

# TRIBUNALE DI POTENZA

Ufficio Procedure Concorsuali

**OGGETTO:**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 98/2023 E 65/2024 R.G.E.  
a carico** [REDACTED]

**UDIENZA: 19 FEBBRAIO 2025**

Dott. ing./arch. Domenico Marrone

Via Decio Bruno, 24

85010 - ABRIOLO (PZ)

Telefono: 0971 923564

Fax:

0971 923564

e-mail: domenicomarrone@icloud.com

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Angela ALBORINO**

Cust.ode Giudiziario : **Avv. Carmela NOLE'**

Via Umberto I° n. 165

85028 Rionero in Vulture (PZ)

Nr. lotto

Layout tavola: **PERIZIA DI STIMA**

Scala:

disegnata

Data

verificata

Data

Stato progetto:

Indice:

Nr. progetto:

Nr. tavola:

Data tavola:

Tipo vista:

**2024\_14**

**gennaio 2025**

Committente

Autore  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**INDICE**

<b>INCARICO E QUESITI.....</b>	<b>5</b>
<b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.....</b>	<b>7</b>
<b>VERIFICHE PRELIMINARI.....</b>	<b>7</b>
<b>VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.....</b>	<b>7</b>
<b>RISPOSTA AI QUESITI.....</b>	<b>8</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. ....</b>	<b>8</b>
<b>2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE.....</b>	<b>11</b>
<b>3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>13</b>
<b>4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO).....</b>	<b>24</b>
<b>4.1 LOTTO N. 1 – L<sub>1</sub>.....</b>	<b>24</b>
<b>4.2 LOTTO N. 2 – L<sub>2</sub>.....</b>	<b>28</b>
<b>5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>32</b>
<b>6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>36</b>
<b>7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</b>	<b>36</b>
<b>8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI. ....</b>	<b>37</b>
<b>9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....</b>	<b>41</b>
<b>10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.....</b>	<b>45</b>
<b>10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA .....</b>	<b>46</b>
<b>10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO .....</b>	<b>48</b>
<b>10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI.....</b>	<b>51</b>
<b>11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....</b>	<b>53</b>
<b>12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI.....</b>	<b>53</b>
<b>13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO. ....</b>	<b>53</b>
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>54</b>
<b>APPENDICE .....</b>	<b>55</b>





Il sottoscritto ing. Domenico Marrone, con studio in Abriola (PZ), Via Decio Bruno n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 2858 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza con numero d'iscrizione 104 a far data dal 22 febbraio 2024, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **98/2023 e 65/2024** a carico di [REDACTED], con nomina del Giudice Delegato in data 1 agosto 2024, che richiedeva di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- 4) *procedere a una sommaria descrizione del bene (schema sintetico-descrittivo del lotto).*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- 6) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile, in particolare se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;*
- 7) *referire dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli **derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli** connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- 8) *referire dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *referire della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di immobile parzialmente abusivo il perito determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione; nel caso di immobile totalmente abusivo il perito determini il valore di stima tenendo conto del valore dell'area di sedime, detratto il costo della demolizione; in caso di abusi condonabili dica il perito lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria);*
- 10) *determinare il valore del procedimento esecutivo con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);*
- 11) *dire se l'immobile oggetto della procedura risulti munito della certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento di valore di mercato del bene;*

12) in caso di sussistenza di diritti opponibili (locazione, usufrutto, uso, assegnazione casa familiare, abitazione) dire in che misura il valore di stima dell'immobile oggetto della procedura debba essere ridotto;

13) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

14) estragga report fotografico – anche in formato digitale – dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.

Per la stesura della presente relazione, si sono svolte le necessarie indagini e assunte le adeguate informazioni, sono stati eseguiti appropriati sopralluoghi presso i luoghi oggetto di discussione, analizzando la consistenza e le caratteristiche degli immobili e producendone adeguata testimonianza grafica e fotografica.

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi e a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente perito espone la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti 15 parti, per rispondere ai quesiti posti dal G.E.:

1. RISPOSTA AL QUESITO N. 1 (Identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento).
2. RISPOSTA AL QUESITO N. 2 (Individuazione dei beni componenti ciascun lotto).
3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3 (Individuazione Catastale del bene pignorato)
4. RISPOSTA AL QUESITO N. 4 (Descrizione sommaria del bene).
5. RISPOSTA AL QUESITO N. 5 (Ricostruzione dei passaggi di proprietà).
6. RISPOSTA AL QUESITO N. 6 (Verifica dello stato di possesso degli immobili).
7. RISPOSTA AL QUESITO N. 7 (Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente).
8. RISPOSTA AL QUESITO N. 8 (Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati).
9. RISPOSTA AL QUESITO N. 9 (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica).
10. RISPOSTA AL QUESITO N. 10 (Determinazione del valore della procedura).
11. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 (Verifica dell'esistenza della certificazione energetica).
12. RISPOSTA AL QUESITO N. 12 (Verifica della sussistenza di Diritti Opponibili).
13. RISPOSTA AL QUESITO N. 13 (Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo).
14. CONCLUSIONI.
15. ALLEGATI.

**VERIFICHE PRELIMINARI.****VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU, ha provveduto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 1 della Legge 2 agosto 1998 n. 302 (istanza di vendita) che, al primo comma, recita:

*"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."*

In particolare risultano già depositati telematicamente in Cancelleria:

- certificazione notarile Legge 2 agosto 1998 n. 302 a firma del Notaio Dott. Giulia Messina  
Vitrano del 18/12/2023;

- Estratto di Mappa Catastale.

Per una completezza documentale del fascicolo, che risulta sprovvisto delle visure storiche catastali e delle planimetrie catastali, il sottoscritto ha provveduto all'integrazione della predetta documentazione.

Nella suddetta certificazione i beni sono bene identificati e risulta osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

## RISPOSTA AI QUESITI

### 1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'individuazione del bene immobile oggetto della vendita è funzionalmente dipendente dalle modalità con cui deve aver luogo il pignoramento: l'oggetto della vendita deve coincidere infatti con l'oggetto del pignoramento. Conseguentemente, tale individuazione necessita l'indicazione, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota, dei dati di identificazione catastale.

È noto infatti come, a seguito della riforma operata con la legge n. 52 del 1985, il bene pignorato debba essere individuato - ai sensi dell'art. 555 c.p.c. e stante il rinvio operato alle norme in tema di iscrizione ipotecaria - mediante i dati di identificazione catastale.

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, emerge che i predetti beni pignorati consistono in:

1. diritto immobiliare di **PROPRIETÀ**, per la **quota di 1/1** e di **PROPRIETÀ SUPERFICIARIA**, per la **quota di 1/1** sulla consistenza immobiliare sita in Banzi (PZ), Via Umberto Primo, 95 e C.da Piano Carbone, snc, identificato catastalmente nel seguente modo:

CATASTO	LOTTO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DIRITTI REALI	QUOTA
Urbano	LOTTO N. 1-L <sub>1</sub>	BANZI	39	530	5	PROPRIETA'	1/1
Urbano	LOTTO N. 2-L <sub>2</sub>	BANZI	37	1027	1	PROPRIETA'	1/1
Terreno		BANZI	37	895		PROPRIETA' SUPERFICIARIA	1/1
Terreno		BANZI	37	897		PROPRIETA' SUPERFICIARIA	1/1
Terreno		BANZI	37	898		PROPRIETA' SUPERFICIARIA	1/1

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non è presente nessuna discordanza catastale. Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si allega l'estratto di mappa catastale e la sovrapposizione della ortofoto con la mappa catastale.



Figura 1 – Estratto di mappa catastale – FG. 18 Mappale 1140 Sub 5 (ALL. 01).

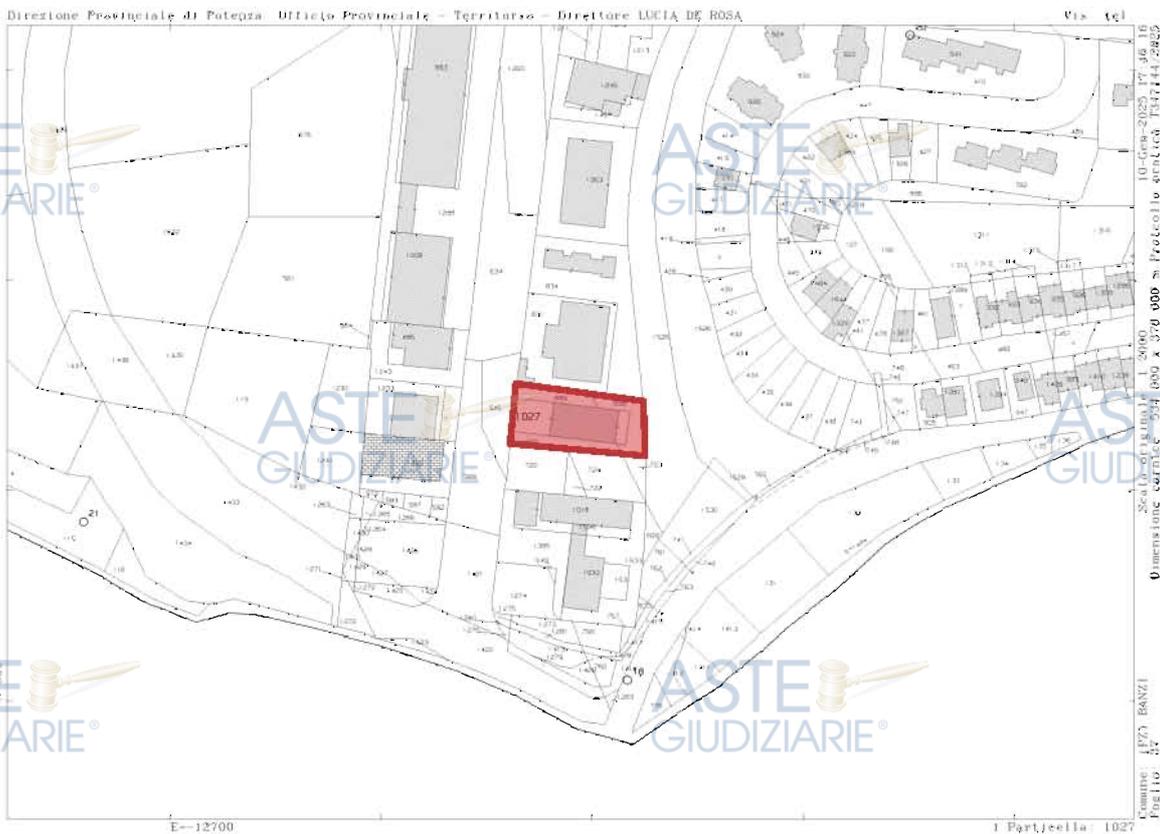


Figura 2 – Estratto di mappa catastale – FG. 18 Mappale 1140 Sub 5 (ALL. 01).





Regione Basilicata

CTU\_E.I. N. 98/2023

ALLEGATO N. 2.1



Legenda

- Legenda
- Bassi Livelli
  - Altre Regioni
  - Piazze
  - Limiti comunali
  - ortofoto\_2020
  - ortofoto\_2011
  - ortofoto
  - Fabbricati
  - Terreni
  - Particelle
  - rdb\_Catavot\_2012

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali. Ha uno scopo meramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialità. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla precisione tecnica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.



