



**Tribunale di Potenza**  
**Ufficio Esecuzione Immobiliari**  
**N. 48/2025 R.G.E.**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Esecutato:** [REDACTED]

**Giudice dell'esecuzione:** Dott. Davide VISCONTI

**Indice degli atti depositati:**

Relazione tecnica d'ufficio

Allegato 1 - Nomina e quesiti;

Allegato 2 - Verbale di sopralluogo;

Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto;

Allegato 4 - Documentazione fotografica;

Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta;

Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure;

Allegato 7 - Titolo di provenienza / locazione;

Allegato 8 - Certificati anagrafici;

Allegato 9 - Documentazione urbanistica;

Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata;

Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari;

Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 13 - Spese documentate;

Allegato 14 - Parcella.

**Il C.T.U.**  
Geom. Rocco SILEO



# RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**Ufficio Esecuzione Immobiliare**  
**N. 48/2025 R.G.E.**

Creditore procedente: [REDACTED]  
Esecutato: [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**Sig. Giudice dell'Esecuzione  
del Tribunale di Potenza  
Dott. Davide VISCONTI**

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza e al n. [REDACTED] dell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 17/07/20254, ha accettato l'incarico il 25/07/2025 e ha giurato di redige la presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito	Descrizione
<b>Controllo preliminare</b>	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.
<b>Quesito n. 1</b>	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento
<b>Quesito n. 2</b>	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
<b>Quesito n. 3</b>	Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato
<b>Quesito n. 4</b>	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto
<b>Quesito n. 5</b>	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
<b>Quesito n. 6</b>	Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
<b>Quesito n. 7</b>	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
<b>Quesito n. 8</b>	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
<b>Quesito n. 9</b>	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
<b>Quesito n. 10</b>	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
<b>Quesito n. 11</b>	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
<b>Quesito n. 12</b>	Procedere alla valutazione dei beni
<b>Quesito n. 13</b>	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
<b>Quesito n. 14</b>	Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Premesso che con atto notificato il 22/04/2025 Rep. 1148, da cui è derivata la procedura esecutiva n. 48/2025, trascritta [REDACTED] ha pignorato i diritti della piena e intera proprietà dei seguenti beni immobili:

Dati identificativi				
Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.
Lavello	Via Mario Pagano n. 16	47	331	10
Lavello	Via Mario Pagano n. 16	47	331	11

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)



- Il creditore procedente è [REDACTED];
- L'esecutato è [REDACTED] per il diritto di 1/1 della piena proprietà degli immobili pignorati.

Acquisito la documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti del procedimento e, in esecuzione dell'incarico, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni pignorati, il sottoscritto ha fissato il primo sopralluogo per il giorno 30/09/2025 alle ore 10:00.

All'appuntamento, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:

- 1) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

(Cfr. Allegato 1 - Verbale di sopralluogo)

Il sottoscritto, durante il sopralluogo ha proceduto alla individuazione dei cespiti pignorati, alla loro ispezione interna ed esterna e al rilievo fotografico e metrico.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 4 - Documentazione fotografica)

Tanto premesso,

dallo studio degli atti depositati nel fascicolo, della documentazione ipotecaria e catastale, della documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Lavello (PZ), Torino e della Regione Basilicata, sulla scorta di quanto potuto accertare mediante il sopralluogo, della documentazione fotografica, dai rilievi metrici e dagli accertamenti eseguiti, espone il risultato del lavoro svolto ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI	
<b>Controllo preliminare:</b> <i>Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.</i> <b>Risposta analitica al controllo preliminare</b>	<b>Pag. 5</b>
<b>Quesito n. 1:</b> <i>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</i> <b>Risposta sintetica:</b> Il diritto reale è la piena e intera proprietà dell'abitazione censita nel N.C.E.U. del Comune di Lavello al Foglio 47 Part. 331 Sub. 10 e 11, e non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità. <b>Risposta analitica al quesito n. 1</b>	<b>Pag. 5</b>
<b>Quesito n. 2:</b> <i>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i> <b>Risposta sintetica:</b> L'unico lotto è composto dall'abitazione ubicata nel comune di Lavello al Vico I° Mario Pagano n. 16. <b>Risposta analitica al quesito n. 2</b>	<b>Pag. 6</b>
<b>Quesito n. 3:</b> <i>Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati.</i> <b>Risposta sintetica:</b> I beni pignorati sono censiti nel N.C.E.U. del Comune di Lavello al Foglio 47 - Part. 331 - Sub. 10 e Sub. 11. Sono state riscontrate difformità catastali. <b>Risposta analitica al quesito n. 3</b>	<b>Pag. 8</b>
<b>Quesito n. 4:</b> <i>Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</i> <b>Risposta analitica al quesito n. 4</b>	<b>Pag. 10</b>



