

**TRIBUNALE DI POTENZA****SEZIONE CIVILE**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 01/2007 R.G.E.****GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANGELA ALBORINO****C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 1857 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1459, con studio in Potenza Via Louis Braille n. 4, veniva nominato con lettera d'incarico inoltrata a mezzo P.E.C in data 22/02/2024, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata. **(Allegato 1)**

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni dieci dall'invio della nomina, in data 26/02/2024 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n. 01/2007 di cui all'epigrafe. **(Allegato 2)**

Pagina 1 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedenti all'udienza fissata per il giorno **18/09/2024**, per depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati e trasmetterlo al debitore ai creditori procedenti e intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per rispondere ai quesiti formulati.

Il termine dell'udienza di cui sopra è stato poi differito con provvedimento adottati dal G.E., emesso anche sulla base della richiesta di proroga trasmessa dallo scrivente C.T.U. (**Allegato 3**), alla data del 12/02/2025.

La Consulenza Tecnica d'Ufficio per la procedura immobiliare n. 01/2007, veniva specificatamente affidata per beni di cui ai Lotti 8 e 9-10, così come identificati nella precedente C.T.U. eseguita dal perito all'epoca incaricato e depositata in data 14.05.2008, detta consulenza è quindi specificatamente riferita agli immobili censiti in Catasto del Comune di Rionero in Vulture (Pz) al foglio 2 particella 237 (*lotto 8*), foglio 2 particella 260 e foglio 2 particella 261, sub. 1, 2 e 3 (*Lotti 9 e 10*).

Di seguito si descrivono i quesiti formulati:

**Quesito N. 1** «identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. - L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento... omissis ...»;

**Quesito N. 2** «elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. - L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»;

Pagina 2 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



**Quesito N. 3** «procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico... omissis ... »;

**Quesito N. 4** «procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. - L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: ... omissis ... »;

**Quesito N. 5** «procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.- L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento... omissis ... »

**Quesito N. 6** «verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. - L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ... omissis ... »

**Quesito N. 7** «indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. - L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi, ...omissis ... »;

**Quesito N. 8** « specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, ... omissis ... »;

**Quesito N. 9** « verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo



demaniale, precisando ... omissis ... »;

**Quesito N. 10** «verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato ... omissis ... »;

**Quesito N. 11** «fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. - L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ... »;

**Quesito N. 12** «procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo ... omissis ... »;

**Quesito N. 13** «procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. - Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. omissis ... »;

**Quesito N. 14** «acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ... »;

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo della Procedura n. 1-07 del Tribunale di Potenza, ex Melfi nei confronti di [REDACTED]  
Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. si è verificato che i beni



pignorati sono quelli riportati nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione ed elencati nella certificazione Notarile sostitutiva del **DR. FRANCESCO ZOTTA**, Notaio in Rionero in Vulture, iscritto nel ruolo dei distretti Notarili Riuniti di Potenza, Lagonegro e Melfi, redatta in data 14/05/2007 con cui ha dimostrato nel ventennio antecedente al pignoramento, la provenienza della proprietà dei seguenti beni ubicati nel Comune di **Rionero in Vulture (PZ)**:

- **Appartamento per civile abitazione**, sito in Rionero in Vulture (PZ), alla Frazione Monticchio Bagni, in Via delle Fonti n. 21-23, Piano T-1, **censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture (PZ) al Foglio 2 particella n. 237**, categoria A/2, classe 3, vani 8,0, Rendita €. 578,43 - Superficie Catastale escluse aree esterne mq. 189, totale mq. 199;
- **Locali rimessa e deposito**, siti in Rionero in Vulture (PZ), al Frazione Monticchio Bagni, in Via SP ex SS 167 snc, Piano S1, **censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture (PZ) al Foglio 2 particella n. 261, sub 1**, categoria C/2, classe 1, Consistenza mq. 136, Rendita €. 154,52 - Superficie Catastale mq. 150;
- **Appartamento per civile abitazione**, sito in Rionero in Vulture (PZ), al Frazione Monticchio Bagni, in Via SP ex SS 167 snc, Piano T, **censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture (PZ) al Foglio 2 particella n. 261, sub 2**, categoria A/2, classe 2, vani 6,0, Rendita €. 356,36 - Superficie Catastale escluse aree esterne mq. 149, totale mq. 161;
- **Locale mansarda**, sito in Rionero in Vulture (PZ), al Frazione Monticchio Bagni, in Via SP ex SS 167 snc, Piano 1, **censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture (PZ) al Foglio 2 particella n. 261, sub 3**,

Pagina 5 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



categoria F/3, in corso di costruzione;

- **Appezamento di terreno**, sito in Rionero in Vulture (PZ), al Frazione Monticchio Bagni, in Via SP ex SS 167 snc, *consito al Catasto Terreni del Comune di Rionero in Vulture (PZ) al Foglio 2 particella n. 260*, qualità Bosco Alto, classe 1, sup. mq. 1123, R.D. € 1,45 – R.A. € 0,29.

Le unità immobiliari sopra descritte alla data del pignoramento, così come riportato nella già richiamata certificazione notarile, risultavano di proprietà, **per l'intero**, del sig. [REDACTED]

Di quanto sopra descritto si riferirà con maggior dettaglio nel prosieguo della presente relazione.

I beni sopra riportati, che fanno parte del pignoramento immobiliare, corrispondono a quanto esistente in loco e si identificano sia nella certificazione ipocatastale che nell'iscrizione ipotecaria in favore del creditore procedente come in procedura generalizzata. **(Allegato 4)**

\*\*\*\*\*

**Tutto quanto sopra premesso si è redatta la sotto estesa perizia.**

**VERBALE DI VISITA E SOPRALLUOGO**

Al fine di espletare nel migliore dei modi il mandato, ho provveduto preliminarmente all'esecuzione di tutte quelle operazioni e attività tecnico/amministrative (accesso al Catasto, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, ecc.) necessarie al compimento dell'incarico affidatomi.

Successivamente veniva effettuato il sopralluogo di primo accesso, preventivamente concordato con il Custode Giudiziario, **AVV. ELENA**

Pagina 6 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



**POMPEO**, che autorizzava lo scrivente ad effettuare detto sopralluogo raccordandosi direttamente con l'attuale occupante sig. [REDACTED] in data **06/04/2024**. (Allegato 5)

La visita veniva effettuata il giorno stabilito alle **ore 11:35**, presso gli immobili oggetto di perizia, siti nel Comune di Rionero in Vulture (PZ) alla Frazione Monticchio Bagni.

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza dell'attuale occupante, Sig. [REDACTED] ha potuto esaminato sia l'esterno che l'interno degli immobili oggetto di stima, visionando nel complesso sia gli appartamenti oggetto di perizia che le u.i. ad uso rimessa/deposito e mansarda, oltre alle circostanti aree adibite a corte.

Alla presenza dell'intervenuto, si sono esaminate le unità immobiliari oggetto di perizia e si è proceduto alla verifica della corrispondenza catastale, delle condizioni d'uso e dello stato di manutenzione di tutti gli ambienti, terminando con un accurato rilievo fotografico.

Le operazioni peritali relative al primo ed unico sopralluogo, venivano **concluse alle ore 13:30 del 06/04/2024**.

Dalla verifica della documentazione e dai controlli effettuati in loco, lo stato dei luoghi dei beni la proprietà dei debitori, risultano rispondenti a quanto riportato in Catasto, **nel foglio di mappa n. 2 del Comune di Rionero di Vulture (PZ), part. 237, part. 260 e part. 261, sub. 1, 2 e 3**.

Al fine dell'esatta rispondenza degli immobili riportati nell'atto di pignoramento, si allegano le visure catastali e l'estratto della mappa catastale riferiti ai fabbricati dove sono collocati i bene in perizia. (Allegati 6 e 7)

Si è proceduto altresì alla verifica c/o gli archivi Comunali, sull'esistenza

Pagina 7 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



delle autorizzazioni edilizie per la costruzione degli immobili oltre che di successive varianti per interventi di ristrutturazione e/o modifica.

In data 08/07/2024 si inoltrava tramite lo Sportello Unico digitale per l'Edilizia (SUDÉ) del **Comune di Rionero in Vulture (PZ)**, la richiesta di accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico, per esaminare le pratiche Edilizie riferite alla costruzione dei fabbricati oggetto di pignoramento. **(Allegato 8)**

Lo scrivente riceveva dall'ufficio Tecnico del Comune di Rionero in Vulture (PZ), tramite mail, in data **06/08/2024** e in data **07/01/2025**, la documentazione riferita alle autorizzazioni originarie rilasciate per la costruzione delle strutture oggetto di analisi e **la pratica di Condono Edilizio Prot. 11285\_86**, mai definita, riferita al fabbricato oggi censito in C.F. con l'identificativo di cui alla particella **261 sub 1 - 2 e 3 del foglio 2**.

Si è inoltre provveduto ad acquisire il Certificato di destinazione urbanistica delle aree circostanti i fabbricati oggetto di analisi pur se destinate a corte. **(Allegati 9, 10 e 11)**

Al termine delle indagini eseguite, dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle ispezioni esperite, si è proceduto alla redazione della seguente perizia, dando risposta a tutti i quesiti posti, così come di seguito indicato.

\*\*\*\*\*

### **RISPOSTE AI QUESITI**

**RISPOSTA AL QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento:**

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

Pagina 8 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



I diritti reali dei beni riportati nell'atto di pignoramento, come si è avuto modo di accennare in precedenza, erano di proprietà dell'esecutato sig.



Le suddette unità immobiliari, riportate nell'atto di pignoramento, sono ubicate nel Comune di Rionero in Vulture (PZ), alla fraz. Monticchio Bagni e censite in Catasto Fabbricati e Terreni di detto comune come segue:

✚ **Foglio 2, part. 237**, categoria A/2, classe 3, vani 8,0, Rendita €. 578,43

– Sup. catastale escluse aree esterne mq. 189, totale mq. 199;

✚ **Foglio 2, part. 261, sub 1**, categoria C/2, classe 1, Consistenza mq. 136, Rendita €. 154,52 – Sup. catastale mq. 150;

✚ **Foglio 2, part. 261, sub 2**, categoria A/2, classe 2, vani 6,0, Rendita €. 356,36 – Sup. catastale escluse aree esterne mq. 149, totale mq. 161;

✚ **Foglio 2, part. 261, sub 3**, categoria F/3, in corso di costruzione;

✚ **Foglio 2, part. 260**, censita in Catasto terreni del Comune di Rionero

Pagina 9 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



in Vulture (PZ) in qualità Bosco Alto, classe 1, sup. mq. 1123, R.D. €

1,45 – R.A. € 0,29. (*Area circostante al fabbricato part. 261*)

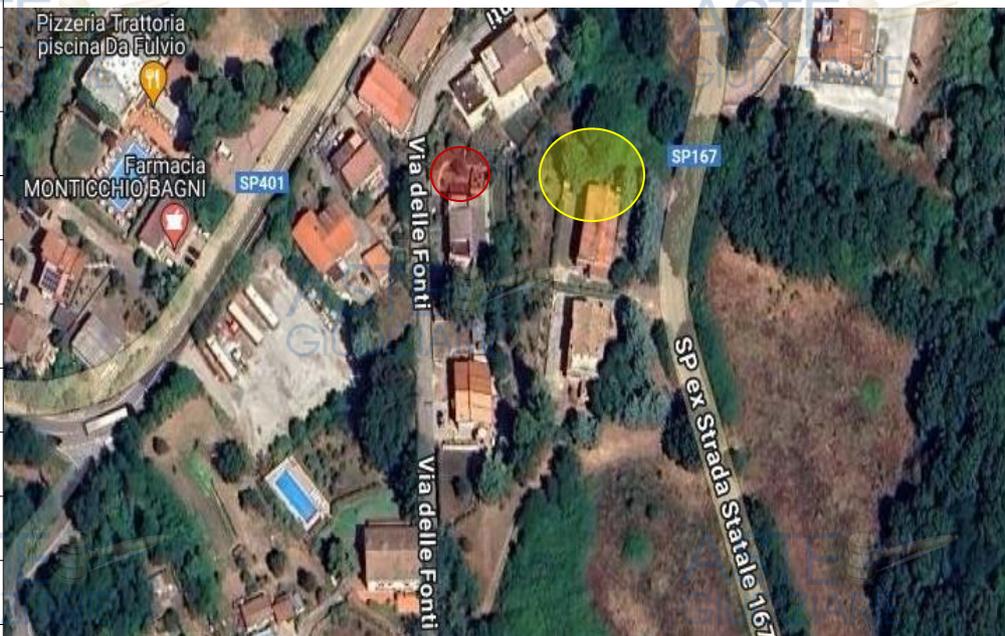
Tutte le suddette unità immobiliari nonché il relativo appezzamento di terreno, alla data del pignoramento, come si è avuto modo di specificare in precedenza, risultavano di proprietà dell'esecutato ██████████

Dai sopralluoghi effettuati, esaminati gli atti della precedente C.T.U. e sulla base delle caratteristiche e la posizione dei beni pignorati, si conviene di procedere nella formazione di due distinti lotti, in quanto in tale forma proponibili sul mercato immobiliare.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto del pignoramento si allegano planimetria dei luoghi, da cui sono estratti gli stralci acclusi di seguito alla presente relazione.

**(Allegati 12 e 13)**

**ORTOFOTO DEL COMUNE DI RIONERO IN VULTURE (PZ) " FRAZIONE MONTICCHIO BAGNI"**

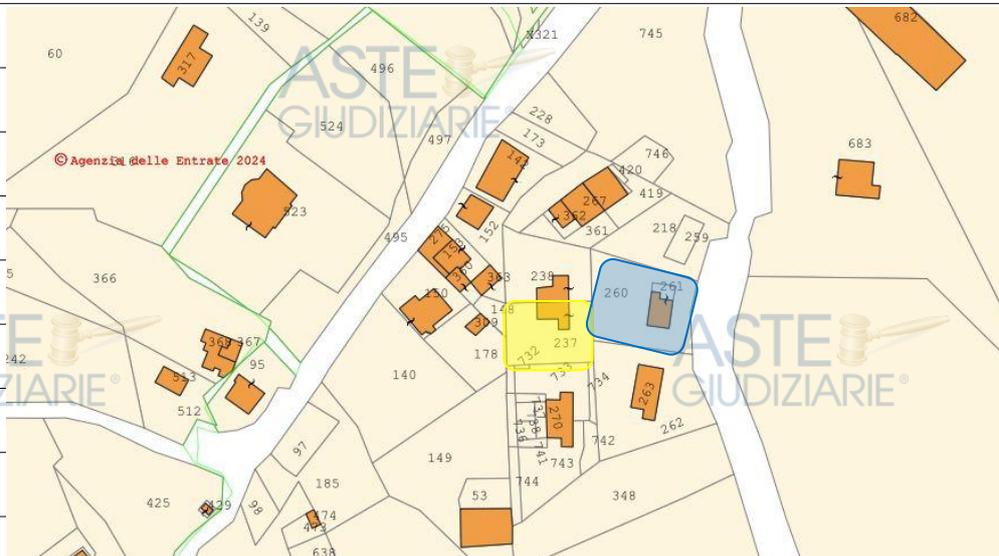


Pagina 10 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE DEL FOGLIO 2 - PART. 237, 260 e 261**



Come già in precedenza specificato, i beni oggetto del presente procedimento espropriativo n. 01/2007, ubicati alla frazione Monticchio Bagni del Comune di Rionero in Vulture (PZ), sulla base delle loro caratteristiche edilizie ed ubicazionali oltre che di complementarità, costituiranno **DUE LOTTI**, in quanto in tale forma risultanti maggiormente proponibili sul mercato.

