



## INDICE DEGLI ELABORATI

- 1) Relazione tecnica.....da pag. 1 a pag. 8
- 2) Foglio per dati successiva allegazione all'ordinanza di vendita..... pag 9
- 3) Nota specifica dei compensi e delle spese..... da pag. 10 a pag. 11
- 4) Ricevute: spese stampa acquisizione fascicolo ufficio, spese catastali, spese di cancelleria per produzione fascicolo, stampe B/N e a colori, copie fascicoli ctu alle parti, scansione su cd rom e rilegature.fascicoli ctu.....da pag. 12 a pag. 18
- 5) Lettera convocazione sopralluogo alle parti .....da pag. 19 a pag. 20
- 6) Verbale di sopralluogo.....da pag. 21 a pag. 33
- 7) Richiesta proroga termini di consegna .....da pag 34 a pag. 35
- 8) Copia Concessioni Edilizie, atti progettuali e certificato di agibilità....da pag. 36 a pag. 69
- 9) Certificato destinazione urbanistica (bozza)... .....da pag. 70 a pag. 74
- 10) Planimetrie catastali unità immobiliari..... da pag. 75 a pag. 76
- 11) Estratto foglio mappa catastale e visure catastali villa e terreno (area cortilizia) .....da pag. 77 a pag. 81
- 12) Piante della villetta, piano Terra, Primo e Secondo (mansarda).....da pag. 82 a pag. 84
- 13) Documentazione fotografica dei beni.....da pag 85 a pag. 124

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

### A) Premessa;

Con udienza del 11-03-2015 lo scrivente, Geom. Leonardo D'Andrea, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Potenza al n. 2836 domiciliato a Potenza alla Via Isca del Pioppo n. 16, è stato nominato C.T.U. dal G. E. Dott.ssa D. DI Gennaro nel procedimento di espropriazione immobiliare presso il Tribunale di Potenza n. 34/13 del R.G.E. tra la: " contro "

### QUESITI e RICHIESTE posti dal Giudice Esecutore:

- 1 **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2 **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3 **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4 **procedere**, ove necessario e soltanto previa autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5 **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6 **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.
- 7 **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8 **dire**, se l'immobile pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n. 1078. Dica altresì se risultano effettuati gli avvisi ai comproprietari ex art.599 c.p.c.;
- 9 **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10 **ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



- 11 **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12 **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 13 **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14 **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 15 **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 16 **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd rom-pen drive) con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 17 **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 18 **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la determinazione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 19 **segnalare** tempestivamente al custode eventualmente nominato e al giudice dell'esecuzione, ogni ostacolo all'accesso;
- 20 **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 21 **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico;

## **B) Svolgimento delle operazioni di consulenza;**

### operazioni generali:

Come disposto dall'ordinanza del G. E. Dott.ssa D. DI GENNARO del 11/03/15, e secondo i quesiti posti sopra menzionati, il sottoscritto C.T.U. unitamente al custode giudiziario Avv. Raffaella CAICIANO e al collaboratore Geom. G. QUARATINO, all'esecutato Sig.

, il quale ha dato accesso ai beni oggetto di procedura n 34/2013, il giorno 16 Aprile 2015 alle ore 15,30 ha effettuato il sopralluogo peritale del caso per l'inizio delle operazioni, previo avviso alle parti interessate a cura del custode giudiziario.

Si è effettuato una ricognizione generale dei beni siti in Potenza alla C.da Poggio Tre Galli numero civico 82/A, rappresentati da una villa unifamiliare su tre livelli e area cortilizia esterna in parte pavimentata e in parte a terreno di pertinenza con giardino.

Unitamente al collaboratore si è proceduto ad effettuare un rilievo metrico degli ambienti dei 3 livelli che compongono il fabbricato, nonché un servizio fotografico.

Si è potuto prendere visione del bene nella sua interezza, grado di finitura interna ed esterna, stato di vetustà e quant'altro ritenuto opportuno ai fini del compimento delle attività necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Inoltre, si sono reperiti copia degli atti progettuali e titoli autorizzativi edilizi del fabbricato e sua agibilità, mentre lo stesso risulta essere sprovvisto di certificato energetico.



### Nozioni e descrizione generale dei beni:

Nel complesso i beni oggetto della presente CTU risultano ubicati alla C.da Poggio Tre Galli n. 82/A del Comune di Potenza (PZ) al piano Terra, piano Primo e piano Secondo (mansarda) sia dal lato valle del lotto ove insiste il fabbricato e sia da una scala interna collegata con l'accesso al Primo piano al lato monte, composto da un ampio salone, una cucina e 3 vani oltre a servizi igienici, ripostigli e depositi, porzione al piano Primo composta da ampio salone, cucina, disimpegno, ingresso, servizio igienico e camera oltre alla scala interna di collegamento con il piano terra e il piano secondo (mansarda), porzione al piano 2° (mansarda) composto da 2 camere, disimpegno e servizi igienici, meglio rappresentati ed evidenziabili dalle planimetrie in allegato alla presente.

Le rifiniture esterne della villa, da quanto visivamente riscontrabile risultano in buono stato di manutenzione; le rifiniture interne dell'abitazione che si sviluppa sui 3 livelli sono di buona qualità e sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

L'area esterna di pertinenza risulta in parte pavimentata per strada di accesso che diparte dalla via C.da Poggio Tre Galli (ove è posto un cancello in ferro motorizzato, un cancelletto per accesso pedonale e annesso citofono) e si protrae fino al fabbricato, e parte a piazzale adibito a parcheggio sia a monte che a valle della villetta (per c.a. mq. 700); la rimanente parte risulta terreno e giardino.

Per maggiori ragguagli si faccia riferimento alle foto in allegato.

### Regolarità urbanistica del fabbricato:

La villa risulta edificata in forza della originaria Concessione Edilizia n. prot. Gen. 11193 pratica 453 anno 1987 e successive Concessioni Edilizie in Sanatoria n. prot. 646 e 645 anno 1995, e relativo certificato di agibilità/abitabilità rilasciato dal Comune di Potenza con prot. n. 1679 del 07 marzo 2003.

### Consistenza, dati metrici e catastali dei beni:

#### **Unità abitativa su tre livelli;**

##### *dati metrici:*

piano terra mq. netti calpestabili c.a. 204,48; mq. commerciali lordi c.a. 246,43;  
piano primo mq. netti calpestabili c.a. 109,05; mq. commerciali lordi c.a. 157,87;  
piano 2°(mansarda) mq. netti calpestabili c.a. 83,02; mq. commerciali lordi c.a. 110,35;

#### **Accessori unità abitativa al piano terra e primo;**

##### *dati metrici:*

depositi al P.T. mq. netti calpestabili c.a. 43,92; commerciali lordi c.a. 57,66;  
balcone al P.1° mq. netti calpestabili c.a. 39,61;

#### **Terreno/area di pertinenza della Villa;**

##### *dati metrici:*

Foglio n. 29 particella n. 3160 mq. 1766;  
Foglio n. 29 particella n. 3164 mq. 824;

##### *dati catastali:*

(Villa) - Fog. 29 part. 3161 sub 1 e sub 2, del Comune di Potenza (PZ);  
(Terreno/area pertinenziale) - Fog. 29 part. 3160 e 3164, del Comune di Potenza (PZ);

### Stima e valutazione del bene:

Ai fini della valutazione del bene, si sono eseguite delle ricerche di mercato per risalire al più probabile prezzo unitario di mercato applicato a recenti trattative di vendite di fabbricati similari sia nella zona dove sono ubicati i beni in oggetto, sia mediante il consulto di alcune pubblicazioni ufficiali ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

agenzie immobiliari della città, dalle quali è emerso che al momento il mercato riguardante immobili del tutto simili a quello oggetto di valutazione (villa) risulta pressoché assente con scarsa domanda, pur acquisendo alcuni dati economici di riferimento.

Non si sono reperiti annunci e/o pubblicazioni riguardanti recenti proposte di vendite di immobili del tutto simili e ricadenti in zona limitrofa ove insistono i beni in oggetto a cui poter far espressamente riferimento ai fini della determinazione della loro valutazione; da ultimo anche consultando i dati dell'O. M. I. dell'Agenzia Entrate di Potenza.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, il sottoscritto ha proceduto alla stima mediante procedimento sintetico per comparazione, adottando dei prezzi unitari, determinati dopo aver effettuato opportune valutazioni e considerazioni tecniche/economiche tra i beni presi in esame di comparazione con quelli oggetto di stima, tenuto conto delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso da stimare, e tenuto conto del loro stato di vetustà, ubicazione ect., e quanto altro ritenuto opportuno ai fini del compimento dell'incarico.

Per la valutazione si è ritenuto opportuno considerare un unico lotto, tenuto conto dell'effettivo stato di fatto dell'immobile, caratteristiche costruttive e distributive dei vari livelli di cui si compone, tipologia dell'impiantistica ect.; in quanto a parere dello scrivente una sua eventuale suddivisione in lotti potrebbe sminuire il suo valore reale, alterando altresì la sua natura di villa.

#### Determinazione del valore di stima:

*ai fini della stima si sono ritenuti applicabili i seguenti valori unitari per mq. lordo di superficie commerciale compresi tra:*

- a) abitazione dislocata su 3 livelli;
  - Piano Terra - € 1.550,00/1.800,00/mq.;
  - Piano Primo - € 1.650,00/1.850,00/mq.;
  - Piano Secondo - € 1.450,00/1.700,00/mq.;
- b) locali depositi al piano terra;
  - € 700,00/950,00/mq.;
- c) balconata al piano primo;
  - € 500,00/600,00/mq.;
- d) area esterna di pertinenza ;
  - € 25,00/35,00/mq.;

#### *Segue calcolo della stima*

Descrizione	Superficie comm.le lorda mq		Prezzo: €/mq	totali parziali	Totale Generale €
<b>Unità abitativa su tre livelli</b>					
piano terra	246,43		€ 1.650,00	€ 406.609,50	
piano primo	157,87		€ 1.850,00	€ 292.059,50	
piano secondo (mansarda)	110,35		€ 1.600,00	€ 176.560,00	
deposito al piano terra	57,66		€ 750,00	€ 43.245,00	
balcone al primo piano	39,61		€ 550,00	€ 21.785,50	
area di pertinenza esterna	2590		€ 25,00	€ 64.750,00	
<b>Totale Valore Stimato</b>					<b>€ 1.005.009,50</b>



**C) RISPOSTA AI QUESITI e RICHIESTE del G. E. (richiesta di cui al punto n.13).**

(QUADRO RIASSUNTIVO/RIEPILOGATIVO SINTETICO):

o Risposta quesito 1

Verificare documentazione ex art. 567 2 comma c.p.c., ect. :

per i beni pignorati, è stata depositata la certificazione notarile da parte del Notaio Maria PANTALONE BALICE con sede alla Via Chieti n. 5- Pescara (PE) del 05-07-2013 ;

elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei documenti in atti (come da relazione notarile):

- ✓ iscrizione ipotecaria volontaria registro generale n. \_\_\_\_\_ registro particolare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di euro \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_, in virtù di atto per notar \_\_\_\_\_ di Potenza del \_\_\_\_\_. Mutuo di € 400.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Potenza alla C.da Poggio Tre Galli, distinti al catasto fabbricati al foglio 29 particella 3161 sub. 1 natura A7 di 12 vani al piano T e particella 3161 sub. 2 natura A7 di 10 vani ai piani 1-2 e al catasto terreni al foglio 29 particella 3160 natura T di are 17.66 e particella 3164 natura T di are 8.24.
- ✓ iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. \_\_\_\_\_ registro particolare n. \_\_\_\_\_ di euro \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di \_\_\_\_\_ l. A garanzia della somma di euro \_\_\_\_\_. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Potenza alla C.da Poggio Tre Galli, distinte al catasto fabbricati al foglio 29 particella 3161 sub. 1 natura A7 e particella 3161 sub. 2 natura A7 e al catasto terreni al foglio 29 particelle 3160 e 3164 natura T.
- ✓ Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. \_\_\_\_\_ registro particolare n. \_\_\_\_\_ di euro \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_, domicilio inotecnario eletto \_\_\_\_\_, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine del \_\_\_\_\_ l repertorio n. \_\_\_\_\_. A garanzia della somma di euro \_\_\_\_\_. Ipoteca su, tra le altre: intera proprietà delle unità immobiliari in Potenza distinte al catasto fabbricati al foglio 29 particella 3161 sub. 1 natura A7 e particella 3161 sub. 2 natura A7 e al catasto terreni al foglio 29 particelle 3160 e 3164 natura T, di proprietà \_\_\_\_\_.
- ✓ Trascrizione verbale di pignoramento \_\_\_\_\_ in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Potenza del \_\_\_\_\_ 3 repertorio n. \_\_\_\_\_. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Potenza alla c.da Poggio Tre Galli, distinte al catasto fabbricati al foglio 29, particella 3161 sub. 1 natura A7 al piano T e particella 3161 sub. 2 natura A7 ai piani 1-2 e al catasto terreni al foglio 29 particella 3160 natura T e particella 3164 natura T.

elenco documenti acquisiti ed allegati alla presente (vedi indice per numero pagina):

1. Estratto di mappa catastale terreni foglio 29 particelle 3160 e 3164 terreni e particella 3161 fabbricato, protocollo n. PZ 0040690/2015 del 10-4-2015;
2. Visure catastali terreni foglio 29 particelle 3160 e 3164 e visure catastali fabbricati foglio 29 particella 3161 sub. 1 e sub. 2 (del 10-4-2015);
3. Certificato di Destinazione Urbanistica del 8-10-15 (in formato Bozza- con identica descrizione di quello definitivo, ma privo dei soli bolli e pagamento dei diritti di rilascio, onde evitare duplicazione di costi per il rilascio in relazione alla sua validità di 1 anno);

provenienza ultraventennale:

la provenienza ultraventennale dei beni oggetto di pignoramento risulta certificato dal Notaio Maria PANTALONE BALICE nella relazione del ventennio, ed in particolare a mezzo di atto di compravendita per Notaio Giovanni Giuliani di Genzano di Lucania del \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Potenza il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ registro generale e \_\_\_\_\_ registro particolare e successiva scrittura privata di rettifica del Notaio Salvatore D'ALESIO del \_\_\_\_\_ del Notaio Pierluigi Giuliani del \_\_\_\_\_ trascritta presso la stessa Conservatoria il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ registro generale e \_\_\_\_\_ registro particolare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



○ risposta quesito 2

**descrizione dell'immobile pignorato**:

Fabbricato (Villa) e terreno (area di pertinenza esterna); Comune di Potenza - C.da Poggio Tre Galli n. 82/A - piano T, 1°, 2°. La villa si sviluppa in complessivi 3 livelli abitativi aventi complessivamente una superficie utile calpestabile pari a c.a. mq. 396,55 e superficie commerciale lorda pari a c.a. 514,65, oltre ad un balcone al 1° piano con una superficie calpestabile di c.a. mq. 39,61., e locali depositi al piano Terra avente una superficie utile calpestabile di c.a. mq. 43,92 e superficie commerciale lorda di c.a. 57,66; la Villa dispone inoltre di un'area pertinenziale esterna (per mq. 2590 catastali) in parte destinata a strada di accesso e parcheggi pavimentati (per c.a. mq. 700,00) e restante parte a giardino/terreno; le rifiniture interne risultano di buona qualità ed in buono stato di manutenzione e conservazione, in particolare le rifiniture del piano terra risultano avere pavimento in cotto, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno, servizi igienici e cucina con rivestimento in piastrelle; il 1° piano ed il 2° piano risultano rifiniti con pavimenti in parquet, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno e servizi igienici ben rifiniti con rivestimenti in piastrelle; dotati di impianti di riscaldamento con alimentazione gas e con elementi riscaldanti a radiatori; le rifiniture esterne della villa sono caratterizzate da parte a rivestimento con mattoncini e parte ad intonaco tintecciato, la copertura risulta a falde con sovrapposte tegole in cemento. L'area esterna pertinenziale è rappresentata da strada di accesso e area a parcheggi sia al lato monte che al lato valle della villa e porzione di terreno in parte a giardino (per maggiori ragguagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica in allegato). La villa è individuata al catasto urbano al foglio 29 particella 3161 sub.1 e sub. 2 ; l'area cortilizia/terreno circostante la villa è individuata in catasto terreno con i numeri di particelle 3160 e 3164 sempre del foglio 29. Tutto il bene oggetto di procedura confina, nel complesso, confina catastalmente con le particelle 850, 851, 2959, 171, 172, 173, 2232 e 193 salvo altre particelle;

