

**PROCEDIMENTO N. 76/2022 R.G.E.**  
**JULIET S.P.A.**  
**in nome e per conto di**  
**SIENA NPL 2018 S.R.L.**  
**e per essa da**  
**CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

**Contro**



## RELAZIONE DI STIMA

Genzano di Lucania li; 10/05/2025

Il c.t.u.  
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI  
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)



## A. RELAZIONE DI STIMA

### - PRAFAZIONE

a) RISPOSTA AI QUESITI

b) STIMA

B. PLANIMETRIE E SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO

C. VERBALE DI SOPRALLUOGO

D. ALLEGATI

E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

F. NOTA SPECIFICA DELLE COMPETENZE PROFESSIONALI PER  
OPERAZIONI ESEGUITE SU DISPOSIZIONE DELL'AUTORITÀ  
GIUDIZIARIA



## PREFAZIONE

- In data 31/10/2001, a rogito dott. Gianmario Angelino, Notaio in Napoli, Repertorio n. 4980, Raccolta n. 1436, registrato presso Melfi il 06/11/2001 al n. 1565 mod T, veniva erogato alla Sig.ra [REDACTED], [REDACTED] residente in Via Sandro Botticelli n. 34 85024 Lavello (PZ) il mutuo fondiario di lire 62.000.000;
- Che a garanzia del capitale mutuato e degli accessori fu iscritta ipoteca in data 05/11/2001, ai nn. 15489/1906, presso la Conservatoria dei RR.II di Potenza;
- Che la parte mutuataria non ha adempiuto puntualmente alle proprie obbligazioni;
- Che pertanto in forza del sopraddetto titolo, in data 20/05/2022 veniva notificato a [REDACTED], 10'atto di precetto con il quale si intimava alla stessa di pagare nel termine di dieci giorni dalla notifica alla JIULIET S.P.A. la complessiva somma di € 50.301,65, oltre interessi e alle spese successive, sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata;
- Che tale intimazione è rimasta senza effetto;
- Che, pertanto, si chiedeva di sottoporre a pignoramento le quote delle proprietà e/o di altri diritti di competenza di:
- Piena proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED]: **abitazione di tipo ultrapopolare in Comune di Lavello (PZ), Via Niccolò Machiavelli n. 65, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 47, part. 1664, categoria A/4, vani 3;**
- In data **03/08/2022** veniva notificato **l'Atto di pignoramento immobiliare (All. n. 1)**;
- **l'atto di pignoramento veniva trascritto** in data **19/09/2022** ai nn. 14255 R.G. e 12046 R.P. presso l'Ufficio del Territorio di Potenza come da nota di trascrizione in atti (All. n. 2).
- in data **18/07/2023**, il Giudice dell'esecuzione, Dott. Davide Visconti, **nominava quale esperto estimatore l'Arch. Maria Antonia Centoducati** che accettava **l'incarico**;



- Dopo alcuni tentativi, non andati a buon fine, **in data 14/05/2024** la sottoscritta Arch. Maria Antonia CENTODUCATI, **si recava in Lavello, in via Niccolò Machiavelli n. 65 (presso il bene interessato dal pignoramento)**, congiuntamente all'Ing. CENTODUCATI Francesco (in qualità di collaboratore) ed al custode giudiziario Avv. Francesco MISSANELLI, per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendone, il custode giudiziario, dato preavviso, alla debitrice esecutata. Nel compendio pignorato, rinveniva la presenza del Sig. XXXXXXXXXX marito dell'esecutata.





- **precedentemente**, con **DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/07/1999** – UR Sede Barletta (BA) Registrazione Volume 325 n. 41 registrato in data 26/10/1999 – SUCCESSIONE Voltura n. 4762.1/1999 in atti dal 10/01/2000 il bene interessato dal pignoramento risultava di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] Giovanni Battista nato a Barletta (BA) il 12/07/1958 proprietà 2/9, [REDACTED]  
Nicola nato a Barletta (BA) il 23/10/1931 proprietà per 3/9, [REDACTED]  
nata a Barletta (BA) il 23/01/1962 proprietà per 2/9, [REDACTED]  
Barletta (BA) il 19/05/967 proprietà per 2/9, [REDACTED] il  
13/07/1912 Cousufruttuaria generale con diritto di accrescimento fino al 31/10/2001,  
[REDACTED] 08/1907 Cousufruttuario  
generale con diritto di accrescimento fino al 31/10/2001;

Si precisa infine, che, nella certificazione notarile sostitutiva, sono stati indicati sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato.

