

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Numero R.G.E. 90/2024

PROMOSSO

DA

ALTEA SPV SRL

CONTRO

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione : Dr. Davide VISCONTI

Potenza, li ottobre 2025

Il C.T.U.

Ing. Rocco DAMIANO

INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

COSIDERAZIONI GENERALI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.proc. civ.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
2. DESCRIZIONE DEI LOTTI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI
5. PASSAGGI DI PROPRIETA'
6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GURIDICI
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE
10. ESISTENZA E/O ONERI DI DIVERSA NATURA
11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE
12. DETERMINAIONE DEL VALORE DI MERCATO
13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA
14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
15. CONCLUSIONI
16. SPECIFICA ONORARIO DEL CTU

APPENDICI

- A. VERBALE DI GIURAMENTO
- B. VERBALE DI SOPRALLUOGO
- C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATI

- A. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO SU CATASTALE
- B. VISURE CATASTALI STORICHE
- C. PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE
- D. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ATTUALE
- E. VISURE E ISPEZIONI IPOTECARIE
- F. PLANIMETRIE STATO DI FATTO RILEVATO
- G. TITOLI ABILITATIVI COMUNE DI LAVELLO
- H. ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- I. QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI
- L. ANNUNCI IMMOBILIARI
- M. CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO
- N. ESISTENZA USI CIVICI

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Davide Visconti, all'udienza del 24.02.2025 ha conferito al sottoscritto Ing. Rocco Damiano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n.904, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare n.90/2024 RG.E. promosso dalla Società ALTEA SPV SRL in danno di [REDACTED] formulando i quesiti come riportati nel Verbale di Giuramento (Appendice A).

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il proprio mandato in maniera chiara e inequivocabile, ha ritenuto di procedere nel seguente modo:

- ha esaminato tutti i documenti in proprio possesso;
- ha effettuato il sopralluogo, alla presenza del custode, previa comunicazione fatta alle parti, con redazione del relativo verbale (Appendice B) e documentazione fotografica (Appendice C) e rilievo dello stato di fatto degli immobili (Allegato F);
- ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Lavello (PZ) la documentazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento;
- ha acquisito le visure catastali storiche (Allegato B) e le visure ipotecarie (Allegato E);
- ha acquisito le quotazioni immobiliari previste dall'OMI (Allegato I);
- ha acquisito presso le agenzie immobiliari le quotazioni immobiliari del Comune di Lavello, relative a beni comparabili con quelli oggetto di pignoramento (Allegati L);
- ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Lavello l'estratto dell'atto di matrimonio (Allegato H) e il certificato di residenza storico (Allegato M).

Prima di procedere ad evadere i quesiti formulati dal Giudice della Esecuzione, si rappresenta che con atto di pignoramento del 31.07.2024 rep. n. 1839, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 23.08.2024 ai nn. R.G. 13555 e R.P. 11671, la società ALTEA SPV SRL con sede in Milano C.F. 12398590963 ha sottoposto ad esecuzione immobiliare, in danno di [REDACTED]

per la quota 1/2, i sottoelencati beni così come testualmente riportato nel citato atto :

" casa di abitazione sita in Lavello alla Piazza G. Di Vittorio n.1, composta da cinque vani catastali dislocati tra primo e secondo piano, nonchè sul pertinenziale locale garage al piano terra della consistenza di 22 (ventidue) metri quadrati, il tutto confinante con detta Piazza da più lati e con proprietà di [REDACTED] ed il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lavello al foglio 48 particelle:

- 1624 sub 1 Via Nuova piano: 1-2 categ. A/3 cl. 6 vani 5 R.C. Euro 289,22;
- 1624 sub 3 Via Nuova piano: T categ. C/6 cl. 4 mq. 22 R.C. Euro 43,18;"

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

ex Art. 567cod. pro. civ.

Il sottoscritto, in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE della documentazione ex art. 567 c.p.c., nel rispetto delle prescrizioni indicate dal G.E. nella SEZIONE A del verbale di giuramento, fa presente quanto segue:

La Società ALTEA SPV SRL in qualità di creditore procedente e per il tramite del proprio legale, Avv. Gian Michele Uggè, ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. e in particolare i seguenti documenti:

- Relazione notarile ex art. 567 c.p.c. L.03.08.1998 n.302 redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo in data 10.01.2025;

Dall'esame della suddetta documentazione si evince quanto segue:

- le certificazioni ipotecarie, per iscrizioni contro, trascrizioni a favore e contro, si estendono per un periodo che va ben oltre i venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione risale sino a un atto di acquisto trascritto in data antecedente al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento;
- non sono state depositate le visure catastali storiche e, pertanto, il sottoscritto stimatore ha proceduto alla relativa acquisizione;
- i dati catastali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile;
- non è stato depositato il certificato di stato civile e, pertanto, il sottoscritto stimatore ha proceduto all'acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio.