Nel dettaglio il **LOTTO N. 1**, risulta coincidente con il lotto 8 della precedente C.T.U. del 14/05/2008, il **LOTTO N. 2**, corrispondente ai lotti 9-10 della già richiamata C.T.U. del 14/05/2008.

«««F... »»»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua



ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ...

omissis ...»:

Le unità immobiliari di cui alla presente perizia, che formano i **DUE LOTTI** oggetto di valutazione come innanzi identificati, si trovano alla frazione Monticchio Bagni del Comune di Rionero in Vulture, rispettivamente ai numeri civici n. 21 - 23 di Via delle Fonti (Lotto 1) e alla Via SP ex SS167 snc (Lotto 2), censiti rispettivamente in Catasto Fabbricati di detto comune:

✚ **LOTTO 1 - al foglio 2, particella 237;**

✚ **LOTTO 2 – al foglio 2, particella 261 subalterni 1, 2 e 3 e part. 260**

in Catasto terreni.

Costituisce infatti parte integrante dell'edificio di cui al lotto 2, il piccolo appezzamento di terreno circostante al fabbricato stesso ed identificato nella **part. 260 del foglio 2** del Catasto Terreni del comune di Rionero in Vulture.

Il fabbricato costituente il **LOTTO 1**, risulta realizzato intorno all'anno 1975, è costituito da un corpo principale destinato ad abitazione che è distribuita su due livelli con annesso un locale seminterrato destinato a deposito e una corte circostante di circa mq. 700,00. La proprietà ha accesso dall'adiacente Via delle Fonti, con la quale confina, dai civici 21-23 e fa parte di un piccolo complesso a schiera costituito da due distinti immobili confinanti su un solo lato. Lo stato di manutenzione del fabbricato non è ottimale anche in considerazione del fattore di non utilizzo e necessita di interventi conservativi di tipo ordinario, lo stesso è costituito da una struttura in c.a. avente tamponature e tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati.

Il fabbricato costituente il **LOTTO 2**, risulta invece realizzato intorno

Pagina 12 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



all'anno 1975, è costituito da un corpo di fabbrica distribuito su tre livelli con circostante terreno, avente una superficie complessiva di circa mq. 1.100,00, l'intera proprietà ha accesso dall'adiacente S.P. ex SS167.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono e non necessita di interventi urgenti di restauro, eccezion fatta per le finiture interne dei piani S1 e primo che risultano ancora al grezzo; lo stesso è costituito da una struttura in c.a. avente tamponature in laterizio con finiture esterne complete.

Il piano S1 dell'edificio è destinato interamente a deposito, risulta privo di finiture interne ad eccezione di un vano più piccolo posto al margine sud-ovest dell'edificio. Nella parte nord del fabbricato, con accesso indipendente trovano collocazione due ulteriori vani, realizzati presumibilmente in epoca più recente aventi anch'essi destinazione deposito e privi di finiture interne.

Il piano terra dell'edificio è invece destinato ad abitazione, tutti gli ambienti presentano una buona distribuzione interna, sono rifiniti e in buono stato di manutenzione, dotati di infissi esterni ed interni, impianti elettrici, termici ed idro-sanitari.

Il piano primo dell'edificio è allo stato attuale in corso di costruzione, è privo di finiture interne, impianti ed infissi, è utilizzato quale locale di sgombero ma presenta altezze e dimensioni idonee alla sua utilizzazione quale abitazione.

Tutti i piani dell'edificio costituente il lotto 2, sono dotati di accessi indipendenti direttamente dall'esterno, non presentano comunicazioni se non prettamente riferite all'utilizzo comune delle aree esterne. Per la sua attuale conformazione il complesso edilizio può potenzialmente essere suddiviso per una commercializzazione e/o utilizzazione differenziata dei vari livelli ma

Pagina 13 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



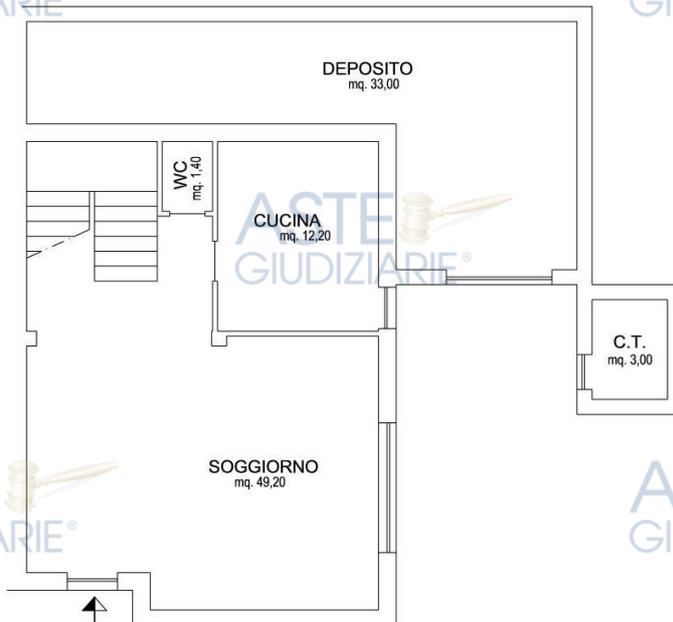
necessita di interventi strutturali e riorganizzativi che non possono essere considerati attuabili per la presente perizia.

Si rappresenta che tutte le unità immobiliari costituenti i lotti analizzati con la presente perizia, non risultano dotate delle Attestazione di Prestazione Energetica; il sottoscritto potrà provvedere alla loro stesura oltre che al deposito delle stesse nel fascicolo della presente procedura espropriativa, qualora venga richiesto.

Di seguito si illustrano le piante dello stato di fatto del piano terra, primo e sottotetto dell'unità immobiliare individuata dalla particella 237 (**Lotto 1**) oggetto dell'espropriazione specificando che la stessa **non è esattamente corrispondente** a quanto riportato nella planimetria U.I.U. nel Catasto Fabbricati al **foglio 2 particella 237**. Delle differenze riscontrate si illustrerà poi nel prosieguo della presente relazione.

Di seguito le piante dell'u.i.

PIANTA PIANO TERRA  
H= mt. 3,10



Pagina 14 di 46

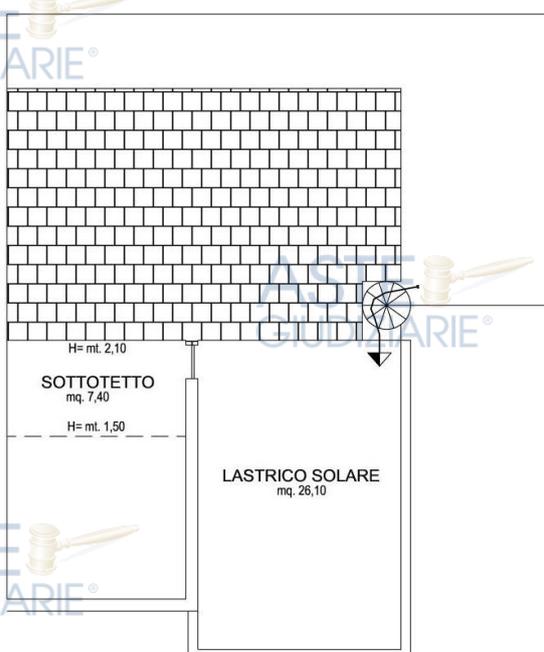
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



PIANTA PIANO PRIMO  
H= mt. 3,00



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Si illustra poi la pianta dello stato di fatto dell'immobile di cui alla particella 261 (**Lotto 2**) oggetto dell'espropriazione specificando che anch'essa non è esattamente corrispondente a quanto riportato nella planimetria U.I.U. nel Catasto Fabbricati al **foglio 2 part. 261 sub 1, 2 e 3**.

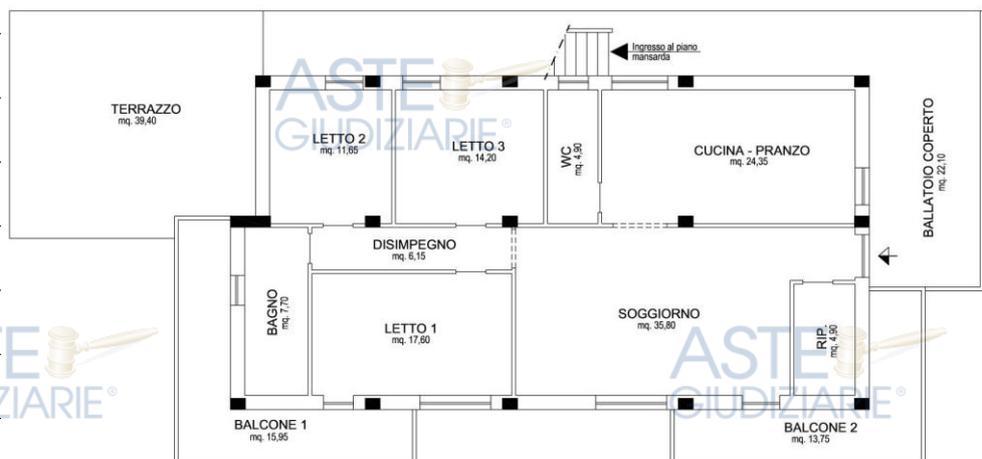
Delle differenze riscontrate si illustrerà poi nel prosieguo della presente relazione.

Di seguito le piante delle u.i..

PIANTA PIANO S1  
H= mt. 3,10

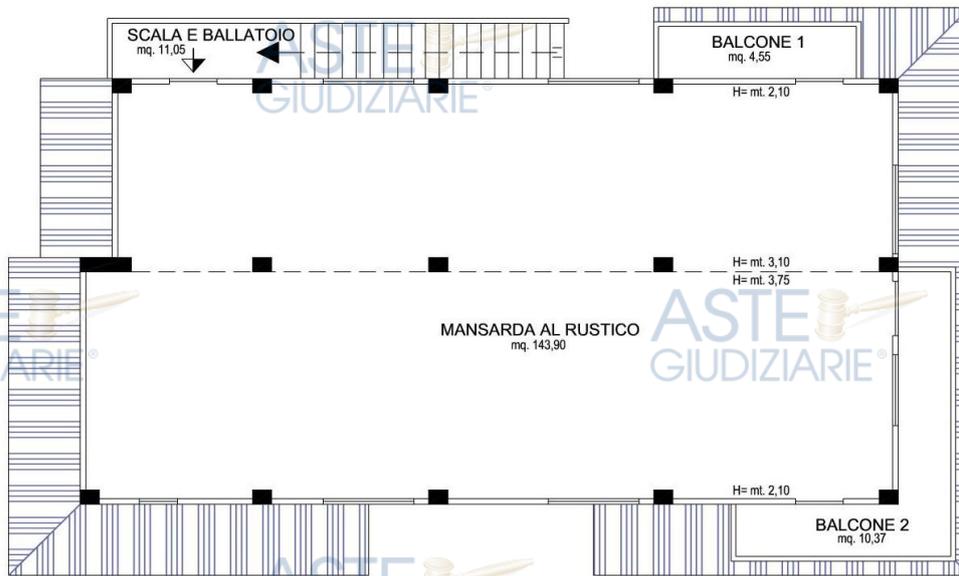


PIANTA PIANO TERRA  
H= mt. 2,95



PIANTA PIANO PRIMO

H= variabile



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

***Lotto 1 – Foglio 2 part. 237***





soggiorno





letto



Bagno



Lotto 2 – Foglio 2 part. 261 sub 1, 2 e 3



PROSPETTI





**Soggiorno**





Cucina



Letto







**SOFFITTA**



«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

*L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.*

I beni oggetto della presente perizia che formano i **2 (due) LOTTI** costituente la procedura espropriativa, ricadono nel comune di Rionero in Vulture alla Frazione Monticchio Bagni; per la risposta al quesito formulato,

Pagina 24 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



si è provveduto all'acquisizione dell'**estratto catastale storico** dei relativi subalterni oltre alle **planimetrie corrispondente all'U.I.U.** corrispondenti (**Allegati 14 e 15 "Lotto 1"**) (**Allegati 16, 17, 18 e 19- "Lotto 2"**), "aggiornati all'attualità" da cui risulta quanto segue:

Per il **LOTTO 1** identificato dalla **particella 237 del foglio 2**, si è accertato che la stessa è stata iscritta in catasto con impianto meccanografico del 30.03.1987 e sulla stessa non sono intervenute variazioni di sorta se non quelle disposte d'ufficio per aggiornamenti del quadro tariffario dei dati di superficie e della toponomastica, il tutto come riscontrabile dalla Visura T38718/2024 del 04/07/2024 come allegata alla presente perizia.

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si conferma la **NON ESATTA RISPONDENZA** degli stessi a quanto indicato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare in quanto non risulta rappresentato il lastrico solare e il piccolo vano ad uso locale di sgombero posto nel sottotetto con accesso dal suddetto terrazzino.

Per il **LOTTO 2** identificato **dai subalterni 1, 2 e 3 della particella 261 del foglio 2**, si è accertato che gli stessi sono stati iscritti in catasto con accatastamento del 24.10.1992, in atti dal 25.02.1992 (n. 109.2/1992), sulle U.I. non sono intervenute variazioni di sorta se non quelle disposte d'ufficio per aggiornamenti del quadro tariffario dei dati di superficie e della toponomastica, il tutto come riscontrabile dalle Visure T387062/2024 T387398/2024 e T387539/2024 del 04/07/2024, allegate alla presente perizia.

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si conferma la **NON ESATTA RISPONDENZA** degli stessi a quanto indicato nelle corrispondenti planimetrie catastali delle unità immobiliare in quanto:

Pagina 25 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



▪ **Per il sub 1**, non risultano rappresentati sia la diversa distribuzione degli spazi interni che la presenza degli ampliamenti eseguiti sul lato nord est e sud est dell'edificio (depositi);

▪ **Per il sub 2**, non risultano rappresentati il piccolo vano ripostiglio posto all'ingresso dell'appartamento e il terrazzo situato sopra i depositi realizzati sul lato nord est dell'edificio;

▪ **Per il sub 3** non esiste alcuna planimetria catastale in quanto l'unità immobiliare risulta in corso di costruzione.

In considerazione delle differenze sopra indicate anche ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, si è provveduto alla stima dei costi per gli aggiornamenti catastali, tali costi sono stati computati unitamente a quelli necessari per la regolarizzazione urbanistica degli immobili in esame, così come descritte nel prosieguo della presente relazione, detti oneri dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi detratti dalla rispettiva stima dei bene.