**I diritti reali indicati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO del 16/08/2022 trascritto il 19/09/2022 ai nn. 14255 R.G. e 12046 R.P. corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Angelino Gianmario di Lavello del 31/10/2001 repertorio n. 4979, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 05/11/2001 ai nn. 15488 R.G. e 12559 R.P. (All. n. 4), ovvero la quota dell'intero in piena proprietà, pertanto il diritto di proprietà dei beni esegutati sono: DIRITTI DI PROPRIETÀ 1/1 IN CAPO ALLA SIC [REDACTED]**

**I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento (All. n. 1) e nella relativa nota di trascrizione (All. n. 2), ovvero:**

- **abitazione** di tipo ultrapopolare in Comune di Lavello (PZ), Via Niccolò Machiavelli n. 65, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 47, part. 1664, CATEGORIA A/4, VANI 3.



**coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.**

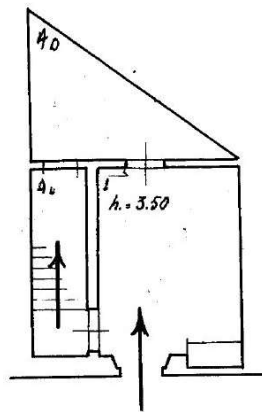
*(All. n. 5) (All. n. 6) (All. n. 7)*

**Quesito n. 2:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

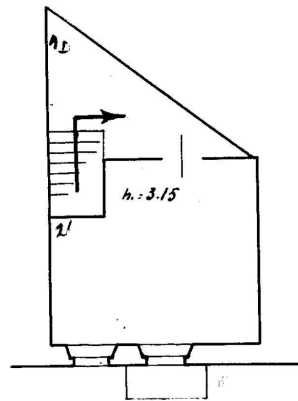
Per il bene oggetto di pignoramento si costituisce un solo **lotto** ovvero:

- **abitazione** di tipo **ultrapopolare** in **Comune di Lavello (PZ), Via Niccolò Machiavelli n. 65, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 47, part. 1664, CATEGORIA a/4, VANI 3**

**Lotto unico:** **ABITAZIONE di tipo ultrapopolare**, sita in via Niccolò Machiavelli n. 65 - del Comune di Lavello (PZ) censito nel N.C.E.U. al **foglio 47 p.lla 1664** categoria A/4 cl. 5, vani 3, superficie totale 70,00 mq., totale: escluse aree scoperte mq. 70,00, rendita € 113,10 *(All. n. 5 - mappa) (All. n. 6 – visura catastale) (All. n. 7 – planimetria catastale);*



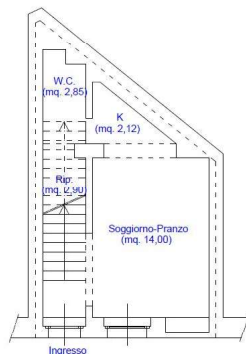
All. n. 7a – planimetria catastale PT



All. n. 7b – planimetria catastale P1

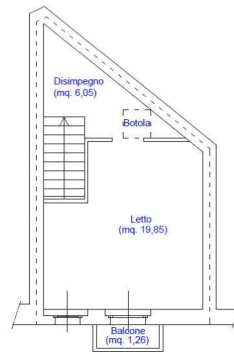


Piano Terra  
(scala 1:100)



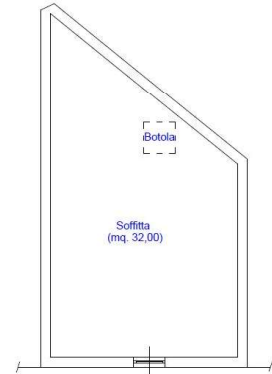
All. n. 8a – planimetria stato dei luoghi PT

Piano Primo  
(scala 1:100)



All. n. 8b – planimetria stato dei luoghi P1

Piano Secondo  
(scala 1:100)



All. n. 8c – planimetria stato dei luoghi P2

**L'abitazione** è del tipo a schiera, e si sviluppa su tre piani: piano terra, primo piano e secondo piano (soffitta) con unico accesso da Via Niccolò Machiavelli n. 65.



