

ORIGINALE

Geom. Marco Mauro Rosucci

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Anzio14, Potenza

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

PROCEDURA FALLIMENTARE n° 58/94 R.G.F. e ESECUTIVA n° 4/91

Nei confronti di

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Stima degli immobili siti in Potenza

Giudice dell'esecuzione : Dott. Marina Mainenti

RINVIO 03/11/2006

Potenza novembre 2006

Registro C.T.U. n. 347/03

Cronologico n. _____

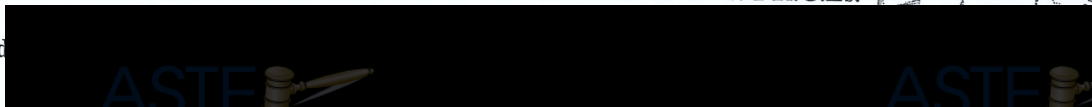
il C.T.U.
geom. Marco Mauro Rosucci



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

PROCEDURA FALLIMENTARE n° 58/94 R.G.F. e ESECUTIVA n° 4/91 R.G.Es.

Nei confronti di



Per incarico ricevuto dal G.E. il sottoscritto geometra Marco Mauro Rosucci, nominato Consulente Tecnico di Ufficio con provvedimento del 28/12/2003, veniva invitato ad accettare l'incarico ed a prestare il giuramento di rito nell'udienza del 05/12/2003 e, successivamente all'udienza del 21/05/2004. In sede d'udienza e dopo aver prestato il giuramento, al sottoscritto vennero posti i seguenti quesiti:

- ◆ Identifichi e descriva, con precisi dati catastali, l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e con la superficie ivi indicata, nonché indicando il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- ◆ Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico, sia al momento del pignoramento, sia alla data odierna; e di conseguenza accerti la conformità della costruzione alle concessioni o autorizzazioni urbanistiche; ove si tratti di costruzioni, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi delle leggi 47/85 e 729/94. Indichi il costo presumibile della sanatoria;
- ◆ Descriva l'attuale concreta destinazione dell'immobile, in particolare dicendo se l'immobile è libero ovvero occupato; specificando in quest'ultimo caso, da chi e, se occupato dal debitore, riferendo sulla consistenza del nucleo familiare del medesimo;
- ◆ Determini il valore con indicazione del criterio di stima adottato al fine delle determinazione del prezzo base di vendita, anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati e predisponga, in caso affermativo e previa autorizzazione del Giudice, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
- ◆ In caso di beni indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore, se questo non sia possibile, provveda alla stima della quota ideale;
- ◆ Corredi la relazione di un riepilogo, o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali;
- ◆ Estragga reperto fotografico dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;
- ◆ Il sottoscritto, esaminati gli atti di causa, ha dato corso alle operazioni peritali effettuando un primo sopralluogo in data 27/09/2004. Successivamente ha effettuato ulteriori sopralluoghi, sempre con l'ausilio del proprio collaboratore, acquisendo notizie utili da persone del luogo e presso gli uffici competenti al fine di rispondere correttamente ai quesiti posti dalla Spett.le Autorità Giudiziaria. I beni oggetto di pignoramento sono siti sia nel Comune di Potenza che nel

Comune di Vaglio di Basilicata, pertanto il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi in entrambi i Comuni.

PRIMO ACCESSO

Con raccomandate inviate al procuratore del creditore procedente, al creditore ed ai debitori esecutati, il sottoscritto ha indicato il giorno, il luogo e l'orario in cui avrebbe avuto inizio il sopralluogo relativo al primo accesso. Sul posto ed all'orario prefissato il sottoscritto, accompagnato dal proprio collaboratore, ha atteso inutilmente l'intervento delle parti preavvisate,

[REDACTED]
esecutati. Alla presenza degli intervenuti, il sottoscritto ha dato corso alle operazioni peritali assumendo prima le informazioni sui luoghi di causa e, successivamente, recandosi presso i luoghi in parola.

CENNI SULLA CONTROVERSIA

A seguito di Iscrizione di ipoteca Giudiziale ed in riferimento alla richiesta di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare si apriva procedura esecutoria a favore della

[REDACTED]
per i seguenti beni:

in proprietà del [REDACTED]

Suolo esteso di mq. 6225 con sovrastanti fabbricati in Potenza alla C.da Betlemme in zona destinata ad insediamenti industriali, in Catasto Terreni al **Foglio 51** particelle **4- 566-476**;

- Complesso industriale composto dal suolo e capannoni di complessivi mq. 1552 ricadenti in agro di Vaglio di Basilicata alla C.da Bosco le Piane al Km. 13,800 della SS 407 Basentana, in catasto terreni al **Foglio 33** particelle **662-663 e 664**; *Soluzioni alle STS*
- Comprensorio di terreni siti in agro di Vaglio di Basilicata alla Contrada Bosco le Piane in catasto **al Foglio 37** particelle **31-47-182-183-129-130-131-62-56-68**. *Stamenti in ruolo nastro*

- [REDACTED]
- Suolo di mq. 20110 con insistente fabbricato di mq. 120 circa sito in Potenza alla C.da Vallone Calabrese, in Catasto Terreni al **Foglio 57** particelle **30 ex 18/B** di ha 20.01.10; giusto tipo di frazionamento n° 1245 approvato in data 22/10/1982.

- [REDACTED]
- Suolo di mq. 20110 con insistente fabbricato di mq. 200 circa sito in qgro di Potenza alla località Vallone Calabrese, in catasto Terreni al **Foglio 47** particella **31**, giusto tipo di frazionamento n° 1245 approvato in data 22/10/1982.;
- [REDACTED]

➤ Diritti pari a 2/3 di un fabbricato sito in Potenza alla via Mazzini, 97 costituito da un appartamento di mq. 90 al piano 1° e locali seminterrati e locale di mq. 60 al piano terra, in catasto Urbano al Fg. 47 particelle

- **685/4** civico 91 piano terreno categoria C/2 classe 4 mq. 65
- **685/5** civico 87 piano primo categoria A/3 classe 6 vani 5.50;
- **685/13** civico 87 piano 1 sottostrada categoria A/5 classe 6 vani 2;
- **685/14** civico 87 piano 1 sottostrada categoria A/5 classe 5 vani 1.50;

Il G.E. rilevata la completezza della documentazione dei beni pignorati, fissava l'udienza per la comparizione delle parti dando corso alla procedura di recupero coattivo della creditoria e sottoponendo a pignoramento gli immobili appartenenti ai debitori esecutati, dando così incarico al sottoscritto geometra di redigere relazione di stima al fine di soddisfare i debiti insoluti.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DI QUANTO REPERITO

Munito di planimetria catastale con suindicati i beni oggetto di pignoramento il sottoscritto, insieme al proprio collaboratore ha visionato i luoghi oggetto di stima ed ha acquisito informazioni e documentazioni in merito di tutti i beni pignorati. Successivamente ed a seguito dei vari colloqui avuti in sede di udienza con il Giudice Esecutore e gli avvocati di parte, ed a seguito di comunicazione indirizzata al Giudice Esecutore, che, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 20/01/2006, ordinava al sottoscritto la valutazione dei nuovi beni ridimensionandoli così com'è di seguito riportato:

- **LOTTO 1 complesso industriale, sito in Potenza alla c.da Bucleto di are 6220, con fabbricati della superficie di mq. 1360 ed ulteriori pertinenze (in catasto foglio 51 p.lle 4,476,566).**
- **LOTTO 2 n° 3 appezzamenti di terreno in Potenza alla C.da Betlemme di are 76,278 in catasto fg. 51 p.lle 10,561,562)** ➔
- **LOTTO 3 suolo di mq. 20110 con fabbricato di mq. 120 Potenza alla C.da Calabrese o Vallone Calabrese in catasto foglio 57 part. 30 ex 18/b**
- **LOTTO 4 suolo di mq. 20110 con fabbricato di mq. 220 Potenza alla C.da Calabrese o Vallone Calabrese in catasto foglio 57 part. 31 ex 18/b**
- **LOTTO 5 2/3 del fabbricato sito in Potenza alla via Mazzini 97 costituito da appartamento di mq. 90 al piano primo, appartamento di mq. 90 al secondo piano seminterrato, locale di mq. 60 al piano terra (in catasto al foglio 47 particelle 685/4-5-13-14).**

Sulla scorta di quanto assunto il sottoscritto è ora in grado di affermare quanto segue:

- ◆ **LOTTO 1** Comune di Potenza, foglio di mappa 51 particella 4 -566- 476.

Catastalmente tali beni sono censiti nel Catasto Terreni alla partita 13908 per le particelle 4 e 566

ed
na
comproprietario. Catastalmente sono così rappresentate: **particella 4** Superficie di ha 0.23.45,

- Diritti pari a 2/3 di un fabbricato sito in Potenza alla via Mazzini, 97 costituito da un appartamento di mq. 90 al piano 1° e locali seminterrati e locale di mq. 60 al piano terra, in catasto Urbano al Fg. 47 particelle
- **685/4** civico 91 piano terreno categoria C/2 classe 4 mq. 65
- **685/5** civico 87 piano primo categoria A/3 classe 6 vani 5.50;
- **685/13** civico 87 piano 1 sottostrada categoria A/5 classe 6 vani 2;
- **685/14** civico 87 piano 1 sottostrada categoria A/5 classe 5 vani 1.50;

Il G.E. rilevata la completezza della documentazione dei beni pignorati, fissava l'udienza per la comparizione delle parti dando corso alla procedura di recupero coattivo della creditoria e sottoponendo a pignoramento gli immobili appartenenti ai debitori eseguiti, dando così incarico al sottoscritto geometra di redigere relazione di stima al fine di soddisfare i debiti insoluti.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DI QUANTO REPERITO

Munito di planimetria catastale con suindicati i beni oggetto di pignoramento il sottoscritto, insieme al proprio collaboratore ha visionato i luoghi oggetto di stima ed ha acquisito informazioni e documentazioni in merito di tutti i beni pignorati. Successivamente ed a seguito dei vari colloqui avuti in sede di udienza con il Giudice Esecutore e gli avvocati di parte, ed a seguito di comunicazione indirizzata al Giudice Esecutore, che, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 20/01/2006, ordinava al sottoscritto la valutazione dei nuovi beni ridimensionandoli così come di seguito riportato:

- **LOTTO 1 complesso industriale, sito in Potenza alla c.da Bucleto di are 6220, con fabbricati della superficie di mq. 1360 ed ulteriori pertinenze (in catasto foglio 51 p.lle 4,476,566)**
- **LOTTO 2 n° 3 appezzamenti di terreno in Potenza alla C.da Betlemme di are 76,278 in catasto fg. 51 p.lle 10,561,562)** ➔
- **LOTTO 3 suolo di mq. 20110 con fabbricato di mq. 120 Potenza alla C.da Calabrese o Vallone Calabrese in catasto foglio 57 part. 30 ex 18/b**
- **LOTTO 4 suolo di mq. 20110 con fabbricato di mq. 220 Potenza alla C.da Calabrese o Vallone Calabrese in catasto foglio 57 part. 31 ex 18/b**
- **LOTTO 5 2/3 del fabbricato sito in Potenza alla via Mazzini 97 costituito da appartamento di mq. 90 al piano primo, appartamento di mq. 90 al secondo piano seminterrato, locale di mq. 60 al piano terra (in catasto al foglio 47 particelle 685/4-5-13-14).**

Sulla scorta di quanto assunto il sottoscritto è ora in grado di affermare quanto segue:

- ◆ **LOTTO 1** Comune di Potenza, foglio di mappa 51 particella 4 -566- 476.

Catastalmente tali beni sono censiti nel Catasto Terreni alla partita 13908 per le particelle 4 e 566

[REDACTED]

comproprietario. Catastalmente sono così rappresentati per la parte di mq. 6.25.45,

qualità Seminativo di 2° classe, Reddito Dominicale 11.725 e Reddito Agrario 8.207; **particella 566** Superficie di ha 0.12.80, qualità Seminativo di 2° classe, Reddito Dominicale 6.400 e Reddito Agrario 4.480; **particella 476** Superficie di ha 0.26.00, qualità Seminativo di 2° classe, Reddito Dominicale 12.000.

Per quanto attiene tale censimento catastale il sottoscritto non ha potuto pienamente adempiere all'incarico conferito poiché, durante le indagini peritali, sono emerse ulteriori problematiche:

- ◆ L'azienda non risulta in mappa; l'unica indicazione relativa alla posizione cartografica, è presente in un piccolo riquadro contenuto nella planimetria dell'opificio (allegato alla predetta relazione); esso, redatto al fine di rappresentare la condizione generale dell'azienda e ragguagliando quanto in esso contenuto con le risultanze dei rilievi eseguiti dal sottoscritto, è risultato che:

- il fabbricato principale, contenente l'opificio e due appartamenti, è stato ampliato; la nuova sagoma interessa altre proprietà, in particolare la **particella 474 del Foglio 51**, in ditta all'Istituto Diocesano.

➤

➤

- ◆ l'area scoperta dell'azienda, adibita a parcheggio, piazzale, area di manovra e deposito del materiale, non corrisponde integralmente al perimetro delle particelle 476 e 566, a suo tempo



catastalmente con relativo frazionamento ai fini dell'esatta identificazione e consistenza e non viene, pertanto, riportata con l'intestazione all'Ente ricevente (voltura catastale)

- ◆ **Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero con sede in Potenza.** Dai colloqui avuti con i responsabili tecnici del patrimonio diocesano risultano effettuati numerosi procedimenti di espropriazione promossi dall'Asi e dall'ANAS in danno della attuale particella 474 del Foglio 51. Detti procedimenti non hanno, ad oggi, avuto conclusione con individuazione dei beni appresi (aggiornamento catastale), emissione di decreto definitivo di esproprio, registrazione, trascrizione e volturazione. Ne consegue che non è possibile stabilire la titolarità di diritti reali sulle aree da allibrare in fase di aggiornamento dell'opificio della ditta esecutata. L'area non racchiusa nel perimetro della ditta [redacted] attualmente utilizzata come parcheggio a servizio delle attività industriali limitrofe, è stata sottratta alla coltivazione divenendo un'area privata di uso pubblico. Da quanto appurato, dovrebbe essere in corso un'azione di reintegra in possesso da parte dell'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero.
- ◆ **L'Ufficio Provinciale di Potenza dell'Agenzia del Territorio,** investito delle problematiche su esposte, stante la particolare complessità del caso, non ha potuto fornire, ad oggi ragguagli in merito alle corrette procedure da adottare nell'ambito della normativa per l'aggiornamento degli atti catastali. L'unica soluzione emersa consiste nell'annullamento di tutto quanto oggi in atti catastali e nella successiva redazione di una nuova pratica di accatastamento, da eseguire imponendo l'indicazione : "RISERVA 1: DITTA PRIVA DI TITOLO RESO PUBBLICO". Tale ipotesi avrebbe come immediata conseguenza la soppressione di tutti gli identificativi catastali, attualmente di riferimento per la vigente procedura esecutiva, e la loro sostituzione con nuovi dati censuari identificativi dei beni. Il sottoscritto non ritiene di essere munito di tali poteri se non esplicitamente autorizzato dall'Autorità Giudiziaria ai sensi delle inderogabili prerogative.

Sulla scorta di quanto sin qui enunciato, il sottoscritto non ha potuto procedere compiutamente all'aggiornamento catastale dell'azienda, sia perché le diverse Amministrazioni coinvolte hanno tempi burocratici diversi per l'espletamento dei compiti d'istituto e sia perché occorre preallineare, mediante frazionamenti, registrazioni, trascrizioni e volturazioni, una serie di atti (basti pensare al tratto di strada ancora in atti nelle strade pubbliche). Dette procedure, necessarie per il corretto censimento catastale dell'opificio in questione, esulano dall'incarico formulato ed è inoltre necessario che codesta Autorità Giudiziaria conceda le opportune autorizzazioni di annullamento di quanto attualmente in atti catastali (in considerazione del cambiamento dei numeri identificativi dei beni) dotando il sottoscritto di ulteriore tempo necessario per l'acquisizione di tutti i permessi e pareri degli Enti coinvolti per competenza. Il sottoscritto ha comunque valutato il bene ai fini dell'alienazione come se tutte le autorizzazioni e le procedure fossero state effettuate pur rimanendo in attesa di detti permessi.

◆ **LOTTO 2 - Comune di Potenza - n° 3 appezzamenti di terreno** alla C.da Betlemme di are 76,278 in catasto fg. 51 p.lle 10,561,562).

Tali particelle, non inserite all'intero del primo elenco dei beni pignorati, risultano stati indicati con ordinanza del 28 marzo 2006. Le particelle sono situate in prossimità del precedente lotto e poste sul lato sinistro della sede stradale Annulo Lucano. Tutte le particelle sono

[REDACTED] 2429 con qualità Seminativo di II per la **particella 10**; una superficie di mq. 129 e qualità colturale di seminativo di III per la **particella 561** oltre alla **particella 562** che ha una superficie di mq. 5069 con un'area adibita catastalmente a seminativo di II classe. Tranne quest'ultima particella, che allo stato attuale risulta incolto, le altre particelle risultano attualmente utilizzate per la esposizione e vendita e parcheggio di autovetture vecchie e nuove. Da indagini effettuate non è emerso alcun contratto circa l'utilizzo del suolo da parte di terzi.

◆ **LOTTO 3 - Suolo di mq. 19.987** con insistente fabbricato riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 15361 nel foglio di mappa 57 **particella 44**.

[REDACTED] 4,000/100 del terreno al patrimonio disponibile del Demanio dello Stato con sede in Roma.

Il fabbricato è accatastato mentre risulta presentata domanda di condono edilizio presso il comune di Potenza ai sensi della legge 47/85 protocollo 4319/86 numero pratica 4285. A tale richiesta di condono il dichiarante non ha mai integrato la pratica nonostante fossero state effettuate dall'Ufficio Urbanistica di Potenza numerosi solleciti di documentazione e di pagamento a titolo di conguaglio dell'oblazione dovuta e dei relativi oneri concessori. Oltre al

predetto fabbricato insistono nella particella 30 altri due corpi di fabbrica che, per la loro disposizione non rispettano i parametri urbanistici relativi alla distanza da altri fabbricati e dal confine mentre all'interno dell'area insiste anche un grosso pozzo .

Tali elementi sono stati acquisiti dal sottoscritto con la sola visione dall'esterno dell'area recintata, in quanto la parte eseguita non ha accompagnato il sottoscritto sui luoghi nonostante fosse stata interpellata più volte. Ai fini della valutazione il sottoscritto ha potuto stimare i beni valutandoli solo con i dati reperiti presso gli uffici Comunali e da elementi conoscitivi della zona.

- ◆ **LOTTO 4 - Suolo di mq. 20110 con insistente fabbricato di mq. 100 circa sito in agro di** **Potenza alla località Vallone Calabrese, in catasto Terreni al Foglio 57 particella 31.**

Tale terreno risulta intestato alla partita 16880 a nome di [REDACTED] [REDACTED] proprietario del 1000/1000 con qualità colturale a Pascolo di classe III. Adiacente al terreno precedentemente descritto ha anch'esso una recinzione in blocchetti di cemento e rete a maglia romboidale sorretta da paletti in cemento per la parte relativa al lato strada mentre la rimanente recinzione è sorretta da paletti in castagno. All'interno di tale recinzione è ubicato un fabbricato con struttura portante in cemento e blocchetti. La struttura del fabbricato ha una serie di rientranze e il lato più corto dello stesso è a poca distanza dal confine posto a sud. Tale distanza non permette allo stesso di adeguarsi ai parametri urbanistici tanto da renderlo non sanabile a meno di una demolizione parziale dello stesso. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistico, non esiste alcuna domanda di condono edilizio, pertanto lo scrivente ritenendolo completamente abusivo, non gli attribuisce alcun valore.

- ◆ **LOTTO 5 - Diritti pari a 2/3 di un fabbricato sito in Potenza alla via Mazzini, 97** costituito da un appartamento di mq. 90 al piano 1° e locali seminterrati e locale di mq. 60 al piano terra, in catasto Urbano al **Foglio 47** particelle:

LOTTO 5/a part. 685 sub 4, civico 91 piano terreno categoria C/2 classe 4 mq. 65. In tale locale si è riscontrata una discordanza toponomastica in quanto il magazzino non risulta attualmente ubicato al piano terreno di via mazzini ma al piano terreno della stradina sottostante la via medesima. Tale stradina risulta però limitata all'accesso veicolare in quanto, a seguito della costruzione della cabina del gas, ne è stato impedito l'accesso dalla via mazzini. I numeri civici riportati negli atti esecutivi e riferiti alle indicazioni catastali, sono discordanti con le attuali, sempre presenti presso gli uffici del territorio e riportate sulle visure catastali, ma sono comunque rispondenti a quelli riportati sulle schede relative all'avvenuto accertamento e classamento del 1955-1957. All'atto del sopralluogo la serranda avvolgibile era incastrata eludendo l'unico



LOTTO 5/c part.685/13 civico 87 piano 1° sottostrada categoria A/5 classe 6 vani 2; Con accesso dal portoncino posto sempre sulla via Mazzini ma al primo piano sottostrada, non appena si termina la rampa delle scale ed in sinistra si accede all'interno dell'appartamento composto da una cucina, un bagno ricavato nel sottoscala, una camera da letto e una sala da pranzo.

