

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto:

Procedimento di espropriazione immobiliare in danno di
- N.R.G. 15/08

Lo scrivente *Ing. SAVINO Michele*, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, veniva nominato *C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. ssa Musi Emanuela*. Convocato in data *05/11/2010* per prestare giuramento, mi venivano effettuati il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante o è inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12, per i beni i quali la documentazione è completa ed idonea;
4. identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
5. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
7. riferisca l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

TRIBUNALE DI POTENZA

28 APR 2011

[Firma]
Consulente Tecnico

8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale a determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;
10. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche fornendo, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
11. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati; per terreni, alla partita, al foglio, alla particella all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale soubaterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
12. estraiga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

PREMESSA

Dopo avere esaminato i fascicoli ipocatastali ed i verbali di pignoramento ricevuti dalla Cancelleria dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari, lo scrivente ha convocato le parti con raccomandata A/R, per l'inizio delle operazioni peritali, fissando l'appuntamento per il giorno 18 Marzo 2011 alle ore 09.30 presso gli immobili oggetto di pignoramento. - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Allegato 1).

Il sopralluogo è stato effettuato in due fasi:

- in una prima fase è stato effettuato in Contrada Costa della Gaveta 98c - Potenza ed è consistito nell'accesso all'immobile e nei rilievi metrici e fotografici dei luoghi, indagini sullo stato di possesso dei beni ed il loro uso ed ogni constatazione utile e necessaria. Erano presenti oltre al sottoscritto, il collaboratore del CTU Ing. _____ iscritto all'Albo degli Ingegneri di Matera n.B65 ed il Sig. _____ proprietario dell'immobile ed ivi residente. In suddetta sede sono stati inoltre verificati lo stato di possesso dei beni ed il numero degli occupanti; è stata valutata la rispondenza delle caratteristiche geometriche dell'immobile con quelle riportate nei documenti Catastali ed ogni constatazione utile e necessaria;
- in una seconda fase, il sopralluogo è stato effettuato in Vaglio di Basilicato alla Via Mario Pagano dove sono ubicati i beni iscritti al procedimento in oggetto. Sono stati effettuati rilievi metrici finalizzati alla redazione delle planimetrie e fotografici, indagini sullo stato di possesso dei beni ed il loro uso ed ogni constatazione utile e necessaria. Erano presenti oltre al sottoscritto, il collaboratore del CTU Ing. _____ iscritto all'Albo degli Ingegneri di Matera n.B65 e la Sig.ra _____ madre del Sig. _____ ed ivi residente.

In tale fase, si è evinto che:

- l'immobile sito in Potenza alla Contrada Costa della Gaveta 98c ed il terreno circostante, sono abitati dal Sig. _____ e dalla sua famiglia per un totale di n. 4 persone;
- il laboratorio ubicato nel Comune di Vaglio alla Via Mario Pagano, è adibito a panificio (produzione e vendita) e titolare dell'attività è il Sig. _____, sebbene sia proprietario dell'immobile solo per 1/6;
- l'abitazione ubicata nel Comune di Vaglio alla Via Mario Pagano è abitata dalla Sig.ra _____, madre del Sig. _____, unica occupante l'abitazione.

Dalle analisi effettuate della documentazione agli atti e di quella reperita dallo scrivente, è emerso che il Sig. _____ non risulta essere unico proprietario dei beni iscritti al procedimento, in quanto:

- il bene di Costa della Gaveta 98c (abitazione-terreno circostante), sono di proprietà del Sig. _____ per $\frac{1}{2}$ e della Sig.ra _____, sua moglie, per $\frac{1}{2}$;
- il bene di Vaglio alla Via Mario Pagano, è di proprietà del Sig. _____ per una quota pari ad $\frac{1}{6}$, mentre i restanti $\frac{5}{6}$ sono di proprietà della Sig.ra _____, sua sorella.

RISPOSTA AI QUESITI

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le informazioni del caso, il sottoscritto C.T.U. espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

Risposta ai quesiti n. 1 - 3 : Dall'esame della documentazione si è evinto che i beni pignorati consistono in beni per i quali la documentazione stabilita dall'art. 567 cod. proc. civ. ovvero estratto catastale, mappe censuarie, certificato di destinazione urbanistica è necessaria completa ed idonea ad esecuzione dell'immobile sito nel comune di Vaglio di Basilicata alla via Mario Pagano per il quale non risulta presente planimetria catastale (identificativo catastale foglio 21 particella 398 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4).

