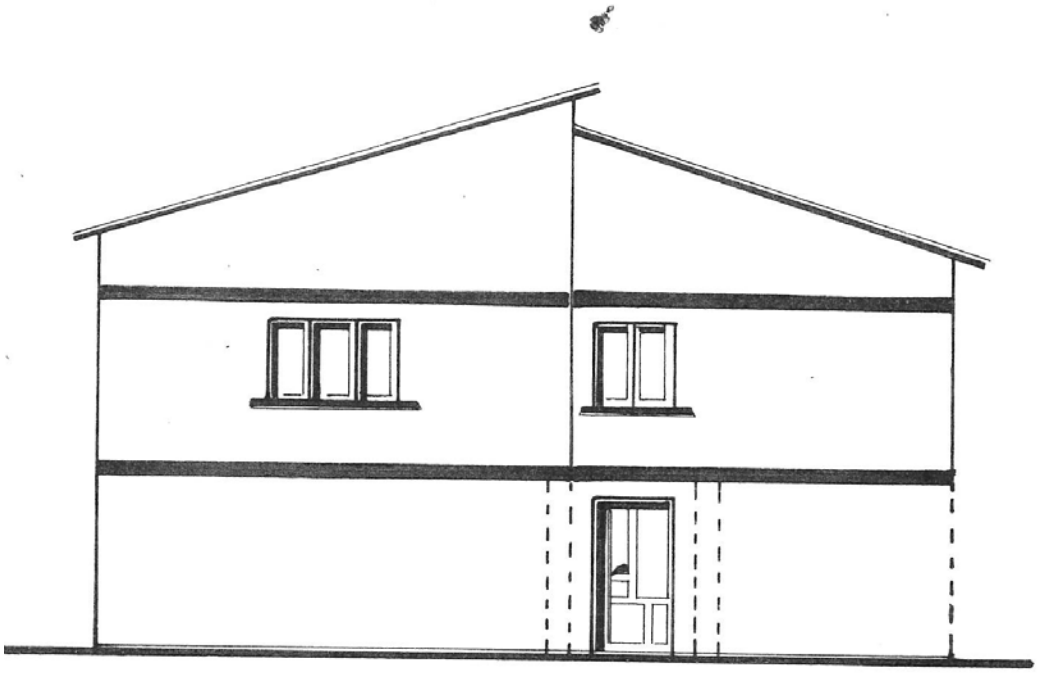


PIANTA PIANO TERRA



PRIMO PIANO

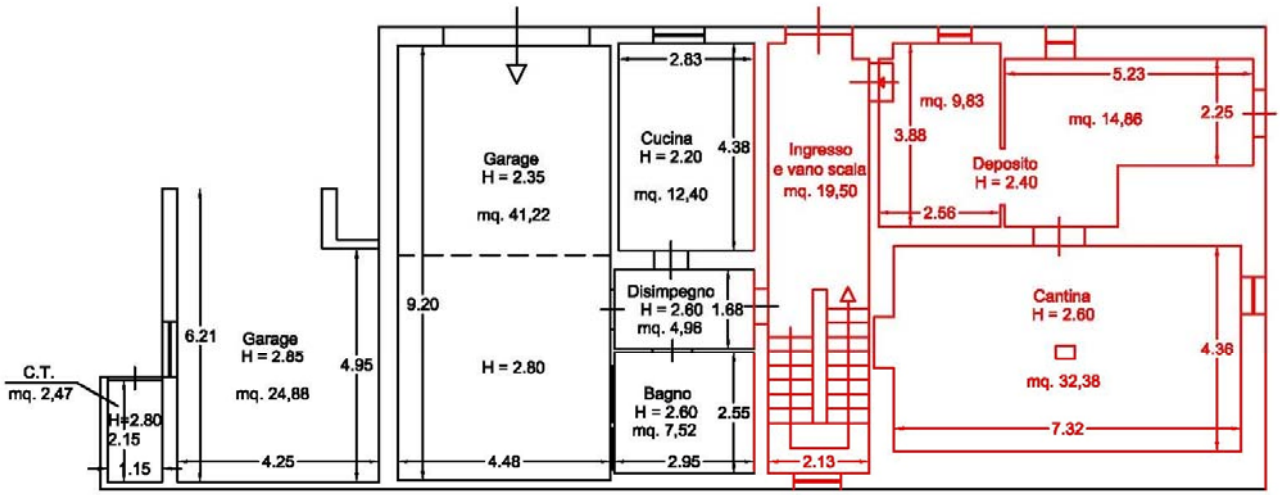
Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



PROSPETTO

Dal rilievo puntuale realizzato però, risulta che anche la parte vecchia dell'edificio sia leggermente difforme al progetto approvato e alla licenza di abitabilità (ALLEGATO 9) mentre la parte nuova sprovvista di concessione o condono edilizio ai sensi della legge 47/85 e 724/94 è stata edificata abusivamente. Anche il garage adiacente al fabbricato descritto in precedenza, risulta privo di qualsiasi autorizzazione o concessione. A giudizio del sottoscritto, gli immobili sono sanabili ai sensi dell'art.15 della legge 47/85 poiché costruiti in assenza di concessione edilizia ma conformi allo strumento urbanistico in vigore e ultimati entro la data del 1/10/1983. Infatti il suolo su cui sorgono ricade in zona B1 del piano di fabbricazione con indice fondiario pari a 3 mc/mq che conferiscono al lotto una capacità edificatoria pari a mc 2.031 sufficienti a contenere la costruzione esistente.

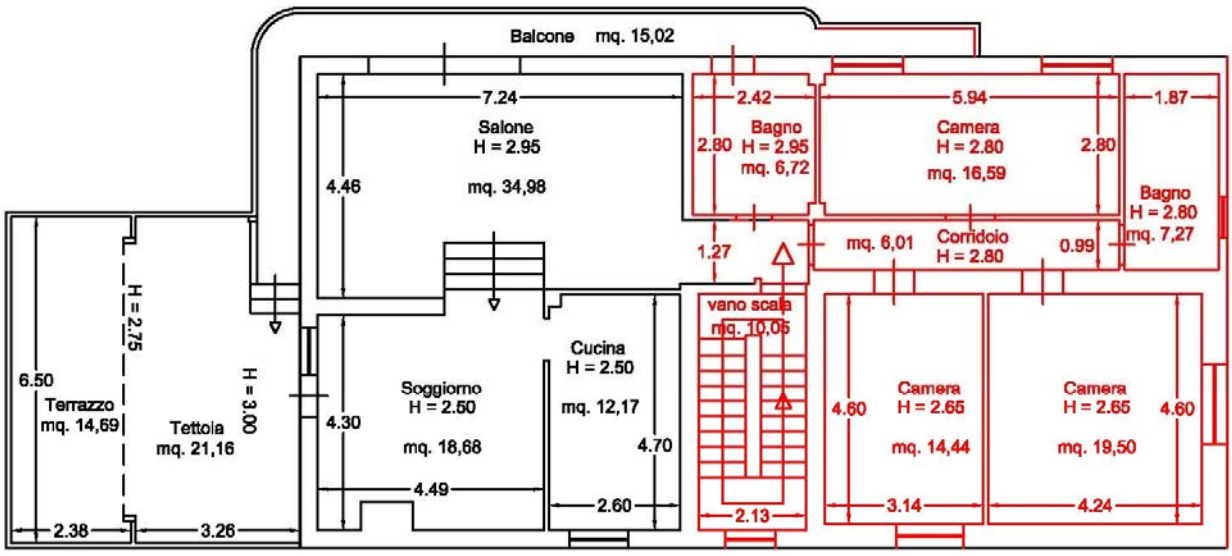
Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



PARTE NUOVA ABUSIVA

PARTE VECCHIA

PIANTA PIANO TERRA

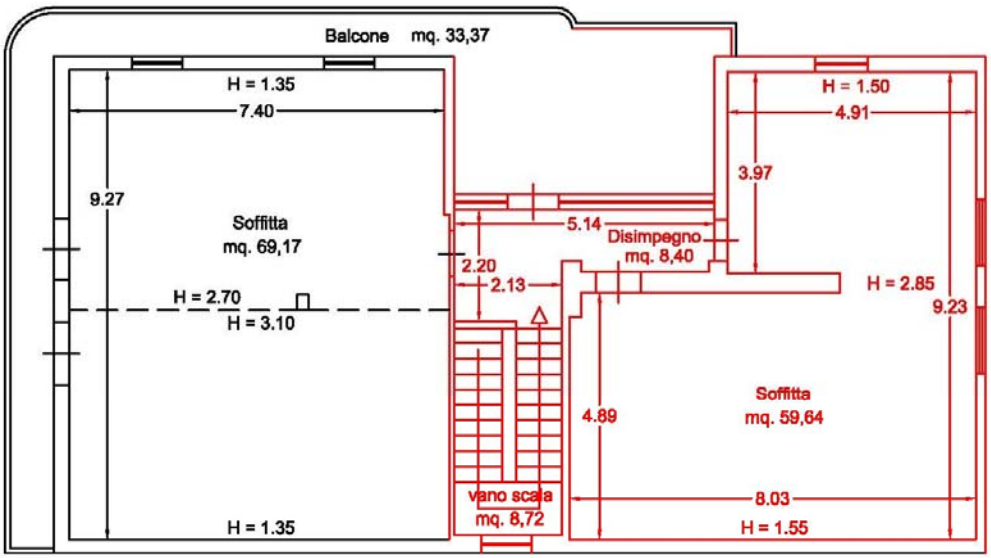


PARTE NUOVA ABUSIVA

PARTE VECCHIA

PIANTA PIANO PRIMO

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



PIANTA PIANO SECONDO MANSARDA

Per l'immobile descritto e realizzato, sono presenti al Comune di Paterno e sono stati acquisiti, l'Atto di collaudo, la Richiesta di permesso di abitabilità e il Certificato di abitabilità (ALLEGATI 10)

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

Gli immobili pignorati sono occupati dalla sig.ra Fabozzi Caterina in forza di provvedimento di assegnazione della casa coniugale, che è residente negli stessi come si evince dai Certificati di residenza storici. (ALLEGATO 8).

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

Si è verificato presso il Tribunale di Potenza, che gli immobili pignorati sono gravati dai seguenti ulteriori vincoli e oneri giuridici:

- Pignoramento n. 8258 del 28/06/2012 in rinnovazione del Pignoramento n.8556 del 27/07/1992 favore: CASTELLO FINANCE S.R.L. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Castello

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Finance S.r.l., Via Carucci 131 - Roma) e contro: [redacted] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Potenza, in data 13/06/1992 rep.369.

- Ipoteca volontaria n. 412 del 19/04/2024 favore: BANCA POPOLARE COOPERATIVA DI PESCOPAGANO con sede a PESCOPAGANO (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale) e contro: [redacted] per Capitale; atto notarile pubblico a rogito del Dott. Giovanna Fucci, Notaio in Venosa del 13/12/1988 rep. 30609/1988.

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

Il fabbricato pignorato è stato assegnato alla [redacted] con provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge all'interno della sentenza di divorzio del tribunale di Potenza n.1068/13 del 03/09/2013 (ALLEGATO 12).

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

Il fabbricato pignorato è localizzato in una zona urbana o periurbana, più facilmente identificabile con i Pantani di Paterno, raggiungibile percorrendo la strada comunale Cerzolle, identificato al catasto fabbricati con la particella n 309 del foglio 17 di Paterno(PZ) che insiste sulla particella di terreno segnata al Catasto Terreni al foglio 17 n.1567.

Il fabbricato è composto da due corpi contigui evidentemente costruiti in periodi diversi (il primo nel 1976 e il secondo nel 1982), ciascuno della

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

superficie di circa 100mq (200 mq complessivi per piano), finiture di tipo economico e lo stato di manutenzione discreto.

Il terreno circostante appare incolto, recintato con muretto in cls dell'altezza di un metro e cancello di accesso in ferro. Lateralmente al fabbricato ed indipendente da esso, è stato edificato un garage della dimensione di circa 6mx3m sprovvisto di infissi e porta di accesso. Sia la parte vecchia che la parte nuova hanno struttura portante mista muratura - c.a.

Vi è una porzione costruita in assenza di titolo e quindi anche il censimento catastale dell'intera struttura difetta della porzione abusivamente realizzata.

Per rendere idoneo e ripristinare la vendibilità dell'immobile, occorre censire la porzione costruita senza titolo e attualmente in accertamento catastale, che rappresenta più del 50% dell'intero e soprattutto va eseguita una sanatoria riguardante la parte strutturale.

Per rendere vendibile l'immobile con dichiarazione di conformità ai sensi dell' ex art. 29 comma 1 bis della Legge n. 52/1985 quindi, vanno effettuate le seguenti operazioni catastali:

- Redazione di tipo mappale finalizzato all'introduzione in mappa della parte di edificio realizzata in assenza di titolo edilizio e del garage di pertinenza;
- Redazione di diverse procedure docfa per il censimento di ciascuna delle unità immobiliari presenti nell'edificio;
- Riallineamento dell'intestazione catastale mediante voltura dell'atto per notaio Guido Ricotti in data 02/08/1978 n.38056.

Per tali operazioni catastali si stima una spesa tra onorari, oneri e spese di approvazione da versare all'Agenzia delle Entrate di **€ 5.000 totali.**

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Per rendere vendibile l'immobile va poi effettuata, ai sensi della legge 47/85, la sanatoria per la parte costruita senza titolo.

Per tale operazione, in considerazione del NTC in tema di norme antisismiche attuali, per la sanatoria riguardante la parte strutturale, tra oneri e spese tecniche, si stima una spesa di non meno di **€25.000.**

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

Non vi sono spese fisse riguardanti gli immobili pignorati.

Da quanto rilevato nelle indagini svolte, esiste sullo stesso bene pignorato, una procedura di espropriazione immobiliare al Tribunale di Potenza R.G.E. n 119/1992 promossa da Italfondiario contro [redacted], che si è conclusa con una Ordinanza di estinzione nel 2019.

Non risultano altri procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

Si è utilizzato, per quanto possibile, il metodo della stima sintetica mediante confronto diretto con valori di beni analoghi o simili nelle aree ricadenti nella stessa zona o adiacenti, di cui si sono registrate compravendite. Inoltre

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

si è comparato tali valori con quelli della Banca Dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, attribuendo alla fine un valore ritenuto congruo grazie all'attenta conoscenza del mercato immobiliare per esperienza professionale.

Per l'immobile pignorato ubicato in Paterno(PZ) al vico II Pantano n.19 segnato al catasto fabbricati con particelle al foglio **17** n. **309** composto di tre piani fuori terra, del quale il piano terra composto da garage, cantina e locali cucina e bagno, il primo piano da appartamento con tettoia-terrazzo e il secondo piano da mansarda in corso di costruzione, garage adiacente sprovvisto di infissi e porta di accesso; il tutto che insiste su terreno segnato al foglio 17 particella 1567 che forma anche un piazzale recintato segnato che è pertinenza del fabbricato stesso, si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superfici lorde in questione:

- pari a € 500,00 al m^2per la superficie lorda del primo piano abitazione;
- pari a € 250,00 al m^2per la superficie lorda del primo piano terrazzo-tettoia;
- pari a € 150,00 al m^2per la superficie lorda dei balconi primo e secondo piano:;
- pari a € 300,00 al m^2per la superficie lorda del piano terra nuovo garage
- pari a € 500,00 al m^2per la superficie lorda del piano terra nuovo ingresso cucina e bagno
- pari a € 200,00 al m^2per la superficie lorda del piano terra vecchio cantina
- pari a € 200,00 al m^2per la superficie lorda del piano mansarda
- pari a € 240,00 al m^2per la superficie lorda del garage nuovo adiacente

Pertanto il valore dell'unico lotto è così determinato:

Lotto Unico

Diritto di piena proprietà dell'immobile ubicato in Paterno(PZ) al vico II Pantano n.19 segnato al catasto fabbricati con particelle al foglio **17** n. **309**

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

composto di tre piani fuori terra, del quale il piano terra composto da garage (47 m^2), cantina (82 m^2) e locali ingresso cucina e bagno (43 m^2), il primo piano da appartamento (180 m^2) con tettoia-terrazzo (37 m^2) e il secondo piano da mansarda in corso di costruzione (164 m^2), garage adiacente sprovvisto di infissi e porta di accesso (30 m^2); il tutto che insiste su terreno segnato al foglio 17 particella 1567 che forma anche un piazzale recintato segnato che è pertinenza del fabbricato stesso pur essendo intestato a diverso soggetto.