○ risposta quesito 3

**conformità tra attuale descrizione del bene, dati catastali ect. e quelli del pignoramento**:

la descrizione attuale del bene ed i dati catastali non risultano avere discordanze con l'atto di pignoramento, eccezione fatta per il numero civico che attualmente risulta 82/A mentre nell'atto di pignoramento e negli estratti catastali è privo di indicazione del numero civico;

○ risposta quesito 4

**eventuali aggiornamenti catastali**:

gli immobili oggetti di pignoramento risultano censiti in catasto e non necessitano di operazioni di aggiornamenti ect;

○ risposta quesito 5

**utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale**:

secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (formato Bozza-con identica descrizione di quello definitivo, ma privo dei soli bolli e pagamento dei diritti di rilascio):

1) terreno/area cortilizia della villa individuata con la particella 3160 di tot. mq. 1.766 ha la seguente destinazione urbanistica: ricadente nel DUP Malvaccaro così ripartita:

- tessuti ad impianto disomogeneo per mq. 40,26;
- superfici integrate per mq. 1725,75;
- ambito centro abitato 100% ;
- Asservimenti: la particella risulta già asservita per il 99,92 % ;

2) terreno/area cortilizia della villa individuata con la particella 3164 di tot. mq. 824 ha la seguente destinazione urbanistica: ricadente nel DUP Malvaccaro così ripartita:

- tessuti ad impianto disomogeneo per mq. 71,04;
- superfici integrate per mq. 752,98;
- ambito centro abitato 100% ;
- Asservimenti: la particella risulta già asservita per il 95,57 % ;

per maggiori ragguagli si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (formato Bozza) in allegato;



o risposta quesito 6

indicare la conformità o meno di regolarità urbanistica ed esistenza di dichiarazione di agibilità- :

La villa risulta edificata in forza della originaria Concessione Edilizia prot. Gen. 11193 prat. N. 453 del 1987 e delle Concessioni Edilizie in Sanatoria n. prot. 646 e 645 anno 1995, e relativo certificato di agibilità/abitabilità rilasciato dal Comune di Potenza con prot. n. 1679 del 07 marzo 2003;

o risposta quesito 7

dire se è possibile vendere i beni in uno o più lotti: :

Si è ritenuto opportuno considerare un unico lotto, tenuto conto dell'effettivo stato di fatto dell'immobile, caratteristiche costruttive e distributive dei vari livelli di cui si compone, tipologia dell'impiantistica ect.; in quanto a parere dello scrivente una sua eventuale suddivisione in lotti potrebbe sminuire il suo valore reale, alterando altresì la sua natura di villa;

o risposta quesito 8

dire se l'immobile pignorato solo pro quota sia divisibile in natura ect. :

Nel caso specifico l'immobile è di proprietà del solo esecutato sig. \_\_\_\_\_ con quota unica intera; nello stesso tempo non esistono comproprietari;

o risposta quesito 9

accertare se l'immobile è libero o occupato, ect. :

In fase di accesso si è potuto acquisire che l'immobile sui tre livelli e le relative aree di pertinenza sono in possesso e detenzione dell'esecutato sig. \_\_\_\_\_ come dichiarato sul verbale di sopralluogo, precisando che al piano terra detiene depositati carteggi e documenti della \_\_\_\_\_

o risposta quesito 10

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o ex coniuge acquisire provvedimento di assegnaz.:

nel caso specifico l'immobile non risulta occupato dal coniuge o ex coniuge dell'esecutato;

o risposta quesito 11

indicare l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici ect.- di vincoli o natura condominiale ect.- esistenza di diritti demaniali o usi civici ect. :

sui beni oggetto di pignoramento non si sono riscontrati vincoli artistici, storici, ect., né di natura condominiale (in quanto non trattasi di beni condominiali); da quanto rilevato sulla certificazione notarile e quanto riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica (bozza) non si evidenziano vincoli demaniali, usi civici ect.;

o risposta quesito 12

determinare il valore dell'immobile, descrivendo il criterio di stima ecc. :

Il valore dell'immobile complessivamente determinato, (così come meglio rappresentato in precedenza alla sezione svolgimento operazioni peritali – determinazione della stima), risulta essere pari ad euro **1.005.009,50**. Ai fini della valutazione del bene, si sono eseguite delle ricerche di mercato per risalire al più probabile prezzo unitario di mercato applicato a recenti trattative di vendite di fabbricati similari, sia nella zona dove sono ubicati i beni in oggetto, sia mediante il consulto di alcune agenzie immobiliari di Potenza, adottando il criterio di stima sintetico per comparazione (per maggiori dettagli vedasi svolgimento operazioni al punto "Stima e valutazione del bene");

o richiesta punto 13

risultati delle indagini svolte con schematica e distinta risposta ai singoli quesiti :

Per tale richiesta è stato redatto il precedente schema di risposta ai singoli quesiti (dal n. 1 al n. 12);

o richiesta punto 14

invio elaborato peritale alle parti :

vedasi documentazione comprovante l'invio, allegata alla presente;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- richiesta ai punti 17 e 18

allegare documentazione fotografica, planimetria del bene, visure e mappa catastale, copia concessione edilizia e atti progettuali, copia certificato di agibilità, verbale di accesso:  
vedasi documentazione allegata alla presente (fare riferimento all' indice elaborato);

- richiesta punto 19

segnalare eventuale ostacolo all'accesso:  
nulla da comunicare;

- richiesta punto 20

redigere foglio in triplice copia con descrizione del bene di cui alla richiesta n. 1, dati catastali ecc:  
il richiesto foglio in triplice copia viene allegato in forma separata al presente elaborato,;

- richiesta punto 21

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione, eventualmente anche su supporto informatico:  
il fascicolo è stato estratto dallo scrivente per eseguire la CTU, e lo stesso viene restituito su supporto informatico.

- Nota

Presenza di Certificato energetico:

La villa, oggetto di stima, risulta sprovvista di certificato energetico, ( vedasi dichiarazione della parte sul verbale di accesso a pag 11 di 13).

Tanto doveva per l'incarico conferitigli s.e.& o., e si resta a V/S. disposizione per ogni ed eventuale chiarimento.

Potenza, addì ottobre 2015

Il C.T.U.

(Geom. Leonardo D'ANDREA)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

PROCEDIMENTO N. 34/2013 di R.G.E.

CUSTODE: Avvocato Raffaella CALCIANO

ESPERTO ESTIMATORE: Geom Leonardo D'ANDREA

LOTTO N. unico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DIRITTO REALE :	Piena proprietà
DESCRIZIONE IMMOBILE	Villa con area di pertinenza/terreno, sito Potenza (PZ9) in C.da Poggio TRE Galli, n. 82/A, composto da n. 5 vani al piano terra e n. 3 vani al primo piano e n. 2 vani al 2 piano (mansarda) oltre accessori della superficie commerciale lorda di c.a mq. 514,65 balconi perc.a mq. 39,61 area di pertinenza esterna ( area cortilizia/terreno) per mq. 2,590 catastali
ESTREMI CATASTALI	Fabbricato : in catasto urbano al Foglio n. 29 part. n. 3161 sub. 1 e 2 del comune di Potenza (PZ); lo stato dei luoghi corrisponde alla scheda catastale. Area di pertinenza esterna ( area cortilizia/terreno) : in catasto terreni al Foglio n. 29 part. n. 3160 e 3164
ESTREMI URBANISTICI	Concessione Edilizia originaria, prot. Gen. 11193 prat. 453 del 1987 Concessioni Edilizie in Sanatorie, legge 47/85 n. 646 del 1995 e 645 del 1995, rilasciate dal Comune di Potenza Terreni/area di pertinenza ricadenti in Zona Ambito Urbano-DUP MALVACCARO dello strumento urbanistico vigente( R.U.), come da certificato Urbanistica rilasciato (bozza) in data 8-10-15 Comune di Potenza
PREZZO BASE D'ASTA	€ _____
AVVISO AI COMPROPRIETARI E AI CREDITORI ISCRITTI	Avviso ai comproprietari eseguito il _____ (unico proprietario esecutato) Avviso ai creditori iscritti eseguito il _____
STATO OCCUPAZIONALE	( ) DA DEBITORE

S.E.&O.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: D'ANDREA LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 4242942a2b820e0579713c2db00541e





# COMUNE DI POTENZA

## CONCESSIONE ONEROSA PER LA ESECUZIONE DI OPERE

(Legge 28 - 1 - 1977, n. 10)



### RELAZIONE DI NOTIFICA

Anno 1987 Prat. n. 453 Prot. Gen. 11193

Potenza, 09 Maggio 1988

### IL SINDACO

Il sottoscritto messo comunale, dichiara di aver oggi notificato la controtesta ingiunzione mediante consegna di altro originale della stessa, a mani del sig.

— Vista la domanda in data 14/10/1987 presentata dal Sig. \_\_\_\_\_

(N.ro C. F. \_\_\_\_\_)

residente in \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_

nella sua qualità di \_\_\_\_\_

registrata il 15/10/1987 al prot. Generale n. 11193

corrispondente al n. 453 di prot. del Registro Pratiche

Edilizie con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di nuova costruzione di un fabbricato rurale in località Malvaccaro

### IL RICEVENTE

### IL MESSO COMUNALE

Potenza, \_\_\_\_\_

sull'area (o sull'immobile), distinta in catasto al foglio n. 29

particella n. 192 - 158

Via \_\_\_\_\_

n. \_\_\_\_\_

— Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;

— Visto il parere dell' Ufficiale Sanitario n. \_\_\_\_\_

in data 23 / 11 / 1987

— Vista l'area di mq. 2913 da asservire alla costruzione

e di cui al foglio n. 29 particella 192 - 158

— Visto il parere espresso dal Comando Provinciale VV. FF. con

nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

- 1) Alla spedizione per notifica.
- 2) Al Comando Vigili Urbani / Rurali
- 3) All'Ufficio Tecnico - Sez. Urbanistica - per visita di constatazione.
- 4) All'Ufficio Ragioneria.
- 5) All'Ufficio del Genio Civile POTENZA



- Vista la ricevuta del versamento alla Cassa Previdenza ed Assistenza Ingegneri ed Architetti;
- Visto il parere n. 25 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 8/4/1988;
- Vista la deliberazione consiliare n. 353 del 22-9-1978 con la quale è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 5 della legge 28-1-1977, n. 10;
- Vista la legge Regionale n. 28 del 6 luglio 1978 con la quale è stata determinata in percentuale la quota di contributo relativa al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 6 della legge 28-1-1977 n. 10;
- Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;
- Preso atto che il richiedente dichiara di essere proprietario del suolo (o dell'immobile), ovvero di avere il necessario titolo alla concessione;
- Vista la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 9 - 1° comma - lettera a) della legge 28-1-1977, n. 10;
- Visto il titolo al godimento dell'immobile .....  
rilasciato da ..... (1);
- Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- Visto l'avviso per il versamento dei contributi n. 11193 in data 26/4/1988

Art. 1  
(Oggetto della concessione)

Al Sig. ....

..... n. 69  
è concessa, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, la facoltà di eseguire lavori di nuova costruzione di un fabbricato rurale in località Malvaccaro

in conformità al progetto che si allega quale parte integrante del presente atto.

I lavori dovranno essere eseguiti con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- I lavori non possono essere iniziati senza la preventiva denuncia ai sensi della legge 5/11/1971, n° 1086 e legge Regione 29/11/1982, n° 40;
- L'inizio dei lavori è subordinato al rilascio di autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, previo specifica istanza, per l'accesso e/o attraversamento da strada pubblica e per allacciamenti idrici, fognanti, elettrici, gas, ecc..;
- Osservare il D.M. 21/1/1981, che concerne indagini prove e verifiche geologiche e geotecniche sui suoli di imposte delle opere;
- Impermeabilizzare/sistemare le aree di pertinenza della costruzione, al fine di limitare il percolamento delle acque di pioggia;
- Le opere di presidio e di salvaguardia devono essere eseguite prima dell'ultimazione della costruzione;
- Le unità immobiliari non potranno essere occupate prima del rilascio della licenza dell'abitabilità.

Art. 2  
(Contributo di concessione)

**Concessione onerosa**

Il contributo per la presente concessione, riguardante:

- a) - (art. 9 lett. b, della legge n. 10/1977) lavori di restauro e risanamento conservativo, non comportanti aumento delle superfici utili di calpestio né mutamento della destinazione di uso (quale concorso negli oneri di urbanizzazione); in tal caso il concessionario si impegna ad applicare i prezzi di vendita ed i canoni di locazione degli alloggi stabiliti nella convenzione approvata con deliberazione consiliare n. .... in data ..... (ovvero nell'atto di obbligo sottoscritto in data ..... ) (2);

(1) Tale titolo deve sussistere per gli immobili di proprietà dello Stato (e di altri enti pubblici) dati in concessione (2° comma art. 4 della legge n. 10/1977).

(2) La convenzione o l'atto di obbligo deve essere trascritto a cura del Comune ed a spese del concessionario.

- b) - (art. 9, 2° comma, della legge n. 10/1977) lavori da eseguire su aree demaniali da parte dei soggetti muniti di titolo di godimento di immobili dello Stato o di altri enti territoriali;
- c) - (art. 7 della legge n. 10/1977) intervento di edilizia abitativa convenzionata in tal caso il concessionario si impegna ad applicare i prezzi di vendita ed i canoni di locazione stabiliti nella convenzione approvata con deliberazione consiliare n. .... del ..... (ovvero: nell'atto d'obbligo sottoscritto in data ..... ) (2);
- d) - (art. 3 della legge n. 10/1977) lavori costruzione di un fabbricato di civile abitazione;
- e) - (art. 10, 1° comma, della legge n. 10/1977) costruzione o impianti destinati ad attività industriali o artigianali;
- f) - (art. 10, 2° comma, della legge n. 10/1977) costruzione di impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali;
- è determinato nell'importo di L. ...., secondo le modalità di realizzazione stabilite con delibera consiliare n. 353 del 22-9-1978.

#### Art. 3

##### (Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria)

Poichè il concessionario si è impegnato con atto di obbligo (allegato ..... ) sottoscritto in data ..... ad eseguire le opere di urbanizzazione nei modi e con le garanzie indicate al successivo art. 4, nonchè a cedere le aree necessarie per le opere in parola il versamento contribuito è sostituito da tale impegno (ovvero: è sostituito da tale impegno fino alla concorrenza di L. .... e pertanto restano da versare L. ....).

#### Art. 4

##### (Modalità e garanzie per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione)

- Ai fini della esecuzione diretta delle opere il concessionario dovrà osservare le prescrizioni sottoindicate:
- a) Le opere saranno eseguite secondo il progetto allegato al presente atto;
- b) le opere saranno eseguite contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente e comunque nel rispetto dei tempi seguenti:
- inizio: entro un anno dalla data di rilascio della concessione;
  - ultimazione: entro tre anni dall'inizio;
  - collaudo: gg. 60 dalla ultimazione;
- c) l'esecuzione delle opere avverrà sotto la diretta sorveglianza di tecnici comunali;
- d) la cessione al Comune delle opere realizzate e delle aree previste (mq. .... ) afferenti l'urbanizzazione primaria e mq. .... relativi all'urbanizzazione secondaria) dovrà avvenire entro sei mesi dalla data di collaudo delle opere medesime;
- e) a garanzia dell'adempimento dei suddetti oneri e all'atto del rilascio della presente concessione, il concessionario presta garanzia a mezzo di ..... rilasciata in data ..... per la somma di L. ...., comprendente il contributo di concessione, maggiorato di un terzo pari a L. ....