«**« ... »**»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

*L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti del seguente prospetto sintetico:*

**LOTTO N. 1** – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione e pertinenza intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegati all'edificio in cui è allocata l'unità immobiliare, con tutte le servitù

Pagina 26 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



attive e passive ove esistenti, nonché delle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte, il tutto come trovasi e come pervenuto dalla compravendita, del seguente immobile sito in Rionero in Vulture alla Frazione Monticchio Bagni, in Via delle Fonti ai nn. 21 e 23, così distinti:

**a) appartamento** per civile abitazione sita al piano terra e primo, avente accesso autonomo da corte ad uso esclusivo; è composto da soggiorno con annessa cucina e piccolo vano WC al piano terra, tre camere e bagno al piano primo, balcone sul prospetto principale e terrazzo sul prospetto posteriore;

**b) locale deposito** sito al piano terra, parzialmente interrato; è composto da unico ambiente controterra;

**c) piccolo vano deposito** sito al piano terra, parzialmente interrato; è composto da unico ambiente controterra;

**d) vano appoggio** con antistante **lastrico solare** siti al piano sottotetto, aventi accesso dal sottostante terrazzo dell'appartamento di cui al punto a); è composto da unico ambiente al rustico;

**e) corte ad uso esclusivo** di circa mq. 700,00, in parte pavimentata, il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Rionero in Vulture (PZ)** al **foglio 2, particella 237.**

Il descritto stato dei luoghi **non è esattamente corrisponde** alla consistenza catastale; vi è nulla osta alla realizzazione dell'immobile di cui al dep. 1493 del 10/06/1975 cui **non sono pienamente conformi lo stato dei luoghi**; l'immobile non è dotato di certificato di Agibilità.

**PREZZO BASE euro 100'000,00**

Pagina 27 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007

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



**LOTTO N. 2** – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegati all’edificio in cui sono allocate le unità immobiliari, con tutte le servitù attive e passive ove esistenti nonché delle parti comuni dell’edificio di cui fanno parte, il tutto come trovasi e come pervenuto dalla compravendita, del seguente immobile sito in Rionero in Vulture alla Frazione Monticchio Bagni, sulla SP ex SS 167 snc, così distinti:

❖ **Locali deposito/rimessa** siti al piano seminterrato, è riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Rionero in Vulture (PZ) al foglio 2, part. 261, sub 1**, il descritto stato dei luoghi **non è esattamente corrisponde** alla consistenza catastale.

Allo stesso si accede dall’area circostante ad uso esclusivo del **Lotto 2 (particella 260)**, l’U.I.U. è composta da due vani principali di cui un ambiente più grande e da ulteriori tre vani ad uso deposito con accessi indipendenti posti rispettivamente sui lati nord est e sud est dell’edificio.

Si precisa che i vani situati al piano terra risultano ultimati al rustico ad eccezione del vano deposito posto sul lato sud ovest dell’u.i.;

❖ **Appartamento** per civile abitazione sito al piano terra, è censito nel Catasto Fabbricati del **Comune di Rionero in Vulture (PZ) al foglio 2, part. 261, sub 2**, il descritto stato dei luoghi **non è esattamente corrisponde** a quanto riportato nella planimetria catastale.

L’unità Immobiliare è dotato da soggiorno con annesso vano ripostiglio, cucina/pranzo con annesso piccolo vano wc/lavanderia, corridoio, tre camere da letto e bagno.

Pagina 28 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



❖ **Locale adibito a sottotetto/mansarda** sita al piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Rionero in Vulture (PZ)** al **foglio 2, part. 261 sub 3**, per lo stesso non è stata **deposita la planimetria catastale** in quanto l'U.I. risulta in corso di costruzione.

IL locale (**sub 3**) composto da unico ambiente al grezzo e privo di infissi, impianti e pavimenti allo stesso si accedere o direttamente dalla scala esterna non ancora ultimata.

❖ **Terreno** situato nel **Comune di Rionero in Vulture (PZ)** riporta in catasto al **foglio 2, part. 260**, con superficie **catastale di mq. 1.123,00**; Il terreno è un area circostante al fabbricato con uso esclusivo (corte) in parte pavimentata al rustico ad uso viabilità interna.

IL Fabbricato contenente le unità immobiliari costituenti **il lotto n. 2**, è stato realizzato con nulla osta di cui alla **Concessione Edilizia n. 2682** del 09/05/1974 e successive varianti, **non conformi allo stato dei luoghi**, per il quale in data 31/05/1986 veniva presentata domanda di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 prot. 11255/86 che alla data odierna **“non è stato ancora definito”**, inoltre l'immobile non risulta dotato di certificato di Agibilità.

**PREZZO BASE euro 145'000,00**

**«« ... »»**

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

*L'esperto stimatore* Esaminata e verificata la completezza della

Pagina 29 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



documentazione depositata, *deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, ecc...*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati come segue:

**1) Appartamento per civile abitazione**, sito in Rionero in Vulture (PZ), alla Frazione Monticchio Bagni, in Via delle Fonti n. 21-23, Piano T-1, ***censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture (PZ) al Foglio 2 p.lla n. 237***, cat. A/2, classe 3, vani 8,0, Rendita €. 578,43 - Superficie Catastale escluse aree esterne mq. 189, totale mq. 199;

**2) Locali rimessa e deposito**, siti in Rionero in Vulture (PZ), al Frazione Monticchio Bagni, in Via SP ex SS 167 snc, Piano S1, ***censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture (PZ) al Foglio 2 particella n. 261, sub 1***, categoria C/2, classe 1, Consistenza mq. 136, Rendita €. 154,52 - Superficie Catastale mq. 150;

**3) Appartamento per civile abitazione**, sito in Rionero in Vulture (PZ), al Frazione Monticchio Bagni, in Via SP ex SS 167 snc, Piano T, ***censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture (PZ) al Foglio 2 particella n. 261, sub 2***, cat. A/2, classe 2, vani 6,0, Rendita €. 356,36 - Superficie Catastale escluse aree esterne mq. 149, totale mq. 161;

**4) Locale mansarda**, sito in Rionero in Vulture (PZ), al Frazione Monticchio Bagni, in Via SP ex SS 167 snc, Piano 1, ***censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture (PZ) al Foglio 2 particella n. 261, sub 3***, cat. F/3, in corso di costruzione;

**5) Appezamento di terreno**, sito in Rionero in Vulture (PZ), al Frazione Monticchio Bagni, in Via SP ex SS 167 snc, ***censito al Catasto Terreni del Comune di Rionero in Vulture (PZ) al Foglio 2***

Pagina 30 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



*particella n. 260*, qualità Bosco Alto, classe 1, sup. mq. 1123, R.D. € 1,45 – R.A. € 0,29 Catasto Fabbricati del Comune di RIONERO IN VULTURE (PZ), Viale delle Fonti n. 21-23, **foglio 2 part. 237**, cat. A/2, classe 3, consistenza 8 vani, piano T-1, superficie catastale totale mq. 199, Rendita Catastale €. 578,43;

Tutti gli immobili sopra descritti risultano oggi catastalmente intestati a



Ai fini della ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti sugli immobili oggetto della procedura espropriativa, a seguito delle indagini esperite, si esplicita quanto segue:

- La proprietà delle aree su cui sono stati realizzati gli immobili sopra elencati è stata acquisita **dai coniugi**



•  
descrizioni degli immobili donati:



- Appezamento di terreno sito in agro di Rionero in Vulture alla contrada Monticchio Bagni, esteso are ventuno e centiarie ventiquattro con entrostante un fabbricato composto di garage, cucina, saloncino, bagno di servizio al piano terra e tra vani e bagno al piano primo; censito in Catasto come segue: Foglio 2, mappale numero 237, ex 218/b ... *omissis* ..., Foglio 2, mappale numero 260, ex 218/c ... *omissis* ..., Foglio 2, mappale numero 261, ex 218/d ... *omissis* ... il fabbricato in detto fondo è in corso di accatastamento;

- Quanto sopra descritto, veniva trasferito con atto a rogito del *Notaio*



, al  
.F.  
ne

- La Corte di Appello di Potenza con la sentenza n. 045/05 del 15/02/2005, ha di fatto dichiarato la nullità per “*simulazione assoluta*” dell’atto di



Ad oggi essendo deceduti entrambi i coniugi,

con la già richiamata sentenza n. 045/05, gli immobili oggetto di perizia sono rientrati nella disponibilità giuridica degli **eredi di**





Negli atti di procedura presentati dal creditore procedente, in allegato all'istanza di vendita vi è la **Certificazione Ipotecaria Notarile**, che risulta redatta in data 14/05/2007 dove si attesta la provenienza dei beni appartenenti all'esecutato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, non è fatto invece alcun richiamo o riferimento alle variazioni intervenute con la già più volte richiamata sentenza n. 045/05 , anch'essa presente negli atti di procedura in conseguenza di opposizione presentata da terzi.

«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

*L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:*

Lo scrivente ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Rionero in Vulture (PZ) il rilascio di copia delle autorizzazioni edilizie riferite alla realizzazione dei fabbricati oggetto di indagine, accertando quanto di seguito descritto.

Per il **lotto n. 1**, si è potuto rilevare che l'intero immobile, costituito da un fabbricato bifamiliare su due livelli, è stato costruito in forza del nulla osta di cui alla Legge 1684 con deposito n. 1493 del 10/06/1975. Tale autorizzazione prevedeva sì la realizzazione di un fabbricato su due livelli ma con destinazione d'uso a rimessa/deposito al piano SI ed abitazione al piano terra.

Pagina 33 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



Allo stato attuale l'edificio necessita di regolarizzazione urbanistica con la presentazione di un'istanza di rilascio di permesso di costruire in sanatoria per la definizione delle difformità individuate in termini di destinazione d'uso dei volumi assentiti.

Gli oneri complessivamente stimati, sia relativi al pagamento di quanto dovuto al Comune di Rionero in Vulture, che per le spese tecniche necessarie alla regolarizzazione sia urbanistica che strutturale e catastale del bene, sono stati stimati in complessivi € **13.000,00**; detti oneri dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi detratti dalla rispettiva stima dei bene.

Per il **lotto n. 2**, si è invece verificato che il fabbricato è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia prot. 2682 del 09/05/1974 e succ. variante a cui non sono conformi lo stato dei luoghi sia per la dimensione dell'immobile che per le superfici dello stesso oltre che per una diversa destinazione urbanistica.

In data 31/05/1986, con istanza assunta al prot. gen. n. 11255 e n. 285 del reg. speciale, è stata presentata per detto immobile domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 che risulta ancora pendente.

Per la definizione di detta pratica di condono, anche ai fini della regolarizzazione urbanistica del bene, si è provveduto alla stima degli oneri da corrispondere al Comune di Rionero in Vulture oltre quelli necessari per il pagamento degli onorari tecnici, comprensivi sia della pratica strutturale che catastale; detti oneri sono stati computati in complessivi € **52.000,00** e dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi detratti dalla rispettiva stima dei bene.

«« ... »»

Pagina 34 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



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

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

Durante il sopralluogo si è accertato che le unità immobiliari costituenti i lotti oggetto di perizia, **sono occupati ed utilizzati dal**

Per tale occupazione è stata definita **un'indennità mensile pari ad € 120,00** che, sulla base delle valutazioni effettuate sia con riguardo alla posizione degli immobili che al loro stato d'uso e manutenzione, appare comunque non congrua.

Per tale presupposto si è pertanto proceduto alla determinazione dell'indennità di occupazione che l'occupante debba corrispondere, tale calcolo ha tenuto comunque conto sia della conformazione degli immobili e della loro utilizzazione oltre che del presupposto che l'utilizzo seppur saltuario degli stessi consente di prevenire la presenza di rotture, guasti e deterioramenti.

L'indennità è stata quindi determinata moltiplicando la superficie commerciale degli immobili con il valore OMI di riferimento per le locazioni (vedasi allegato valori OMI) opportunamente adeguato sulla base dello stato dei luoghi che tenuto conto dei diversi fattori connessi al tipo di occupazione, alla durata comunque ridotta e precaria, oltre che all'obbligo di immediato rilascio, si è ritenuto di dover determinare in misura ridotta di un terzo.

Pagina 35 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



La superficie commerciale complessiva del **Lotto n. 1**, così come determinata nella presente perizia di stima, è di mq. 205,30 alla quale si applica il Valore OMI di riferimento per le locazioni che nel caso in questione, anche in relazione all'utilizzo quale deposito è stato valutato in €/mq. 0,3 (€/mq. 0,50 – 1/3).

**Canone di Locazione = mq. 205,30 x 0,30 €/mq. = € 61,59 al mese**

La superficie commerciale complessiva invece del **Lotto n. 2**, così come determinata nella presente perizia di stima, è di mq. 444,25 alla quale si applica il Valore OMI di riferimento per le locazioni che nel caso in questione, anche in relazione all'utilizzo è stato valutato in €/mq. 0,6 (€/mq. 0,90 – 1/3).

**Canone di Locazione = mq. 444,25 x 0,60 €/mq. = € 266,25 al mese**

*In relazione alla determinazione dell'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante, tenuto conto delle considerazioni sopra esposte si ritiene possa ritenersi congrua un'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE DETERMINATA, IN COMPLESSIVI € 320,00 AL MESE PER ENTRAMBI GLI IMMOBILI OGGETTO DI OCCUPAZIONE.*

«**« ... »**»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

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

Sulla base di quanto riscontrato nella certificazione allegata al procedimento immobiliare di che trattasi, che dalle visure ipocatastali presso l'Agenzia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità

Pagina 36 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



Immobiliare, alla data del 10/01/2024 (vedasi allegato 4), si è ritenuto di non dover effettuare ulteriori verifiche sulla situazione riferita alla presenza di oneri e vincoli per gli immobili oggetto di stima in quanto tali indagini sono state già effettuate sia nella precedente C.T.U. del 2008, che con la certificazione notarile trasmessa dal creditore procedente, si rinvia pertanto alle indicazioni ivi contenute oltre che alle relazioni effettuate *dal Custode Giudiziario, nonché Delegato alla Vendita, avv. ELENA POMPEO.*

«**« ... »**»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando ... omissis ... »;*

Gli immobili pignorati oggetto della presente perizia, non ricadono su suolo demaniale e non vi sono altri provvedimenti tranne l'espropriazione in corso.

«**« ... »**»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

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

Per quanto riscontrato nelle varie certificazioni, gli immobili oggetto di espropriazione non sono gravati da nessun titolo a favore di terzi né vincoli né diritti, tranne il rispetto degli Standard urbanistici riportato nelle norme tecniche di attuazione del piano Regolatore adottato dal Comune di Rionero

Pagina 37 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



in Vulture (PZ), fra i quali di particolare rilievo e il vincolo si cui all'articolo 142 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 riferito alla circostanza che gli immobili ricadono in area "Vulcani" di cui alla lettera L Comma 1 del richiamato articolo 142 e, nella zona " Parchi e riserve nazionali o Regionali" di cui alla Lettera F comma 1 del già citato Art. 142. (Vedasi allegato 11)

«« ... »»

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

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ... »*

Lo scrivente in risposta a quanto richiesto, riferisce che gli immobile oggetto di pignoramento non risultano né spese di gestione fisse annue né spese di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti da oneri condominiali.