Dall'esame della suddetta documentazione, nonché da indagini ipocatastali effettuate dallo scrivente (Allegato E), emergono, a ritroso, i seguenti passaggi di proprietà :

- **Con atto di vendita** a rogito del notaio Carretta Francesco in Lavello (PZ) del 01.06.2007 rep. 33478/14519, trascritto a Potenza il 05.06.2007 ai nn.R.G. 12663 e R.P. n. 7503, il [REDACTED] vendeva [REDACTED], la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà gli immobili in Lavello al Foglio 48 particella 1624 sub 1 e particella 1624 sub 3;

- **Con atto di divisione** del 04.04.2006 n. rep. 9037/1139 per notaio De Giovanni Stefano di Torino trascritto il 03.05.2006 ai nn. RG. 9756 e R.P. 6827 i beni oggetto di pignoramento venivano attribuiti in proprietà esclusiva al [REDACTED];

- **Per successione** registrata il 21.11.2005 n. rep. 1322/2005, trascritta il 14.02.2006 ai nn. R.G. 3068 e R.P. 1842, in morte di [REDACTED] i beni in oggetto pervenivano per la quota pari a 1/6 ciascuno ai [REDACTED];

- **Accettazione tacita di eredità** trascritta in data 13.12.2024 ai nn. R.G. 19470 e R.P. 16814, nascente da atto per Notaio De Giovanni Stefano di Torino del 04.04.2006, da parte degli eredi [REDACTED], in morte di [REDACTED];

- **Con atto di permuta** a rogito del notaio Carretta Francesco del 23.08.1999 n. rep. 11097, trascritto a Potenza il 17.09.1999 ai nn. R.G.13217 e R.P. n. 10370, il Comune di Lavello C.F. 85000470766 cedeva quota pari a 1/3 ciascuno di proprietà degli immobili in oggetto ai [REDACTED]

Dalla visura catastale storica degli immobili oggetto di pignoramento risulta che:

dal 29.05.1992 (costituzione del 29.05.1992 in atti dal 22.07.1992 (n.1797.1/1992)) ad oggi i beni pignorati risultano così identificati:

Fg. 48 p.lla 1624 sub 1

Fg. 48 p.lla 1624 sub 3

Pertanto dalla visura storica per immobili e dagli atti sopra riportati, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (23.08.2024) in favore degli esecutati, **è garantita la continuità ventennale,**

Dalle ispezioni ipocatastali (Allegato E), eseguite presso i competenti Uffici, per soggetti e per immobili, emerge che il bene evidenzia i seguenti gravami:

1) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 05.06.2007 ai nn. R.G. 12664 e R.P. 3448 a favore di BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano C.F. 13263030150 contro [REDACTED] concessa a garanzia di mutuo fondiario del 01.06.2007 Rep. n. 33479/14520 a rogito del Notaio Carretta Francesco di Lavello, montante ipotecario totale euro 150.000,00, durata 30 anni.

Bene oggetto di ipoteca: Immobili in Lavello al Fg. 48 p.lla 1624 sub 1 e p.lla 1624 sub 3 .

2) **Verbale di pignoramento immobiliare** del 31.07.2024 n.rep. 1839 trascritto il 23.08.2024 ai nn. R.G. 13555 e R.P. 11671, ad istanza della società ALTEA SPV SRL con sede in Milano C.F. 12398590963 contro i [REDACTED], pignoramento gravante sui seguenti immobili : immobili in Lavello al Fg. 48 p.lla 1624 sub 1 e p.lla 1624 sub 3 .

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** del bene oggetto di pignoramento il sottoscritto, dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato B), ha accertato che alla data del pignoramento e alla data odierna, il bene pignorato e i diritti reali sullo stesso (diritti che corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato) risultano i seguenti:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili: - **Abitazione** sita nel Comune di Lavello (PZ) alla Piazza Giuseppe Di Vittorio n.2, identificata nel N.C.E.U. al Fg. 48 p.lla 1624 sub 1 Piano1-2, Categoria A3, Classe 6, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 94 mq. Rendita € 289,22

- **Locale garage** sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Piazza Giuseppe Di Vittorio n.2, identificato nel N.C.E.U. al Fg. 48 p.lla 1624 sub 3 Piano T, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 22 mq., Superficie catastale totale 28 mq. Rendita € 43,18

PROPRIETA' . [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento **risultano aggiornati** alle visure catastali attuali e allegate alla presente (Allegato B) ad eccezione dell'indirizzo in quanto nel pignoramento è riportato Via Nuova mentre nelle visure catastali attuali è riportata Piazza Giuseppe Di Vittorio n.2 (catastalmente l'indirizzo è stato modificato in data 17.10.2011).

Infine, in merito alla identificazione dei diritti reali degli immobili identificati nel N.C.E.U. al Fg. 48 p.lla 1624 sub 1 e p.lla 1624 sub 3, si evidenzia che i beni risultano intestati agli esecutati [REDACTED]
[REDACTED]

Ciò premesso, ai fini della vendita, si procede alla formazione di un **UNICO LOTTO** costituito dall'abitazione e dal locale garage :