Figura 3 – Estratto di mappa con sovrapposizione ortofoto - LOTTO N. 1 (ALL 02).



Regione Basilicata

CTU\_E.I. N. 98/2023

ALLEGATO N. 2.2



Legenda

- Legenda
- Basilicata
  - Altre Regioni
  - Piazze
  - Limiti comunali
  - ortofoto\_2020
  - ortofoto\_2011
  - ortofoto
  - Fabbricati
  - Terreni
  - Particelle
  - rdb\_Catavot\_2012

La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali. Ha uno scopo meramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialità. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla precisione tecnica dei dati pubblicati e del loro eventuale utilizzo.

Figura 4 – Estratto di mappa con sovrapposizione ortofoto - LOTTO N. 2 (ALL 02).



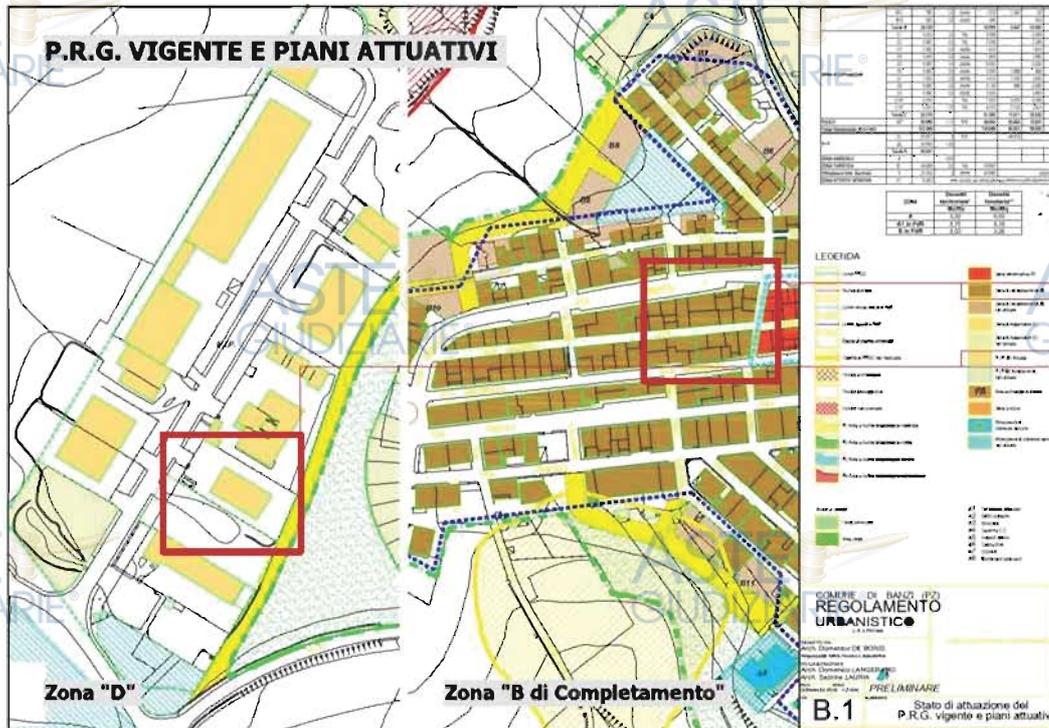
**2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

I beni compresi nel procedimento esecutivo n. 98/2023 e 65/2024 a carico di [REDACTED]

[REDACTED] sono composti da:

1. appartamento articolato su quattro livelli, situato nel Comune di Banzi (PZ) in Via Umberto Primo n. 95, pervenuto in forza di TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/01/2004 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Sede LAVELLO (PZ) Repertorio n. 7256 - UU Sede MELFI (PZ) Registrazione Volume 7 n. 344 registrato in data 02/08/2004 - TESTAMENTO Voltura n. 8802.1/2004 - Pratica n. PZ0126360 in atti dal 06/08/2004. Il lotto costituisce una porzione di edificio, confinante a Nord con la strada pubblica Via Umberto Primo, a Est con la particella 266, a Ovest con la particella 428, a Sud con la particella 637.
2. Capannone a uso produttivo articolato in parte su due livelli, situato nel Comune di Banzi (PZ) in C.da Piano Carbone SNC, pervenuti in forza di Atto del 30/06/2009 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 12615 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 9010.1/2009 Reparto PI di POTENZA in atti dal 01/07/2009. Il lotto confina a Nord con la particella 831, a Est con la particella 1525, a Ovest con la particella 545, e a Sud con la particella 720 e 724.

Gli immobili costituenti il **LOTTO N. 1** sono ubicati in ambito urbano, ovvero in **Ambito Urbano (Zona B di completamento)-Tessuti Edilizi Consolidati**, mentre gli immobili costituenti il **LOTTO N. 2** sono ubicati in una zona periferica, ovvero in **Zona "D – Zona per attività produttive."** del territorio del Comune di Banzi. Il **LOTTO N. 1** si compone, nel complesso, di quattro piani fuori terra oltre la soffitta. Il lotto conta di tre abitazioni di tipo economico (A/3), e si estende per una superficie di circa 140 mq., occupati interamente dalla costruzione. L'intera zona risulta essere morfologicamente pianeggiante, dotata di servizi pubblici quali rete idrica/fognaria, pubblica illuminazione, linea telefonica e rete urbana del gas metano. In base a quanto riportato all'interno dello Strumento Urbanistico del Comune di Banzi, sezione Urbanistica, si evince che l'area in questione ricade in zona **"Ambito Urbano (Zona B di completamento)-Tessuti Edilizi Consolidati"**. Mentre il **LOTTO N. 2** si compone, di un unico piano fuori terra, costituito da un capannone destinato ad attività produttiva, della superficie di circa 1.700,00 mq., circondato da un ampio piazzale asfaltato della superficie complessiva di circa 906,00 mq. L'intera zona risulta essere morfologicamente pianeggiante, dotata di servizi pubblici quali rete idrica/fognaria, pubblica illuminazione, linea telefonica. In base a quanto riportato all'interno dello Strumento Urbanistico del Comune di Banzi, sezione Urbanistica, si evince che l'area in questione ricade in **"Zona D – Zona per attività produttive"**.



**Figura 5 – Estratto REGOLAMENTO URBANISTICO.**

Si accede al Lotto n. 1 mediante una serie di accessi, dislocati rispettivamente al piano interrato, terra e secondo e prospicienti la scala interna all'edificio, a cui a sua volta si accede tramite il portone principale posto sul lato Nord, che si apre su Via Umberto Primo, su cui affacciano gli ingressi ad altri corpi di fabbrica circostanti. Invece il al Lotto n. 2 si accede mediante una serie di aperture che si aprono sul piazzale esterno, delimitato e a cui si accede mediante un cancello in ferro posto lungo la strada comunale.



**INGRESSO AL PIANO T. – LOTTO N. 1- L1**

**Figura 6 – Ingresso al fabb. da Via U. I, 95**



**INGRESSO AL PIANO TERRA – LOTTO N. 2- L2**

**Figura 7 – Ingresso al fabbricato da Via P.A.I.P SNC.**



**Figura 8 – Foto aerea con individuazione del complesso immobiliare.**



**Figura 9 – Foto aerea con individuazione del complesso immobiliare.**

### **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

Dall'analisi delle visure storiche per immobile acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al 30/12/2024 (ALL. 04) l'attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di accertamento

è riportata nelle seguenti tabelle riferite ad ogni singolo bene, con specifica, ove ne sussiste la necessità, dei modi e costi per l'adeguamento catastale.

**LOTTO N. 1 – L1 (ABITAZIONE):**

BANZI Catasto Fabbricati Foglio 39 p.IIa 530 Sub 5						
Dati Identificativi				Dati di Classamento		
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Rendita (€.)	
Banzi	39	530	5	A/3	268,56	
Intestazione		1. [REDACTED] (CF. [REDACTED])				

**STORICO-PROVENIENZA**

**Situazione degli intestati dal 19/07/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà ¼ in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/07/2007 Pubblico ufficiale CARRETTA MARIA Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 17491 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9575.1/2007 Reparto PI di POTENZA in atti dal 24/07/2007.	

**Situazione degli intestati dal 25/06/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà ¼ fino al 19/07/2007
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà ¼ fino al 19/07/2007
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà ¼ fino al 19/07/2007
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 25/06/2007 Pratica n. PZ0296065 in atti dal 25/06/2007 VDE-FRF-VSI (n. 4354.1/2007)	

**Situazione degli intestati dal 25/06/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà ¼

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/01/2004 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Sede LAVELLO (PZ) Repertorio n. 7256 - UU Sede MELFI (PZ) Registrazione Volume 7 n. 344 registrato in data 02/08/2004 - TESTAMENTO Voltura n. 8802.1/2004 - Pratica n. PZ0126360 in atti dal 06/08/2004.
--------------------------	---

### LOTTO N. 2 – L<sub>2</sub> (OPIFICIO):

<b>BANZI Catasto Fabbricati Foglio 37 p.IIIa 1027 Sub 1</b>						
<b>Dati Identificativi</b>				<b>Dati di Classamento</b>		
<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.IIIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Rendita (€.)</b>	
Banzi	37	1027	1	D/1	4.633,40	
<b>Intestazione</b>	1. [REDACTED]					

### STORICO-PROVENIENZA

#### Situazione degli intestati dal 30/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 30/06/2009 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 12615 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 9010.1/2009 Reparto PI di POTENZA in atti dal 01/07/2009		

#### Situazione degli intestati dal 08/04/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà fino al 30/06/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VARIAZIONE del 08/04/2009 Pratica n. PZ0098930 in atti dal 08/04/2009 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3224.1/2009)		

#### Situazione degli intestati dal 07/04/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà fino al 08/04/2009

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	del 07/04/2009 Pratica n. PZ0096709 in atti dal 07/04/2009 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3164.1/2009)
--------------------------	--

**Situazione degli intestati dal 18/07/2000**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà fino al 07/04/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 18/07/2000 Pratica n. 38972 in atti dal 18/07/2000 COSTITUZIONE (n. 1522.1/2000)	

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20/08/2018**

Dati Identificativi				Dati di Classamento			
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)
1	37	1027	1	D/1			4.633,40
<b>DATI DETIVANTI DA</b>		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/08/2018 Pratica n. PZ0067482 in atti dal 20/08/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10148.1/2018)					

**Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2010**

Dati Identificativi				Dati di Classamento			
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)
1	37	1027	1	D/1			4.633,40
<b>DATI DETIVANTI DA</b>		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2010 Pratica n. PZ0082524 in atti dal 06/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4839.1/2010)					

**Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/2009**

Dati Identificativi				Dati di Classamento			
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)
1	37	1027	1	D/1			1.658,00
<b>DATI DETIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 08/04/2009 Pratica n. PZ0098930 in atti dal 08/04/2009 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3224.1/2009)					

**Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2009**

Dati Identificativi				Dati di Classamento			
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)

1	37	1027	1	D/1		8.188,42			
<b>DATI DETIVANTI DA</b>				VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/04/2009 Pratica n. PZ0096709 in atti dal 07/04/2009 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3164.1/2009)					