La stima di un capannone industriale differisce sostanzialmente da quella di un immobile ad uso residenziale poiché non si tratta di individuare un valore di libero mercato, ossia il valore che il bene avrebbe qualora fosse immesso sul mercato oggetto di offerte da parte di una pluralità di operatori economici, ma un valore di costo, ossia la somma delle spese che un imprenditore ordinario dovrebbe sostenere o avrebbe dovuto sostenere per costruire ex novo quel tipo di fabbricato. E' chiaro che quanto asserito in precedenza è valido per questo tipo particolare di mercato, infatti è doveroso fare qualche riflessione sulle nuov 'aree industriali di Potenza o in genere sulle aree industriali della regione Basilicata. Le nostre nuove aree industriali non hanno saturazione, la richiesta di capannoni ad uso industriale è scarsa, pochi sono gli operatori che decidono di investire

in queste zone e di conseguenza il valore degli immobili industriali si mantiene sostanzialmente basso. In tale situazione e vista la disponibilità, per un qualsiasi imprenditore è semplice ottenere dall'ente gestore della zona industriale, nel caso specifico il C.A.S.I. di Potenza, un lotto sul quale costruire direttamente e secondo le proprie esigenze. In definitiva la stima ha lo scopo di determinare un ordine di grandezza dell'investimento necessario per la realizzazione di quel dato bene. Per ottenere tale costo è stato necessario reperire in prima analisi il costo a mq. dell'area che è stato fornito direttamente dal C.A.S.I., successivamente, sulla scorta dei disegni esecutivi dei capannoni e dei locali adibiti a laboratorio, si sono eseguiti i calcoli dei costi delle singole lavorazioni necessarie per la costruzione degli stessi, applicando i prezzi unitari vigenti. Infine si sono aggiunti i costi relativi agli allacciamenti e alle spese. Al valore di costo così definito è stato applicato un coefficiente correttivo di deprezzamento che tiene conto della vetustà e obsolescenza degli immobili e che si desume da tabelle normalmente in uso nella pratica estimativa. Per quanto attiene invece le valutazioni degli altri beni, si è proceduto ad applicare i valori di mercato correnti per aree simili ed in prossimità della zona in esame; valori desunti da agenzie immobiliari della zona e da compravendite effettuate per beni simili.

LOTTO 1

- **complesso industriale, sito in Potenza** alla c.da Bucaletto con superficie effettiva di are 8025 e, fabbricati della superficie di mq. 1406,24 comprensivi di opificio, locale esposizione, laboratorio e cabina elettrica. (in catasto foglio 51 p.lle 4,476,566 ed altre)

La normativa urbanistica, emanata dall'ASI in qualità di Ente gestore delle aree industriali, prevede la possibilità di edificare una superficie coperta pari a 1/3 del lotto con le sole limitazioni della distanza dai confini, che deve essere non inferiore a 8 m e dell'altezza massima dei fabbricati che non deve superare i 15 m. Non vi sono limiti di cubatura ma occorre tenere conto dell'area da destinare a parcheggio, che varia in ragione di 15 mq./addetto. Da tali conteggi avremo che, dato il lotto attualmente recintato di mq. 8025, lo stesso ha una possibilità di edificazione pari a mq. 2675. Di tale superficie è stata sfruttata: per opificio mq. 717,55, per abitazione padronale, sala esposizione ed uffici mq. 196,22, per cabina elettrica mq. 15,63, per superficie dei laboratori mq. 476,84, per un totale di mq. 1406,24 mq. Vi è pertanto, una volta sistemata la pratica con l'ASI, relativamente alla definitiva assegnazione ed al pagamento degli oneri dei lotti frazionati ed ad oggi posseduti ma non ancora ufficialmente assegnati, una superficie coperta di mq 1268,76.

Non v'è dubbio che i beni, nello stato in cui si trovano, sono comunque un cespite interessante:

- il lotto è già urbanizzato
 - restano da edificare altri 1268,76 mq
 - il capannone è di notevoli dimensioni ed è dotato di una struttura ben costruita e di servizi ed impianti efficienti
- la palazzina uffici e l'abitazione hanno un sufficiente livello di rifinitura.

Le indagini estimative ed economiche sono state eseguite presso l'ASI, l'Osservatorio Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze), banche dati delle principali società d'intermediazione

ASTE GIUDIZIARIE®

immobiliare, aziende di prefabbricazione ed imprese edili. Da queste sono emerse le seguenti indicazioni:

TARIFFE UNICHE (approvate con delibera C.d.A. n°12 del 26.01.04 e con delibera assembleare n° 3 del 16.02.04, con decorrenza 01.04.04)

Acqua potabile €/mc 0,92; Acqua industriale €/mc 0,23; Acque reflue €/mc 0,21

Costo suolo

- il prezzo delle aree edificabili nella zona industriale di Potenza è pari a € 52,45/mq, (Delibera n° 85 del 16 maggio 2004) €/mq 52,45;
- In considerazione delle caratteristiche costruttive e delle opere eseguite per la pavimentazione, sarà applicato, al piazzale asfaltato, il valore venale di € 10,00/mq
- il costo di costruzione di un capannone in cemento armato è pari a € 1000,00/mq. Le qualità oggettive della struttura, la vetustà, la dotazione di impianti del bene da stimare consentono l'applicazione del valore venale di € 800,00 considerando il coefficiente di deprezzamento pari al 20% per le eventuali opere di migliorie ed adeguamento da effettuarsi per l'eventuale cambio di destinazione dell'opificio.
- ◆ analogamente, è corretto applicare, per la palazzina uffici e la cabina elettrica i valori venali, rispettivamente, di € 900,000/mq e € 350.000/mq, mentre per l'abitazione padronale dovrà considerarsi un prezzo di € 1500,00/mq.

Il più probabile valore di mercato dei beni della Committente è:

Capannone, laboratorio e servizi	1194,39 mq x € 800,00/mq	= € 955.512,00
Palazzina uffici e locale esposizione	196,22 mq x € 900,00/mq	= € 176.598,00
Cabina elettrica (a corpo)	15,63 mq x € 350.000/mq	= € 5.470,50
Alloggio padronale	153,60 mq x € 1.500,00/mq	= € 230.400,00
Piazzale asfaltato	2.400,04 mq x € 10,00/mq	= € 24.000,40
Area libera edificabile	3806,28 mq x € 52,45/mq	= € 199.639,38
Totale		€ 1.591.620,28

A tale valore si dovrà detrarre il costo da pagare agli enti preposti per l'acquisizione definitiva del terreno ad oggi posseduto e mai volturato. Tale valore viene considerato al prezzo corrente di acquisto dell'ASI oltre una percentuale dovuta per oneri concessori e di sistemazione pratica (frazionamenti atti e volturazioni)

mq. 1805,00 x 60,00/mq = € 108.300,00

Valore ad oggi dell'immobile

= € 1.483.320,28

LOTTO 2

➤ n° 3 appezzamenti di terreno in Potenza alla C.da Betlemme di are 76,278 in catasto fg. 51 p.lle 10,561,562). Tali beni, utilizzati dagli esecutati come deposito ed esposizione autoveicoli vecchi e nuovi, sono valutabili, ricadendo anch'essi all'interno dell'area industriale, con gli stessi parametri definiti dall'ASI.

mq. 7627 x € 52,45/mq

= € 400.036,15

LOTTO 3

- **suolo di mq. 19.987** con fabbricato di mq. 120 **Potenza** alla C.da Calabrese o Vallone Calabrese in catasto **foglio 57 part. 30 e part. 44**. Considerato che è stata richiesta condono edilizio, per una porzione di fabbricato costruito nel periodo anteriore al '77 e poiché è stata richiesta una somma di £ 1361.798 per oneri di urbanizzazione ed integrazione all'oblazione, che si sarebbe dovuto pagare l'ulteriore somma di £ 655.500 per il costo di costruzione per un totale di £. 2.017.298 dal lontano 1998 e che ad oggi tale somma dovrà essere incrementata degli interessi legali, oltre alla riesamina della stessa domanda (E' stata richiesta la certificazione di idoneità sismica ed il nulla osta per il vincolo idrogeologico) al fabbricato viene dato un valore di €. 600/mq, pertanto il probabile prezzo di mercato può considerarsi pari a € 72.000,00 e, detratto delle eventuali spese occorrenti per sistemare la pratica edilizia, sarà pari a €. 65.000,00, mentre al terreno può assegnarsi un valore di €. 4,00/mq. Pertanto scorporando l'intera superficie di quanto intestato al Patrimonio Disponibile dello Stato (930,92mq) avremo

mq 19056,08 x € 4,00/mq	= € 76.224,32
fabbricato	= € 65.000,00
Somano	<u>= € 141.224,32</u>

LOTTO 4

- **suolo di mq. 20110** con fabbricato di mq. 220 **Potenza** alla C.da Calabrese o Vallone Calabrese in catasto **foglio 57 part. 31**. Come già indicato in precedenza, il fabbricato, essendo ancora rustico, ad in solo piano, privo di copertura e non conforme agli strumenti urbanistici tale da poter richiedere eventuale concessione in sanatoria, lo stesso non viene considerato ai fini valutativi, si considera il solo terreno agricolo con un valore di € 4,00/mq. Avendo così :

$$\text{mq. 20110} \times \text{€ 4,00/mq} = \underline{\underline{\text{€ 80.440,00}}}$$

LOTTO 5 -

- **2/3 del fabbricato sito in Potenza alla via Mazzini 97** costituito da appartamento di mq. 90 al piano primo, appartamento di mq. 90 al secondo piano seminterrato, locale di mq. 60 al piano terra (in catasto al foglio 47 particelle 685/4-5-13-14).

Ai fini della valutazione i beni vengono stimati nel loro insieme. Per la quota spettante basterà effettuare le opportune operazioni matematiche.

LOTTO 5/a part. 685 sub 4. Tale locale, allo stato attuale, pur trovandosi nel pieno centro urbano di Potenza, non ha un accesso carrabile e può essere utilizzato solo come deposito. Ha una superficie di mq. 65 che, moltiplicato il prezzo corrente di mercato per beni simili (€ 1000,00/mq) darà $65\text{mq} \times \text{€ 1.000,00/mq}$ = € 65.000,00

LOTTO 5/b part. 685/5 civico 87 piano primo categoria A/3 classe 6 vani 5.50. Nonostante le varianti interne effettuate dal proprietario per adeguarlo alle esigenze abitative, l'immobile riveste le caratteristiche di abitazione signorile sita nel centro di Potenza. Il valore di mercato di beni simili da applicare per il bene in questione è pari ad € 2.000,00/mq che moltiplicato gli 85 metri quadri darà un valore globale di € 170.000,00.

LOTTO 5/c part.685/13 civico 87 piano 1° sottostrada; L'appartamento sito sotto il precedente ha finiture meno pregiate e pertanto la sua valutazione sarà di poco inferiore considerando un valore a metro quadro pari ad € 1.700/mq che moltiplicato i 32/mq daranno € 54.400,00

LOTTO 5/d part.685/14 civico 87 piano 1 sottostrada categoria A/5 classe 5 vani 1.50. In adiacenza al predetto fabbricato ma con accesso alla fine dell'atrio delle scale l'appartamento in questione può tranquillamente essere assimilato al precedente, possiedono le stesse caratteristiche.

mq. 40,25 x € 1.700,00

= € 68.425,00

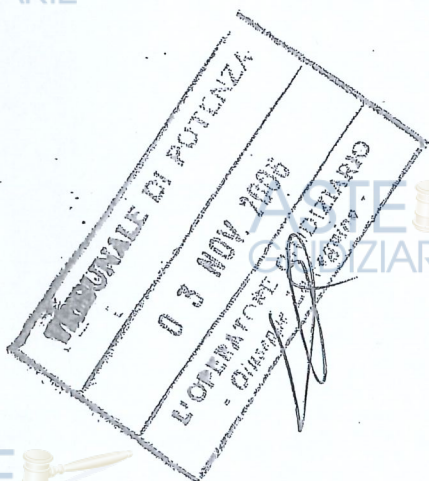
Conclusioni e considerazioni

Per quanto sopra esposto e sulla scorta dei rilievi effettuati il sottoscritto, nel mentre consegna la presente relazione rispondente ai quesiti posti dalla Spett.le Autorità Giudiziaria, visti i tempi burocratici delle diverse Amministrazioni coinvolte nel LOTTO 1 per l'espletamento dei compiti d'istituto ed in considerazione della necessità di pre-allineare, mediante frazionamenti, registrazioni, trascrizioni e volturazioni, una serie di atti, essendo le stesse procedure, necessarie per il corretto censimento catastale dell'opificio in questione, esulando dall'incarico formulato, chiede che codesta Autorità Giudiziaria conceda le opportune autorizzazioni di annullamento di quanto attualmente in atti catastali (in considerazione del cambiamento dei numeri identificativi dei beni) al fine di inquadrare la situazione di possesso con quella relativa all'acquisto del precedente lotto e poter così procedere alla successiva vendita di quanto ad oggi posseduto dall'esecutato.

Nel ritenere di aver adempito a quanto richiesto dalla Spett.le Autorità Giudiziaria, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

U.C.T.U.

geom. Marco Mauro Rosucci



ORIGINALE ORIGINALE

ASTE GIUDIZIARIE®
Geom. Marco Mauro Rosucci

ASTE GIUDIZIARIE®
C.da San Luca Branca, 5/ - Potenza -

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

PROCEDURA e ESECUTIVA n° 4/91 R.G.Es. e FALLIMENTARE n° 58/94 R.G.F.

Nei confronti di



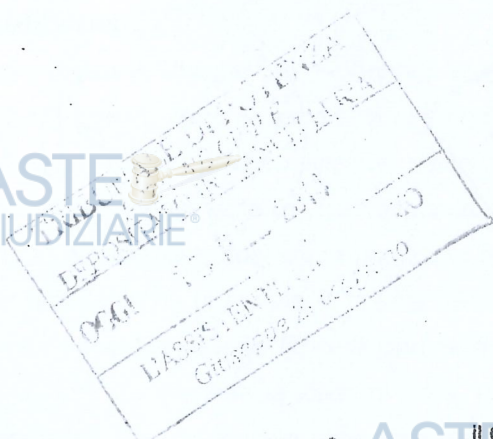
**INTEGRAZIONE alla
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Stima degli immobili siti in Potenza Fg 57 p.Ila 31

Giudice dell'esecuzione : Dott.

RINVIO 14/02/2006

Potenza febbraio 2014



Il C.T.U.
geom. Marco Mauro Rosucci



Registro C.T.U. n.

Cronologico n.

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

PROCEDURA ESECUTIVA n° 4/91 R.G.Es. a cui è riunita la PROCEDURA

FALLIMENTARE n° 58/94

Nei confronti di [REDACTED]

Per incarico ricevuto dal G.E. il sottoscritto geometra Marco Mauro Rosucci, nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel presente procedimento veniva invitato ad integrare il proprio mandato rispondendo ai quesiti richiesti dall'Avvocato Raffaella Calciano in merito alla mancata stima dell'immobile riscontrato dallo scrivente in sede di sopralluogo all'interno della particella catastale censita nel Comune di Potenza al Foglio di mappa 57 particella 31.

Il fabbricato in questione è stato identificato nelle precedenti Relazioni come:

LOTTO 4 - Suolo di mq. 20.110 con insistente fabbricato di mq. 100 circa sito in agro di Potenza, alla località Vallone Calabrese, in catasto Terreni al Foglio 57 particella 31.

Tale terreno risulta intestato alla partita 16880 a nome [REDACTED]

[REDACTED] proprietario del 1000/1000 con [REDACTED]

Pascolo di classe III. E' adiacente al terreno in proprietà del fratello [REDACTED]

[REDACTED] e descritto nelle precedenti relazioni di CTU come lotto 3. Risulta recintato con blocchetti di cemento e rete a maglia romboidale sorretta da paletti in cemento per la parte relativa al lato strada e per tutta la zona circostante il fabbricato per una superficie complessiva di circa mq. 2.500. La rimanente superficie della particella risulta invece priva di delimitazioni.

All'interno di tale recinzione è ubicato un fabbricato con struttura portante in cemento armato e blocchetti. Risulta privo di copertura con ferri d'attesa in prossimità dei pilastri sottostanti. E' composto da un unico livello al piano terreno con le strutture perimetrali a vista in quanto le finiture esterne non risultano realizzate. E' privo di copertura a tetto ed il solaio di interpiano così come realizzato è a diretto contatto con l'esterno. La struttura del fabbricato ha una serie di rientranze mentre il lato più corto dello stesso, posto a sud è a poca distanza dal limite di particella.

Il fabbricato ha una superficie complessiva lorda di circa 150 mq e dalle ulteriori indagini effettuate presso gli Enti competenti è emerso che nel passato non sono mai state presentate richieste di autorizzazioni alla costruzione e/o in sanatoria; che la particella risulta per il 99,93% in ambito extraurbano e, quindi, agricola; che per l'intera superficie vi è il vincolo idrogeologico con rischio frane del 20% ; che per il 70% circa è adibita a parchi PSM e per il 36% ricade in zona di rispetto dai corsi d'acqua; tutto ciò premesso la quasi totalità della particella (99,93%) risulta per la gran parte asservita

(mq. 19.695 su mq. 20.110) così come si evince dallo specchio riepilogativo allegato. Da verifiche effettuate dall'Agenzia delle Entrate in merito ai "Fabbricati mai dichiarati (DI 78/2010)" ha consentito all'Agenzia di verificare gli immobili non accatastati e di assegnare, alla fine di tale processo, le rendite sugli immobili mai dichiarati in Catasto, individuati ma non regolarizzati con adempimento spontaneo dei titolari entro i termini di legge (30 aprile 2011). La rendita presunta è determinata dall'Agenzia sulla base di accertamenti in sopralluogo e di eventuali elementi tecnici forniti dai Comuni. Anche tale immobile è stato accertato ed attualmente il processo di accertamento da parte dell'Agenzia è stato avviato dall'Ufficio provinciale competente ed è ancora in corso avendolo comunicato agli interessati con la pubblicazione sulla G.U. del 30/12/2008.

Il mancato rispetto della distanza del fabbricato dai confini del lotto, insieme ai fattori elencati in precedenza e riportati nello schema allegato portano la struttura ad avere **gravi difformità urbanistiche**, che, aggiunte alla mancanza di verifiche strutturali e sismiche delle strutture portanti, non permettono all'immobile di adeguarsi ai parametri urbanistici.

Il legislatore nel 1985, per rafforzare la lotta all'abusivismo edilizio e per reprimerne il compimento, toglieva rilevanza allo stato soggettivo di buona o mala fede dell'acquirente circa la conoscenza o meno dell'abuso posto in essere dal venditore. Pertanto si consente al creditore di vendere e all'aggiudicatario di acquistare in sede esecutiva concorsuale o individuale un immobile che presenti abusi in tutto o in parte. Tale disposizione deroga a quanto previsto dal DPR 380/2001, che vieta gli atti di trasferimento di immobili realizzati senza concessione edilizia (ritenuti abusivi), statuendo che gli atti sono nulli e non possono essere stipulati, ove dagli stessi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

Il divieto di trasferire immobili che presentano in tutto o in parte abusi non si applica invece alle vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

In base alla normativa vigente e, trattandosi di esecuzione immobiliare, lo scrivente è tenuto a dare un valore venale al bene, come se l'immobile fosse "pulito": Tale valore è puramente teorico perché l'immobile non è commerciabile e quindi non può essere compravenduto liberamente. L'articolo 40 comma 6 della legge 47/1985 riporta testualmente: *"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o*

procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge." Tale domanda deve essere presentata entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Dovendo ora indicare un valore di mercato all'immobile in questione e considerando le quotazioni immobiliari nella zona interessata possiamo indicare un prezzo medio per strutture simili pari a € 800,00/mq. avendo un valore complessivo di € 120.000,00.

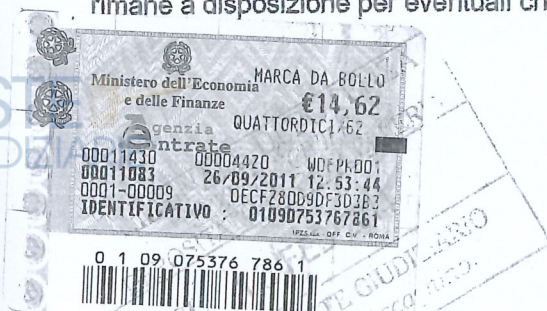
A tale importo bisogna detrarre l'oblazione per le opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni e gli strumenti urbanistici riportate nella TABELLA C - misura dell'oblazione - allegata alla Legge 24 novembre 2003, n. 326 aggiornata con incrementi regionali del 5% e del (10%) per le zone soggette a vincoli, oltre gli oneri concessori dovuti al Comune avendo così il seguente quadro:

Valore Immobile	€ 120.000,00
Oblazione per sanatoria	€ 30.000,00
Oneri concessori per urbanizzazione, costo di costruzione	€ 45.000,00
Spese tecniche per verifica strutturale, sismica e relazione di calcolo	
presentazione pratica in sanatoria e tutto quanto occorrente	€ 15.000,00
RESTANO quale valore immobile s.e.e.o.	€ 30.000,00

Conclusioni e considerazioni

Per quanto sopra esposto e sulla scorta dei rilievi effettuati il sottoscritto, nel mentre consegna la presente relazione afferma che il valore il fabbricato presenta gravi difformità urbanistiche che hanno portato lo scrivente a non dare una valutazione di mercato al bene in questione, trattandosi di beni eseguiti e rifacendosi agli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47 nel caso di sanabilità degli abusi in cui l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria il valore dello stesso è stato commisurato dallo scrivente in € € 30.000,00 importo già depurato dell'oblazione per la sanatoria, gli oneri concessori, spese tecniche e verifica strutturale.

Nel ritenere di aver adempito a quanto richiesto dalla Spett.le Autorità Giudiziaria, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.



II C.T.U.
geom. Marco Mauro Rosucci



ORIGINALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Marco Mauro Rosucci

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Macchia San Luca, 349 Potenza

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA FALLIMENTARE n° 58/94 R.G.F. e ESECUTIVA n° 4/91
R.G.Es.

Nei confronti



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE ALLA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Stima degli immobili siti in Potenza Fg. 57 p.lla 31

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa CHIARA MALEBAS.

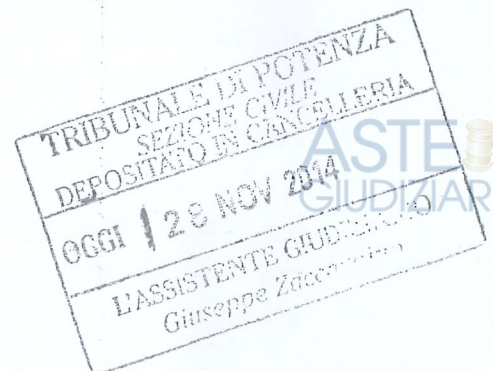
ASTE
GIUDIZIARIE®

RINVIO 28/11/2014

ASTE
GIUDIZIARIE®

Potenza novembre 2014

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
geom. Marco Mauro Rosucci

Registro C.T.U. n.