- Superficie lorda abitazione primo piano m^2 180 x **€ 500,00** = **€ 90.000,00**
- Superficie lorda terrazzo-tettoia primo piano m^2 37 x **€ 250,00** = **€ 9.250,00**
- Superficie lorda balconi primo e secondo piano $m^2$52 x**€ 150,00** = **€ 7.800,00**
- Superficie lorda garage piano terra m^2 47 x **€ 300,00** = **€ 14.100,00**
- Superficie lorda ingresso, bagno e cucina piano terra $m^2$43 x **€ 500,00** = **€ 21.500,00**
- Superficie lorda abitazione cantina piano terra $m^2$82 x**€ 200,00** = **€ 16.400,00**
- Superficie lorda mansarda in c. di costruzione $m^2$164 x **€200,00**= **€ 32.800,00**
- Superficie lorda garage adiacente m^2 30 x **€ 240,00** = **€ 7.200,00**

Pari ad un valore del Lotto Unico di **€ 199.050,00**

Tenuto conto però che l'immobile è occupato dalla signora Fabozzi Caterina con provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge e che certamente vi sarà una mancata immediata disponibilità degli stessi alla data di aggiudicazione, si ritiene di operare un decurtamento del 20% rispetto al valore di mercato:

Inoltre vanno considerate le spese per operazioni catastali pari a € 5.000 e le spese per la sanatoria riguardante la parte strutturale pari a € 25.000.

PREZZO DI MERCATO: euro 199.050,00

PREZZO BASE D'ASTA: euro 129.240,00 (costo a carico acquirente per spese catastali e sanatoria urbanistico-strutturale)

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Pertanto il valore ad oggi dell'intero patrimonio di beni pignorato ammonta a

€ 199.050,00.

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

Il pignoramento non ha oggetto una quota indivisa**.**

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

Dall'analisi delle certificazioni acquisite presso il Comune di Paterno(PZ), il debitore esecutato, alla data del pignoramento risulta essere residente in Via Rocco Scotellaro n.20 a Paterno(PZ). Il debitore risulta essere stato coniugato con [redacted] dalla quale si è divorziato dal 2013 come risulta da sentenza del tribunale di Potenza n.1068/13 del 03/09/2013. Si è provveduto ad acquisire il Certificato anagrafico di stato civile dell'esecutato e della ex moglie, il Certificato storico di residenza e l'Estratto per riassunto di matrimonio di entrambi. (ALLEGATI 8).

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

Potenza, lì 7 Novembre 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Cerverizzo

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da FINO 2 Securisation S.r.l. - doValue S.p.a. contro MAZZINI Giuseppe - N°.reg.gen.es.imm. 93/2024

ELENCO ALLEGATI

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

ALLEGATO n°2 – Documentazione fotografica

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

ALLEGATO n°4 – Planimetrie attuali digitalizzate degli immobili

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

ALLEGATO n°6 – Copia visure ed Estratto di mappa foglio 17 di Paterno(PZ)

ALLEGATO n°7 – Copia Atto di donazione del Notaio Ricotti

ALLEGATO n°8 – Certificato anagrafico di stato civile dell'esecutato e della ex moglie, Certificato storico di residenza e l'Estratto per riassunto di matrimonio di entrambi

ALLEGATO n°9– Nulla osta per l'ampliamento di un vecchio fabbricato rilasciata dal Comune di Paterno

ALLEGATO n°10– Atto di collaudo, Richiesta di permesso di abitabilità e Certificato di abitabilità

ALLEGATO n°11 – Disegni del progetto depositato sia al Comune di Paterno che al Genio Civile

ALLEGATO n°12 - Provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge

ALLEGATO n°13 – Riepilogo sintetico dei lotti di vendita

ALLEGATO n°14 – Parcella Onorario e Spese documentate

IL C.T.U.

Dott.Ing.CERVERIZZO Fabrizio

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

TIBUNALE CIVILE DI POTENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 93/2024 R.G.E.

G.E.: Dott. Davide Visconti

PROMOSSA DA: FINO 2 SECURITISATION SRL

CONTRO: MAZZINI GIUSEPPE

VERBALE DI ACCESSO

L'anno 2025, il giorno 31 del mese di marzo, alle ore 10,30, il sottoscritto Avv. Laura Giosa, nominato Custode Giudiziario nella procedura esecutiva in epigrafe con ordinanza del G.E. del 13 luglio 2017 e successiva autorizzazione del 24 dicembre 2024, si è recato, unitamente al consulente Ing.Cerverizzo presso l'immobile sito nel Comune di Paterno(PZ) alla via Pantano s.n. per effettuare l'accesso di rito, come preannunciato con comunicazione a mezzo Unep del 7 febbraio 2025, rimasta inevasa, e successivo contatto per le vie brevi.

Sono presenti i signori, identificati con documenti di identità come indicato:

[redacted]

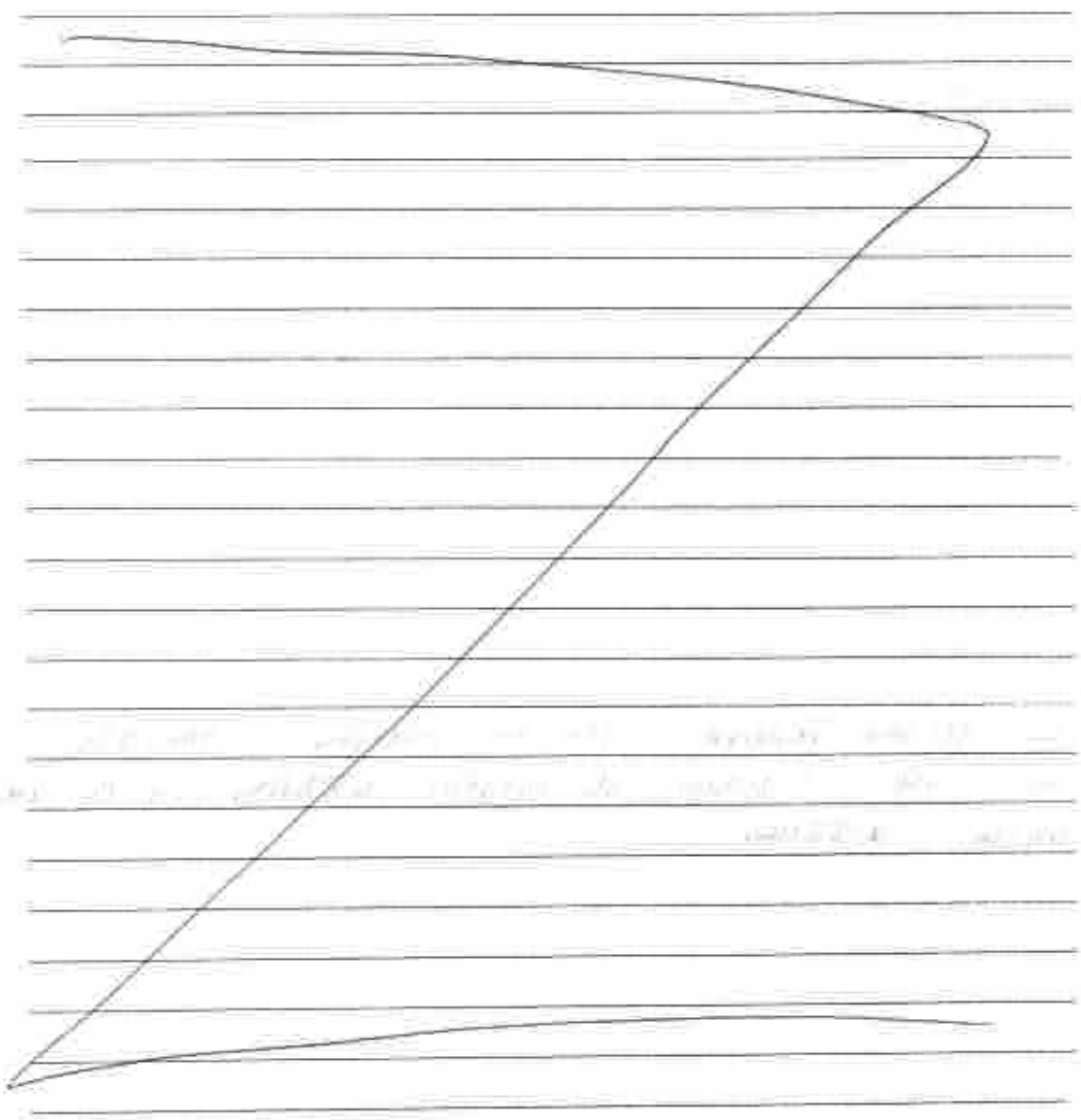
Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Dopo la visita il Custode Giudiziario rileva:

Lo stato di fatto del bene immobile risulta perfettamente rispetto alla descrizione e il bene oggetto di vendita si presenta diverso rispetto allo stato catastale poiché alla consistenza dei due confini di immobile risulta una casa di abitazione indipendente su tre piani, di cui l'ultimo ancora in corso di costruzione, mentre il locale adibito al primo piano - cantina e magazzino - risulta fortemente ammalorato.

Vi è inoltre adiacente all'abitazione anche un magazzino che nello stato di fatto si presenta diruto e diverso rispetto all'immobile nel suo insieme.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



I signori debitori/gli occupanti sopra indicati sono stati informati dei poteri e delle funzioni conferite al sottoscritto, che è ancora possibile evitare la vendita, contattando quanto prima i difensori, i cui nomi sono reperibili nel fascicolo della procedura presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Potenza.

I signori debitori/gli occupanti sopra indicati sono stati altresì informati che:

- è interesse degli stessi pervenire ad un eventuale accordo nel più breve tempo possibile;
- gli esecutati e gli altri occupanti del bene devono prontamente contattare il sottoscritto per **qualsiasi avvenimento coinvolga il bene**, nonché per ogni notizia o informazione utile relativa allo stesso;

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

- gli esecutati e gli altri occupanti del bene non devono in alcun modo ostacolare o rendere difficoltosa l'attività del sottoscritto, comunicando altresì l'eventuale cambiamento di residenza;
- il bene esecutato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto è incaricato di accompagnarli nei giorni preventivamente concordati, agevolando la vendita;
- in caso di mancata collaborazione o inadeguata conservazione del bene, il G.E. può disporre l'immediata liberazione degli immobili, ai sensi dell'art. 560 comma 3 c.p.c., essendo espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al G.E. eventuali comportamenti dei debitori che rendano opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dei beni e ne renda necessario l'immediato sgombero.

Ciò premesso, dopo le precedenti avvertenze di rito, si è chiesto ai signori debitori / agli occupanti di riferire in ordine a chi occupi il bene:

[redacted]

In merito allo stato del bene, informati i signori debitori / gli occupanti che è fatto loro obbligo di informare il sottoscritto per qualsiasi modificazione nelle condizioni del compendio pignorato o necessità di manutenzione, affinché lo stesso relazioni al G.E., gli stessi comunicano che:

Ulteriori indicazioni e note:

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Alle ore 11,32, concluse le operazioni di primo accesso e immissione nel possesso, il presente verbale è sottoscritto dagli intervenuti.

I debitori esecutati/gli occupanti.

[redacted]

Il Custode Giudiziario

Avv. Laura Giosa

Il CTU

Ing. Fabrizio Cerverizzo

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

(Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da [redacted] - N°.reg.gen.es.imm. 93/2024)

IL C.T.U.

Dott.Ing.CERVERIZZO Fabrizio

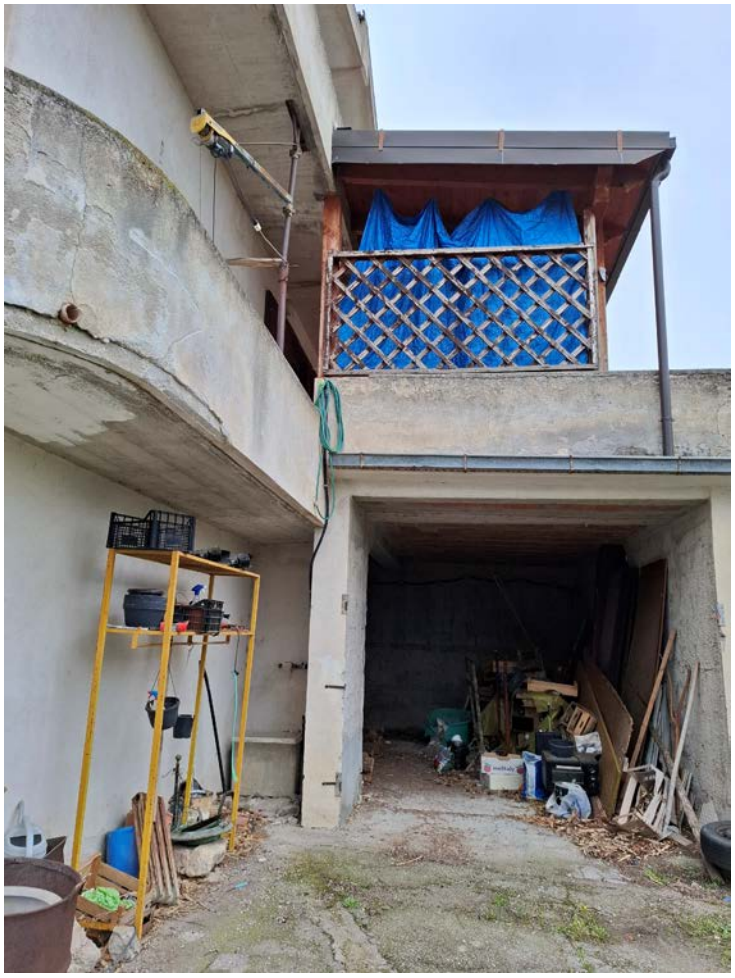
Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Terrazzo-tettoia su garage abusivo adiacente al fabbricato



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Garage abusivo adiacente al fabbricato



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Interni fabbricato (mansarda piano secondo)



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Interni fabbricato (mansarda piano secondo)



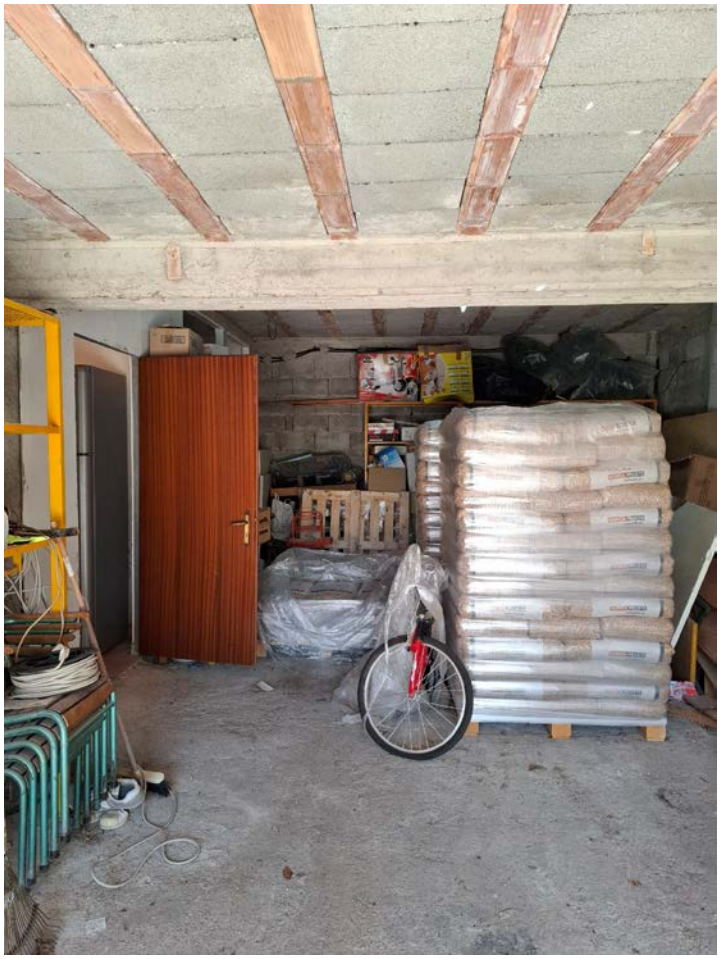
Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Interni fabbricato (mansarda piano secondo)