«« ... »»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile).*

A questo riguardo, lo scrivente ha proceduto dapprima all'acquisizione dei dati da utilizzare nella determinazione del valore di stima, (sono allegati alla perizia copia dei documenti utilizzati per l'alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato, dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari ecc.), per poi successivamente procedere alla determinazione del valore di mercato



mediante il calcolo delle superfici dell'immobile, con indicazione di quelle commerciali, il calcolo del valore al mq ed infine del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Per la valutazione si è applicato il metodo di stima sintetico comparativo effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti e relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore di mercato ha inoltre tenuto conto del grado della commerciabilità degli immobili siti nella frazione Monticchio Bagni del Comune di Rionero in Vulture (PZ), dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione degli immobili e dei fabbricati.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale calcolata secondo quanto disposto dalla norma UNI 15733, ha costituito infine la base per la determinazione del valore venale del fabbricato. **(Allegati 20, 21, 22 e 23)**

Il conseguente valore di commercializzazione degli immobili urbani, sulla base delle considerazioni in precedenza esposte, è il risultato del prodotto di tre elementi noti;

**valore unitario** determinato *non sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) perché non rispondente alla situazione reale di mercato*, ma sulla base dei valori di compravendita degli immobili, individuato con l'analisi dell'andamento del mercato immobiliare della zona di riferimento;

**superficie commerciale** calcolata secondo le disposizioni di cui alla norma

Pagina 39 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



UNI 15733;

**coefficiente di merito** relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Con riferimento a quanto premesso, si è dapprima proceduto all'acquisizione dei dati e dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona di ubicazione degli immobili oggetto di perizia. **(Allegato 24)**

Al fine della valutazione degli immobili si è tenuto conto dei seguenti fattori, l'anno di costruzione del fabbricato, la sua conformazione e collocazione urbanistica, le finiture interne, l'impiantistica installata, la destinazione d'uso e di tutte le altre variabili dettagliatamente descritte nella tabella di calcolo dei coefficienti di merito, e la sua conservazione. **(Allegato 25 e 26)**

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona extraurbano del **Comune di Rionero in Vulture (PZ)**, che comunque registra una scarsa domanda di acquisto che contribuisce comunque a diminuire i valori delle vendite, considerato l'andamento del mercato immobiliare nell'attuale periodo. **(Allegato 27)**

Dai dati acquisiti, considerato i fattori sopra riportati, sono stati desunti i seguenti valori:

➤ **LOTTO N. 1 (UNO)**

- Appartamento censito in C.F. del Comune di **Rionero in Vulture (PZ)**, al **Foglio 2 particella 237** - categoria A/2, classe 3, vani 8,0, Rendita €. 578,43, Piano T - 1;

$$Vm = Sup. \times (V. \text{ unitario } +/- \text{ Coeff. di merito})$$

La stima viene determinata dal valore di mercato individuato sulla base

Pagina 40 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



dell'analisi dell'andamento del mercato immobiliare della zona di riferimento

in € 800, 00 al mq.

da cui:

$$Vm = mq. 205,03 \times (\text{€/mq. } 800,00 - 31,00\%) = \text{€ } 113.117,56$$

Alla stima complessiva viene decurtata la somma di **euro 13.000,00**, corrispondente all'importo quantificato per l'eliminazione della difformità catastali ed urbanistiche riscontrate così come descritte nei precedenti paragrafi.

Lo scrivente ritiene di poter attribuire alle unità immobiliari oggetto di stima e costituenti il **LOTTO N. 1**, il seguente prezzo base di vendita per l'intero pari a:

**€. 100.000,00 – (diconsi euro centomila/00)**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente ritiene di non dover proporre **alcuna una riduzione sul prezzo a base d'asta del lotto** anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare sul territorio regionale.

➤ **LOTTO N. 2 (DUE)**

▪ Locali rimessa deposito censiti in **C.F.** del Comune di **Rionero in Vulture (PZ)**, al **Foglio 2, part. 261, sub 1**, categoria C/2, classe 1, Consistenza mq. 136, Rendita € 154,52 – Sup. catastale mq. 150;

$$Vm = \text{Sup.} \times (\text{V. unitario} \pm \text{Coeff. di merito})$$

La stima viene determinata dal valore di mercato individuato sulla base dell'analisi dell'andamento del mercato immobiliare della zona di riferimento in € 500, 00 al mq.

da cui:



$$Vm = mq. 120,00 \times (\text{€/mq. } 500,00 - 26,50\%) = \text{€ } 44.100,00$$

- Appartamento in C.F. del Comune di **Rionero in Vulture (PZ)**, al **Foglio 2, part. 261, sub 2**, categoria A/2, classe 2, vani 6,0, Rendita €. 356,36 – Sup. catastale escluse aree esterne mq. 149, totale mq. 161;

$$Vm = \text{Sup.} \times (\text{V. unitario} +/- \text{Coeff. di merito})$$

La stima viene determinata dal valore di mercato individuato sulla base dell'analisi dell'andamento del mercato immobiliare della zona di riferimento in **€ 800, 00 al mq.**

da cui:

$$Vm = mq. 179,57 \times (\text{€/mq. } 800,00 - 26,50\%) = \text{€ } 105.587,16$$

- Locale di sgombero in C.F. del Comune di **Rionero in Vulture (PZ)**, al **Foglio 2, part. 261, sub 3**, categoria F/3, in corso di costruzione;

$$Vm = \text{Sup.} \times (\text{V. unitario} +/- \text{Coeff. di merito})$$

La stima viene determinata dal valore di mercato individuato sulla base dell'analisi dell'andamento del mercato immobiliare della zona di riferimento in **€ 400, 00 al mq.**

da cui:

$$Vm = mq. 122,22 \times (\text{€/mq. } 400,00 - 26,50\%) = \text{€ } 35.932,68$$

- Area pertinenziale, annessa all'edificio, in C.T. del Comune di **Rionero in Vulture (PZ)**, al **Foglio 2, part. 260**, qualità Bosco Alto, classe 1, sup. mq. 1123, R.D. € 1,45 – R.A. € 0,29

$$Vm = \text{Sup.} \times (\text{V. unitario} +/- \text{Coeff. di merito})$$

La stima viene determinata dal valore di mercato individuato sulla base dell'analisi dell'andamento del mercato immobiliare della zona di riferimento in **€ 10, 00 al mq.**



da cui:

$$Vm = mq. 1.123,00 \times \text{€}/mq. 10,00 = \text{€ } 11.230,00$$

La valutazione delle unità immobiliari è stata diversificata sia per la destinazione d'uso che per la qualità delle finiture dello stato di fatto, paragonate a beni situati nella medesima zona aventi le identiche caratteristiche per la vendita della piena proprietà dell'immobile:

Valore di stima **particella 261 sub 1 - Fg. 2 = € 44.100,00**

Valore di stima **particella 261 sub 2 - Fg. 2 = € 105.587,16**

Valore di stima **particella 261 sub 3 - Fg. 2 = € 35.932,68**

Valore di stima **particella 260 - Fg. 2 = € 11.230,00**

**SOMMANO € 196.849,84**

Alla stima complessiva viene decurtata la somma di **euro 52.000,00**, corrispondente all'importo quantificato per l'eliminazione della difformità catastali ed urbanistiche riscontrate così come descritte nei precedenti paragrafi.

Lo scrivente ritiene di poter attribuire alle unità immobiliari oggetto di stima e costituenti il **LOTTO N. 2**, il seguente prezzo base di vendita per l'intero pari a:

**€ 145.000,00 – (diconsi euro centoquarantacinquemila/00)**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente ritiene di non dover proporre **alcuna una riduzione sul prezzo a base d'asta del lotto** anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare sul territorio regionale.

«**« ... »**»

**RISPOSTA AL QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota**

Pagina 43 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



**indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

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

I beni pignorati per l'intero, alla data del pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **24/04/2007**, erano di esclusiva proprietà del debitore esecutati, si è proceduto pertanto alla **stima del valore per l'intero delle unità immobiliari costituenti i due Lotti oggetto di valutazione**, non essendo per gli stessi attuabile alcuna altra forma di separazione.

«**« ... »**»

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

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ...*

Dalle certificazioni acquisite c/o l'ufficio servizi demografici e anagrafe del Comune di Rionero in Vulture (PZ) in data 27/05/2024, si è rilevato la seguente situazione riferita all'attuale occupante degli immobili oggetto di indagine, per gli altri soggetti interessati si rinvia a quanto già allegato ai fascicoli del procedimento.

Per quanto sopra:



Pagina 44 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



accertamento, dalla data 20.02.1981, dove tutt'ora risiede (**Allegato 28**)

Dall'estratto di matrimonio e dalla situazione storica di famiglia (**Allegati 29**)

Entrambi sono residenti presso l'immobile oggetto di accertamento (Part. 261 del Foglio 2 del Comune di Rionero in Vulture PZ).

«« ... »»

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla documentazione fotografica (**Allegato 31**), delle planimetrie e delle visure catastali dei beni pignorati, viene depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

- 1) Nomina C.T.U.;
- 2) Deposito Giuramento;
- 3) Richiesta di proroga;
- 4) Ispezioni Ipotecarie del 10/01/2025;
- 5) Verbale di primo accesso del 06/04/2024;
- 6) Visura Catastale Foglio 2 part. 237, part. 260 e part. 261, sub. 1, 2 e 3.;
- 7) Estratto del foglio di mappa catastale n. 2 – Comune di Rionero in V.;
- 8) Richiesta di accesso agli atti - Comune di Rionero in Vulture;
- 9) Risposta del Comune di Rionero in Vulture (PZ) - Autorizzazioni edilizie;
- 10) Risposta del Comune di Rionero in Vulture (PZ) – Condonò edilizio;
- 11) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 12) Planimetria ortofoto dei luoghi;
- 13) Planimetria stralcio catastale;

Pagina 45 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007



14) Visura storica Foglio 2 particella 237 Terreno e Fabbricato;

15) Planimetria U.I.U. foglio 2 particella 237

16) Visura storica foglio 2 particella 260;

17) Visura storica foglio 2 particella 261 sub 1 -2 -3;

18) Elenco immobile foglio 2 P.IIa 261

19) Planimetria U.I.U. Foglio 2 p.IIa 261 sub 1 e 2;

20) Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici – Lotto 1;

21) Pianta Stato di fatto foglio 2 part. 237;

22) Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici – Lotto 2;

23) Pianta Stato di fatto foglio 2 part. 261 sub 1, 2 e 3;

24) Quotazione immobiliari OMI;

25) Tabella di calcolo del coefficiente di merito lotto 1;

26) Tabella di calcolo del coefficiente di merito lotto 2;

27) Informazione sulla quotazione di vendita;

28) Certificato di residenza

29) Estratto di matrimonio

30) Situazione storica di famiglia;

31) Documentazione fotografica.

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **46 pagine dattiloscritte, n. 31** allegati, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento.

Potenza, lì 13 gennaio 2025

IL C.T.U.

Geom. Antonino Lorusso



Pagina 46 di 46

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 01/2007

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



Catasto terreni  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/01/2025



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/01/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **RIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**

Foglio **2** Particella **260**

Partita: **8749**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 1,45 Lire 2.808**  
agrario **Euro 0,29 Lire 562**

Particella con qualità: **BOSCO ALTO** di classe **1**

Superficie: **1.123 m<sup>2</sup>**

**> Intestati catastali**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**> Dati identificativi**

 **dall'impianto al 02/07/1973 antecedente l'impianto meccanografico**

**Immobile predecessore**

Comune di **RIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**

Foglio **2** Particella **183**

Impianto meccanografico del 12/06/1979

 **dal 02/07/1973 al 05/09/1980**

**Immobile predecessore**

Comune di **RIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**

Foglio **2** Particella **218**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **RIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**

Foglio *2* Particella *183*

 **dal 05/09/1980**

**Immobile attuale**

Comune di **RIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**

Foglio **2** Particella **260**

**FRAZIONAMENTO** del 05/09/1980 in atti dal 17/10/1991 DV.2059/83 (n. 1153.1/1980)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **RIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**

Foglio *2* Particella *265*

Foglio *2* Particella *270*

Foglio 2 Particella 264  
Foglio 2 Particella 259  
Foglio 2 Particella 218  
Foglio 2 Particella 267  
Foglio 2 Particella 266  
Foglio 2 Particella 261  
Foglio 2 Particella 271  
Foglio 2 Particella 269  
Foglio 2 Particella 262  
Foglio 2 Particella 272  
Foglio 2 Particella 268  
Foglio 2 Particella 263

> **Dati di classamento**

 **dall'impianto al 02/07/1973 antecedente l'impianto meccanografico**

Impianto meccanografico del 12/06/1979

**Immobile predecessore**

Comune di **SIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**

Foglio 2 Particella **183**

Redditi: dominicale **Euro 35,18 Lire 68.125**

agrario **Euro 7,04 Lire 13.625**

Particella con qualità: **BOSCO ALTO** di classe **01**  
Superficie: **27.250 m<sup>2</sup>**

Partita: **7809**

 **dal 02/07/1973 al 17/10/1991**

**Immobile predecessore**

Comune di **SIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**

Foglio 2 Particella **218**

Redditi: dominicale **Euro 26,61 Lire 51.515**

agrario **Euro 5,32 Lire 10.303**

Particella con qualità: **BOSCO ALTO** di classe **01**  
Superficie: **20.606 m<sup>2</sup>**

Partita: **7810**

 **dal 17/10/1991 al 05/09/1980**

**Immobile predecessore**

Comune di **SIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**

Foglio 2 Particella **218**

Redditi: dominicale **Euro 24,32 Lire 47.095**

agrario **Euro 4,86 Lire 9.419**

Particella con qualità: **BOSCO ALTO** di classe **01**  
Superficie: **18.838 m<sup>2</sup>**

Partita: **8749**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **SIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**

Foglio 2 Particella 183

FRAZIONAMENTO in atti dal 17/10/1991 (n. 2059. F01/1983)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **RIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**  
Foglio 2 Particella 238  
Foglio 2 Particella 237

 dal **05/09/1980**

**Immobile attuale**

Comune di **RIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**

Foglio 2 Particella **260**

Redditi: dominicale **Euro 1,45 Lire 2.808**

agrario **Euro 0,29 Lire 562**

Particella con qualità: **BOSCO ALTO** di classe **01**  
Superficie: **1.123 m<sup>2</sup>**

Partita: **8749**

FRAZIONAMENTO del 05/09/1980 in atti dal 17/10/1991 DV.2059/83 (n. 1153.1/1980)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **RIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**

Foglio 2 Particella 265

Foglio 2 Particella 270

Foglio 2 Particella 264

Foglio 2 Particella 259

Foglio 2 Particella 218

Foglio 2 Particella 267

Foglio 2 Particella 266

Foglio 2 Particella 261

Foglio 2 Particella 271

Foglio 2 Particella 269

Foglio 2 Particella 262

Foglio 2 Particella 272

Foglio 2 Particella 268

Foglio 2 Particella 263

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di **RIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)** Foglio 2 Particella 183

### > 1. **INTESTAZIONE Mancante**

 dall'impianto al 22/10/1987

Dritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 12/06/1979

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di **RIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)** Foglio 2 Particella 218

 dal 02/07/1973 al 15/07/1998  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)





## Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **13/01/2025**

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di **SIONERO IN VULTURE (H307)** provincia **POTENZA**



[REDACTED]



**Immobile di catasto fabbricati - n.1**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### > **Dati identificativi**

Comune di **SIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**  
Foglio 2 Particella **237**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **SIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**  
Foglio 2 Particella **237**

### > **Indirizzo**

VIA DELLE FONTI n. 21 Piano T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2018  
Pratica n. PZ0100686 in atti dal 21/11/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24268.1/2018)

### > **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 578,43**  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **8,0 vani**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di superficie**

Totale: **199 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **189 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/05/1982, prot. n. 105



**Immobile di catasto fabbricati - n.2**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **RIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**

Foglio **2** Particella **261** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 24/01/1992 in atti dal 25/02/1992 (n. 109.1/1992)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **RIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**