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/06/2002**

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	37	1207		D/1			8.188,42	
<b>DATI DETIVANTI DA</b>				VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/06/2002 Pratica n. 123383 in atti dal 18/06/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2616.1/2002)				

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2000**

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	37	1207		D/1			8.188,42	
<b>DATI DETIVANTI DA</b>				COSTITUZIONE del 18/07/2000 Pratica n. 38972 in atti dal 18/07/2000 COSTITUZIONE (n. 1522.1/2000)				

**LOTTO N. 2 – L<sub>2</sub> (PIAZZALE):**

<b>BANZI Catasto Terreni Foglio 37 p.IIa 898</b>										
Dati Identificativi				Dati di Classamento						
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )		Reddito		
						ha	are ca	Dominicale	Agrario	
Banzi	37	898			SEM. 1	03	56	Euro 1,75	Euro 1,10	
<b>Intestazione</b>			1.	[REDACTED] Proprietà per l'area 1/1						
			2.	[REDACTED] Proprietà superficciaria 1/1						

**STORICO-PROVENIENZA**

**Situazione degli intestati dal 30/06/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] (PZ)	[REDACTED]	Proprietà per l'Area 1/1

2	[REDACTED] (PZ)	[REDACTED]	Proprietà Superficiaria 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 30/06/2009 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 12615 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO ATTO ROGATO DA COSTANTINA TRICARICO SEGRETARIO COMUNALE DI BANZI, IL 2 5/2/1999, REP. N. 09/1999, REG.TO A POTENZA IL 3/3/1999 AL N. 39/1 Nota presentata con Modello Unico n. 9010.2/2009 Reparto PI di POTENZA in atti dal 01/07/2009	

**Situazione degli intestati dal 11/01/1999**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		Proprietà 1000/1000 FINO AL 30/06/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 11/01/1999 in atti dal 13/01/1999 (n. 94.2/1999)	

**Situazione degli intestati dal 30/05/1990**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	00127040764	Diritto del Concedente fino al 25/06/1974
2	[REDACTED]		Livellario fino al 25/06/1974
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 30/05/1990 in atti dal 16/09/1993 CIRC.5/89 (n. 620.3/1990)	

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/06/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		Da verificare fino al 11/01/1999
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 25/06/1974 Pubblico ufficiale INTENDENZA FINANZA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 5921 - Voltura n. 1149.1/1998 in atti dal 16/02/1998	

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto del Concedente fino al 30/05/1990
2	[REDACTED]		Livellario fino al 30/05/1990
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 19/10/1978	

**Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/1990**

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito	
							ha are ca	Dominicale
Banzi	37	622			SEM. 1	05 15	Lire 4.893	Lire 3.090
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 30/05/1990 in atti dal 16/09/1993 CIRC.5/89 (n. 620.3/1990)						

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/11/1989**

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito	
							ha are ca	Dominicale
Banzi	37	108			SEM. 1	002 99 69	Lire 284.706	Lire 179.814
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 18/11/1989 in atti dal 05/06/1990 (n. 404.2/1989)						

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/1989**

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito	
							ha are ca	Dominicale
Banzi	37	108			SEM. 1	005 71 00	Lire 542.450	Lire 342.600
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO in atti dal 12/05/1989 (n. 14387)						

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito	
							ha are ca	Dominicale
Banzi	37	108			SEM. 1	006 13 49	Lire 582.816	Lire 368.094
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 19/10/1978						

**LOTTO N. 2 – L<sub>2</sub> (PIAZZALE):**

BANZI Catasto Terreni Foglio 37 p.IIa 897								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito	
							ha are ca	Dominicale
Banzi	37	897			SEM. 1	02 95	Euro 1,45	Euro 0,91

<b>Intestazione</b>	1. [REDACTED] Proprietà per l'area 1/1
	2. [REDACTED] Proprietà superficciaria 1/1

**STORICO-PROVENIENZA**

**Situazione degli intestati dal 30/06/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] (PZ)	[REDACTED]	Proprietà per l'Area 1/1
2	[REDACTED] (PZ)	[REDACTED]	Proprietà Superficiaria 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 30/06/2009 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 12615 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO ATTO ROGATO DA COSTANTINA TRICARICO SEGRETARIO COMUNALE DI BANZI, IL 2 5/2/1999, REP. N. 09/1999, REG.TO A POTENZA IL 3/3/1999 AL N. 39/1 Nota presentata con Modello Unico n. 9010.2/2009 Reparto PI di POTENZA in atti dal 01/07/2009	

**Situazione degli intestati dal 11/01/1999**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 30/06/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 11/01/1999 in atti dal 13/01/1999 (n. 94.2/1999)	

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/01/1999**

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Comune	Foglio	P.Ila	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m²)		Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
Banzi	37	894			SEM. 1	11 99		Lire 11.391	Lire 7.194
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE GEOMETRICA del 11/01/1999 in atti dal 13/01/1999 (n. 94.1/1999)							

**LOTTO N. 2 – L<sub>2</sub> (PIAZZALE):**

BANZI Catasto Terreni Foglio 37 p.IIa 895								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> ) ha are ca	Reddito	
							Dominicale	Agrario
Banzi	37	895			SEM. 1	02 06	Euro 1,01	Euro 0,64
<b>Intestazione</b>		1. [REDACTED] Proprietà per l'area 1/1 2. [REDACTED] Proprietà superficiale 1/1						

**STORICO-PROVENIENZA**

**Situazione degli intestati dal 30/06/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] (PZ)	[REDACTED]	Proprietà per l'Area 1/1
2	[REDACTED] (PZ)	[REDACTED]	Proprietà Superficiale 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 30/06/2009 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 12615 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO ATTO ROGATO DA COSTANTINA TRICARICO SEGRETARIO COMUNALE DI BANZI, IL 2 5/2/1999, REP. N. 09/1999, REG.TO A POTENZA IL 3/3/1999 AL N. 39/1 Nota presentata con Modello Unico n. 9010.2/2009 Reparto PI di POTENZA in atti dal 01/07/2009	

**Situazione degli intestati dal 11/01/1999**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 30/06/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 11/01/1999 in atti dal 13/01/1999 (n. 94.2/1999)	

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/01/1999**

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> ) ha are ca	Reddito	
							Dominicale	Agrario
Banzi	37	894			SEM. 1	11 99	Lire 11.391	Lire 7.194
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE GEOMETRICA del 11/01/1999 in atti dal 13/01/1999 (n. 94.1/1999)						



Figura 10 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO L1 – PIANO INTERRATO (ALL. 05).



Figura 11 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO L1 – Piano Terra (ALL. 05).



Figura 12 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO L1 – Piano Secondo (ALL. 05).

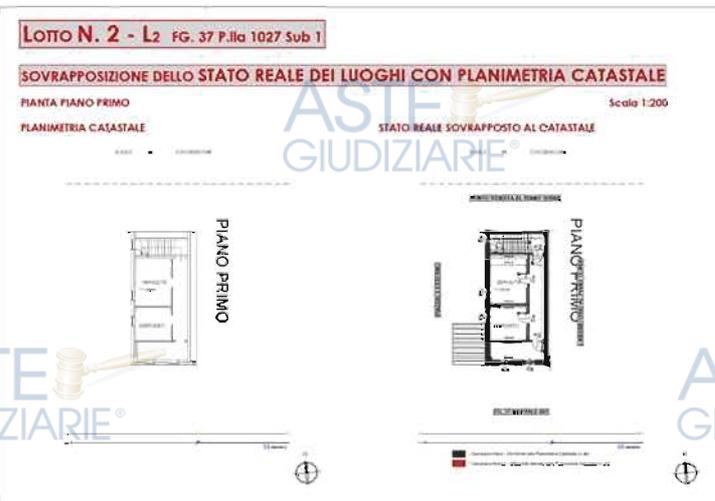
Dal confronto tra quanto rilevato e la situazione riportata nelle planimetrie catastali depositate in atti emerge che per il Lotto N. 2 non sono presenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti, mentre per il Lotto N. 1 sono presenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti in particolare bisogna aggiornare queste ultime; dunque, è OBBLIGATORIO procedere a una nuova formulazione catastale. Per la regolarizzazione delle difformità bisognerà presentare Denuncia di Variazione Catastale per addivenire a una corretta rappresentazione grafica, le cui spese ammontano a € 1.500,00, comprensive di diritti fissi (Cfr. § 9).



**Figura 13 – Raffronto stato reale con planimetria catastale Lotto L1 – Piano Sottotetto (ALL. 05).**

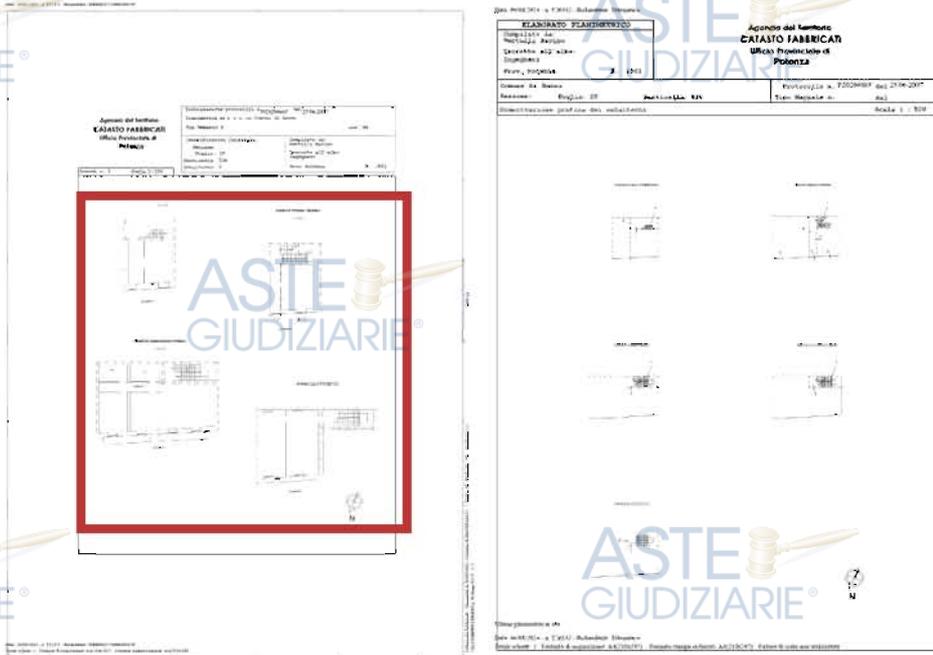


**Figura 14 – Raffronto stato reale con planimetria catastale Lotto L2 – Piano Terra (ALL. 05).**

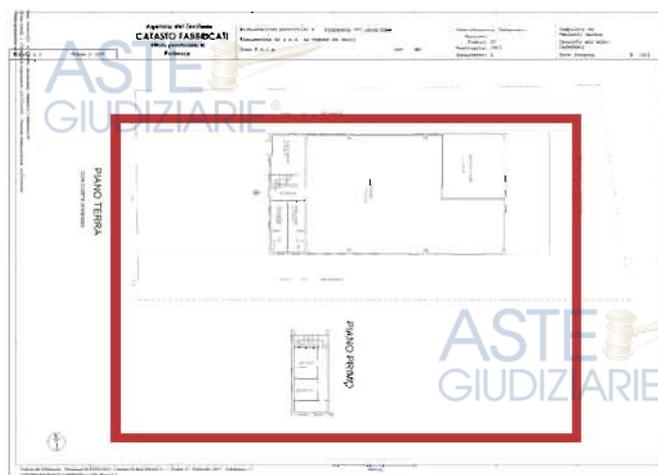


**Figura 15 – Raffronto stato reale con planimetria catastale Lotto L2 – Piano Primo (ALL. 05).**





**Figura 16 – Planimetria Catastale ed Elaborato Plan. Lotto N. 1-L1 – P.I.-P.T. e P.2 (ALL. 06).**



**Figura 17 – Planimetria Catastale Lotto N. 2-L2 – Piano Terra e Primo (ALL. 06).**

**4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO).**

**4.1 LOTTO N. 1 – L1.**

Piena ed intera proprietà di abitazione ubicata in Banzi (PZ) in Via Umberto Primo n. 95, Piano Interrato, Terra, Secondo e Sottotetto: il complesso è formato da 14 ambienti destinati rispettivamente a cucina, soggiorno, cucina, bagno 1, lavanderia, corridoio, letto 1, letto 2, letto 3, bagno 2, corridoio, garage, sottoscala, deposito 1, deposito 2 e n. 2 balconi, censita al NCEU al foglio 39 P.IIa 530 Sub 5. Confina a Nord con la strada pubblica Via Umberto Primo, a Est con la particella 266, a Ovest con la particella 428, a Sud con la particella 637.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e non è conforme alle norme urbanistiche. Gli immobili sono parzialmente abusivi e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria come meglio specificato al § 9. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

Ricade in **“Ambito Urbano (Zona B di completamento)-Tessuti Edilizi Consolidati”**.