Prospecto principale



Prospecto laterale

Il piano terra è composto da una camera adibita a soggiorno-pranzo, con angolo cottura, ed un bagno.





Soggiorno-pranzo



Soggiorno-pranzo



Angolo cottura



W.C.

Il primo piano, con accesso da una gradinata interna, ad unica rampa, è costituito da un disimpegno ed una camera da letto. Nel soffitto del disimpegno del primo piano è presente una botola per l'accesso ad un secondo piano, soffitta, ad un'unica falda con altezza minore di 1,50 mt. ed altezza maggiore da 2,45 mt e 3,45 mt..



Camera da letto



Camera da letto





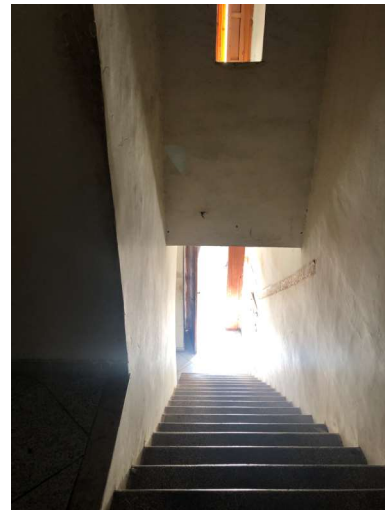
Disimpegno



Botola



Gradinata



Gradinata

La struttura portante è in muratura continua in tufo, la facciata principale è rivestita con mattoni a facciavista, con marcapiani in calcestruzzo. La copertura è in travi di ferro e lamiera termocoibentate. Il portone, le finestre ed i balconi presentano cornici in risalto anch'esse in mattoni a facciavista. Le altre facciate sono in parte intonacate ed in parte con tufi a vista. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e scuretti in legno. Il portone di accesso all'abitazione è anch'esso in legno. Gli infissi interni sono in legno con vetrate. I pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica. Le mura e i soffitti sono intonacati. I rivestimenti della gradinata sono in cemento. Sono presenti l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico. Manca l'impianto di riscaldamento. I due impianti presenti sono datati e non a norma. Tutta l'abitazione è in pessimo stato di manutenzione.



**Quesito n. 3:** *proceda alla identificazione catastale del bene pignorato.*

Nell'atto di pignoramento (*All. n. 1*) il bene è così descritto:

- **abitazione di tipo ultrapopolare** in Comune di Lavello (PZ), Via Niccolò Machiavelli n. 65, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 47, part. 1664, categoria A/4, vani 3

- **Tali dati corrispondono** a quelli riportati nella **nota di trascrizione del pignoramento** del **16/08/1922**, n. 14255 R.G. e n. 12046 R.P. (*All. n. 2*). **Nell'atto di compravendita** per notar Angelino Gianmario del 31/10/2001 repertorio n. 4979, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il **05/11/2001** ai nn. **15488 registro generale e 12559 registro particolare**. (*All. n. 4*), i Sig.ri [redacted] nato a Barletta il [redacted], [redacted] nata a Barletta il [redacted] e [redacted] a Barletta il [redacted] [redacted] nato a Barletta il [redacted] vendevano alla sig. [redacted] [redacted] nata a Venosa (PZ) il [redacted] **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1** (*All. n. 4*).

I dati riportati nell'atto di pignoramento e negli atti di trasferimento dei beni pignorati corrispondono alle **risultanze catastali**. (*All. n. 5*) (*All. n. 6*) (*All. n. 7*)

– la **p.lla 1664 del foglio 47**, deriva, al **catasto fabbricati** da (*All. n. 6*):

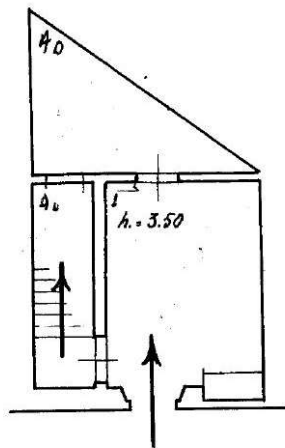
- 1) VARIAZIONE TOPONOMATICA del 24/01/2025 Pratica n. PZ0006694 in atti dal 24/01/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6694.1/2025)
- 2) Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- 3) VARIAZIONE TOPONOMATICA del 28/01/2014 Pratica n. PZ0011762 in atti dal 28/01/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 3162.1/2014)
- 4) VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- 5) Impianto meccanografico del 30/06/1987