#### Art. 5

##### (Versamento del contributo o cessione delle aree)

A) Il concessionario, all'atto della presente concessione, dimostra di aver versato alla Tesoreria comunale la somma di L. 1.608.900 relativa agli oneri di urbanizzazione, giusta bolletta d'incasso n. 1009 del 29/4/1988, e si obbliga a trasferire entro sei mesi in proprietà al Comune mq. .... corrispondenti alle aree necessarie all'urbanizzazione primaria e mq. .... afferenti l'urbanizzazione secondaria, indicate nell'allegata planimetria.

Il concessionario, inoltre, per effetto della rateizzazione, presta adeguata garanzia a mezzo di ..... n. .... del ....., per l'ammontare corrispondente all'importo delle somme dovute, maggiorate di un terzo.

Sulle dette somme dovute per effetto della rateizzazione e di cui all'avviso n. .... in data ....., dovrà essere corrisposto l'interesse legale.

B) La quota di contributo afferente il costo di costruzione sarà corrisposta nel corso dei lavori mediante versamento presso la tesoreria comunale e nel seguente modo:

- 30% entro 60 giorni dall'inizio dei lavori;
- 40% alla data di ultimazione dei lavori;
- 30% entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori.

(2) La convenzione o l'atto di obbligo deve essere trascritto a cura del Comune ed a spese del concessionario.

Il concessionario, contestualmente al rilascio della presente concessione presta adeguata garanzia a mezzo di Polizza Fideiussoria della del ..... per l'ammontare corrispondente all'importo totale delle somme dovute, maggiorate di un terzo. per un importo di £.4.772.000.

Il mancato versamento del contributo, nonché il mancato trasferimento delle aree nei termini stabiliti, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15, 1° comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

#### Art. 6

##### (Obblighi e responsabilità del concessionario)

Oltre alle norme di legge e di regolamento ed alle modalità esecutive prescritte nella presente concessione, il concessionario è tenuto alla osservanza delle seguenti prescrizioni:

— i lavori devono essere eseguiti nei modi e nelle quantità indicate nel progetto approvato e nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle unità immobiliari individuate nel progetto stesso;

Il concessionario è tenuto a chiedere, con apposita istanza, durante lo scavo di fondazione o, comunque, prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione, il tracciamento delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale contenente l'indicazione delle linee planimetriche ed altimetriche, che viene consegnato dal tecnico del Comune al concessionario;

— il concessionario deve depositare l'atto di concessione nel cantiere di lavori sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo;

— il concessionario deve affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

1) il nome e cognome del concessionario e la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;

2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;

3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;

4) la data e il numero della concessione;

5) la destinazione d'uso e le unità immobiliari previste;

6) la data di inizio e di ultimazione dei lavori, come stabilito nella presente concessione;

— il concessionario ha l'obbligo di notificare gli estremi della concessione alle Aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) a cui si fa richiesta per allacciamento anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

#### Art. 7

##### (Opere in cemento armato)

Qualora si intenda dare esecuzione a strutture in cemento armato indicate dall'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella menzionata legge ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4 - prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere validato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità o di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in cemento armato, deve essere presentata, unita alla domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesti che nella esecuzione dell'opera a cui si riferisce la presente concessione non sono state attuate strutture in cemento armato.

#### Art. 8

##### (Termini di inizio e di ultimazione dei lavori) di notifica della

I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data della presente ..... ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori medesimi.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione.

Anche l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta decadenza della concessione salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione dei lavori potrà essere prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, ed eventualmente prorogato, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune dal titolare della concessione e constatato mediante sopralluogo da parte di un tecnico comunale che ne redige apposito verbale.

Deve, del pari, essere comunicata dal titolare la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i seguenti documenti:

— i contratti di appalto o di prestazione di opere in economia regolarmente registrati;

— le denunce all'Ufficio provinciale Inail da parte delle ditte esecutrici.

Potenza, addì 26/4/1988

IL SINDACO

AQ/cl

-Prof. Gaetano Fierro-

39

# CITTA DI POTENZA

Area III - SETTORE URBANISTICA



20 GIU, 2006

## CONCESSIONE PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

LEGGE 28/02/1985 n°47 - Legge 23/12/1994 n°724.

### RELAZIONE DI NOTIFICA

Potenza, 13/07/2006

Il sottoscritto messo comunale, dichiara di aver oggi notificato la controestesa ingiunzione mediante consegna di altro originale della ste

nella sua qualità di medico  
di ruolo dell'ASL

### IL MESSO COMUNALE

Stefano Salvo

Potenza.

- 1) Alla spedizione per notifica.
- 2) Al Comando Polizia Municipale
- 3) All'Ufficio Tecnico - Sez. Urbanistica
- 4) All'Ufficio Imposte Dirette
- 5) Al Settore Finanze

Anno 1995 Prat. n. 929 Prot. Gen. 646

### IL DIRIGENTE

VISTA la domanda presentata il 01/03/95 prot. n. 646

da

n.ro C.F.

per il rilascio della concessione in sanatoria relativa alla realizzazione di un fabbricato (piano terra)

eseguite in questo Comune sull'immobile (area od edificio) distinto in

Catasto al foglio n. 29 particella n. 3161

Via C.da Poggio Tre Galli

Preso atto che il richiedente dichiara di essere possessore

e dimostra di avere titolo per richiederla la concessione con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 28/2/95;

VISTI il progetto e gli atti allegati allo stesso;

VISTA la legge 28.2.1985 n°47 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la legge 23.12.1994 n°724 e successive mod. ed integ.

VISTE le delibere del C.C. n°353/1978 n.50/1986 e succ.mod. ed integr.

VISTO il Regolamento in attuazione del Dec. Legislativo n°29/1993;

VISTA la legge 15/5/97 n°127 art.6;

CONSIDERATO che L'OPERA E' CONDONABILE

R I L A S C I A

la presente CONCESSIONE regolata dalle seguenti norme, prescrizioni e modalità esecutive, la cui inosservanza è sanzionata penalmente dall'art. 26 della legge 28-2-85 n. 47, con l'obbligo di rapporto all'Autorità giudiziaria

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

40

AL \_\_\_\_\_

residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ n. 82/A  
è data concessione in sanatoria alle condizioni appresso indicate e salvo i diritti di terzi, per i lavori indicati nelle premesse, in conformità al progetto che si allega quale parte integrante del presente atto



Art. 2  
(Partecipazione agli oneri di intervento)

Indicare quali delle seguenti formule:

A - Trattasi di opere ultimate entro il 1° settembre 1967 pertanto non sussiste obbligo di versamento di contributo di concessione;

B - Trattasi di opere ultimate dopo il 1° settembre 1967, ma non soggette a contributo di concessione in quanto \_\_\_\_\_

C - Trattasi di opere ultimate dopo il 1° settembre 1967 e prima del 30-1-1977, in forza dell'art. 37 della legge 28-2-85 n. 47 e della legge regionale del 26.04.1985 n°22

1) È dovuto il contributo di concessione commisurato agli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita dalla delibera consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale sono state stabilite l'incidenza e le modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione;

2) È dovuto il contributo di concessione commisurato agli oneri di urbanizzazione nella misura del 50% di quanto stabilito dalla delibera consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in quanto trattasi di \_\_\_\_\_

D - Trattasi di opere ultimate dopo il 30-1-1977, in forza dell'art. 37 della legge 47/85, ove disposto dalla legge reg. le 26.4.85 n°22, sono dovuti i contributi di concessione determinati in base agli artt. 5 - 6 - 10 della legge 28-1-77 n. 10.

Vista la delibera consiliare n. 82 del 2/6/89 con la quale sono state stabilite l'incidenza e la modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione

in applicazione degli artt. 5 - 6 - 10 della citata legge 10/77;

Vista la delibera consiliare n. 82 del 2/6/89 con la quale è stata determinata in percentuale la quota di contributo al costo di costruzione in applicazione della delibera del Consiglio Regionale, ai sensi dell'art. 6 della legge 28-1-77, n. 10;

Inoltre il contributo commisurato al costo di costruzione è fissato in L. 14.318.575=

Quattordicimilionitrecentodiciottomila/575=

ed il contributo commisurato al costo di urbanizzazione è fissato in L. 8.107.264=

Ottomilionicentosestemila/264=

41

All'atto della presente concessione, il concessionario dimostra di aver versato tali contributi alla Tesoreria comunale rispettivamente con la ~~bolletta d'incasso~~ n. VCC 535 del 16/2/98

e n. 291-857 del 31/3/98-15/05/98  
365-489 " 10/8/98-13/11/98  
170 " 15/2/99

Si prende atto altresì che è stato assolto l'obbligo del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione così come risulta dalle ricevute n. 769 del 30/12/94; 627 del 15/3/95; 755 del 14/7/95; 547 del 15/9/95.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Art. 3  
(Prescrizioni particolari)

Il concessionario dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni: Ove l'immobile sanato, ai sensi della L.724/94 art.39 comma 14, venga trasferito con atto inter vivos a titolo oneroso a terzi, entro dieci anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, è dovuta la differenza tra l'oblazione corrisposta in misura ridotta e l'oblazione come determinata ai sensi del comma 3, maggiorata degli interessi nella misura legale. La ricevuta della somma eccedente deve essere allegata a pena di nullità all'atto di trasferimento dell'immobile. =

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Potenza, 1

20 GIU. 2000

IA/

Allegati  
Copia del progetto approvato



UFFICIO DI DIREZIONE "EDILIZIA"  
(CANTIERE "MONTICELLI")

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

42

CITTA DI POTENZA

LEGG. 724/94 - art. 39

Progetto presentato in data 01.03.95

Prot. 646

esecutorio presentato in data 20.01.96

Prot. 1207

Esaminato dal U.T.C. in data 18.02.98

Attagato alla Concessione in data 20.06.98

del 20 GIUGNO 1998 di cui all'art. 39 Legge 724 del 23/12/1994 (ex D.L. 649/94) IL DIRIGENTE DELL'UNITA' DI DIREZIONE "EDILIZIA" (Giuliana BUCIEMMI)

ASTE GIUDIZIARIE.IT



C O M U N E D I P O T E N Z A

scale 1: 2.000 500 100	OGGETTO: Progetto per la richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 724 del 23/12/1994 (ex D.L. 649/94), per la costruzione del piano terra di un immobile sito in agro di Potenza alla c/da Poggio Tre Galli n° 82/A.
elab. n. 2	

DISEGNI:

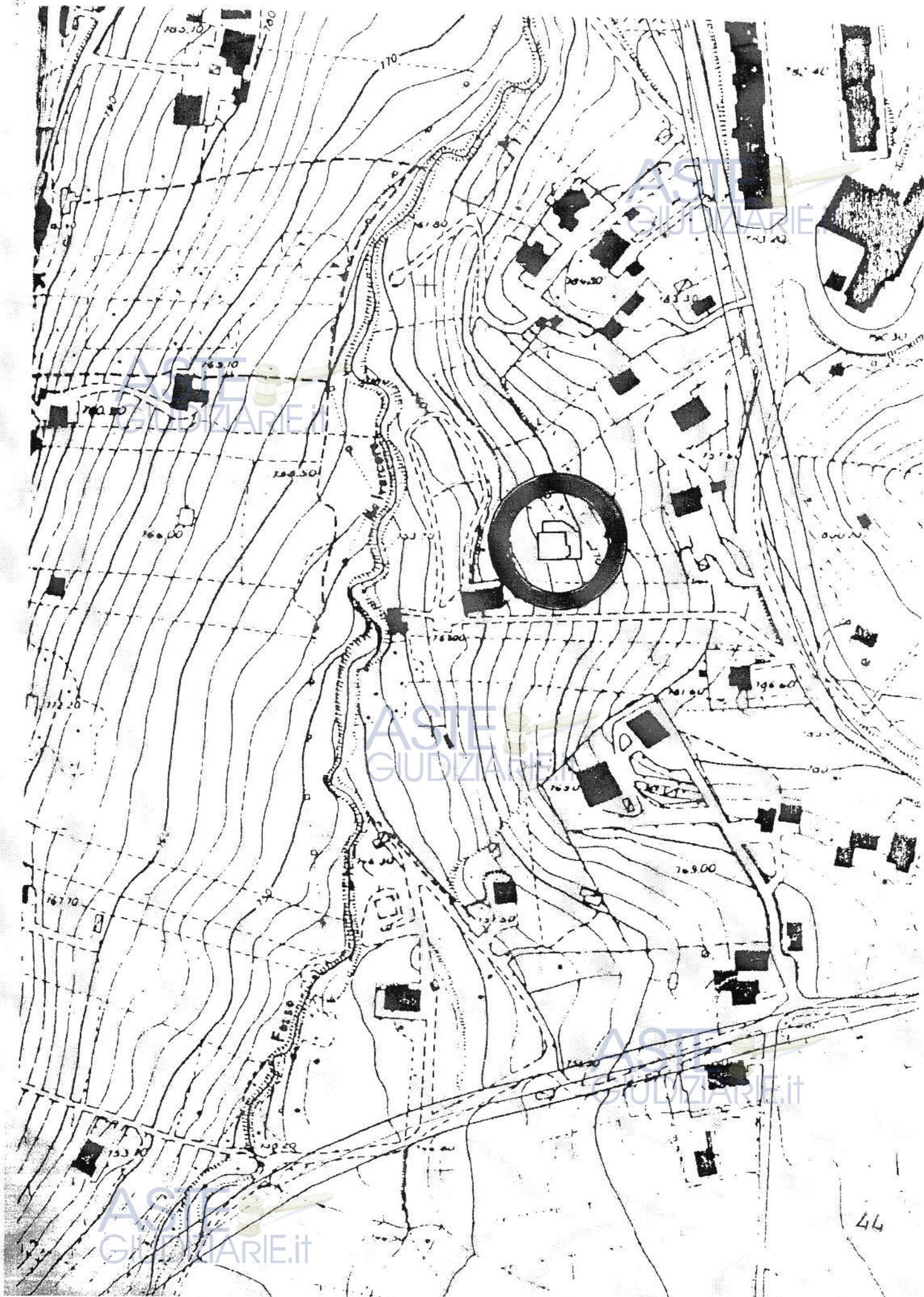
- 1) stralcio rilievo aereofotogrammetrico al 2.000
- 2) stralcio planimetria catastale al 2.000 e al 500
- 3) pianta STATO ATTUALE
- 4) prospetti STATO ATTUALE
- 5) sezioni STATO ATTUALE

COPIA

DITTA:

POTENZA		IL TECNICO
01 MAR 1995		ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