Cronologico n. ____



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

PROCEDURA ESECUTIVA n° 4/91 R.G.Es. a cui è riunita la PROCEDURA

FALLIMENTARE n° 58/94

Nei confronti

Per incarico ricevuto dal G.E. il sottoscritto geometra Marco Mauro Rosucci, nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel presente procedimento veniva invitato ad integrare il proprio mandato rispondendo ai quesiti richiesti dall'Avvocato Raffaella Calciano in merito alla mancata stima dell'immobile riscontrato dallo scrivente in sede di sopralluogo all'interno della particella catastale censita nel Comune di Potenza al Foglio di mappa 57 particella 31. Lo scrivente, nel febbraio 2014, ha integrato la propria CTU consegnando in cancelleria l'elaborato peritale rispondente a quanto richiesto dal delegato alla vendita Avvocato Raffaele Calciano. Successivamente a tale relazione lo stesso Avvocato ha richiesto che lo scrivente effettuasse ulteriori chiarimenti così come di seguito elencato:

"Relativamente al lotto 4) come individuato nella prima relazione di perizia depositata il 03.11.1996 così descritto : Suolo di mq 20110 con insistente fabbricato di mq. 100 circa sito in agro del Comune di Potenza alla C.da Calabrese o Vallone Calabrese in catasto terreni al foglio 57 particella 31"

1. omissis.....IL CTU dovrà chiarire con precisione l'estensione del fabbricato insistente nel lotto 4 (sono 100 o 150 mq) ed attribuire il relativo valore.
2. Il CTU dovrà, poi, formulare il lotto ai fini della vendita, descrivendo sia il suolo già valutato nella prima relazione di perizia che il fabbricato, rispondendo in tal modo al quesito originario del G.E. " Corredi il CTU la relazione di un riepilogo o descrizione finale, in cui, sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali.
3. Il CTU, inoltre, dovrà confermare se il fabbricato facente parte del lotto sia sanabile o meno e se il valore attribuito, sia agli immobili che agli oneri per sanare l'abuso, sia ideale oppure effettivamente gli eventuali acquirenti potranno attivare una procedura di sanatoria.
4. Il CTU dovrà chiarire se detto immobile, ai fini della vendita, debba essere accatastato e i relativi costi.
5. Il CTU dovrà chiarire se il detto lotto è libero o occupato e, in quest'ultimo caso specificando da chi.



6. Il CTU dovrà specificare, con idonea documentazione, se il predetto, all'epoca dell'acquisto era coniugato e in caso affermativo se era in regime di comunione dei beni. Tanto al fine di verificare la titolarità del bene ed in considerazione del fatto che il pignoramento, relativamente a tale lotto, è stato effettuato anche nei confronti di [REDACTED]
7. Il CTU dovrà chiarire se il bene trasferito al signor [REDACTED] derivi proprio dalla particella innanzi descritta (Foglio 57 particella 1) trasferita dal [REDACTED] allegando idonea documentazione
8. Il CTU dovrà, inoltre, corredate il tutto con un certificato di destinazione urbanistico aggiornato, riferendo se la situazione del lotto è rimasta immutata rispetto a quella descritta nelle relazioni di stima già effettuate.

RISPOSTE AI QUESITI

(per la gran parte acquisite dalle precedenti relazioni)

1. Il terreno in questione è sito in agro del Comune di Potenza alla C.da Calabrese o Vallone Calabrese in catasto terreni al foglio 57 particella 31. E' intestato alla partita

[REDACTED]

la zona circostante il fabbricato per una superficie complessiva di circa mq. 2.500. La rimanente superficie della particella risulta invece priva di delimitazioni.

All'interno di tale recinzione è ubicato un fabbricato con struttura portante in cemento armato e blocchetti. Risulta privo di copertura con ferri d'attesa in prossimità dei pilastri sottostanti. E' composto da un unico livello al piano terreno con le strutture perimetrali a vista in quanto le finiture esterne non risultano realizzate. E' privo di copertura a tetto. Il solaio di interpiano, così come realizzato, è a diretto contatto con l'esterno. La struttura del fabbricato ha una serie di rientranze mentre il lato più corto dello stesso, posto a sud è a poca distanza dal limite di particella. Durante i vari sopralluoghi effettuati dallo scrivente non è stato mai possibile reperire la chiave del cancello di accesso al terreno e, di conseguenza, non si è potuto visionare il fabbricato stesso. La discordanza relativa alla superficie dell'immobile è quindi dovuta alla impossibilità di accedere all'interno dell'immobile ed **acquisire misurazioni dirette** dello stesso. Pertanto dalle risultanze in possesso ed **in base alle misure indirette effettuate dallo scrivente** sull'immobile in questione la superficie complessiva lorda dell'immobile viene stimato dallo scrivente in circa 150 mq. Da ulteriori indagini effettuate presso gli Enti Proposti non sono mai state presentate richieste di

autorizzazioni alla costruzione e/o in sanatoria. Il mancato rispetto della distanza del fabbricato dai confini del lotto, insieme ai fattori elencati nei successivi capitoli (3-4 e 8) e riportati nello schema allegato portano la struttura ad avere **gravi difformità urbanistiche**, che, **aggiunte alla mancanza di verifiche strutturali e sismiche delle strutture portanti, non permettono all'immobile di adeguarsi ai parametri urbanistici e statici a meno di ingenti interventi strutturali.**

Il legislatore nel 1985, per rafforzare la lotta all'abusivismo edilizio e per reprimere il compimento, toglieva rilevanza allo stato soggettivo di buona o mala fede dell'acquirente circa la conoscenza o meno dell'abuso posto in essere dal venditore. Pertanto si consente al creditore di vendere, e all'aggiudicatario di acquistare, in sede esecutiva concorsuale o individuale un immobile che presenti abusi in tutto o in parte.

Tale disposizione deroga a quanto previsto dal DPR 380/2001, che vieta gli atti di trasferimento di immobili realizzati senza concessione edilizia (ritenuti abusivi), statuendo che gli atti sono nulli e non possono essere stipulati, ove dagli stessi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

Il divieto di trasferire immobili che presentano in tutto o in parte abusi non si applica invece alle vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, **nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.**

In base alla normativa vigente e, trattandosi di esecuzione immobiliare, lo scrivente è tenuto a dare un valore venale al bene, come se l'immobile fosse "pulito". Tale valore è puramente teorico perché l'immobile non è commerciabile e quindi non può essere compravenduto liberamente. L'articolo 40 comma 6 della legge 47/1985 riporta testualmente: *"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge."* Tale domanda deve essere presentata entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Dovendo ora indicare un valore di mercato all'immobile in questione e considerando le quotazioni immobiliari nella zona interessata possiamo indicare un prezzo medio per strutture similari pari a € 800,00/mq. avendo un valore complessivo di € 120.000,00.

A tale importo bisogna detrarre l'oblazione per le opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni e gli strumenti urbanistici riportate nella TABELLA C - misura dell'oblazione - allegata alla Legge 24 novembre 2003, n. 326 aggiornata

con incrementi regionali del 5% e del (10%) per le zone soggette a vincoli, oltre gli oneri concessori dovuti al Comune. Tali quadri e tabelle sono allegate nella integrazione alla CTU depositata nel febbraio 2014.

Si ha così il seguente quadro:

Valore Immobile	€ 120.000,00
Oblazione per sanatoria	€ 30.000,00
Oneri concessori per urbanizzazione, costo di costruzione	€ 45.000,00
Spese tecniche per verifica strutturale, sismica e relazione di calcolo	
presentazione pratica in sanatoria e tutto quanto occorrente	€ 15.000,00
RESTANO quale valore immobile s.e.e.o.	€ 30.000,00

2. Il lotto in questione è sito nel Comune di Potenza alla C.da Calabrese o Vallone Calabrese in catasto terreni al foglio 57 particella 31. Nel suo interno insiste un fabbricato avente un unico piano fuori terra di circa 150 mq. Il terreno confina a nord

invece la zona posta ad ovest della particella. In prossimità di quest'ultimo lato è posto il fabbricato non dichiarato in catasto. Da verifiche effettuate dall'Agenzia delle Entrate in merito ai "Fabbricati mai dichiarati (DI 78/2010)" ha consentito all'Agenzia di verificare gli immobili non accatastati e di assegnare, alla fine di tale processo, le rendite sugli immobili mai dichiarati in Catasto, individuati ma non regolarizzati con adempimento spontaneo dei titolari entro i termini di legge (30 aprile 2011). La rendita presunta è determinata dall'Agenzia sulla base di accertamenti in sopralluogo e di eventuali elementi tecnici forniti dai Comuni. Anche tale immobile è stato accertato ed attualmente il processo di accertamento da parte dell'Agenzia è stato avviato dall'Ufficio provinciale competente ed è ancora in corso avendolo comunicato agli interessati con la pubblicazione sulla G.U. del 30/12/2008.

3. Come già affermato al punto 1 della presente relazione il valore applicato al fabbricato è puramente teorico perché l'immobile non è commerciabile e quindi non può essere compravenduto liberamente. Difatti, Il mancato rispetto della distanza del fabbricato dai confini del lotto, insieme ai fattori elencati ai punti 3,4 e 8 e riportati nello schema allegato, portano la struttura ad avere *gravi difformità urbanistiche, su zona avente vincoli idrogeologici, distanze non rispettate rispetto ai corsi d'acqua, l'utilizzo dell'intera superficie come già asservita*, che, aggiunte alla mancanza di verifiche strutturali e sismiche delle strutture portanti, oltre alla vetustà delle strutture, non permettono all'immobile di adeguarsi ai parametri urbanistici.

In tutti i casi L'articolo 40 comma 6 della legge 47/1985 riporta testualmente: "*trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*".

4. Ai fini di una probabile vendita l'immobile dovrebbe essere accatastato soprattutto per l'individuazione dei beni da alienare, inoltre, facendo seguito a quanto già indicato alla risposta al quesito n° 2 riguardante le verifiche effettuate dall'Agenzia delle Entrate in merito ai "Fabbricati mai dichiarati (DI 78/2010)" lo stesso dovrebbe accatastarsi. E' pur vero però che tale immobile, per essere utilizzabile, abbisogna di interventi straordinari a livello statico, di manutenzione e urbanistico con costi che probabilmente superano il valore stesso dello stabile, per cui, a parere dello scrivente, l'eventuale acquirente dovrebbe valutare se procedere o meno all'accatastamento ed alle necessarie lavorazioni. Pertanto il solo costo dell'accatastamento (pari circa a € 1.500,00) risulta irrisorio rispetto alle somme occorrenti per rendere agibile e commerciabile l'immobile.

5. Come già affermato in precedenza l'intero lotto è utilizzato dal signor Santarsiero Donato e dai suoi familiari anche se allo scrivente non è stata data mai la possibilità di accedere nella zona recintata per la mancanza delle chiavi che aprono il lucchetto del cancello di accesso e di ingresso ai locali del fabbricato.

Vallone Calabrese e ai rimanenti due lati con beni dei venditori, riportato in mappa al foglio 57 particella 1. Tale trasferimento aveva luogo dalla vecchia partita catastale 6462 alla nuova partita catastale 6640. Con nota di variazione n° 343 del 1 luglio 1952 effettuata dall'Ufficio Provinciale di Potenza e conseguente variazione periodica effettuata dall'Ingegnere Capo dell'Ufficio del Catasto del 6 giugno 1962 n° 4487 si procedeva a scaricare la particella n° 1 del foglio di mappa n° 57 ed a sostituirla con il nuovo numero di particella 18 avente le stesse caratteristiche della ex 1, caricandola

sempre nella partita 6640. Tale passaggio è visibile a seguito di consultazione dei vecchi registri partitari esistenti negli archivi catastali e di cui si allega copia.

Successivamente con atto del notaio Paolo Madeo del 14.03.1974 avente numero

l'intera particella n° 18 del foglio 57 avente una consistenza di ha 8.50.80.

Con atto di compravendita del notaio Libero De Bellis del 19.11.1982 registrato a

8. Quanto riportato nella precedente integrazione di perizia consegnata nel febbraio 2014 e riguardante la classificazione secondo il vigente Regolamento Urbanistico con la tabella riportante la suddivisione in percentuale della superficie della **particella 31** con indicazione dei **vincoli idrogeologici e di rispetto dai corsi d'acqua** non è altro che il sunto del certificato di destinazione urbanistica richiesto il 13.02.2014. Da tale atto risulta che la particella risulta per il 99,93% in ambito extraurbano e, quindi, agricola; che per l'intera superficie vi è il vincolo idrogeologico con rischio frane del 20% ; che per il 70% circa è adibita a parchi PSM e per il 36% ricade in zona di rispetto dai corsi d'acqua; tutto ciò premesso la quasi totalità della particella (99,93%) risulta per la gran parte asservita (mq. 19.695 su mq. 20.110) mentre l'intera superficie è soggetta al vincolo idrogeologico, così come si evince dallo specchietto riepilogativo allegato. Ad oggi tali parametri risultano immutati.

Il mancato rispetto della distanza del fabbricato dai confini del lotto, insieme ai fattori elencati in precedenza e riportati nello schema allegato portano la struttura ad avere **gravi difformità urbanistiche**, che, aggiunte alla mancanza di verifiche strutturali e sismiche delle strutture portanti, non permettono all'immobile di adeguarsi ai parametri urbanistici.

Conclusioni e considerazioni

Per quanto sopra esposto e sulla scorta dei rilievi effettuati il sottoscritto, nel mentre consegna la presente relazione afferma che: La superficie coperta del fabbricato insistente nella particella 31 del foglio di mappa 57 è di circa 150 mq. Il suo valore, pur presentando gravi difformità urbanistiche che hanno portato lo scrivente a non dare una valutazione di mercato al bene in questione, trattandosi di beni eseguiti e rifacendosi agli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47 nel caso di sanabilità degli abusi in cui l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la

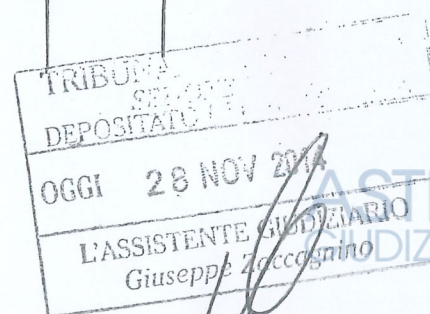
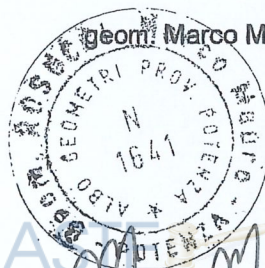


presentazione della domanda della concessione in sanatoria il valore dello stesso è stato commisurato dallo scrivente in € € 30.000,00 importo già depurato dell'oblazione per la sanatoria, gli oneri concessori, spese tecniche e verifica strutturale. Sarà cura del Giudice o dell'acquirente valutare se è economicamente opportuno o meno utilizzare l'attuale struttura dovendo eseguire numerosi lavori di adeguamento funzionale e statico. Lo stesso dicasi per l'eventuale accatastamento dell'immobile. Sia il terreno che l'immobile

Nel ritenete di aver adempito a quanto richiesto dalla Spett.le Autorità Giudiziaria, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Il C.T.U.

Geom. Marco Mauro Rosucci



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
Sezione Esecuzioni

PROCEDURA ESECUTIVA n 4/91 e 44/2010 R.G.Es. e FALLIMENTARE
n° 58/94 R.G.F.



**SUPPLEMENTO ALLA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

immobili siti in Potenza Foglio 57 particella 31

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Daniela Di Gennaro

RINVIO 30/06/2016

Potenza Aprile 2016

Il C.T.U.
geom. Marco Mauro Rosucci

Registro C.T.U. n.

Cronologico n. ____



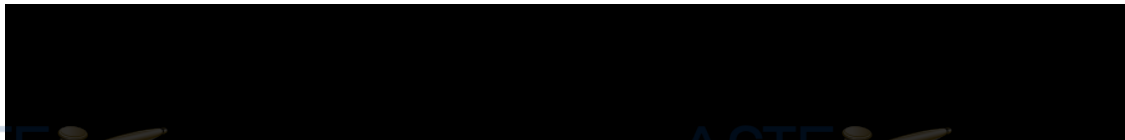
TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

- Sezione Esecuzioni -

SUPPLEMENTO ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n° 4/91 e 44/2010 R.G.Es. e FALLIMENTARE n° 58/94

R.G.F.

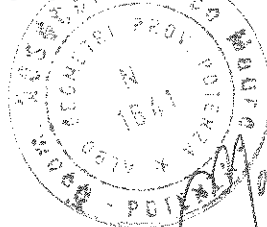


Allegati

Indice

- 1) Richiesta atti Comune di Potenza giugno 2011
- 2) Richiesta atti Comune di Potenza febbraio 2016
- 3) Nota negativa Comune Potenza Concessione 117-659/83
- 4) Concessione edilizia e disegni approvati n° 659-127/84
- 5) Lettera Direttore dei Lavori per inizio lavori
- 6) Comune di Potenza- **Sospensione lavori**
- 7) Bozza Certificato destinazione Urbanistica
- 8) Computo metrico e stima lavori di finitura
- 9) Calcolo oblazione Condono
- 10) Calcolo oneri concessori condono
- 11) Calcolo oneri di costruzione Sanatoria e Nuovo
- 12) Calcolo oneri di urbanizzazione Sanatoria e Nuovo
- 13) Tabelle valori aree edificabili P.R.G. Comune Potenza
- 14) Tabella Consulente Immobiliare valori Immobili
- 15) Tabella valori aree edificabili anno 2013
- 16) Tabella valori aree edificabili anno 2014
- 17) Raccomandata inviata alla parte esecutata per accesso
- 18) Verbale di sopralluogo
- 19) Planimetria dello stato di fatto
- 20) Documentazione fotografica
- 21) Richiesta di liquidazione Parcella

premessa e quesiti	pag. 3
descrizione dei luoghi	pag. 3-4
documenti autorizzativi	pag. 5-6
epoca di realizzazione delle opere	pag. 6-7
presenza di condoni o concessioni	pag. 7-10
valutazione degli immobili	pag. 10-11
conclusioni e considerazioni	pag. 11-12



Per incarico ricevuto dal G.Es. dottoressa Daniela Di Gennaro del 30 gennaio 2016, il sottoscritto geometra Marco Mauro Rosucci, già nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva n°4/1991, veniva invitato ad integrare le proprie osservazioni tecniche ed in modo particolare a dimostrare la valutazione del bene indicato nelle precedenti CTU come lotto n° 4 (suolo in Potenza censito in catasto al foglio 57 particella 31 con sovrastante fabbricato). Discordanza esistente con la valutazione riportata con "la perizia di stima depositata nell'ambito della procedura recante R.G.E. 44/2010 a firma dell'esperto arch. Canio Romaniello e secondo cui il fabbricato sarebbe stato realizzato con regolare licenza edilizia n°117 del 1983 (sebbene non prodotta in atti: cfr. certificazione resa dal Comune)".

Indicare quali sono gli elementi sulla scorta dei quali l'esperto è pervenuto ad affermare il carattere abusivo del manufatto...

Prima di procedere alla integrazione dei quesiti postimi dalla Spettabile Autorità Giudiziaria, mi preme evidenziare il carattere privo di animosità nonché la stima ed il rispetto nei confronti del collega esperto stimatore che ha redatto la propria CTU con impegno e professionalità. Probabilmente allo stesso è sfuggito qualche piccolo particolare che lo scrivente oggi va ad integrare per meglio spiegare le caratteristiche e le peculiarità dei beni che si andranno ad alienare con la presente procedura. *Riporta qui di seguito quanto già evidenziato nelle precedenti relazioni di CTU allegate ai fascicoli di ufficio:*

➤ **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

LOTTO 4 suolo di mq. 20110 con fabbricato di mq. 220 sito in Potenza alla C.da Calabrese o Vallone Calabrese in catasto foglio 57 part. 31 ex 18/b.

Tale terreno risulta intestato alla partita 16880 a nome [REDACTED]

[REDACTED] proprietario del 1000/1000 con qualità colturale a Pascolo di classe III. Risulta integralmente recintato con una fila di blocchetti di cemento e rete a maglia romboidale sorretta da paletti in cemento per la parte relativa al lato strada mentre la rimanente recinzione è sorretta da paletti in castagno e rete a maglia romboidale.

E' adiacente e confinante al terreno in proprietà di [REDACTED] e descritto nelle precedenti relazioni di CTU come lotto 3. Risulta recintato con blocchetti di cemento e rete a maglia romboidale sorretta da paletti in cemento per la parte relativa al lato strada e per tutta la zona circostante il fabbricato per una superficie complessiva di circa mq. 2.500. La rimanente superficie della particella risulta invece priva di delimitazioni.

All'interno di tale recinzione è ubicato un fabbricato con struttura portante in cemento armato e blocchetti forati in cemento. Questo risulta privo di copertura con ferri d'attesa in prossimità dei pilastri sottostanti. E' composto da un unico livello al piano terreno con le strutture perimetrali a vista in quanto le finiture esterne non risultano realizzate. E' privo di copertura a tetto ed il solaio di interpiano così come realizzato è a diretto contatto con l'esterno. La struttura del fabbricato ha una serie di rientranze mentre il lato più corto dello stesso, posto a sud, è a poca distanza dal limite di particella (circa 1,00 /2,5 metri dai confini).