<p><b>Quesito n. 5:</b> Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</p> <p><b>Risposta sintetica:</b> I beni pignorati presentano difformità sanabili, sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</p>	<p><b>Risposta analitica al quesito n. 5</b></p>	<p><b>Pag. 10</b></p>
<p><b>Quesito n. 6:</b> Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</p> <p><b>Risposta sintetica:</b> I beni pignorati sono occupati [REDACTED] con regolare contratto di locazione.</p>	<p><b>Risposta analitica al quesito n. 6</b></p>	<p><b>Pag. 11</b></p>
<p><b>Quesito n. 7:</b> Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</p> <p><b>Risposta sintetica:</b> Non sono stati rinvenuti vincoli o pesi sui beni pignorati, tranne la limitazione d'uso dovuta all'occupazione dell'abitazione da parte della famiglia titolare del contratto di locazione. Sono state riscontrate difformità catastali e urbanistiche sanabili.</p>	<p><b>Risposta analitica al quesito n. 7</b></p>	<p><b>Pag. 12</b></p>
<p><b>Quesito n. 8:</b> Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</p> <p><b>Risposta sintetica:</b> I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento.</p>	<p><b>Risposta analitica al quesito n. 8</b></p>	<p><b>Pag. 12</b></p>
<p><b>Quesito n. 9:</b> Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</p> <p><b>Risposta sintetica:</b> I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto sui beni del debitore pignorato non è di natura concessoria</p>	<p><b>Risposta analitica al quesito n. 9</b></p>	<p><b>Pag. 13</b></p>
<p><b>Quesito n. 10:</b> Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</p> <p><b>Risposta sintetica:</b> I cespiti pignorati fanno parte di un condominio senza amministratore e non è stata indicata nessuna spesa di gestione degli immobili e nessun procedimento in corso.</p>	<p><b>Risposta analitica al quesito 10</b></p>	<p><b>Pag. 13</b></p>
<p><b>Quesito n. 11:</b> Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</p> <p><b>Risposta sintetica:</b> Il prezzo a base d'asta dei beni pignorati è di € 60.500,00.</p>	<p><b>Risposta analitica al quesito n. 11</b></p>	<p><b>Pag. 14</b></p>
<p><b>Quesito n. 12:</b> Procedere alla valutazione dei beni.</p> <p><b>Risposta sintetica:</b> I beni immobili sono stati pignorati per l'intera quota e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.</p>	<p><b>Risposta analitica al quesito n. 12</b></p>	<p><b>Pag. 14</b></p>
<p><b>Quesito n. 13:</b> Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</p> <p><b>Risposta sintetica:</b> I beni immobili sono stati pignorati per l'intera quota e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.</p>	<p><b>Risposta analitica al quesito n. 13</b></p>	<p><b>Pag. 17</b></p>
<p><b>Quesito n. 14:</b> Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.</p> <p><b>Risposta sintetica:</b> [REDACTED]</p>	<p><b>Risposta analitica al quesito 14</b></p>	<p><b>Pag. 17</b></p>



**RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE**

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/98 a firma del Dott. [REDACTED] redatta in data 05/06/2025.

La certificazione risale fino all'atto d'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si rileva che il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa e l'estratto catastale storico non ha depositato il certificato [REDACTED].

Il sottoscritto ha acquisito, comunque l'estratto di mappa catastale, le visure storiche e le ispezioni ipotecarie aggiornate e i [REDACTED].

Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente;
- [REDACTED]

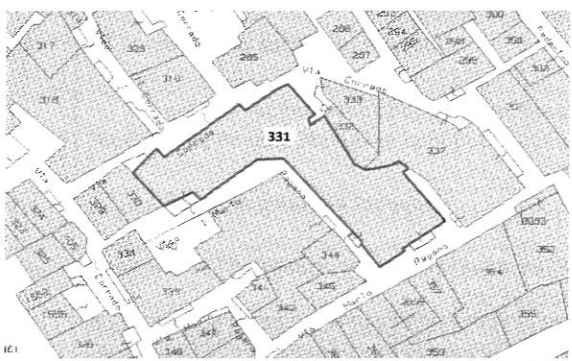
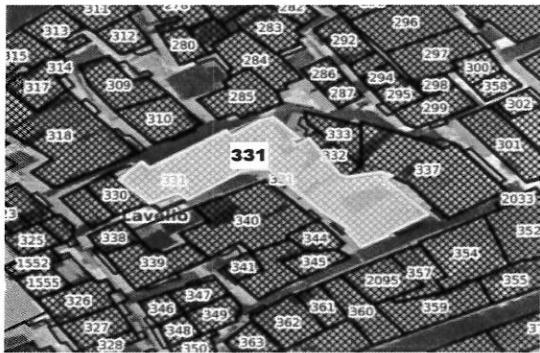
(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 8 - Certificati anagrafici e allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

**RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto della presente C.T.U. sono riportati sulla mappa catastale del comune di Lavello e sulla corrispondente ortofotocarta.