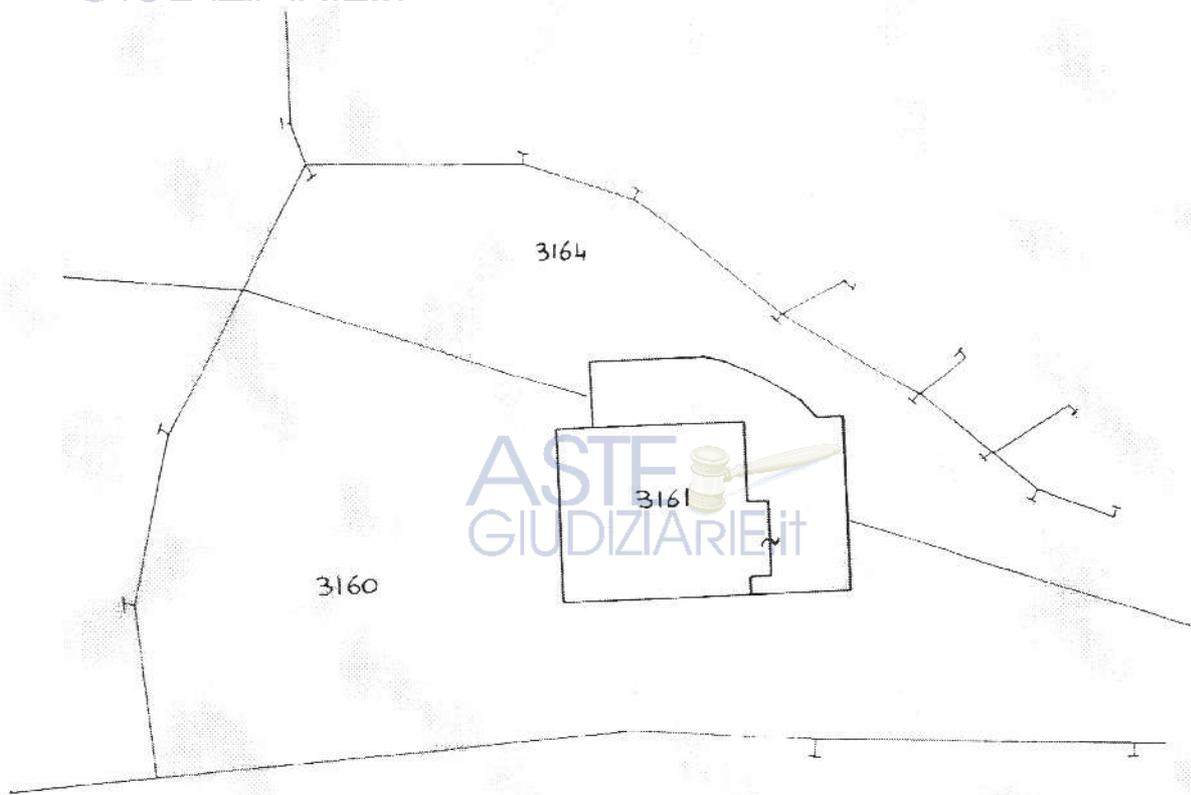


COMUNE DI POTENZA  
FOGLIO 29 part. 3160-3161-3164  
scala 1:2000



INGRANDIMENTO scala 1:500

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

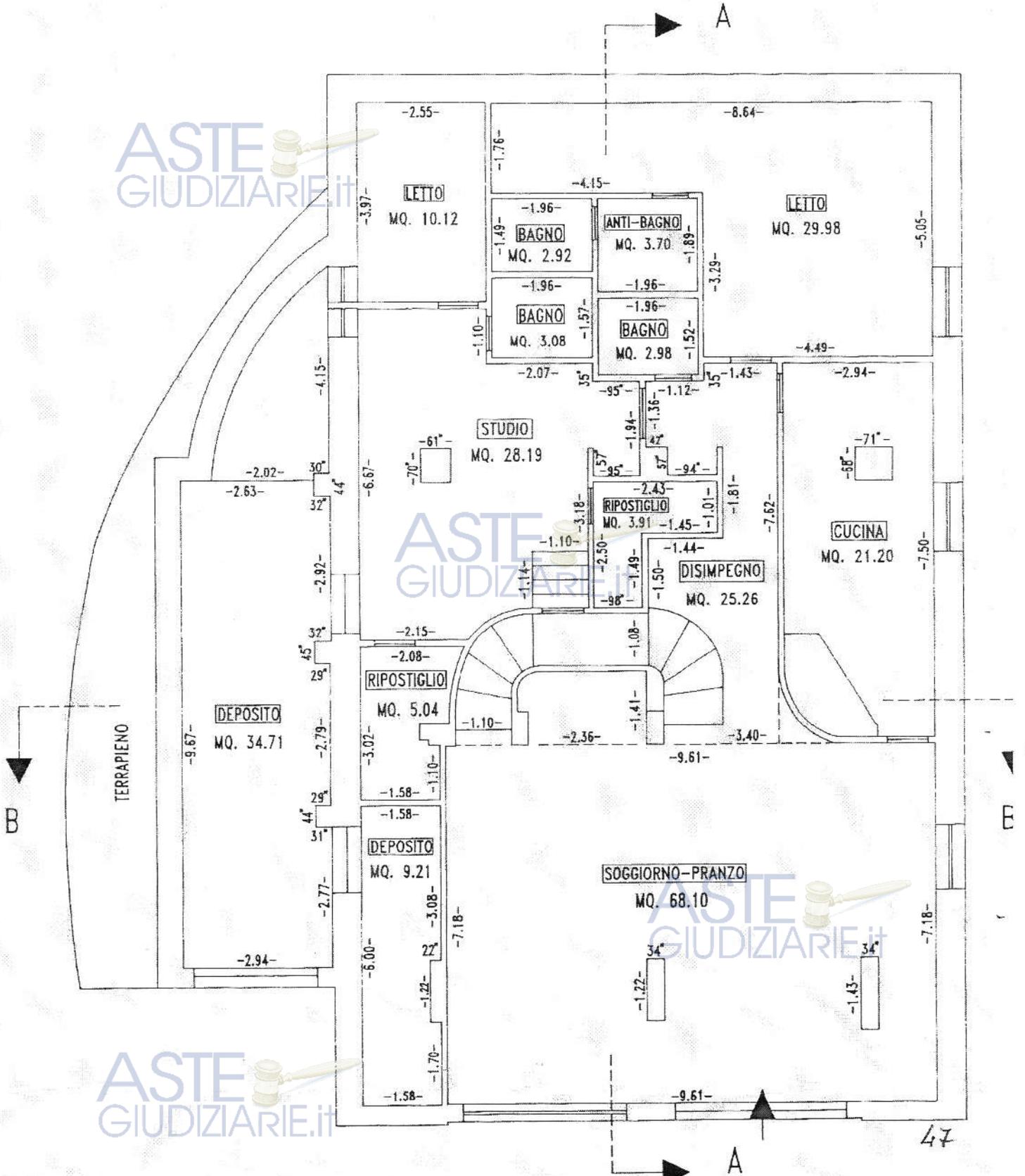


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

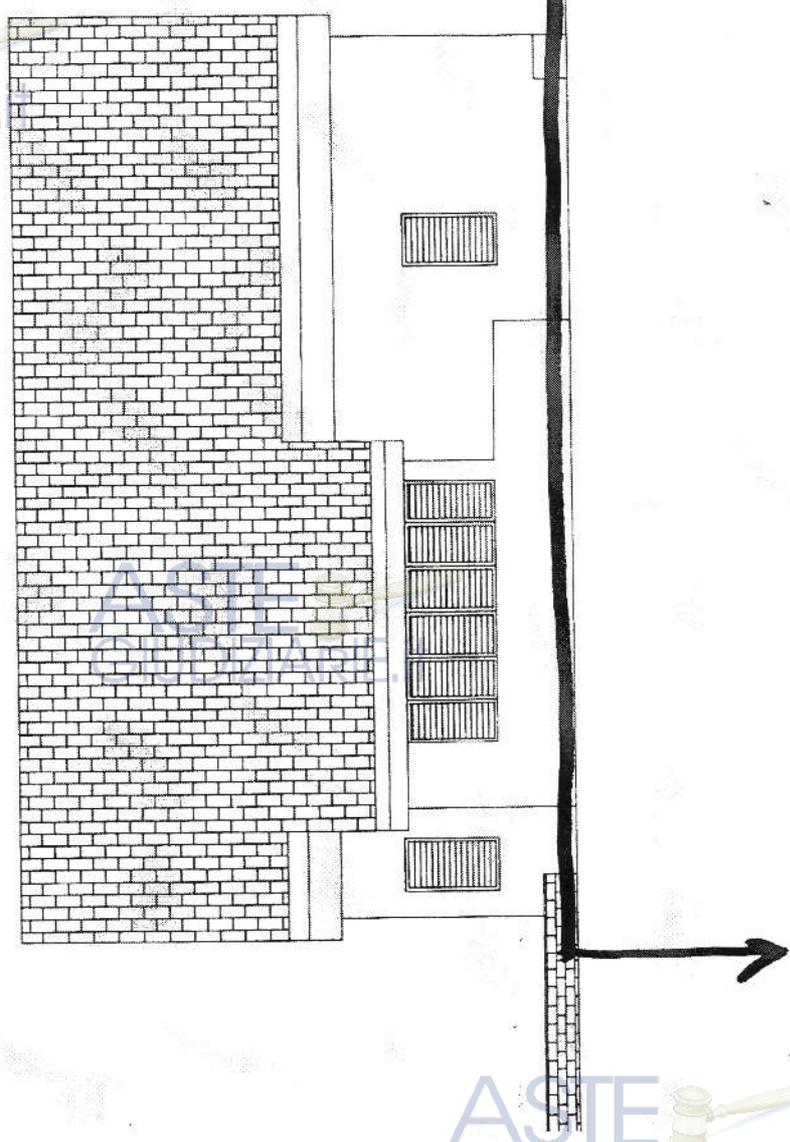
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# PIANO TERRA

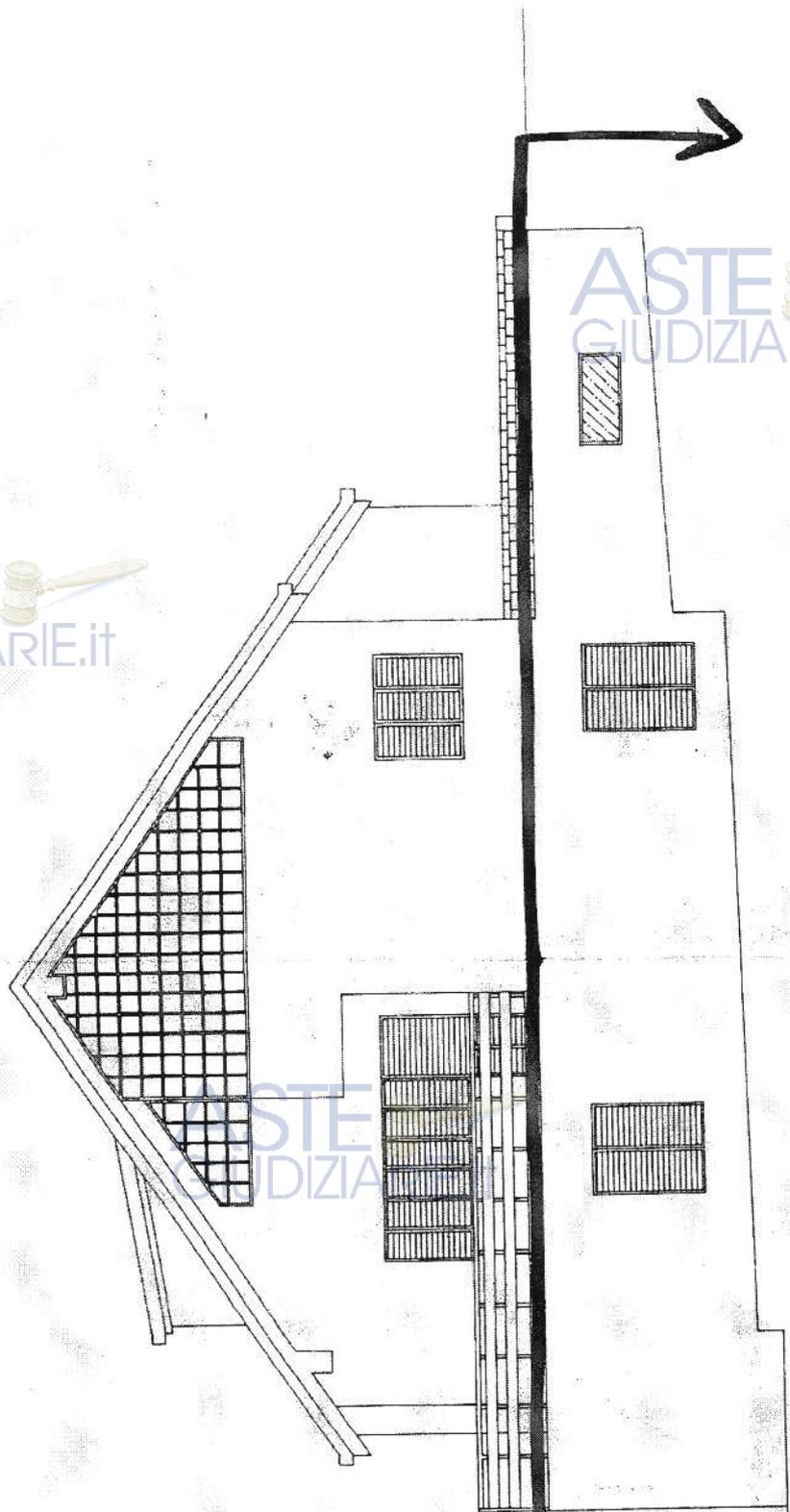
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PROSPETTO ANTERIORE



PROSPETTO LATERALE



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

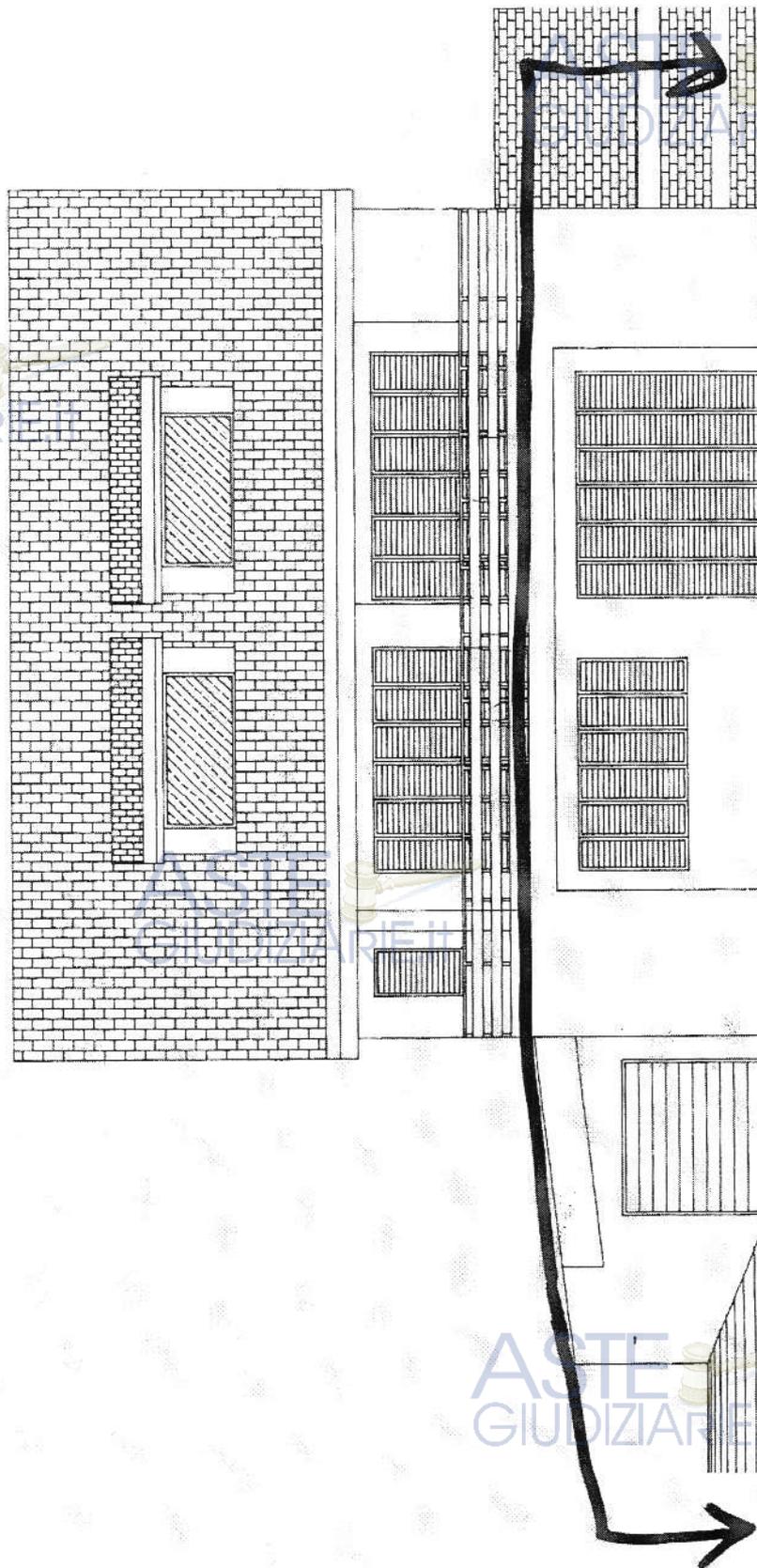
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