Foglio **2** Particella **261**

> **Indirizzo**

FRAZIONE MONTICCHIO BAGNI n. 1 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2018 Pratica n. PZ0100705 in atti dal 21/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24271.1/2018)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 154,52**

Categoria **C/2<sup>c</sup>**, Classe **1**, Consistenza **136 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **150 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/01/1992, prot. n. 109



**Immobile di catasto fabbricati - n.3**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **SIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**  
Foglio **2** Particella **261** Subalterno **2**

**COSTITUZIONE** del 24/01/1992 in atti dal 25/02/1992 (n. 109.2/1992)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **SIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**  
Foglio **2** Particella **261**

> **Indirizzo**

FRAZIONE MONTICCHIO BAGNI n. 1 Piano T

**VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 21/11/2018  
Pratica n. PZ0100706 in atti dal 21/11/2018  
**VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO** (n. 24272.1/2018)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 356,36**  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6,0 vani**

**VARIAZIONE** del 01/01/1994 **VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO**

> **Dati di superficie**

Totale: **161 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **149 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/01/1992, prot. n. 109



**Immobile di catasto fabbricati - n.4**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **SIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**  
Foglio **2** Particella **261** Subalterno **3**

**COSTITUZIONE** del 24/01/1992 in atti dal 25/02/1992 (n. 109.3/1992)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **SIONERO IN VULTURE (H307) (PZ)**  
Foglio **2** Particella **261**

> **Indirizzo**

FRAZIONE MONTICCHIO BAGNI n. 1 Piano 1

**VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 21/11/2018  
Pratica n. PZ0100707 in atti dal 21/11/2018  
**VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO** (n. 24273.1/2018)

---

> **Dati di classamento**



Categoria F/3<sup>4)</sup>

COSTITUZIONE del 24/01/1992 in atti dal 25/02/1992  
(n. 109.3/1992)



> **Dati identificativi**



---

> **Indirizzo**



---

> **Dati di classamento**



---

> **Dati di superficie**



---

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 5 - totale righe intestati: 1**



---

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di RIONERO IN VULTURE (H307)  
Numero immobili:

---

> **Totale generale**

---

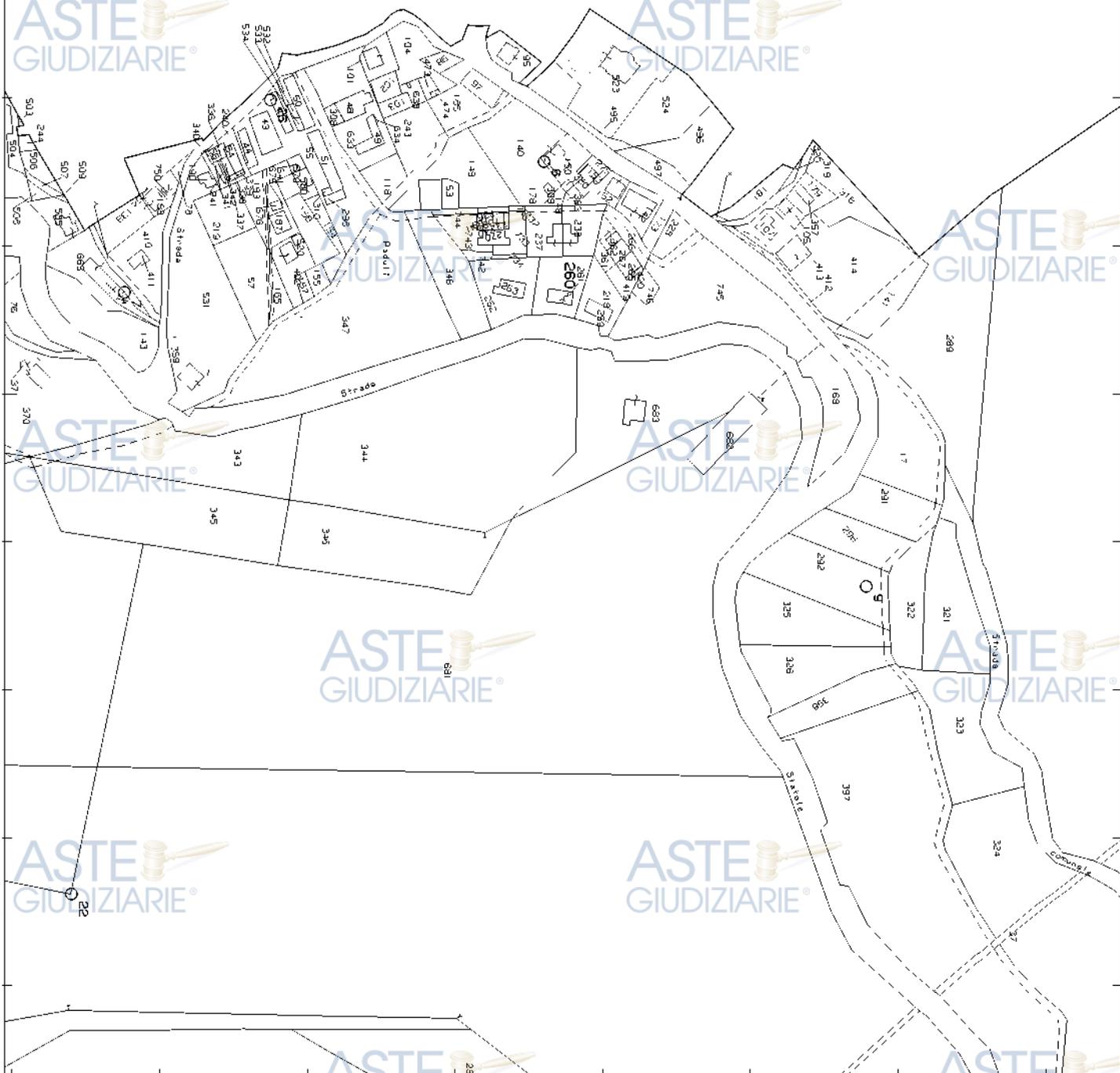
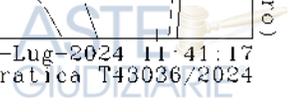
*Legenda*

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) C/2: Magazzini e locali di deposito
- d) F/3: Unita` in corso di costruzione

N=-400

E=-6000

Direzione Provinciale di Potenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LUCIA DE ROSA



Vis tel. (0 90 euro)

I Particella - 260

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

antonino.lorusso@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Da: sude.rioneroinvulture@asmepec.it

Inviato: venerdì 19 luglio 2024 17:31

A: antonino.lorusso@geopec.it

Cc: antonino.lorusso@geopec.it

Oggetto: N° Prot. 11664 - Servizio N° Serv-LRSNNN59H01A743Q-13072024-6710 - PARERE  
FINALE

Allegati: 6710133658765527480740CDU\_ANTONINO\_LORUSSO\_F2\_237\_260\_261\_signed.pdf

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In riferimento al servizio N° **Serv-LRSNNN59H01A743Q-13072024-6710** da Voi presentata in data **13/07/2024** al Comune di Rionero in Vulture relativo a: **Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica** da eseguirsi presso il Comune di Rionero in Vulture; con la presente, ai sensi di quanto disposto degli artt. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni **si comunica che**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

l'istruttoria è stata terminata dai nostri uffici. Il documento allegato indica le risultanze.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cordiali saluti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE

# Città di Rionero in Vulture

Via Raffaele Ciasca, 8 – 85028 Rionero in Vulture  
P.I. 00778990762 - C.F. 85000990763  
Tel. 0972 729111 / Fax 0972 729221 n. verde 800604444  
www.comune.rioneroinvulture.pz.it  
[info@comune.rioneroinvulture.pz.it](mailto:info@comune.rioneroinvulture.pz.it)

Provincia di Potenza  
Medaglia d'Argento al Merito Civile - Città per la Pace

**SERVIZIO 6 – Patrimonio e Manutenzioni, Urbanistica ed Edilizia Privata, Ambiente e Servizi Cimiteriali, Utenze**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Imposta da bollo € 16,00  
Codice identificativo :01230155713558  
(codice Hash: b66592e698fe81e5bdea084f4537a57117184ff)

ANNO 2024 – Prot. gen. SUD E n° 11247  
Pratica SUD E N° Serv-**LRSNNN59H01A743Q-13072024-6710**  
(codice Hash: dc3db31dccab7ea97ed1c99fe97227dedb4fe38c)

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Pratica SUD E : N° **LRSNNN59H01A743Q-13072024-6710**)

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- VISTA** l'istanza pervenuta in data 13/07/2024 registrata al n. 11247 del protocollo generale SUD E - **LRSNNN59H01A743Q-13072024-6710** (codice Hash **dc3db31dccab7ea97ed1c99fe97227dedb4fe38c**);
- VISTO** gli atti relativi agli strumenti urbanistici ed in particolare il P.P. dei Laghi di Monticchio redatto dalla REGIONE BASILICATA, COMUNE DI RIONERO IN VULTURE e COMUNE DI ATELLA, approvato con DPGR n 75 del 26-4-2006;
- VISTO** il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.46 del 19-7- 2010;
- VISTO** il D.P.R. 06.06.2001 n.380 e ss.mm.ii.;

### CERTIFICA

**CHE** nel Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 19-7-2010, le particelle di terreno di seguito contrassegnate:

- **Foglio 2 particelle n. 237, n.260, n. 261, del Comune di Rionero in Vulture, ricadono nella parte definita “ZONA CPAV10”**

la cui Normativa Tecnica di Attuazione testualmente prescrive all’art. 57.10: “Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano particolareggiato delle frazioni di Monticchio Bagni, San Vito e Sgarroni, approvato con Del. C.C. n. 28/98”.

**CHE** nel Piano Particolareggiato della frazione Monticchio Bagni, San Vito e Sgarroni, le particelle di terreno di seguito contrassegnate:

- **Foglio 2 particelle n. 237, n. 260, n. 261, risultano lotti di pertinenza di edifici esistenti;**

**CHE** le particelle **n. 237, n. 260, n. 261, del foglio di mappa n. 2**, sono ricomprese tra le aree tutelate per legge di cui all’art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - “Codice dei beni culturali e del paesaggio” ed in particolare:

- **art. 142 c.1 Lettera l “Vulcani”;**
- **art. 142 c.1, let. f D. Lgs. 42/2004 - Parchi e riserve nazionali o regionali**



Comune di Rionero in Vulture  
\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CHE** la particella, n. 260, del foglio di mappa n. 2, è ricompresa per un'area di circa 100 mq, tra le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del **Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio"** ed in particolare:

- art. 142 c.1, let. f D. Lgs. 42/2004 - **Parchi e riserve nazionali let. g del D.Lgs. 42/2004 - Foreste e boschi.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Su richiesta della Sig. LORUSSO Antonino, si rilascia **"il presente certificato che non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi"**, ai sensi del DPR n. 445/2000 così come da ultimo modificato dall'art. 15, comma 1, della legge 12/11/2011 n. 183, per gli usi consentiti dalla legge..

Rionero in Vulture li 19/07/2024

Rif. Uff. : geo. P/G

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**IL RESPONSABILE - Vicario**

geom. Marco Giuseppe Pesce

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del Testo Unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa"*

Signed by: PESCE MARCO GIUSEPPE  
Issuer: Namirial CA Firma Qualificata  
Signing time: 19-07-2024 17:11 UTC +02

ASTE  
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI RIONERO IN VULTURE (PZ) - "FRAZ. MONTICCHIO BAGNI N. 1" E "VIA DELLE FONTI N. 21"



STATO DEI LUOGHI – ORTOFOTO - STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA (LOTTO 1 FG. 2 – P. ILLA 237 E LOTTO 2 FG. 2 P. ILLA 260 E 261 SUB 1-2-3)  
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 1/2007

**COMUNE DI RIONERO IN VULTURE (PZ) - "FRAZ. MONTICCHIO BAGNI N. 1" E "VIA DELLE FONTI N. 21"**



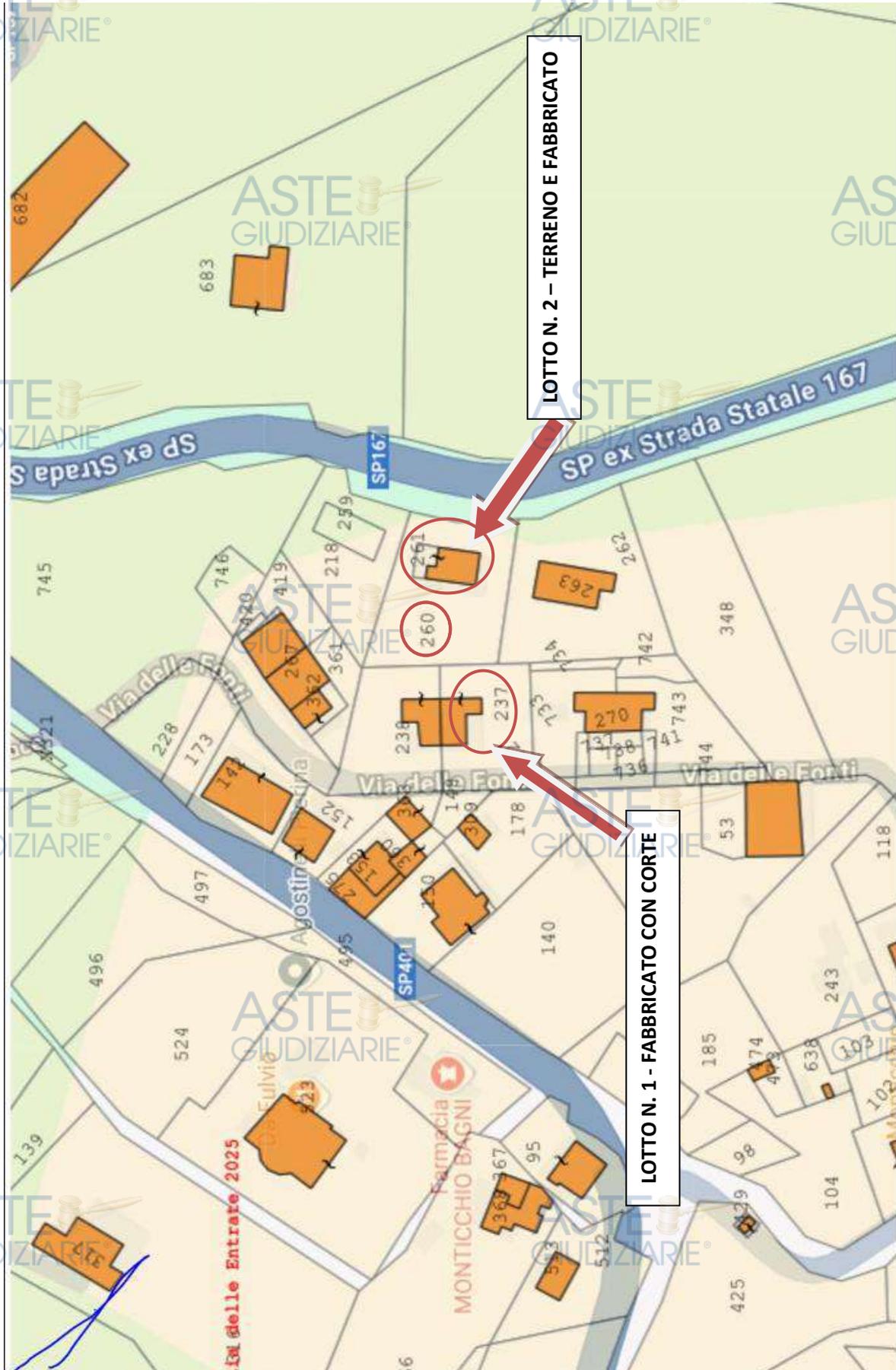
**STATO DEI LUOGHI – ORTOFOTO - STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA (LOTTO 1 FG. 2 – P. ILLA 237 E LOTTO 2 FG. 2 P. ILL. 260 E 261 SUB 1-2-3)  
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 1/2007**