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Interni fabbricato (garage piano terra)



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Interni fabbricato (cantina piano terra)



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Interni fabbricato (bagno e corridoio piano terra)



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Interni fabbricato (ingresso e cucina piano terra)



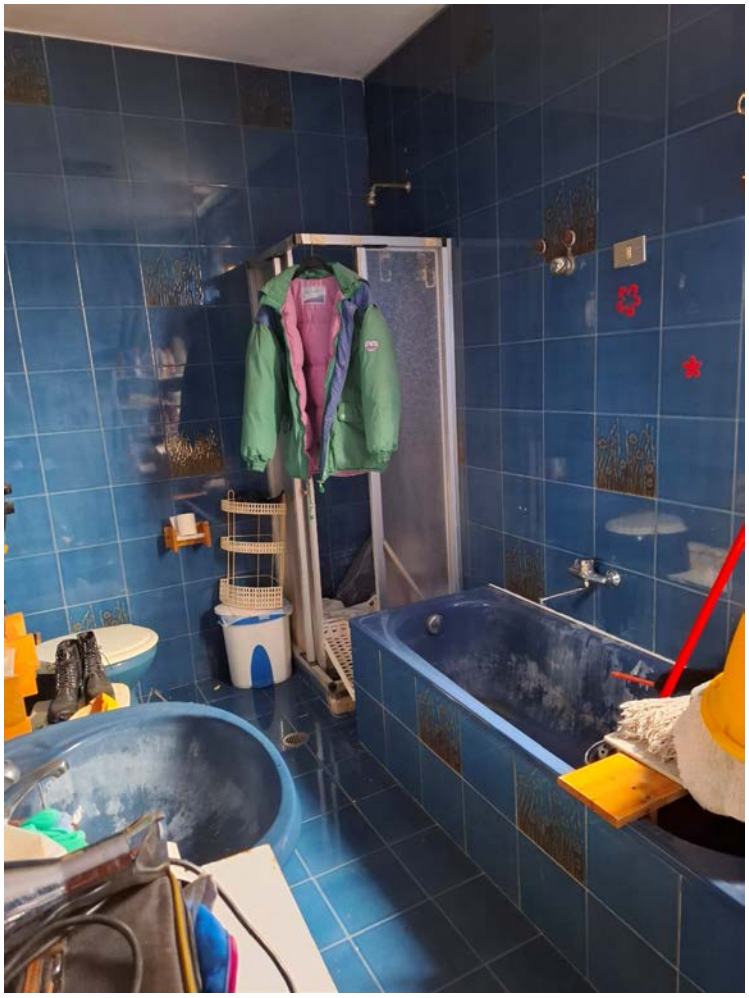
Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Interni fabbricato (appartamento piano primo)



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Interni fabbricato (appartamento piano primo)



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Esterni fabbricato (particella terreno n.1567)



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Esterni fabbricato



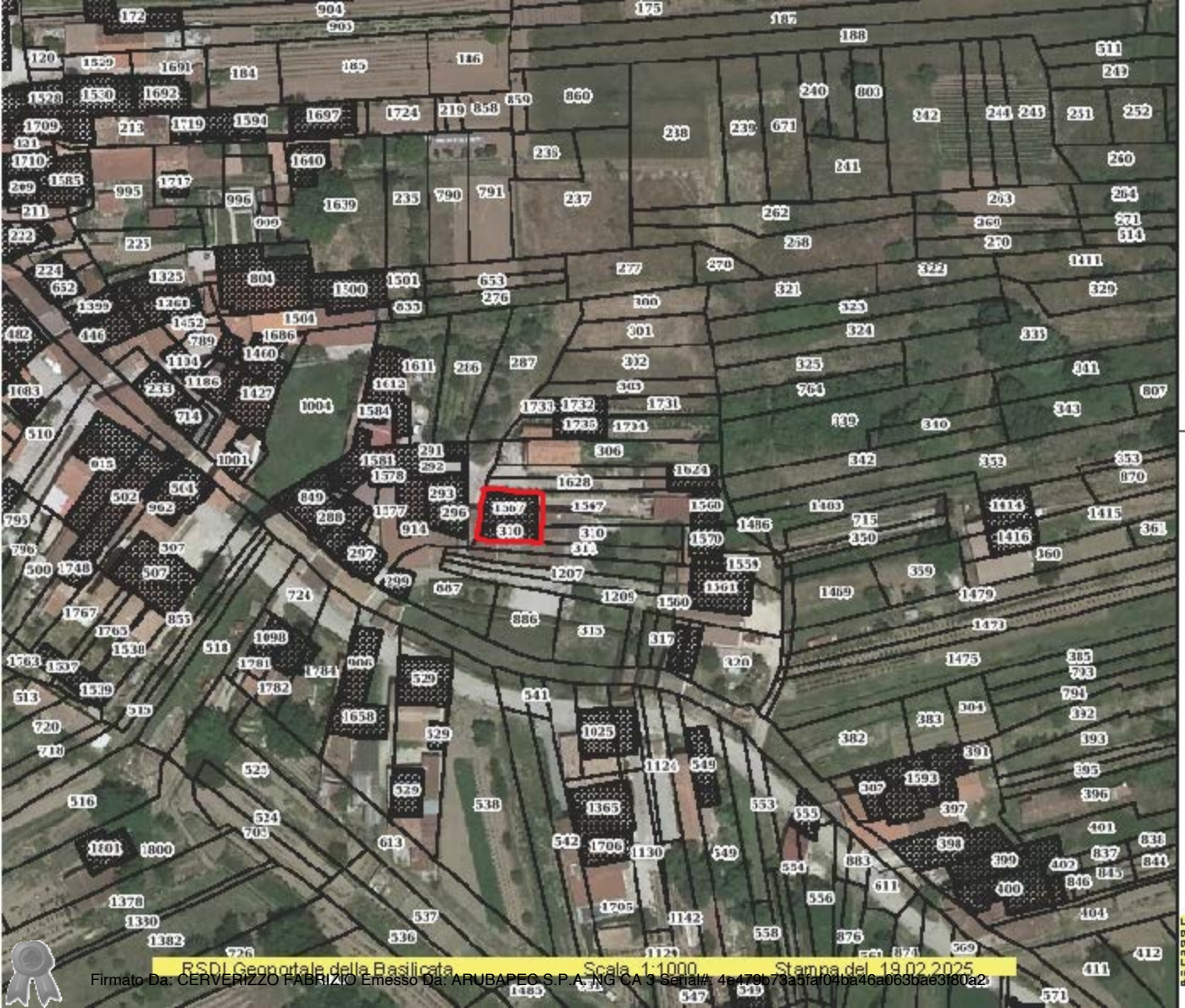
Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Esterni fabbricato



Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Regione Basilicata

Mappa

Legenda

Legenda

Basilicata

Altre Regioni

Mare

Catasto_2020

Fabbricati

Terreni

Particelle

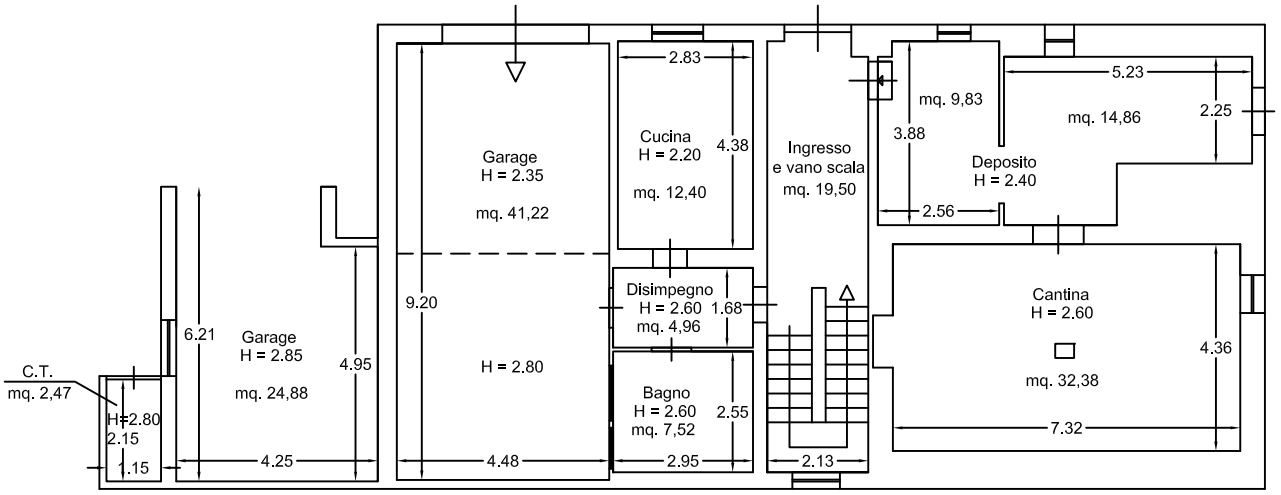
rasi/Catasto_2012

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

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

ALLEGATO 4a

IMMOBILE IN PATERNO (PZ)VIA PANTANO SNC
PARTICELLA 309 AL FOGLIO 17

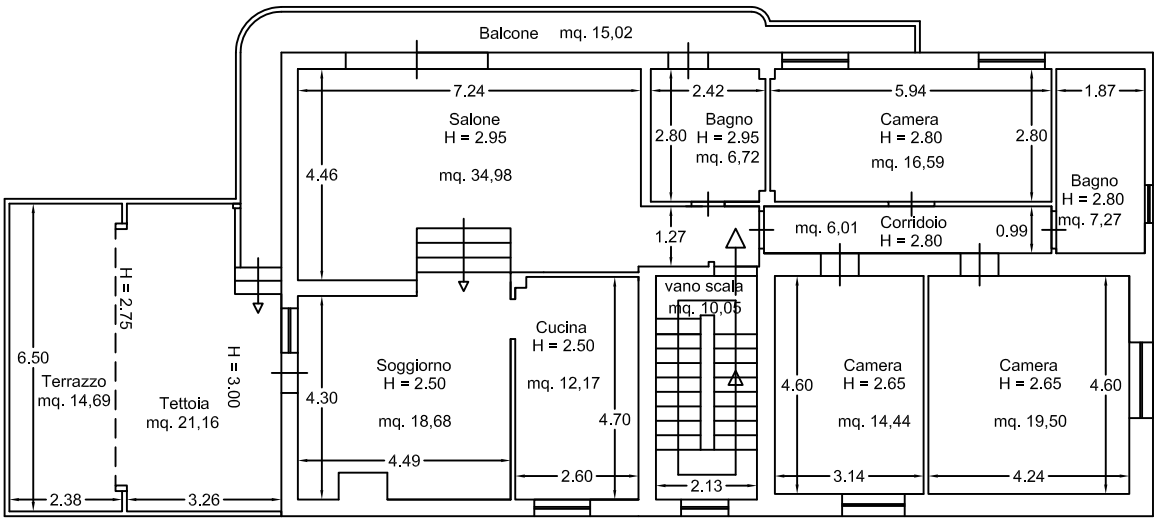


PIANTA PIANO TERRA

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

ALLEGATO 4b

IMMOBILE IN PATERNO (PZ)VIA PANTANO SNC
PARTICELLA 309 AL FOGLIO 17

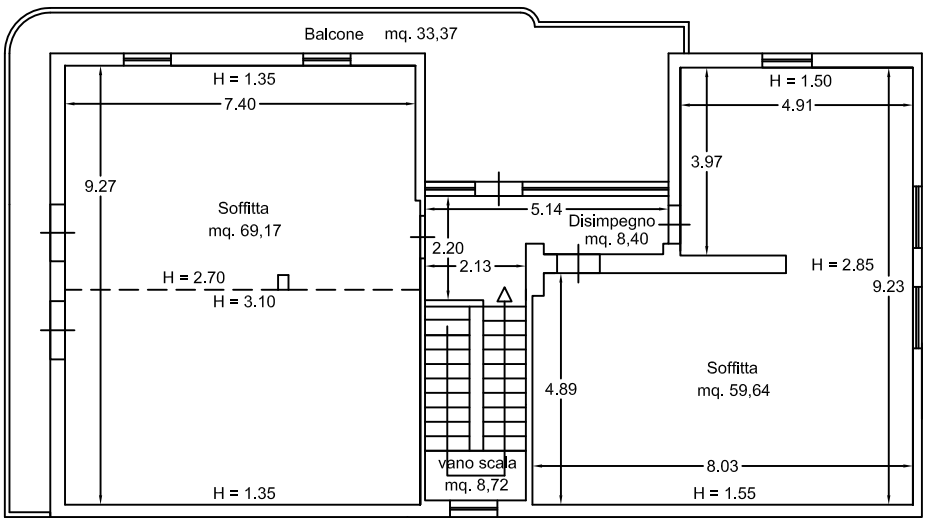


PIANTA PIANO PRIMO

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

ALLEGATO 4c

IMMOBILE IN PATERNO (PZ)VIA PANTANO SNC
PARTICELLA 309 AL FOGLIO 17



PIANTA PIANO SECONDO MANSARDA

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Data presentazione: 09/11/1979 - Data: 19/02/2025 - n. T558388 - Richiedente: CRVFRZ69E07G942A

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 15

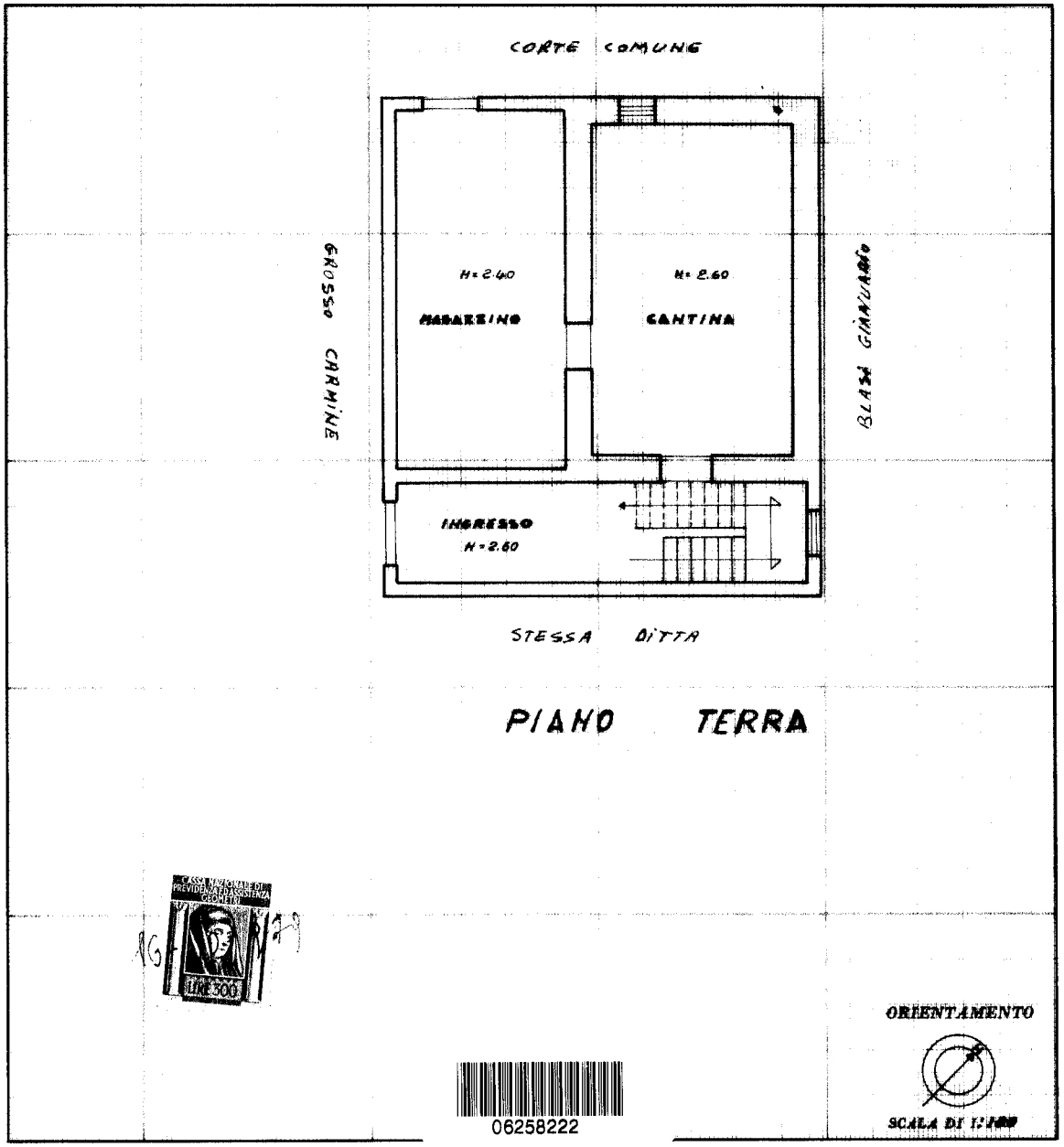
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PATERNO *Via* PANTANO