Risposta al quesito n. 4 : Identificazione catastale dei beni e descrizione:

1. Abitazione singola isolata con terreno di proprietà circostante recintato, ubicata in c.da Costa della Gaveia 98/e e costruita intorno alla metà degli anni '80. L'immobile è organizzato su tre livelli: tipologia costruttiva in c.a., infissi esterni in legno ed interno con doppio vetro, stato di conservazione esterna mediocre ed interno buono dotato di allacci alle reti primarie di acqua, luce, gas, fognatura e rete telefonica. Al piano T-1 vi è l'abitazione identificata al catasto urbano al foglio 21 p.lla 1009 sub 2 cat A/2 consistenza 9,5 vani rendita € 686,89 costituita da

DESTINAZIONE	SUP. CALPESTABILE	COEFF.	SUP. COMMERCIALE	CONDIZIONI
INGRESSO	mq. 9,6	1,00	mq. 9,6	BUONE
SOGGIORNO	mq. 36	1,00	mq. 36	BUONE
CUCINA	mq. 22	1,00	mq. 22	BUONE
LAVANDERIA	mq. 3,5	1,00	mq. 3,50	BUONE
CAMERA 1	mq. 26,70	1,00	mq. 26,70	BUONE
CAMERA 2	mq. 13,06	1,00	mq. 13,06	BUONE
CAMERA 3	mq. 23,04	1,00	mq. 23,04	BUONE
CAMERA 4	mq. 19,20	1,00	mq. 19,20	BUONE
BAGNO 1	mq. 6,14	1,00	mq. 6,14	BUONE
BAGNO 2	mq. 15,40	1,00	mq. 15,40	BUONE
DISIMPEGNO	mq. 6,45	1,00	mq. 6,45	BUONE
BALCONE	mq. 11,5	0,25	mq. 2,85	BUONE
SOFFITTA	mq. 58	1,00	mq. 58	BUONE
		SUP. TOTALE	mq. 241,94	

2. Deposito individuato al Catasto fabbricati foglio 21 p.lla 1009 sub 1 cat C/2 - classe 3 - consistenza 162 mq vani rendita € 334,66. Si tratta di un deposito ubicato al piano seminterrato il cui stato è grezzo non rifinito e privo degli impianti ed al quale si accede mediante scala interna al fabbricato.
3. Terreno circostante l'abitazione e di pertinenza ad essa, dotato di recinzione con accesso mediante un cancello ad apertura elettronica, è in pendenza e fondamentalmente incolto ed una parte di esso è utilizzato come orto privato della

famiglia. Esso è iscritto al catasto terreni al foglio 21 p.lla 1003 qualità seminativo - classe 5 - di are 37,89.

I beni sopradescritti, verranno considerati come unico lotto e le proprietà confinanti sono:

4. fabbricato ad uso abitazione ubicato nel Comune di Vaglio di Basilicata alla Via Mario Pagano, 74 piano 1 iscritto al Catasto Fabbricati foglio 22 p.lla 398 sub 1 - CAT A4 - Classe 4 consistenza 1,5 vani rendita € 31,76 e fabbricato uso abitazione Mario Pagano, 74 piano 1 iscritto al Catasto Fabbricati foglio 22 p.lla 398 sub 2 - CAT A4 - Classe 4 consistenza 2 vani rendita € 42,35.

Pur trattandosi di due differenti subalfermi, derivante dal fatto che all'origine esistevano due numeri civici, trattasi di una abitazione unica su un unico livello più un sottotetto di circa 40 mq di altezza massima pari a m. 1,5 ed una veranda di circa 15 mq a cui si accede da sottotetto. Si vuole sottolineare il fatto che questo immobile è di proprietà della Sig.ra

per i 5/6, sorella del Sig. che risulta essere pertanto proprietario di una quota pari ad

1/6.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei singoli ambienti di cui è composta l'abitazione, le loro superficie e lo stato conservativo in cui versano:

DESTINAZIONE	SUP. CALPESTABILE	COEFF.	SUP. COMMERCIALE	CONDIZIONI
INGRESSO	mq. 3	1,00	mq. 3	BUONE
SOGGIORNO	mq. 18	1,00	mq. 18	BUONE
CUCINA	mq. 12,50	1,00	mq. 12,50	BUONE
CAMERA	mq. 14,70	1,00	mq. 14,70	BUONE
BAGNO	mq. 5	1,00	mq. 5	BUONE
BALCONI	mq. 4	0,25	mq. 1	BUONE
SOFFITTA	mq. 40	0,45	mq. 18	MEDIOCR
VERANDA	mq. 15	0,45	mq. 6,75	MEDIOCR
SUP. TOTALE			mq. 78,95	

5. fabbricati ad uso laboratorio panificio ubicato in Vaglio di Basilicata al PT di Via Mario Pagano n. 78 e 80. Trattasi di due locali ad accesso separato dall'esterno e comunicanti internamente al cui interno si svolge attività di panificio (produzione e vendita), attività di cui è titolare il Sig. proprietario anche in questo caso di 1/6 del bene mentre, i restanti 5/6 sono di proprietà della sorella Sig.ra

I sopramenzionati beni sono identificati al Catasto Fabbricati foglio 22 p.lle 398 rispettivamente sub 3 CAT C2 - Classe 6 di consistenza 11 mq e rendita catastale €13,63; sub 4 CAT C3 - Classe 3 di consistenza 27 mq e rendita catastale €32,07.

poiché i beni sopra descritti ai punti 4 e 5 fanno parte di un unico fabbricato, le proprietà confinanti risultano essere:

Risposta al quesito n. 5:

In riferimento allo stato di possesso dei beni, titolo di possesso, numero di abitanti, si riepiloga quanto detto precedentemente:

- l'abitazione singola isolata con terreno di proprietà circostante recintato ubicata in c.da Costa della Gaveta 98/c è di proprietà dei coniugi [redacted] e [redacted] essi ivi risiedono con due dei tre figli;
- l'abitazione ubicata nel Comune di Vaglio di Basilicata alla Via Mario Pagano, 74 piano I è di proprietà della Sig.ra [redacted] per i 5/6, sorella del Sig. [redacted] che risulta essere proprietario di una quota pari al 1/6 ed è abitata dalla mamma, Sig.ra [redacted];
- i due fabbricati ad uso deposito ubicati nel Comune di Vaglio di Basilicata alla Via Mario Pagano 78 e 80, sono attualmente utilizzati come laboratorio panificio attività che conduce il Sig. [redacted] proprietario per 1/6 del bene, mentre i restanti 5/6 sono di proprietà della sorella sopramenzionata.

Si vuole inoltre precisare che l'uso dei beni sopracitati è a titolo gratuito e che pertanto non esistono contratti registrati che lo attestino.

Risposta al quesito n. 6:

In riferimento al regime patrimoniale del debitore Sig. [redacted] coniugato con la Sig.ra [redacted] il certificato in allegato mostra che essi sono legati da un regime in comunione di beni (Allegato 2).

Risposta ai quesiti n. 7-8:

In riferimento all'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, essi non sussistono trattandosi di abitazione singola, vincoli che comunque risulteranno non opponibili all'acquisto.

In merito all'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni, dalla verifica della documentazione agli atti sono risultate le seguenti formalità:

- IPOTECHE ISCRITTE:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 03/06/1993 al n. 679, a favore di [redacted] con sede [redacted] che concede un mutuo di € 85.000.000, finanziamento che prevede 60 rate mensili comprensive di interessi ciascuna di € 2.112.459 partire dal 01/07/1993 fino al 01/06/1998. L'ipoteca veniva iscritta sui beni: fabbricato sito in Vaglio di Basilicata alla Via Mario Pagano n. 74, 76, 78, 80 iscritto al Catasto foglio 22 p.la 398 sub. 1, 2, 3, 4.

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 25/10/1994 al n. 911, a favore di [redacted] con sede in [redacted] che concede un mutuo di € 250.000.000, finanziamento di durata di 15 anni che prevede 30 rate semestrali con scadenza il 30 Giugno e 31 Dicembre di ogni anno comprensive di interessi ciascuna di € 11.190.425 a partire dal 31/12/1994. L'ipoteca veniva iscritta sui beni: fabbricato sito in Potenza in Contrada Costa della Gaveta iscritto al Catasto foglio 21 p.la 1009 sub 1 e 2 e terreno circostante foglio 21 p.la 1008.