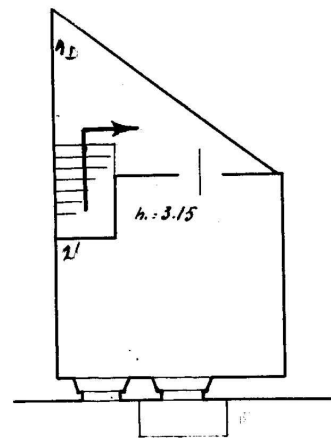
al **catasto terreni** il fabbricato insiste su terreno riportato al foglio 47 p.lla 2154 di mq. 40,00 (*All. n. 9*), originata da:

- 1) *VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 20/07/2015 Pratica n. PZ0081692 in atti dal 20/07/2015 (n. 1902.1/2015).*
- 2) *FRAZIONAMENTO del 14/02/1996 in atti dal 24/02/1996 (n. 706.2/1996).*

La planimetria catastale relativa al **Lotto unico** abitazione di tipo ultrapolare al PT e P1 di cui alla p.lla 1664 del foglio di mappa 47, (*All. n. 7*) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi ma non alla divisione interna (*All. n. 8*). Inoltre bisogna sottolineare che al catasto non risulta la soffitta pertanto è necessario presentare, al catasto una variazione catastale per inserirla. Il costo della variazione catastale è dato dalla somma delle tasse catastali (€ 50,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare (non regolamentate, ma presumibilmente di circa € 450,00)



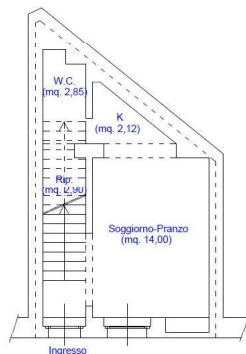
All. n. 7a – planimetria catastale PT



All. n. 7b – planimetria catastale P1

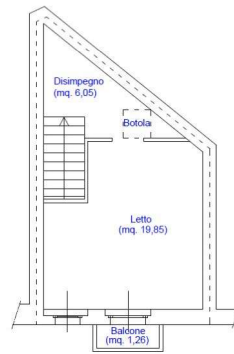


Piano Terra  
(scala 1:100)



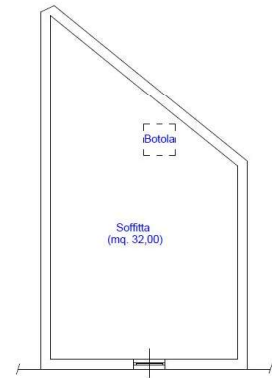
All. n. 8a – planimetria stato dei luoghi PT

Piano Primo  
(scala 1:100)



All. n. 8b – planimetria stato dei luoghi P1

Piano Secondo  
(scala 1:100)



All. n. 8c – planimetria stato dei luoghi P2

**Quesito n. 4:** *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

## LOTTO UNICO

<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà per 1/1
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<p><b>ABITAZIONE unifamiliare</b>, di tipo a schiera, sita in Via Niccolò Machiavelli n. 65 del Comune di Lavello (PZ). Si sviluppa su tre piani: piano terra primo piano e secondo piano (soffitta) con unico acceso da Via Niccolò Machiavelli n. 65. Il piano terra è composto da una camera adibita a soggiorno-pranzo, con angolo cottura, ed un bagno. Il primo piano, con accesso da una gradinata interna, ad unica rampa, è costituito da un disimpegno ed una camera da letto. Nel soffitto del disimpegno del primo piano è presente una botola per l'accesso ad un secondo piano, soffitta, ad un'unica falda con altezza minore di 1,50 mt. ed altezza maggiore da 2,45 mt e 3,45 mt..</p> <p>Ha una <b>superficie commerciale di mq. 83,55, superficie utile di mq. 81,03.</b></p>