Sull'ortofotocarta è riportata la sovrapposizione della planimetria catastale.

Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta Comune di Lavello – Foglio n. 47 Particella n. 331	
(Cfr. Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta)	
Planimetria catastale	Ortofotocarta
	

Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici catastali, alla data del 26/09/2025 risulta che i beni immobili pignorati, per il diritto reale di 1/1 della piena proprietà, corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di compravendita in suo favore.



I beni pignorati sono un'unica abitazione sita in Lavello, Vico I° Mario Pagano n. 16 censita nel Catasto fabbricati al foglio 47 particella 331 subalterni 10 e 11 intestati all'esecutato per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

I diritti reali desunti dagli atti di trasferimento e dagli atti catastali corrispondono alla situazione attuale e a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Esaminate le caratteristiche dei beni pignorati, il sottoscritto ha verificato l'impossibilità della divisione in lotti, pertanto, tali cespiti formano un lotto unico.

L'abitazione confina con strade pubbliche da due lati, [REDACTED], salvo altri.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

## RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene pignorato costituisce un lotto unico, e i suoi dati catastali sono riportati nella seguente tabella:

Abitazione sita in Via Mario Pagano n. 16 - censita nel N.C.E.U.							
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Lavello	47	331	10	A/4	3	Vani 2	€ 54,74
Lavello	47	331	11	A/4	3	Vani 2	€ 54,74

L'abitazione è ubicata nel centro abitato del Comune di Lavello, e si sviluppa tra il piano terra e il sottotetto del Vico I° Mario Pagano n. 16 con accesso autonomo dalla strada pubblica.

Il Comune in cui ricade l'immobile pignorato si trova all'estremità settentrionale della Basilicata, a circa 65 chilometri dal capoluogo di regione, nella media valle del fiume Ofanto a 313 metri s.l.m.

L'abitazione ha una buona esposizione è situata nella zona centrale della cittadina lucana dove sono presenti tutti i servizi di quartiere ed extra quartiere.

Il quartiere è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognatura, gas, strade asfaltate ecc.) e secondaria (scuole, impianti sportivi, uffici pubblici, banche, studi professionali, negozi ecc.).

L'abitazione pignorata fa parte di un comparto urbano composto da n. 3 livelli oltre al piano seminterrato.

Il condominio è stato realizzato negli anni quaranta, ha una struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e copertura con manto di tegole.

L'intero edificio, versa in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'abitazione ha forma regolare completa in tutte le sue parti ed è composta da un ingresso, un soggiorno, cucina, sala pranzo, un ripostiglio e un bagno, al piano primo e un disimpegno, una camera e due locali deposito al piano sottotetto. Il collegamento tra il primo piano e il sottotetto è assicurato da una scala interna in ferro.

Gli infissi esterni, al piano primo, sono in legno con vetro singolo tranne la porta finestra del soggiorno che è in alluminio, mentre le finestre del sottotetto sono in PVC con vetro camera. Le porte interne sono in legno.

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di monocottura, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

I locali deposito del sottotetto sono privi di rifiniture interne.



L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e impianto di riscaldamento autonomo con relativa caldaia installata all'interno della cucina.