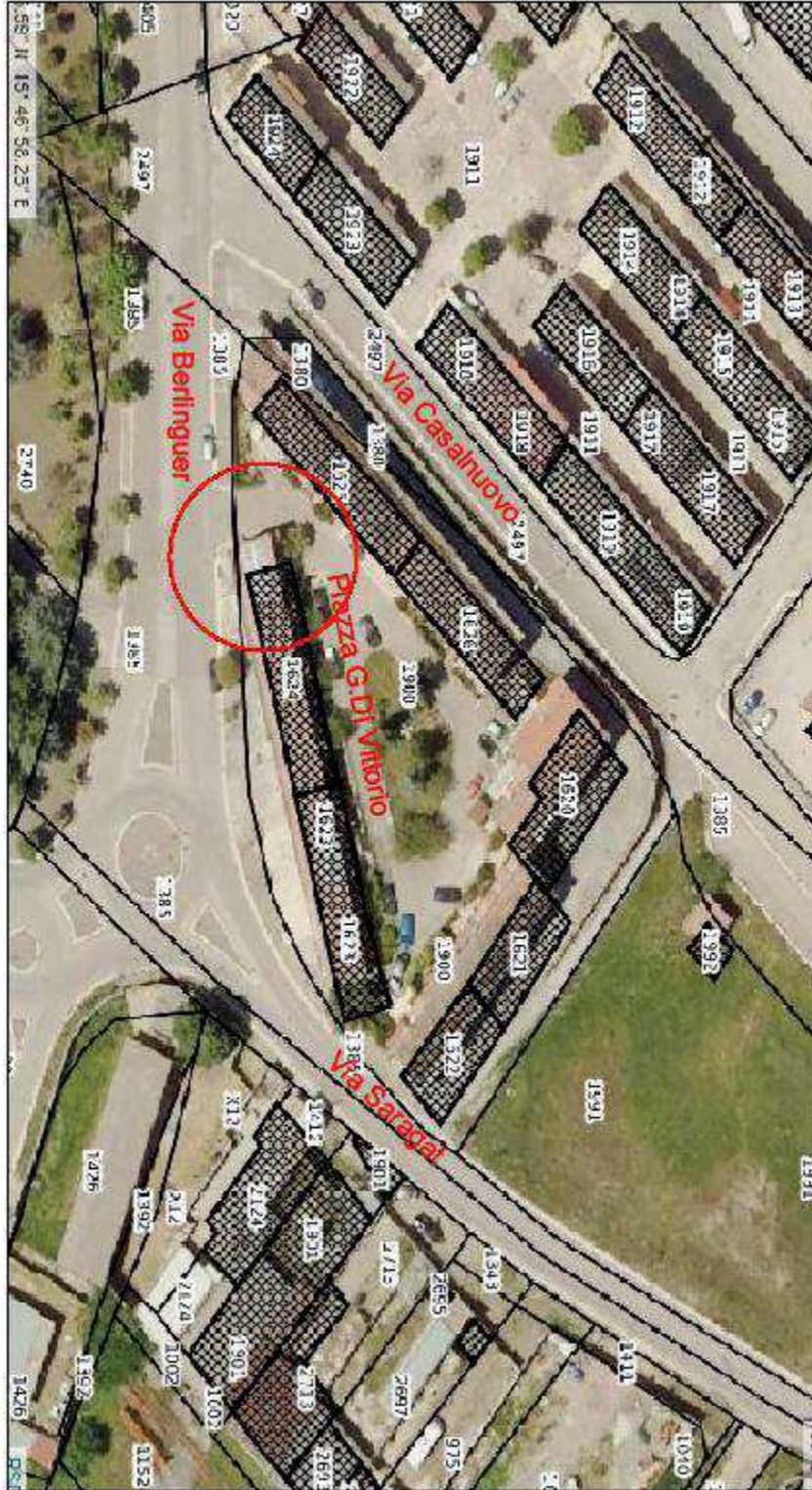
LOTTO UNICO

- **Abitazione** in Lavello (PZ) alla Piazza Giuseppe Di Vittorio n.2, identificata nel N.C.E.U. al Fg. 48 p.lla 1624 sub 1 Piano1-2,

- **Locale garage** in Lavello (PZ) alla Piazza Giuseppe Di Vittorio n.2, identificato nel N.C.E.U. al Fg. 48 p.lla 1624 sub 3 Piano T

Trattasi di un'abitazione e di un locale garage ubicati al piano terra e al primo di un fabbricato a schiera costituito da un piano terra e un primo piano. Alla abitazione, cui si accede dalla Piazza G. Di Vittorio, è collegato un locale sottotetto. Al locale garage invece si accede dalla strada pubblica Via Berlinguer.

Ortofoto su mappa catastale



Comune di Lavello Fg.48 p.lla 1624 sub 1 e sub 3

SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO SU CATASTALE

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Al fine di poter effettuare una valutazione quanto più obiettiva possibile del bene oggetto della presente procedura, il sottoscritto, unitamente al nominato custode giudiziario Avvocato Gabriele Messina, ha eseguito il sopralluogo presso il detto bene in data 05.06.2025.

Lo scrivente ha rilevato quanto segue:

LOTTO UNICO

- **Abitazione** in Lavello (PZ) alla Piazza Giuseppe Di Vittorio n.2, *identificata nel N.C.E.U. al Fg. 48 p.lla 1624 sub 1 Piano 1-2,*
- **Locale garage** in Lavello (PZ) alla Piazza Giuseppe Di Vittorio n.2, *identificato nel N.C.E.U. al Fg. 48 p.lla 1624 sub 3 Piano T*

Trattasi di un'abitazione e di un locale garage ubicati al piano terra e al primo piano di un fabbricato a schiera costituito da un piano terra e un primo piano. Alla abitazione, cui si accede dalla Piazza G. Di Vittorio, è collegato un locale sottotetto. Al locale garage invece si accede dalla strada pubblica Via Berlinguer. Il fabbricato è ubicato in una zona periferica del Comune di Lavello (PZ).

Accesso

All'abitazione si accede dalla Piazza G. Di Vittorio mentre al locale garage si accede dalla strada pubblica Via Berlinguer.

Pertinenze

Pertinenza dell'abitazione è un locale sottotetto cui oggi si accede, tramite una scala interna in c.a., direttamente dal vano soggiorno-pranzo. Non vi sono invece pertinenze del locale garage relative all'immobile in oggetto come dichiarato dal [REDACTED] nel verbale di sopralluogo (Appendice B).

Confini

L'abitazione e il locale garage confinano a Nord con Piazza G. Di Vittorio, a Sud e a Ovest con Via Berlinguer.

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in c.a.. I solai dei vari impalcati sono del tipo latero-cemento.

Per quanto concerne le rifiniture esterne, il fabbricato in oggetto si presenta intonacato e pitturato, il tutto come riscontrabile nella allegata documentazione fotografica (Appendice C).