Ditta MAZZINI GIUSEPPE NATO 24-04-51 e FABOZZI CATERINA NATA 24-08-65 - CONIUGI NATI A MARSICONUOVO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



06258222

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	F 10 2 PART 309/-

Compilata dal Geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico)
NICOLA PISANO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di POTENZA

Data 16 - 10 - 1979

Firma: Geom. Nicola Pisano

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/11/1979 - Data: 19/02/2025 - n. T558388 - Richiedente: CRVFRZ69E07G942A
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2025 - Comune di PATERNO(M269) - < Foglio 17 - Particella 309 - Subalterno >
Firmato Da: CRVFRZ69E07G942A Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Data presentazione: 09/11/1979 - Data: 19/02/2025 - n. T558388 - Richiedente: CRVFRZ69E07G942A

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 15

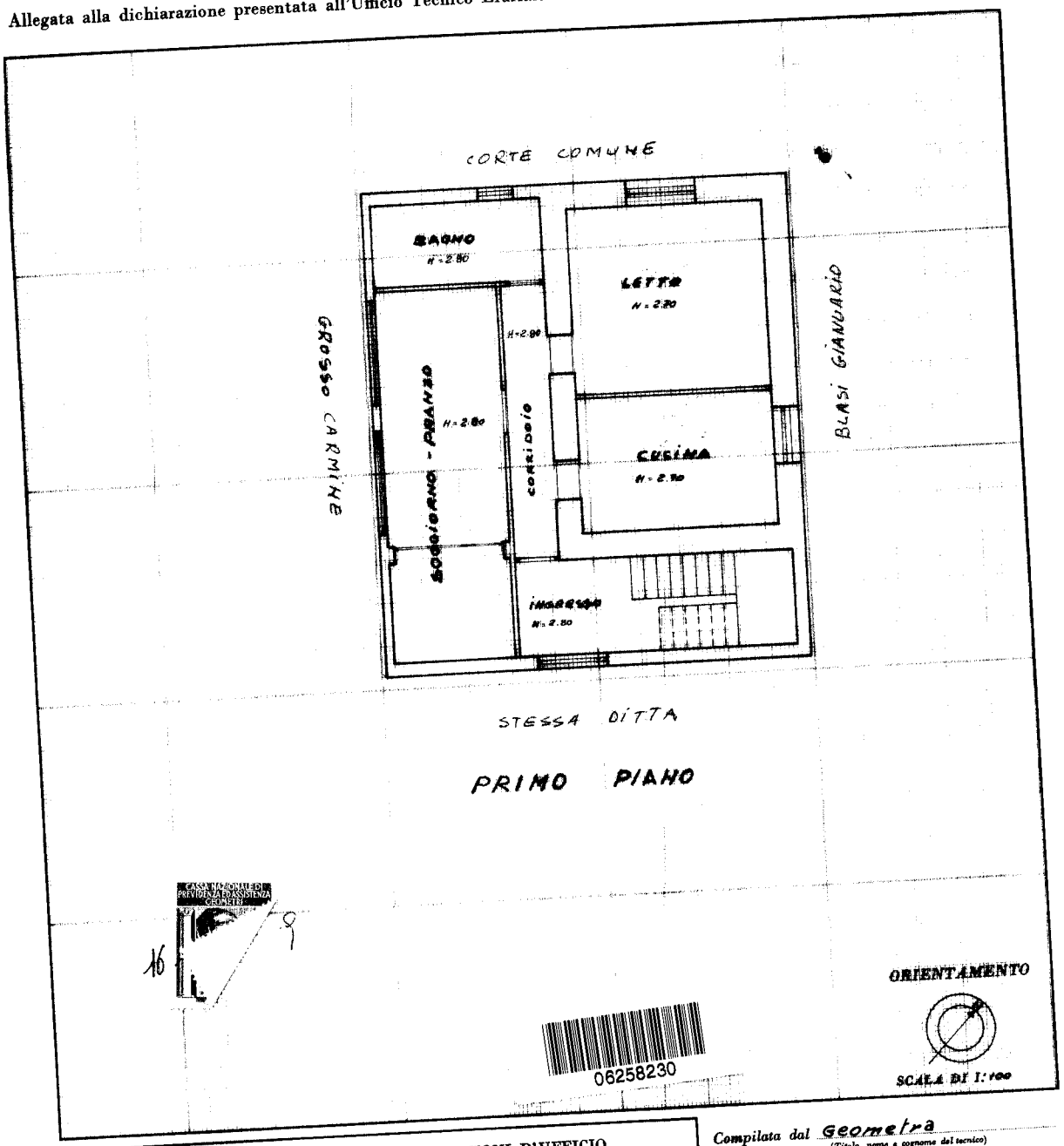
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PATERNO *Via* PANTANO

Ditta MAZZINI GIUSEPPE NATO 24-04-51 E FABRIZI CATERINA NATA 24-03-55 - CONIUGI NATI A MARSICONUOVO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



CASSA NAZIONALE PREVIDENZA E ASSISTENZA GEOMETRI

16 9

06258230

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 9479	F 102 PART 309/-

Compilata dal Geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico)

HICOLA PISANO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di POTENZA

DATA 16-10-1979

Firma: Geom. Nicola Pisano

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2025 - Comune di PATERNO(M269) - < Foglio 17 - Particella 309 - Subalterno >
Firmato Da: GIGLIANETTI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2
10 metri

Data presentazione: 09/11/1979 - Data: 19/02/2025 - n. T558388 - Richiedente: CRVFRZ69E07G942A
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **19/02/2025**
Ora: **19:22:52**
Numero Pratica: **T558606/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2025

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/02/2025

Dati identificativi: Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**

Classamento:
Rendita: **Euro 144,09**
Categoria **A/4**[a)], Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**
Foglio **17** Particella **309**

Indirizzo: VIA PANTANO Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: **142 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **142 m²**

Intestati catastali

1. [redacted]

nata a MARSICO NUOVO (PZ) il 24/03/1955

Diritto di: Proprieta' in regime di comunione dei beni

2. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 04/06/2002 - rinumerazione fogli (n. 115156/2002)

Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 102

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Indirizzo

dal 04/06/2002
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
VIA PANTANO Piano T - 1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 04/06/2002 - rinumerazione fogli (n. 115156/2002)

Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 102

Dati di classamento

dal 04/06/2002
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
Rendita: **Euro 144,09**
Categoria **A/4**[c)], Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 04/06/2002 - rinumerazione fogli (n. 115156/2002) Notifica in corso con protocollo n. PZ0132672 del 06/12/2005

Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 102

Dati di superficie

dal 09/11/2015 al 13/12/2016
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
Totale: **163 m²**
Totale escluse aree scoperte : **163 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/11/1979, prot. n. 000000009

dal 13/12/2016
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
Totale: **142 m²**
Totale escluse aree scoperte : **142 m²**

VARIAZIONE del 13/12/2016 Pratica n. PZ0147043 in atti dal 13/12/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 56044.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/11/1979, prot. n. 9

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.9/1979

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Storia degli intestati dell'immobile

[redacted]

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/4: Abitazioni di tipo popolare

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **19/02/2025**
Ora: **19:26:50**
Numero Pratica: **T560277/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2025

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/02/2025

Dati identificativi: Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**

Foglio **17** Particella **309**

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 11/05/2010, pratica n. PZ0107308, in atti dal 11/05/2010 - FRAZIONAMENTO - presentato il 11/05/2010(n.107308.1/2010)

La dichiarazione di Frazionamento ha:

Comune: **PATERNO (M269) (PZ)**

- costituito i seguenti immobili: Foglio **17** *Particella* **1567**, *Foglio* **17** *Particella* **1568**

- soppresso i seguenti immobili: Foglio **17** *Particella* **309**

Annotazione di immobile: Atto di aggiornamento non conforme all`art. 1, comma 8, D.M. n. 701/94

Dati identificativi

dal 03/06/2002 al 11/05/2010
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 03/06/2002 proveniente dal comune E976; trasferito al comune M269. (n. 113914/2002)

Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 102

Dati di classamento

dal 03/06/2002 al 11/05/2010
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **FU D ACCERT** Superficie: **376 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 03/06/2002 proveniente dal comune E976; trasferito al comune M269. (n. 113914/2002)

Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 102

dal 11/05/2010 al 11/05/2010
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

FRAZIONAMENTO del 11/05/2010 Pratica n. PZ0107308 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 107308.1/2010)

Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all`art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Particella con qualità: **SOPPRESSO**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio 17 Particella 1572
Foglio 17 Particella 1571
Foglio 17 Particella 1569
Foglio 17 Particella 1573
Foglio 17 Particella 1568
Foglio 17 Particella 1558
Foglio 17 Particella 1567
Foglio 17 Particella 1556
Foglio 17 Particella 1570

Altre variazioni

dal 11/05/2010 al 11/05/2010
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**

Variazione del 11/05/2010 Pratica n. PZ0107308 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 107308.1/2010)

Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all`art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio 17 Particella 1558
Foglio 17 Particella 1481
Foglio 17 Particella 1556

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PATERNO (M269) (PZ) Foglio 17 Particella 309

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **13/10/2025**
Ora: **19:45:41**
Numero Pratica: **T340553/2025**

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/10/2025

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/10/2025
Dati identificativi: Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **1567**
Classamento:

Particella con qualità: **FU D ACCERT**
Superficie: **316 m²**

Intestati catastali

[redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Dati identificativi

dal 03/06/2002 al 11/05/2010
Immobile predecessore
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **309**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 03/06/2002 proveniente dal comune E976; trasferito al comune M269. (n. 113914/2002)

Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 102

dal 11/05/2010
Immobile attuale
Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio **17** Particella **1567**

FRAZIONAMENTO del 11/05/2010 Pratica n. PZ0107308 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 107308.1/2010)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio 17 Particella 1572
Foglio 17 Particella 1571
Foglio 17 Particella 1569
Foglio 17 Particella 1573
Foglio 17 Particella 1568
Foglio 17 Particella 1558
Foglio 17 Particella 309
Foglio 17 Particella 1556
Foglio 17 Particella 1570

Dati di classamento

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

dal 03/06/2002 al 11/05/2010

Immobile predecessore

Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**

Foglio **17** Particella **309**

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

Particella con qualità: **FU D ACCERT** Superficie: **376 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 03/06/2002 proveniente dal comune E976; trasferito al comune M269. (n. 113914/2002)

Annotazioni: - proviene per vct dal foglio 102

dal 11/05/2010

Immobile attuale

Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**

Foglio **17** Particella **1567**

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

Particella con qualità: **FU D ACCERT** Superficie: **316 m²**

FRAZIONAMENTO del 11/05/2010 Pratica n. PZ0107308 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 107308.1/2010)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio 17 Particella 1572
Foglio 17 Particella 1571
Foglio 17 Particella 1569
Foglio 17 Particella 1573
Foglio 17 Particella 1568
Foglio 17 Particella 1558
Foglio 17 Particella 309
Foglio 17 Particella 1556
Foglio 17 Particella 1570

Altre variazioni

dal 11/05/2010 al 11/05/2010

Immobile predecessore

Comune di **PATERNO (M269) (PZ)**

Foglio **17** Particella **309**

Variazione del 11/05/2010 Pratica n. PZ0107308 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 107308.1/2010)

Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all`art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **PATERNO (M269) (PZ)**
Foglio 17 Particella 1558
Foglio 17 Particella 1481
Foglio 17 Particella 1556

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PATERNO (M269) (PZ) Foglio 17 Particella 309

- [redacted]

dal 03/06/2002 al 11/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 03/06/2002 proveniente dal comune E976; trasferito al comune M269. (n. 113914/2002)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PATERNO (M269) (PZ) Foglio 17 Particella 1567

- **1.** [redacted]

dal 11/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. FRAZIONAMENTO del 11/05/2010 Pratica n. PZ0107308 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 107308.1/2010)

Visura telematica

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



Comune: (PZ) PATERNO
Foglio: 17
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.Protcollo pratica T562645/2025
19-Feb-2025 19:32:25

1 Particella: 1567

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Ufficio di POTENZA - Trascrizione N. RP 7075 del 1978
Ispezione codice invio 210631454 del 28/08/2024



Numero 38.056 del Repertorio N.I4.786 della Raccolta

==========DONAZIONI==========

==========Repubblica Italiana==========

L'anno millenovecentosettantotto (I978) il mese di Agosto, addì due (2) in Paterno, alla Via Pantano N. 97, in casa dei donanti.==========

M.872
dal M.071
al M.075

Innanzi a me dottor GUIDO RICOTTI, Notaio residente a Marsiconuovo, con lo studio ivi al Viale Margherita I9, iscritto nel distretto Notarile riunito di Potenza, Lagonegro e Melfi==========

ed assistito dai Signori D'Alto Franco, carpentiere, nato a Sala Consilina il I° Novembre I959 e D'Alto Angelo, maccanico, nato a Padula il 4 novembre I95I, domiciliati a Sala Consilina, testimoni noti ed idonei

SONO PRESENTI - da una parte==========

[redacted] NOMARFRANCESCO Rosina, [redacted] Febbraio [redacted]; Paterno Via Pantani 97; N.C.F: 00I345I39I0 per il marito, 00I345239I9 per la moglie (provvisori);======

dall'altra==========

i figli germani MAZZINI==========

I) Annunziata, casalinga, nata a Marsiconuovo il 23 Febbraio I930 domiciliataa Paterno Via Crocevia;====

N.C.F: 00I66472266 (provvisorio);==========

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Ufficio di POTENZA - Trascrizione N. RP 7075 del 1978
Ispezione codice invio 210631454 del 28/08/2024

2) Nicola, contadino, nato a Marsiconuovo il 28 Maggio I932 domiciliato a Paterno Via Pantani:=====

N.C.F: 00I55052269 (provvisorio);==========

[redacted]

N.C.F: 00I66462267 (provvisorio);==========

4) [redacted]

[redacted]

5) [redacted]

Dell'identità personale di essi comparenti io Notaio sono certo.==========

I costituiti mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale stipulano quanto segue:====

[redacted]

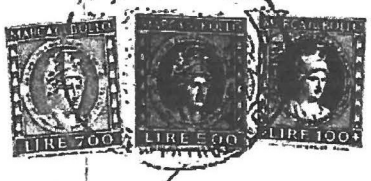
donano in piena proprietà;==========

I) alla figlia [redacted] che accetta e ringrazia;==========

un appezzamento di terreno, alla contrada Campestrino, agro di Paterno; a confine con eredi di Mazzini Giuseppe fu Michele, restante proprietà del padre donante, Masino Gennaro, Notarfrancesco Ernesto; in catasto al foglio I05 particelle 267-b; 428-b- 430-b