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 25/09/2000 al n.° 1842, a favore di [redacted] in virtù di mutuo con sede in [redacted] contro [redacted] e [redacted] fondario di € 120.000.000 della durata di 9 anni sui beni fabbricati sito in Potenza in Contrada Costa della Gaveta iscritto al Catasto foglio 21 p.lla 1009 sub 1 e 2 e terreno circostante foglio 21 p.lla 1008.

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 29/01/2003 al n.° 307, a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted] sui beni fabbricati sito in Vaglio di Basilicata alla Via Mario Pagano n. 74,75,76,80 iscritto al Catasto foglio 22 p.lla 398 sub. 1,2,3,4 per una quota pari ad 1/6, fabbricato sito in Potenza in Contrada Costa della Gaveta iscritto al Catasto foglio 21 p.lla 1009 sub 1 e 2 e terreno circostante foglio 21 p.lla 1008 per una quota pari ad 1/2 e fabbricato sito in Potenza foglio 48 p.lla 292 sub 32 per una quota pari ad 1/2. ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DEI BENI presentata il 25/09/2003 n. part. 2044.

- IPOTECA LEGALE del 20/03/2007 n.° 1365, a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted] sui beni fabbricati sito in Vaglio di Basilicata alla Via Mario Pagano n. 74,75,76,80 iscritto al Catasto foglio 22 p.lla 398 sub. 1,2,3,4 per una quota pari ad 1/6, fabbricato sito in Potenza in Contrada Costa della Gaveta iscritto al Catasto foglio 21 p.lla 1009 sub 1 e 2 e terreno circostante foglio 21 p.lla 1008 per una quota pari ad 1/2.

- PIGNORAMENTI TRASCRITTI:

- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE del 22/02/2008 n.° 1963, a favore di [redacted] contro [redacted] sui beni fabbricati sito in Vaglio di Basilicata alla Via Mario Pagano n. 74,75,76,80 iscritto al Catasto foglio 22 p.lla 398 sub. 1,2,3,4 per una quota pari ad 1/6, fabbricato sito in Potenza in Contrada Costa della Gaveta iscritto al Catasto foglio 21 p.lla 1009 sub 1 e 2 e terreno circostante foglio 21 p.lla 1008 per una quota pari ad 1/2.

Per quanto riguarda i vincoli di natura storica e/o paesaggistica, a seguito di analisi e ricerche effettuate, si può affermare che:

➤ in merito ai beni siti nel Comune di Potenza:

- il terreno foglio 21 part. 1008 rientra, secondo il vigente R.U. del Comune di Potenza, nell'Ambito Perurbano ed in particolare:

- per circa il 18% in Zona con trasformabilità controllata
- per circa il 46% in Zona con trasformabilità limitata
- per circa il 32% in Zona di conservazione

Per ulteriori informazioni si rimanda all'Allegato 3 - certificato di destinazione urbanistica.

- Il fabbricato sito in Costa della Gaveta insiste sul terreno (foglio 21 part. 1008) non ulteriormente edificabile sottoposto ai vincoli di cui all'Allegato 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

► in merito agli immobili siti nel Comune di Vaglio:

- essi ricadono nella Zona A - aree e tessuti di antica formazione con elementi valore storico ed ambientale e sono vincolati, in riferimento alla loro ubicazione nell'insediamento abitativo, alle loro caratteristiche architettoniche e al loro stato, interventi di:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria,
- Risanamento conservativo
- Restauro