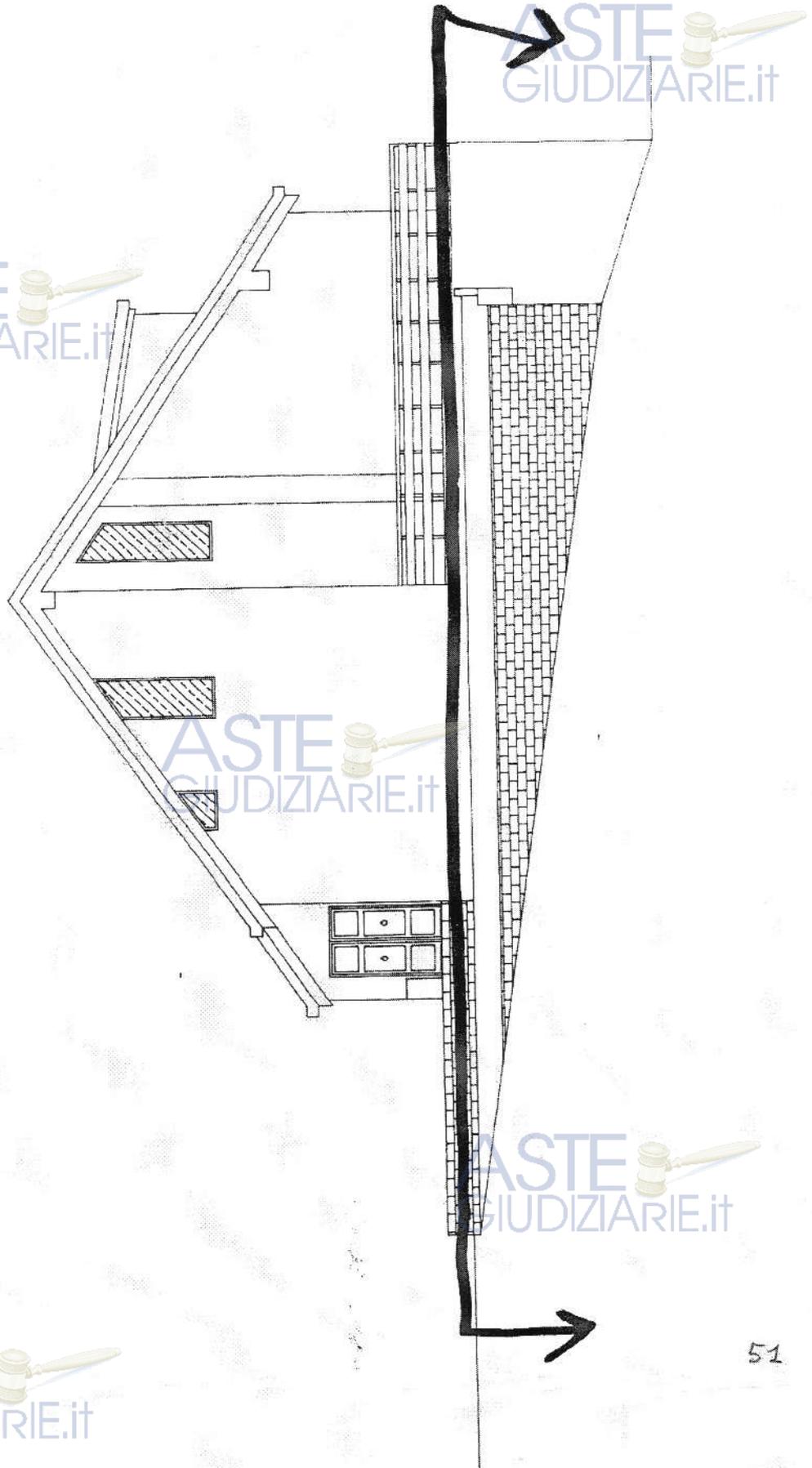
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

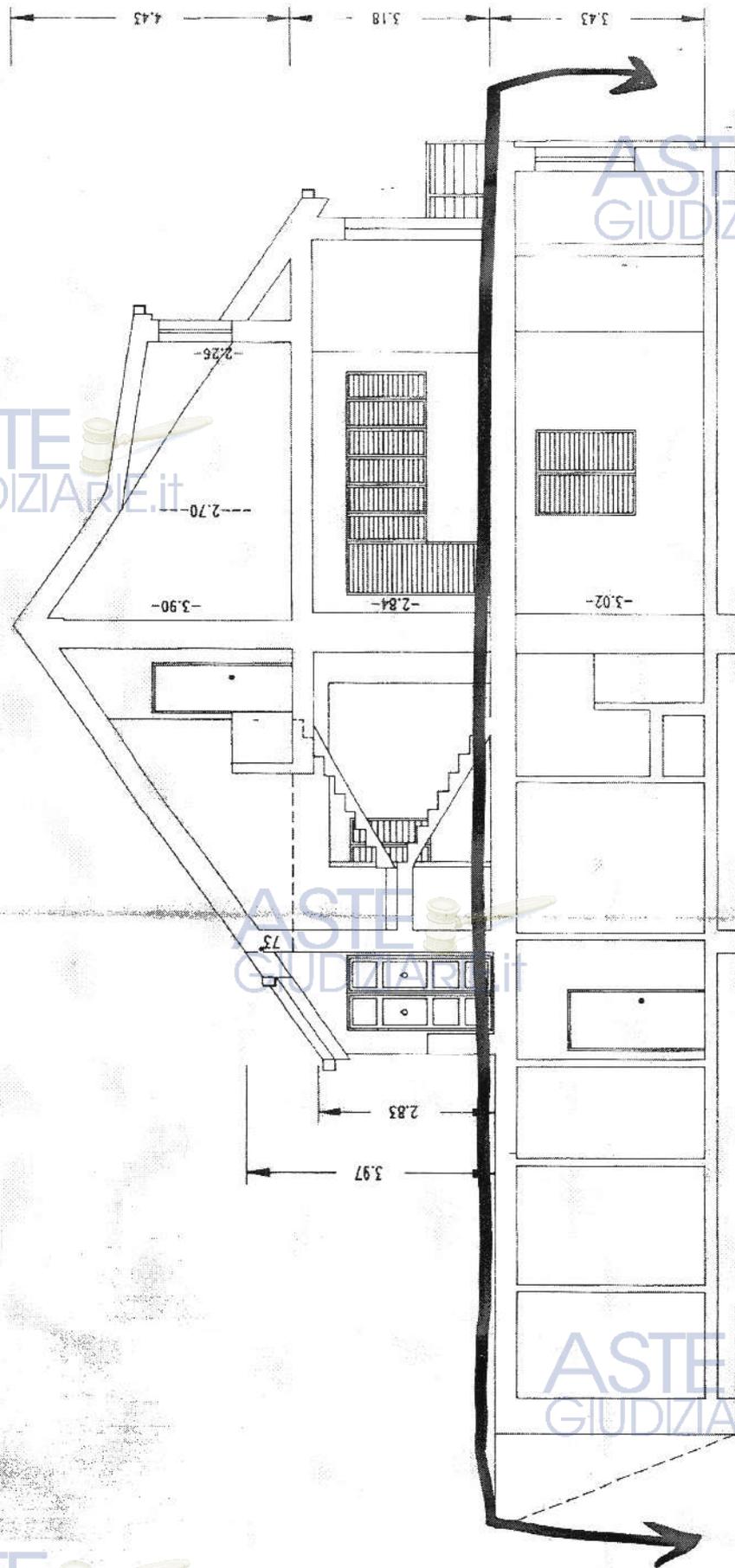
PROSPETTO POSTERIORE



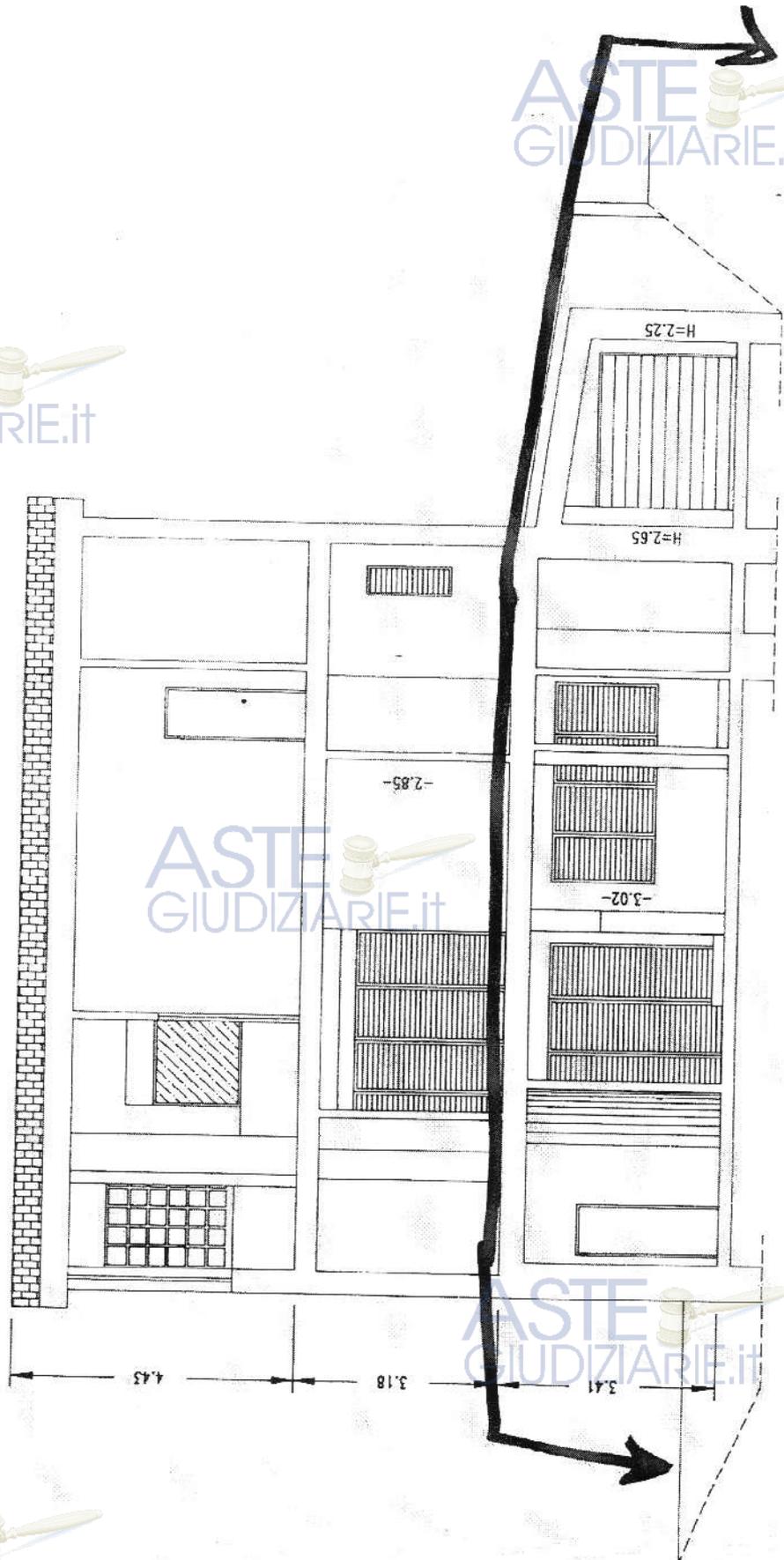
PROSPETTO LATERALE



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



# CITTA DI POTENZA

Area III - SETTORE URBANISTICA



20 GIU. 2000

## CONCESSIONE PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

LEGGE 28/02/1985 n°47 - Legge 23/12/1994 n°724.

### RELAZIONE DI NOTIFICA

Potenza, 13/07/2000

Il sottoscritto messo comunale, dichiara di aver oggi notificato la controestesa ingiunzione mediante consegna di altro originale della stessa, a mani del sig. ....

nella sua qualità di incariicato  
del capo dell'atto

UFFICIO DI POTENZA  
MUNICIPALITA' DI POTENZA  
UFFICIO MESSO COMUNALE  
*Stefano Xelone*

Potenza, .....

- 1) Alla spedizione per notifica.
- 2) Al Comando Polizia Municipale
- 3) All'Ufficio Tecnico - Sez. Urbanistica
- 4) All'Ufficio Imposte Dirette
- 5) Al Settore Finanze

Anno 1995 Prat. n. 928 Prot. Gen. 645

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda presentata il 01/03/95 prot. n. 645 da 1

n.ro C.F. ....

per il rilascio della concessione in sanatoria relativa alla costruzione del 1° e 2° piano di un fabbricato per civile abitazione in difformità della Conc. Edilizia;

eseguite in questo Comune sull'immobile (area od edificio) distinto in Catasto al foglio n. 29 particella n. 3161

Via C.da Poggio Tre Galli 31/4

Preso atto che il richiedente dichiara di essere possessore e dimostra di avere titolo per richiedere la concessione con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 28/2/95;

VISTI il progetto e gli atti allegati allo stesso;

VISTA la legge 28.2.1985 n°47 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la legge 23.12.1994 n°724 e successive mod. ed integ.

VISTE le delibere del C.C. n°353/1978 n.50/1986 e succ.mod. ed integr.

VISTO il Regolamento in attuazione del Dec. Legislativo n°29/1993;

VISTA la legge 15/5/97 n°127 art.6;

CONSIDERATO che L'OPERA E' CONDONABILE

R I L A S C I A

la presente CONCESSIONE regolata dalle seguenti norme, prescrizioni e modalità esecutive, la cui inosservanza è sanzionata penalmente dall'art. 20 della legge 28-2-85 n. 47, con l'obbligo di rapporto all'Autorità giudiziaria

ASTE GIUDIZIARIE.it

54

A1 .....  
residente a ..... in C .....  
è data concessione in sanatoria alle condizioni appresso indicate e salvo i diritti di terzi, per i lavori indicati nelle premesse, in conformità al progetto che si allega quale parte integrante del presente atto



Art. 2  
(Partecipazione agli oneri di intervento)

Indicare quali delle seguenti formule:

A - Trattasi di opere ultimate entro il 1° settembre 1967 pertanto non sussiste obbligo di versamento di contributo di concessione;

B - Trattasi di opere ultimate dopo il 1° settembre 1967, ma non soggette a contributo di concessione in quanto .....

C - Trattasi di opere ultimate dopo il 1° settembre 1967 e prima del 30-1-1977, in forza dell'art. 37 della legge 28-2-85 n. 47 e della legge regionale del 26.04.1985 n°22

1) È dovuto il contributo di concessione commisurato agli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita dalla delibera consiliare n. .... del ..... con la quale sono state stabilite l'incidenza e le modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione;

2) È dovuto il contributo di concessione commisurato agli oneri di urbanizzazione nella misura del 50% di quanto stabilito dalla delibera consiliare n. .... del ..... in quanto trattasi di .....

D - Trattasi di opere ultimate dopo il 30-1-1977, in forza dell'art. 37 della legge 47/85, ove disposto dalla legge reg. le 26.4.85 n°22, sono dovuti i contributi di concessione determinati in base agli artt. 5 - 6 - 10 della legge 28-1-77 n. 10.