COMUNE DI RIONERO IN VULTURE (PZ) - "FRAZ. MONTICCHIO BAGNI N. 1" E "VIA DELLE FONTI N. 21"



STATO DEI LUOGHI – ORTOFOTO – STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA (LOTTO 1 FG. 2 – P. ILLA 237 E LOTTO 2 FG. 2 P. ILL. 260 E 261 SUB 1-2-3)  
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 1/2007

COMUNE DI RIONERO IN VULTURE (PZ) - "FRAZ. MONTICCHIO BAGNI N. 1" E "VIA DELLE FONTI N. 21"



STATO DEI LUOGHI – ORTOFOTO - STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA (LOTTO 1 FG. 2 – P. ILLA 237 E LOTTO 2 FG. 2 P. ILLA 260 E 261 SUB 1-2-3)  
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 1/2007

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2024

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di RIONERO IN VULTURE (Codice:H307)</b>	
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Provincia di POTENZA</b>	
		<b>Foglio: 2 Particella: 237</b>	

### Area di enti urbani e promiscui dal 12/10/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	2	237	-	ENTE URBANO	08 33		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/1991 in atti dal 18/11/1994 (n. 1122.2/1992)
				Partita	1		

### Mappe Fabbricati Correlati

Codice Comune H307 - Foglio 2 - Particella 237/

### Area di enti urbani e promiscui dal 16/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	2	237	-	ENTE URBANO	08 33		VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/11/1994 in atti dal 18/11/1994 T. M.69/82 (n. 247.1/1994)
				Partita	1		

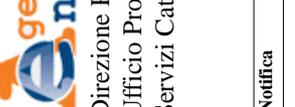
### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/10/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito			
1	2	237	-	BOSCO ALTO	08 33		<table border="1"> <tr> <td>Dominicale</td> <td>L. 2.083</td> </tr> <tr> <td>Agrario</td> <td>L. 417</td> </tr> </table>	Dominicale	L. 2.083	Agrario	L. 417
Dominicale	L. 2.083										
Agrario	L. 417										
FRAZIONAMENTO in atti dal 17/10/1991 (n. 2059.F01/1983)											

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2024

Data: 05/04/2024 Ora: 9.51.11

Visura n.: T51114 Pag: 2



Notifica	Partita	8749
----------	---------	------

sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
Foglio:2 Particella:218 ; Foglio:2 Particella:238 ;

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:  
Situazione degli intestati dal 13/05/1991**



## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2024

Notifica	Partita	8749
----------	---------	------

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

Foglio:2 Particella:259 ; Foglio:2 Particella:260 ; Foglio:2 Particella:261 ; Foglio:2 Particella:262 ; Foglio:2 Particella:263 ; Foglio:2 Particella:264 ; Foglio:2 Particella:265 ; Foglio:2 Particella:266 ; Foglio:2 Particella:267 ;  
Foglio:2 Particella:268 ; Foglio:2 Particella:269 ; Foglio:2 Particella:270 ; Foglio:2 Particella:271 ; Foglio:2 Particella:272 ;

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/07/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	2	218		-	BOSCO ALTO	2 06 06		Dominicale L. 51.515	Agrario L. 10.303
Notifica	Partita			7810					

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

Foglio:2 Particella:183 ;

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2024

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/07/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSE				DATI CLASSE		DATI CLASSE		DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	DIRITTI E ONERI REALI	
1	2	183		-	BOSCO ALTO	2 72 50		L. 68.125	L. 13.625		Impianto meccanografico del 12/06/1979	
											CODICE FISCALE	
											(99) Da verificare fino al 22/10/1987	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSE				DATI CLASSE		DATI CLASSE		DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	DIRITTI E ONERI REALI	
1	2	183		-	BOSCO ALTO	2 72 50		L. 68.125	L. 13.625		Impianto meccanografico del 12/06/1979	
											CODICE FISCALE	
											(99) Da verificare fino al 22/10/1987	

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSE				DATI CLASSE		DATI CLASSE		DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	DIRITTI E ONERI REALI	
1											Impianto meccanografico del 12/06/1979	
											CODICE FISCALE	
											(99) Da verificare fino al 22/10/1987	

Visura telematica  
 Tributi speciali: Euro 0,90  
 Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 04/07/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>RIONERO IN VULTURE</b> (Codice:H307)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>POTENZA</b> Foglio: <b>2</b> Particella: <b>237</b>

**INTESTATO**  
 1 - [REDACTED] (1) Proprieta' 1/1

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA							
N.	1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
			2	237				A/2	3	8 vani	Totale: 199 m² Totale: escluse aree scoperte**:	<b>Euro 578,43</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2018 Pratica n. PZ0100686 in atti dal 21/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24268.1/2018)
Indirizzo		VIA DELLE FONTI n. 21 Piano T - 1											
Partita		Mod.58											

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune H307 - Foglio 2 - Particella 237

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA							
N.	1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
			2	237				A/2	3	8 vani	Totale: 199 m² Totale: escluse aree scoperte**:	<b>Euro 578,43</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		FRAZIONE MONTICCHIO BAGNI Piano T - 1											
Partita		Mod.58											

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 04/07/2024

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		2	237	Sub			A/2	3	8 vani	Euro 578,43 L. 1.120.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
FRAZIONE MONTICCHIO BAGNI Piano T - 1											
Indirizzo					Partita		4790		Mod.58		

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		2	237	Sub			A/2	3	8 vani	L. 1.440.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
FRAZIONE MONTICCHIO BAGNI Piano T - 1											
Indirizzo					Partita		4790		Mod.58		

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		2	237	Sub			A/2	3	8 vani	Euro 0,57 L. 1.112	Impianto meccanografico del 30/06/1987
FRAZIONE MONTICCHIO BAGNI Piano T - 1											
Indirizzo					Partita		4790		Mod.58		

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	1										DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà 1/1
----	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 04/07/2024

DATI DERIVANTI DA

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/02/2005 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 739 - UU Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 862 registrato in data 18/04/2007 - SENTENZA CORTE DI APPELLO DI POTENZA Voltura n. 950.1/2020 - Pratica n. PZ0005935 in atti dal 28/01/2020

**Situazione degli intestati dal 13/10/1991**

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' 1/1 fino al 15/02/2005
RATI	FI (PZ) Registrazione n. 669 registrato in data 27/05/1991 -
Situazione	
N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' 1/2 fino al 13/10/1991
2	(1) Proprieta' 1/2 fino al 13/10/1991
RATI	a n. 00030755 in atti dal 03/07/2000
Situazione	
N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 01/07/1987
2	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 01/07/1987
RATI	

Visura telematica

tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



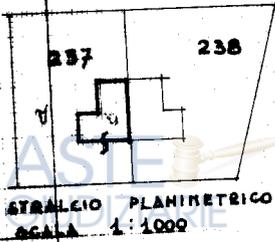
MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 200



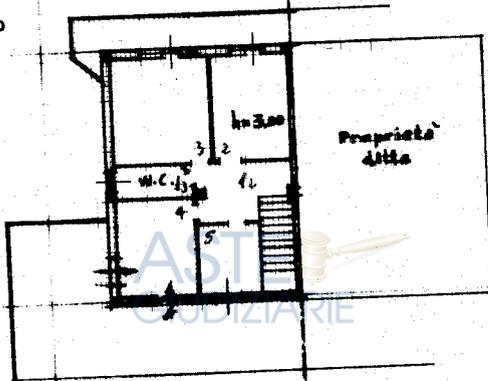
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 652)

Lire  
30

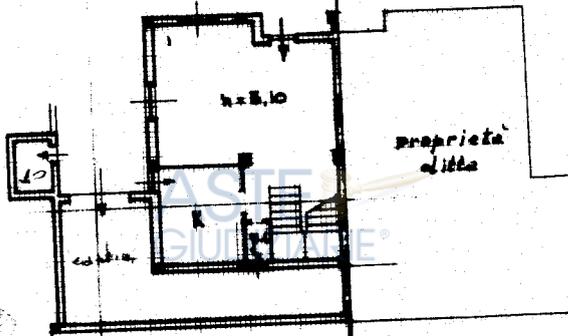
Pla  
Dit  
Alleg



PIANTA DEL PIANO TERRA



PIANTA DEL PIANO SEMINTERATO



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
(R. D. L. N. 2 Aprile 1979, n. 332)

COMUNE

di Rionero in Val di...

Talloncino di riscontro  
DELLA

SCHEDE NUMERO

E

N° 0286346

Foglio di mappa n° 2

Particella n° 237



ORIENTAMENTO



SCALA DEL: 200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 105

*redatto il 25-10-83 M. M.*

Compilato dal G. G. M.

*Della Rossa Giovanni*

iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Potenza

DATA 10 ottobre 1975

Firma: *Giovanni Della Rossa*

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2024 - Comune di RIONERO IN VALTURE (H307) - < Foglio 2 - Particella 237 - Subalterno >  
VIA DELLE FONTI n. 21 Piano T - 1

MODULARIO  
F. rig. rend. 407



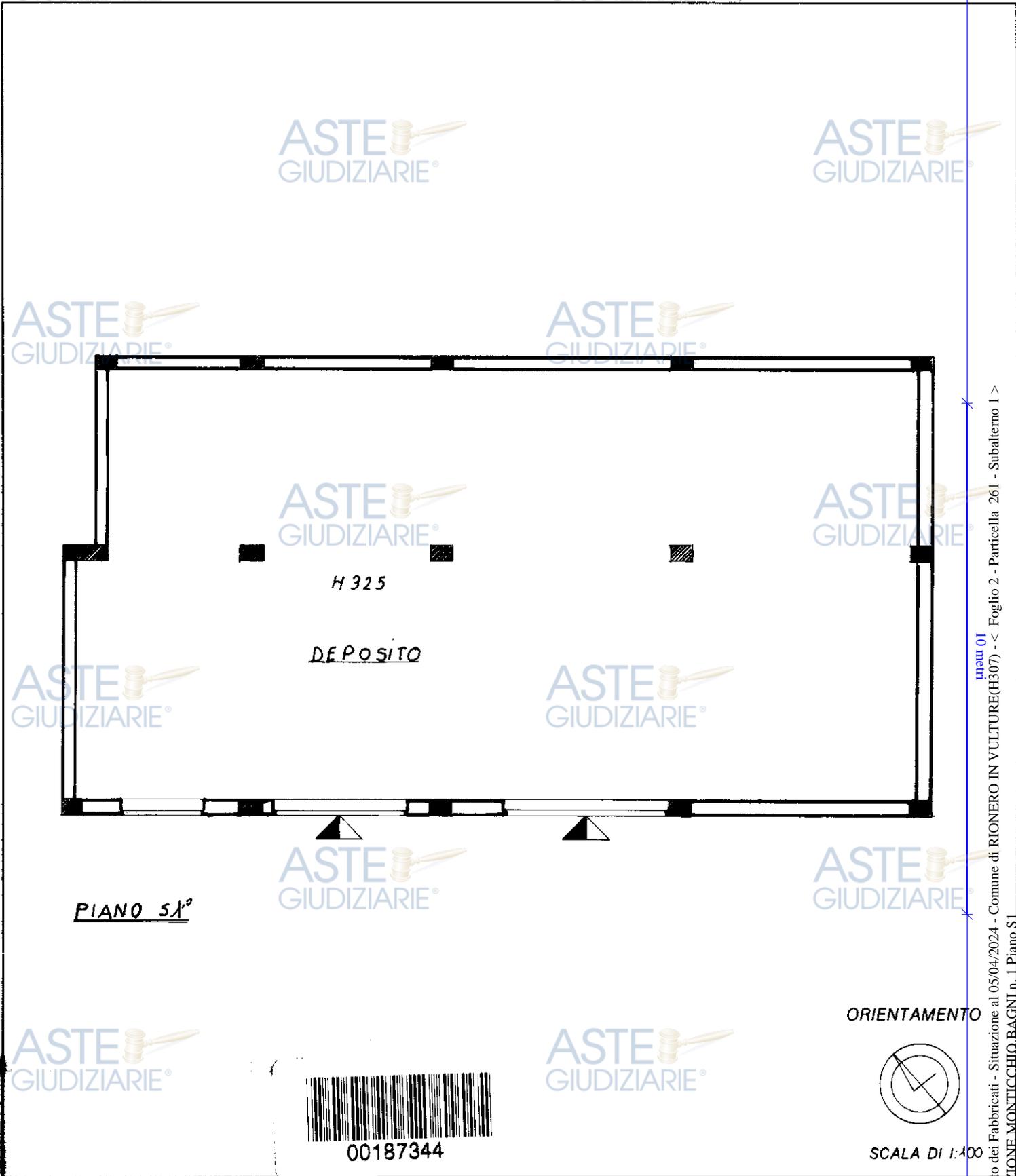
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. 5N (CEU)

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

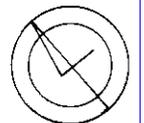
LIRE  
**385**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rionero in Vulture..... via Gda. Monticchio Bagni..... civ.....