nel rispetto delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- a) gli interventi devono interessare interi isolati o comunque parti di isolati che risulti strutturalmente autonomi;
- b) gli interventi su murature esterne in pietra a vista devono prevedere il ripristino con stesso materiale a faccia vista;
- c) negli interventi di rifacimento o ripresa degli intonaci esterni è prescritta il ripristino i materiali esistenti, se del tipo tradizionale, ed il rifacimento di sagomature o decorazioni cui esistono tracce individuabili;
- d) gli infissi esterni saranno della stessa dimensione e forma di quelli originali e con stesso spartito, quando questo sia individuabile. Gli infissi ed i sistemi di oscuramento saranno realizzati in legno o ad effetto legno; sono vietate le persiane avvolgibili e materiali metallici non dipinti a smalto;
- e) nella revisione dei rivestimenti esterni sono banditi quelli in grès, ceramica, maiolica similari ovvero gli intonaci composti con scaglie di marmo, variegati o in tinta unita. Sono esclusi intonaci in materiali sintetici. Gli sportelli di comatori installati su pareti esterne anche in sostituzione di quelli preesistenti, dovranno essere rivestiti con gli stessi materiali della parete o in rame;
- f) le tinteggiature esterne degli edifici saranno eseguite con colori di terra e minerali di calce con collanti a calce, senza l'uso di supporti plastici o polimerici o similari, nel rispetto quanto previsto dal Piano del Colore e delle tabelle n. 1 e 2 disponibili presso l'Ufficio tecnico comunale; le pitture esterne non possono interessare singole unità immobiliari parti di edificio ma l'intero organismo edilizio e non devono essere uguali a quelle degli edifici laterali o prospicienti;
- g) in tutti gli edifici ricadenti all'interno delle zone soggette alla presente normativa, non sono consentiti aggetti di qualsiasi tipo se non riprendenti situazioni preesistenti o necessari a ricomporre le facciate esterne;
- h) è prescritto il mantenimento in sito delle ringhiere in ferro battuto o in ghisa esistenti. Ove risultasse necessario riportare i vani luce a dimensioni rispondenti a requisiti igienici, dette ringhiere dovranno essere recuperate e rimesse in sito con opportuno adeguamento. Sono comunque vietate ringhiere in ferro e vetro o in alluminio anodizzato;
- i) la sistemazione delle strade, piazze o gradonate, percorsi coperti o aperti, sentieri, ecc. pubblici o privati, deve essere tale che la superficie di usura sia trattata con materiali tradizionali e con assoluto divieto di asfalto o materiale a getto unito, ovvero di maioliche marmettone.

j) è vietato pavimentare orti o giardini interni, se non per le parti strettamente legate all'uso delle unità immobiliari finitime. È obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti che, in caso di rimozione, devono essere rimpiazzate con alberature dello stesso tipo.

k) è fatto obbligo di limitare al massimo la recinzione di spazi aperti o dei lotti. Per le recinzioni strettamente necessarie è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali. Sono vietate, in ogni caso, recinzioni in filo spinato e in calcestruzzo riproducenti elementi vegetali e simili, ovvero stipiti di cancelli realizzati con tubi riempiti di cemento e sormontati da elementi di calcestruzzo prefabbricati riproducenti statue o animali.

l) sono vietate tettoie, anche provvisorie, realizzate in plastica ondulata o piana e, comunque, non facenti parte di un progetto unitario con l'intervento sul fabbricato.

m) per tutti gli edifici è prescritta la conservazione del manto di copertura tradizionale in coppi di laterizio. Tale tipo di manto di copertura dovrà essere, inoltre, utilizzato nelle operazioni di restauro. Ogni integrazione o riparazione di manti di copertura dovrà essere realizzata con lo stesso materiale.

n) tutte le strutture voltate e ad arco, interne o esterne ad edifici, per le quali siano previsti interventi di manutenzione o restauro, se recuperabili, devono essere mantenute e la relativa statica deve essere assicurata mediante l'apposizione di cinture, chiavi o tiranti. In nessun caso è ammesso praticare in esse passaggi di alcun genere.

o) sono sempre consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento sismico delle strutture, cercando di evitare al massimo, nel caso di restauro e risanamento conservativo, l'apposizione di reti elettrosaldate sulle facciate esterne dei muri.

p) sui corpi di fabbrica assoggettati ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria è consentito, solo per esigenze strettamente funzionali (adeguamento altezza minima) e strutturali (inserimento cordoli e travi), un incremento dell'altezza fino ad un massimo di cm. 30, nel rispetto delle caratteristiche preesistenti (ripristino cornicioni e romanelli).

q) è prescritto, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati, quali portali, stipiti, cornicioni, romanelli, fontane, pozzi, lapidi, edicole sacre, decorazioni, numeri civici.