**PREZZO BASE euro 73.500,00 (Euro Settanta-tremila-cinquecento/00).**

L'immobile identificato con la particella n. 530 sub 5 del foglio 39 è stato edificato alla fine degli anni cinquanta (1950-1960), successivamente è stato oggetto di interventi strutturali nel rispetto della Concessione Edilizia n. 46/87 Prot. N. 7614 e della Concessione Edilizia n. 46bis del 03.12.1988 Prot. N. 6276. Infine nell'anno duemila-otto è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia con Permesso di Costruire n. 10/2008 rilasciato in data 29/07/2008 con Prot. N. 2712 (ALL.09).

In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Si accede al Lotto mediante una serie di accessi, dislocati rispettivamente al piano interrato, terra e secondo e prospicienti la scala interna all'edificio, a cui a sua volta si accede tramite il portone principale posto sul lato Nord, che si apre su Via Umberto Primo, su cui affacciano gli ingressi ad altri corpi di fabbrica circostanti.

La superficie calpestabile complessiva e le relative altezze sono riportate nella tabella a fianco.

DESTINAZIONE	N. PROG.	VANI	CONSISTENZA	ALTEZZA
R E S I D E N Z I A L E	1	Soggiorno	35,31	2,77
	2	Cucina	17,28	2,77
	3	Bagno 1	4,93	2,77
	4	Lavanderia	2,56	2,77
	5	Corridoio	16,29	2,77
	6	Letto 1	18,15	2,77
	7	Balcone	5,10	-
	8	Balcone	5,10	-
	9	Letto 2	18,17	Variabile
	10	Letto 3	12,10	Variabile
	11	Bagno 2	6,06	Variabile
	12	Corridoio	11,91	Variabile
	13	Garage	26,03	3,22
	14	Sottoscala	3,23	1,63
	15	Deposito 1	9,36	2,10
	16	Deposito 2	17,91	2,10
TOTALE			209,49	

Relativamente all'abitazione, essa è dotata di impianto termico autonomo, alimentato tramite caldaia standard. L'impianto elettrico ed idrico sanitario sono stati realizzati sottotraccia.

La struttura in elevazione dell'edificio residenziale è costituita da setti in muratura portante, solai in laterocemento, copertura in legno lamellare, i tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Nel dettaglio la composizione delle unità è la seguente:

**[L1] Abitazione al Piano Secondo con accessori**

- Soggiorno (H.= 2,77

m) di superficie utile 35,31 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;

- Cucina (H. = 2,77 m) di superficie utile 17,28 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiata con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;



Figura 19 – Plan. dello STATO REALE LOTTO L1 PIANO T. (ALL. 07).



Figura 18 – Plan. dello STATO REALE LOTTO L1 PIANO INT. (ALL. 07).

- N. 3 Camere (H.=Variabile) di superficie utile rispettivamente 18,15 mq., 18,17 mq. e 12,10 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiate con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;

- N. 2 Bagni (H.=Variabile) di superficie utile rispettivamente 4,93 e 6,06 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiati con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;

- N. 2 Corridoi (H.=Variabile) di superficie utile rispettivamente 16,29 mq. e 11,91 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiati con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;

- Lavanderia (H.= 2,77 m) di superficie utile 2,56 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;

- N. 2 Balconi di superficie rispettivamente 5,10 mq. e 5,10 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, con pavimentazione in gres per esterni;

- Garage (H.= 2,10 m) di superficie utile 26,03 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in brecciato;

- Sottoscala (H.= 1,63 m) di superficie utile 3,23 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in brecciato;

- N. 2 Depositi (H.= 2,10 m) di superficie utile rispettivamente 17,91 mq. e 9,36 mq. Si presentano in normale stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in brecciato.



Figura 20 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO LU PIANO SEC. (ALL. 07).



Figura 21 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO LU SOFFITTA (ALL. 07).



FOTO 1 - Corridolo Soffitta



FOTO 2 - Bagno 2 Soffitta



FOTO 3 - Letto 3 Soffitta



FOTO 4 - Letto 2 Soffitta



FOTO 5 - Letto Piano Secondo



FOTO 6 - Corrid. Piano Secondo



FOTO 7 - Lavanderia



FOTO 8 - Soggiorno



FOTO 9 - Corridoio



FOTO 10 - Cucina



FOTO 11 - Garage



FOTO 12 - Prospetto Principale

#### 4.2 LOTTO N. 2 - L<sub>2</sub>.

Piena ed intera proprietà di capannone destinato ad attività produttiva e proprietà superficaria dell'area pertinenziale al suddetto immobile ubicato in Banzi (PZ) in C.da Piano Carbone Snc, Piano Terra e Primo: il complesso è formato da 12 ambienti destinati rispettivamente a laboratorio, deposito 1, punto vendita, ingresso, antibagno 1, antibagno 2, bagno 1, bagno 2, vano caldaia, ufficio, deposito 2, bagno 3, corridoio e piazzale esterno, censita al NCEU al foglio 37 P.IIa 1027 Sub 1, P.IIa 895, 897 e 898. Confina a Nord con la particella 831, a Est con la particella 1525, a Ovest con la particella 545, e a Sud con la particella 720 e 724.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed è conforme alle norme urbanistiche. Gli immobili sono legittimi come meglio specificato al § 9. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

Ricade in “Zona D – Zona per attività produttive”.

**PREZZO BASE euro 181.600,00 (Euro Cento-ottant'unomila-seicento/00).**

L'immobile identificato con la particella n. 1027 sub 1 del foglio 37 è stato edificato alla fine degli anni novanta (1998), nel rispetto della Concessione Edilizia n. 19, pratica n. 14, Prot. N. 2158 del 19.10.1998; della D.I.A. acquisita nel registro delle Denunce di Inizio Attività del Comune di Banzi in data 15.09.2008 al n. 28 e relativo al Provvedimento Autorizzativo Unico n. 64/2008 e infine D.I.A. acquisita nel registro delle Denunce di Inizio Attività del Comune di Banzi in data 23.03.2011 al n. 03/2011 e relativo al Provvedimento Autorizzativo Unico n. 13/11 (ALL.09).

In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Si accede al Lotto mediante una serie di aperture che si aprono sul piazzale esterno, delimitato e a cui si accede mediante un cancello in ferro posto lungo la strada comunale.

La superficie calpestabile complessiva e le

DESTINAZIONE	N. PROG.	VANI	CONSISTENZA	ALTEZZA
O P I F I C I O	1	Laboratorio	318,86	Varie
	2	Deposito 1	63,38	Varie
	3	Punto Vendita	20,68	Varie
	4	Ingresso	6,88	2,50
	5	Antibagno 1	9,46	2,50
	6	Antibagno 2	10,27	2,50
	7	Bagno 1	4,04	2,50
	8	Bagno 2	4,25	2,50
	9	Vano caldaia	6,21	Varie
	10	Ufficio	11,90	Varie
	11	Deposito 2	8,41	Varie
	12	Bagno 3	6,52	Varie
		TOTALE	470,86	

relative altezze sono riportate nella tabella a fianco.

La struttura in elevazione dell'edificio produttivo è costituita da pilastri e travi in cemento armato precompresso, solaio intermedio in legno lamellare, tegoli prefabbricati nervati in cemento armato precompresso, mentre la partizione interna è stata realizzata con tramezzi in laterizio rifiniti con intonaco civile tinteggiato.

Gli infissi esterni e interni sono in alluminio.

Nel dettaglio la composizione delle unità è la seguente:

### [L<sub>2</sub>] Opificio al Piano Terra con accessori

- Ingresso (H.= 2,50 m) di superficie utile 6,88 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- Punto vendita (H. = Variabile) di superficie utile 20,68 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiata con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- N. 2 Antibagni (H.=2,50 m) di superficie utile rispettivamente 9,46 mq. e 10,27 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiate con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- N. 2 Bagni (H.=2,50 m) di superficie utile rispettivamente 4,04 e 4,25 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiati con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- Laboratorio (H.=Variabile) di superficie utile rispettivamente 318,86 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- Deposito 1 (H.=Variabile) di superficie utile 63,38 mq. Si presenta in buono stato di

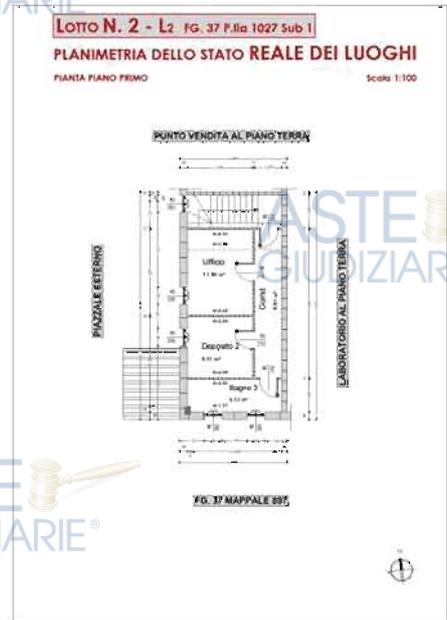


manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;

Figura 22 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO L<sub>2</sub> PIANO TERRA (ALL. 07).



- Ufficio (H.= Variabile) di superficie utile 11,90 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- Deposito 2 (H.= Variabile) di superficie utile 8,41 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- Bagno 2 (H.= Variabile) di superficie utile 6,52 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- Corridoio (H.= Variabile) di superficie utile 8,61 mq. Si presentano in normale stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro.