00187344

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Ultima planimetria in atti

Compilata da Perito Edile Sciarra Leonardo  
 (Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2024 - Comune di RIONERO IN VULTURE (H307) - < Foglio 2 - Particella 261 - Subalterno 1 >  
 in un 01  
 FRAZIONE MONTICCHIO BAGNI n. 1 Piano S1

MODULARIO  
F. rig. rend. 497

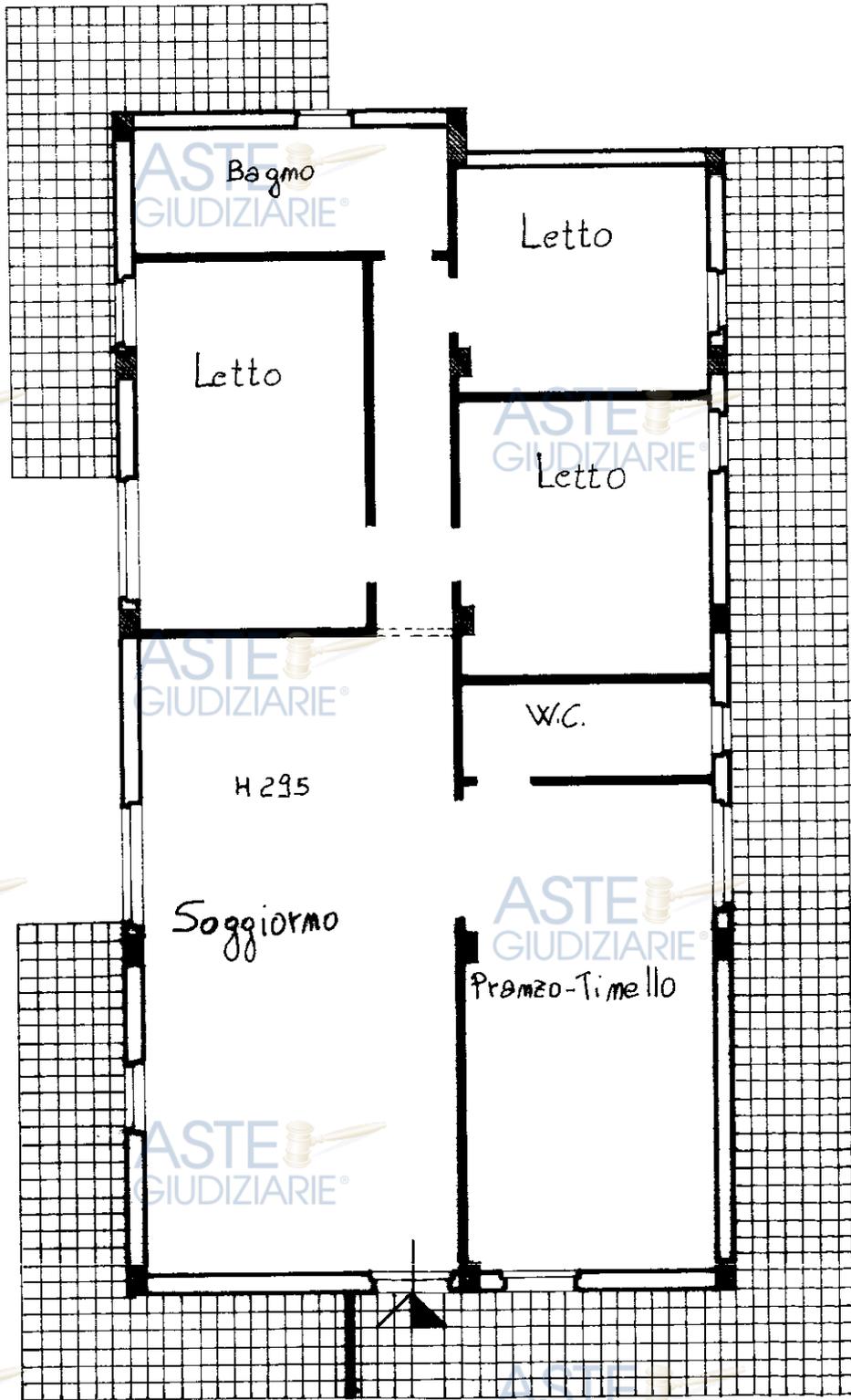


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

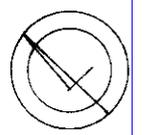
LIRE  
**250**

Planimetria di u.u. in Comune di Rionero in Vulture via Cda Monticchio Bagni civ. ....



Piano Terra

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100



10 man 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2024 - Comune di RIONERO IN VULTURE (H307) - < Foglio 2 - Particella 261 - Subalterno 2 >  
FRAZIONE MONTICCHIO BAGNI n. 1 Piano T

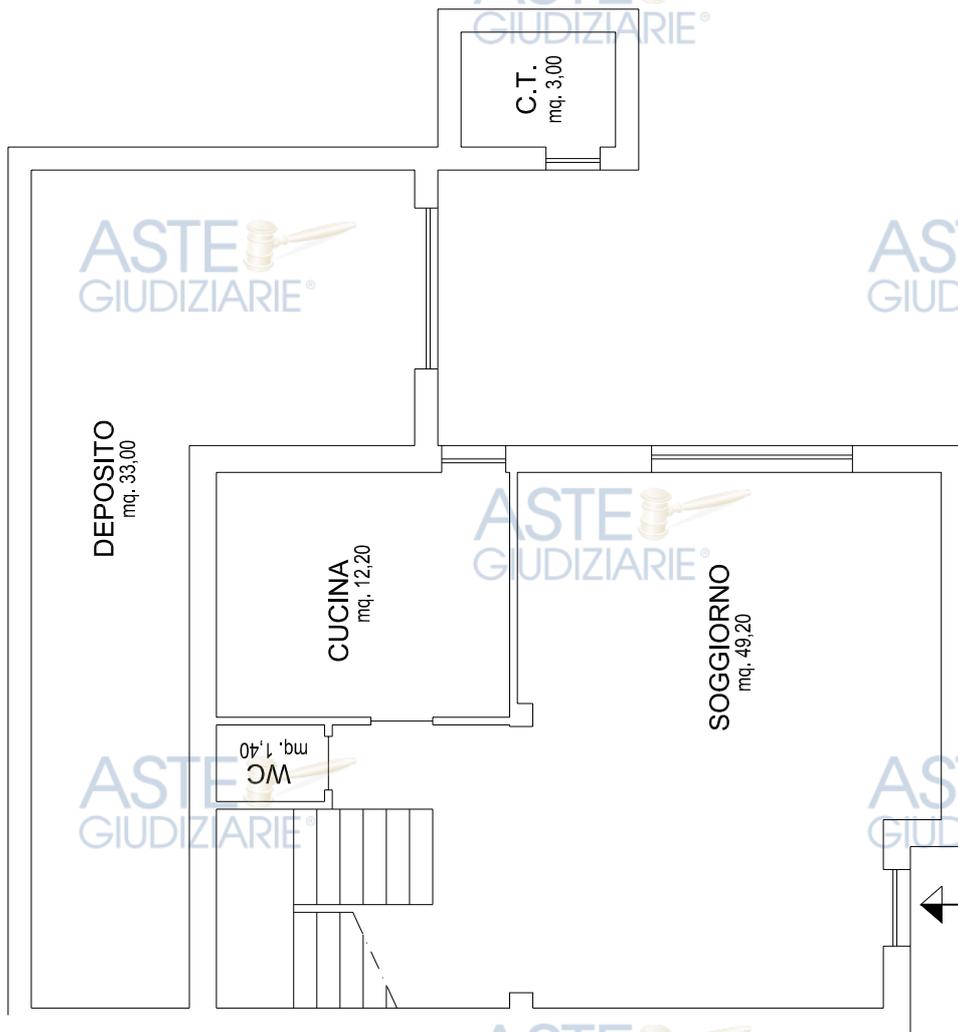
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti

Compilata dal Perito Edile  
(Titolo, cognome e nome)  
Sciarrappa Leonardo

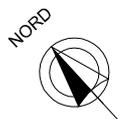


RISERVATO ALL'UFFICIO

PIANTA PIANO TERRA  
H= mt. 3,10



Comune di RIONERO IN VULTURE (PZ)  
F.ne Monticchio Bagni - Via delle Fonti, 21-23  
C.F. - Foglio 2 Particella 237

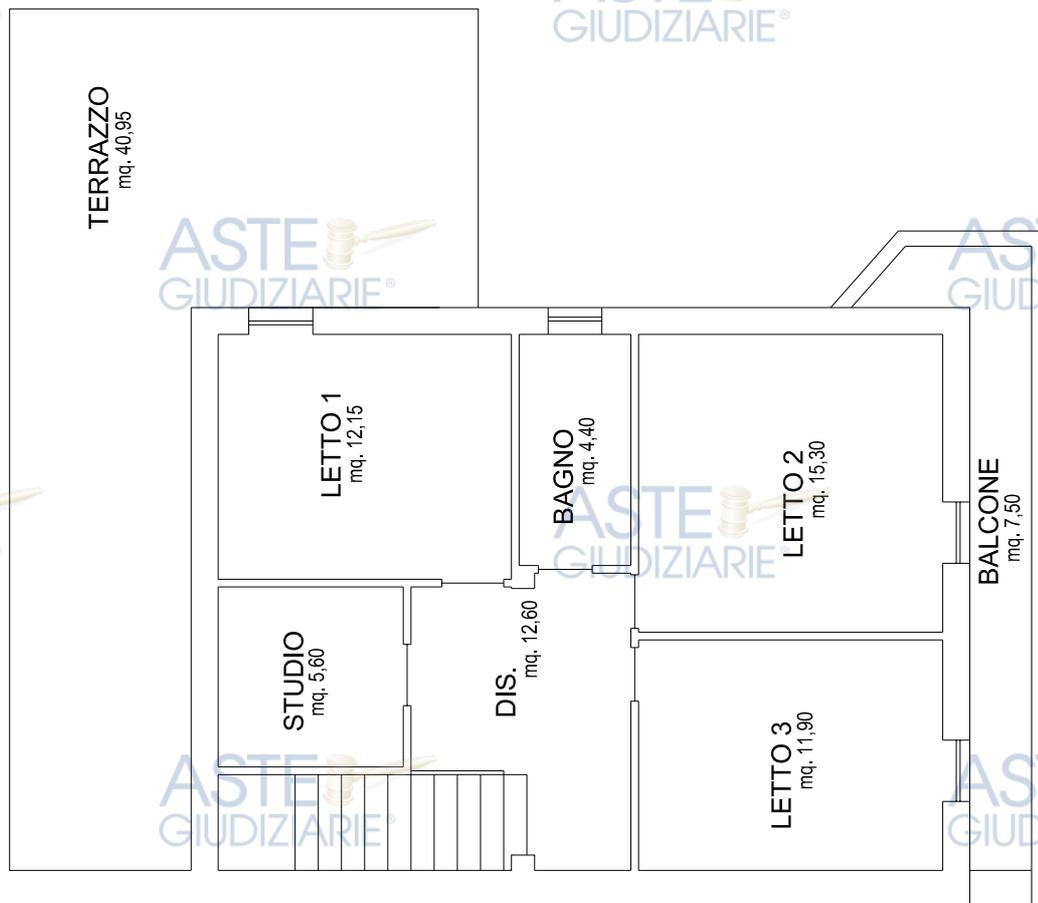


Scala 1 : 100

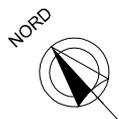
LOTTO 1 (ex 8) - ABITAZIONE E ANNESSI

PIANTA PIANO PRIMO

H= mt. 3,00



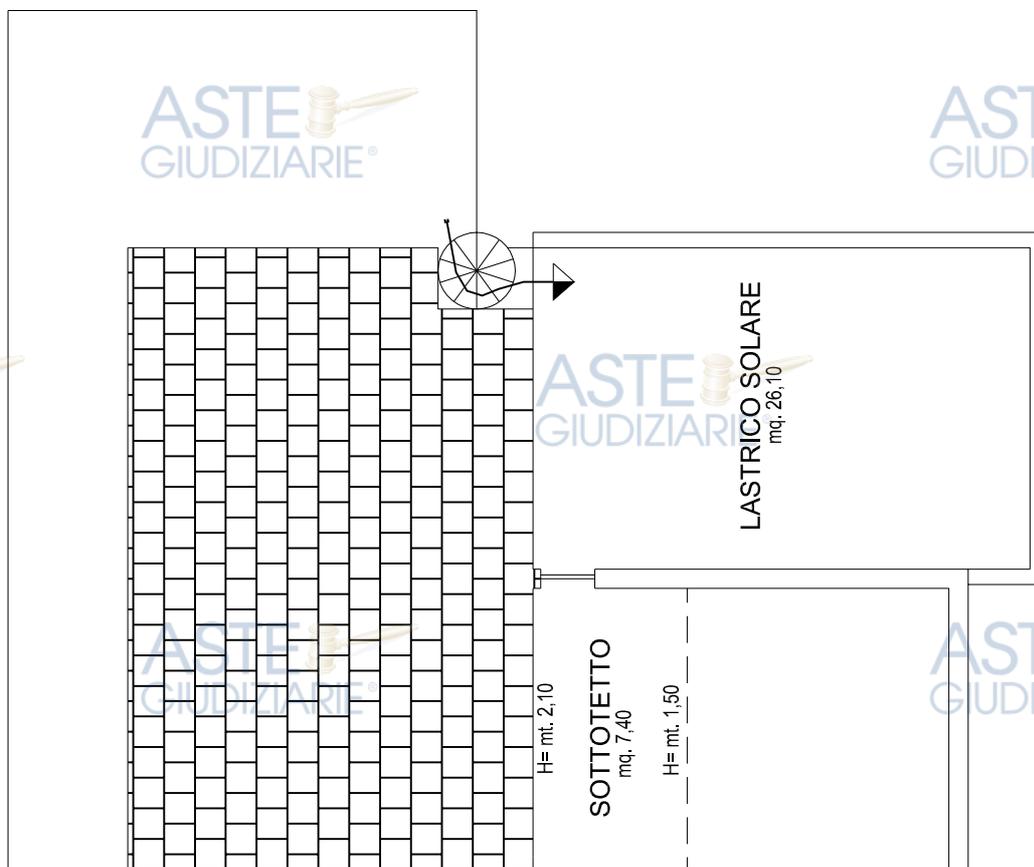
Comune di RIONERO IN VULTURE (PZ)  
F.ne Monticchio Bagni - Via delle Fonti, 21-23  
C.F. - Foglio 2 Particella 237



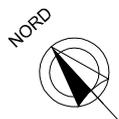
Scala 1 : 100

LOTTO 1 (ex 8) - ABITAZIONE E ANNESSI

PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Comune di RIONERO IN VULTURE (PZ)  
F.ne Monticchio Bagni - Via delle Fonti, 21-23  
C.F. - Foglio 2 Particella 237



Scala 1 : 100

LOTTO 1 (ex 8) - ABITAZIONE E ANNESSI

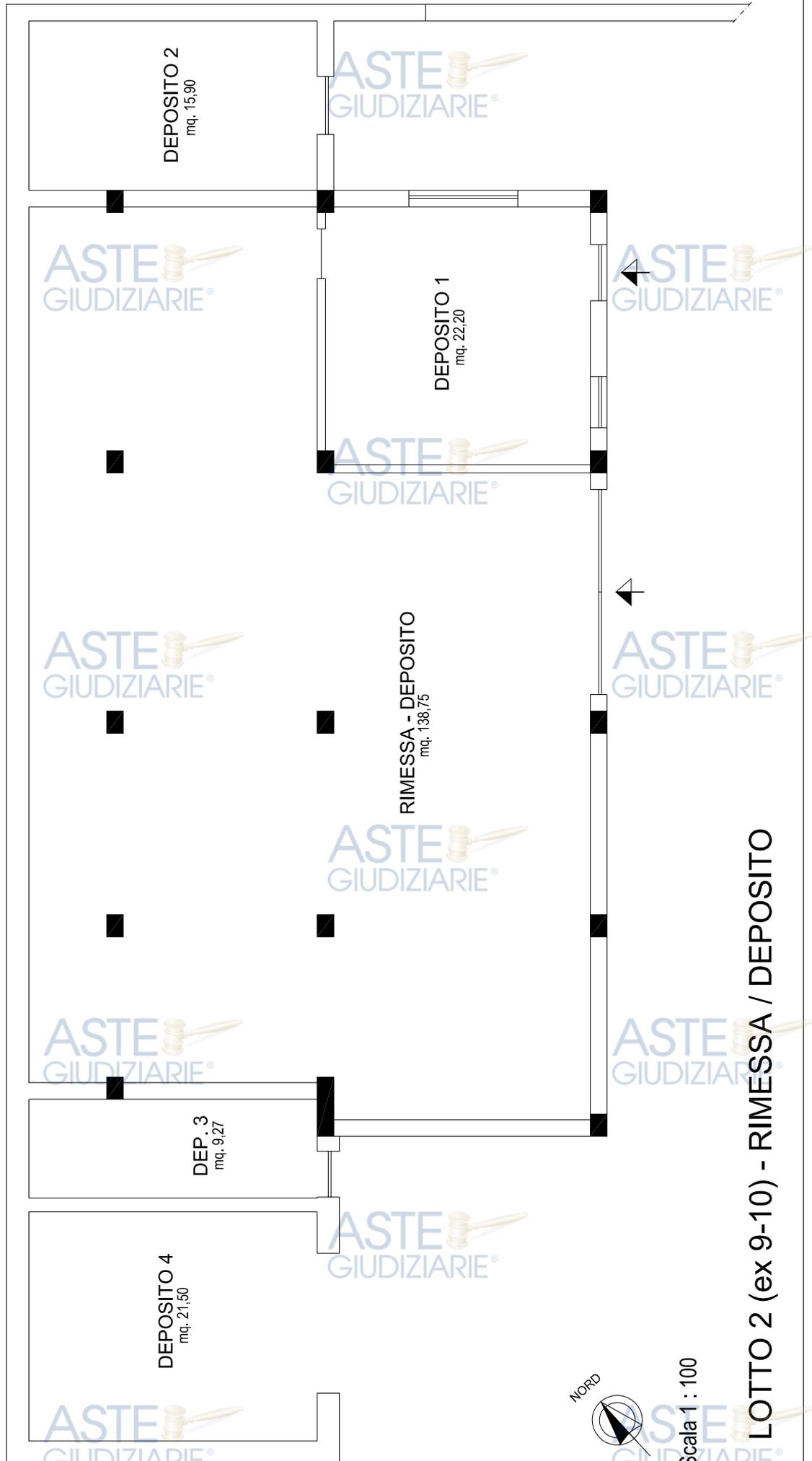
PIANTA PIANO S1

H= mt. 3,10

Comune di RIONERO IN VULTURE (PZ)