Il fabbricato ha una superficie complessiva netta di circa 155 mq e da ulteriori indagini effettuate presso gli Enti competenti è emerso che nel passato e sino ad oggi, non sono mai state autorizzate richieste per la costruzione e/o per la sanatoria; che la particella risulta per il 99,93%

in ambito extraurbano e, quindi, agricola; che per l'intera superficie vi è il vincolo idrogeologico con rischio frane del 20% ; che per il 70% circa è adibita a parchi PSM e per il 36% ricade in zona di rispetto dai corsi d'acqua; tutto ciò premesso, la quasi totalità della particella (99,93%) risulta per la gran parte asservita (mq. 19.695 su mq. 20.110) così come si evince dallo specchietto riepilogativo allegato anche nelle precedenti relazioni di CTU e riportato nel certificato di destinazione urbanistica visionabile dal sito del Comune di Potenza. (Vedi allegato n°7)

Foglio	Numero	Sup. mq.	%	Descrizione
00057	00031	20110,00		
	per	14,08	0,07	Viabilità carrabile esistente
	per	20095,92	99,93	Ambito Extraurbano - Territorio Aperto
	per	7112,91	35,37	- D.Lgs. 42/04 - Acque - Zona ricadente nella fascia di rispetto di 150 m dalle sponde di corsi d'acqua tutelati (vincolo inapplicabile nei casi previsti dall'art. 25 delle N.T.A. di RU)
	per	20110,00	100,00	- Vincolo idrogeologico - Zona sottoposta a vincolo idrogeologico
	per	13926,18	69,25	- Parchi PSM - Parchi PSM (3)
	per	19695,73	97,94	- Asservimenti - Particella già asservita, totalmente o in parte
	per	3358,37	16,70	- PAI - Frane 2010 - R2
	per	802,39	3,99	- PAI - Frane 2010 - R3

Da verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate in merito ai "Fabbricati mai dichiarati (DM. 78/2010)" l'Agenzia ha avuto modo di verificare gli immobili non accatastrati e di assegnare, alla fine di tale processo, le rendite sugli immobili mai dichiarati in Catasto, individuati ma non regolarizzati con adempimento spontaneo dei titolari entro i termini di legge (30 aprile 2011). La rendita presunta è determinata dall'Agenzia sulla base di accertamenti in sopralluogo e di eventuali elementi tecnici forniti dai Comuni.

Anche tale immobile è stato verificato ed attualmente il processo di accertamento da parte dell'Agenzia è stato avviato dall'Ufficio provinciale competente ed è ancora in corso, avendolo comunicato agli interessati con la pubblicazione sulla G.U. del 30/12/2008, come risulta dallo specchietto riportato a fianco.

Yahoo X Agenzia delle Entrate - S. X

www.agenziaentrate.gov.it/servizi/VariazioniFabbricati/motore

ip ★ Bookmarks (15) Tiscali Mail :: Po: Portale d'Accesso all:

L'Agenzia Il tuo profilo fiscale Cosa d

Ti trovi in: Home - Servizi online - Servizi catastali e Ipotecari - Servizi catastr

Fabbricati non dichiarati

Dettaglio della particella

Comune catastale:	POTENZA (PZ)
Sezione:	
Foglio:	57
Numero:	31
Data comunicato in G.U.:	30/12/2008
Stato accertamento:	In corso
Protocollo avviso accertamento:	
Protocollo DOCFA:	

Il mancato rispetto della distanza del fabbricato dai confini del lotto, insieme ai fattori elencati in precedenza e riportati nello schema allegato al certificato di destinazione urbanistica, portano la struttura ad avere gravi difformità urbanistiche, che, aggiunte alla mancanza di verifiche strutturali e sismiche delle strutture portanti, non permettono all'immobile di adeguarsi ai parametri statici ed urbanistici."

EVENTUALI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI DELL'OPERA

Per quanto attiene il carattere abusivo dell'opera, lo scrivente CTU, sin dalla sua prima relazione già agli atti e facendo seguito ai numerosi incontri avuti con i responsabili del Comune di Potenza, ha da sempre fatto esplicito riferimento all'inesistenza di titoli abilitativi della costruzione in parola a differenza del collega Arch. Romaniello che ha individuato la conformità dell'opera con la concessione edilizia n° 117 del 1983. Pertanto ad oggi lo scrivente ha l'obbligo di precisare quanto segue:

La concessione edilizia n°117/83 enunciata nella relazione di CTU dal collega come "autorizzativa" delle opere di costruzione di un fabbricato rurale intestato a [redacted] d'insistente nella particella 31 del foglio da mappa 57, non è stata mai rilasciata dal Comune di Potenza in quanto, con nota del 17/08/1983 il Comune comunicava alla ditta [redacted] e, per esso al progettista geometra [redacted] non era possibile autorizzare l'esecuzione delle opere previste nel progetto perché:

1) "manca planimetria catastale scala 1/2000; 2) non sono riportate le distanze dai confini; 3) varia discordanza di quota sulla pianta; 4) manca parere dell'Ispettorato Forestale; 5) carenza documentazione non essenziale". (Vedi allegato n° 3)

Successivamente ed a seguito di presentazione di nuova richiesta da parte del Santarsiero, vi è stato il riesame del progetto presentato da parte della Commissione Edilizia (richiesta concessione [redacted] comunicava [redacted] a quanto: 1) "vi era l'inosservanza dell'indice fondiario prescritto in zona "O" sottoposta a vincolo idrogeologico (prescritti dal piano mc. 603,30, previsti con il nuovo progetto mc. 960,22); 2) discordanze di quota sulla pianta piano terra". (Vedi allegato n° 3)

A seguito di ulteriore domanda presentata il 6/12/1983 e riproposta ulteriormente il 8/3/1984 si richiedeva, sempre per lo stesso immobile censito al foglio di mappa 57 particella 31, la concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato rurale in località Calabrese. Nella ulteriore seduta della Commissione edilizia del 27/04/1984 veniva emesso parere contrario facendo riferimento alla documentazione integrativa presentata dalla parte il 09/03/1983 con la seguente dicitura: "Si esprime parere contrario per inosservanza dell'indice fondiario prescritto in zona "O" sottoposta a vincolo idrogeologico (prescritto 603,30, previsti con il nuovo progetto mc 715,81)". Sempre nello stesso documento d'ufficio ed a seguito di ulteriore istruttoria della pratica si annotava a penna che "non computando il rialzo previsto in progetto, la pratica è conforme alla normativa vigente in zona "O" (mc 602,78 senza rialzo) , pertanto, avendo riesaminato la documentazione presentata e, visti i pareri dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e la ricevuta del versamento, la Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 27/04/1984, si esprimeva favorevolmente indicando alcune prescrizioni alle quali il Santarsiero si sarebbe dovuto attenere: 1) "comunicazione di inizio lavori, 2) deposito dei calcoli statici ai sensi della legge 1086 del 5/11/1971, 3) deposito presso l'ufficio di urbanistica della pratica relativa alla legge 373/76 sul risparmio energetico 4) attenersi alle prescrizioni indicate dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste". Veniva così rilasciata concessione edilizia n° [redacted]

Sulla scorta della nuova concessione edilizia il direttore dei Lavori geometra [REDACTED] con **nota del 2 marzo 1985** indirizzata al Comune di Potenza dava inizio ai lavori di costruzione di un fabbricato rurale così come indicato dalla concessione edilizia n° 127/84 protocollo n° 26282 a far **data dal 20 settembre 1984** (vedi allegato 5).

Con Protocollo Generale n° 26005 ed a seguito di sopralluogo effettuato in data 01/12/1984 il **Comune di Potenza ordinava l'immediata sospensione dell'opera edilizia** in quanto difforme dalla prescritta concessione edilizia 26282/5701 del 11/06/1984 (vedi allegato 6).

La parte interessata inoltrava così ulteriore documentazione al fine di poter ottenere l'autorizzazione a costruire. In data 14 giugno 1985 la **Commissione edilizia esprime ulteriore parere contrario per motivi d'ufficio** alla concessione edilizia n°115/85. Integrata la documentazione mancante, **la Commissione edilizia nella seduta del 14 gennaio 1988 si esprime negativamente** indicando che: "Trattasi di nuova costruzione [REDACTED] rilevare inoltre che: in data 10.12.1984 è stata emessa a carico del signor [REDACTED] ordinanza di sospensione lavori per difformità alla prescritta C.E. 26282/5701 del 11/06/1984. [REDACTED] l'ubicazione planimetrica del fabbricato è necessario acquisire il nuovo parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste rilasciato tra l'altro nel novembre 1983; la progettazione si trova in contrasto con l'art. 34 del vigente Regolamento Edilizio. **Per quanto sopra si esprime parere contrario in quanto la richiesta deve essere fatta in sanatoria per inosservanza dell'art. 34 del vigente R.E.**".

E' questo il motivo per cui lo scrivente ha da sempre indicato **il carattere abusivo del manufatto**, ricercando presso il Comune competente se fossero o meno state presentate dagli interessati domande in sanatoria. Inoltre lo scrivente anche in precedenza ha richiesto ufficialmente al Comune di Potenza gli elementi probanti riguardo i titoli abilitativi dell'opera senza mai ricevere alcuna documentazione in risposta (vedi allegato 1).

Solo ora è stato in grado di fornire tutta la cronistoria dell'immobile (grazie all' allegato 2) che, come si evince da quanto sin qui enunciato, **RISULTA COMPLETAMENTE ABUSIVO E PRIVO DI QUALSIVOGLIA CONCESSIONE EDILIZIA.**

➤ **EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

Come si desume dall'ordinanza di sospensione dell'opera n°26004 del 13/12/1984 redatta dal Comune di Potenza ed emessa a seguito di sopralluogo effettuato dal Tecnico Comunale in data 1/12/1984 in cui si è riscontrata la diversa ubicazione dell'opera con quanto allegato alla concessione edilizia n°127/84 protocollo 26282/5701 rilasciata l'11/07/1984, l'esecuzione dell'opera può essere ascritta tra il 20 settembre 1984 (data in cui il Direttore dei Lavori geometra Rocco Pergola certifica l'avvenuto inizio i lavori), il 1/12/1984 (data in cui i tecnici del Comune di Potenza hanno effettuato sopralluogo trovando difformità con la prescritta concessione edilizia) il 2 marzo 1985 (data in cui il direttore dei lavori comunica al Comune la data di inizio lavori (20 settembre 1984)) **e 14 gennaio 1988** (data in cui la Commissione edilizia ha espresso il parere negativo al rilascio della concessione edilizia con l'intesa di richiedere la concessione edilizia in sanatoria per le opere effettuate).

Poiché non esistono documenti probanti che possano indicare una data certa e poiché la costruzione esistente non poteva essere realizzata tra il 20 settembre 1984 e il 1 dicembre 1984, lo scrivente prende in esame la data del **14 gennaio 1988**, data in cui la Commissione chiede alla parte di

presentare concessione edilizia in sanatoria (tale atto si utilizza per opere realizzate senza concessione edilizia ma, delle stesse, si vuole richiedere l'autorizzazione).

➤ **RISULTA PRESENTATA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO ?**

Ad oggi non risulta presentata alcuna domanda di condono edilizio dell'immobile in questione presso gli uffici competenti. Non esistono ordinanze di demolizione nonostante fosse stata emessa ordinanza di sospensione lavori il 13 dicembre 1984 (vedi allegato 6) e non è stato mai presentato il progetto in sanatoria, così come indicato nella seduta della Commissione edilizia del 14 gennaio 1988. Ad oggi l'immobile non risulta affatto ultimato, essendo privo di copertura, di riscaldamento, pavimenti, intonaci, allacci idrici e fognari, di pavimentazione, porte interne, pitturazioni e rivestimenti; la tamponatura risulta in cattivo stato, il solaio di interpiano risulta privo di alcune pignatte mentre dalle pareti esterne e dallo stesso solaio si nota una notevole presenza di acqua proveniente dall'esterno in caso di pioggia, mentre tutti i materiali componenti la struttura sono ormai ammalorati a causa della mancata protezione degli stessi dagli agenti atmosferici e dalla mancata manutenzione effettuata.



Ai soli fini valutativi lo scrivente ha previsto due ipotesi di risoluzione della problematica edilizia, la prima riguarda la **richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 724** del 23 dicembre 1994 in quanto le opere abusive sarebbero state ultimate entro il 14 gennaio 1988; la seconda ipotesi riguarda invece la richiesta di **una concessione edilizia in sanatoria**, così come indicato e previsto nella seduta della Commissione edilizia del gennaio 1988.

Ad oggi la superficie utile dell'immobile è di mq. 155,00 mentre la superficie lorda è di mq. 172.65. Il volume ad oggi calcolato è invece pari a mc 552.48. (rispetto al progetto approvato, manca la copertura ed il rialzo di 50 cm. del piano di calpestio previsto per tutta l'abitazione e fuoriuscente dall'immobile per metri 3,50 dall'ingresso principale).

Ai fini del condono edilizio l'oblazione da versare è pari a £. 108.000/mq. Pertanto l'oblazione relativa all'abuso perpetrato per l'intero immobile è pari a £. 16.740.000 ed in € 8.685.64, da maggiorare degli interessi maturati al 03/05/2016.

Trattandosi di domanda di condono da presentarsi ai sensi della L. 47/85, il comma 6, primo periodo, dell'art. 39 L. 724/94 dispone il pagamento del triplo della somma residua entro il 30/03/1995 senza aggiunta di interessi; pertanto l'importo diventa pari a € 26.056,92.

Successivamente, il comma 37 lett. f) della L. 662/96 ha modificato quanto sopra prorogando la scadenza al 31/03/1996;

In seguito, il comma 41 della L. 662/96 ha imposto il pagamento degli interessi legali dalla scadenza precedente (31/03/96) fino al termine ultimo del 31/03/1997, ossia:

10% dal 01/04/1996 al 31/12/1996 pari a € 28.662,61

5% dal 01/01/1997 al 31/03/1997 pari a € 30.095,74.

L'ultima disposizione legislativa è stata introdotta dall'art. 1, comma 9, della L. 449/97 che ha disposto il pagamento entro 60 giorni dalla richiesta notificata del Comune, con l'aggiunta degli interessi legali con decorrenza 01/04/1996, rateizzabile in un massimo di cinque rate trimestrali di pari importo, pertanto il totale complessivo dell'oblazione, oltre gli interessi dovuti, è pari a € 47.297,18 (vedi allegato 9).

Per quanto riguarda gli oneri concessori da versarsi al Comune, questi saranno pari a:

Per oneri relativi al costo di costruzione	€ 4.499,63 (vedi allegato 10)
Per interessi su oneri di costruzione	€ 3.094,33 (vedi allegato 10)
Per oneri di urbanizzazione	€ 3.046,48 (vedi allegato 10)
Per interessi su oneri di urbanizzazione	€ 2.095,02 (vedi allegato 10)
Per un totale complessivo di	€ 12.797,25

A tali importi si dovranno aggiungere le spese tecniche per la costruzione della copertura al momento inesistente, la verifica dell'intera struttura portante, la realizzazione di eventuali opere occorrenti per adeguare la costruzione qualora la struttura portante non sia verificata, la verifica di tutti i materiali al momento utilizzati e posti in opera nella struttura che con l'incuria ed il tempo si sono potuti danneggiare, la realizzazione di tutte le opere di finitura al momento assenti nell'edificio nonché le spese tecniche per la redazione della procedura di progettazione del condono edilizio e della documentazione occorrente nei vari uffici competenti, i calcoli sismici, la direzione lavori, la sicurezza, la contabilità e tutto l'occorrente per dare "chiavi in mano" al nuovo proprietario affinché lo stesso possa avere l'abitabilità del manufatto.

Pertanto per le opere di finitura al momento mancanti nell'immobile lo scrivente ha effettuato un computo metrico in cui ha riportato le eventuali opere mancanti ed applicando, ai fini della stima, la tariffa unificata di riferimento dei prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche redatto dalla Regione Basilicata con riferimento all'anno 2015. Da ciò si ricava che l'importo complessivo è pari a € 93.654,89 (vedi allegato 8).

Quindi l'importo ultimo da considerare, sanando l'immobile con condono edilizio, sarà pari a: oblazione comprensiva di interessi + oneri concessori + opere di finitura + spese tecniche = € 47.297,12 + € 12.797,25 + € 93.654,89 = € 153.749,26 + spese tecniche relative alla richiesta di condono edilizio, verifiche sismiche e statiche dell'immobile ed escluse dell'importo di eventuali lavorazioni atte a migliorare la risposta sismica delle attuali strutture esistenti nell'edificio.

**Importo superiore alla valutazione media degli immobili compravenduti in zona
Concessione Edilizia in sanatoria.**

L'art. 13 della medesima legge 47/1985 prevede la possibilità di un "accertamento di conformità", da effettuare entro stretti limiti temporali correlati alle ordinanze dei sindaci, "e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative", in base al quale le opere abusive potrebbero essere

sanate, qualora esse fossero conformi agli strumenti urbanistici vigenti, alla data dell'abuso e alla data di presentazione della domanda.

Si tratta, come si vede, di cosa assolutamente diversa dal condono (che è un provvedimento eccezionale e "tombale", in quanto porta tendenzialmente a legittimare tutti o quasi tutti gli abusi). La sanatoria è invece un istituto permanente che può essere invocato per quelle opere che non hanno ottenuto la concessione edilizia, anche se avrebbero potuto ottenerla benissimo con il rilascio di un' "autorizzazione postuma", "equipollente" a quella preventiva.

Tale beneficio poteva essere utilizzato già dal vecchio proprietario dell'immobile in quanto suggerito dalla stessa Commissione Edilizia nella seduta del 14 gennaio 1988, ma che questi non ha mai richiesto.

Vero è che in questo caso, trattandosi di opere già realizzate senza concessione edilizia, ma che con tale procedura si vanno a legittimare, gli oneri di urbanizzazione e di costruzione sono pari al doppio dell'importo dovuto.

Nel caso specifico però, poiché oggi non esiste la doppia conformità urbanistica relativa al momento dell'abuso e al momento della richiesta, tale procedura potrebbe essere inattuabile a meno di alcuni accorgimenti da adottare. Ricordo che il motivo della sospensione dei lavori da parte del Comune è dovuta allo spostamento della sagoma del fabbricato, che, non costruito in aderenza del confine, è stato costruito in difformità delle distanze dai confini (ml. 0,80/2,35).

L'immobile non è ad oggi in grado di soddisfare "la doppia conformità". Tale peculiarità è oggi risolvibile con l'acquisto da parte del proprietario di una fascia di terreno adiacente e confinante con il fabbricato stesso.

In tal modo avremo la seguente situazione:

Oneri relativi al costo di costruzione	€ 8.009,04 (vedi allegato 11).
Oneri di urbanizzazione primaria (€ 13,68 colonna 7 fila 1 cella 1) e	
Oneri di urbanizzazione secondaria (€ 4,22 colonna 7 fila 1 cella 1)	€ 8.978,64 (vedi allegato 12).
Sommano	€ 16.987,68

Poiché gli oneri concessori da versarsi al Comune per urbanizzazione e costruzione, richiedendo una concessione in sanatoria, sono pari al doppio di quanto dovuto, avremo che per sanare l'opera, con la presentazione di un progetto in sanatoria, bisognerà versare un importo pari a € 33.975,36.

A tale importo si dovrà aggiungere l'acquisto del terreno in aderenza al fabbricato per almeno una fascia di metri 4.00 per la lunghezza di ml 10.00 per un totale di mq 40, il frazionamento da realizzare nonché l'atto di acquisto del nuovo cespite acquisito per una spesa forfettaria e complessiva pari a € 30.000,00.

Agli importi summenzionati bisognerà aggiungere, così come nel caso precedente, gli oneri per le opere di finitura pari al computo da me effettuato e riportato nell'allegato 8 pari a € 93.654,89, oltre alle spese occorrenti per la progettazione, le verifiche sismiche e statiche dell'immobile ed escluse le eventuali lavorazioni atte a migliorare la risposta sismica delle attuali strutture esistenti nell'edificio. L'ammontare complessivo risulta così pari a € 137.630,25 oltre alle spese tecniche.

Importo superiore alla valutazione media degli immobili compravenduti in zona.

Demolizione e nuovo progetto della struttura

Terza ipotesi sostenuta dallo scrivente è quella di: demolire l'attuale struttura liberando la particella (foglio 57 part.31) dall'asservimento oggi gravante a seguito della struttura esistente ormai obsoleta e priva di canoni di sicurezza; effettuare una nuova struttura rispettando i canoni edilizi con la realizzazione di mc 603,30 con una superficie coperta di circa 201 metri quadrati, realizzata su più livelli e sfruttando anche il piano seminterrato.

Si avrebbe un risparmio economico e di sicurezza, si potrebbe realizzare un immobile secondo i gusti e le necessità di chi andrebbe ad acquistarlo. Il tutto effettuando la sola spesa di demolizione che secondo le tariffe della Regione Basilicata è pari a € 4,65/mc, mentre il trasporto in discarica viene stimato in € 0,53 mc/Km.

Ipotizzando il trasporto del materiale demolito in una discarica autorizzata posta a 20 Km. dal luogo di demolizione, avremo un importo totale di **€ 8.500,00**.

➤ VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli importi da me indicati nelle precedenti CTU e già inserite nel fascicolo di ufficio poiché relativi agli stessi immobili che oggi andiamo a verificare, fanno riferimento a quanto appurato personalmente con agenti immobiliari del posto per beni aventi caratteristiche simili e compravenduti nello stesso periodo preso in esame e riporta quanto indicato nella tabella relativa ai valori delle aree edificabili allegati al P.R.G. del Comune di Potenza dove l'area agricola viene determinata in € 5,00/mq. (vedi allegato 13).

Poiché trattasi di area sottoposta a vincolo idrogeologico e con cubatura completamente sfruttata, ma con manufatto all'interno, lo scrivente ha quantificato l'importo del terreno agricolo (part. 31 foglio 57) pari a € 4,00/mq, mentre per il valore dell'immobile costruito, privo di finiture, è stato considerato prendendo in esame il prezzo base di quanto riportato nell'opuscolo il "Consulente Immobiliare" che, nel caso in questione, è pari a € 1.300/mq. Si è inoltre considerata la tabella dell'agenzia delle Entrate in cui viene riportata la banca data delle quotazioni immobiliari degli anni 2013 e 2014 (allegato 15 e 16) dove i prezzi medi di abitazioni similari variano da un importo di € 830,00/1000,00/mq. Avendo visionato solo l'esterno dell'immobile e considerando la mancanza di intonaco e pitturazione, nonché lo stato d'abbandono dello stesso, lo scrivente lo ha mediato e deprezzato portandolo ad un valore /mq pari a € 800,00/mq.