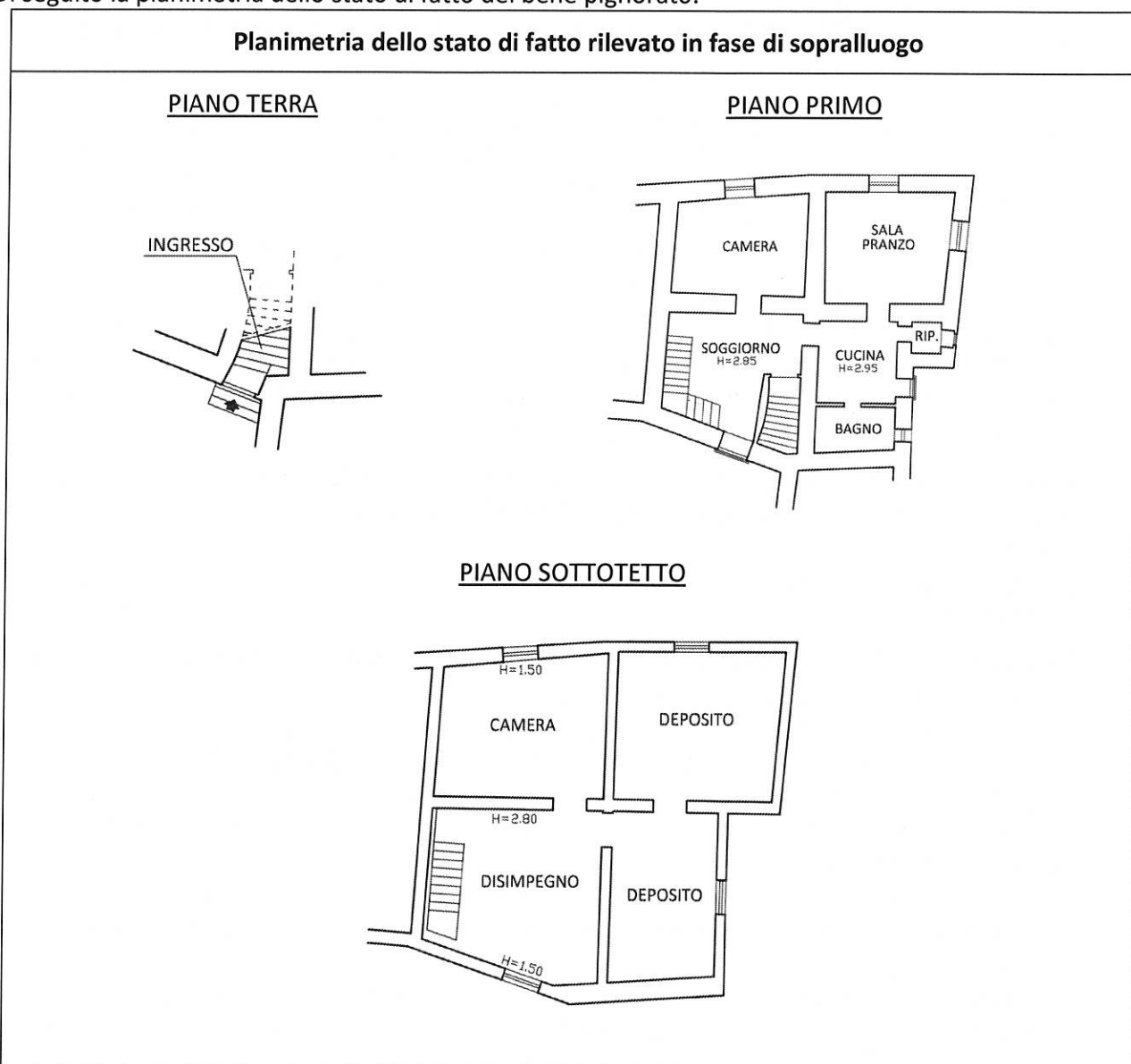
Nel complesso si presenta in un discreto stato di manutenzione.

L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (c.d. APE), e il sottoscritto non ha provveduto alla sua redazione, l'APE, infatti, priva di documentazione e/o manutenzione ha validità di un anno dalla data dell'elaborazione e quindi, per evitare duplicazione di spesa, sarà redatto al momento dell'aggiudicazione. Il costo dell'APE è pari a Euro 250,00.

La superficie netta interna complessiva è pari a mq 107,86 dell'abitazione e di mq. 36,90 del deposito nel sottotetto. L'altezza utile interna varia da mt. 2,85 a mt. 2,95 al piano primo, mentre il sottotetto ha un'altezza variabile tra mt. 1,50 e mt 2,80.

La superficie commerciale complessiva è di mq 174,00 arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.

Di seguito la planimetria dello stato di fatto del bene pignorato.



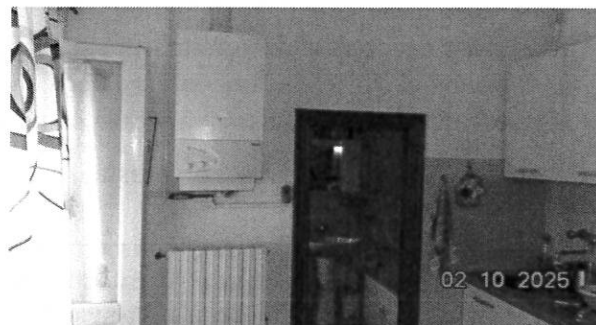
(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto)



**Documentazione fotografica**



Soggiorno e scala interna



Angolo cucina e Bagno



Sala pranzo



Camera (Sottotetto)

**RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

**Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

I beni pignorati sono identificati nella seguente tabella:

Abitazione sita in Via Mario Pagano n. 16 - censita nel N.C.E.U.							
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Lavello	47	331	10	A/4	3	Vani 2	€ 54,74
Lavello	47	331	11	A/4	3	Vani 2	€ 54,74

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

I dati di intestazione catastale e quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di proprietà sono conformi e i beni risultano intestati all'esecutato.