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



di are quindici e centiare dodici (a.I5.I2) R.D.Li=
re 76.6I R.A.L.2I,40;==========
un quarto (I/4) del terreno a vigneto alla contrada
Prato Maggiore, agro di Paterno a confine nell'insie=
me con fiume Agri, strada comunale salvi altri; in
catasto al foglio I05 particella 4I5 nell'intero di
are due e centiare sei (a.2.06) R.D.Lire 0.58 R.A.
L.0,I4 e precisamente la seconda quota dopo la prima
che resta del padre donante e della madre;==========
2) al figlio MAZZINI Nicola, che accetta e ringrazia;
un appezzamento di terreno alla contrada Campestrino;
agro di Paterno, a confine con Grosso Carmela, con
quota a donarsi alla figlia Rosa e torrente Oscuriel=
lo, in catasto al foglio I02 particela 730-b di are
dieci e centiare cinquanta (I0.50) R.D.L.40.95 R.A.L.
I3.65;==========
un quarto (I/4) del terreno a vigneto alla contrada
Prato Maggiore di questo agro, a confine nell'insie=
me con fiume Agri, strada comunale; in catasto al
foglio I05 particella 4I5 nell'intero di are due e
centiare sei (a.2.06) R.D.Lire 0.58 R.A.L.0,I4, e
precisamente la quarta ed ultima quota dopo la quo=
ta attribuita a Rosa;==========
3) alla figlia MAZZINI Rosa, che accetta e ringrazia;
un appezzamento di terreno alla contrada Campestrino

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726
Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

di questo agro, a confine con terreno donato a Ni=
cola, torrente Oscuriello, eredi di Grosso Antonio
salvi altri, in catasto al foglio I02 particella
730-c di are dieci e centiare cinquantuno (a.I0.5I)
R.D.Lire 40.99 R.A.L.I3.66;==========

un quarto del terreno a vigneto alla contrada Prato
Maggiore di questo agro a confine nell'insieme con
fiume Agri e strada comunale; in catasto al foglio
I05 particella 4I5 nell'intero di are due e centia=
re sei (a.2.06) R.D.L.058 R.A.L.0I4 e precisamente
la terza quota dopo quella di Annunziata;=========

4) [redacted]
Fa
di
qu
Bl
I02 particella 296;==========

5) al figlio MAZZINI [redacted]razia;
Due
Mag
il p
Michelina, in catasto al foglio I05 particella I43-a
di are cinque e centiare sessanta(a.5.60) R.D.Li=
re I.57 R.A.Lire 0.39; il secondo aconfine con
Grosso Carmine, Mazzini Nicola, eredi Rivelli in

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

in catasto al foglio I02 particelle 309- 3I0- 3II-
della superficie di are sei e centiare settantasette
(a.6.77) R.D.L.38.93 R.A.Lire I0.I6;==========
==========Servitù==========
Le particelle 730-b e 730-c assegnate a Mazzini Ni=
cola e Rosa avranno diritto di passaggio e transito
sulla quota rimasta ai donanti (foglio I02 particel=
le 6I3- 730-a) in contrada Campestrino.==========
Detta strada della larghezza costante di un metro
sarà esercitata con trattori agricoli e con animali
carichi di soma.==========
2) La quota attribuita a Mazzini Annunziata (foglio
I05 particelle 267-b- 428-b- 430-b) avrà diritto di
transito sulla stradella esistente,larga metri due
e cinquanta che ha inizio dalla strada comunale si
sviluppa lungo il confine di Masino Gennaro e termina
dove inizia la particella 267-a.==========
I donanti dichiarano e garentiscono che i beni dona=
ti pervengono con atto Notar Messina I5 Novembre
I94I registrato aMarsiconuovo il 2I novembre I94I al
N.I43; e atto ai miei rogiti 7 Febbraio I962, regi=
strato a Marsiconuovo il 26 Febbraio I962 al N.89I;
Le liberalità sono state disposte ed accettate:====
-a corpo e non a misura, secondo le risultanze del
tipo di frazionamento del geometra Nicola Pisano

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726
Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

dell'Albo di Potenza; in corso di approvazione;
con ogni accessorio; accessioni; pertinenze e dipen=
denze; con tutti i diritti ragioni ed azioni; con
le servitù attive e passive preesistenti se ed in
quanto legalmente esistenti; oltre a quelle come
sopra costituite; niente escluso o riservato; fran=
che e libere da ipoteche, trascrizioni, pesi ed al=
tri vincoli pregiudizievoli, come garentito dai
donanti e con le garenzie per i casi di molestie ed
evizione;==========
con effetto da oggi;==========
a titolo di legittima ed il supero eventuale in con=
to disponibile sulle future lontane successioni dei
donanti.==========
Valore ai fini fiscali Lire unmilionecinquecentomila
(L.I.500.000) per ciascuna quota; in totale sommano
Lire 7,500.000-settemilionicinquecentomila.=========
Le parti rinunziano a qualsiasi ipoteche nascenti dal
presente atto..==========
Ai sensi della legge 26 Ottobre I972 N.643 i dona=
tari mi hanno reso le dichiarazioni INVIM da allegare
alla copfa per il Registro.==========
Le spese sono a carico dei donatari.==========
Richiesto io Notaio ho ricevuto diretto e scritto
l'atto presente che non si sottoscrive da Notarfran=

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Ufficio di POTENZA - Trascrizione N. RP 7075 del 1978
Ispezione codice invio 210631454 del 28/08/2024

cesco Rosina perchè analfabeta come ha dichiarato presenti i testimoni.==========

Di tutto io Notaio ho dato lettura presenti i testi ai comparenti che trovandone il contenuto conforme alla volontà espressami lo approvano.==========

Viene sottoscritto dalle parti alfabete dai testi e me Notaio in calce ed a margine degli altri fogli.==

Consta l'atto di tre fogli bollati occupati in facciate sette e quanto si legge di questa.==========

In originale firmato: MAZZINI Vincenzo, MAZZINI Annunziata, MAZZINI Nicola, MAZZINI Rosa, MAZZINI Raffaele, MAZZINI Giuseppe, D'Alto Franco, Angelo D'Alto, Notar GUIDO RICOTTI.==========

La presente copia fotografica è conforme all'originale
Potenza 25 Agosto 1978

Registrato a Potenza al n. 3335 mod. 1 addì 8 Agosto 1978
€ 20,00 120,00 c.u. 30,000 b. l. » invim. » t. s. 200
esatte L. 171.200 oltre addizionale
Il Notaio

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Comune di Paterno
Provincia di POTENZA
p.za Isabella Morra
C.F. 80003290766

UFFICIO DI STATO CIVILE
ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

Visto il Registro degli Atti di Matrimonio di questo Comune
Anno **1977** Parte **2** Serie **C** Nr. **3**

CERTIFICA CHE:

Il giorno **VENTIQUATTRO**

del Mese **LUGLIO**

dell'Anno **MILLENOVECENTOSETTANTASETTE**

in **MARSICO NUOVO (PZ)**

È STATO CELEBRATO IL MATRIMONIO TRA:

[redacted]

ANNOTAZIONI

[redacted]

Ai sensi dell'articolo 106 del D.P.R. 3 novembre 2000, n. 396, si rilascia **per estratto dall'originale**, in esenzione dall'imposta di bollo, come previsto dall'art. 7 della Legge 29 dicembre 1990, n. 405.

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge

Paterno, 09/10/2025

L'Ufficiale di Stato Civile
MARIELLA MASINO

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

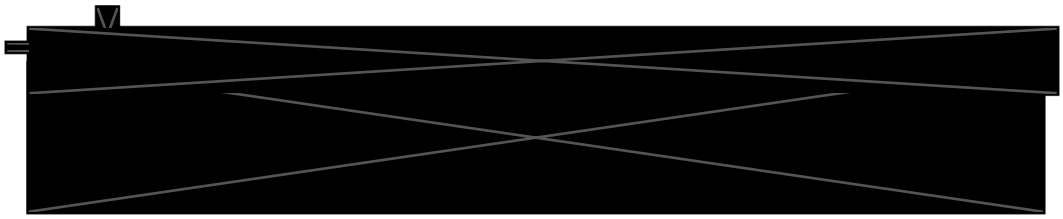
Comune di Paterno
Provincia di POTENZA
p.za Isabella Morra
C.F. 80003290766

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30-5-1989, N.223;
Visto il Registro della popolazione

CERTIFICA CHE:

Si certifica che:



HA AVUTO le seguenti vicende anagrafiche:
Iscritto in data 20-09-1977 proveniente dal comune di MARSICO NUOVO (PZ)
Residente dal 20-09-1977 in VICO SECONDO DI VIA PANTANO n. 2

tuttora residente in VICO SECONDO DI VIA PANTANO N. 2

Esente da diritti per uso (E) SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Diritti di Segreteria: euro 0

Certificato nr. 223/2025

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

Paterno, 09/10/2025

L'Ufficiale d'Anagrafe
MARIELLA MASINO

Il presente certificato ha validita' 6 mesi (Art.41, DPR 28 Dicembre 2000, n.445).

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Protocollo ANPR: 2866772708

COMUNE DI PATERNO

Certificato Anagrafico di Stato civile

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI PATERNO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome FABOZZI

[redacted]

Data 09/10/2025

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI PATERNO
MARIELLA MASINO

RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

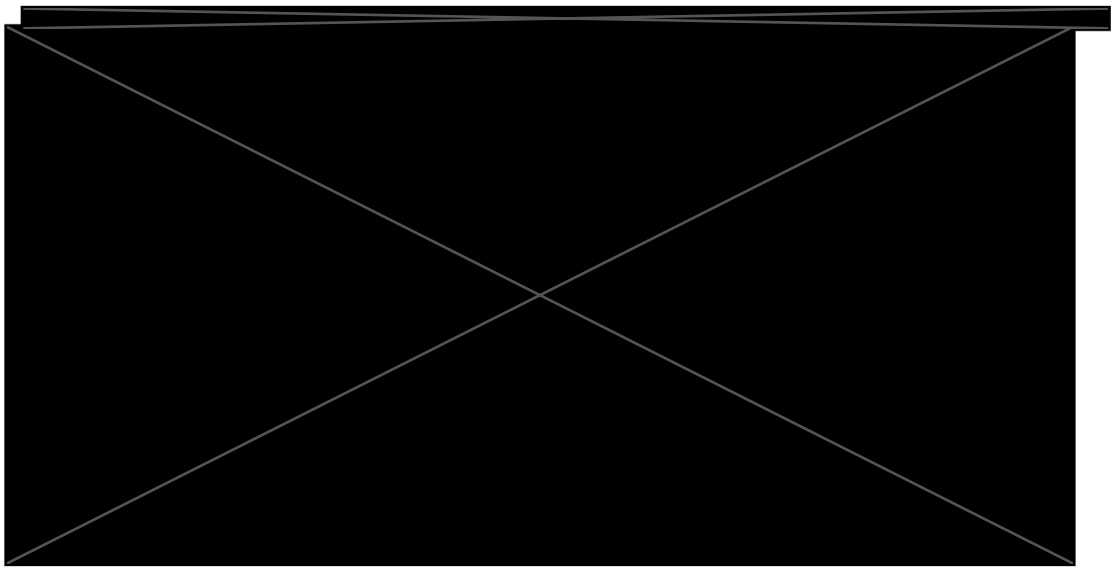
Comune di Paterno
Provincia di POTENZA
p.za Isabella Morra
C.F. 80003290766

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30-5-1989, N.223;
Visto il Registro della popolazione

CERTIFICA CHE:

Si certifica che:



tuttora residente in VIA ROCCO SCOTELLARO N. 20 I.3

Esente da diritti per uso (E) SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Diritti di Segreteria: euro 0

Certificato nr. 222/2025

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

Paterno, 09/10/2025

L'Ufficiale d'Anagrafe
MARIELLA MASINO

Il presente certificato ha validita' 6 mesi (Art.41, DPR 28 Dicembre 2000, n.445).

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Protocollo ANPR: 2866622188

COMUNE DI PATERNO

Certificato Anagrafico di Stato civile

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI PATERNO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

[redacted]

Data 09/10/2025

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI PATERNO
MARIELLA MASINO

RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Mod. 3

Pratica N. 106

COMUNE DI PATERNO

PROVINCIA DI POTENZA

Nulla Osta per esecuzione lavori edili

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]

per essere autorizzato ~~a costruire~~ ad ampliare il fabbricato

in questo Comune al mapp. N. 102 in Via PANTANO

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 28.5.1976

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 28.5.1976

(1)

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge comunale e provinciale;

Viste le disposizioni recate dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 aprile 1927 n. 530;

COMUNE DI PATERNO (Potenza)
LA PRESENTE COPIA È CONFORME
ALL'ORIGINALE E CONSENTE AGLI ATTI
DI UFFICIO
Paterno 05 NOV. 2025
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Pasquale Auletta)

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor Mazzini Giuseppe, nato a Marsiconuovo il 24.4.1951

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali

(1) Indicare qui, in quanto ne ricorra il caso, gli estremi del parere della Soprintendenza ai Monumenti e del

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate :

1) *Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;*

2) *Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;*

3) *Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;*

4) *Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;*

5) *Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;*

6) *Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo da avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;*

7) *A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;*

8) *L'ufficio comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;*

9) *L'allineamento stradale e gli eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopraluogo col Direttore dei Lavori;*

10) *E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore;*

11)- che sia chiesta l'autorizzazione al Genio Civile a norma dell'art.2 della legge 25.11.1962 N.1684;

12)- che sia comunicato al Comune l'inizio dei lavori., per il sopraluogo del tecnico Comunale = = = = =

13)- che sia comunicato il nome del direttore dei lavori e del costruttore.==========

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 8.6.1976

TIMBRO

IL SINDACO
(Dr.Michele BITETTI)

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

STUDIO TECNICO
Geom. Nicola Pisano
Via Castagne - Oscuro, 2 - Telef. 0975 - 841185
85050 PATERNO (Pz)

COMUNE DI PATERNO (Potenza)
LA PRESENTE COPIA È CONFORME ALL'ORIGINALE, ESISTENTE AGLI ATTI DI UFFICIO. 05 NOV. 2025
Paterno li
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Pasquale Angelo A.)

ATTO DI COLLAUDO

Il sottoscritto: PISANO Nicola, nato a Marsiconuovo il 2.07.37 e residente e domiciliato in PATERNO - Via Castagne n. 13 - Geometra - libero professionista e direttore dei lavori per l'ampliamento ed ammodernamento di fabbricato già esistente, sito in Paterno - via Pantano e di proprietà del [redacted] to in

Premesso che il sig. Mazzini Giuseppe con licenza n. 106 del 8.06.976 veniva autorizzato all'esecuzione dei lavori di ampliamento ed ammodernamento del suo fabbricato - giusta autorizzazione rilasciata dal Comune di Paterno in pari data e giusta autorizzazione del Genio Civile di Potenza in data 15.12.976;

Premesso che detti lavori venivano autorizzati come insistenti sulle particelle 309 - 310 - 311 del foglio di mappa 102;

Premesso che il sottoscritto Direttore dei lavori Geom. Nicola PISANO, ai sensi dell'art. 28 della Legge 29.04.982 n. 187 veniva nominato dal sig. Mazzini collaudatore dei sopra nominati e descritti lavori.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Pisano Nicola, nella spiegata qualità, si recava sul luogo dei lavori e nel fabbricato, il giorno 28.06.982 ore nove con prosieguo per gli accertamenti e quì dall'esame dei lavori e dalle verifiche e controlli effettuati, è risultato, che i lavori sono stati eseguiti in conformità del progetto, a regola d'arte, con materiali idonei e le opere si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

In considerazione di quanto esposto, il sottoscritto,

C E R T I F I C A

che i lavori di costruzione per l'ampliamento ed ammodernamento del fabbricato del sig. Mazzini Giuseppe, sito in località Pantano del Comune di PATERNO (PZ) ed insistente sulle particelle 309 -310-311 del foglio di mappa 102 sono collaudabili, di tal che il sottoscritto li dichiara collaudati.=

Paterno, lì 30 giugno 1982

IL COLLAUDATORE : Geom. Nicola Pisano

ALBO DEI GEOMETRI PROV. DI POTENZA
geom. PISANO Nicola N. 441

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



esso di abitabilità Mod. 6 **Pratica N.** .....

Al Sig. SINDACO del Comune

di .....

COMUNE DI PATERNO
PROV. POTENZA
- 2 LUG. 1982
PROT. 3905 FASC.

Il sottoscritto [redacted]

residente in Paterno Via Pantano N. .....

avendo ottenuto, in data 8-6-1976 pratica n. 106, il nulla-osta per la costruzione di ampliamento ed ammodernamento di fabbricato esistente-

in via Pantano num. .....

domanda gli venga rilasciato il

PERMESSO DI ABITABILITÀ

per la suddetta costruzione relativamente alla parte ammodernata---

Allega alla presente :

a) ricevuta n. ..... in data ..... dell'eseguito versamento in c/c presso l'Ufficio Postale di .....

per L. ..... al 1° Ufficio Registro di Roma, comprovante il pagamento della prescritta tassa di concessione governativa;

b) bolletta N. ..... in data ..... per la somma di L. .....

rilasciata dalla Tesoreria Comunale comprovante il diritto per la prescritta visita sanitaria.