<b>ESTREMI CATASTALI</b>	<b>ABITAZIONE</b> identificata al catasto fabbricati del Comune di Lavello al <b>Fg. 47, p.lla 1664</b> , categoria A/4, classe 5, superficie catastale di 70 mq. totale escluse aree scoperte 70 mq., consistenza 3 vani rendita € 113,10. <b>Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.</b>
<b>ESTREMI URBANISTICI</b>	Fabbricato realizzato all'inizio del 1900:  - <b>Denuncia Inizio Attività</b> edilizia, Art. 2, comma 60 – Legge n. 662/96 – Prot. n. 9211 del 23/09/2002 e depositata con provvedimento <b>n. 98 del 23/09/2002</b> nell'apposito registro dell'Ufficio Tecnico Comunale  - <b>Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi rilasciati</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 43.000,00</b> (quarantatremila/00)
<b>OCCUPAZIONE</b>	<input type="checkbox"/> DA DEBITORE/FAMIGLIA <input type="checkbox"/> TERZI CON TITOLO <input checked="" type="checkbox"/> TERZI SENZA TITOLO <input type="checkbox"/> LIBERO
<b>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</b> <i>(All. n. 14 – 15)</i>	<b>Fg. 47 P.lla 1664</b>  <b>1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/05/2000</b> – Registro Particolare 5736 Registro Generale 7574 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 341/385 del 30/03/2000 - <b>ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO PER DENUNCIATA SUCCESSIONE</b>  <b>2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/11/2001</b> – Registro Particolare 12559 Registro Generale 15488 Pubblico ufficiale ANGELINO GIANMARIO Repertorio 4979 del 31/10/2001- <b>ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA</b>  <b>3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2001</b> – Registro Particolare 1906 Registro Generale 15489 Pubblico ufficiale ANGELINO GIANMARIO Repertorio 4980 del





- **precedentemente**, con **DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/07/1999** – UR Sede Barletta (BA) Registrazione Volume 325 n. 41 registrato in data 26/10/1999 – SUCCESSIONE Voltura n. 4762.1/1999 in atti dal 10/01/2000 il bene interessato dal pignoramento risultava di proprietà [redacted]  
[redacted] [redacted] a Barletta (BA) il 12/07/1958 proprietà [redacted]  
[redacted] Nicola nato a Barletta (BA) il 23/10/1931 proprietà per [redacted]  
nata a Barletta (BA) il 23/01/1962 proprietà per [redacted] nata a  
Barletta (BA) il 19/05/1967 proprietà per [redacted] nata a Lavello (PZ) il  
13/07/1912 Cousufruttuaria generale con diritto di accrescimento fino al 31/10/2001,  
[redacted] to a Lavello (PZ) il 15/08/1907 Cousufruttuario  
generale con diritto di accrescimento fino al 31/10/2001;

**Quesito n. 6:** *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Il bene pignorato, di cui al **LOTTO UNICO**, come già detto, è costituito da:

- **Lotto unico: ABITAZIONE di tipo ultrapopolare**, sita in via Niccolò Machiavelli n. 65 - del Comune di Lavello (PZ) censito nel N.C.E.U. al **foglio 47 p.lla 1664** categoria A/4 cl. 5, vani 3, superficie totale 70,00 mq., totale: escluse aree scoperte mq. 70,00, rendita € 113,10 (*All. n. 5 - mappa*) (*All. n. 6 – visura catastale*) (*All. n. 7 – planimetria catastale*);

**l'abitazione** è stata realizzata **prima del 1967** e, tenendo conto della tipologia costruttiva ipoteticamente **all'inizio del 1900**, pertanto, dall'accesso agli atti presso il Comune di Lavello, è risultato solamente:

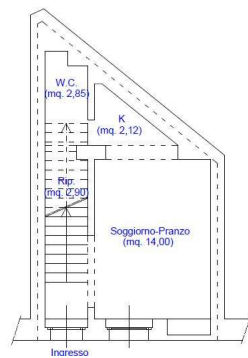
- **Denuncia Inizio Attività edilizia, Art. 2, comma 60 – Legge n. 662/96 – Prot. n. 9211 del 23/09/2002 e depositata con provvedimento n. 98 del 23/09/2002 nell'apposito registro dell'Ufficio Tecnico Comunale (All. n. 10).**



Con tale richiesta la Sig.ra [REDACTED] chiedeva l'autorizzazione per la "manutenzione straordinaria del fabbricato sito in Lavello alla Via Machiavelli n. 59" e più precisamente il rifacimento copertura e rifacimento impianti tecnologici.