**Ricostruzione storico catastale dei beni pignorati**

**Abitazione censita nel N.C.E.U. al Foglio 47 Part. 331 sub 10 del Comune di Lavello**

- a) Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;
- b) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- c) Impianto meccanografico dal 30/06/1987.

**Abitazione censita nel N.C.E.U. al Foglio 47 Part. 331 sub 11 del Comune di Lavello**

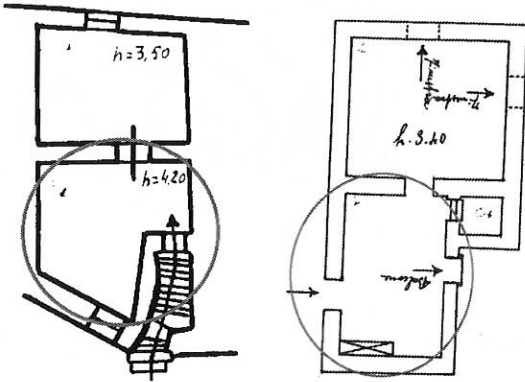
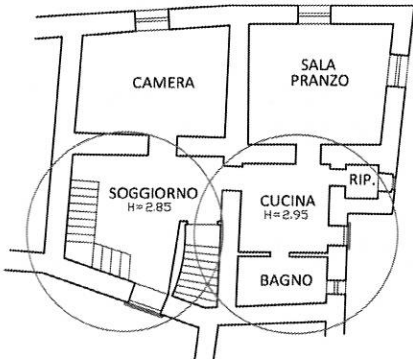
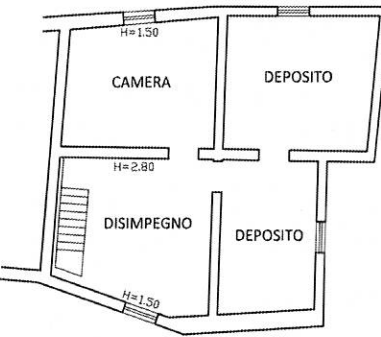
- a) Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;
- b) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- c) Impianto meccanografico dal 30/06/1987.



**Difformità catastali rilevate**

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità catastali consistenti nella fusione delle due unità immobiliari, nella variazione della distribuzione interna degli ambienti del piano terra e nell'ampliamento dei locali del sottotetto. Negli atti catastali manca la planimetria del piano sottotetto.

Il raffronto tra le planimetrie catastali e le planimetrie dello stato di fatto rilevato è di seguito riportato:

<b>Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo</b> Abitazione - Comune di Lavello, foglio 47 part. 331 sub. 10 e 11			
<i>(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)</i>			
<b>PLANIMETRIA CATASTALE</b>			
<b>Piano primo</b> Sub. 11 		<b>Piano sottotetto</b>  (NESSUNA PLANIMETRIA)	
<b>PLANIMETRIA STATO DI FATTO</b>			
<b>Piano primo</b> 		<b>Piano sottotetto</b> 	

Le difformità sono sanabili mediante la costituzione del sottotetto per sopraelevazione e successiva fusione alle attuali u.i. e il costo è stimato in complessivi € 1.200,00 e tale importo è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 16)



#### RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Piena ed intera proprietà dell'abitazione ubicata nel Vico I° Mario Pagano n. 16, sita al piano terra, primo e sottotetto e riportata nel catasto fabbricati del comune di Lavello al foglio 47, particella 331, sub. 10 e 11.

L'abitazione ha forma regolare completa in tutte le sue parti ed è composta da un ingresso, un soggiorno, cucina, sala pranzo, un ripostiglio e un bagno, al piano primo e un disimpegno, una camera e due locali deposito al piano sottotetto. Il collegamento tra il primo piano e il sottotetto è assicurato da una scala interna in ferro. I locali deposito del sottotetto sono privi di rifiniture interne.

L'abitazione confina con strade pubbliche da due lati, [REDACTED], salvo altri.