Sulla scorta di quanto asserito in precedenza e per quanto sin qui indicato, a parere dello scrivente il fondo indicato al foglio 57 particella 31 ha un valore di mercato pari a **€ 80.440,00** mentre l'immobile, qualora si dovesse valutare, viste le considerazioni fatte in premessa, secondo quanto indicato nelle precedenti valutazioni avrebbe un valore pari a € 120.000,00 a cui andranno detratti € 47.297,12 per le somme indicate per il pagamento dell'oblazione e € 12.797,25 per oneri concessori nel caso si volesse considerare la richiesta di condono edilizio. All'importo ottenuto bisognerà aggiungere l'importo dei lavori occorrenti per rendere abitabile l'immobile, stimati dallo scrivente in € 93.654,89. Avremo un valore negativo pari a € - 33.749,29.

Da ciò si evince il **carattere antieconomico dell'operazione**.

Volendo invece valutare l'immobile considerando di dover richiedere la concessione edilizia in sanatoria, e considerando il valore dell'immobile così come calcolato in precedenza pari a €

120.000,00 e detraendo € 33.975,36 per gli oneri concessori dovuti al Comune di Potenza e € 30.000,00 per, frazionamento, acquisto e voltura di una ulteriore fascia di terreno da acquistare per rendere applicabile la richiesta di concessione edilizia in sanatoria presso il Comune di Potenza, avremo un importo pari a € 66.975,36 che, aggiunti ai lavori occorrenti per rendere abitabile l'attuale struttura e stimata dallo scrivente in € 93.654,89 darà anch'esso un valore negativo e pari a - € 37.630,25. Tale valutazione ci consente di scartare tale operazione in quanto anch'essa antieconomica.

CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI

Per quanto sopra esposto e nel rispondere ai quesiti posti dal G.Es. si può tranquillamente affermare che :

1) **ESISTONO EVENTUALI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI DELL'OPERA?**

Non esistono autorizzazioni abilitative per la costruzione dell'opera, quindi il fabbricato risulta completamente **ABUSIVO**.

2) **EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.**

E' possibile considerare la data del verbale della Commissione edilizia del **14 gennaio 1988** in cui la stessa non approva il progetto presentato in quanto essendoci stata la sospensione da parte del Comune risulta necessario richiedere concessione edilizia in sanatoria per le opere realizzate.

3) **RISULTA PRESENTATA DOMANDA DI CONDONO?**

Non risulta agli atti del Comune alcuna richiesta di condono edilizio e nessuna richiesta in sanatoria, così come indicato nel verbale della Commissione edilizia del 14 gennaio 1988.

- a) E' possibile presentare al Comune entro 120 giorni dall'acquisto del bene eseguito richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 724 del 23 dicembre 1994, facendo domanda comprensiva degli elaborati tecnici previsti per legge e pagando € 47.297,18 di oblazione, € 12.797,25 per oneri concessori oltre le spese tecniche relative alla richiesta di condono edilizio, verifiche sismiche e statiche dell'immobile. Nell'importo stimato sono escluse lavorazioni occorrenti per migliorare la risposta sismica delle attuali strutture esistenti nell'edificio, al momento non quantificabili. Successivamente, ricevuta la concessione edilizia in sanatoria, si dovranno effettuare i lavori di finitura occorrenti ad avere l'abitabilità dell'opera. Tali lavori sono stati computati in € 93.654,89.
- b) E' possibile richiedere al Comune la "Concessione edilizia in sanatoria" acquisendo una striscia di terreno adiacente al fabbricato (al momento la distanza dal confine dell'immobile risulta non conforme alle norme attuative); per l'acquisto del terreno, per l'atto di trasferimento, il frazionamento e la voltura l'importo stimato è di € 30.000,00. Gli oneri concessori, da pagarsi in maniera doppia, sono pari a € 33.975,36. A tali importi, come nel caso precedente, si dovranno aggiungere le opere di finitura pari a € 93.654,89 oltre le spese tecniche per la verifica statica e sismica delle opere attualmente esistenti più le spese relative ad ulteriori eventuali lavori che si dovessero ritenere necessari per migliorare la risposta sismica delle attuali strutture esistenti nell'edificio, al momento non quantificabili.

- c) E' possibile demolire l'attuale struttura, ormai obsoleta e priva di canoni di sicurezza, liberando la particella 31 del foglio 57 del Comune di Potenza dall'asservimento oggi gravante a seguito della struttura esistente e **ricostruire un immobile di circa 200 mq di superficie utile**, oltre a superficie interrata o seminterrata.

Tale soluzione sarebbe più sicura, più economica e più razionale realizzando una nuova struttura con nuovi canoni e secondo la volontà del nuovo acquirente. Si dovrà considerare il **valore dell'immobile pari a zero** con una spesa di demolizione pari a € **8.500,00**.

4) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono stati dal sottoscritto stimati considerando i valori di mercato degli stessi, ipotizzandoli immessi in un normale mercato di contrattazione ed utilizzando valori di beni analoghi aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a beni compravenduti nello stesso periodo preso in esame, considerando i valori tabellari dell'Agenzia delle Entrate, i valori delle aree edificabili allegati al Piano Regolatore Generale del Comune di Potenza e dei valori riportati nel "Consulente immobiliare". Da tale analisi e dalle comparazioni effettuate ed indicate in precedenza emerge che il valore del terreno è pari a **€ 80.440,00**, mentre il fabbricato, poiché privo di concessioni abilitative non ha alcun valore di mercato in quanto economicamente non sanabile.

Nel ritenere di aver fornito risposte soddisfacenti ai quesiti posti, con la presente rassegno le proprie dimissioni rimanendo a disposizione dalla Spettabile Autorità Giudiziaria.

Il C.T.U.

geom. Marco Mauro Rosucci





COMUNE DI POTENZA

EDILIZIA PRIVATA

N. 4426 P. G. 19. 83

N. 117 E. P. 19. 83

OGGETTO

Reiezione di progetto
d'opera edilizia

RELAZIONE DI NOTIFICA

Potenza, 29/08/1983

Il sottoscritto messo comunale dichiara di avere oggi notificato la controtesta ingiunzione mediante consegna di altro originale della stessa, al Signor

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

- 1) Alla spedizione per consegna e relazione di notifica.
- 2) Al Comando Vigilanza Urbana per gli accertamenti ed i provvedimenti del caso.
- 3) All'Ufficio Tecnico Comunale Sezione Urbanistica in evidenza da riprodurre.

il

GG/cl
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Potenza, 17/8/1983

POTENZA

A seguito di esame pel progetto presentato il 1/3/1983
atti n. 4426 relativo alla costruzione di fabbricato
rurale

in loc. Calabrese
e sentito il parere della Commissione Edilizia in data 4/8/1983
n. 16 del verbale,

SI COMUNICA

che non è possibile autorizzare l'esecuzione delle opere edilizie
previste nel progetto stesso perchè manca planimetria
catastale 1:2000;

- non sono state riportate le distanze dai confini
- varia discordanza di quota sulla pianta;
- manca parere dell'Ispettorato Forestale;
- carenza documentazione non essenziale.

Di conseguenza, visto l'art. 1 della legge 28-1-1977, n. 10, la
domanda viene respinta e, con richiamo all'art. 32 delle legge
17-8-1942, n. 1150 e agli artt. 15 e 17 della legge 28-1-1977 n. 10

SI DIFFIDA

la proprietà ad astenersi dall'iniziare le opere progettate.

IL SINDACO



COMUNE DI POTENZA

EDILIZIA PRIVATA

N. 26282 P. G. 1983

N. 659 E. P. 1983

OGGETTO

Reiezione di progetto
d'opera edilizia

RELAZIONE DI NOTIFICA

Potenza, 14/2/84

Il sottoscritto messo comunale dichiara di avere oggi notificato la controestesa ingiunzione mediante consegna di altro originale della stessa, al Signore

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Donato Giannino)

- 1) Alla spedizione per consegna e relazione di notifica.
- 2) Al Comando Vigilanza Urbana per gli accertamenti ed i provvedimenti del caso.
- 3) All'Ufficio Tecnico Comunale Sezione Urbanistica in evidenza da riprodurre.

ii

GG/sm

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Potenza, 6.2.1984

POTENZA

A seguito di esame del progetto presentato il 7.12.1983
atti n. 26282 al riesame per
relativo alla costruzione di fabbricato
rurale -

in località Calabrese
e sentito il parere della Commissione Edilizia in data 3.2.1984
n. del verbale,

SI COMUNICA

che non è possibile autorizzare l'esecuzione delle opere edilizie
previste nel progetto stesso perché per inosservanza del
1° indice fondiario prescritto in zona "O" sot-
toposta a vincolo idrogeologico (prescritti mc.
603,30, previsti mc.960,22);
-discordanze di quota sulla pianta piano terra.

Di conseguenza, visto l'art. 1 della legge 28-1-1977, n. 10, la
domanda viene respinta e, con richiamo all'art. 32 delle legge
17-8-1942, n. 1150 e agli artt. 15 e 17 della legge 28-1-1977 n. 10

SI DIFFIDA

la proprietà ad astenersi dall'iniziare le opere progettate.

IL SINDACO

Prof. Gaetano FIERRO



COMUNE DI POTENZA

CONCESSIONE ONEROSA PER LA ESECUZIONE DI OPERE

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

RELAZIONE DI NOTIFICA

Potenza, 11-7-1984

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

Anno 1983 - 1984 Prat. n. 659/127 Prot. Gen. 26282/570

IL SINDACO

— Vista la domanda in data 6/12/83 rip. 8/3/1984

presentata

(N.ro C. F.)

ato a

asidente

Via Ma

nella sua qualità di Proprietario

registrata il 7/12/83 e 9/3/84 al prot. Generale n. 26282/5701

corrispondente al n. 659/127 di prot. del Registro Pratiche

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

IL MESSO COMUNALE

Potenza, 11-7-1984

1) Alla spedizione per notifica.

2) Al Comando Vigili Rurali

3) All'Ufficio Tecnico - Sez. Urbani-
stica - per visita di constatazione.

4) All'Ufficio Ragioneria.

5) All'Ufficio del Genio
Civile POTENZA

sull'area (o sull'immobile), distinta in catasto al foglio n. 57

particella n. 31

Via

— Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;

— Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n.

in data 25/1/1984

— Vista l'area di mq. 20.110 da asservire alla costruzione

e di cui al foglio n. 57 particella 31

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

nota n. == del ==

— Vista la nota dell'Ispettorato Ripartimentale dell'
Foreste n° 7629/R del 19/11/1983;

- Vista la ricevuta del versamento alla Cassa Previdenza ed Assistenza Ingegneri ed Architetti;
- Visto il parere n. 13 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 27/4/1984;
- 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 (1);
- rilasciato da (1);
- Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- Visto l'avviso per il versamento dei contributi n. 5701 in data 11/6/1984

Art. 1

(Oggetto della concessione)

Al
residenti
Via n. 69
è concessa, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, la facoltà di eseguire lavori di
~~costruzione fabbricato rurale in località Calabrese.~~

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 regionale 29/12/1982 n°40;~~
- ~~- depositare nell'U.T.C. - Sezione Urbanistica - la pratica relativa alla legge 373/76 sul contenimento del consumo energetico;~~
- ~~- attenersi alle prescrizioni imposte dall'Ispettorato Ripartimentale delle foreste (come da fotocopia allegata);~~

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 deve essere a uso esclusivo personale e vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 stabilita 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 restanda 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. **2.194.722** relativa agli oneri di urbanizzazione, giusta bolletta d'incasso n. **1529** del **25/6/1984**, 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.

dimostra aver versato alla

Il concessionario, contestualmente al rilascio della presente concessione, ~~presta adeguata garanzia~~
Tesoreria Com/le la somma di **£. 4.770.975 giusta quietanza** n. **1528**
del **25 / 6 / 1984** per l'ammontare corrispondente all'importo totale delle somme dovute,
~~maggiore di £. 1.000.000~~

Il mancato versamento del contributo, nonchè 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 all'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 vidimato 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)

I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data dell'avviso di versamento contributi notificato in data **11/6/1984** 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

* *Cda uso ufficio*

CITTA' DI POTENZA

Via Mazzini N° 65 tel. 45777

Progetto esaminato dalla Commissione Edilizia
nella seduta del 27/4/84
Potenza, il 27/4/84

Il Commissario Delegato

[Signature]

Progetto per la costruzione di fabbricato a

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Potenza

Località viale Garibaldi - Valico Capabrese

Disegni: scala 1:100

CITTA' DI POTENZA

Progetto presentato data 6-12-1983 n. 8-3-1984

Esaminato dalla Commissione Edilizia data 27-4-1984

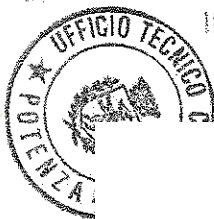
Allegato alla concessione n. 26282/5701

del 11-6-1984 per conservare le pre-

Potenza li

scrizioni di cui alla concessione susse-

IL SINDACO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CITTA' DI POTENZA

26004

Prot. Gen.

Reg. Ord.

OGGETTO:

Sospensione di opere edilizie
località Contrada
Calabrese

Seguite dal Sig.

RELAZIONE DI NOTIFICA

Potenza, li 13-12-1984

Sottoscritto messo comunale
dichiara di aver oggi notificato
controtesta ingiunzione me-
diante consegna di altro origi-
ne della stessa, a mani del
signor

alla sua qualità di

Il Ricevente

Il Messo Comunale

Alla spedizione per la notifica;
Al Comando di Vigilanza
Urbana per la sorveglianza e
Rurale per la sollecita comunica-
zione degli eventuali prov-
vedimenti adottati;

All'Ufficio Tecnico Comunale
per il parere in merito al-
l'adozione dei provvedimenti
definitivi.

All'Ufficio del Genio Civile
di Potenza.

IL SINDACO

A seguito di sopralluogo effettuato da Tecnico Comunale in data
1.12.1984

è risultato che vengono eseguite opere edilizie per la costruzione
di un fabbricato rurale in difformità alla prescritta
concessione edilizia n°26282/5701 del 11.6.1984 -

Visto quanto sopra e richiamato il disposto degli artt. 31 e 32 della legge
urbanistica 17-8-1942, n. 1150, e degli artt. 10 e 13 della legge 6-8-67, n. 765,
senza pregiudizio di ogni eventuale conseguenza amministrativa e penale;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10,

ORDINA

1) al sig. ...
ed esecutore dei lavori

domiciliato
C/o Geom.

2) al sig. G.
e direttore

domiciliato in Potenza, alla Via Crispi, 12

3) al sig. "

domiciliato in " , alla "

di sospendere IMMEDIATAMENTE e tenere sospesa ogni opera edilizia in
corso alla C.da Calabrese
in attesa dei provvedimenti che questa Amministrazione riterrà il caso di
adottare in relazione alla gravità dell'infrazione commessa.

Potenza, li



IL SINDACO

Prof. Gaetano FIERRO



COMUNE DI POTENZA

UFFICIO: EDILIZIA E PIANIFICAZIONE

Potenza, li 24/11/2014

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

IL DIRIGENTE

- Visto il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Potenza, 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:

Foglio:57

Particella:31

Sup(mq):20110,00

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

Ambito di riferimento	Componenti normative	(%)	Sup (mq)
Ambito Extra Urbano	Sistema della viabilità	0,07	14,02
Ambito Extra Urbano	Territorio Aperto	99,93	20.096,00

VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:

www.paesit.eu

Pagina 1 di 5

D.Lgs. 42/04 - Acque Pubbliche	(%)	Sup(mq)
Zona ricadente nella fascia di rispetto di 150 m dalle sponde di corsi d'acqua tutelati (vincolo inapplicabile nei casi previsti dall'art. 25 delle N.T.A. di RU)	35,37	7113,30
Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico	(%)	Sup(mq)
R2	16,70	3358,32
R3	3,99	803,28
Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23	(%)	Sup(mq)
Zona sottoposta a vincolo idrogeologico	100,00	20110,00
Parchi PSM	(%)	Sup(mq)
Aree riservate al potenziamento della rete di parchi e greenways da attuare mediante previsione del PSM	69,25	13927,16
Asservimenti	(%)	Sup(mq)
Particella già asservita, totalmente o in parte	97,94	19696,67

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

Norme generali per l'Ambito Extraurbano

Artt. 53, 54, 59 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

Art. 60 Territorio aperto

60.1 Nel Territorio Aperto il RU si attua per intervento diretto e sono consentiti i seguenti usi:

- *Uso Insediativo R1* (limitatamente agli edifici esistenti ed in caso di attivazione di quanto previsto ai successivi commi 3, 4, 5) e *R3*;
- *Uso Produttivo P1, P3.1b, P10.3, P10.5*;
- *Uso Infrastrutturale e tecnologico TN*;
- *Uso Culturale e Ricreativo per il tempo libero TC1, TC3* (limitatamente a discoteche e sale per la musica e di massa all'aperto o con copertura temporanea con salvezza delle aree di rispetto previste per la prevenzione dell'inquinamento acustico) e *TC4* (impianti sportivi all'aperto o con copertura presso statica compresi quelli per cinofilia, purché di piccole dimensioni e che non richiedano aree di rispetto).

Per l'Uso TC4 relativamente a poligoni di tiro, maneggi, campi di gioco e sport, da effettuarsi nel rispetto delle norme tecniche e di sicurezza vigenti in materia, è consentita, solo per gli impianti ad uso pubblico, la realizzazione di spogliatoi e locali di servizio, costituiti da un solo piano fuori terra avente altezza massima di 4 ml, e con una superficie complessiva non superiore a mq 150, con divieto di modifica delle destinazioni d'uso (contenuto in apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale) per almeno 10 anni dal rilascio del Certificato di agibilità, pena l'immediata acquisizione al patrimonio comunale. Per esigenze maggiori dovrà attivarsi la procedura di Localizzazione, ai sensi dell'art. 27 della LUR. In ogni caso la proposta progettuale per tale attività è da assoggettarsi ad approvazione da parte del Consiglio comunale.

60.2 Per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione delle tradizioni locali, è consentito impiegare i fabbricati già realizzati alla data di approvazione del presente RU, anche destinati ad annessi agricoli, per lo svolgimento di attività volte alla produzione ed alla commercializzazione di prodotti tipici locali, rientranti quindi nella destinazione d'uso *P3.1b*; i fabbricati potranno, pertanto essere ristrutturati ed adeguati all'uso proposto, ferma restando la cubatura esistente.

60.3 Per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente e l'adeguamento abitativo, è consentito l'ampliamento AM (con intervento diretto e sulla base di un esplicito titolo abilitativo) dei fabbricati legittimamente esistenti; l'ampliamento potrà essere effettuato previo asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere.

60.4 L'ampliamento per uso residenziale di cui al precedente comma può essere ottenuto agendo sul cambio di destinazione d'uso di locali, facenti parte dello stesso immobile, legittimamente destinati ad usi diversi dalla residenza. Qualora l'ampliamento non raggiunga la superficie minima residenziale di 45 mq è consentito realizzare l'ulteriore superficie necessaria alla concorrenza dei 45 mq totali mediante asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere e nel rispetto dei seguenti parametri:

altezza massima in gronda: ml 7,50 dal piano campagna;

distanza minima dai confini: ml 5,00;

distanza minima dai fabbricati: ml 10,00.

60.5 Sempre per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, al fine di realizzare superficie residenziale, è consentito il cambio di destinazione d'uso di locali, anche non facenti parte di un immobile in cui sono presenti locali con destinazione d'uso residenziale e anche attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione di più locali, legittimamente destinati ad usi diversi dalla residenza, previo asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere.

60.6 Ai sensi dell'Art. 16 comma 2 punto e), e dell'Art. 44 comma 7 della LUR, nel territorio aperto è consentita la realizzazione di nuovi edifici, previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola e previa specifico controllo degli asservimenti già in essere sui suoli, sulla base dei seguenti indici e parametri:

- 0,03 mc/mq di superficie aziendale per l'uso *R1* e *R3*;
- 0,07 mc/mq di superficie aziendale per edifici e strutture funzionali all'attività agricola, comprese le superfici non residenziali (autorimesse o depositi pertinenziali alle Sui con Destinazione d'uso di tipo *R3*);
- $H = 7,50$ ml (per i soli edifici con uso *R3*);
- Sp = almeno pari al 90%.

Gli interventi di cui al precedente comma, relativi alla realizzazione di Sui con destinazione d'uso di tipo *R1* sono

consentiti solo qualora la superficie disponibile di un unico appezzamento interessato dalla edificazione consenta la realizzazione di Sul non inferiore a mq 45.

Al fine di realizzare abitazioni adeguate, l'asservimento dell'indice fondiario pari allo 0,03 mc/mq dei suoli di proprietà è consentito nell'ambito dell'intero territorio comunale, salvo verifica degli asservimenti già in essere.

60.7 Gli interventi di cui al precedente comma, relativi alla realizzazione di Sul con destinazione d'uso di tipo R3, sono consentiti solo qualora la superficie disponibile in un unico appezzamento interessato dalla edificazione consenta la realizzazione di Sul non inferiore a mq 45; non è consentito realizzare in adiacenza all'edificio con uso R3 locali per annessi agricoli destinati a stalle ed in generale ad ogni tipo di ricovero per animali; tali corpi di fabbrica dovranno pertanto essere realizzati alle distanze minime fissate dalle relative norme igieniche.