F.ne Monticchio Bagni - SP ex SS167 snc

C.F. - Foglio 2 Particella 261 Sub 1

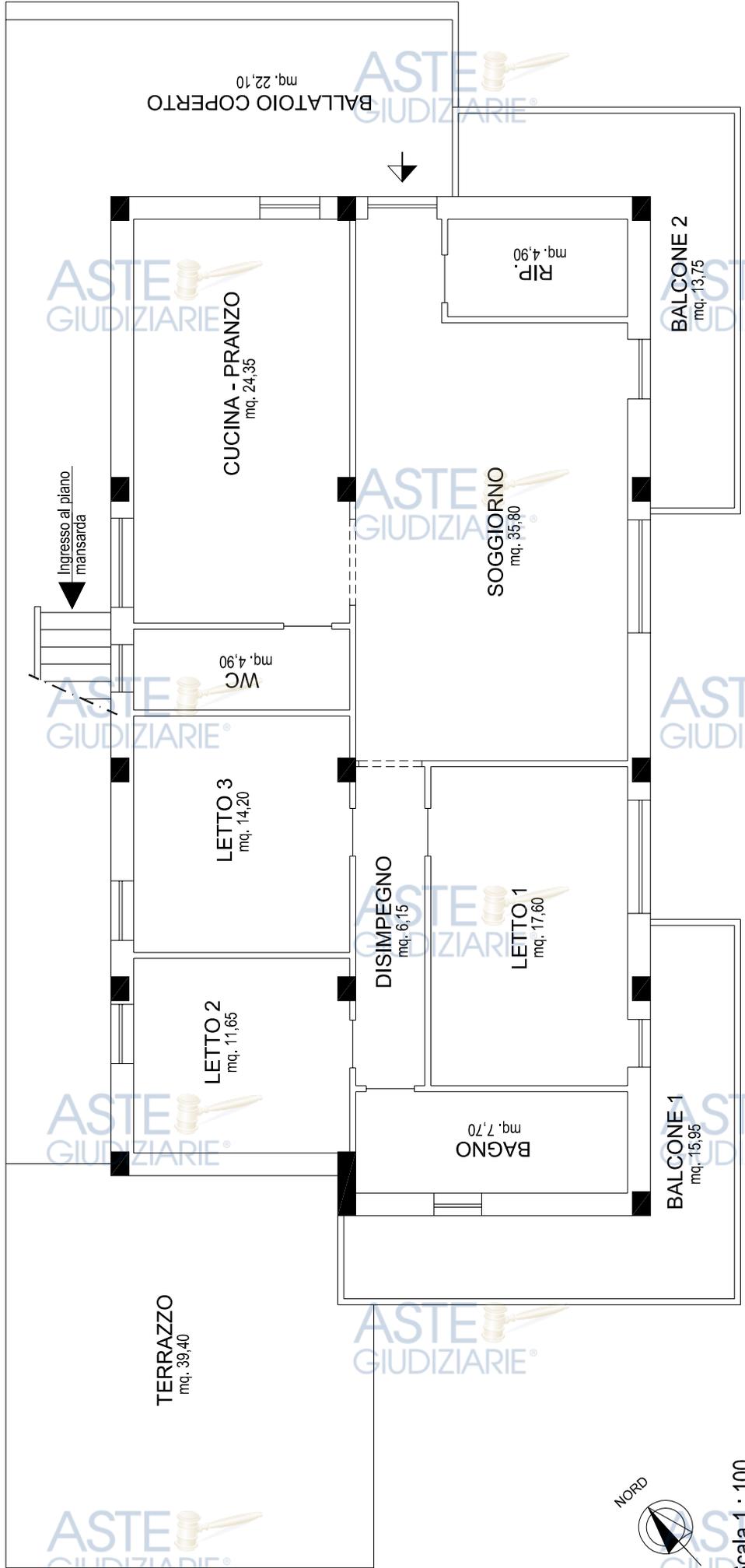


LOTTO 2 (ex 9-10) - RIMESSA / DEPOSITO

Scala 1 : 100

Comune di RIONERO IN VULTURE (PZ)  
F.ne Monticchio Bagni - SP ex SS167 snc  
C.F. - Foglio 2 Particella 261 Sub 2

PIANTA PIANO TERRA  
H= mt. 2,95



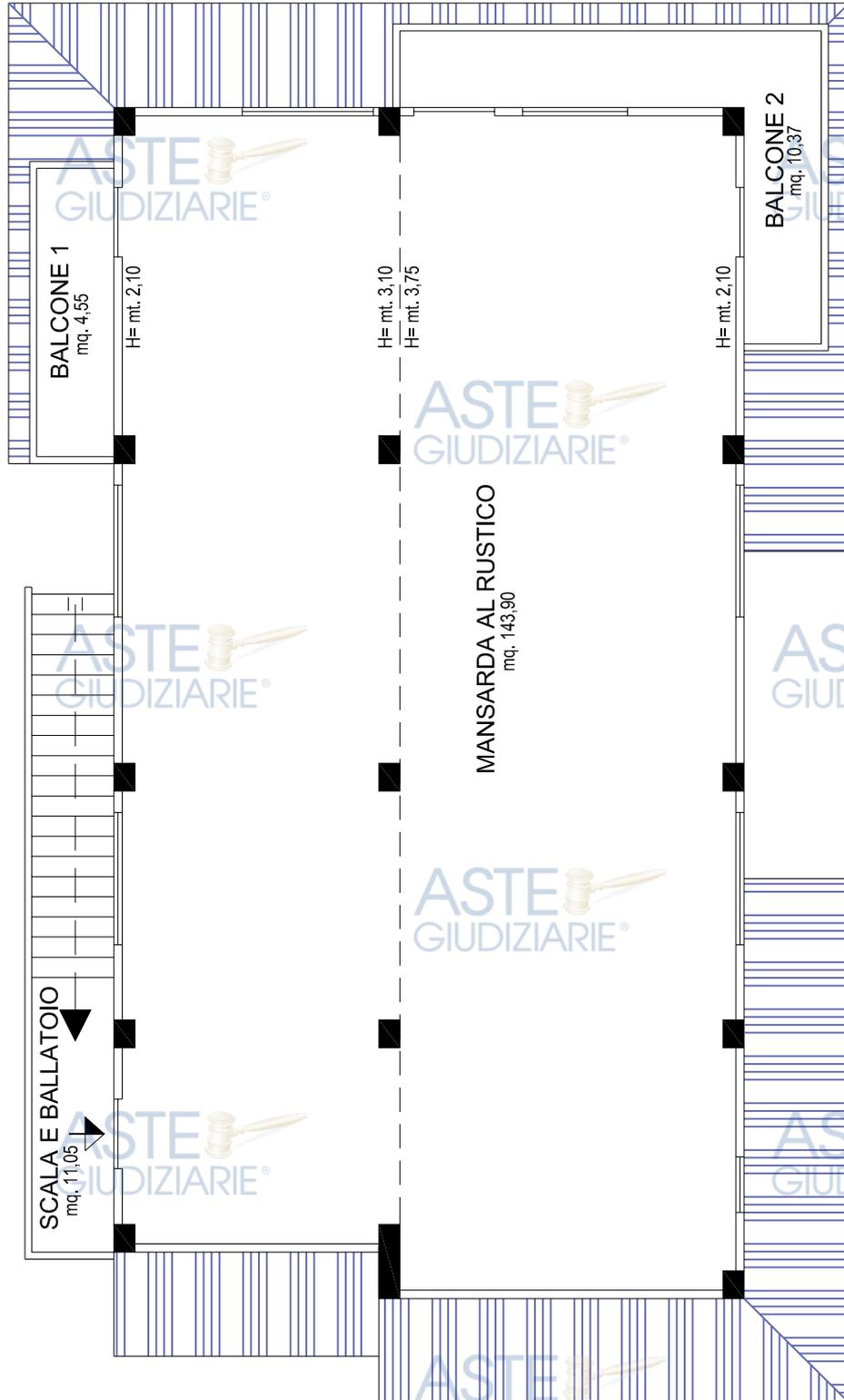
Scala 1 : 100

LOTTO 2 (ex 9-10) - ABITAZIONE

Comune di RIONERO IN VULTURE (PZ)  
F.ne Monticchio Baghi - SP ex SS167 snc  
C.F. - Foglio 2 Particella 261 Sub 3

PIANTA PIANO PRIMO

H= variabile



Scala 1 : 100

LOTTO 2 (ex 9-10) - MANSARDA

**ALLEGATO N. 31**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI**

Comune di Rionero in Vulture (PZ) – Loc. Monticchio Bagni - C.F. Foglio 2 part. 237 – Lotto 1



*Prospetto principale*



*Prospetto principale – vista laterale*



Prospetto laterale



Vista laterale del prospetto posteriore



Piano S1: ingresso soggiorno



Piano S1: ingresso soggiorno



Piano S1: ingresso



Piano S1: scala di collegamento al piano superiore e vano wc



*Piano S1: Cucina*



*Piano terra: camera da letto*



Piano terra: camera da letto



Piano terra: camera da letto



*Piano terra: studio*



*Piano terra: bagno*



*Piano S1: depositi seminterrato*



*Piano S1: deposito retrostante il fabbricato*

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI**

Comune di Rionero in V. (PZ) – Loc. Monticchio Bagni - C.F. Foglio 2 part. 261 sub 1, 2 e 3– Lotto 2



*Prospetto di valle del fabbricato*



*Prospetto di monte del fabbricato*



Prospetto di monte del fabbricato



Piano primo: sottotetto



*Piano primo: sottotetto*



*Piano terra: ingresso soggiorno - appartamento*



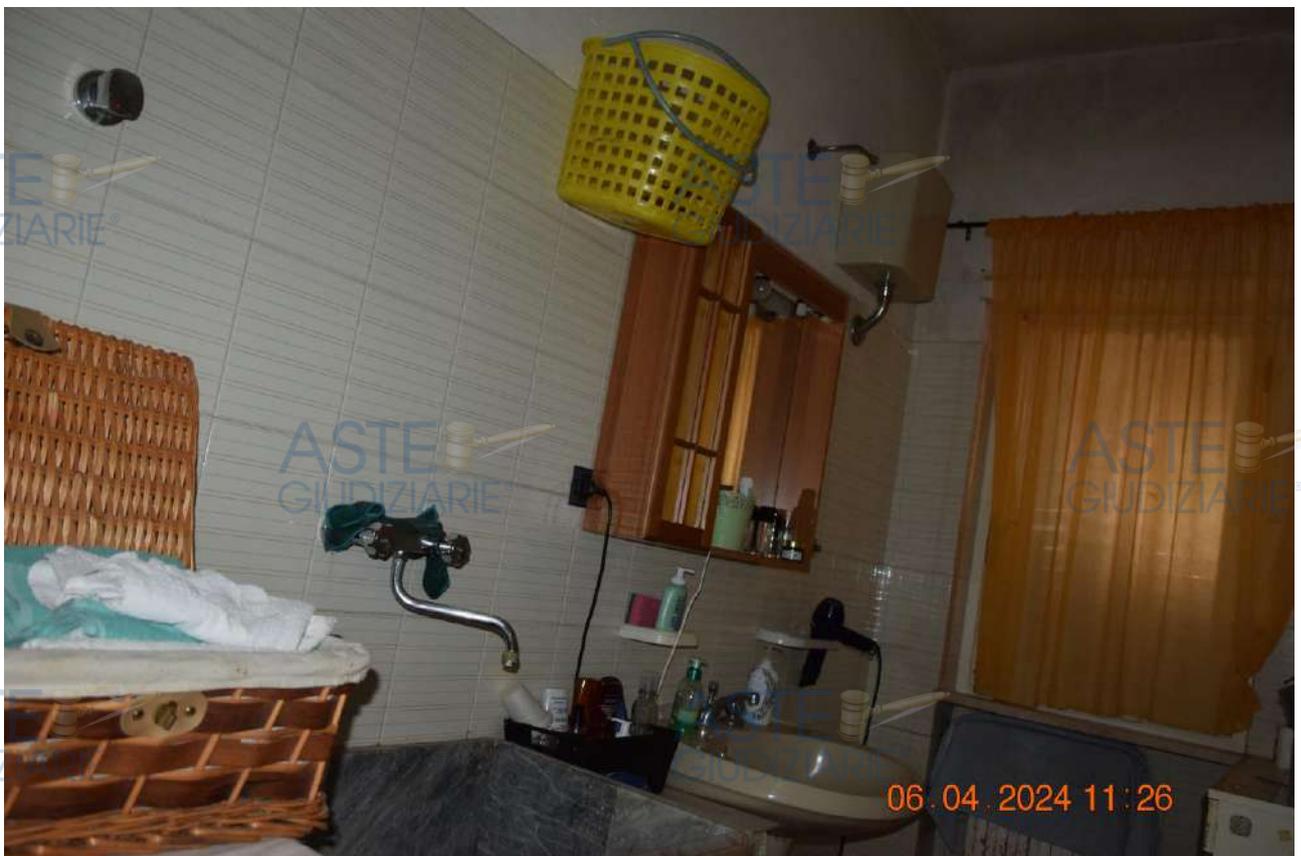
*Piano terra: ingresso soggiorno - appartamento*



*Piano terra: ripostiglio - appartamento*



Piano terra: cucina/pranzo - appartamento



Piano terra: vano wc/lavanderia - appartamento



Piano terra: corridoio - appartamento



Piano terra: camera da letto - appartamento



Piano terra: camera da letto - appartamento



Piano terra: bagno principale - appartamento



Piano terra: camera da letto - appartamento



Piano S1: Deposito 1



06.04.2024 11:41

Piano S1: rimessa - deposito



06.04.2024 11:41

Piano S1: rimessa - deposito



Piano S1: deposito 2



Piano S1: depositi 3 e 4



Aree esterne: corte ad uso esclusivo



Aree esterne: corte ad uso esclusivo



Aree esterne: corte ad uso esclusivo



Aree esterne: corte ad uso esclusivo