r) nel caso in cui risultano convenienti e vengono proposti interventi di demolizione o ricostruzione, questi vanno eseguiti riproponendo, di massima, l'articolazione volumetrica e planimetrica preesistente.

s) tutte le installazioni relative a mostre e vetrine, insegne frontali, tende solari, targhe professionali e commerciali, cavalletti di esposizione, plance metalliche, fioriere, installazioni occasionali, contatori e cassette varie, in nessun caso devono coprire portali, fregi e particolari di valore storico o alterare le caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici.

t) tutti i progetti relativi ad interventi da eseguire nel centro storico devono essere corredati del rilievo dello stato di fatto almeno nel rapp. 1:100 e di idonea documentazione fotografica.

u) i parcheggi a raso e seminterrati previsti nel centro storico devono essere eseguiti nel rispetto delle indicazioni grafiche e delle norme riportate al precedente art. 15.

v) È consentito realizzare pensiline di protezione sui ballatoi di accesso esterni già esistenti nel rispetto delle seguenti norme:

- le pensiline devono essere realizzate con strutture in legno e con manto di copertura uguale a quello degli edifici;

- le dimensioni delle pensiline non devono superare quelle dei ballatoi e comunque non possono superare le dimensioni di ml. 1,50 x 1,20 di profondità;
- in nessun caso la messa in opera delle pensiline deve danneggiare o nascondere i portali di accesso in pietra o in altri materiali.

per il fabbricato ubicato a Potenza non esistono vincoli di alcuna natura ma il terreno adiacente al fabbricato non è ulteriormente edificabile.

Gli immobili oggetto di espropriazione non sono soggetti ad alcun vincolo oltre alle finalità già citate.

Risposta al quesito n. 9 :

In merito alla Regolarità urbanistica ed edilizia, alla agibilità ed abitabilità dei fabbricati oggetto di pignoramento, si può affermare che non esistono documenti attestanti l'agibilità e l'abitabilità dei beni facenti parte del procedimento di espropriazione e che:

- il fabbricato sito in Costa della Gayera a Potenza è stato costruito nella seconda metà degli anni ottanta come si deduce dall'Allegato 4 relativo al permesso a costruire rilasciato dal Comune di Potenza nel 1984 e successiva approvazione della variante n.198/1987;
- il fabbricato sito in catasto al foglio 22 p.la n. 398 sub 1,2,3,4 appartiene al nucleo originale del centro storico del Comune di Vaglio Basilicata e relativamente ad esso non sono presenti agli atti d'ufficio titoli edilizi. Si ritiene che lo stesso sia stato costruito antecedentemente al 1942 (data a partire dalla quale il Comune in questione possiede documentazione) Allegato 5.

Risposta al quesito n. 10 :

Per la stima dei fabbricati oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare si farà riferimento ai valori base di mercato desunti sulla base dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio OMI- per la zona in cui ricadono i beni e per la tipologia. A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione del bene, dello stato di conservazione e della consistenza.

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

$$V = S \times V.mq$$

dove

S = superficie ;

$V.mq$ = valore al metro quadrato

DATI OMI AGENZIA DEL TERRITORIO

- fabbricato ad uso abitazione sito nel Comune di Vaglio (PZ):

Provincia: POTENZA
Comune: VAGLIO SABBICATA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA M. PAGANO - VIA
ROMA - VIA VERGARA - VIA S. GIOIA
Codice di zona: B1
Microzonazione sismica n. 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min. Max.		Min. Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	450 550	1	1,5 2,2	1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	310 450	1	1,2 1,5	1
Abitazioni civili	NORMALE	330 300	1	0,7 1	1
Box	NORMALE	210 300	1	0,7 1	1

- si adotta un valore medio pari a 550 €/mq -

- laboratorio-panificio + rivendita sito nel Comune di Vaglio (PZ):

Provincia: POTENZA
Comune: VAGLIO SABBICATA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA M. PAGANO - VIA
ROMA - VIA VERGARA - VIA S. GIOIA
Codice di zona: B1
Microzonazione sismica n. 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min. Max.		Min. Max.	
Abitazioni	NORMALE	210 320	1	1,5 1,5	1

- si adotta un valore medio pari a 285 €/mq -

- fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Potenza:

Provincia: POTENZA
Comune: POTENZA
Fascia/zona: Centro/CENTRO STORICO - VIA M. PAGANO - VIA
ROMA - VIA VERGARA - VIA S. GIOIA
Codice di zona: B1
Microzonazione sismica n. 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min. Max.		Min. Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	1400 1500	1	1,5 2,2	1
Abitazioni civili	OTTIMA	1700 2000	1	1,5 1,9	1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450 1200	1	1,2 1,5	1
Abitazioni civili	NORMALE	300 350	1	1,2 1,5	1
Box	NORMALE	240 340	1	1,2 1,5	1
Box e Vitrini	NORMALE	1350 1550	1	1,5 1,8	1

- si adotta un valore medio pari a 1.525 €/mq per l'abitazione ed un valore di 530 €/mq per il deposito -

zione si era riferimento al: va
e di Potenza - Regione Agri
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Date: 06/28/2011
 Doc: 9-44-29

共 2 页 第 1 页

謝文耀、陳國治、陳國治、陳國治

© 2006 Wiley Periodicals, Inc.

[illegible]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si procede ora alla divisione in lotti che sarà effettuata considerando la divisibilità dei beni e le pertinenti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n.1:

DESCRIZIONE	S	V. mq	V totale	Valore della quota pari ad 1/6
Quota indivisa pari ad 1/6 di fabbricato ad uso laboratorio ubicato nel Comune di Vaglio di Basilicata alla Via Mario Pagano, 74 piano I sotto al Cattedrale Fabbricati foglio 22 p.lla 398 su un unico livello dotato al secondo piano di soffitto e veranda cui si accede tramite botola con scala retrattile.	78,95 mq	550 €/mq	€ 43.422,50	€ 7.237,08

In merito a tale lotto si rammenta che non risultano accertate la soffitta e la veranda e che è disponibile solo la planimetria del sub 1.

PROPRIETÀ	OCCUPANTE
1/5 =	(madre) e titolo gratuito
5/6 =	

LOTTO n.2:

DESCRIZIONE	S	V. mq	V totale	Valore della quota pari ad 1/6
Quota indivisa pari ad 1/6 di fabbricato ad uso laboratorio panificio ubicato in Vaglio di Basilicata al P.T. di Via Mario Pagano n. 78 e 80. Trattasi di due locali ad accesso separato dall'esterno e comunicanti internamente al cui interno si svolge attività di panificio (produzione e vendite).	38 mq	285 €/mq	€ 10.830	€ 1.805

In merito a tale lotto si rammenta che non sono presenti le planimetrie dei due subalterni.

PROPRIETÀ	OCCUPANTE
1/5 =	titolare del Panificio
5/6 =	

LOTTO n.3:

DESCRIZIONE	S	V. mq	V	Valore totale	Valore della quota parti ad 1/2
Quota indivisa pari ad 1/2 di abitazione singola con mansarda situata in via Costa della Gaietta 93 e iscritta al catasto urbano al foglio 21 p.lla 1009 sub 2 cat A/2	241,94 mq	1.525 €/mq	€ 368.958,50	€ 506.279,20	€ 253.139,60
Quota indivisa pari ad 1/2 di deposito ubicato al PS1 dell'abitazione situata al Catasto fabbricati foglio 21 p.lla 1009 sub 1 cat C/2	162 mq	830 €/mq	€ 134.460		
Quota indivisa pari ad 1/2 di terreno adiacente l'abitazione e di pertinenza ad essa, è recintato con un cancello ad apertura elettronica e strada di accesso al fabbricato	3.789 mq	0,755 €/mq	€ 2.860,7		