60.8 I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati secondo i seguenti parametri:

- altezza max in gronda: ml 7,50 dal piano di campagna;
- distanza minima da confini: ml 5,00;
- distanza minima fra fabbricati: ml 10,00;
- il tetto degli edifici con uso R3 deve essere realizzato a falde con inclinazione tra il 30% ed il 50%; max 40% per gli altri edifici;
- sono consentiti porticati aperti su tre lati e con superficie non superiore al 25% della Sul interna;
- eventuali sistemazioni esterne (piazzoletti, muretti di sostegno, percorsi di accesso), devono essere eseguite con l'uso di materiale locale;
- fermo restando l'altezza massima prescritta, sono consentiti piani sottotetti abitabili se ogni locale presenta altezza netta minima non inferiore a ml 2,00 ed altezza netta media non inferiore a ml 2,70: i piani sottotetto abitabili producono volume urbanistico;
- i locali di sottotetto non producono volume urbanistico qualora l'altezza netta di imposta delle falde (o comunque l'altezza minima) non sia superiore a ml 0,70 e l'altezza media (media di tutte le altezze) non sia superiore a ml 1,50.

Appendice alle N.T.A.

LEGNAIA In tutte le zone aperte per consentire un più agevole e decoroso stoccaggio della legna, evitando tutti i tipi più assurdi di copertura provvisoria (lamiere, teloni, baracche in legno e/o ferro, etc.) si propone di consentire per ogni 50 mq di unità abitativa regolarmente realizzata ed accatastata la realizzazione di un deposito legna di mq 10 da realizzarsi con struttura stabile ed autonoma con copertura in tegole (come l'abitazione) completamente aperta su un lato e chiusa per 2/3 sugli altri due. Tale legnaia è in aggiunta alla volumetria esistente e per essa non si effettua nessun computo volumetrico.

Per unità abitative con superfici maggiori si potrà concedere proporzionalmente una legnaia fino ad un massimo di mq 25.

TETTOIA Per il ricovero di auto e/o altri mezzi si propone di consentire per ogni 50 mq di unità abitativa regolarmente realizzata ed accatastata la realizzazione di una tettoia di mq 15 da realizzarsi con struttura stabile ed autonoma con copertura in tegole (come l'abitazione) completamente aperta su un lato.

Tale tettoia è in aggiunta alla volumetria esistente e per essa non si effettua nessun computo volumetrico.

Per unità abitative con superfici maggiori si potrà concedere proporzionalmente una tettoia fino ad un massimo di mq 30.

LOTTO MINIMO Oltre ai parametri urbanistici tradizionali è opportuno definire anche l'indice massimo di trasferimento dei diritti edificatori al fine di evitare su un'area di modesta estensione una cubatura eccezionale.

Per le legnaie e le tettoie di cui sopra si impone il divieto assoluto al cambio di destinazione d'uso.
(emendamento 18/22)

Suoli Riservati all'Armatura Urbana

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

Art. 48 Sistema della viabilità

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

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

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

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

48.5 La delimitazione delle aree per viabilità individuata sugli elaborati di RU indica le fasce di territorio entro le quali il progetto esecutivo definirà le caratteristiche dimensionali e funzionali dell'opera e delle sistemazioni accessorie: eventuali spazi che non saranno impegnati sono in ogni caso da considerarsi verde di stabilità ecologico ambientale.

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

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

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

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

Vincoli

Fossi Protetti

Corsi d'acqua iscritti negli elenchi regionali e relative fasce di rispetto di 150 metri dalle sponde, ai sensi del D.Lgs 42/04.

Parchi PSM (3)

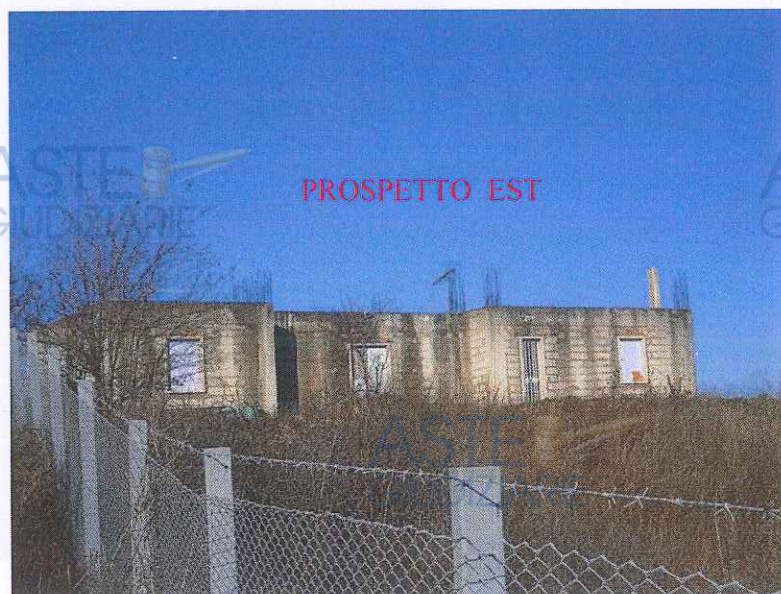
Aree riservate al potenziamento della rete di parchi e greenways da attuare mediante previsione del PSM.

Art. 37 Ulteriori Norme Particolari

(...)

37.2 Per quanto riguarda le aree soggette a progetti speciali nell'ambito del sistema dei parchi e greenways, occorrerà fare riferimento agli specifici contenuti del piano di settore del verde.

37.3 Per quanto riguarda il sistema dei parchi e greenways, ed in particolare la valenza dell'elaborato P-10, si specifica che lo stesso non ha valenza prescrittiva per quanto riguarda le estensioni dell'indicato sistema nell'Ambito Periurbano e nell'Ambito Extraurbano. In tali Ambiti, infatti, lo Strumento Urbanistico che dovrà prevedere specifici meccanismi per l'attuazione del sistema dei parchi e greenways è il Piano Strutturale.





fabbricato e distanza dal confine



[Handwritten signature]

VISIONE INTERNA DELL'IMMOBILE

Presenza di umido sulla parete

Pignatte rotte sul solaio

Parete lato ovest stanza 3

Accesso stanza 2

Accesso stanza 1

Presenza di umido sulla parete

stanza 4

Parete lato ovest stanza 3

Visione interna stanza 4

Presenza di umido sulla parete

Parete lato est stanza 4

Parete lato sud stanza 4

Presenza di umido sulla parete

Presenza di umido
sul solaio e parete



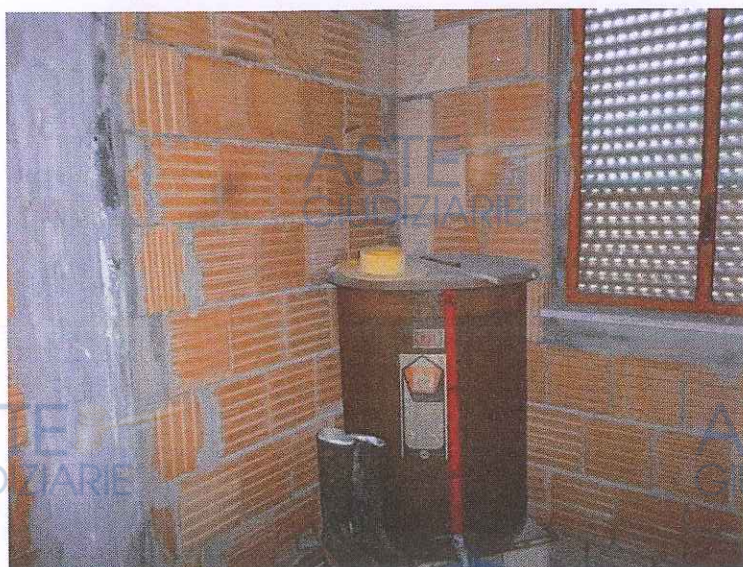
Pignatte rotte
sul solaio



Presenza di umido sulla
parete ovest stanza 3 e
macchie di umido sul solaio



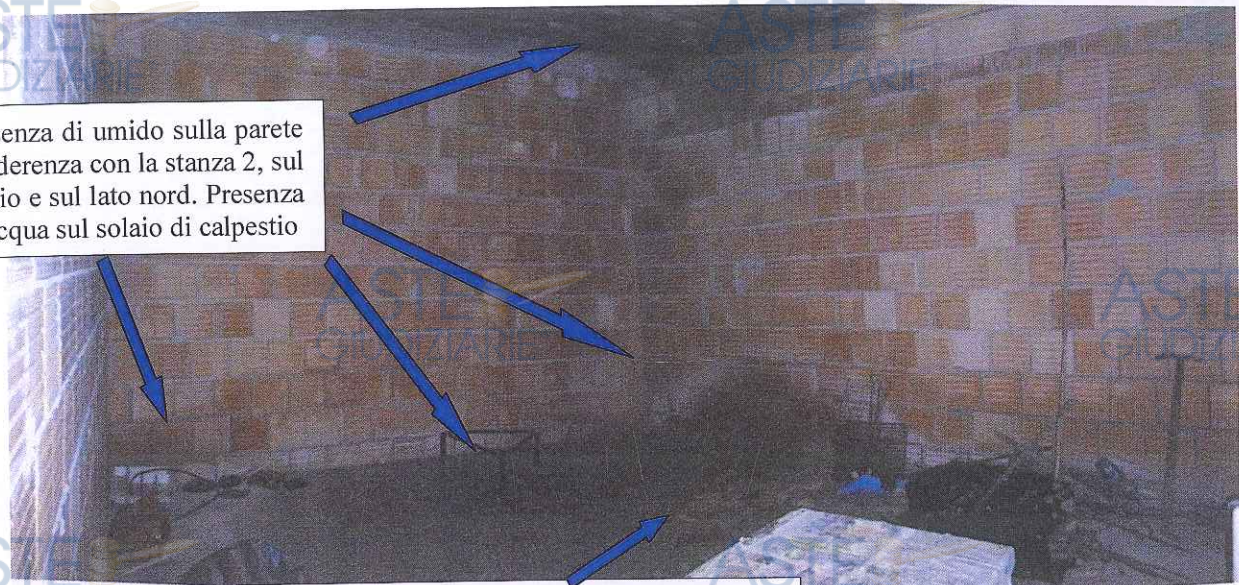
Presenza di umido sulla parete
ovest del bagno in corrispondenza
della stanza 2 e dell'atrio



PARTICOLARE BAGNO



Presenza di umido sulla parete in aderenza con la stanza 2, sul solaio e sul lato nord. Presenza di acqua sul solaio di calpestio



Pignatte rotte cadute dal solaio sovrastante



Pignatte rotte cadute dal solaio sovrastante



[Handwritten signature]

PARTICOLARE STANZA 2

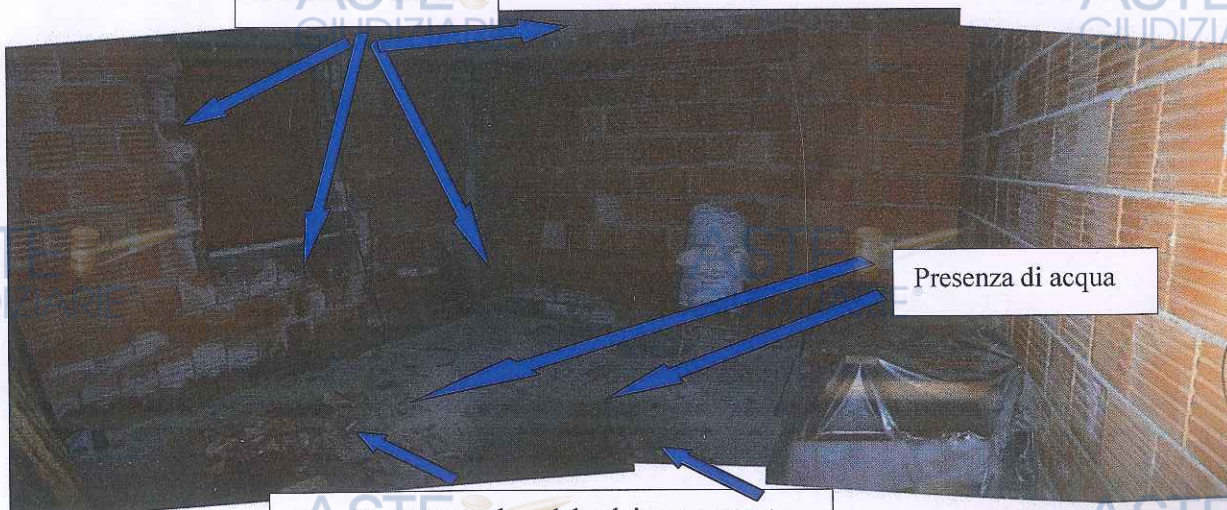


Presenza di umido sulla parete in aderenza con la stanza 1, sul solaio e presenza di acqua sul solaio di calpestio



Pignatte rotte e cadute dal solaio sovrastante con presenza di acqua

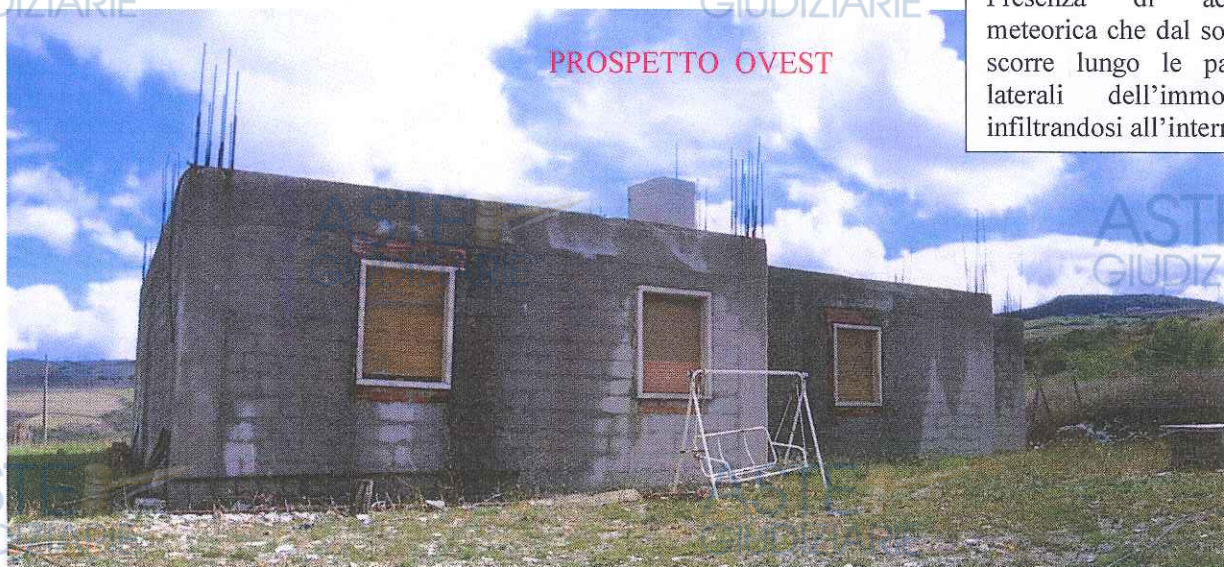
Presenza di umido



Presenza di acqua

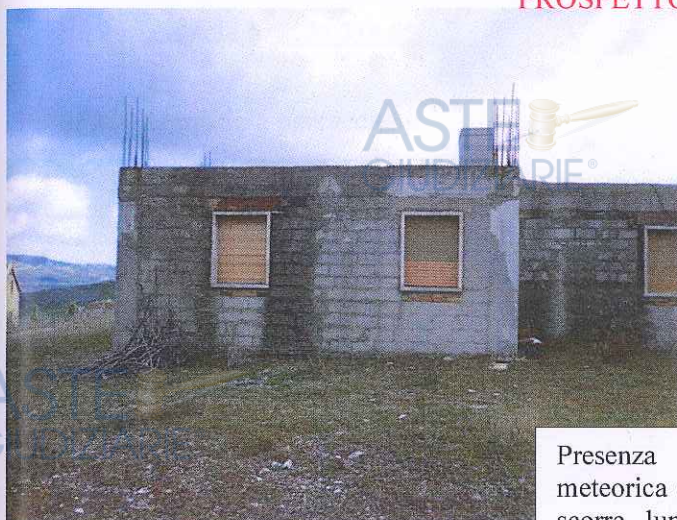
Pignatte rotte e cadute dal solaio sovrastante

PARTICOLARE DEL FABBRICATO IN CASO DI PIOGGIA



PROSPETTO OVEST

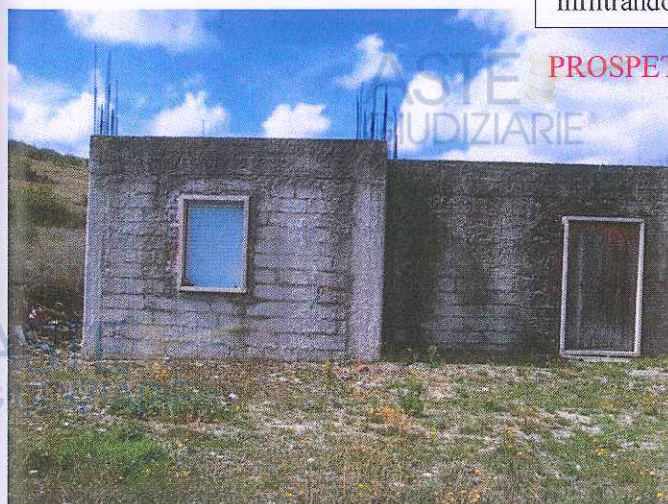
Presenza di acqua meteorica che dal solaio scorre lungo le pareti laterali dell'immobile infiltrandosi all'interno



PROSPETTO OVEST



Presenza di acqua meteorica che dal solaio scorre lungo le pareti laterali dell'immobile infiltrandosi all'interno



PROSPETTO EST





STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it



R.G. N. 4/1991
UDIENZA:
03/04/2024



AUTORITA' GIUDIZIARIA



Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: Dott.ssa Angela ALBORINO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Indice degli atti depositati



- A. Accatastamento Fabbricato
- B. Allegati:
 - 1. Visure Catastali
 - 2. Mappa
 - 3. Elaborato Planimetrico
- C. Preventivo Oneri Tecnici e Verbale Nomina CTU

Pietragalla (PZ), Marzo 2024



IL CTU
Arch. Canio ROMANIELLO








**STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it**



Accatastamento Fabbricato



**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro A Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652									
Tipo Mappale n. 21415 del 14/03/2024			Ditta n. 1 di 1			Unita' a destinazione ordinaria n.			
Causale: Nuova Costruzione						speciale e particolare n. 1			
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori):						totali in costituzione n. 1			
Già in atti al C.E.U. con Idc Com: S1AA Sez: 57 Fgl: 57 Pla: 105 Sub:									
Documenti allegati: Mod. 1N parte I n.			Mod. 2N parte I n.			planimetrie n.			
Mod. 1N parte II n.			Mod. 2N parte II n.			pagine elaborato planimetrico n. 1			

Quadro U Unità Immobiliari																			
Riferimenti Catastali					Utilità Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti									
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.			
Indirizzo										Piano					Scala	Interno	Lotto	Edificio	
1 C 57 105										F/3					T				
via bosco pallareta 179/B																			

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica														
l'immobile risulta essere solamente tompagnato esternamente ed e' privo di rifiniture sia interne che esterne, di infissi, di pavimenti e impianti tecnologici. il presente atto e' firmato dal sottoscritto arch. romaniello canio nato a pietragalla il 27.01.1967 ivi res. in via perugia n. 14, quale c.t.u. nel procedimento di cui alla proc. esec. imm. n. 4/1991 r.g.e. tribunale di pz														

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione. - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: ROMANIELLO CANIO quale soggetto obbligato, residente in PIETRAGALLA (PZ) - VIA PERUGIA n. 00014 c.a.p. 8 Indirizzo PEC: canio.romaniello@archiworldpec.it - Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato. Il Tecnico: Arch. ROMANIELLO CANIO ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI POTENZA n. 631 Codice Fiscale: RMNCNA67A27G616L														
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

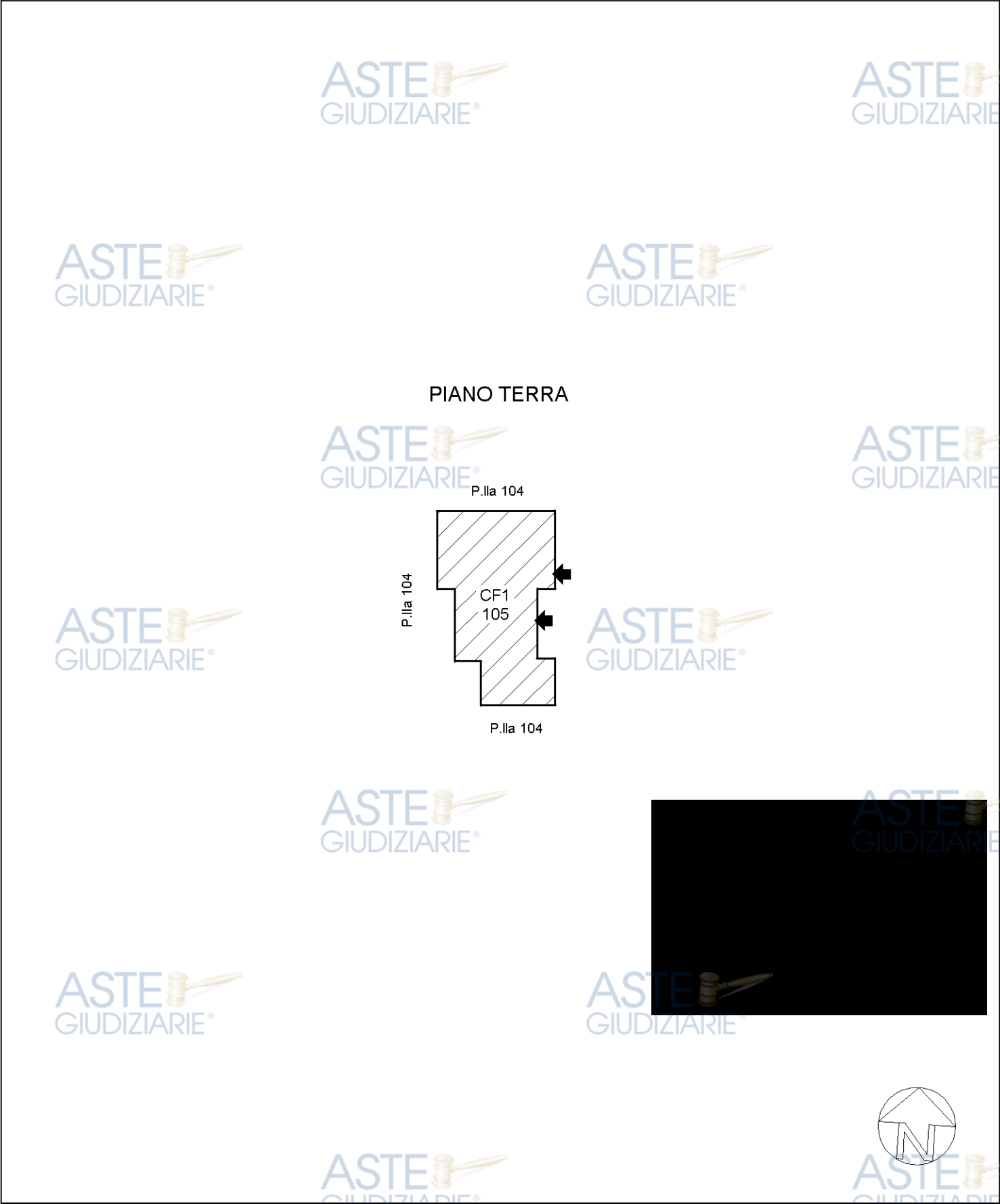
Comune			Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
POTENZA					57		105		n. 21415		14/03/2024	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza		n° civ.	Piani		Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE		
via bosco pallareta			179/B T				CF1		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE			
Protocollo _____												
IL TECNICO Arch. ROMANIELLO CANIO												
ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI POTENZA n. 631												
Codice Fiscale: RMNCNA67A27G616L												



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Romaniello Canio	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Potenza	N. 631

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Comune di Potenza		Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 57	Particella: 105	del 14/03/2024
Tipo Mappale n. 21415		Scala 1 : 500	
Dimostrazione grafica dei subalterni			





Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbicato Urbano

Catasto Fabbicati

Pratica numero: PZ0022200	Comune di POTENZA (Codice: S1AA)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Risccontro: 0000L8633	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Intestati n.: 1
Operatore: BBNPLA	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: 1
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Causale: COSTITUZIONE	

INTESTAZIONE - TITOLO



UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale										Dati di classamento proposti			
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	C		57	105		VIA BOSCO PALLARETA, 179/B, p. T		F/3				0,00	



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Ricevuta di pagamento di euro 50,00
Quietanza n. 1602962 del 18/03/2024

Richiedente: RMNCNA67A27G616L

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 4142 del 18/03/2024 della Direzione Provinciale di POTENZA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 50,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 50,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 1641362 del 18/03/2024

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	PZ0022200		50,00	l/u.i.u cat. ordinaria	Normale	886T	50,00

TOTALI:

50,00

50,00

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

50,00

Il Cassiere
DBTLSN

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)**

Il sottoscritto ARCHITETTO ROMANIELLO CANIO iscritto con il num. 631 della provincia di POTENZA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 47 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che il modello unico catastale, inoltrato per via telematica, è la rappresentazione informatica dei documenti cartacei originali sottoscritti dai soggetti obbligati, ai sensi del decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701;

- Che il documento non è stato depositato presso il Comune competente perchè non richiesto dalla normativa vigente.