Lo stato dei luoghi dei beni pignorati non è conforme alla consistenza catastale e presenta difformità sanabili in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento dei locali sottotetto.

Il comparto in cui è inserita l'abitazione pignorata è stato edificato in data anteriore il 1° settembre 1967 e successivamente interessato da lavori di riparazione e adeguamento, ai sensi della legge 219/81, con Buono contributo e contestuale Concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di Lavello in data 18/05/1983 n. 1.

Lo stato dei luoghi rilevato presenta difformità urbanistiche sanabili rispetto allo stato autorizzato. I costi per la regolarizzazione delle difformità catastali e urbanistiche sono stati detratti dal prezzo a base d'asta

**Il prezzo a base d'asta dei beni pignorati è pari a € 60.500,00.**

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 16)

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

I passaggi di proprietà dei beni pignorati relativi al ventennio precedente la data di pignoramento, così come riportata negli atti, è il seguente:

N.	Acquirente e quota di proprietà	Controparte e quota di proprietà
1	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Titolo di proprietà</b>		
Atto di compravendita del 24/08/2000 per Notaio [REDACTED]		

L'atto di compravendita [REDACTED]

[REDACTED] è stato acquisito e allegato alla presente.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Titolo di provenienza e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

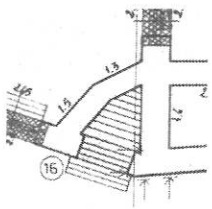
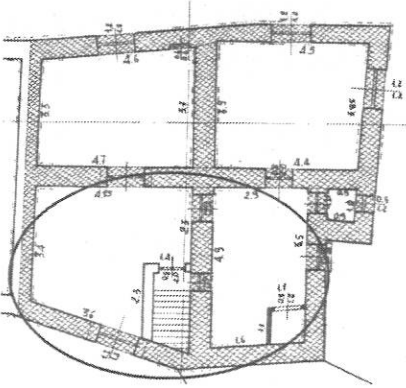
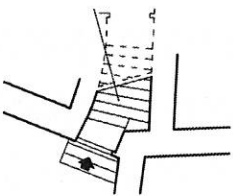




**RISPOSTA AL QUESITO n. 6**

*Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

Il comparto in cui è inserita l'abitazione pignorata è stato edificato in data anteriore il 1° settembre 1967 e successivamente interessato da lavori di riparazione e adeguamento, ai sensi della legge 219/81, con Buono contributo e contestuale Concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di Lavello in data 18/05/1983 n. 1.

Di seguito il raffronto tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto rilevato:

<b>Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo</b>		
<i>(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 - Documentazione urbanistica)</i>		
<b>PLANIMETRIA AUTORIZZATA</b>		
<b>Piano terra</b> 	<b>Piano primo</b> 	<b>Piano sottotetto</b>  <b>(NESSUNA PLANIMETRIA)</b>
<b>PLANIMETRIA STATO DI FATTO</b>		
<b>Piano terra</b> 	<b>Piano primo</b> 	<b>Piano sottotetto</b> 

Nei grafici allegati alla C.E. non è presente la planimetria del sottotetto e nemmeno le aperture nei suoi prospetti, ma il suo volume è correttamente rappresentato nei grafici delle sezioni.

Dal raffronto si evince che il compendio pignorato non risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, con le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo;
- trasformazione dell'apertura del soggiorno da finestra in porta-finestra al piano primo;



- foro di apertura per l'alloggiamento della scala di collegamento interno tra il piano primo e il sottotetto;
- cambio di destinazione d'uso di una parte del sottotetto da locale di sgombero ad abitazione

Per la regolarizzazione urbanistica dell'intero compendio occorre presentare le seguenti pratiche urbanistiche:

- Scia accertamento di conformità per sanare le aperture dello stato di fatto con la diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo;
- Permesso di costruire per il cambio di destinazione d'uso di una parte del sottotetto in abitazione, ai sensi della Legge Regionale n. 8/2002 e ss.mm.ii. che prevede il recupero dei sottotetti, in deroga agli strumenti urbanistici.

I costi di per la regolarizzazione sono stimati in € 8.800,00 comprensivi di diritti e oneri amministrativi, monetizzazione degli standard dei parcheggi, sanzioni e spese tecniche.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 - Documentazione urbanistica)

### RISPOSTA AL QUESITO N. 7

*Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

Il compendio pignorato è occupato

Il contratto stipulato ha la durata di anni quattro dal 2/09/2024 al 1/09/2028 con specifica che si intende rinnovato qualora non ci siano comunicazioni di recessione.