**Figura 23 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO L2 P.P. (ALL. 07).**



**FOTO 1 – Prospetto Anteriore**



**FOTO 2 – Prospetto Laterale Dx**



**FOTO 3 – Prospetto Posteriore**



**FOTO 4 – Prospetto Laterale Sx**



**FOTO 5 – Punto Vendita**



**FOTO 6 – Ingresso**



**FOTO 7 – Laboratorio**



**FOTO 8 – Antibagno 2**



**FOTO 9 – Corridoio Piano Primo**

## 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Dall'analisi delle visure storiche per immobile, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al 31/12/2024 (ALL. 04) si è ricostruito il passaggio di proprietà, come indicato al punto n. 3, ovvero:

### LOTTO N. 1 – L<sub>1</sub> (ABITAZIONE):

#### STORICO-PROVENIENZA

#### Situazione degli intestati dal 19/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà ¾ in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 19/07/2007 Pubblico ufficiale CARRETTA MARIA Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 17491 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9575.1/2007 Reparto PI di POTENZA in atti dal 24/07/2007.	

#### Situazione degli intestati dal 25/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà ¼ fino al 19/07/2007
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà ¼ fino al 19/07/2007
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà ¼ fino al 19/07/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 25/06/2007 Pratica n. PZ0296065 in atti dal 25/06/2007 VDE-FRF-VSI (n. 4354.1/2007)	

#### Situazione degli intestati dal 25/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà ¼
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/01/2004 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Sede LAVELLO (PZ) Repertorio n. 7256 - UU Sede MELFI (PZ) Registrazione Volume 7 n. 344 registrato in data 02/08/2004 - TESTAMENTO Voltura n. 8802.1/2004 - Pratica n. PZ0126360 in atti dal 06/08/2004.	

### LOTTO N. 2 – L<sub>2</sub> (OPIFICIO) FG. 37 p.IIa 1027 Sub 1:

#### STORICO-PROVENIENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 98/2023 E 65/2024

32

**Situazione degli intestati dal 30/06/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] (PZ)	[REDACTED]	Proprietà 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 30/06/2009 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 12615 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 9010.1/2009 Reparto PI di POTENZA in atti dal 01/07/2009	

**Situazione degli intestati dal 08/04/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà fino al 30/06/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 08/04/2009 Pratica n. PZ0098930 in atti dal 08/04/2009 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3224.1/2009)	

**Situazione degli intestati dal 07/04/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà fino al 08/04/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		del 07/04/2009 Pratica n. PZ0096709 in atti dal 07/04/2009 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3164.1/2009)	

**Situazione degli intestati dal 18/07/2000**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà fino al 07/04/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 18/07/2000 Pratica n. 38972 in atti dal 18/07/2000 COSTITUZIONE (n. 1522.1/2000)	

**LOTTO N. 2 – L<sub>2</sub> (PIAZZALE) FG. 37 p.IIa 898:****STORICO-PROVENIENZA****Situazione degli intestati dal 30/06/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] (PZ)	[REDACTED]	Proprietà per l'Area 1/1

2	[REDACTED] (PZ)	[REDACTED]	Proprietà Superficiaria 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 30/06/2009 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 12615 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO ATTO ROGATO DA COSTANTINA TRICARICO SEGRETARIO COMUNALE DI BANZI, IL 2 5/2/1999, REP. N. 09/1999, REG.TO A POTENZA IL 3/3/1999 AL N. 39/1 Nota presentata con Modello Unico n. 9010.2/2009 Reparto PI di POTENZA in atti dal 01/07/2009	

**Situazione degli intestati dal 11/01/1999**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000 FINO AL 30/06/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 11/01/1999 in atti dal 13/01/1999 (n. 94.2/1999)	

**Situazione degli intestati dal 30/05/1990**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto del Concedente fino al 25/06/1974
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario fino al 25/06/1974
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 30/05/1990 in atti dal 16/09/1993 CIRC.5/89 (n. 620.3/1990)	

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/06/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Da verificare fino al 11/01/1999
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 25/06/1974 Pubblico ufficiale INTENDENZA FINANZA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 5921 - Voltura n. 1149.1/1998 in atti dal 16/02/1998	

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	00127040764	Diritto del Concedente fino al 30/05/1990
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario fino al 30/05/1990
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 19/10/1978	

Situazione degli intestati dal 30/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per l'Area 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà Superficiaria 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 30/06/2009 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 12615 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO ATTO ROGATO DA COSTANTINA TRICARICO SEGRETARIO COMUNALE DI BANZI, IL 2 5/2/1999, REP. N. 09/1999, REG.TO A POTENZA IL 3/3/1999 AL N. 39/1 Nota presentata con Modello Unico n. 9010.2/2009 Reparto PI di POTENZA in atti dal 01/07/2009	

Situazione degli intestati dal 11/01/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 30/06/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 11/01/1999 in atti dal 13/01/1999 (n. 94.2/1999)	

Situazione degli intestati dal 30/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] (PZ)	[REDACTED]	Proprietà per l'Area 1/1
2	[REDACTED] (PZ)	[REDACTED]	Proprietà Superficiaria 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 30/06/2009 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 12615 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO ATTO ROGATO DA COSTANTINA TRICARICO SEGRETARIO COMUNALE DI BANZI, IL 2 5/2/1999, REP. N. 09/1999, REG.TO A POTENZA IL 3/3/1999 AL N. 39/1 Nota presentata con Modello Unico n. 9010.2/2009 Reparto PI di POTENZA in atti dal 01/07/2009	

Situazione degli intestati dal 11/01/1999



N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 30/06/2009
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 11/01/1999 in atti dal 13/01/1999 (n. 94.2/1999)	

## 6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili oggetto della presente vendita forzata, costituenti il LOTTO N.1–L1 e LOTTO N.2–L2, sono allo stato attuale nella disponibilità del debitore esecutato e del suo nucleo familiare, pertanto non scontano nessuna riduzione del valore.

## 7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue:

- Sulla base delle concessioni Edilizie e quindi in relazione agli strumenti Urbanistici in vigore nel Comune di Paterno, sezione Urbanistica, si evince che sull'area in questioni insistono vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero:

**“Ambito Urbano (Zona B di completamento)-Tessuti Edilizi Consolidati”** il Lotto n. 1 e **“Zona D – Zona per attività produttive”** il Lotto n. 2.

Si riportano in sintesi le previsioni strutturali e ricognitive del R.U.

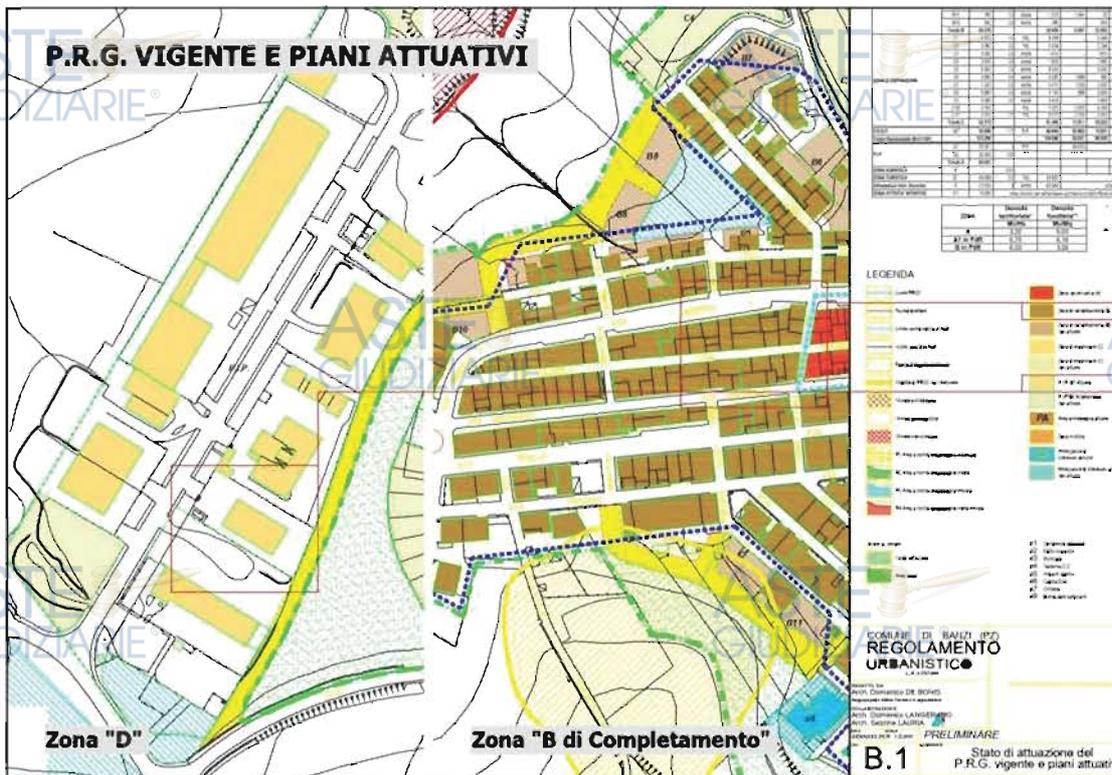


Figura 24 – Estratto REGOLAMENTO URBANISTICO.



## COMUNE DI BANZI

Provincia di Potenza  
Ufficio Tecnico

Cod. Fisc. 86000030766

P. NA 00549720761

POSTA CERTIFICATA  
comune.banzi@cert.rupar.basilicata.it

Tel - Fax 0971 947821-25

Cap 85010

Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2718  
Del 15/01/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 art. 30 comma 3;

A T T E S T A

1) Che gli immobili riportati in catasto terreni:

- foglio 37 p.lle 895, 897 ed 898;

ubicati in agro del Comune di Banzi, secondo il P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 479 del 02.06.1993, ricadono in zona "D" destinata per le attività produttive e secondo il piano di dettaglio denominato Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (PIP), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 30/09/2003, e dette aree costituiscono un lotto artigianale all'interno del quale è prevista la seguente normativa:

- -Indice di edificabilità fondiaria : 3,00 mc/mq;
- -altezza massima : 7,50 mt (salvo costruzioni speciali);
- -superficie coperta max 1/2 della superficie del lotto;
- -distanza minima dai confini: 6,00 mt (sono consentite costruzioni in aderenza previo accordo tra le parti);
- -verde privato minimo: 10% del lotto;
- -distanza tra fabbricati: 12,00 mt.;
- -distanza dal ciglio stradale: 10,00 mt;
- -locali destinati ad abitazione del proprietario o del custode: nel limite del 10% del volume edificabile e comunque non superiore a 650 mc.

AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI: nessuna.

Ai sensi del VII comma dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si attesta che non è stato mai emanato alcun provvedimento, debitamente trascritto presso la CONSERVATORIA dei RR II., concernente la lottizzazione di tali terreni a scopo edificatorio, senza la prescritta autorizzazione.