[REDACTED]







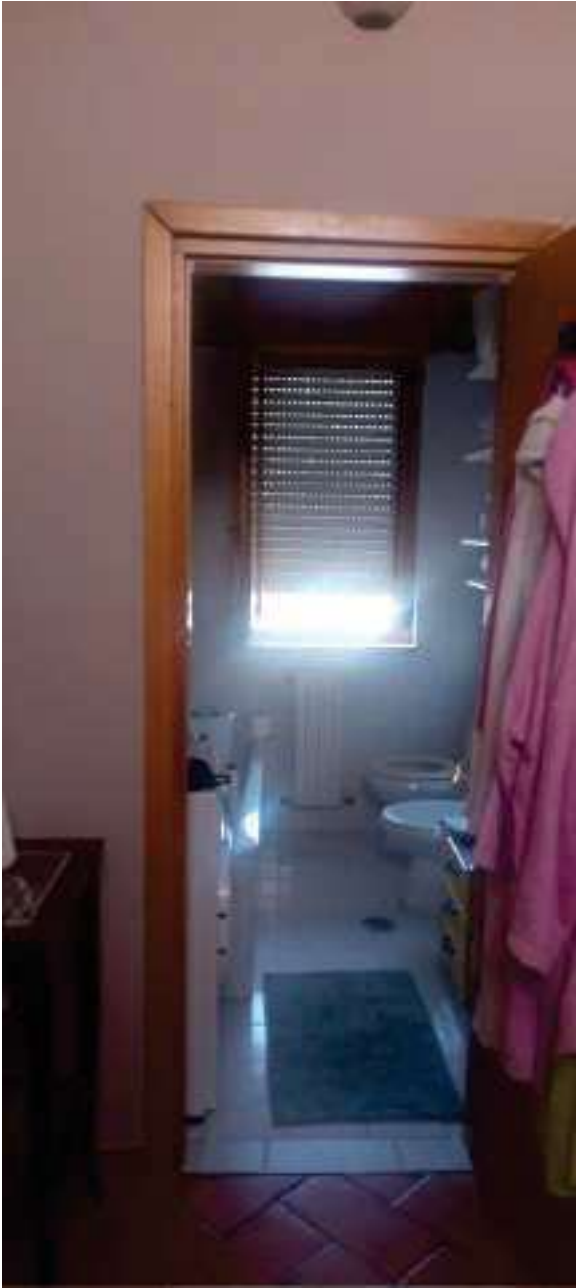


























Rifiniture interne e impianti

Abitazione

Pavimenti: - grès
Rivestimenti - ceramica
Infissi - in legno
Impianto termico - autonomo con caldaia murale a gas e radiatori in ghisa

E' stato realizzato un impianto fotovoltaico sul tetto

Tutti gli ambienti, sono dotati di areazione e illuminazione mediante finestre e/o balconi.

Il [REDACTED] in sede di sopralluogo (Appendice B) ha dichiarato che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Stato manutentivo

L'abitazione presenta un buono stato di conservazione.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale


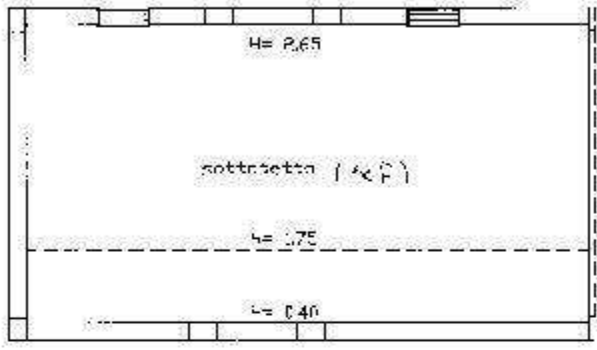
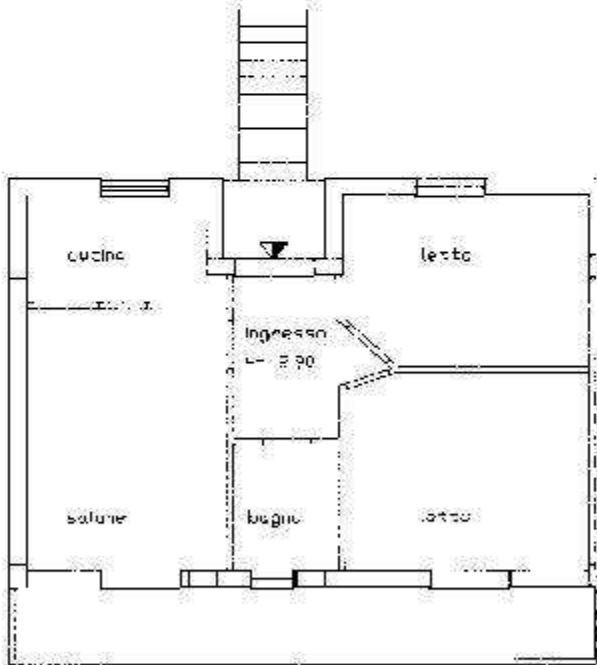
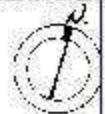

L'unica differenza tra quanto indicato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo consiste nel fatto che nel salone della planimetria catastale non è riportata la scala che porta al piano sottotetto.

Anche nella planimetria catastale del piano sottotetto non è riportata la suddetta scala.

Per sanare catastalmente tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche e diritti) pari a circa € 1.500,00.