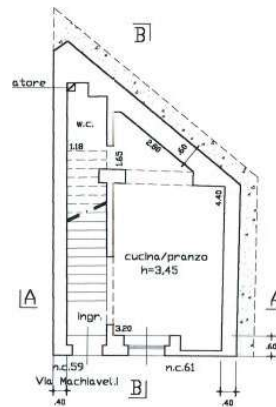
Dal confronto dei grafici di progetto, allegati alle sopra elencate autorizzazioni, con lo stato dei luoghi, relativi ai beni interessati dal pignoramento, si evince una regolarità per forma e dimensioni, ma **irregolarità relative alla distribuzione interna nonché variazioni in facciata**, che più precisamente qui di seguito si riportano:

Piano Terra  
(scala 1:100)



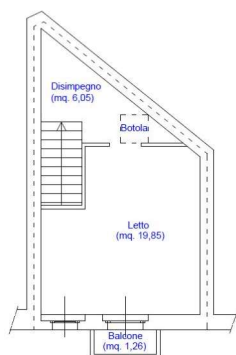
Pianta Piano Terra – stato dei Luoghi  
(All. n. 8a)

PIANTA PIANO TERRA



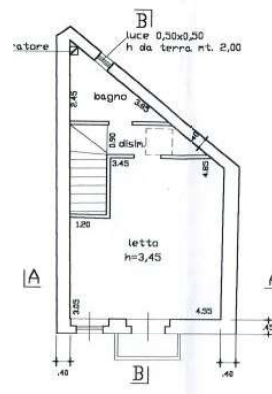
Pianta Piano Terra – autorizzata  
(All. n. 11a)

Piano Primo  
(scala 1:100)



Pianta Piano Primo – stato dei Luoghi  
(All. n. 8b)

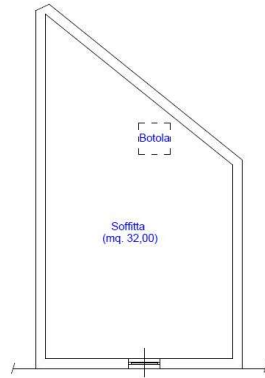
PIANTA PIANO PRIMO



Pianta Piano Primo – autorizzata  
(All. n. 11b)



Piano Secondo  
(scala 1:100)



Pianta Piano Secondo – stato dei Luoghi  
(All. n. 8c)

PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Pianta Piano Secondo – autorizzata  
(All. n. 11c)

Come si evince dalle planimetrie sopra riportate, le variazioni riguardano la realizzazione di un bagno al primo piano e l'apertura di una finestra al primo piano, nel bagno da realizzare, e di una finestra al secondo piano. In realtà tali interventi non sono stati realizzati, ma sono stati realizzati solo il rifacimento del tetto di copertura e la trasformazione della porta al piano terra in una finestra. **Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto autorizzato.**

Da un punto di vista urbanistico attualmente è in vigore il Regolamento Urbanistico per il quale, il bene oggetto di pignoramento, ricade in zona B2 (Tessuti di recente formazione su maglie ortogonali) (All. n. 12).



All. n. 12 – stralcio R.U.



**In tale zona sono consentiti gli interventi riportati** nell'art. 68 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente, così come riportato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica** (All. n. 13).

Per **l'abitazione pignorata** non è stato rilasciato il **Certificato di Abitabilità**

**Manca l'attestazione di certificazione energetica.**

**Quesito n. 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

**L'ABITAZIONE di tipo ultrapopolare**, sita in via Niccolò Machiavelli n. 65 - del Comune di Lavello (PZ) censito nel N.C.E.U. al **foglio 47 p.la 1664 risulta occupata da terzi senza titolo.**

**Quesito n. 8:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Dalle verifiche effettuate:

- a) Non vi sono altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- b) Non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- c) Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- d) Per il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati non è stato costituito alcun condominio, pertanto non esiste un regolamento condominiale

Dai registri immobiliari non è risultato alcun atto di servitù sui beni pignorati.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sia sui beni pignorati (All. n. 14) che per soggetto (All. n. 15) sono risultate le seguenti formalità:



**Fig. 47 P.Ila 1664**

7. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/05/2000** –Registro Particolare 5736 Registro Generale 7574 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 341/385 del 30/03/2000 - **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO PER DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  
8. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/11/2001** –Registro Particolare 12559 Registro Generale 15488 Pubblico ufficiale ANGELINO GIANMARIO Repertorio 4979 del 31/10/2001- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
  