- Che la presentazione dei documenti è effettuata su incarico dei soggetti obbligati.

Dichiarazione sostitutiva di certificazioni**(Art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)**

Il sottoscritto ARCHITETTO ROMANIELLO CANIO iscritto con il num. 631 della provincia di POTENZA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 46 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che la qualifica professionale, il numero di iscrizione all'albo e il collegio o l'ordine di appartenenza sono quelli indicati nella pagina - Informazioni generali - del documento.

- Di non essere destinatario di provvedimenti di sospensione dall'esercizio della professione o di cancellazione dall'albo professionale.



Verifica di corrispondenza con il documento originale disponibile fino al 10/09/2024 sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate alla URL <https://telematici.agenziaentrate.gov.it/VerGlifo/IVerificaGlifo.jsp>
Codice di verifica: fcbc038f64 - ID documento: 09004e20f34122df

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particelle

Comune: POTENZA

Foglio: 0570

Sez. Censuaria:

Particelle: 31

Firma delle parti o loro delegati

Il/I sottoscritto/i dichiara/no di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento

ARCH. ROMANIELLO CANIO - C.F.: RMNCNA67A27G616L (C.T.U. - VEDASI

RELAZIONE TECNICA)

FIRMA ARCH. ROMANIELLO CANIO

IN QUALITA DI C.T.U. PROCED. ESEC. IMM. N. 4/1991 R.G.E. TRIBUNALE DI POTENZA

Firma

Tecnico redattore

Tecnico: ROMANIELLO CANIO

Provincia: POTENZA

Cod. Fisc.: RMNCNA67A27G616L

Qualifica: ARCHITETTO

N. iscrizione: 631

L'incarico è stato conferito nell'ambito di procedimento d'ufficio.

luogo e data

timbro e firma



Dati generali del tipo

Comune: POTENZA

Foglio: 0570

Tecnico: ROMANIELLO CANIO

Provincia: POTENZA

Sez. Censuaria:

Particelle: 31

Qualifica: ARCHITETTO

N. iscrizione: 631

Modello censuario

Mappale

Operazione	Identificativo						Superficie			Dati Censuari			Lotti	
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub			ha	a	ca					
O		0570	31	000			00002	01	10	SN	091	03		
S		0570	31	000			00000	00	00		000			
C		0570		000	a	AAA	00001	99	34	SN	091	03		
C		0570		000	b	AAB	00000	01	76	SR	282			

Informazioni Complementari

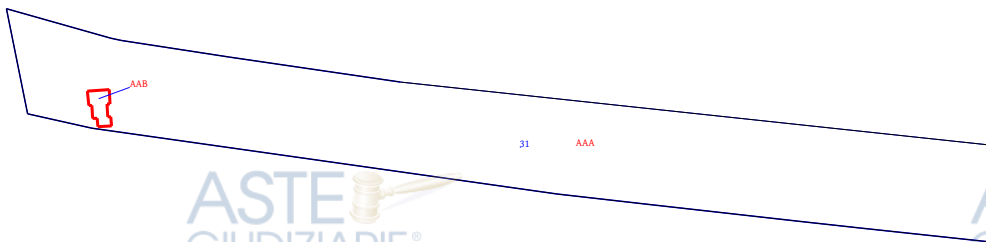
Dati generali del tipo

Comune:	POTENZA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0570	Particelle:	31
Tecnico:	ROMANIELLO CANIO	Qualifica:	ARCHITETTO
Provincia:	POTENZA	N. iscrizione:	631

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione grafica

I punti di appoggio e le nuove linee da introdurre in mappa sono descritte nel LIBRETTO DELLE MISURE

Scala 1 : 4000



Dati generali del tipo

Comune:	POTENZA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0570	Particelle:	31
Tecnico:	ROMANIELLO CANIO	Qualifica:	ARCHITETTO
Provincia:	POTENZA	N. iscrizione:	631

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione alfa-numerica

Estratto di mappa

Rilasciato dall'UP di POTENZA

Protocollo: PZ0020979/2024 Data: 13/03/2024 Codice Riscontro: 5870088903036

8|1%|-2117.416|13133.947|
8|2%|-2084.093|12823.172|
8|3%|-2070.975|12732.516|
8|4%|-2062.175|12675.402|
8|5%|-2060.715|12669.745|
8|6%|-2045.256|12614.698|
8|7%|-2100.800|12625.993|
8|8%|-2108.355|12659.842|
8|9%|-2143.431|12905.706|
8|10%|-2148.810|12954.884|
8|11%|-2157.704|13033.584|
8|12%|-2161.148|13066.121|
8|13%|-2168.286|13133.298|
8|14%|-2158.768|13138.526|
8|15%|-2150.058|13138.857|

6|PFCART|PF02/0570/G942|-2232.574|12449.455|
6|PFCART|PF03/0570/G942|-2128.324|12768.570|
6|PFCART|PF04/0570/G942|-2167.514|13125.042|
6|PFCART|PF05/0570/G942|-2534.169|12844.744|
6|PFCART|PF06/0570/G942|-2046.911|12959.759|
6|DISTORSIONE|1.87|
6|SCALAORIGINARIA|2000|
6|INQUADRAMENTO|-1804.411|12458.778|0.1693333333|0|0|0|

Estratto di mappa aggiornato

8|111*|-2095.846|12667.813|
8|PF04/0560/G942*|-1754.545|12604.277|
8|104*|-2096.382|12659.781|
8|PF02/0570/G942*|-2220.532|12447.509|
8|105*|-2103.467|12660.254|
8|110*|-2102.632|12668.267|
8|112*|-2095.734|12669.509|
8|107*|-2107.591|12663.035|
8|103*|-2096.495|12658.085|
8|109*|-2102.519|12669.963|
8|101*|-2088.150|12669.005|
8|102*|-2088.913|12657.579|
8|108*|-2107.108|12670.268|
8|PF03/0570/G942*|-2124.036|12769.779|
8|106*|-2103.301|12662.749|

Dati generali del tipo

Comune: POTENZA

Foglio: 0570

Tecnico: ROMANIELLO CANIO

Provincia: POTENZA

Sez. Censuaria:

Particelle: 31

Qualifica: ARCHITETTO

N. iscrizione: 631

Proposta di aggiornamento cartografico:

Rappresentazione alfa-numerica

6|PV|114*|7%|

6|PV|113*|6%|

7|13|107*|108*|109*|110*|111*|112*|101*|102*|103*|104*|RC|AAB|31|176|

7|0|105*|106*|107*|RC|

7|13|107*|108*|109*|110*|111*|112*|101*|102*|103*|104*|RC|AAB+|31|176|

7|0|105*|106*|107*|RC|

7|18|17%|1%|2%|3%|4%|5%|6%|7%|8%|9%|NC|AAA|31|25429|

7|0|10%|11%|12%|13%|14%|15%|16%|17%|NC|

7|13|108*|107*|106*|105*|104*|103*|102*|101*|112*|111*|RC|AAA-|31|175|

7|0|110*|109*|108*|RC|

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ufficio provinciale di: POTENZA
Protocollo n:
Data:

Codice file PREGEO: 10.250.742

TIPO MAPPALE Elaborati Tecnici

Libretto delle misure

Pag. 7 di 10

Dati generali del tipo

Comune:	POTENZA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0570	Particelle:	31
Tecnico:	ROMANIELLO CANIO	Qualifica:	ARCHITETTO
Provincia:	POTENZA	N. iscrizione:	631

0|13032024|4|G942|0570|31|ROMANIELLO CANIO|ARCHITETTO|POTENZA|
9|820|10|20|12729|PREGEO 10.00-G, APAG 2.12|MC|-|
1|100|4654975.43,1315186.41,4144560.88|0.000| |
6|L2|13032024-09:33|13032024-10:36|RTK|PDOP=1|
2|101|8477.692,9513.456,-12484.391|0.00182379,0.00035679,0.00097672,0.00027416,0.00022249,0.00095108|PDOP=2|2.
059|Spigolo Fabbricato|VRS||
2|102|8481.429,9502.670,-12485.313|0.00157923,0.00025042,0.00088935,0.00021954,0.00015136,0.00084169|PDOP=2|2.
059|Come sopra|
2|103|8486.234,9504.808,-12490.813|0.00180350,0.00007098,0.00096894,0.00014783,0.00005291,0.00079076|PDOP=2|2.
059|Come sopra|
2|104|8485.724,9506.422,-12490.636|0.00174734,0.00007527,0.00094161,0.00014751,0.00005633,0.00077985|PDOP=2|2.
059|Come sopra|
2|105|8490.020,9508.365,-12495.946|0.00126781,0.00019161,0.00068905,0.00020127,0.00012366,0.00076034|PDOP=2|2.
059|Come sopra|
2|106|8489.202,9510.720,-12495.747|0.00230483,0.00003580,0.00123627,0.00020967,0.00003739,0.00107760|PDOP=2|2.
059|Come sopra|
2|107|8491.764,9511.885,-12498.999|0.00125841,0.00019212,0.00069304,0.00020726,0.00012301,0.00077614|PDOP=2|2.
059|Come sopra|
2|108|8489.182,9518.653,-12498.607|0.00104500,0.00017962,0.00086546,0.00028830,0.00021850,0.00178014|PDOP=2|2.
059|Come sopra|
2|109|8486.463,9517.413,-12495.110|0.00074077,0.00021758,0.00043973,0.00017542,0.00013896,0.00049842|PDOP=2|2.
059|Come sopra|
2|110|8487.042,9515.818,-12495.225|0.00078238,0.00022469,0.00048275,0.00017793,0.00016238,0.00049426|PDOP=2|2.
059|Come sopra|
2|111|8483.033,9513.987,-12490.045|0.00111154,0.00024264,0.00061373,0.00019859,0.00014397,0.00062202|PDOP=2|2.
059|Come sopra|
2|112|8482.449,9515.580,-12489.934|0.00096947,0.00027549,0.00059508,0.00020933,0.00019983,0.00059541|PDOP=2|2.
059|Come sopra|
2|113|8464.952,9452.000,-12455.066|0.00099660,0.00011361,0.00058963,0.00021288,0.00004043,0.00092899|PDOP=2|2.
059|Punto vertice|
2|114|8495.957,9474.361,-12496.926|0.00091460,0.00011952,0.00051948,0.00019285,0.00004398,0.00079626|PDOP=2|2.
059|Punto vertice|
2|115|8390.531,9973.807,-12534.704|0.00084935,0.00012096,0.00053120,0.00019404,0.00008642,0.00083386|PDOP=2|2.
059|Punto vertice|
2|PF02/0570/G942|8651.754,9337.050,-12565.633|0.00197172,0.00037231,0.00108322,0.00069124,0.00025808,0.0016335
0|PDOP=1|2.059|Pilastro traliccio|
2|PF03/0570/G942|8465.058,9615.764,-12513.925|0.00154523,0.00008769,0.00072328,0.00024536,0.00005585,0.0007451
5|PDOP=2|2.059|Termine|
2|PF04/0560/G942|8250.626,9370.787,-12268.523|0.00127507,0.00001883,0.00105267,0.00033956,-0.00017451,0.002229
95|PDOP=1|2.059|Asse Traliccio|
6|Contorno fabbricato|
7|13|107|108|109|110|111|112|101|102|103|104|RC|AAB|31|
7|0|105|106|107|RC|
6|Punti vertice|
7|1|113|PV|
7|1|114|PV|
7|1|115|PV|
8|PF04/0560/G942|-1764.768000|12587.313000|50| ASSE TRALICCIO ENEL|
8|PF04/0560/G942|812.265000|04| PIANO CAMPAGNA|
8|PF03/0570/G942|-2126.295000|12769.616000|50| TERMINE LAPIDEO FRA LE P/LLE 31/17|
8|PF03/0570/G942|999.000000|04| TESTA TERMINE LAPIDEO|
8|PF02/0570/G942|-2237.559000|12452.164000|50| LINEA A.T. ENEL TRALICCIO DI VERTICE|
8|PF02/0570/G942|902.140000|04| QUOTA TESTA PILASTRINO|

Dati generali del tipo

Comune:	POTENZA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0570	Particelle:	31
Tecnico:	ROMANIELLO CANIO	Qualifica:	ARCHITETTO
Provincia:	POTENZA	N. iscrizione:	631

Il presente tipo e mappale è stato eseguito secondo quanto previsto dalle Circolari della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. n. 2/1988 e 5/1989. L'atto di aggiornamento interessa il fabbricato, in corso di costruzione, che ricade sulla p.lla n. 31 del foglio di mappa n. 57 del Comune di Potwnza come si evidenzia dagli elaborati allegati. Per una corretta introduzione in mappa del fabbricato si è proceduto ad eseguire un rilievo vincolato ai punti fiduciali PF04/0560/G942, PF02/0570/G842 e PF03/0570/G942, tutti materializzati e presenti in loco. I punti vertice n. 113, 114 e 115 sono stati determinati analiticamente. Dell'originaria particella non sono stati battuti tutti i vertici in quanto non materializzati sul posto a meno di un'operazione di riconfinamento non oggetto di incarico. Il presente atto è firmato dal sottoscritto Arch. ROMANIELLO Canio nato a Pietragalla il 27.01.1967 ed ivi residente alla via Perugia n. 14, quale C.T.U. nel procedimento di cui alla procedura esecutiva immobiliare N. 4/1991 R.G.E. del Tribunale di Potenza, su espressa richiesta del G.E.

Dati generali del tipo

Comune: POTENZA

Foglio: 0570

Tecnico: ROMANIELLO CANIO

Provincia: POTENZA

Sez. Censuaria:

Particelle:

31

Qualifica:

ARCHITETTO

N. iscrizione:

631

Scala 1 : 4000

PF04/0560/G942

±13

±14

±02 ±01
±03 ±12
±04 ±09
±05 ±08

PF03/0570/G942

PF02/0570/G942

Dati generali del tipo

Comune: POTENZA

Foglio: 0570

Tecnico: ROMANIELLO CANIO

Provincia: POTENZA

Sez. Censuaria:

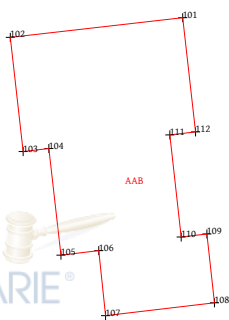
Particelle: 31

Qualifica: ARCHITETTO

N. iscrizione: 631

Scala 1 : 500

414



Ufficio provinciale di: POTENZA - Territorio

Protocollo: 2024/21415

Data: 14/03/2024

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 2

Dati generali del tipo

Comune POTENZA

Foglio 57

Tecnico ROMANIELLO CANIO

Provincia POTENZA

Sez. Censuaria

Particelle

31

Qualifica

ARCHITETTO

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo				Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€		€
	principale	sub			ha	a	ca								
O	31	000			00002	01	10	SN			091	03	9.35	7.27	
S	31	000			00000	00	00				000				
C		000	a	104	00001	99	34	SN			091	03	9.27	7.21	
C		000	b	105	00000	01	76	SR			282				

Al Catasto Edilizio Urbano sono state costituite le seguenti unità di categoria F/6 con annotazione:

- fabbricato in attesa di dichiarazione -

Comune	Sez./Foglio	Particella
POTENZA	0057	00105

Ufficio provinciale di: POTENZA - Territorio
Protocollo: 2024/21415
Data: 14/03/2024

Codice file PREGEO:

TIPO MAPPALE

ATTO DI AGGIORNAMENTO

Attestato di Approvazione

Pag. 2 di 2

Dati generali del tipo

Comune	POTENZA	Sez. Censuaria	
Foglio	57	Particelle	31
Tecnico	ROMANIELLO CANIO	Qualifica	ARCHITETTO
Provincia	POTENZA		

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0020979/2024 del 13/03/2024 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.: 2024/PZ0021415

Data di approvazione: 14/03/2024

Il Tecnico: APPROVAZ. AUTOMATICA
Il Direttore dell'Ufficio: LUCIA DE ROSA
(Responsabile del procedimento)

Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 3961 Data di richiesta del servizio: 14/03/2024

Riscossi € 65.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento pratica n. PZ202421415 del 14/3/2024



Comune: (PZ) POTENZA
Foglio: 57
Richiedente: ROMANIELLO CANIO

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metr

14-Mar-2024 9:51:54
Protocollo pratica PZ202421415



**STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCH. CANIO ROMANIELLO
VIA PERUGIA, 14
85016 PIETRAGALLA (PZ)
TEL./FAX 0971/740188 – CELL. 347/7699890
E-mail: canioromaniello@tiscali.it**



Allegati



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/03/2024

Dati identificativi: Comune di POTENZA (G942) (PZ)

Foglio 57 Particella 104

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 9,27

agrario Euro 7,21

Particella con qualità: PASCOLO di classe 3

Superficie: 19.934 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 14/03/2024 Pratica n. PZ0021415 in atti dal 14/03/2024
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1145343.13/03/2024 presentato il 14/03/2024
PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 21415.1/2024)

> **Dati identificativi**

Comune di POTENZA (G942) (PZ)

Foglio 57 Particella 104

Tipo Mappale del 14/03/2024 Pratica n. PZ0021415 in
atti dal 14/03/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.1145343.13/03/2024 presentato
il 14/03/2024 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.
21415.1/2024)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 9,27

agrario Euro 7,21

Particella con qualità: PASCOLO di classe 3

Superficie: 19.934 m²

Tipo Mappale del 14/03/2024 Pratica n. PZ0021415 in
atti dal 14/03/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.1145343.13/03/2024 presentato
il 14/03/2024 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.
21415.1/2024)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

14/03/2024

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/03/2024

Dati identificativi: Comune di POTENZA (G942) (PZ)
Foglio 57 Particella 105

Classamento:

Categoria F/3^a)

Indirizzo: VIA BOSCO PALLARETA n. 179/B Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 16/03/2024 Pratica n. PZ0022200 in atti dal 18/03/2024
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1201289.16/03/2024 COSTITUZIONE (n. 22200.1/2024)

> **Dati identificativi**

Comune di POTENZA (G942) (PZ)
Foglio 57 Particella 105

COSTITUZIONE del 14/03/2024 Pratica n. PZ0021420
in atti dal 14/03/2024 (n. 21415.1/2024)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POTENZA (G942) (PZ)
Foglio 57 Particella 105

> **Indirizzo**

VIA BOSCO PALLARETA n. 179/B Piano T

COSTITUZIONE del 14/03/2024 Pratica n. PZ0021420
in atti dal 14/03/2024 (n. 21415.1/2024)

> **Dati di classamento**

Categoria **F/3^a**



COSTITUZIONE del 16/03/2024 Pratica n. PZ0022200
in atti dal 18/03/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.
AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1201289.16/03/2024
COSTITUZIONE (n. 22200.1/2024)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