Vista la delibera consiliare n. 82 del 2/6/89 con la quale sono state stabilite l'incidenza e le modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione

in applicazione degli artt. 5 - 6 - 10 della citata legge 10/77;

Vista la delibera consiliare n. 82 del 2/6/89 con la quale è stata determinata in percentuale la quota di contributo al costo di costruzione in applicazione della delibera del Consiglio Regionale, ai sensi dell'art. 6 della legge 28-1-77, n. 10;

Inoltre il contributo commisurato al costo di costruzione è fissato in L. 4.266.708=

Quattromilioniduecentosessantaseimila/708=

ed il contributo commisurato al costo di urbanizzazione è fissato in L. 12.898.274=

Dodicimilionioctocentonovantottomila/274=

55

All'atto della presente concessione, il concessionario dimostra di aver versato tali contributi alla Tesoreria comunale rispettivamente con la bolletta d'incasso n. VCC 536 del 16/2/98

e n. 290-856 del 31/3/98-15/5/98  
364-490 " 10/8/98-13/11/98  
171 " 15/2/99;

Si prende atto altresì che è stato assolto l'obbligo del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione così come risulta dalle ricevute n. 770 del 30/12/94; 628 del 15/3/95; 754 del 14/5/95; 546 del 15/9/95; 412 del 14/12/95.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Art. 3  
(Prescrizioni particolari)

Il concessionario dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni: Ove l'immobile sanato, ai sensi della L.724/94 art.39 comma 14, venga trasferito, con atto inter vivos a titolo oneroso a terzi, entro dieci anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, è dovuta la differenza tra l'oblazione corrisposta in misura ridotta e l'oblazione come determinata ai sensi del comma 3, maggiorata degli interessi nella misura legale. La ricevuta della somma eccedente deve essere allegata a pena di nullità all'atto di trasferimento dell'immobile.

20 GIU. 2000

Potenza, 3



IL DIRIGENTE DELL'UNITÀ DI DIREZIONE "EDILIZIA"  
(Giulio Schito GUGLIEMINI)

Allegati  
Copia del progetto approvato

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

56

CITTA DI POTENZA

LEGG. N. 724/1994 - ART. 69

Progetto presentato con domanda in data 01-03-95  
Prot. 645

esuccesso in data 20-01-96  
Prot. 1223 e succ.

Prot. 15-2-98

Prot. 645

ASTE GIUDIZIARIE.it

20 GIU 2000



IL DIRIGENTE DELL'UNITA' DI DIREZIONE "EDILIZIA"  
(G. Guglielmi)

C O M U N E D I P O T E N Z A

2.000  
scale 1: 500  
100

elab. n. 2

OGGETTO: Progetto per la richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 724 del 23/12/1994 (ex D.L. 649/94), per la costruzione del 1° e 2° piano di un immobile sito in agro di Potenza alla c/da Poggio Tre Galli n° 82/A.

DISEGNI:

- 1) stralcio rilievo aereofotogrammetrico al 2.000
- 2) stralcio planimetria catastale al 2.000 e al 500
- 3) pianta STATO ATTUALE
- 4) prospetti STATO ATTUALE
- 5) sezioni STATO ATTUALE

COPIA

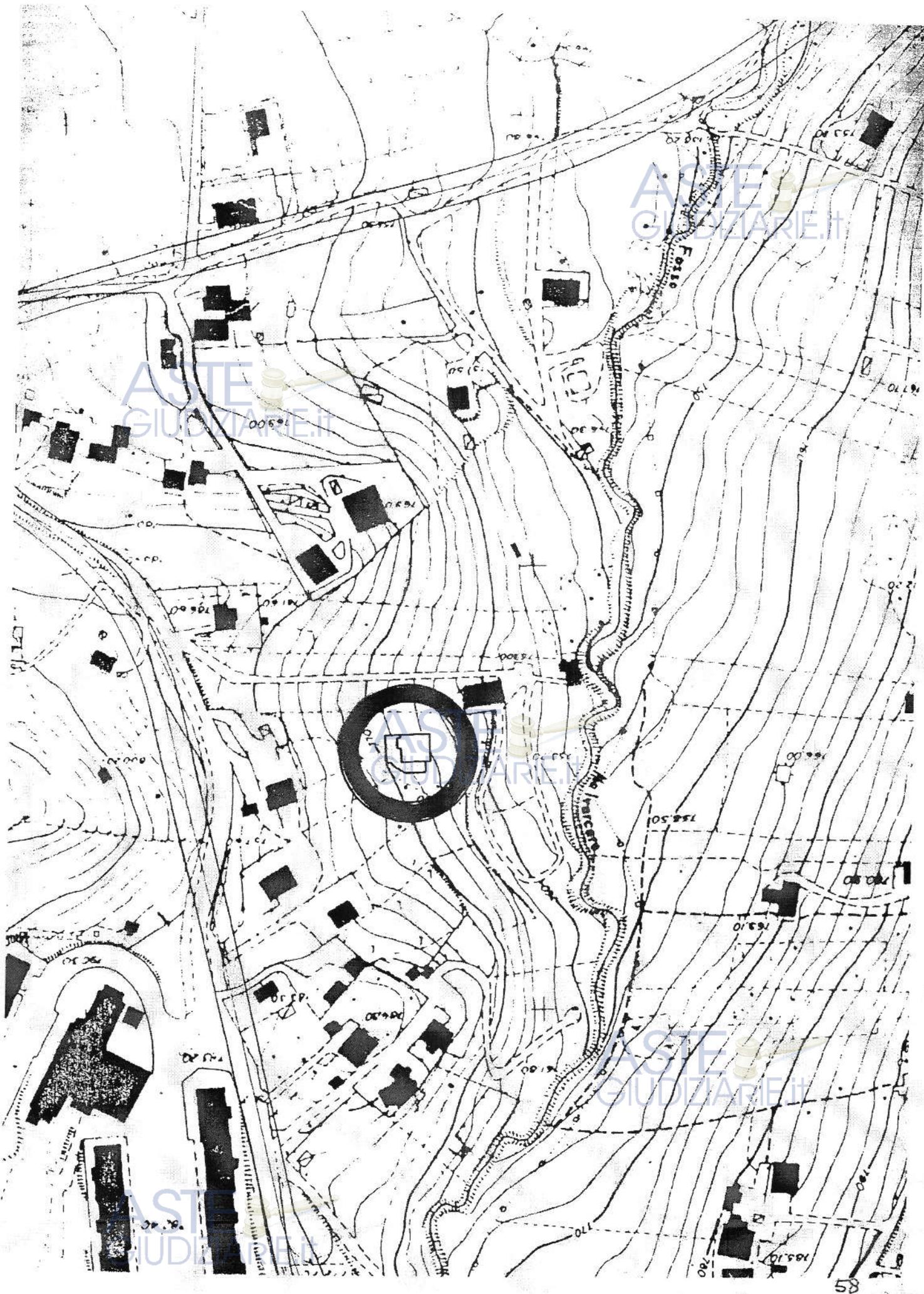
DITTA:

POTENZA

IL TECNICO

01 MAR 1995

ASTE GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI POTENZA

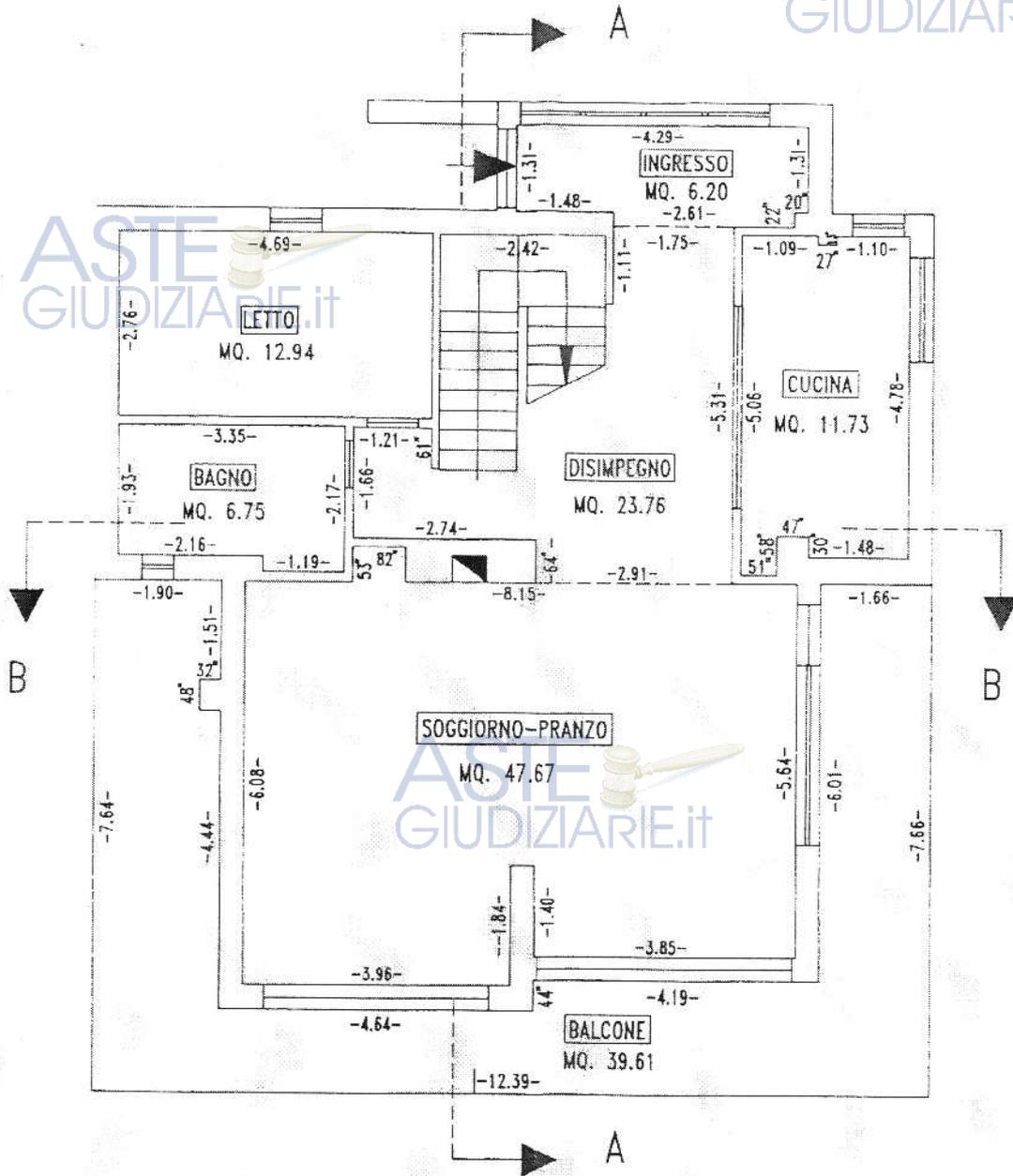
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FOGLIO 29 part. 3160-3161-3164  
scala 1:2000



# PIANO PRIMO

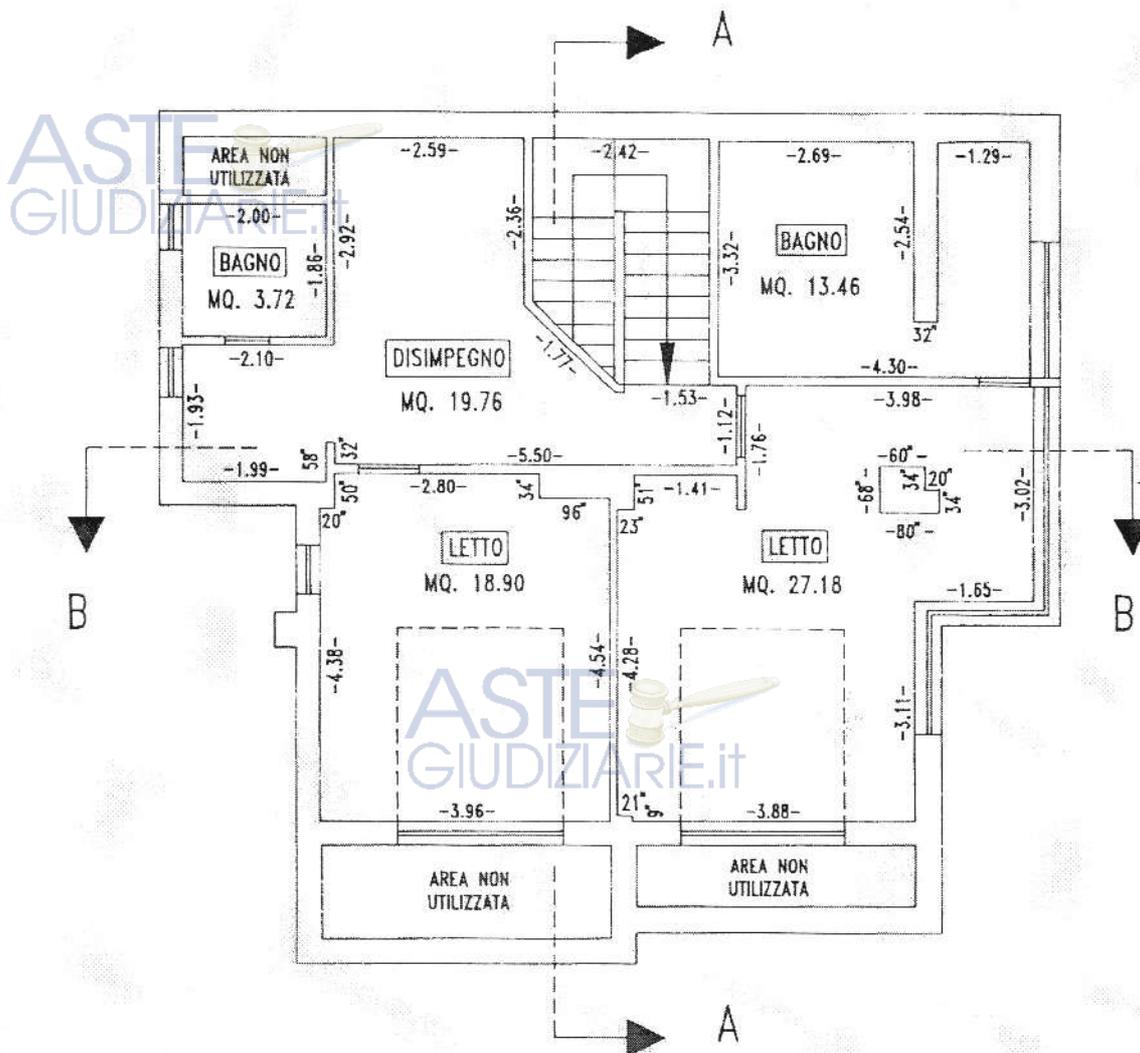
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

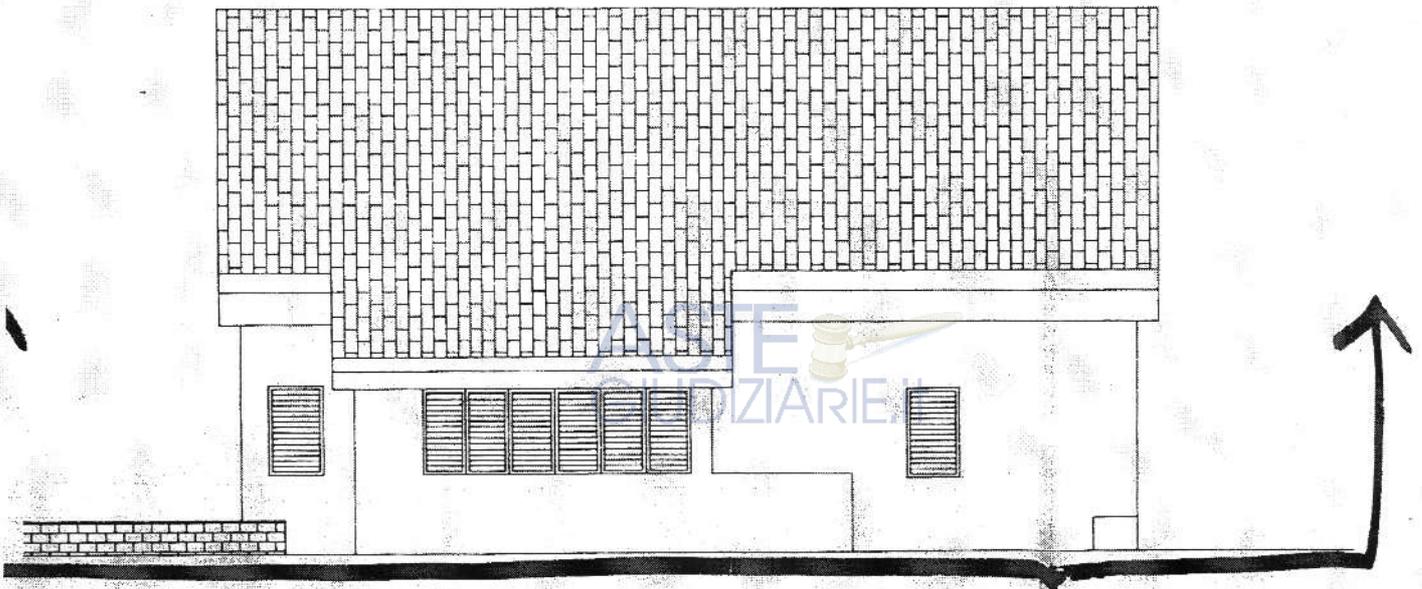
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# PIANO SECONDO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# PROSPETTO ANTERIORE