Si certifica inoltre che l'opificio realizzato sulle aree oggetto del presente certificato è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Banzi:

1. Concessione edilizia n. 19, pratica n. 14, Anno 1998, prot. n. 2158 del 19/10/1998;
2. DIA n. 28/2008 e relativo Provvedimento autorizzativo unico n. 64/08 rilasciato dal SUAP COMUNITA' MONTANA ALTO BRADANO in data 15/10/2008,
3. DIA n. 03/2011 e relativo Provvedimento autorizzativo unico n. 13/11 rilasciato dal SUAP COMUNITA' MONTANA ALTO BRADANO in data 24/03/2011;

Si rilascia il presente attestato a richiesta dell' Ing. Domenico Marrone nato a Potenza il 08/04/1975 C.F. MRRDNC75D08G942W, con Identificativo n. 01240165002380 del 14/01/2025, in carta legale per gli usi consentiti dalla legge.  
Banzi, 15/01/2025

IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO TECNICO  
(Arch. Domenico De Bonis)**Figura 25 – Certificato di Destinazione Urbanistica.**

- Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- Non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

**8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.****PROVENIENZA VENTENNALE:**

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Dott. Zotta Francesco, Notaio in Rionero in Vulture, del 30/06/2009 rep. 12615/6661, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 01/07/2009 al n. 11756/9010 di

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 98/2023 E 65/2024

37  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

formalità; **favore:** [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile in Banzi Foglio 37 Particella 1027 Sub 1; **contro:** [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Dott. Zotta Francesco, Notaio in Rionero in Vulture, del 30/06/2009 rep. 12615/6661, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 01/07/2009 al n. 11756/9010 di formalità; **favore:** [REDACTED] per i diritti di 1/1 di [REDACTED] in Banzi Foglio 37 Particella 895, 897 e 898; **contro:** [REDACTED]. per i [REDACTED]

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 25/02/1999 rep. N. 9 Notaio TRICARICO COSTANTINA Sede BANZI (PZ) trascritto il 02/04/1999 nn. 4389/3506; **favore:** [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile in Banzi Foglio 37 Particella 896, 899; **contro:** [REDACTED] Sede Banzi (PZ) Codice fiscale [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 25/02/1999 rep. N. 9 Notaio TRICARICO COSTANTINA Sede BANZI (PZ) trascritto il 02/04/1999 nn. 4389/3506; **favore:** [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà superficaria dell'immobile in Banzi Foglio 37 Particella 895, 897 e 898; **contro:** [REDACTED] (PZ) Codice fiscale 8 [REDACTED]

#### **BANZI (PZ) Foglio 39 Mappale 530 Subalterno 5**

- Atto notarile di Compravendita del 19/07/2007 Numero di Repertorio 17491/7144 a rogito Notaio CARRETTA MARIA sede RIONERO IN VULTURE (PZ) trascritto il 23/07/2007 nn. 17070/9575; **favore:** [REDACTED] per i diritti di  $\frac{3}{4}$  di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Banzi Foglio 39 Particella 530 Sub 5, **contro:** [REDACTED]

[REDACTED], la quota pari a 4/96 ciascuno di piena proprietà degli originari immobili Banzi Foglio 39 Particella 530 Sub 1 Particella 530 Sub 2 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED], deceduta il 15/01/2004 registrata il 02/08/2004 al Numero

di repertorio 344/7 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 29/03/2006 ai NN. 7161/5108 devoluta per testamento.

*N.B. Risulta trascritta in data 23/07/2007 ai nn. 17071/9576 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] (PZ) Codice Fiscale [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] nascente da Atto Notaio Carretta Maria Sede RIONERE IN VULTURE (PZ) del 19/07/2007.*

- A [REDACTED], la quota pari a 1/12 ciascuno di piena proprietà, unitamente a [REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà degli originari immobili Banzi Foglio 39 Particella 530 Sub 1 Particella 530 Sub 2 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] Nato il [REDACTED], deceduto il 28/04/1995 registrata il 26/10/1995 al Numero di repertorio 256/182 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 10/07/1997 ai NN. 10068/8813 devoluta per legge.

- [REDACTED] la quota pari a 2/12 ciascuno di piena proprietà degli immobili Banzi Foglio 38 Particella 530 Sub 1, Banzi Foglio 39 Particella 530 Sub 2 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] registrata il 19/10/1995 al Numero di repertorio 249/182 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 10/07/1997 ai NN. 10011/8763 devoluta per legge.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

### ISCRIZIONI

1. Ipoteca VOLONTARIA iscritta il 23/07/2007 ai nn. 17072/5209, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale CARRETTA MARIA n. Rep. 17492/7145, a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede MATERA (MT) C.F. 00604840777, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 39 P.LLA 530 Sub 5 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1; contro: [REDACTED], relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 39 P.LLA 530 Sub 5 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

2. Ipoteca VOLONTARIA iscritta il 01/07/2009 ai nn. 11757/1413, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/06/2009, Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO n. Rep. 12616/6662, a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede MATERA (MT) C.F. 00604840777, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 37 Particella 1027 Sub 1, Banzi Foglio 39 P.LLA 530 Sub 5, Banzi Foglio 39 Particella 530 Sub 4, Banzi Foglio 37 Particella 895, Particella 897 e Particella 898; contro:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

3. Ipoteca DELLA RISCOSSIONE iscritta il 09/02/2018 ai nn. 2746/338, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 08/02/2018 Numero di repertorio 1440/9218 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice Fiscale 13756881002, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 37 Particella 1027 Sub 1; contro:

- [REDACTED]  
[REDACTED]

4. Ipoteca DELLA RISCOSSIONE iscritta il 23/01/2019 ai nn. 1143/206, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 22/01/2019 Numero di repertorio 2061/9219 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice Fiscale 13756881002, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 37 Particella 1027 Sub 1; contro:

- [REDACTED]  
[REDACTED];

5. Ipoteca DELLA RISCOSSIONE iscritta il 07/02/2020 ai nn. 2057/207, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 06/02/2020 Numero di repertorio 2766/9220 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice Fiscale 13756881002, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 39 Particella 530 Sub 5; contro:

- [REDACTED].

## TRASCRIZIONI CONTRO

5. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Potenza – Servizio pubblicità Immobiliare in data 07/12/2023 ai nn. 19784/16448, derivante da ATTO GIUDIZIARIO Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D’APPELLO DI POTENZA, sede POTENZA (PZ) C.F. 80007880760, a favore di LUZZATTI POP NPLS S.R.L., sede MILANO (MI) C.F. 11912920961, relativamente all’unità negoziale censita al NCEU al FG. 37 P.LLA 1027 Sub 1, Banzi Foglio 37 Particella 895 Particella 897 Particella 898, Banzi Foglio 39 Particella 530 Sub 5;

contro:

[REDACTED]

### **9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.**

L’immobile identificato con la particella n. 530 sub 5 del foglio 39 (**LOTTO N. 1 – L<sub>1</sub>**) è stato edificato alla fine degli anni cinquanta (1950-1960), successivamente è stato oggetto di interventi strutturali nel rispetto della Concessione Edilizia n. 46/87 Prot. N. 7614 e della Concessione Edilizia n. 46bis del 03.12.1988 Prot. N. 6276. Infine nell’anno duemila-otto è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia con Permesso di Costruire n. 10/2008 rilasciato in data 29/07/2008 con Prot. N. 2712 (**ALL.09**).

Per il fabbricato innanzi indicato non è stato mai richiesto il Certificato di Agibilità.

L’immobile identificato con la particella n. 1027 sub 1 del foglio 37 (**LOTTO N. 2 – L<sub>2</sub>**) è stato edificato alla fine degli anni novanta (1998), nel rispetto della Concessione Edilizia n. 19, pratica n. 14, Prot. N. 2158 del 19.10.1998; della D.I.A. acquisita nel registro delle Denunce di Inizio Attività del Comune di Banzi in data 15.09.2008 al n. 28 e relativo al Provvedimento Autorizzativo Unico n. 64/2008 e infine D.I.A. acquisita nel registro delle Denunce di Inizio Attività del Comune di Banzi in data 23.03.2011 al n. 03/2011 e relativo al Provvedimento Autorizzativo Unico n. 13/11 (**ALL.09**).

Dal confronto tra il progetto ed il realizzato emerge che sono presenti delle difformità dal titolo autorizzativo rilasciato che interessano esclusivamente il **LOTTO N. 1 – L<sub>1</sub>**, ovvero sono state realizzate opere in assenza di titolo autorizzativo, così come si evince dal confronto grafico elaborato. Nel dettaglio risultano essere realizzate senza titolo le seguenti opere:

#### **[Lotto N. 1 - L<sub>1</sub>] Deposito Piano Interrato**



Figura 26 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi/Progetto Autorizzato Lotto N.1 – L1 P.INT. (ALL. 10).

**[Lotto N. 1 - L1] Garage - Piano Terra**

1. Variazione prospettica, consistente nel differente posizionamento delle aperture.



Figura 27 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi/Prog. Autorizzato Lotto N.1– L1 P. T. (ALL. 10).

**[Lotto N. 1 - L1] Abitazione - Piano Secondo e Sottotetto**

2. Differente realizzazione della partizione interna che determina una diversa distribuzione degli spazi interni.
3. Cambio di destinazione d'uso da soffitta a abitazione.



Figura 28 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi/Prog. Autorizzato Lotto N.1– L1 P. S. (ALL. 10).

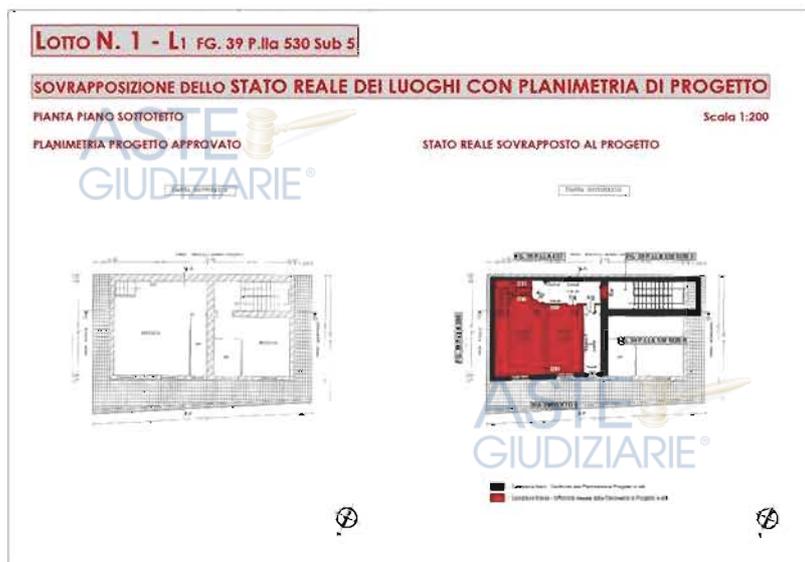


Figura 29 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi/Prog. Autorizzato Lotto N.1– L1 SOFF. (ALL. 10).

Le difformità dell'immobile autorizzato, ovvero particella 530 sub 5, possono essere sanate ai sensi dell'Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (articolo introdotto dall' art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e ai sensi dell'Art. 37. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

**Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)**

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle

disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. **La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.** Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

**Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità**

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Ne consegue che la regolarizzazione di tali abusi comporterebbe un costo complessivo di € **12.016,00**, così ripartito:

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (PdC in Sanatoria), al fine di rendere conforme quanto rilevato con il titolo abilitativo, pari a € 4.500,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Oneri concessori € 4.500,00;

3. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
5. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 1.500,00 comprensivo di diritti fissi.

Il LOTTO N. 2 – L2, risulta essere conforme ai Titoli edilizi rilasciati.



Figura 30 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi/Progetto Autorizzato Lotto N.2 – L2 P.T. (ALL. 10).