(Cfr. Allegato 7 – Titoli di proprietà /contratto di locazione)

### RISPOSTA AL QUESITO n. 8

*Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Dagli accertamenti eseguiti sui vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni immobili pignorati si rileva che:

- a) Non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quella originata dalla procedura in narrativa;
- b) Non insistono sui cespiti pignorati trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili;
- c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sui cespiti pignorati, non gravano vincoli storico-artistici;
- e) I cespiti pignorati fanno parte di un condominio senza amministratore;
- f) I cespiti pignorati non sono gravati da servitù e non risultano trascrizioni di atti impositivi. Sui cespiti non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

**Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente** quali domande giudiziali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, ecc.) anche di natura condominiale:



Secondo la documentazione acquisita, non permarranno oneri e vincoli a carico dell'acquirente, tranne la limitazione d'uso dovuta all'occupazione dell'abitazione da parte della famiglia titolare del contratto di locazione. - (Cfr. Allegato 7- Titoli di provenienza / locazione e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

**Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, iscrizioni ipotecarie; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (es.: sequestri conservativi; ecc.); difformità urbanistico-edilizie con indicazione del costo della regolarizzazione come determinata in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura; difformità catastali con indicazione del costo della regolarizzazione come determinata in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:

1)

3) **Difformità Urbanistico-edilizio:**

Il compendio pignorato presenta difformità urbanistiche sanabili, non regolarizzate nel contesto della procedura, per cui l'importo della sanatoria pari a € 8.800,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 16).

4) **Difformità catastali:**

Il compendio pignorato presenta difformità catastale non regolarizzata nel contesto della procedura, per cui l'importo della regolarizzazione pari a € 1.200,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 16).

### RISPOSTA AL QUESITO n. 9

**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata, i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimenti di declassamento. (Cfr. Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata)

### RISPOSTA AL QUESITO n. 10

**Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici regionali e comunali è emerso che i beni pignorati sono liberi da censo, livello o uso civico.

L'esecutato ha il diritto di piena proprietà sui beni pignorati e tale diritto non è di natura concessoria perché la proprietà dei beni pignorati è pervenuta per atto inter vivos a carattere transattivo. L'atto di acquisto è indicato in risposta al quesito n. 5 ed è stato allegato alla presente.

(Cfr. Allegato 7 - Titolo di provenienza, Allegato 9 - Titoli edilizi, Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)



### **RISPOSTA AL QUESITO n. 11**

**Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

I cespiti pignorati fanno parte di un condominio senza amministratore. In fase di sopralluogo non è stata comunicata nessuna spesa ordinaria e/o straordinaria e nessun procedimento giudiziario in corso sui beni pignorati.

### **RISPOSTA AL QUESITO n. 12**

**Procedere alla valutazione dei beni**

Di seguito la stima per la determinazione del prezzo a base d'asta dei cespiti pignorati.

Il criterio di stima adottato per la valutazione dei beni è il criterio sintetico comparativo.

Le condizioni per applicare il criterio di stima sintetico comparativo sono:

- che l'immobile sia libero da cose e persone, quindi non vincolato a contratti di locazione;
- che non sia soggetto a particolari condizioni di vendita;
- che non sia sottoposto a urgenze di qualsiasi tipo.

Il valore del bene stimato è determinato mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e altre indagini immobiliari riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali.

Il confronto determina il *valore in Euro per metro quadrato di superficie lorda del bene da stimare*.

La stima dipende da:

**Caratteristiche estrinseche** dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- ubicazione;
- destinazione d'uso;
- caratteristiche della zona;
- normative urbanistiche;
- collegamento alle principali vie di comunicazione;
- presenza di parcheggio;
- vicinanza ai servizi pubblici;
- andamento del mercato immobiliare;
- e ogni altro elemento estrinseco che possa influire sul valore del bene.

**Caratteristiche intrinseche** dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- finiture del fabbricato;
- distribuzione planimetrica;
- numero dei vani;
- struttura e posizione;
- ampiezza e luminosità dell'immobile;
- grado di conservazione e manutenzione;
- vetustà;
- e ogni altro elemento intrinseco che possa influire sul valore del bene.