Li ..... 19..

COMUNE DI PATERNO (Potenza)
LA PRESENTE COPIA È CONFORME ALL'ORIGINALE, ESISTENTE AGLI ATTI DI UFFICIO.
Paterno, li 05 NOV. 2025
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Pasquale Marcela A.)

IL RICHIEDENTE

Prot. N. .....

Li .....

Visto : si trasmette all'Ufficiale Tecnico per gli accertamenti di competenza.

IL SINDACO

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Dal sopraluogo eseguito, si dichiara che la costruzione di cui alla presente domanda ..... stata eseguita in conformità del progetto presentato all'atto della richiesta del permesso di costruzione ed osservando le prescrizioni contenute in detto permesso n. 106 ..... 8-6-1976-- .....

Si osserva ---------

LOCALI E SERVIZI RIPARTITI PER PIANO

PIANI	LOCALI			Gabinetti		Bagni		Lavatoi	
	N.	mq.	Uso al quale devono essere destinati	N.	mq.	N.	mq.	N.	mq.
Sottosuolo			come da licenza						
Piano terreno			edilizia--						
Primo piano									
Secondo piano									
Terzo piano									

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Ciò premesso si esprime parere

FAVOREVOLE

~~**NEGATIVO**~~

per il chiesto rilascio del certificato di abitabllità.

Li 2-Luglio *19* 82

Il Direttore dell'Ufficio Tecnico

(geom. Gaetano Cesarano)

Prot. N. .....

Li .....

Visto : Si trasmette all'Ufficio Sanitario per gli accertamenti di competenza.

IL SINDACO

.....

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Marca da bollo

Pratica N _____

COMUNE DI PATERNO (Potenza)
LA PRESENTE COPIA È CONFORME ALL'ORIGINALE, ESISTENTE AGLI ATTI DI UFFICIO
Paterno, li 05 NOV. 2025
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Pasquale Angelo M.

COMUNE DI PATERNO
PROVINCIA DI POTENZA

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario dott. Giuseppe Cunetta
e ~~dell'ing. Sig.~~ del geom Gaetano Cesarano-T.C. a ciò delegati, dei quali risulta che la (1) ammodernamento della casa (2) Urbana di proprietà del Sig. [redacted]
sita in PATERNO Via Mancano N. 19
composta di N. 3 vani utili e N. 3 vani accessori, confinanti con (3)
beni dello stesso proprietario

e stata eseguita in conformità del progetto a suo tempo presentato, ai sensi dell'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, e con l'osservanza delle norme dettate dal regolamento edilizio comunale;

Visti gli articoli 221 e 226 del T.U. delle Leggi Sanitarie sopracitate;

Visti gli artt. 221 del locale regolamento d'igiene;

Visto il certificato di collaudo rilasciato dal direttore dei lavori in data 30 giugno 1982 ai sensi della legge 29-4-1982,n.187

Visto il N. O. della Prefettura di ~~per le opere in conglo-merato cementizio, di cui alla legge 11-11-1938, n. 2229;~~

AUTORIZZA

l'abitabilità della casa sopradescritta per tutti gli effetti di legge del sig.Mazzini Giuseppe

Dalla Residenza Municipale, li 2-luglio 1982- 19

COMUNE DI PATERNO PROVINCIA DI POTENZA BOLLO

IL SINDACO
(Prof. Emilio Lomanto)

(1) Costruzione, ricostruzione, sopraelevazione o modificazione. (2) Urbana o rurale. (3) Indicare i tre confini.

Grafica Basilicata - Potenza 1819

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

STUDIO TECNICO

Geom. Nicola Pisano

PATERNO (POTENZA)

COMUNE DI PATERNO (Potenza)

LA PRESENTE COPIA È CONFORME ALL'ORIGINALE CONSERVATO AGLI ATTI DI UFFICIO

Paterno li 05 NOV. 2025

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Nicola Pisano)

progetto

PER L'AMPLIAMENTO ED AMMODERNAMENTO DI FABBRICATO GIA'

ESISTENTE

[redacted]

PATERNO

DISEGNI- SCALA 1:100

PATERNO 20.10.976

IL TECNICO

GEOM. NICOLA PISANO

REGIONE BASILICATA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI POTENZA

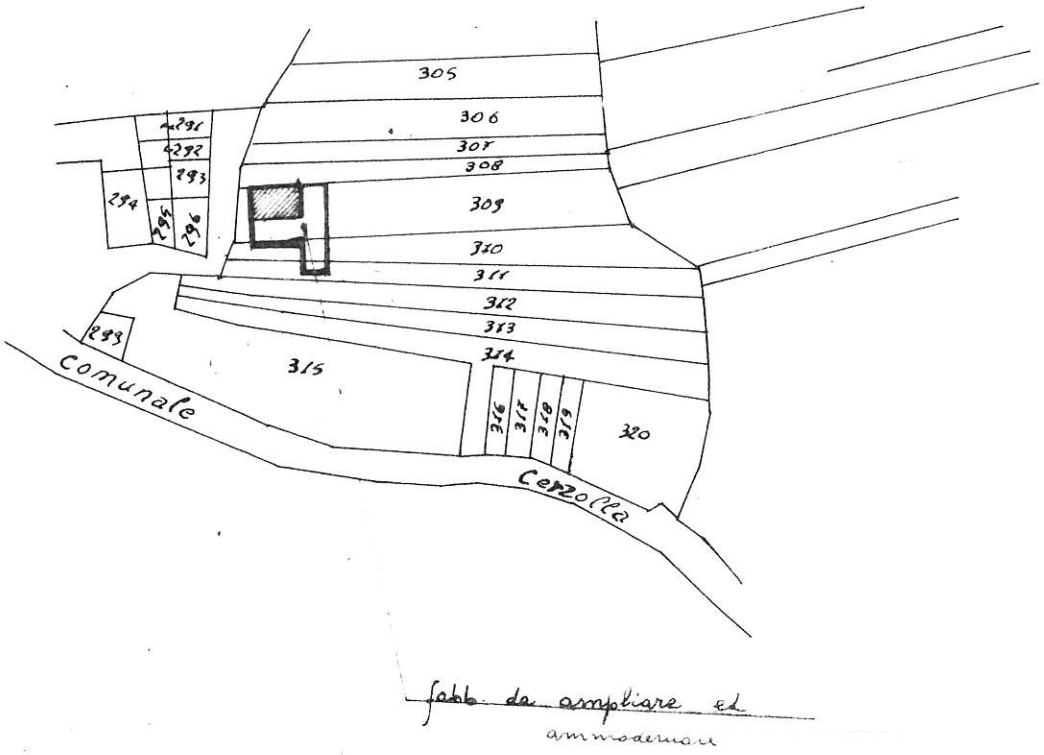
Visto ai sensi della nota di pari data e numero