Figura 31 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi/Prog. Autorizzato Lotto N.2– L2 P.P. (ALL. 10).

#### 10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato per il bene prima descritto, si è adottato il metodo comparativo pluriparametrico, metodo che tiene conto globalmente degli aspetti rilevanti come:

- la posizione (zona); le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti in zona; il contesto urbano circostante (tipo e qualità); l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto alle infrastrutture presenti; la dotazione e la qualità delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, ascensore, scale, etc); le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile e dello stabile in cui si trova; lo stato di manutenzione e d'uso degli impianti tecnologici; l'esposizione.

Esso consiste, operativamente, nell'individuare, attraverso l'analisi del mercato immobiliare della zona in oggetto, un insieme di possibili valori da attribuire all'unità di consistenza del bene (nel caso di immobili tale unità di consistenza è il "metro quadro commerciale", nel caso di terreni l'ettaro o il mq); il valore medio di questo insieme viene poi combinato con coefficienti valutativi dei predetti aspetti rilevanti così da ottenere un valore di riferimento e infine si moltiplica quest'ultimo per quello dell'unità di consistenza dell'immobile così da dedurne il valore.

Inoltre, poiché il giudizio di stima deve riferirsi a un bene pienamente fruibile e totalmente conforme, bisognerà, quando necessario, detrarre dal valore così ottenuto i costi funzionali alle eventuali pratiche di regolarizzazione.

Nel caso di specie le fasi seguite sono state:

- determinazione della superficie commerciale; definizione del valore dell'unità di superficie per la zona in oggetto; valutazione delle spese funzionali alle eventuali pratiche di regolarizzazione (catastali, amministrative, demolizioni ecc.); stima del valore degli immobili.

#### 10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

- **Fabbricati**

Parametro tecnico utilizzato: **Superficie commerciale (mq.)**

$$Sc = Slr + Slp$$

Sc: Superficie commerciale

Slr: Superficie lorda residenziale

Slp: Superficie lorda delle pertinenze

- Alle superfici dei locali principali e delle pertinenze si applicano i coefficienti riduttivi riportati in tabella:

##### Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

Tipo di superficie	%
Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni	100
Muri perimetrali interni	50
Cantina, soffitta (locali di sgombero)	20-35
Taverna o mansarda (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	50
Balconi o terrazzi scoperti	30-35
Balconi coperti	30-50
Balconi coperti con divisorii laterali in muratura	50
Verande, logge	65-90
Giardino (di proprietà esclusiva)	1-5
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq	35
Posti auto scoperti (spazio aperto) dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq	20

- La superficie commerciale, del singolo lotto, risulta quindi dalla seguente tabella:

**LOTTO N. 1 - L1 [FG. 39 P.IIa 530 Sub 5]:**

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Abitazione al P. 2 e Sott.	170,40	100	170,40
Balconi/Terrazzi scoperti	10,20	35	3,57
Garage al Piano Terra	35,10	30	10,53
Deposito al P. Interrato	34,75	30	10,42
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>			<b>194,92</b>



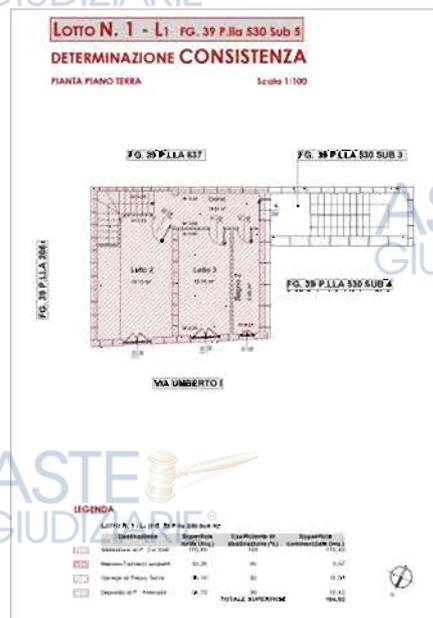
**Figura 32 – Determinazione consistenza Lotto L1 – P. I. (ALL. 11).**



**Figura 33 – Determinazione consistenza Lotto L1 – P. T. (ALL. 11).**



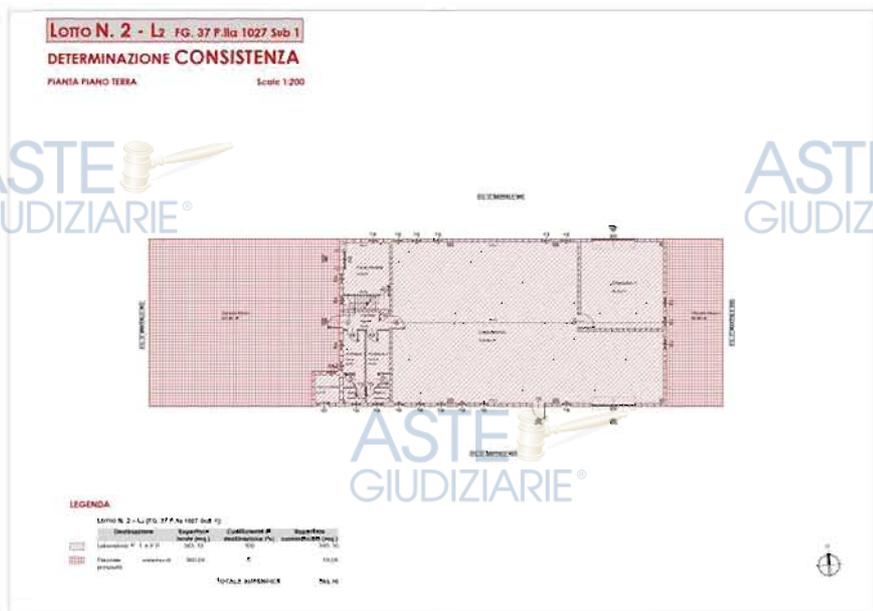
**Figura 34 – Determinazione consistenza Lotto L1 – P. S. (ALL. 11).**



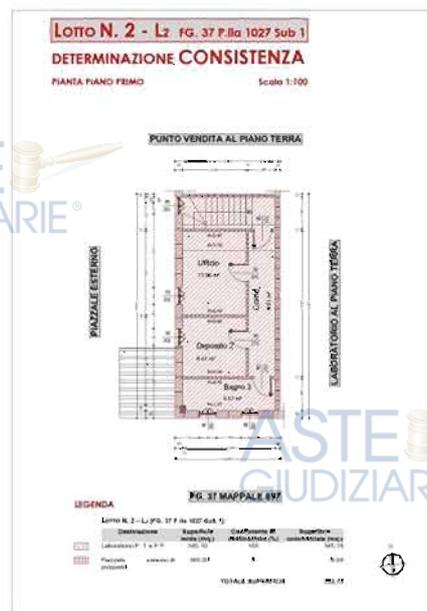
**Figura 35 – Determinazione consistenza Lotto L1 – SOFF. (ALL. 11).**

**LOTTO N. 2.1 – L2.1 [FG. 37 P.IIa 1027 Sub 1]:**

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Laboratorio P. T e P.P.	545,10	100	545,10
Piazzale esterno di proprietà	360,00	5	18,00
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>			<b>563,10</b>



**Figura 36 – Determinazione consistenza Lotto L2 – P. T. (ALL. 11).**



**Figura 37 – Determinazione consistenza Lotto L2 – P. P. (ALL. 11).**

**LOTTO N. 2.2 – L2.2 [FG. 37 P.IIa 895, 897 e 898]:**

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Piazzale esterno proprietà superficaria	857,00	5	42,85
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>			<b>42,85</b>

**10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO**

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

- La brusca frenata che ha subito il settore nel 2020, a causa del Covid, ha portato a una perdita di un quarto di anno che, poi, è stato riversato sul biennio 2021/2022. Dai dati statistici si prevede che nel 2023 i tassi di mutuo subiranno un aumento e questo dovrebbe portare a un'accelerazione del processo di compravendita da parte di coloro che hanno intenzione di acquistare, concludendo le operazioni prima della fine del 2022. In questo

modo si avrà la possibilità di risparmiare sugli interessi di mutuo e riversarli, di conseguenza, sull'acquisto degli immobili.

- il mercato immobiliare della zona, per le categorie in questione, è al momento della valutazione, **INATTIVO**, infatti dalle indagini effettuate è emerso che il numero di contrattazioni recenti è bassissimo e non significative; di contro, tuttavia, sembra che il mercato immobiliare abbia subito una leggera caduta in termini di prezzi nonostante la crisi da COVID-19.

Tenendo presente quanto sopra esposto, si è cercato di utilizzare, come dato di base per la determinazione del Valore unitario, le quotazioni unitarie medie pubblicate dagli operatori dell'intermediazione immobiliare, (i listini pubblicati dalle catene di Agenzie Immobiliari, dal "Consulente immobiliare" o dalle Agenzie del Territorio), e si è riscontrata la presenza dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio "OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE".

**LOTTO N1 – L1 [FG. 39 P.IIa 530 Sub 5]: RESIDENZIALE**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: POTENZA  
 Comune: BANZI  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA DAVOUR - VIA GARIBOLDI - VIA CAIROLI  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l./N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (l./N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	650	L	1,7	2,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	650	750	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	275	390	L	1	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	225	275	L	0,8	1	L
Box	NORMALE	225	265	L	0,0	1,1	L

**Figura 38 – Dati valore di mercato zona B1 Comune di Banzi (PZ) | Semestre 2024**  
 Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

**Residenziale - Novembre 2022**

Numero immobili: 1  
 Corrispettivo dichiarato: 40.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **BANZI**  
 Zona OMI: **B1**  
 Immobile: **RES A03 160 m<sup>2</sup>**  
 Quota trasferita **100%**

**Figura 39 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Banzi (PZ)**  
 Fonte: portale Agenzia delle Entrate

Dai valori forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre duemilaventiquattro, e dai valori immobiliari DICHIARATI, si evince che per fabbricati corrispondenti ad ABITAZIONI IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad € 480,00 al mq. Il dato di riferimento sarà corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato a un tale valore, tali differenze sono apprezzate con i Coefficienti parametrici di seguito riportati.