Planimetrie catastali

Data presentazione: 29/05/1992 - Data: 27/05/2025 - n. T1028553 - Richiedente: DBNDNT64P08G616S

MODELLO N. 1007/80	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI TERRITORIALI CATASTO EDILIZIO URBANO (PD. 13-4-1938, n. 652)	MOD. BR ICLJ LINE 385
Planimetria di u.c. in Comune di <u>LAVELLO</u> via <u>Nuova zona 167</u> cv. <u>SALC</u>		
		
PIANO SECONDO		
		
PIANO PRIMO		
ORIENTAMENTO		
		
SCALA DI 1:100		
		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Computata da <u>G. Damiano Ingegnere</u>		
Data presentazione: 29/05/1992 - Data: 27/05/2025 - n. T1028553 - Richiedente: DBNDNT64P08G616S		
Totale sheets: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)		
data <u>26.05.1992</u> Firma <u>[Signature]</u>		

PIAZZA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 2 Piano 1-2
 Comune di LAVELLO (PZ) - Foglio 48 - Particella 1624 - Subalbero 1

Data presentazione: 29/05/1992 - Data: 27/05/2025 - n. T1028554 - Richiedente: DBNDNT64P08G616S

MOD. APO
L. 12/11/1977

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DE' SS. TT. EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1938 n. 652)

MOD. BM (DEM)
LIRE
305

Planimetria d'U.T.L. in Comune di LAVELLO via Nuova Roma 167 civ. 526

OSTIGLIO
garage
H = 2.80
STESSA RITTA
PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA 1:100

04667283

Ultima planimetria in via
Catasto di variazione

Data presentazione: 29/05/1992 - Data: 27/05/2025 - n. T1028554 - Richiedente: DBNDNT64P08G616S

Totale schede: 1 in Comune di Lavello - n. 49
P. 1686 - SUE - 3

Compilata dal Geom. VINCENZO Giuseppe
data 26-05-96 Firma [Signature]

ALBO
DEI
PROF. ING. E
ARCHITETTI
N. 2152

CALESTRO A. 110000

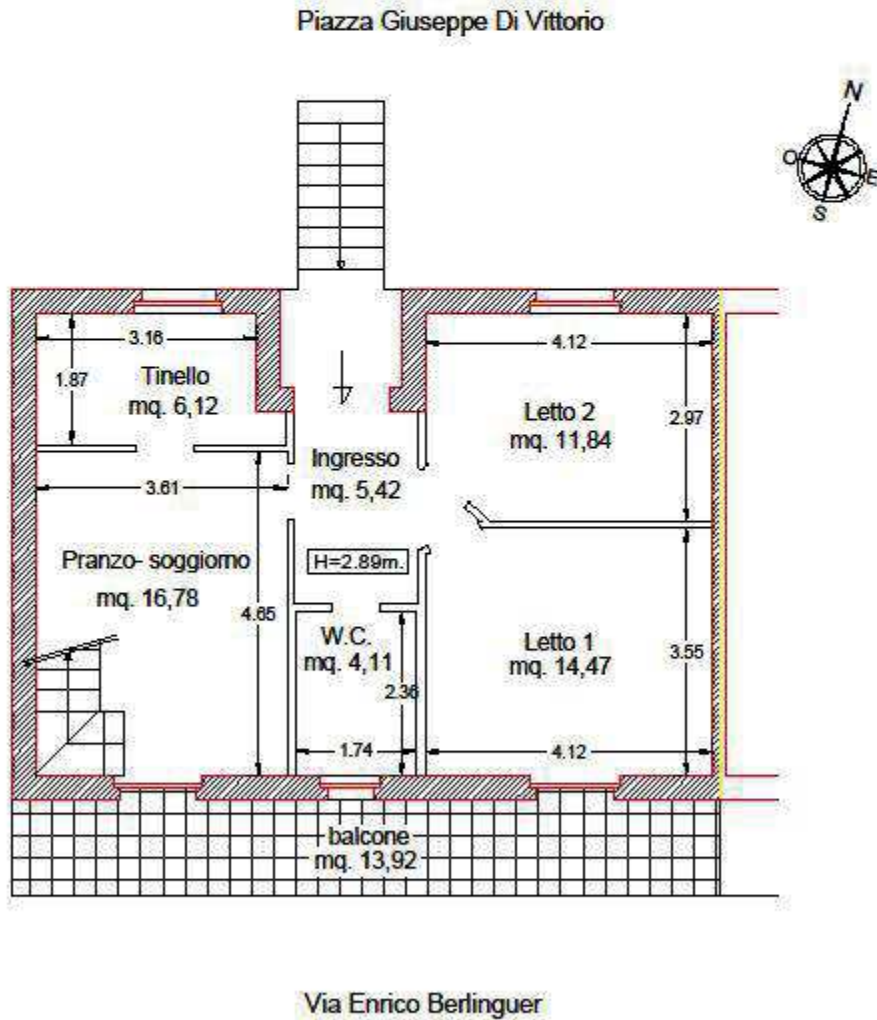
Calcolo del Subbraccio - Simulazione 27/05/2025 - Comune di LAVELLO (8493) - < Foglio 48 - Particella 1624 - Subalmeno 3 A
PIAZZA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 2 Piano T