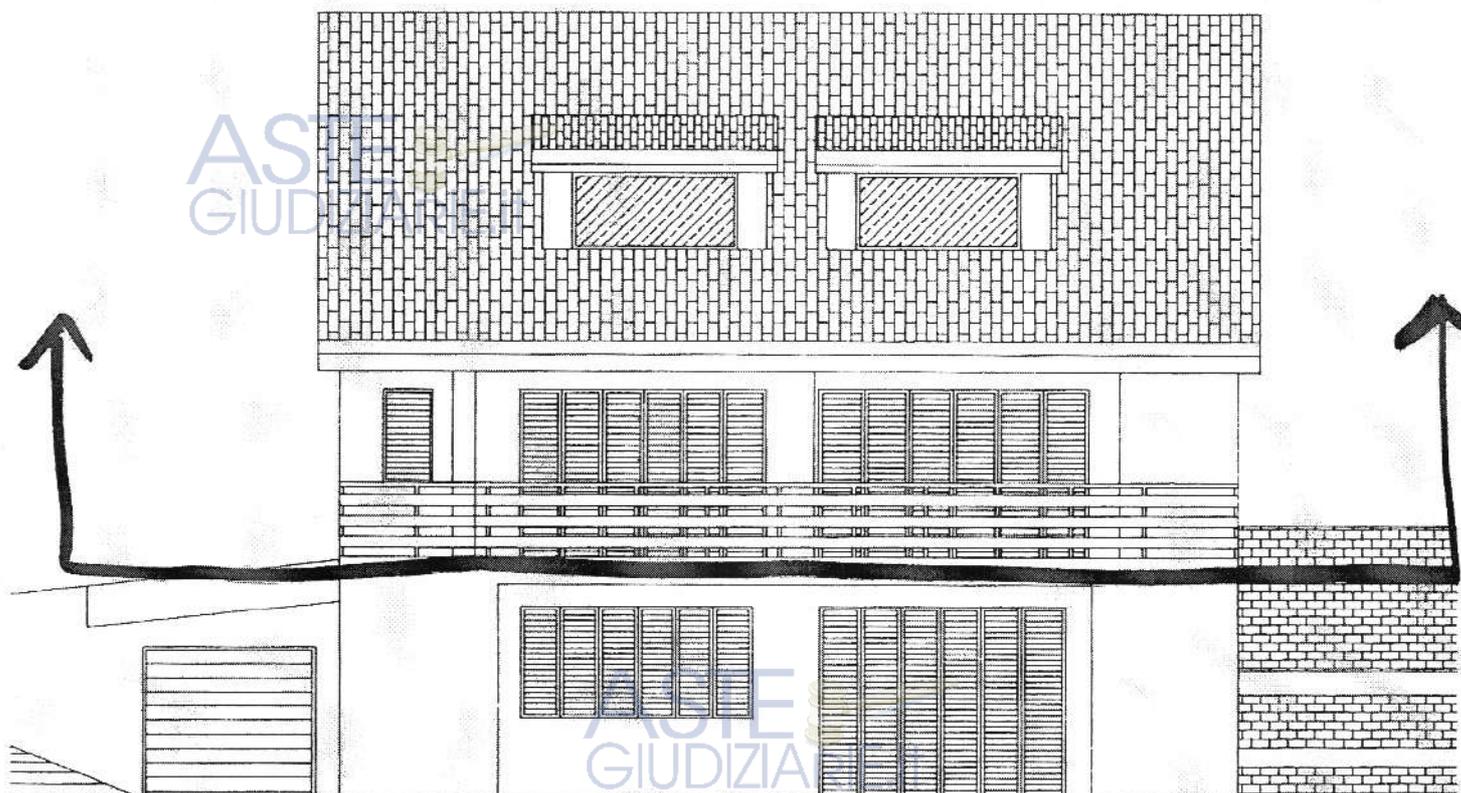


PROSPETTO LATERALE



# PROSPETTO POSTERIORE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

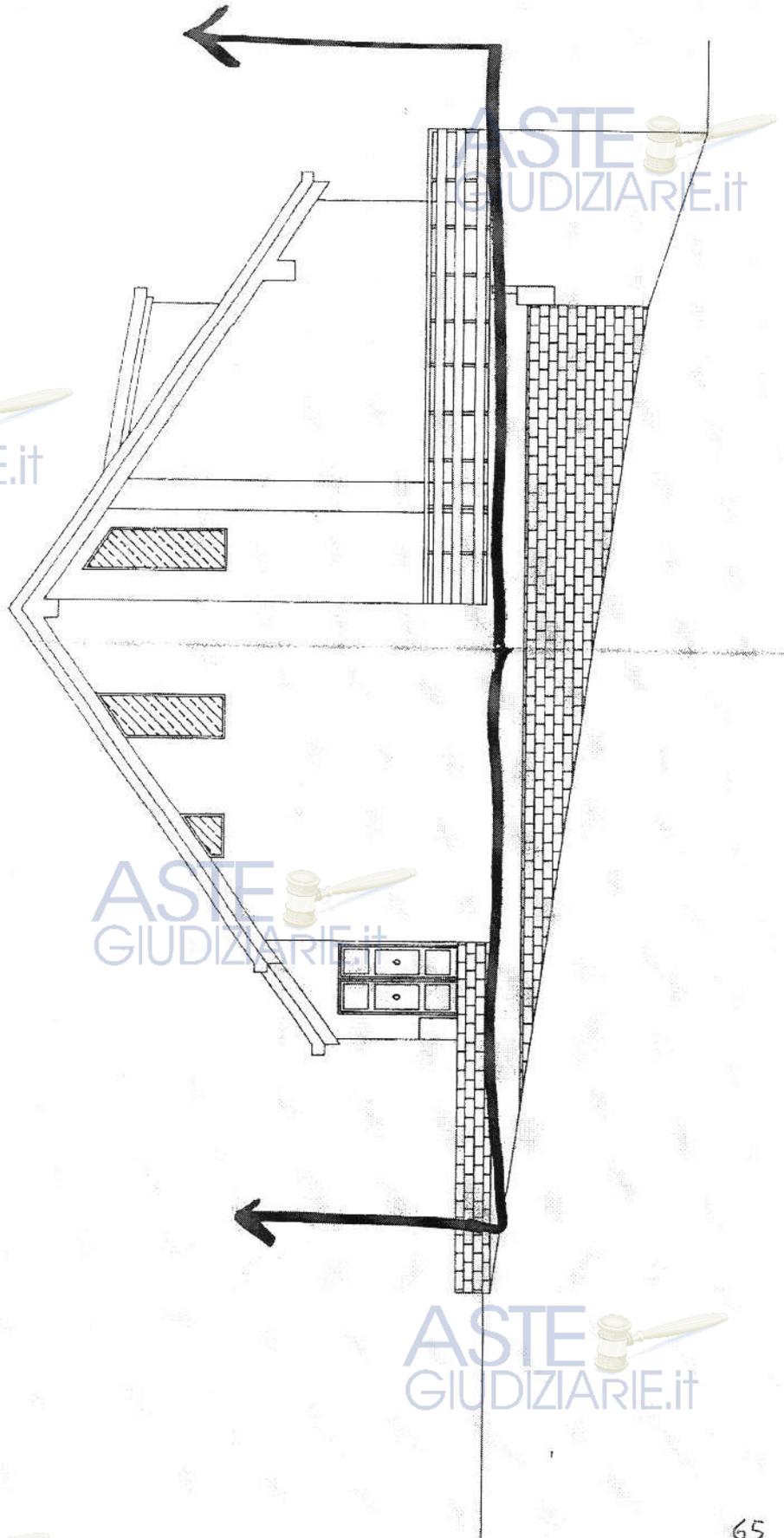


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

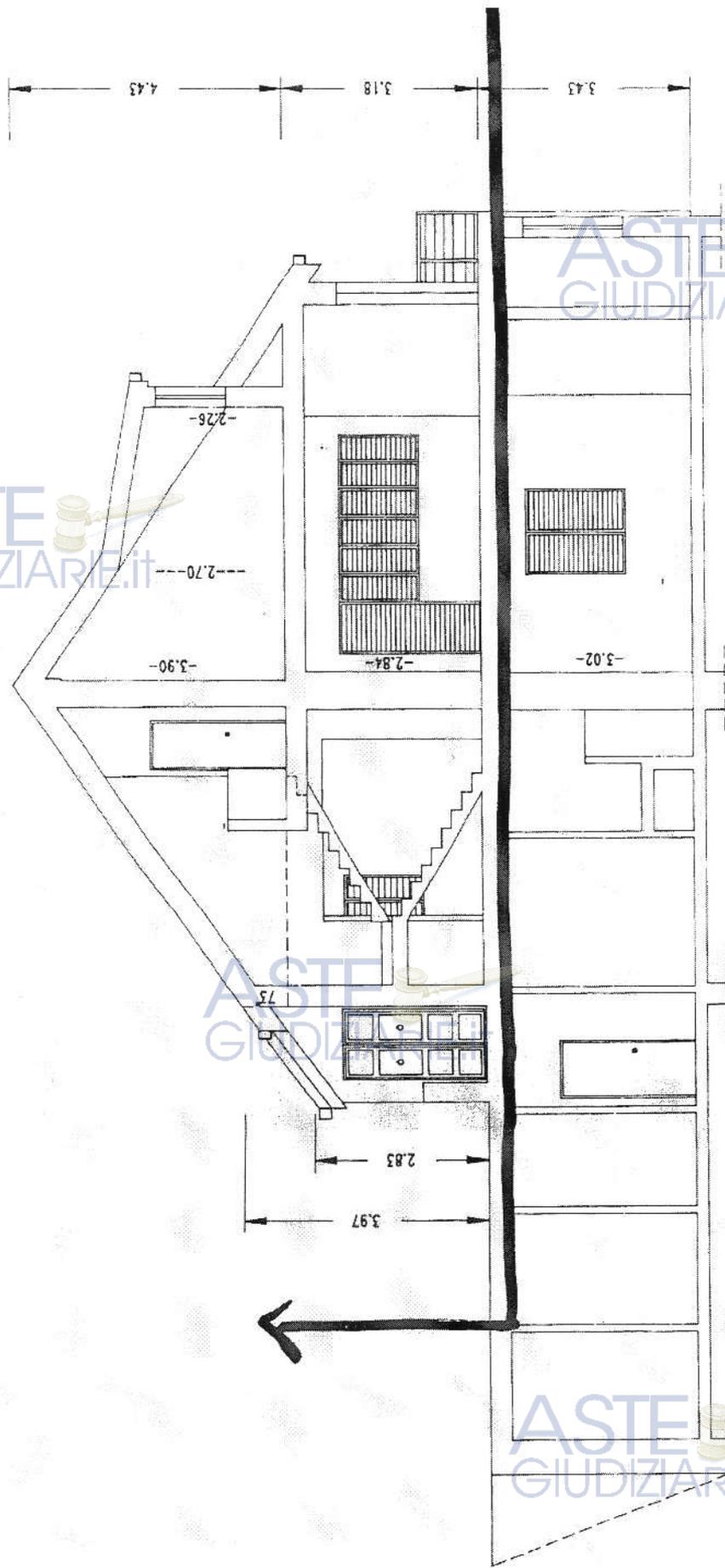
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

64

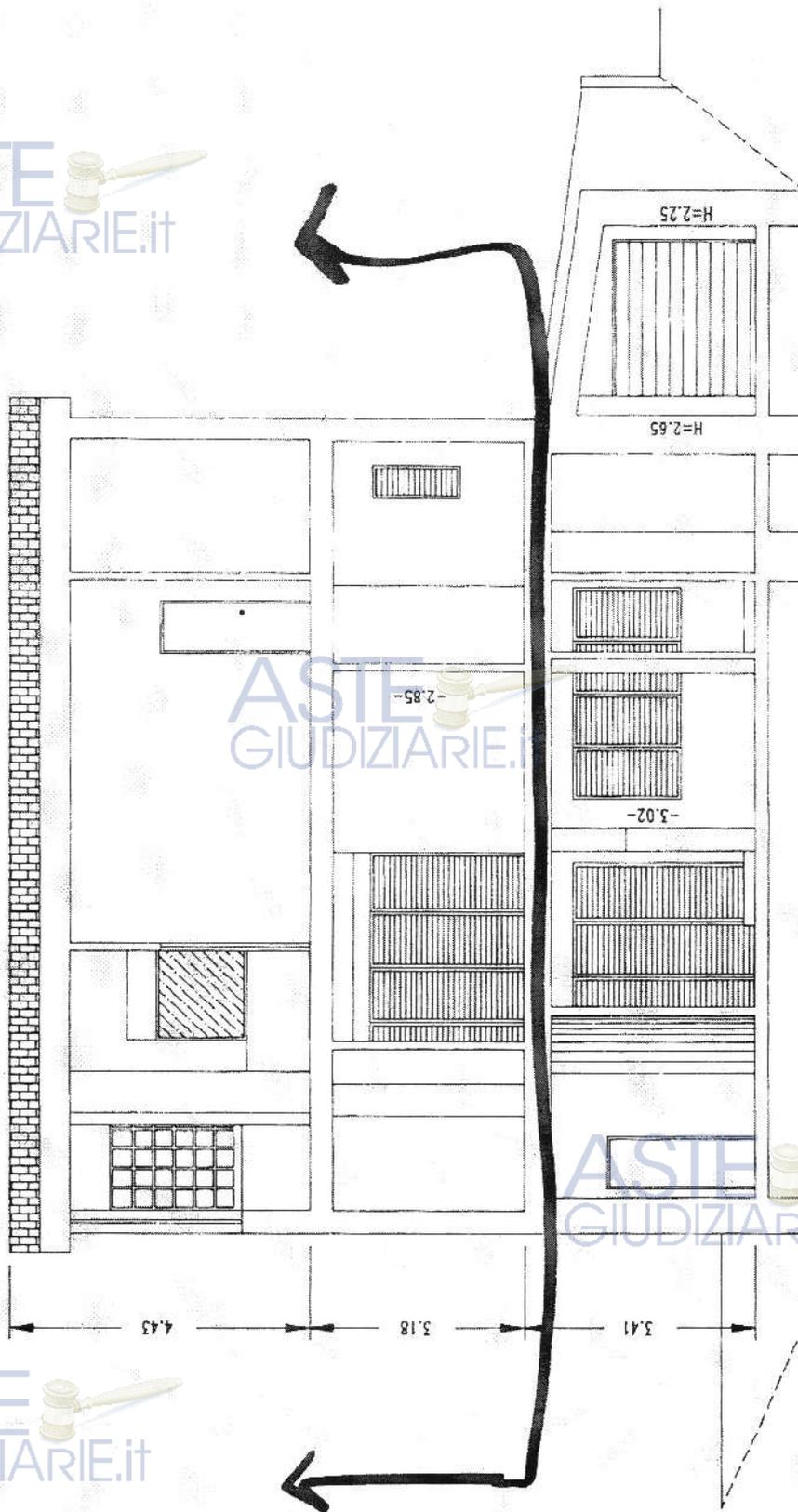
PROSPETTO LATERALE



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



67



# CITTÀ DI POTENZA

Unità di Direzione Edilizia

Prot. nr. 1679

Potenza, 7 MAR 2003



## CERTIFICATO DI ABITABILITA' / AGIBILITA'

### Relata di Notifica

Potenza li, 07.03.03

Il sottoscritto messo comunale dichiara di aver oggi notificato il controesteso atto mediante consegna di altro originale delle stessa a mani del Sig. *[Signature]*

Il Ricevente

Il Messo Comunale *[Signature]*

- 1° Alla spedizione per notifica.
- 2 All'Unità di Direzione Edilizia.
- 3 Al nucleo di Polizia Edilizia.
- 4 All'Ufficio opere Pubb. E Difesa del Suolo della Regione Basilicata.