#### Coefficienti parametrici

<b>Coefficiente di Piano</b>	
Interrato, Terra, Secondo e Soffitta	0,80
<b>Coefficiente di Esposizione</b>	
Su 1 lati	0,95
<b>Coefficiente di manutenzione</b>	
Buono	1,10
<b>Coefficiente di ubicazione</b>	
Zona intermedia	0,90
<b>Coefficiente di qualità ambientale</b>	
Zona particolarmente tranquilla e verde	1,10
<b>Coefficiente di funzionalità</b>	
Riscaldamento autonomo	1,10

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:

$$Vu = Vu^* \cdot k1 \cdot k2 \cdot k3 \cdot k4 \cdot k5$$

$$Vu = 480,00€ \cdot 0,80\% \cdot 0,95\% \cdot 1,10\% \cdot 0,90\% \cdot 1,10\% \cdot 1,10\% = 436,99 € \approx 440,00 €$$

#### LOTTO N<sub>2</sub> – L<sub>2</sub> [FG. 37 P.IIa 1027 Sub 1, 895, 897 e 898]: PRODUTTIVO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: POTENZA

Comune: BANZI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA CAVOUR - VIA GARIBOLDI - VIA CAIROLI

Codice di zona: 01

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	230	350	L	0,6	1	L
Laboratori	NORMALE	260	380	L	0,8	1,2	L

Figura 40 – Dati valore di mercato zona B1 Comune di Banzi (PZ) I Semestre 2024  
Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Numero immobili: 6  
Corrispettivo dichiarato: 283.500 €

Dettaglio scheda →

Comune di **BANZI**  
Zona OMI: **B1**  
Immobile: **PER C02 30 m<sup>2</sup>**  
Quota trasferita **100%**

Comune di **BANZI**  
Zona OMI: **B1**  
Immobile: **PRO D01**  
Quota trasferita **100%**

Comune di **BANZI**  
Zona OMI: **B1**  
Immobile: **TCO C02 44 m<sup>2</sup>**  
Quota trasferita **100%**

Comune di **BANZI**  
Zona OMI: **B1**  
Immobile: **TCO C02 148 m<sup>2</sup>**  
Quota trasferita **100%**

Comune di **BANZI**  
Zona OMI: **B1**  
Immobile: **TCO C02 73 m<sup>2</sup>**  
Quota trasferita **100%**

Comune di **BANZI**  
Zona OMI: **B1**  
Immobile: **TCO C02 73 m<sup>2</sup>**  
Quota trasferita **100%**

**Figura 41 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Banzi (PZ)**  
Fonte: portale Agenzia delle Entrate

Dai valori forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre duemilaventiquattro, e dai valori immobiliari DICHIARATI, si evince che per fabbricati corrispondenti ad ABITAZIONI IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad € 350,00 al mq. Il dato di riferimento sarà corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato a un tale valore, tali differenze sono apprezzate con i Coefficienti parametrici di seguito riportati.

#### Coefficienti parametrici

<b>Coefficiente di Piano</b>	
Terra e rialzato	0,95
<b>Coefficiente di Esposizione</b>	
Su 4 lati	1,10
<b>Coefficiente di manutenzione</b>	
Buono	1,05
<b>Coefficiente di ubicazione</b>	
Zona periferica	0,83

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:

$$Vu = Vu * k1 * k2 * k3 * k4 * k5$$

$$Vu = 350,00 € * 0,95 * 1,10 * 1,05 * 0,83 = 318,75 € \approx 320,00 €$$

### 10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

Tenendo presente le considerazioni innanzi esposte circa la consistenza e il valore unitario degli immobili, si stima in definitiva il seguente valore di mercato per il LOTTO N<sub>1</sub> – L<sub>1</sub>:

$$1. \text{ LOTTO N}_1 - \text{L}_1 [\text{FG. 39 P.IIa 530 Sub 5}] = 194,92 \text{ mq} * € 440,00 = € 85.764,80$$

A tale importo così determinato va detratto la quota per intero delle seguenti somme (Cfr. § 9):

- Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (PdC in Sanatoria), al fine di rendere conforme quanto rilevato con il titolo abilitativo, pari a € 4.500,00 comprensivo di Diritti Fissi;

2. Oneri concessori € 4.500,00;
3. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
5. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 1.500,00 comprensivo di diritti fissi.

E va detratto la quota per intero delle seguenti somme (Cfr. § 11):

6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a € 250,00

per cui il valore arrotondato, a base di vendita è:

$$V_{M1.-L1} = \text{€ } 73.500,00$$

E per il **LOTTO N<sub>2</sub> – L<sub>2</sub>** si stima in definitiva il seguente valore di mercato che si compone di due parti:

1. Il valore della **PIENA PROPRIETÀ** dell'immobile censito al NCEU al fg. 37 p.IIa 1027 Sub 1:

$$1.1 \text{ LOTTO N}_{2.1} - L_{2.1} [\text{FG. 37 P.IIa 1027 Sub 1}] = 563,10 \text{ mq} * \text{€ } 320,00 = \text{€ } 180.192,00$$

A tale importo così determinato va detratto la quota per intero occorrenti per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a € 500,00 somme (Cfr. § 11).

2. Il valore della **PROPRIETÀ SUPERFICIARIA** del suolo censito al NCT al fg. 37 p.IIe 895, 897 e 898.

Partendo dal valore della piena proprietà del piazzale, si determina per differenza il valore della proprietà superficaria, senza l'ausilio del canone annuo.

$$V_{pp} = \text{valore piena proprietà: } 42,85 \text{ mq} * \text{€ } 320,00 = \text{€ } 13.712,00$$

r= tasso di capitalizzazione del reddito=2,00%

n=numero di anni di durata del diritto superficario = 99

$$q=1+r$$

$$\text{Valore proprietà superficaria} = V_{pp} * 1 / (q^n) = \text{€ } 13.712,00 * 1 / 1,02^{99} = \text{€ } 1.930,56$$

$$\text{Valore proprietà per l'area} = \text{€ } 13.712,00 - \text{€ } 1.930,56 = \text{€ } 11.781,44$$

Per cui il valore globale del **LOTTO N<sub>2</sub> – L<sub>2</sub>** arrotondato, a base di vendita è:

$$V_{M2.-L2} = \text{€ } 180.192,00 - \text{€ } 500,00 + \text{€ } 1.930,56 = \text{€ } 181.622,56 \approx \text{€ } 181.600,00$$

### **11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.**

Sulla base degli accertamenti eseguiti, della documentazione agli atti e dalla dichiarazione del debitore esecutato, il sottoscritto perito ha riscontrato che la residenza facente parte del **LOTTO N. 1-L<sub>1</sub>** e l'opificio facente parte del **LOTTO N. 2-L<sub>2</sub>** del procedimento non sono muniti di certificazione energetica, pertanto, ai fini del trasferimento immobiliare e di una più completa informazione, si deve provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a **€ 750,00 (Si precisa che tale costo è stato detratto dalla determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).**

### **12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI.**

Alla data di attuazione dei sopralluoghi e degli accertamenti eseguiti, gli immobili risultano nella disponibilità del debitore esecutato e pertanto non scontano di nessuna riduzione del valore di mercato.

### **13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

Gli immobili pignorati costituenti il **LOTTO N. 1** non ricadono su suolo demaniale, e non sono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, pervenuta in forza di TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/01/2004 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Sede LAVELLO (PZ) Repertorio n. 7256 - UU Sede MELFI (PZ) Registrazione Volume 7 n. 344 registrato in data 02/08/2004 - TESTAMENTO Voltura n. 8802.1/2004 - Pratica n. PZ0126360 in atti dal 06/08/2004.

Gli immobili pignorati costituenti il **LOTTO N. 2**, più precisamente il corpo di fabbrica non ricade su suolo demaniale, e non è gravato da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, pervenuta in forza di Atto del 30/06/2009 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 12615 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 9010.1/2009 Reparto PI di POTENZA in atti dal 01/07/2009. Mentre il terreno circostante il corpo di fabbrica (Piazzale annesso al fabbricato) è di proprietà del Comune di Banzi, su cui è stato costituito il diritto di superficie in favore del debitore esecutato, in forza di Atto del 30/06/2009 Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Sede RIONERO IN VULTURE (PZ) Repertorio n. 12615 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO ATTO ROGATO DA COSTANTINA TRICARICO SEGRETARIO COMUNALE DI BANZI, IL 2 5/2/1999, REP. N. 09/1999, REG.TO A POTENZA IL 3/3/1999 AL N. 39/1 Nota presentata con Modello Unico n. 9010.2/2009 Reparto PI di POTENZA in atti dal 01/07/2009.

## CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto e tenuto conto di ogni valutabile circostanza di apprezzamento dei beni immobili oggetto della presente perizia, che si caratterizzano nel seguente modo:

**Lotto N<sub>1</sub> – L<sub>1</sub> – Abitazione al piano Interrato, Terra, Secondo e Sottotetto, censita al Foglio 39 Mappale 530 Sub 5, del Comune di Banzi (PZ), in testa a**

**per la proprietà di ¼ e per la proprietà di ¾ in regime di separazione dei beni, e si determina con serena coscienza in € 73.500,00 (Euro Settanta-tremila-cinquecento/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.**

**Lotto N<sub>2</sub> – L<sub>2</sub> – Capannone destinato ad attività produttiva al piano Terra e Primo e proprietà superficaria dell'area pertinenziale al suddetto immobile, censiti al Foglio 37 Mappale 1027 Sub 1, 895, 897 e 898, del Comune di Banzi (PZ), in testa a**

**per la proprietà di 1/1 e per la proprietà superficaria di 1/1, e si determina con serena coscienza in € 181.600,00 (Euro Cento-ottant'unomila-seicento/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.**

N. PR.	LOTTE		SUP. COMMERCIALE [Mq.]	VALORE UNITARIO	DIRITTO	QUOTA	VALORE DI MERCATO	SPESE	VALORE ARROTONDATO
	LOTTE	SUB LOTTE							
1	LOTTO N.1		194,92	€ 440,00	PROPRIETA'	1000/1000	€ 85 784,80	-€ 12 266,00	73 500,00 €
2	LOTTO N.2	N.2.1-L.2.1	563,10	€ 320,00	PROPRIETA'	1000/1000	€ 180 192,00	-€ 500,00	
		N.2.2-L.2.2	42,85		PROPRIETA' SUPERFICARIA	1000/1000	€ 1 930,58	€ 0,00	
	TOTALE		605,95				€ 182 122,56	-€ 500,00	181 600,00 €
							TOTALE		255 100,00 €

L'esperto sottoscritto ing. Domenico Marrone, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, **DICHIARA** la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Potenza lì, 20 gennaio 2025

**L'ESPERTO STIMATORE**

Dott. ing. Domenico **MARRONE**

Segue in Appendice elenco Allegati.

## APPENDICE

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione dell'Esecuzione Immobiliare n° 98/2023 e 65/2024 sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del *Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Angela Alborino*.

### E.I. 98/2023 e 65/2024: ELENCO ALLEGATI

**Allegato 1:** Estratto di Mappa Catastale;

**Allegato 2:** Estratto di Mappa Catastale con sovrapposizione ortofoto;

**Allegato 3:** Estratto Regolamento Urbanistico;

**Allegato 4:** Visure e Visure storiche per immobile;

**Allegato 5:** Sovrapposizione dello Stato Reale dei luoghi con la Planimetria Catastale;

**Allegato 6:** Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico;

**Allegato 7:** Planimetrie dello Stato Reale dei Luoghi;

**Allegato 8:** Permesso di Costruire n. 10/2008 rilasciato in data 29/07/2008 con Prof. N. 2712, D.I.A. acquisita nel registro delle Denunce di Inizio Attività del Comune di Banzi in data 15.09.2008 al n. 28 e relativo al Provvedimento Autorizzativo Unico n. 64/2008 e infine D.I.A. acquisita nel registro delle Denunce di Inizio Attività del Comune di Banzi in data 23.03.2011 al n. 03/2011 e relativo al Provvedimento Autorizzativo Unico n. 13/11;

**Allegato 9:** Sovrapposizione dello Stato Reale dei Luoghi con Planimetria di Progetto;

**Allegato 10:** Planimetrie con Determinazione della Consistenza degli immobili;

**Allegato 11:** Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi comprensivo anche degli interni;

**Allegato 12:** Certificato di Destinazione Urbanistica.