Planimetrie di rilievo

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO PRIMO

Abitazione in catasto al Fg. 48 p.Ila 1624 sub 1
superficie lorda mq. 71,95



PLANIMETRIA DI RILIEVO

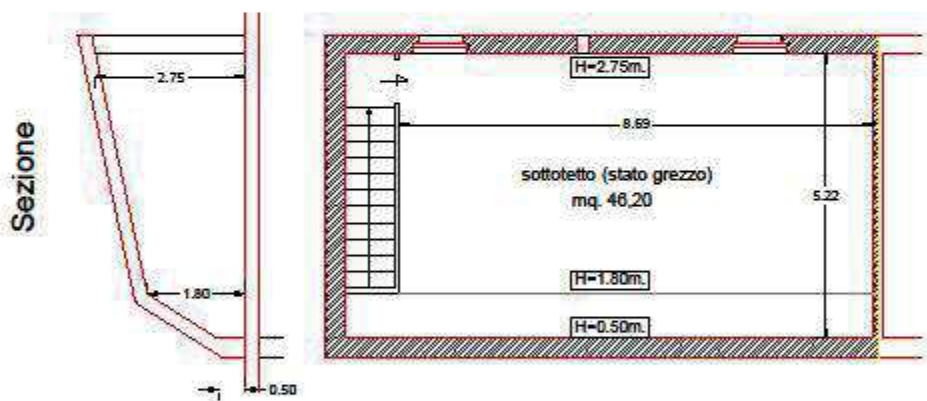
PIANO secondo sottotetto

Abitazione in catasto al Fg. 48 p.la 1624 sub 1

superficie lorda mq. 54,24



Piazza Giuseppe Di Vittorio

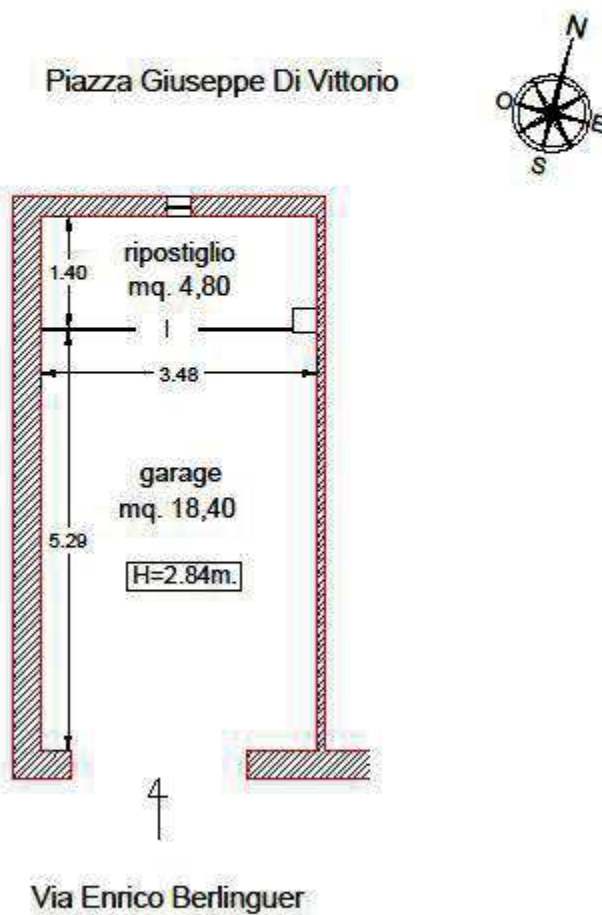


Via Enrico Berlinguer

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO terra

Garage in catasto al Fg. 48 p.IIa 1624 sub 3
superficie lorda mq. 28,40



Il sottoscritto riporta qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano l'immobile in oggetto, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale.

Parametri geometrici

Abitazione

Altezza interna utile : m. 2.89

Superficie netta

- Ingresso	mq.	5.42
- Soggiorno-Pranzo	mq.	16.78
- Tinello	mq.	6.12
- W.C.	mq.	4.11
- Letto 1	mq.	14.47
- Letto 2	mq.	11.84
Tot.	mq.	58.74

- balcone	mq.	13.92
- sottotetto (grezzo)	mq.	46.20

Superficie lorda

- abitazione:	mq.	71.95
- sottotetto	mq.	54.24
- balcone	mq.	13,92

Garage

Altezza interna utile : m. 2.84

Superficie netta

- Garage	mq.	18.40
- Ripostiglio	mq.	4.80
Tot.	mq.	23.20

Superficie lorda garage

mq. 28.40

Coefficienti per determinazione superficie commerciale

Coefficiente di destinazione

- abitazione:	1.00
- sottotetto (grezzo con possibilità di recupero abitativo)	0.30
- balcone	0,25

Superficie lorda Commerciale

ABITAZIONE

- abitazione:	mq.	71,95 x 1,00	= mq. 71,95
- sottotetto	mq.	54,24 x 0,30	= mq. 16,27
- balcone	mq.	13,92 x 0,25	=mq. 3,48
Totale superficie Commerciale Lorda abitazione			MQ. 91,70

GARAGE

Totale superficie Commerciale Lorda garage MQ. 28,40

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In merito a tale quesito, previa acquisizione della documentazione catastale (visure catastali storiche, planimetria catastale attuale,- Allegati: B, C, D, E), di seguito si riporta l'identificazione delle particelle oggetto di stima:

COMUNE DI LAVELLO (PZ) - Catasto Fabbricati

Abitazione

- Fig. 48 p.lla 1624 sub 1 Piano1-2, Categoria A3, Classe 6, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 94 mq.
Rendita € 289,22

Garage

- Fig. 48 p.lla 1624 sub 3 Piano T, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 22 mq., Superficie catastale totale 28 mq.
Rendita € 43,18

INTESTATI

- [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED].

Si evidenzia che i dati catastali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ad eccezione dell'indirizzo ; nella visura catastale attuale è riportato Piazza Giuseppe Di Vittorio n.2 mentre nel pignoramento è riportata Via Nuova che era l'indirizzo catastale fino al 17.10.2011.

L'unica differenza tra quanto indicato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo consiste nel fatto che nel salone della planimetria catastale non è riportata la scala in c.a. che porta al piano sottotetto.

Anche nella planimetria catastale del piano sottotetto non è riportata la suddetta scala.

4. SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO

Con riferimento al lotto sopra descritto, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo dello stesso:

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di:

Abitazione

- *Fg. 48 p.lla 1624 sub 1 Piano 1-2, Categoria A3, Classe 6, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 94 mq.*
Rendita € 289,22

Garage

- *Fg. 48 p.lla 1624 sub 3 Piano T, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 22 mq., Superficie catastale totale 28 mq.*
Rendita € 43,18

Trattasi di un'abitazione e di un locale garage ubicati al piano terra e al primo piano di un fabbricato a schiera costituito da un piano terra e un primo piano. Alla abitazione, cui si accede dalla Piazza Giuseppe Di Vittorio, è collegato un locale sottotetto. Al locale garage invece si accede dalla strada pubblica Via Berlinguer. Il fabbricato è ubicato in una zona periferica del Comune di Lavello (PZ).

Accesso

All'abitazione si accede dalla Piazza G. Di Vittorio mentre al locale garage si accede dalla strada pubblica Via Berlinguer.

Difficoltà catastali

L'unica differenza tra quanto indicato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo consiste nel fatto che nel salone della planimetria catastale non è riportata la scala in c.a. che porta al piano sottotetto.

Anche nella planimetria catastale del piano sottotetto non è riportata la suddetta scala.

Per sanare tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche e diritti) pari a circa € 1.500,00

Urbanistica

In riferimento alla conformità Urbanistica, da documenti trasmessi dall'ufficio tecnico del Comune di Lavello (Allegato G), si evince quanto segue:

- Con Delibera n.952 del 21.12.1987 il Consiglio Comunale di Lavello approvava il progetto planovolumetrico del lotto 7a della "167" per la ricostruzione degli alloggi per i cittadini interessati dal trasferimento da Rione Casale e beneficiari dei contributi previsti dalla Legge n.219/81;

- Con Delibera n.143 del 24.05.1988 il Consiglio Comunale di Lavello approvava il progetto redatto dall'Arch. Russo Gaetano e dal Geom. Bagnuoli Principio per la ricostruzione delle unità immobiliari del Rione Casale finanziata con i fondi della Legge 219/81;
- Con verbale del 19.08.1991 il Comune di Lavello provvedeva alla consegna provvisoria al [REDACTED] della unità immobiliare in Lavello alla località "Piani della Concezione" zona 167 denominata unità "A" ;
- Con Delibera n.152 del 31.10.1991 il Consiglio Comunale di Lavello procedeva all'assegnazione definitiva dell'unità immobiliare "A" del fabbricato n.1 con annesso sottotetto e box [REDACTED] [REDACTED] dell'unità immobiliare "A" del fabbricato n.1 e deliberava che successivamente si sarebbe proceduto alla stipula di apposito atto pubblico di trasferimento dell'alloggio.

Difformità urbanistica

Le difformità urbanistiche riguardano:

per il piano terra (garage)

- piccola differenza nella altezza netta interna;

per il piano primo

- la presenza di una scala interna in c.a. che dal salone porta al piano sottotetto, mentre nel progetto era prevista una botola.
- piccole differenze nella ubicazione delle tramezzature interne;
- piccola differenza nella altezza netta interna;

per il piano sottotetto

- la presenza di una scala interna in c.a. per l'accesso mentre nel progetto era prevista una botola;
- una dimensione diversa del sottotetto rispetto a quanto previsto in progetto.

Sanabilità

Per sanare tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche, oblazione e oneri comunali) pari a circa
€ 5.500,00

L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità nè di attestato di prestazione energetica come da dichiarazione dell'esecutato [REDACTED] nel verbale di sopralluogo (Appendice B)

PREZZO BASE € 67.000,00

5. PASSAGGI DI PROPRIETA'

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a tale data, si riporta quanto segue:

- **Con atto di vendita** a rogito del notaio Carretta Francesco in Lavello (PZ) del 01.06.2007 rep. 33478/14519, trascritto a Potenza il 05.06.2007 ai nn.R.G. 12663 eR.P. n. 7503, il [REDACTED]

[REDACTED] vendeva [REDACTED], la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà gli immobili in Lavello al Foglio 48 particella 1624 sub 1 e particella 1624 sub 3;

- **Con atto di divisione** del 04.04.2006 n. rep. 9037/1139 per notaio De Giovanni Stefano di Torino trascritto il 03.05.2006 ai nn. RG. 9756 e R.P. 6827 i beni oggetto di pignoramento venivano attribuiti in proprietà esclusiva al [REDACTED];

- **Per successione** registrata il 21.11.2005 n. rep. 1322/2005, trascritta il 14.02.2006 ai nn. R.G. 3068 e R.P. 1842, in morte di [REDACTED], i beni in oggetto pervenivano per la quota pari a 1/6 ciascuno [REDACTED];

- **Accettazione tacita di eredità** trascritta in data 13.12.2024 ai nn. R.G. 19470 e R.P. 16814, nascente da atto per Notaio De Giovanni Stefano di Torino del 04.04.2006, da parte degli eredi [REDACTED];

- **Con atto di permuta** a rogito del notaio Carretta Francesco del 23.08.1999 n. rep. 11097, trascritto a Potenza il 17.09.1999 ai nn. R.G.13217 e R.P. n. 10370, il Comune di Lavello C.F. 85000470766 cedeva quota pari a 1/3 ciascuno di proprietà degli immobili in oggetto ai [REDACTED].