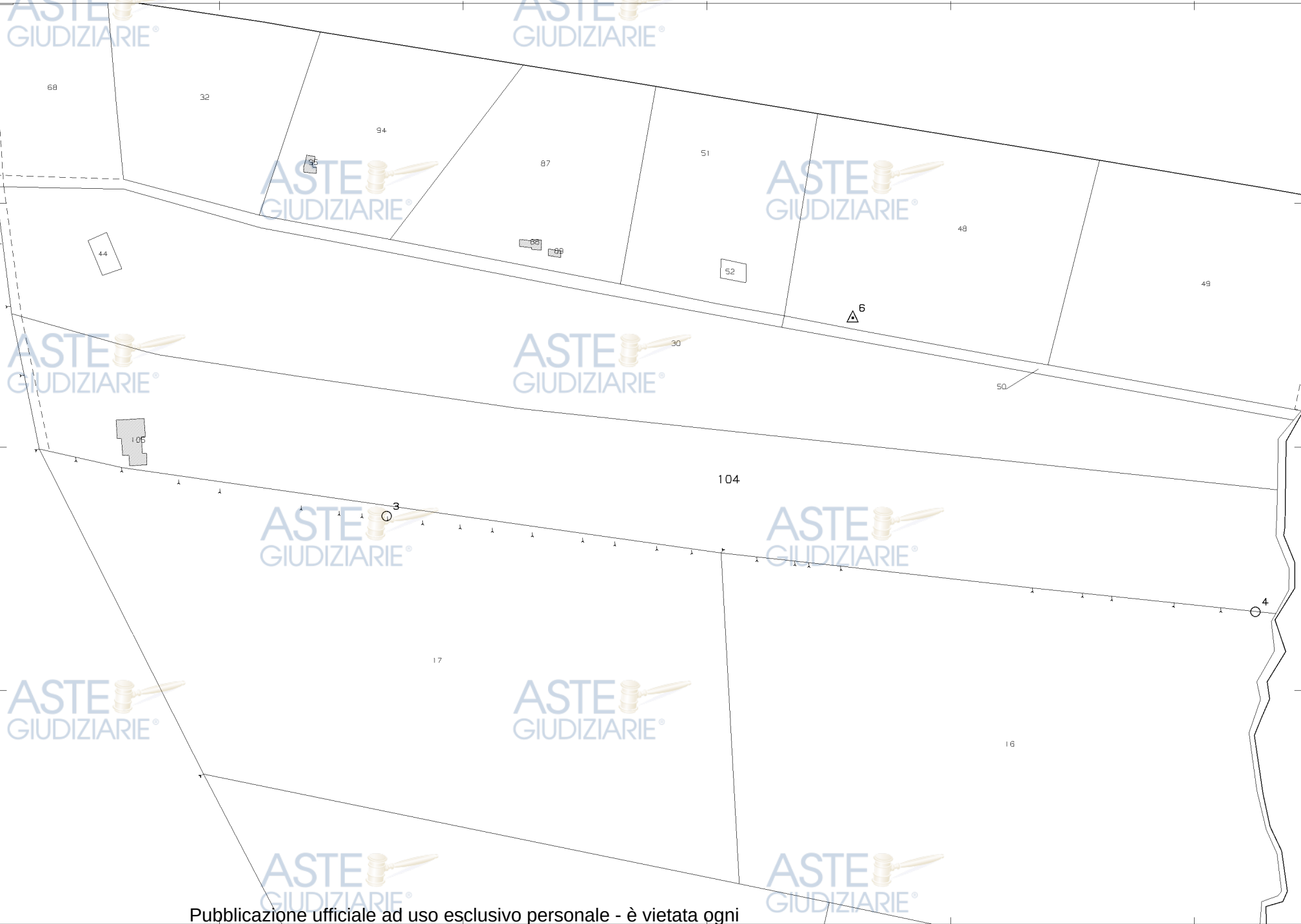
14/03/2024 (n. 21415.1/2024)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/3: Unita` in corso di costruzione



21-Mar-2024 12:56:31
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
Protocollo pratica T222168/2024
Comune: (PZ) POTENZA
Foglio: 57

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 Particella: 104

Ufficio Provinciale di
Potenza
GIUDIZIARIE®

Tipo Mappale n. 21415 del 14/03/2024

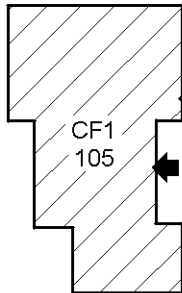
Scala 1 : 500



ASTE GIUDIZIARIE®



P.IIa 104



P.IIa 104



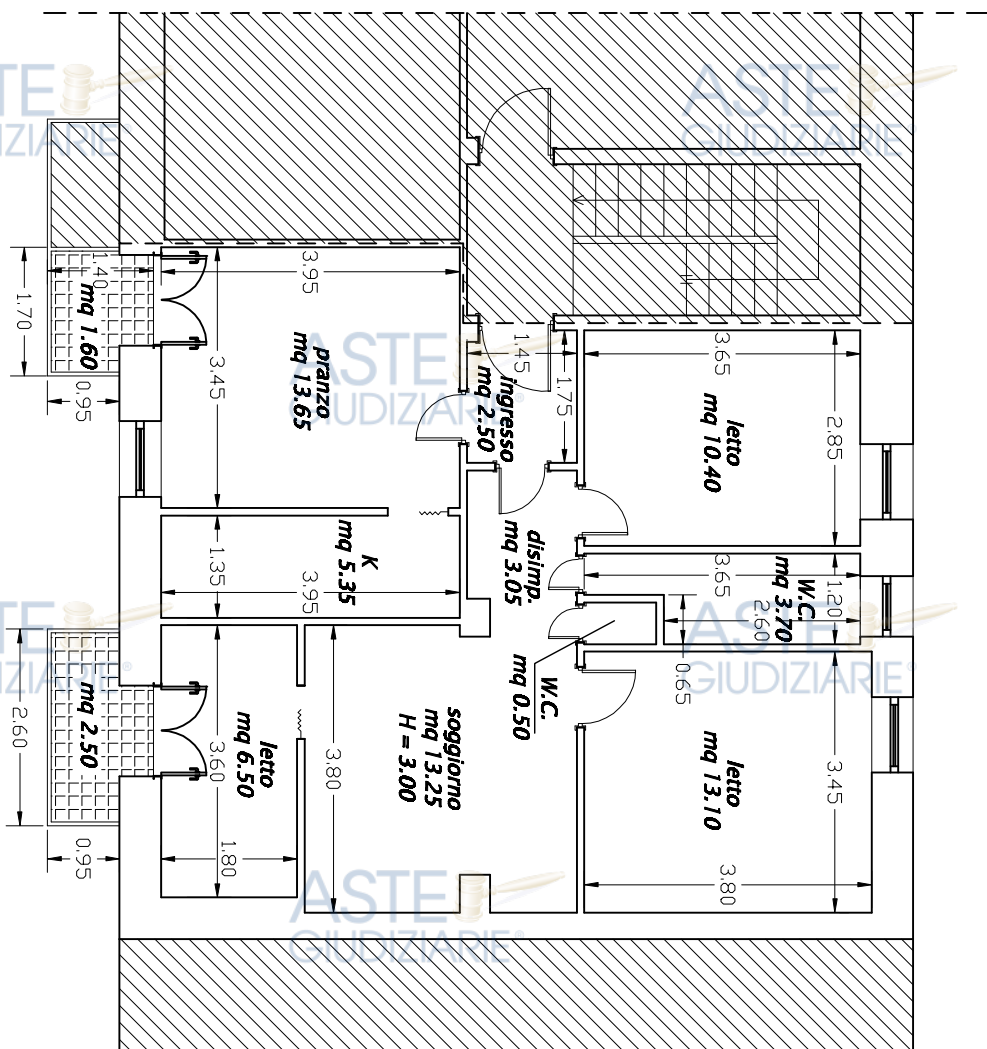
ASTE 



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2024 - Comune di POTENZA(G942) - < Foglio 57 Particella 105 >
Firmato Da: ROMANIELLO CANIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: be2daef177634a4eb470075b090e15



ABITAZIONE SITA IN VIA MAZZINI n.97
PIANTA PIANO 1° - SUB 5
Sup. lorda: mq 90,35
Sup. utile: mq 72,00
Sup. balconi: mq 4,10



VIA G. MAZZINI

**Appartamento sito in Potenza alla Via Mazzini, 97,
Piano Primo
foglio 47 particella n. 685 sub 5**

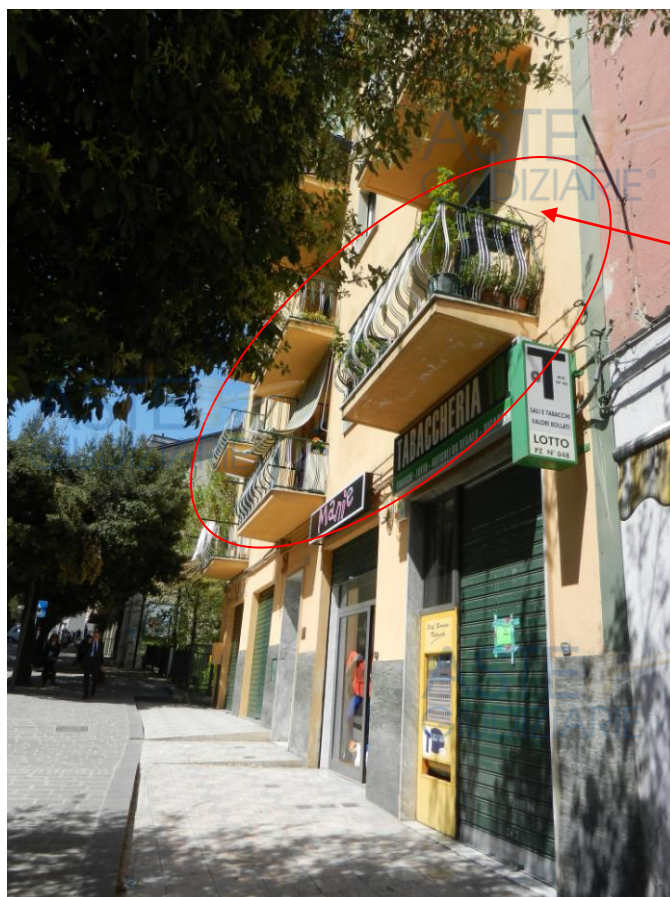


(Ingresso Condominio) FOTO 1



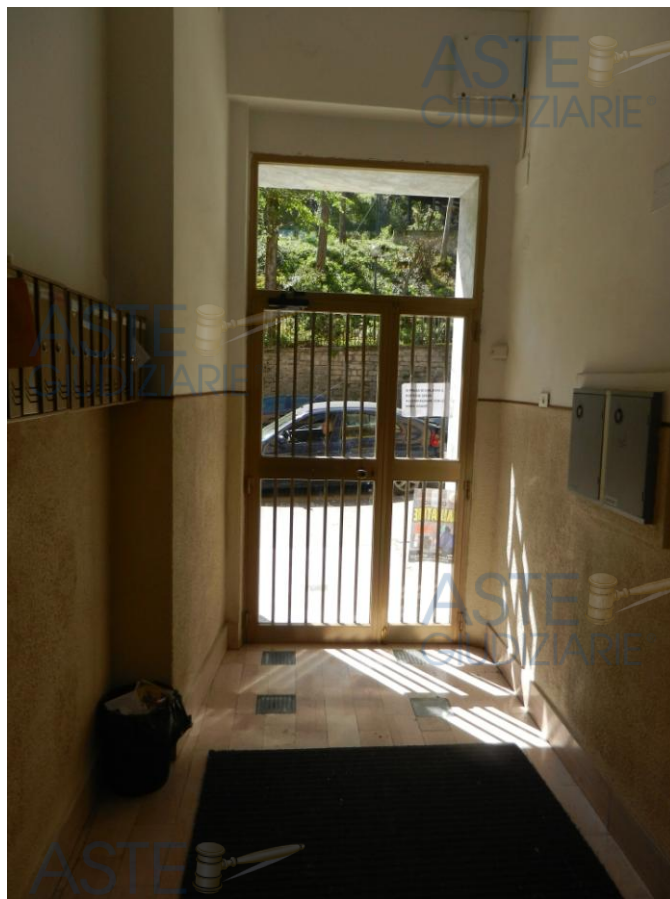
Appartamento
oggetto di stima

(Via Mazzini) **FOTO 2**



Appartamento
oggetto di stima

(Via Mazzini) **FOTO 3**



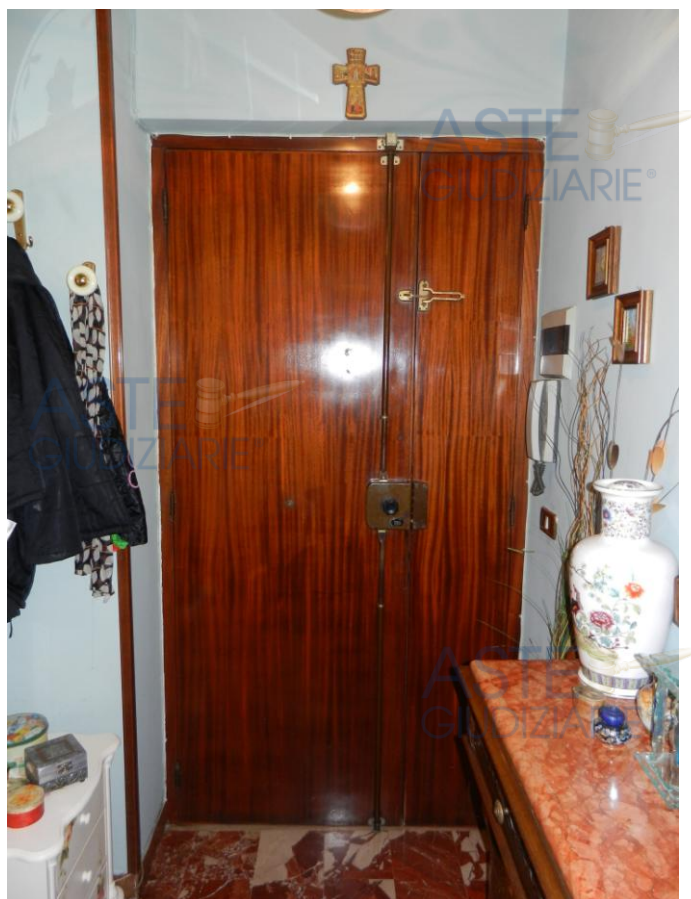
(Atrio Condominiale) **FOTO 4**



(Scala Condominiale) **FOTO 5**



(Portone d'ingresso appartamento) **FOTO 6**



(Ingresso appartamento) **FOTO 7**

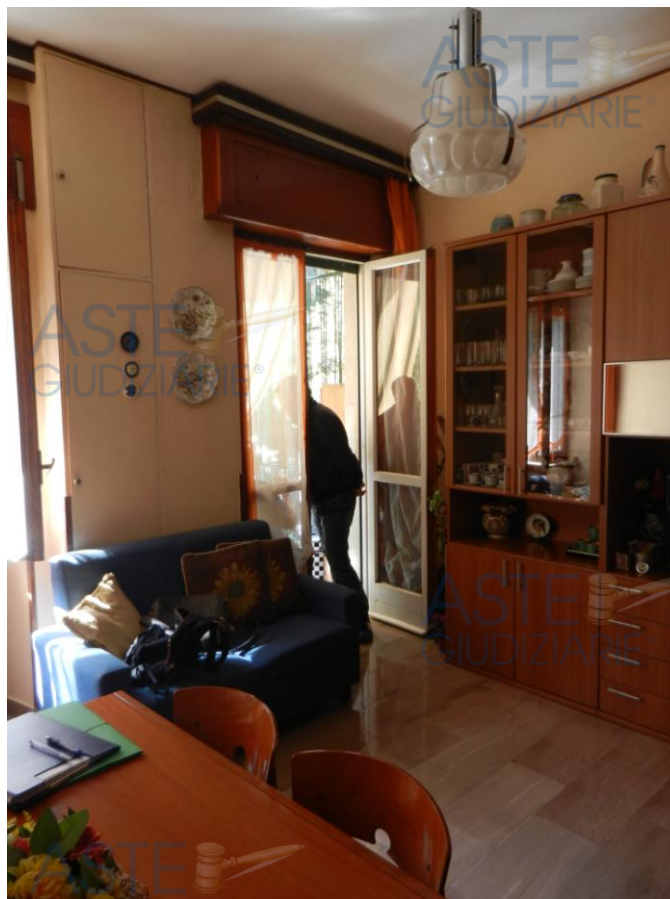


(Pranzo) **FOTO 8**



(Pranzo) **FOTO 9**

ASTE
GIUDIZIARIE®



(Pranzo) **FOTO 10**

ASTE
GIUDIZIARIE®



(Pranzo) **FOTO 11**



(Cucina) **FOTO 12**



(Cucina) **FOTO 13**



(Cucina) **FOTO 14**



(Letto) **FOTO 15**

ASTE
GIUDIZIARIE®



(Letto) **FOTO 16**

ASTE
GIUDIZIARIE®



(Letto) **FOTO 17**



(Disimpegno) **FOTO 18**



(W.c.) **FOTO 19**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(W.c.) **FOTO 20**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(W.c.) **FOTO 21**

ASTE
GIUDIZIARIE®



(Letto) **FOTO 22**



(Letto) **FOTO 23**



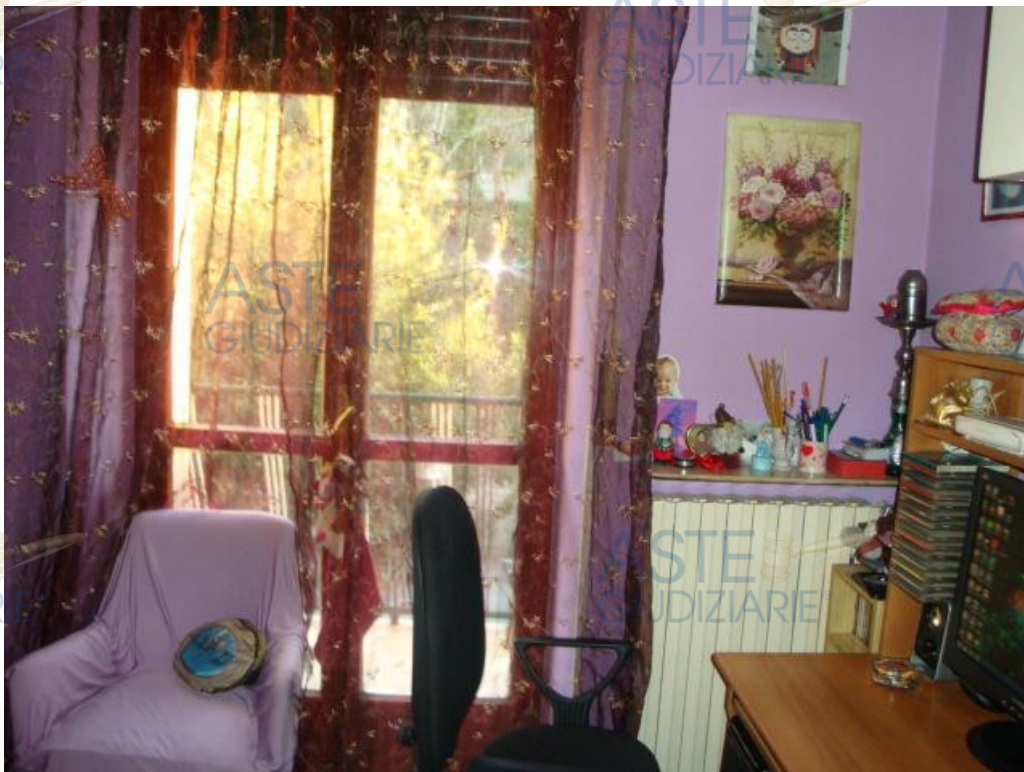
(Soggiorno) **FOTO 24**



(Soggiorno) **FOTO 25**



(Soggiorno) **FOTO 26**



(Letto) **FOTO 27**



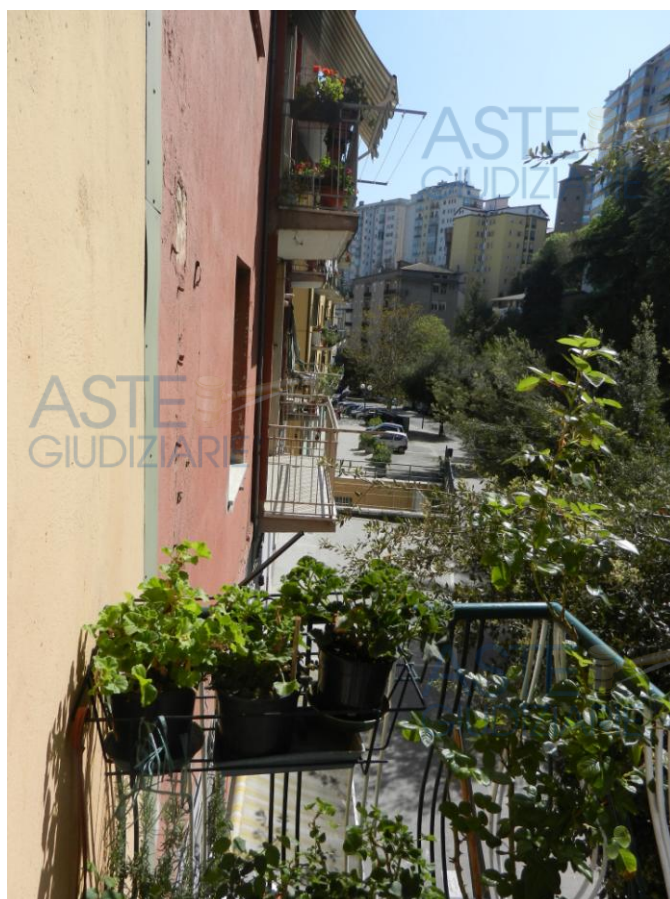
(Letto) **FOTO 28**



(Letto) **FOTO 29**



(Balcone camera da letto) **FOTO 30**



(Balcone camera da letto) **FOTO 31**



(Particolare balcone) **FOTO 32**



(Balcone pranzo) **FOTO 33**



(Veduta su Via Mazzini - Villa) **FOTO 34**