9. **ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2001** – Registro Particolare 1906 Registro Generale 15489 Pubblico ufficiale ANGELINO GIANMARIO Repertorio 4980 del 31/10/2001 **IPOTECA VOLONTARIA** da concessione **A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
Documenti successivi correlati:  
2. Iscrizione n. 947 del 28/10/2021
  
10. **TRASCRIZIONE CONTRO del 27/01/2006** – Registro Particolare 1247 Registro Generale 2009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MELFI Repertorio 167 del 21/12/2005 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  
11. **ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2021** – Registro Particolare 974 Registro Generale 16798 Pubblico ufficiale ANGELINO GIANMARIO Repertorio 4980 del 31/10/2001 **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1906 del 2001 –
  
12. **TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2022** – Registro Particolare 12046 Registro Generale 14255 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 1422 del 16/08/2022 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



**Quesito n. 9:** *verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.*

**L'abitazione pignorata non ricade su suolo demaniale.**

**Quesito n. 10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

**Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.**

**Quesito n. 11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

Poiché l'abitazione pignorata è del tipo unifamiliare **non vi sono spese di gestione dell'immobile e procedimenti in corso.**

**Quesito n. 12:** *procedere alla valutazione dei beni.*

L'importo verrà calcolato in €/mq., tenendo conto dello stato dell'immobile, della vetustà, del grado di rifiniture, e del grado di commerciabilità, nonché della **superficie commerciale** che con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (*edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate*) è **così calcolata:**

1. **Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale** (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

100% superfici calpestabili

35% sottotetti non abitabili (mansarda)

15% soppalchi non abitabili

100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)

50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)

I locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

Gli elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.



2. **Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini** (comunemente chiamate "superfici scoperte"):

25% balconi e terrazze scoperte

35% balconi e terrazze coperte

35% patii e porticati

60% verande

15% giardini di appartamento

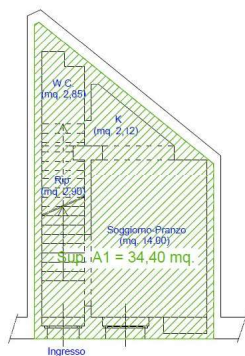
10% corti e cortili (Applicabile fino a 25 mq. l'eccedenza va calcolata al 2%)

15% Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)

10% Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

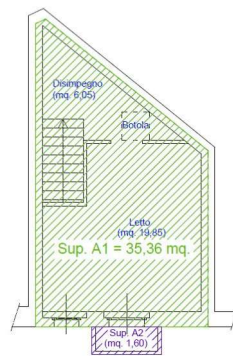
- **Lotto unico:** **abitazione di tipo ultrapopolare** in Comune di Lavello (PZ), Via Niccolò Machiavelli n. 65, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 47, part. 1664, categoria A/4, vani 3

Piano Terra  
(scala 1:100)



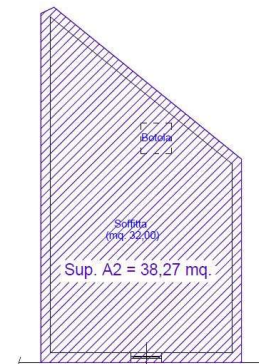
All. n. 16a – planimetria  
superficie commerciale PT

Piano Primo  
(scala 1:100)



All. n. 16b – planimetria  
superficie commerciale P1

Piano Secondo  
(scala 1:100)



All. n. 16c – planimetria  
superficie commerciale P2

**Superficie commerciale = 83,55 mq.**

L'abitazione pignorata è in pessimo stato di manutenzione. Gli impianti sono datati e non a norma. Non ha i requisiti di abitabilità.