N. 1569 POTENZA 15 DIC. 1976

L'INGEGNERE CAPO

Dr. Subato

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5fa04ba46a063bae3f80a2



fabb. da ampliare ed ammodernare

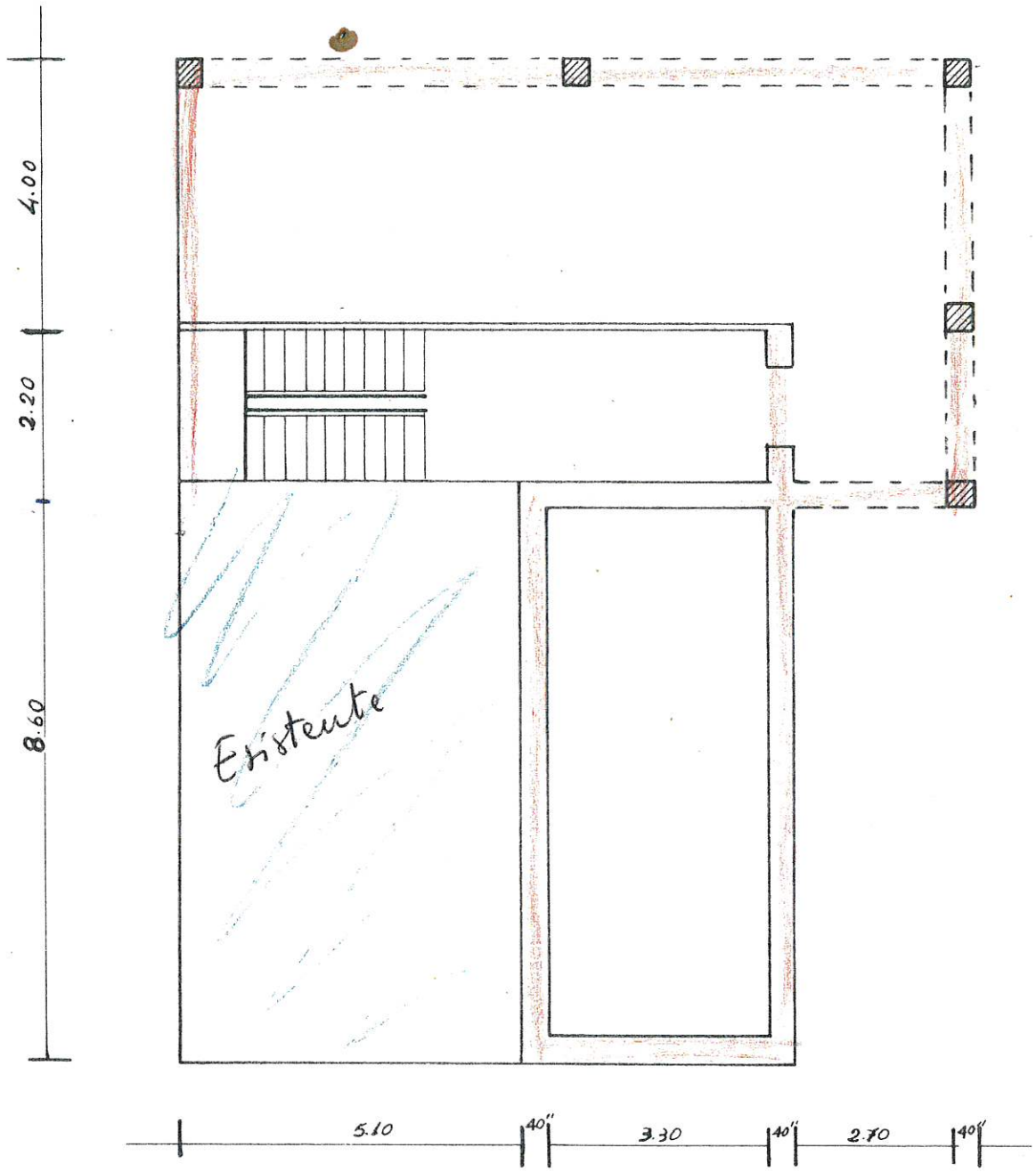
PLANIMETRIA

F° 102 SCALA 1 1000

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

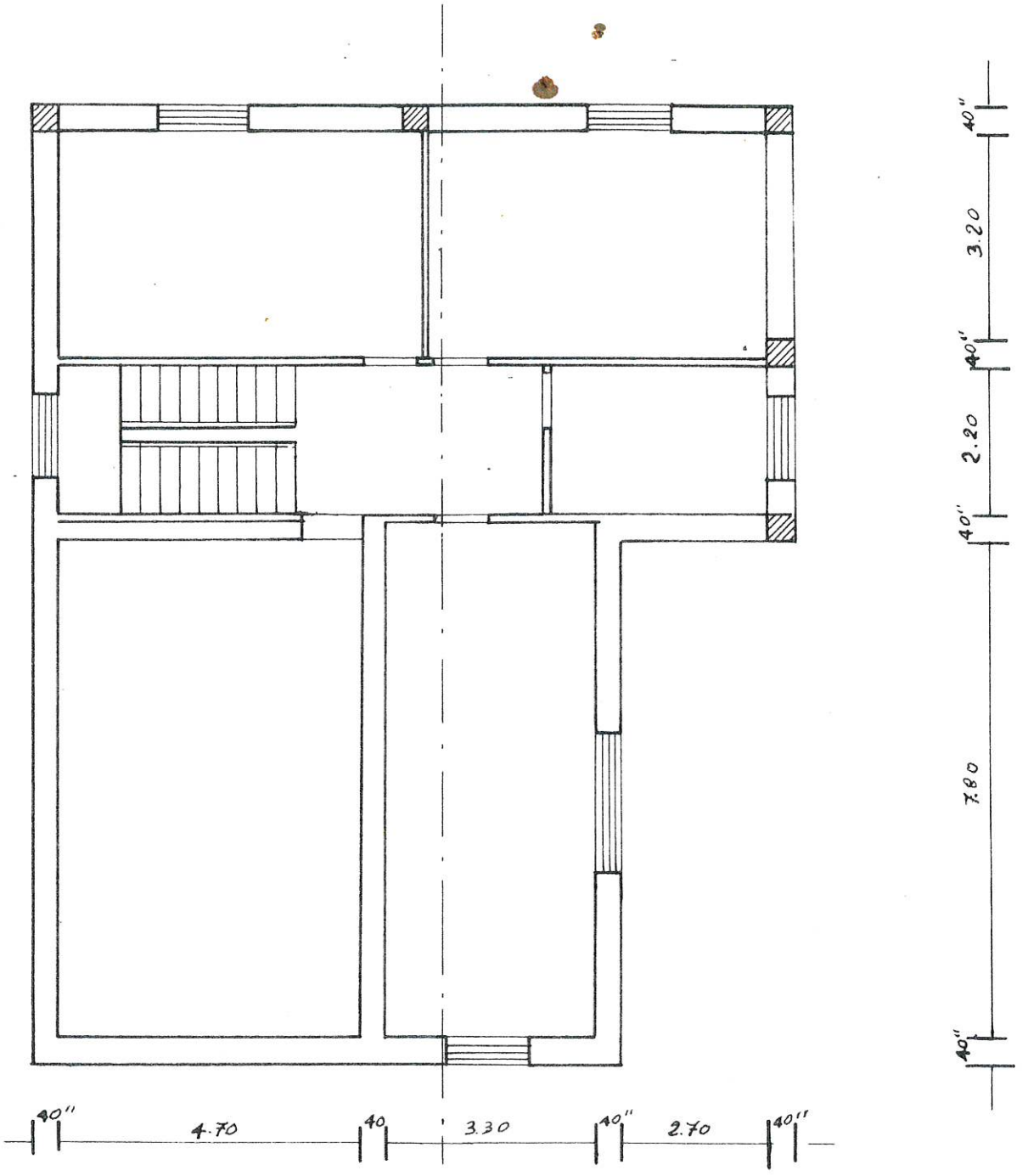
Opere da realizzare

" esistenti



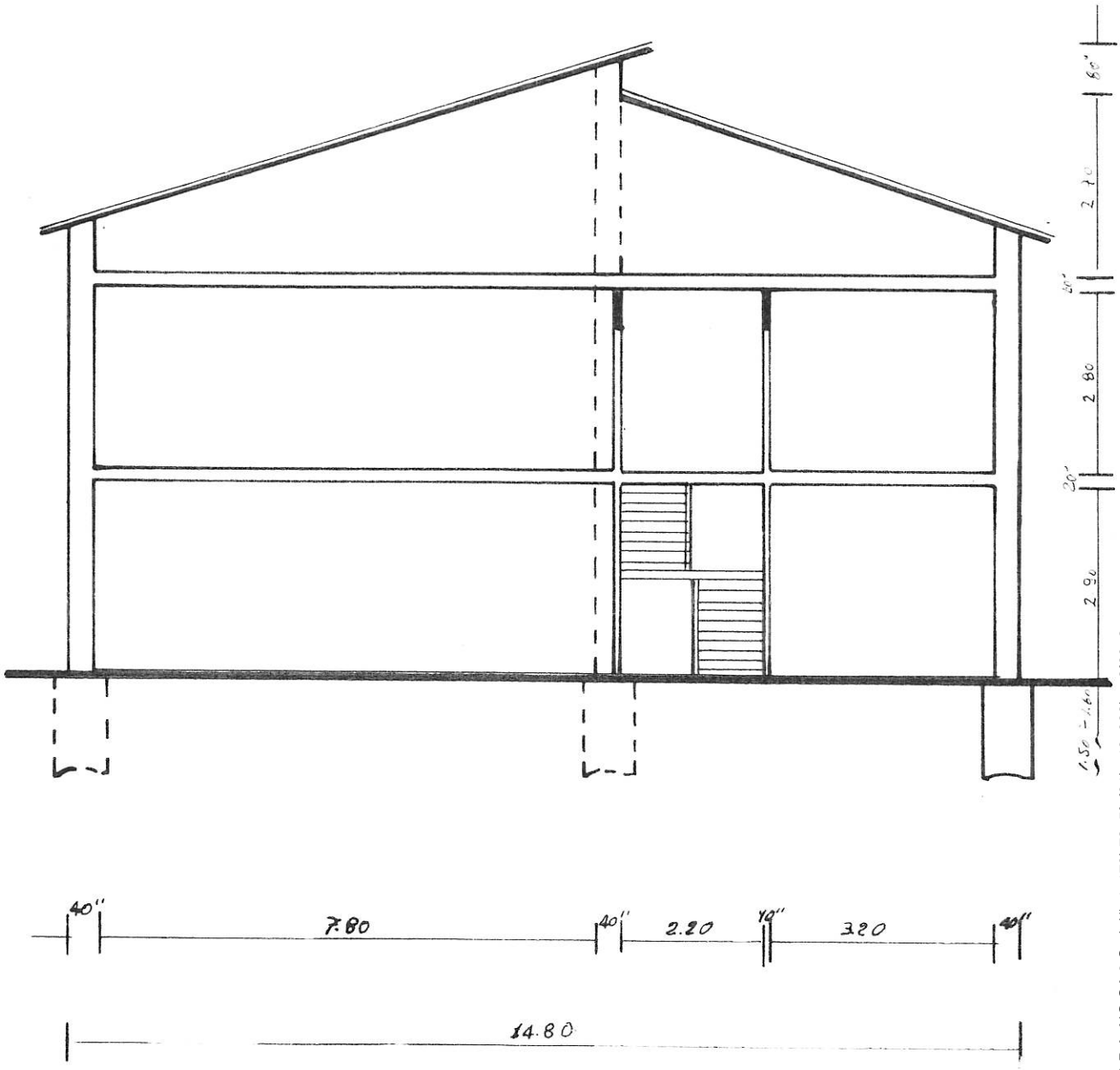
PIANTA PIANO TERRA

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



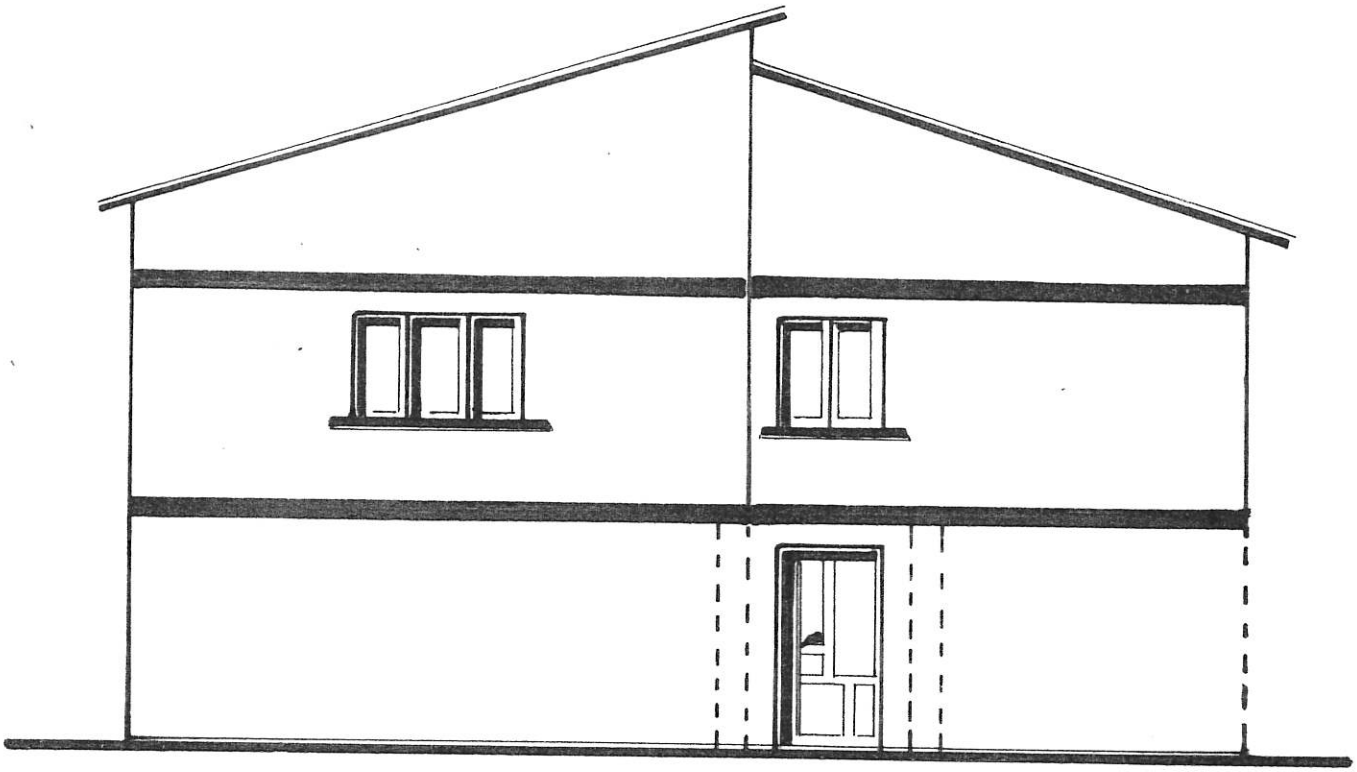
PRIMO PIANO

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



SEZIONE A-B

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2



PROSPETTO

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

ALLEGATO 12

N. ____/2013

OGGETTO

Divorzio contenzioso / Cessazione effetti civili del matrimonio.

Registro Generale N. 1528/12

CRONOLOGICO N. 10424

REPERTORIO N.

Assegnata a sentenza in data 27-3-2013

Termine per note

Deposito minuta 3-9-2013

Pubblicazione in data 3-9-2013

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Potenza,

riunito in Camera di Consiglio nelle persone dei Magistrati:

Dott. Lanfranco VETRONE — Presidente rel.

Dott.ssa Alessia D' ALESSANDRO — Giudice

Dott.ssa Luciana NICOLI' — Giudice

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel giudizio civile di primo grado iscritto al n. 1528/ 2011 R.G. Affari Civili Contenziosi, rimessa al Collegio per la decisione all'udienza del giorno 23 aprile 2013, avente ad oggetto: " Divorzio contenzioso/ Cessazione effetti civili del matrimonio.", vertente

tra

[redacted]

Ricorrente

e

[redacted]

Resistente

Con l'intervento del Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Potenza;

INTERVENTORE NECESSARIO

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

*

CONCLUSIONI

All'udienza del giorno 23 aprile 2013, le parti precisavano le conclusioni – ricordate in motivazione - come da relativo verbale di udienza, riportandosi alle conclusioni già formulate negli scritti difensivi.

**

Fatto e diritto

§. [redacted]

.che, su istanza congiunta d'ambo i coniugi, questo tribunale ha, con sentenza n. 605/97 (passata in giudicato), omologato la loro separazione personale e che da allora essi coniugi non hanno più avuto alcun rapporto;

.che in detta sentenza è stato fra altro stabilito (nell' intento di tutelare la prole, stante la minore età all' epoca del secondo figlio) che la Fabozzi continuasse ad abitare la casa coniugale, sita in Paterno alla via Pantano n. 2 e che egli andasse ad abitare altrove;

.che però i figli sono nel frattempo diventati entrambi maggiorenni, autosufficienti e non più conviventi con la madre nel predetto immobile, del quale egli - che occupa un appartamento in locazione, pagando un fitto - è proprietario esclusivo.

Tanto premesso, poiché è abbondantemente trascorso il periodo di legge e non si è ricostruita la comunione materiale e spirituale fra i coniugi, Mazzini ha chiesto pronunciarsi la cessazione degli effetti civili del matrimonio *de quo* e che la casa coniugale sia a lui *"affidata"*, essendo venute meno le ragioni che avevano giustificato l'originaria assegnazione alla moglie ed ai figli.

[redacted]

relativa allo *status*, ma lo ha fatto relativamente alla restante parte delle conclusioni di cui al ricorso, evidenziando che la casa sita in Paterno, vico II Pantano, n. 2, è, contrariamente [redacted] è abitata ed utilizzata da lei ed anche dai figli, sebbene i predetti lavorino fuori dal Comune di Paterno.

Ha poi aggiunto i seguenti argomenti:

.che il Mazzini, nel periodo in cui i coniugi hanno convissuto, ha contratto un mutuo con [redacted] questo tribunale (n. 119/92) per la vendita forzata di tale bene (il primo incanto è stato fissato il giorno 23.12.2011);

[redacted] *fronte esclusivamente la sig.ra Fabozzi, con estremi sacrifici e privazioni...".*

Ha concluso asserendo che *"...per tali considerazioni ... si reputa opportuno la permanenza e, dunque, l' assegnazione della casa coniugale alla sig.ra Fabozzi che l' abiterà unitamente ai figli Iorich e Omar...".*

Ha quindi testualmente chiesto che questo tribunale:

"...pronunci la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto fra Mazzini Giuseppe e Fabozzi Caterina; disponga perché la sig.ra Fabozzi Caterina, quale comproprietaria dell'abitazione già costituente il domicilio coniugale, continui a permanervi unitamente ai figli Iorich ed Omar.".

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Essendosi praticamente ridotta al minimo l' attività istruttoria, dopo che son state precisate le conclusioni dinanzi a questo Presidente Istruttore, la causa è stata riservata per la decisione, con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito (che è mancato) di memorie conclusionali ed eventuali repliche.

Rileva puntualizzare che, durante detta fase istruttoria, il ricorrente, che ha anticipato in sede di comparizione dei coniugi (a seguito della quale è stata dal presidente dell' epoca semplicemente fatta conferma delle disposizioni date in sede di sentenza di separazione) che i figli sono attualmente sposati e residenti da oltre dieci anni, con le proprie famiglie, l' uno in Friuli e l' altro in Veneto, nonché che *"l' abitazione* (ndr: in esame) *era di proprietà dei* (ndr: di lui) *genitori ... e fu ampliata un anno prima del matrimonio come dimostra la concessione edilizia per l' ampliamento depositata..."* in atti, alla successiva udienza del 23 aprile 2013 ha prodotto i certificati di residenza dei figli, attestanti [redacted] il 2) ma, per emigrazione, il primo risiede dal 23.05.2008 nel comune di Zoppola (PN), il secondo dal 03.08.2008, sempre per emigrazione, nel comune di Eraclea (VE).

§.2 Osserva il Collegio, delibando la domanda volta alla pronuncia di sentenza dichiarativa della cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto fra le parti, che essa è fondata e meritevole d' accoglimento.

Ai sensi dell' art. 2 l. n. 898/1970, può dichiararsi la cessazione degli effetti civili conseguenti alla trascrizione del matrimonio celebrato con rito religioso quando il Giudice, *"...esperito inutilmente il tentativo di conciliazione..., accerta che la comunione materiale e spirituale tra i coniugi non può essere mantenuta o ricostituita per l'esistenza di una delle cause previste dall'articolo 3."*.

Nel caso in esame ricorrono le circostanze previste all'art. 3 n. 2, *lett. b)*, l. n. 898/1970 e successive modifiche.

Infatti, come s' evince dalla [redacted] congiunto datato 23 aprile 1997 per separazione consensuale, comparvero davanti all' allora presidente di questo tribunale nella procedura di separazione personale; l' omologa fu poi pronunciata con sentenza, non gravata, datata 8/21 luglio 1997; dalla comparizione dei coniugi davanti al presidente nella procedura di separazione personale (e dall' omologa) alla proposizione del ricorso divorzile è decorso un periodo ben superiore ai tre anni durante i quali, pacificamente, la convivenza non è mai ripresa.

La situazione di separazione protrattasi per anni, l'inutile esperimentò del tentativo di conciliazione da parte del presidente all' udienza fissata per la comparizione personale delle parti in questa procedura, l'adesione della resistente alla domanda di cessazione degli effetti civili del matrimonio proposta dal ricorrente, gli ostili connotati del rapporto residuato fra i due soggetti quali risultano dai rispettivi attuali scritti, sono, in definitiva, sicuri indici dell' impossibilità di ricostituzione di quella comunione materiale e spirituale tra i coniugi sulla quale il matrimonio si fonda.

Pertanto, va dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio concordatario contratto tra le parti; ancora, segnalato che ai sensi dell'art. 5 comma 2 della l. n. 898/1970, la moglie perde il cognome del marito, aggiunto al proprio in conseguenza del matrimonio.

Per il disposto di cui all'art. 10 medesima legge, copia autentica della presente sentenza deve essere trasmessa, a cura della Cancelleria, all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune ove il matrimonio fu contratto, per le previste annotazioni e le ulteriori incombenze di cui al D.P.R. 396/2000.

§.3 Residua da decidere l' unica questione agitata in causa (nessuno dei contendenti ha fatto invero riferimento all' assegno divorzile), per la quale v' è controversia: stabilire a chi debba esser attribuito l' utilizzo della casa coniugale, postulando il Mazzini, che si

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

afferma proprietario esclusivo, che la casa sia a lui "affidata"; la Fabozzi, chiedendo di poter continuare a permanere in essa, sia perché con lei la abitano ancora i figli, sia perché è comproprietaria del bene.

Mette conto ribadire che, in merito alla citata casa coniugale, come emerge dagli atti, in sede di separazione consensuale fu previsto [redacted] affidataria del figlio minore Omar) *"continuasse ad abitarla [redacted] abitare altrove"*.

Orbene, rileva in punto premettere che la legge 1° dicembre 1970 - DISCIPLINA DEI CASI DI SCIOGLIMENTO DEL MATRIMONIO, all' articolo 6, comma 6, così dispone: *«L'abitazione della casa coniugale spetta di preferenza al genitore cui vengono affidati i figli o con il quale i figli convivono oltre la maggiore età. In ogni caso ai fini dell'assegnazione il giudice dovrà valutare le condizioni economiche dei coniugi e le ragioni della decisione e favorire il coniuge più debole. L'assegnazione in quanto trascritta, è opponibile al terzo acquirente ai sensi dell'art. 1599 del Codice civile. ».*

Ciò comporta, insegna la suprema Corte (per tutte, v. Cass., sez. I, n. 10994/2007; Cass. S.U. n. 11297/2011) che, in materia di divorzio, ai fini dell'assegnazione della casa coniugale assuma rilievo la circostanza che l' *ex* coniuge al quale viene assegnata la casa sia affidatario dei figli minori o conviva con figli maggiorenni incolpevolmente non autosufficienti. Tale previsione persegue indubbie ed evidenti finalità di protezione della prole e la posizione dell' *ex* coniuge affidatario non assume rilievo in sè, ma solo perché il medesimo si trova in quel rapporto qualificato con i figli minori. Ma una volta che tale rapporto di convivenza non sussista, vuoi perché dal matrimonio non siano nati figli vuoi perché i figli siano diventati maggiorenni e siano autosufficienti, le diverse esigenze di protezione del coniuge più debole - e sempre che una simile situazione sia accertata dal Giudice del merito - possono trovare soddisfazione attraverso la corresponsione dell'assegno divorziale, dovendosi escludere che l'assegnazione della casa coniugale possa essere configurata come unico strumento di tutela del coniuge più debole. E la scelta circa la configurazione degli strumenti di tutela non può che essere rimessa al bilanciamento effettuato dal legislatore, il quale ha non irragionevolmente dettato norme in ordine all'assegnazione della casa coniugale solo per il caso in cui la stessa debba essere destinata ad abitazione dei figli minori o dei figli maggiorenni incolpevolmente non autosufficienti. Siffatto orientamento, qui condiviso, s' impone affatto nella giurisprudenza anche perché ovvia al problema per cui, svincolando l' attribuzione del diritto di godimento della casa familiare dal requisito dell' affidamento della prole, si farebbe assumere all' assegnazione, al di là della previsione normativa, una durata indeterminata, tendenzialmente pari alla vita dell' assegnatario.