### IL DIRIGENTE

Vista l'istanza assunta al protocollo generale dell'Ente in data 14 febbraio 2003 al nr 1679 presentata dal Sig. *[Signature]*

con la quale viene chiesto il rilascio del certificato di abitabilità / agibilità del fabbricato realizzato alla C/da Poggio Tre Galli;

Vista la Concessione per la Trasformazione Urbanistica ed Edilizia, datata 20 giugno 2000, Prat. nr.928/95, Prot. Gen. nr. 645, relativa alla Costruzione del 1° e 2° piano di un fabbricato per civile abitazione in difformità alla concessione edilizia;

Vista la Concessione per la Trasformazione Urbanistica ed Edilizia, datata 20 giugno 2000, Prat. nr.929/95, Prot. Gen. nr. 646, relativa alla Realizzazione di un fabbricato (piano terra);

Vista la dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto approvato e che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause manifeste di insalubrità;

Visto il Certificato di Idoneità Statica depositato all'Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo della Regione Basilicata di Potenza ai sensi della legge 28 febbraio 1985, nr. 47 e legge 13 marzo 1988, nr. 68 al nr. 2108 e 2103, in data 16 gennaio 1996;

Considerata l'iscrizione dell'immobile al catasto dei fabbricati (fg. nr.29, particella nr. 3161);

Vista la dichiarazione di conformità con le disposizioni vigenti in materia di prevenzioni incendi degli infortuni e delle norme igienico sanitarie;

Visto l'art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, nr.267, nonché le norme statutarie e regolamentari dell'ente;

Considerato il pagamento della tassa dei diritti tecnici e dei diritti di segreteria;

%



**CERTIFICA**



ai sensi:

- dell'art.220 del R.D. 27 luglio 1934, nr. 1265;
- dell'art.35 della legge 28 febbraio 1985, nr.47;
- dell'art.4 del D.P.R. 22 aprile 1994, nr. 425;
- dell'art.61 del vigente Regolamento Edilizio,

L'agibilità riferita al fabbricato realizzato alla C/da Poggio Tre Galli come di seguito riportato:

Piani	Appartamenti	Vani utili <sup>1</sup>	Locali <sup>2</sup>	Vani accessori <sup>3</sup>	Destinazione
terra	1	5	=	8	soggiorno - pranzo / letto1 / letto2 / letto3 / studio / cucina / deposito1 / deposito2 / ripostiglio1 / ripostiglio2 / bagno1 / bagno2 / bagno e anti bagno
primo	1	3	=	3	soggiorno - pranzo / letto / cucina / disimpegno / bagno / ingresso.
secondo	=	2	=	3	letto1 / letto2 / disimpegno / bagno 1 / bagno2.

<sup>1</sup>per vano utile si intende il vano compreso nell'abitazione che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camera da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavabili dalle soffitte quando abbiano i requisiti di cui sopra.

<sup>2</sup>per locale si intende lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti, non destinato alla residenza o ad essa pertinente.

<sup>3</sup>per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerato vano utile, nonché vani di pertinenza alla residenza stessa (garage, ecc.).

**La presente certificazione è rilasciata in deroga ai requisiti fissati da norme del regolamento d'igiene ed edilizio vigente e altre norme regolamentari.**

**La presente non esime, comunque, l'interessato dal munirsi di ulteriori permessi, nulla osta o altro atto di consenso comunque denominato inerente l'attività da eseguirsi, previsti da leggi speciali e non sostituisce le eventuali approvazioni o autorizzazioni disciplinate da norme in vigore, non derogabili.**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMM/VO  
- Geom. Nicotò G. GLIANO -

IL DIRIGENTE DELL'UNITÀ DI DIREZIONE EDILIZIA  
- Geom. Giambattista GUGLIELMI -





# COMUNE DI POTENZA

UFFICIO: EDILIZIA E PIANIFICAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE.it

Prot. n.

Potenza, li 08/10/2015

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

### IL DIRIGENTE

- **Visto** il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Potenza, approvato con delibera C.C. n.13 del 31 marzo 2009
- **Visto** l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- **Visto** l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267
- **Visto** l'art. 61 dello Statuto comunale;
- **Vista** la richiesta del sig./ra {?Cognome} {?Nome}, nato a {?LuogoNascita} il {?DataNascita} cod. fisc. {?CodiceFiscale}, del g. {?DataRichiesta} prot. n°. {?Protocollo}

### CERTIFICA

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

Foglio:29

Particella:3.160

Sup(mq):1766,00

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

Ambito di riferimento	Componenti normative	(%)	Sup (mq)
Ambito Urbano	DUP Malvaccaro	100,00	1.766,01
Ambito Urbano	DUP Malvaccaro	100,00	1.766,01
La superficie ricadente nel DUP Malvaccaro pari a 1.766,01 mq è così ripartita			
Tessuti ad impianto disomogeneo			40,26 mq
Superfici integrate			1.725,75 mq

ASTE GIUDIZIARIE.it



www.paesit.eu

Pagina 1 di 5

ASTE GIUDIZIARIE.it

70

Centro abitato	(%)	Sup(mq)
Centro abitato, definito ai sensi del Nuovo Codice della Strada	100,00	1766,00
Asservimenti	(%)	Sup(mq)
Particella già asservita, totalmente o in parte	99,92	1764,56

Foglio:29

Particella:3.164

Sup(mq):824,00

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

Ambito di riferimento	Componenti normative	(%)	Sup (mq)
Ambito Urbano	DUP Malvaccaro	100,00	824,02

La superficie ricadente nel DUP Malvaccaro pari a 824,02 mq è così ripartita

Tessuti ad impianto disomogeneo	71,04 mq
Superfici integrate	752,98 mq

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:

Centro abitato	(%)	Sup(mq)
Centro abitato, definito ai sensi del Nuovo Codice della Strada	100,00	824,00
Asservimenti	(%)	Sup(mq)
Particella già asservita, totalmente o in parte	95,57	787,44

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 2 di 5



www.paesit.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

71

## Estratto NTA

### Distretti Urbani di Perequazione

#### Norme generali per i DUP

Art. 38 e art. 40 - commi da 1 a 4 - delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

#### 40.7 DUP Malvaccaro

Il PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- *Ei* = 0,17 mq/mq
- *SC*: minimo 20% *Sf*
- *Usi*:
  - Residenziali minimo 70% *Sul* complessiva;
  - Terziari/Commercial per la restante quota di *Sul*;

*Np*: 3

L'area del fosso Malvaccaro interessata dalle risultanze dello Studio della rete idrografica, resta subordinata a quanto previsto dall'Art. 20.6.

### Suoli Non Urbanizzati dell'Ambito Urbano

#### Norme generali per i Suoli Non Urbanizzati dell'Ambito Urbano

Art. 38 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

#### Superficie Integrata (SI)

E' la parte di superficie di Distretto Urbano destinata alla edificazione privata; nei Distretti Urbani assoggettati a Piano Attuativo la superficie è al lordo delle aree da cedersi per dotazioni pubbliche relative a parcheggi, a verde pubblico attrezzato e/o di quartiere ed a viabilità interna di distribuzione; nei Distretti Urbani DUS e DUT la superficie integrata coincide con la *Sf* (Art. 3.2)

### Suoli Urbanizzati dell'Ambito Urbano

#### Norme generali per i Suoli Urbanizzati dell'Ambito Urbano

Art. 26 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

#### Art. 34 Tessuti ad impianto disomogeneo

34.1 I *Tessuti ad impianto disomogeneo* comprendono edifici risalenti a varie epoche di costruzione, senza progetti di impianto unitario, variamente disposti rispetto alla viabilità ed all'interno dei Lotti di pertinenza; la consistenza edilizia è, per buona parte dei manufatti, non soddisfacente; si riscontra anche la mancanza di *Standard*; tali *Tessuti* riguardano varie parti della città e, in particolare, le zone di Canale, S. Rocco, Pascon Grande, Via Appia, Contrada Serra, Malvaccaro, Rossellino, Costa della Gaveta, etc..

34.2 Nei *Tessuti ad impianto disomogeneo* gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- alla manutenzione qualitativa delle parti di patrimonio edilizio esistente da conservare;
- alla demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente degradato, al fine di conseguire effetti di riqualificazione dell'intorno;
- al reperimento di spazi pubblici attrezzati ed alla qualificazione di quelli esistenti;
- alla incentivazione della presenza di attività compatibili e complementari alla residenza.

34.3 In questi *Tessuti*, oltre alle categorie d'intervento indicate dal precedente 26.1, sono ammesse le seguenti categorie:

- RE1, RE2;
- DR1, DR2, DR3;
- NI, AM.

34.4 Sono previsti i seguenti usi:

- *Uso insediativo* R1, R2;
- *Uso produttivo* P3, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P9, P10.1, P10.2, P10.3 (limitatamente agli Ostelli), P11 (l'uso P3.1 è consentito negli interventi DR3 e limitatamente alle attività compatibili con la residenza);
- *Uso Culturale e Ricreativo per il Tempo libero (TC)*: TC1, TC2.

34.5 In questi *Tessuti*, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il

[www.paesit.eu](http://www.paesit.eu)

Pagina 3 di 5

reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

34.6 In questi Tessuti, in caso di realizzazione di nuovi esercizi commerciali, la dotazione minima di P1 e di P2, fissata all'Art. 13.1, dovrà essere incrementata del 30%.

34.7 Negli interventi DR1, DR2 e DR3, AM, dovranno essere rispettate le seguenti grandezze edilizie:

- $N_p = 3$ ;
- $D_f$  = minimo 10 ml;
- $D_s$  = la distanza rispetto alle strade dovrà essere almeno pari a ml. 5,00 o, per gli interventi DR, alla media delle distanze dalle strade dei corpi di fabbrica preesistenti qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità, per dare attuazione all'intervento secondo i parametri previsti, di rispettare detta distanza minima di 5 ml. Nel caso in cui l'intervento preveda l'accorpamento di corpi di fabbrica ad uno preesistente, tale distanza potrà essere uguale a quella misurata in corrispondenza del fabbricato da mantenere.
- $D_c$  = rispetto ai lotti non interessati dalle trasformazioni, non dovrà essere inferiore a quella dei fabbricati preesistenti.
- $D_{ar}$  = almeno pari a 4 in corrispondenza del VPR.
- $D_a$  = almeno pari a 2 in corrispondenza del VPA.

34.8 Gli interventi DR1, DR2 e AM, effettuati in corrispondenza di una singola proprietà, potranno prevedere, nel caso in cui l'indice Ef preesistente sia minore di 0,10 mq/mq, la realizzazione di Sul fino alla concorrenza dell'indice Ef pari a 0,10 mq/mq (detraendo la Sul già eventualmente esistente in edifici da mantenere presenti sul lotto di intervento) nonché un incremento della Sul dei corpi di fabbrica da demolire e ricostruire pari al 15%, nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale residenziale, pari al 5% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale per attività produttiva o terziario-commerciale. L'incremento citato deve essere calcolato sulla Sul preesistente. Nel caso di Sul con altre diverse Destinazioni d'Uso attuali, non si applicherà alcun incremento. Nel caso in cui l'indice Ef preesistente sia maggiore o uguale a 0,10 mq/mq, potranno essere attuati unicamente interventi DR1 e DR2 con realizzazione della Sul preesistente senza alcun incremento.

34.9 Gli interventi DR3 devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti regole generali:

Incrementi di Sul per gli edifici da demolire e ricostruire:

- a) interventi di ricomposizione di tutti i corpi di fabbrica ubicati su una stessa proprietà:
  - 20% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale residenziale;
  - 10% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale per attività produttive o terziario-commerciali;
  - 5% nel caso di Sul con altre diverse Destinazioni d'Uso attuali;
- b) interventi su fabbricati ubicati su due proprietà adiacenti:
  - 25% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale residenziale;
  - 15% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale per attività produttive o terziario-commerciali;
  - 10% nel caso di Sul con altre diverse Destinazioni d'Uso attuali;
- c) interventi su fabbricati ubicati su tre proprietà adiacenti:
  - 30% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale residenziale;
  - 20% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale per attività produttive o terziario-commerciali;
  - 15% nel caso di Sul con altre diverse Destinazioni d'Uso attuali;
- d) interventi su fabbricati ubicati su un numero maggiore di proprietà adiacenti:
  - 35% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale residenziale;
  - 25% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale per attività produttive o terziario-commerciali;
  - 20% nel caso di Sul con altre diverse Destinazioni d'Uso attuali;

34.10 Le percentuali di incremento di Sul per le varie Destinazioni d'Uso preesistenti, così come sopra esposte, rappresentano quelle massime applicabili negli interventi. Questi ultimi potranno pertanto essere progettati con l'applicazione di percentuali minori, anche differenziate fra le varie Destinazioni d'Uso preesistenti, qualora l'applicazione di quelle massime non consentisse il rispetto degli altri indici e parametri fissati.

34.11 Gli interventi NI devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti regole generali:

- Ef relativamente ai lotti residui, ancora da edificare, non pertinenziali e non asserviti ad edifici esistenti, pari a 0,10 mq/mq
- $N_p = 3$
- $D_f$  = minimo 10 ml
- $D_s$  = minimo 5 ml
- $D_c$  = minimo 5 ml
- $D_{ar}$  = almeno pari a 4 in corrispondenza del VPR
- $D_a$  = almeno pari a 2 in corrispondenza del VPA.

Alle aree di criticità geologica si applica il disposto di cui all'Art. 5.3.

34.12 Per gli interventi DR3 e NI, è previsto l'obbligo di cessione di aree per attrezzature pubbliche pari ad almeno il 20% delle aree interessate dalla trasformazione (comprese le aree di sedime dei fabbricati), da destinare a PI, VPA e Vpu. Nell'impossibilità di reperire tutti o parte di tali spazi pubblici l'Amministrazione Comunale potrà consentire la monetizzazione degli stessi. Le aree da cedere dovranno essere ubicate preferibilmente lungo la viabilità, e dovranno avere in ogni caso caratteristiche tali da essere suscettibili di effettivo utilizzo pubblico. L'edificazione potrà essere ubicata al confine con le aree cedute.

34.13 Per quanto riguarda i Tessuti ad impianto disomogeneo ricadenti negli ambiti assoggettati alla formazione dei Piani Attuativi, in alternativa alla attuazione degli interventi ammissibili per intervento diretto così come sopra normati, potrà essere prevista, in sede di PA, una specifica normativa con l'applicazione degli indici e parametri assegnati al PA stesso (anche riguardante singole parti di Tessuto per le quali non sia stato possibile attivare l'intervento diretto) che migliori i risultati conseguibili, anche mediante la delocalizzazione della edificazione spettante. In tali Tessuti gli interventi diretti NI di cui ai precedenti commi, saranno consentiti sino alla attivazione del PA secondo la procedura prevista all'Art. 6.11.

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

#### Vincoli

##### Centro abitato

Nelle aree ricadenti nei centri abitati, come definiti dal Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada, sono in vigore le distanze prescritte dagli Strumenti Urbanistici comunali.