E' situata in zona semicentrale del Comune di Lavello, ben servita e facilmente accessibile. Ha un'esposizione prevalente sud-est. Per tutto quanto sopra riportato il valore del **lotto unico** viene così determinato:

**VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 400,00 €/mq.	MASSIMO 600,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 500,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	T - 1 - 2	83,55 mq.	500,00 €/ mq.	€ <b><u>41.775,00</u></b>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>42.000,00</u></b>

Il valore medio di affitto è, invece:

**VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (affitto)**

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,50 €/mq./mese	MASSIMO 2,50 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,00 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
abitazione	T-1-2	83,55 mq.	2,00 €/ mq./mese	€ <b><u>167,10</u></b>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>170,00</u></b>

Tenendo conto dei valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:



## Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA Comune: LAVELLO

Fascia/zona: Semicentrale/Via Roma – Via Verdi – Corso G. Fortunato - Codice di zona: C1 - Microzona catastale n.: 0 -Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	720	L	1,7	2,2	L

Si ha:

### VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 590 €/mq.	MASSIMO 720 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 655,00 €/mq.

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
Abitazione civile	T - 1 - 2	83,55 mq.	655,00 €/ mq.	€ <b><u>54.725,25</u></b>
<b>Totale valore locale commerciale</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>55.000,00</u></b>

Il valore medio di affitto è, invece:

### VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,70 €/mq./mese	MASSIMO 2,20 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,95 €/mq./mese

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
negozio	primo	83,55 mq.	1,95 €/ mq./mese	€ <b><u>162,92</u></b>
<b>Totale affitto mensile</b>			<b>(in cifra tonda)</b>	<b>€ <u>163,00</u></b>



Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato e dell'O.M.I. si discostano abbastanza. Pertanto, per la definizione di un equo valore, la stima verrà effettuata mediando la "valutazione indagine di mercato" con la "valutazione OMI", ovvero:

### **VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI:**

#### **a) – STIMA VENDITA**

$$€ (42.000,00 + € 55.000,00)/2 = € 48.500,00$$

Tenendo conto dello stato di manutenzione dell'abitazione alquanto mediocre al valore sopra determinato viene applicata una riduzione del 10%, pertanto:

$$€ 48.500,00 - (48.500,00 \times 0,10) = € 43.650,00$$

che in c.t. diventa

**€ 43.700,00 (diconsi euro quarantatremilasettecento/00)**

#### **b) – STIMA AFFITTO MENSILE**

$$€ (170,00 + € 163,00)/2 = € 166,50 \text{ (mensili)}$$

Anche a tale importo viene applicata una riduzione del 10%, pertanto:

$$€ 166,50 - (166,50 \times 0,10) = € 149,85$$

che in c.t. diventa

**€ 150,00 (mensili)  
(diconsi euro centocinquanta/00 mensili)**

Al valore di vendita vanno detratte le spese per la variazione catastale che ammonta ad € 500,00 (pag. 12) pertanto  $€ 43.700,00 - 500,00 = € 43.200,00$

**PRESSO A BASE D'ASTA: € 43.000,00**

**(diconsi quarantatremila/00)**



**Quesito n. 13:** *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Il bene di cui alla presente relazione di stima, ovvero abitazione di tipo ultrapopolare sita in via Niccolò Machiavelli n. 65 del Comune di Lavello, riportato al catasto fabbricati al fg. 47 p.lla 1664 è stato **pignorato per intero** “in danno della sig.ra **CAPORALE Sabina** proprietaria per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 così come descritto **nell’atto di pignoramento e nella relativa trascrizione (All. n. 1) (All. n. 2).**

**Quindi la valutazione dell’immobile pignorato viene effettuata per l’intero (quota 1/1).**

**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.*

I coniugi, **[REDACTED]** (debitrice esecutata) e **[REDACTED]** **risiedono**, come si evince dallo stato di famiglia (All. n. 17), con il proprio nucleo familiare costituito da:

1. **[REDACTED]** 1975 - moglie;
2. **[REDACTED]** 1/1976 – capo famiglia;
3. **[REDACTED]** 2003 - figlio;
4. **[REDACTED]** 2005 - figlia;
5. **[REDACTED]** - figlia

in Piazza Alcide De Gasperi n. 1 ovvero pertanto **non presso il bene interessato dal pignoramento (All. n. 18)**

Dall’estratto per riassunto desunto dal registro degli atti di matrimonio anno 2003 Numero 27 parte II serie A ufficio 1, il sig. **[REDACTED]** nato a Venosa il



06/01/1976 e la Sig.ra [REDACTED] nata a Venosa il 12/03/1975 risultano  
**coniugati** dal 26/07/2003 in **regime di separazione dei beni** (All. n. 19)

Il c.t.u.  
Arch. Maria Antonia Centoducati