Ne deriva che - emergendo *ex actis* che per i due figli della coppia, ormai da lunga pezza adulti (rispettivamente hanno trentacinque e trentadue anni), non sussista nemmeno la condizione di *"convivenza"* con la madre in detta casa coniugale e che, anzi, essi abbiano residenza da anni in altre lontane località, ove sono emigrati ed incontestatamente lavorano (v.: comparsa di risposta), né essendo alcunché emerso in causa circa le condizioni economiche dei coniugi, onde valutare chi dei due sia il *"più debole"* - la Fabozzi, in difetto della ragione, da lei esposta, che detta casa sarebbe anche *"abitata dai figli"*, non possa più conservare a tal titolo il godimento della ripetuta abitazione in Paterno: vale cioè anche nel caso all' esame il principio su rammentato per cui, in materia di divorzio, anche nel vigore della legge 6 marzo 1987, n. 74, il cui art. 11 ha sostituito l'art. 6 della legge 1° dicembre 1970, n. 898, la disposizione del sesto comma di quest'ultima norma, in tema di assegnazione della casa familiare, non attribuisce al giudice il potere di disporre l'assegnazione a favore del coniuge che non sia affidatario della prole minorenne o convivente con figli maggiorenni non ancora provvisti, senza loro colpa, di sufficienti

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

redditi propri. Tale assegnazione, pertanto, non può essere disposta come se fosse una componente dell'assegno di divorzio, allo scopo di sopperire alle esigenze economiche del coniuge più debole.

Tanto osservato, non va però dimenticato che la Fabozzi, contrastando l' assunto del Mazzini, che si è affermato unico proprietario del bene all' esame, di esso si è detta invece comproprietaria.

E tale prospettazione assume in questa sede determinante rilievo sulla scorta della medesima giurisprudenza di legittimità appena citata, la quale - a quanto già evidenziato - ha anche aggiunto che la negazione del potere del giudice di disporre l'assegnazione ad uno dei coniugi in caso di mancanza di prole o di presenza di figli maggiorenni autosufficienti presupponga anche che detto coniuge per sé *"non vanti alcun diritto - reale o personale - sull' immobile"*.

Pertanto, essendo rimaste entrambe le contrastanti affermazioni dei due contendenti (stante l' insufficienza degli elementi addotti a rispettivo sostegno) prive di bastevole apporto probatorio [si consideri, ad esempio, che, da un canto, il *"nulla osta all' esecuzione lavori"* ad ampliare il fabbricato di "via" (va rimarcato: non "vico") Pantano n. 102, rilasciato al Mazzini Giuseppe dal Comune di Paterno l' 8.6.1976, ossia prima del matrimonio, ben potrebbe non aver anticipato anche la celebrazione di quest' ultimo e/o particolari convenzioni fatte in sede coniugale; d' altro canto, che il ricordato avviso di vendita all' incanto (con prima data fissata al 28 dicembre 2011) -per notar Di Lizia di Potenza- dei due lotti (fra essi, il fabbricato al vico II Pantano n. 19 di Paterno) ivi previsti, risulta notificato il 19.11.2011 proprio a Fabozzi Caterina], non è affatto implausibile, che il bene per cui i due contendenti certano sia effettivamente nella titolarità d' entrambi: cioè, anche in (com)proprietà della convenuta.

In tale ottica, l'assegnazione ad uno di essi della casa coniugale sarebbe possibile solo quando sussista accordo sul punto tra le parti (il principio è espresso nel ricordato, consolidato orientamento giurisprudenziale per il quale solo in assenza di figli minori o maggiorenni non economicamente autosufficienti, l'assegnazione della casa ad uno dei coniugi quale componente dell' assegno di mantenimento rientra nell'ambito dei diritti disponibili tra le parti).

Diversamente, il contrasto tra i coniugi in ordine all'assegnazione della casa coniugale in (probabile) comproprietà deve essere composto in altra sede: in particolare, spetta ai coniugi instaurare un giudizio di divisione per provvedere alla definitiva regolamentazione dei diritti di natura dominicale.

Da quanto detto, deriva, in definitiva, che nella specie, non può per l' appena esposta considerazione, accogliersi la richiesta attorea e revocarsi il provvedimento (sentenza in sede d' omologa di separazione) che ha consentito alla Fabozzi di disporre in via esclusiva della casa in questione, stante la presumibile maggiore difficoltà della stessa di reperire altra adeguata soluzione abitativa in tempi brevi. Detto provvedimento, quindi, va anzi confermato, ciò non senza precisare che tale disponibilità dell' abitazione da parte della Fabozzi (nel presupposto che ne sia effettivamente comproprietaria) dovrà comunque cessare nel momento in cui, nell'ambito di un procedimento di divisione giudiziale (salva divisione contrattuale), sia ordinata l'esecutività del progetto di divisione, o vengano decise con sentenza le contestazioni relative al progetto ovvero, in mancanza, nel momento della pronuncia delle ordinanze di vendita o di assegnazione.

§.4 Quanto al regime delle spese del giudizio, l' esito della lite, in uno alla considerazione della natura della causa, giustifica l' integrale loro compensazione fra le parti.

P.Q.M.

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Il Tribunale di Potenza, definitivamente pronunziando nella causa instaurata da
MAZZINI Giuseppe
nei confronti di
FABOZZI Caterina
con ricorso depositato il 7 luglio 2011, ogni altra domanda respinta, così provvede:

1. dichiara cessati gli effetti civili del matrimonio celebrato con rito religioso in Marsico Nuovo (Potenza) il 24.07.1977 tra MAZZINI Giuseppe e FABOZZI Caterina, trascritto nel registro degli atti di matrimonio di quel Comune dell'anno 1997, al n. 1, parte I;
2. dichiara che la moglie perde il cognome del marito che aveva aggiunto al proprio a seguito del matrimonio;
3. ordina al Cancelliere di trasmettere copia autentica della presente sentenza all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Marsiconuovo (PZ), per le annotazioni e le ulteriori incombenze di cui all'art. 69 lett. d) del D.P.R. 396/2000;
4. rigetta, nei termini di cui in motivazione, la richiesta del ricorrente finalizzata a che l'abitazione, sita in Paterno al vico II Pantano n. 2, sia a lui affidata, disponendo che essa continui a disporne - nei detti termini, anche temporali - la FABOZZI;
5. compensa interamente fra le parti le spese del giudizio.

Così deciso nella camera di consiglio del 3.05.2013 2013

IL PRESIDENTE ESTENSORE
(Patrone)

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

Mod. 42 bis/ Trib./Ci

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

N. 290/97

SENTENZA N.

del Reg. Gen. N.C.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Potenza - Sezione Civile - riunito in Camera di Consiglio, in persona

N.

dei sigg.:

del Reg. Cron.

1. - Roberto Dott. STELLA - Presidente rel.

2. - TOMMASO Dott. DE ANGELIS - Giudice

3. - CATERINA Dott. MAROTTA - Giudice

N.

ha emesso la seguente

del Repertorio

SENTENZA

nel procedimento iscritto col n. 290 al Ruolo Generale N.C.

Riservata il

in data 23.04.97 e vertente

08.07.97

TRA

[redacted]

Decisa il

08.07.97

(commerciante); - RICORRENTE -

E

Depositata minuta il

08.07.97

[redacted]

(impiegata); - RICORRENTE -

Pubblicata il

entrambi rappresentati e difesi dall'Avv. Giuseppe Malta;

OGGETTO: SEPARAZ

CONSENSUALE DI CONIUG

NONCHE'

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae9f80a2

IL PROCURATORE DELLA REPUBBLICA presso il Tribunale di Potenza;

SENTENZA

emessa ai sensi degli artt. 156 cod. civ. e artt. 23 Legge 6/3/1987 n. 74, Legge 1/12/70 n. 898, e successive modifiche e art. 737 c.p.c. per pronuncia di separazione consensuale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso congiunto depositato il 23.04.97

[redacted]

premesso che avevano contratto matrimonio il 24 luglio 1977

[redacted]

chiedevano a questo Tribunale - di omologare la separazione consensuale alle seguenti condizioni, indicate nel predetto ricorso (o in altro atto allegato):

1) i coniugi vivranno separati, come di fatto vivono;

[redacted]

effetti ed oggetti personali;

[redacted]

4) il padre potrà vedere il minore quando lo desidera e potrà fargli visita incasa se ammalato. Potrà tener lo con sè per due domeniche al mese previo accordo col coniuge affidatario, dalle ore 9.00 alle ore 22.00;

5) il Mazzini potrà inoltre avere con sè il figlio

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae9f80a2

I coniugi, all'uopo convocati, comparivano, avanti al Tribunale, in Camera di Consiglio, all'udienza del giorno 08.07.97 e, come da verbale in atti, insistevano nella istanza di separazione, stante l'impossibilità della riconciliazione, e confermavano l'accordo di separazione più sopra menzionato.

Il P.M. ha concluso come in atti

MOTIVO DELLA DECISIONE

L'istanza di separazione, congiuntamente proposta dai coniugi, merita accoglimento.

Invero, le condizioni, come concordate dai suddetti coniugi e richiamate in narrativa, non sono contrarie a norme imperative e risultano stabilite nell'interesse dei coniugi stessi e della prole.

A tale pronuncia consegue l'obbligo della Cancelleria di trasmettere copia della presente decisione al competente Ufficiale di Stato Civile per le prescritte annotazioni e gli ulteriori adempimenti di cui al R.D. 9 luglio 1939 n. 1238.

P.Q.M.

MA [redacted]

OMOLOGA

la separazione consensuale dei predetti coniugi, alle condizioni indicate in narrativa, e manda alla Cancelleria di trasmettere copia della presente decisione all' Ufficiale di Stato Civile di MARSICONUOVO

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae9f80a2

(luogo di trascrizione del matrimonio: Registro atti di Matrimonio anno 19 77, parte II^ ~~serie A~~ N. 1), perchè provveda alle prescritte annotazioni ed alle ulteriori incombenze di cui al R. D. 9/7/1939 n. 1238.

Così deciso nella Camera di Consiglio del Tribunale di Potenza il 08.07.97

IL PRESIDENTE ESTENSORE

- dott. Roberto Stella -

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO DI CANCELLERIA

- C a m p a n a -

DEPOSITATO IN CANCELLERIA ADDI'



IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO DI CANCELLERIA

- C a m p a n a -

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

[illegible] pronunciando nella causa instaurata da
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible] 7 luglio 2011, ogni altra domanda respinta, così provvede:
[illegible] gli effetti civili del matrimonio celebrato con rito religioso in Marsico
[illegible] 24.07.1977 tra MAZZINI Giuseppe e FABOZZI Caterina, trascrit-
[illegible] dell'anno 1997, al n. 1, parte I;
[illegible] che la moglie perde il cognome del marito che aveva aggiunto al proprio a se-
[illegible]
[illegible] Cancelliere di trasmettere copia autentica della presente sentenza all' Ufficia-
[illegible] Civile del Comune di Marsiconuovo (PZ), per le annotazioni e le ulterio-
[illegible] di cui all' art. 69 lett. d) del D.P.R. 396/2000;
[illegible] termini di cui in motivazione, la richiesta del ricorrente finalizzata a che l'
[illegible] in Paterno al vico II Pantano n. 2, sia a lui affidata, disponendo che di
[illegible] disporne - nei detti termini, anche temporali - la FABOZZI;
[illegible] fra le parti le spese del giudizio.

di consiglio del 3.05.2013

IL PRESIDENTE ESTENSORE

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b7[illegible]

ALLEGATO 14

Lotto	**Partita**	**Foglio**	**Particella**	**Estensione**	**Coltura**	**Vani e accessori**	**Numero civico**
1		17	309	182 m^2 abitazione+ 37 m^2 terrazzo-tettoia+ 52 m^2 balconi+ 47 m^2 garage+ 43 m^2 ingresso bagno cucina piano+ 82 m^2 cantine+ 164 m^2mansarda in corso di costruzione + 30 m^2 garage adiacente	-	-	Via Pantano snc PATERNO (PZ)

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

ALLEGATO 15

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da FINO 2 Securisation S.r.l. - doValue S.p.a. contro [redacted]

SPECIFICA

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

a) *Onorario*

*Essendo una perizia di stima in materia di costruzioni edili adibite a capannoni industriali con beni soggetti a problematiche ambientali, il compenso va determinato applicando l'**art. 11** del D.M.G. 30 maggio 2002, emanato in conformità dell'art.2 della L.8 Luglio 1980 n.319.*
*Essendo stati stimati beni immobili con valore pari **€ 199.050,00**, con elevata difficoltà di analisi e indagini, si applicano le aliquote percentuali corrispondenti allo scaglione con una aliquota massima per l'Art.11 e si ottiene il compenso:*

Art.11

INTERVALLO		SCAGLIONE	ALIQUOTA	ALIQUOTA	ONORARIO	ONORARIO
DA	FINO A	INTERESSATO	MEDIA	MASSIMA	MEDIO	MASSIMO
€ 0	€ 5.164,57	€ 5.164,57	9,8609%	13,1531%	€ 509,27	€ 679,30
€ 5.164,57	€ 10.329,14	€ 5.164,57	7,0424%	9,3951%	€ 363,71	€ 485,22
€ 10.329,14	€ 25.822,84	€ 15.493,70	5,6370%	7,5160%	€ 873,38	€1.164,51
€ 25.822,84	€ 51.645,69	€ 25.822,85	4,2238%	5,6370%	€1.090,71	€ 1.455,63
€ 51.645,69	€ 103.291,38	€ 51.645,69	2,8185%	3,7580%	€ 1.455,63	€ 1.940,85
€ 103.291,38	€ 258.228,45	€ 95.758,62	1,4053%	1,8790%	€ 1.345,70	€ 1.799,30
€ 258.228,45	NON OLTRE		0,3529%	0,4705%		
					€ 5.638,39	**€ 7.524,81**

Sommano gli onorari (1) aliquota massima **€ 7.524,81**

b) *Rimborso spese* :

• dattilografia, copisteria e cancelleria	€	70,00
• mezzo proprio	€	152,60
• Rilievo fabbricati e Digitalizzazione piante	€	100,00
• Visure U.T.E.di Potenza	€	93,24
sommano le spese **(2)**	€	**415,84**
TOTALE(1+2)	€	**7.940,65**

Potenza, lì 07/11/2025 **Ing. Fabrizio Cerverizzo**

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

TABELLE ACI (Automobile Club d'Italia)

Calcolo dei costi chilometrici - Esito al lordo IVA

Costi chilometrici al 04-10-2025

Tutti i costi includono l'IVA



Autovettura

MERCEDES
GLA 2020 200 AUT 2.0 - 150CV
Gasolio
Euro 6

COSTI NON PROPORZIONALI IN €

Quota interessi	**2.198,50**
Tassa automobilistica	**296,70**
Premio ass. RCA	**1.997,19**
Totale	**4.492,38**

COSTI PROPORZIONALI IN €/KM

Quota capitale	**0,1038**
Carburante	**0,0943**
Pneumatici	**0,0279**
Manutenzione e riparazione	**0,0583**
Totale	**0,2844**

COSTI COMPLESSIVI PER LE PERCORRENZE ANNUE RICHIESTE

KM	€/KM	KM	€/KM
10.000	**0,7337**	20.000	**0,5091**
30.000	**0,4342**	40.000	**0,3967**
50.000	**0,3743**	60.000	**0,3593**
70.000	**0,3486**	80.000	**0,3406**
90.000	**0,3344**	100.000	**0,3294**

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2

CALCOLO RIMBORSO USO AUTO PROPRIA

Come da tabelle millesimali si calcola:

Potenza-Paterno-Potenza= Km 52 Distanza percorsa 4 volte

TOTALE km percorsi = Km 208

Costo complessivo per kilometro percorso: 0,7337 €

Rimborso= 0,7337x208= 152,60 €

Firmato Da: CERVERIZZO FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e479b73a5faf04ba46a063bae3f80a2