### **Determinazione della superficie commerciale del bene pignorato**

La superficie commerciale dell'immobile da stimare è calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 sulla base delle misure



fatte in fase di sopralluogo. La superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), e di seguito riportata:

<b>Calcolo della superficie netta interna</b>				
n.	Descrizione		Superficie netta	
1	Ingresso	mq	3,13	
2	Soggiorno	mq	16,70	
3	Cucinino	mq	8,10	
4	Sala pranzo	mq	17,33	
5	Camera	mq	16,11	
6	Ripostiglio	mq	1,15	
7	Bagno	mq	4,47	
8	Disimpegno (sottotetto)	mq	20,85	
9	Camera (sottotetto)	mq	20,02	
	<b>Totale superficie netta - Abitazione</b>	<b>mq</b>	<b>107,86</b>	
10	Deposito (sottotetto)	mq	15,60	
11	Deposito (sottotetto)	mq	21,30	
	<b>Totale superficie netta - Deposito</b>	<b>mq</b>	<b>36,90</b>	

*Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto*

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>					
n.	descrizione		Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
1	Abitazione (P.1)	mq	98,00	1,00	97,00
2	Abitazione (sottotetto)	mq	54,00	1,00	54,00
3	Deposito (sottotetto)	mq	46,00	0,50	23,00
4	<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>mq</b>			<b>174,00</b>

*(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)*

**La superficie commerciale arrotondata dei beni pignorati adibiti ad abitazione è di mq 174,00.**

#### Determinazione del valore di mercato e prezzo a base d'asta dei beni pignorati

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi al Comune di Lavello pubblicati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", dal sito "Requot" e dal sito "Borsino Immobiliare".

I valori ricavati sono riportati nella tabella seguente:

N.	Banca dati consultata <i>(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)</i>	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
1	Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate	220,00	470,00
2	ReQuot	350,00	600,00
3	Borsino Immobiliare	440,00	570,00
4	<b>Valori degli immobili della zona</b>	<b>336,67</b>	<b>546,67</b>

Tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'abitazione, dell'andamento del mercato immobiliare della zona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento il prezzo di **€ 450,00/mq**.



Il prezzo a base d'asta è riportato nella seguente tabella:

<b>Determinazione del prezzo a base d'asta dei beni</b> - Comune di Lavello, Viale Mario Pagano n. 16 - Foglio n. 47, Part. 331, Sub. 10 e 11				
N	Descrizione	Superficie	Prezzo unitario in euro	Valori in euro
1	<b>Valore di mercato</b> mq	174 x	450,00	<b>78.300,00</b>
2	Riduzione per vendita forzata 10%	di Euro	78.300,00	- 7.830,00
3	Costi per regolarizzazione urbanistica			- 8.800,00
4	Costi per regolarizzazione catastale			- 1.200,00
5	Prezzo a base d'asta in Euro			17.530,00
			<b>Prezzo a base d'asta del bene pignorato in c.t.</b>	<b>60.500,00</b>

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato come sopra determinato per rendere la vendita più appetibile e competitiva rispetto a immobili analoghi offerti nel libero mercato, poiché i beni pignorati sono soggetti a vendita forzata nello stato di fatto in cui si trova. Sono stati, inoltre, detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali, in quanto non si è provveduto a sanare tali difformità nel contesto della procedura.

**Il prezzo a base d'asta dell'abitazione pignorata ammonta a € 60.500,00** (diconsi Euro sessantamila/cinquecento/00).

#### **Determinazione del canone di affitto dei beni pignorati**

Il lotto pignorato è occupato da terzi, pertanto si procede anche alla determinazione del canone di locazione relativo all'abitazione pignorata.

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di locazione è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi al Comune di Lavello pubblicati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", dal sito "ReQuot" e dal sito "Borsino Immobiliare".

I valori ricavati sono riportati nella tabella seguente:

N.	Banca dati consultata (Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
1	Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate	1,00	2,00
2	ReQuot	1,00	2,00
3	Borsino Immobiliare	1,20	1,84
4	<b>Valore di locazione degli immobili della zona</b>	<b>1,06</b>	<b>1,95</b>

Richiamate le considerazioni fatte per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili nella zona di interesse, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati si può adottare, per il calcolo del canone di affitto mensile, il valore di **€ 2,00** per metro quadrato di superficie lorda locata.

Il calcolo del canone di locazione è riportato nella seguente tabella:

<b>Determinazione del canone di locazione</b> - Comune di Lavello, Viale Mario Pagano n. 16 - Foglio n. 47, Part. 331, Sub. 10 e 11		
Superficie lorda commerciale	mq	174,00
Canone di unitario di locazione mensile	€/mq	2,00
Canone di locazione mensile	€	€ 348,00
Canone di locazione annuale	€	€ 4.176,00
Deprezzamento del canone	10%	€ 417,60
Canone annuale stimato	€	€ 3.758,40
<b>Canone mensile arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>€ 310,00</b>
<b>Canone annuo arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>€ 3.720,00</b>

Il canone di locazione annuo stimato ammonta a **€ 3.720,00** pari a **€ 310,00 mensili**.