PROPRIETA'	OCCUPANTE
1/2 -	con la moglie e due figli
1/2 -	

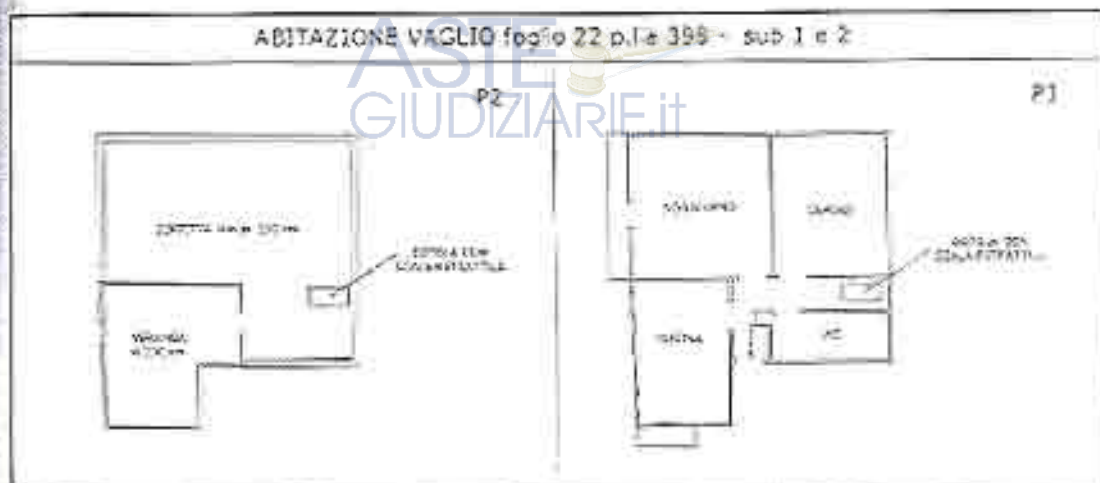
Per rispondere al quesito 11, si rimanda al cd-rom in allegato, contenente la presente relazione in formato Word per Windows e pdf di Acrobat, comprensiva del riepilogo descrittivo dei lotti che si riporta di seguito: oltre sempre nello stesso cd-rom si allega, in formato pdf Acrobat, copia della planimetria di rilievo dell'abitazione.

Per rispondere al quesito 12 si rimanda alla documentazione fotografica in allegato, nonché alla documentazione in formato jpg su file di Word per Windows contenuta su cd-rom.

RIEPILOGO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n.1:						
UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE totale	Valore della quota pari ad 1/6	CONFINI	
Cortile di Vaglio di Santeramo alla Via Mario Pagano, 74 e 76 piano I	Quota indivisa pari ad 1/6 di fabbricato ad uso abitazione su un unico livello dotato al secondo piano di soffitta e veranda cui si accede tramite botola con scala retrattile.	Cortile Fabbricati foglio 22 p.l. 398 sub 1 CAT A/4 classe 4 - 1,5 vani - sub 2 CAT A/4 classe 4 - 2 vani	78,95 mq	€ 7.237,08	• • •	



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n.2:

UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE totale	Valore della quota pari ad 1/6	CONFINI
Comune di Vigon di San Giovanni alla V. Mario Pigno, 74 e 80, piano I	Quota indivisa pari ad 1/6 di fabbricato ad uso laboratorio panificio due locali ad accesso separato dall'esterno e comunicanti internamente al cui interno si svolge attività di panificio (produzione e vendita)	Catasto Fabbricati foglio 22 p.lla 398 sub 2 CAT C/2 classe 6 + 11 mq = sub 4 CAT C/3 classe 3 - 27 mq	38 mq	€ 1.805	• • •



LOTTO n.3:

UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE totale	Valore della quota pari ad 1/2	CONFINI
Comune di Palermo - Contrada Costa della Grotta, 92a	Quota indivisa pari ad 1/4 abitazione singola con terreno circostante recintato su un unico livello al P.T. e con transenna al P.I. cui si accede tramite scala interna in legno	catasto urbano affoglio 21 p.lla 1009 sub 2 CAT A/2 classe 5 - 9,5 V001	mq 241,94	€ 253.133,60	-
Comune di Palermo - Contrada Costa della Grotta, 92a	Quota indivisa pari ad 1/4 deposito ubicato al P.S.I. dell'abitazione cui si accede tramite scala interna in cemento armato	catasto urbano al foglio 21 p.lla 1009 sub 1 CAT C/2 classe 3	mq 162		
Comune di Palermo - Contrada Costa della Grotta	Quota indivisa pari ad 1/4 terreno recintato circostante all'abitazione ed al deposito, incolto ed ubicato su un pendio poco acclive	Catasto Terreni foglio 21 p.lla 1008 - Qualità seminativo - 37,89 are	mq 3.789		