Dalla visura catastale storica degli immobili oggetto di pignoramento risulta che:

dal 29.05.1992 (costituzione del 29.05.1992 in atti dal 22.07.1992 (n.1797.1/1992)) ad oggi i beni pignorati risultano così identificati:

Fg. 48 p.lla 1624 sub 1

Fg. 48 p.lla 1624 sub 3

Pertanto dalla visura storica per immobili e dagli atti sopra riportati, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (23.08.2024) in favore degli esecutati, **è garantita la continuità ventennale.**

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia al G.E. che i dati catastali relativi al bene pignorato corrispondono a quelli riportati negli atti relativi ai passaggi di proprietà.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Urbanistica

In riferimento alla conformità Urbanistica, da documenti trasmessi dall'ufficio tecnico del Comune di Lavello (Allegato G), si evince quanto segue:

- Con Delibera n.952 del 21.12.1987 il Consiglio Comunale di Lavello approvava il progetto planovolumetrico del lotto 7a della "167" per la ricostruzione degli alloggi per i cittadini interessati dal trasferimento da Rione Casale e beneficianti dei contributi previsti dalla Legge n.219/81;
- Con Delibera n.143 del 24.05.1988 il Consiglio Comunale di Lavello approvava il progetto redatto dall'Arch. Russo Gaetano e dal Geom. Bagnuoli Principio per la ricostruzione delle unità immobiliari del Rione Casale finanziata con i fondi della Legge 219/81;
- Con verbale del 19.08.1991 il Comune di Lavello provvedeva alla consegna provvisoria al [REDACTED] della unità immobiliare in Lavello alla località "Piani della Concezione" zona 167 denominata unità "A" ;
- Con Delibera n.152 del 31.10.1991 il Consiglio Comunale di Lavello procedeva all'assegnazione definitiva dell'unità immobiliare "A" del fabbricato n.1 con annesso sottotetto e box ai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] dell'unità immobiliare "A" del fabbricato n.1 e deliberava che successivamente si sarebbe proceduto alla stipula di apposito atto pubblico di trasferimento dell'alloggio.

Difformità urbanistica

Le difformità urbanistiche riguardano:

per il piano terra (garage)

- piccola differenza nella altezza netta interna;

per il piano primo

- la presenza di una scala interna in c.a. che dal salone porta al piano sottotetto, mentre nel progetto era prevista una botola.
- piccole differenze nella ubicazione delle tramezzature interne;
- piccola differenza nella altezza netta interna;

per il piano sottotetto

- la presenza di una scala interna in c.a. per l'accesso mentre nel progetto era prevista una botola;
- una dimensione diversa del sottotetto rispetto a quanto previsto in progetto.

Sanabilità

Per sanare tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche, oblazione e oneri comunali) pari a circa

€ 5.500,00

L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità nè di attestato di prestazione energetica come da dichiarazione dell'esecutato [REDACTED] nel verbale di sopralluogo (Appendice B).

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In riferimento allo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento si evidenzia quanto segue:

Come da dichiarazione dei [REDACTED], riportata nel verbale di sopralluogo (Appendice C), l'immobile in oggetto è occupato dai debitori esecutati [REDACTED] e da due figli.

8. ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI

In riferimento alla presenza o meno di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente si evidenzia che, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato E) risulta quanto segue:

1) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 05.06.2007 ai nn. R.G. 12664 e R.P. 3448 a favore di BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano C.F. 13263030150 contro i [REDACTED] concessa a garanzia di mutuo fondiario del 01.06.2007 Rep. n. 33479/14520 a rogito del Notaio Carretta Francesco di Lavello, montante ipotecario totale euro 150.000,00, durata 30 anni.

Bene oggetto di ipoteca: Immobili in Lavello al Fg. 48 p.lla 1624 sub 1 e p.lla 1624 sub 3 .

2) **Verbale di pignoramento immobiliare** del 31.07.2024 n.rep. 1839 trascritto il 23.08.2024 ai nn. R.G. 13555 e R.P. 11671, ad istanza della società ALTEA SPV SRL con sede in Milano C.F. 12398590963 contro i [REDACTED]

[REDACTED] pignoramento gravante sui seguenti immobili : immobili in Lavello al Fg. 48 p.lla 1624 sub 1 e p.lla 1624 sub 3 .

VINCOLO

In merito agli Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, si evidenzia che su tale lotto non insiste alcun onere e vincolo derivante da contratti di locazione. Per quanto riguarda procedimenti giudiziari relativi all'immobile in oggetto, i [REDACTED], in sede di sopralluogo (Appendice B), hanno affermato che non risultano procedimenti giudiziari.

Non vi sono vincoli storici-artistici.

In merito alle difformità urbanistiche-edilizie si evidenzia che :

Urbanistica

In riferimento alla conformità Urbanistica, da documenti trasmessi dall'ufficio tecnico del Comune di Lavello (Allegato G), si evince quanto segue:

- Con Delibera n.952 del 21.12.1987 il Consiglio Comunale di Lavello approvava il progetto planovolumetrico del lotto 7a della "167" per la ricostruzione degli alloggi per i cittadini interessati dal trasferimento da Rione Casale e beneficianti dei contributi previsti dalla Legge n.219/81;

- Con Delibera n.143 del 24.05.1988 il Consiglio Comunale di Lavello approvava il progetto redatto dall'Arch. Russo Gaetano e dal Geom. Bagnuoli Principio per la ricostruzione delle unità immobiliari del Rione Casale finanziata con i fondi della Legge 219/81;

- Con verbale del 19.08.1991 il Comune di Lavello provvedeva alla consegna provvisoria al [REDACTED] della unità immobiliare in Lavello alla località "Piani della Concezione" zona 167 denominata unità "A" ;

- Con Delibera n.152 del 31.10.1991 il Consiglio Comunale di Lavello procedeva all'assegnazione definitiva dell'unità immobiliare "A" del fabbricato n.1 con annesso sottotetto e box ai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] dell'unità immobiliare "A" del fabbricato n.1 e deliberava che successivamente si sarebbe proceduto alla stipula di apposito atto pubblico di trasferimento dell'alloggio.

Difformità urbanistica

Le difformità urbanistiche riguardano:

per il piano terra (garage)

- piccola differenza nella altezza netta interna;

per il piano primo

- la presenza di una scala interna in c.a. che dal salone porta al piano sottotetto, mentre nel progetto era prevista una botola.

- piccole differenze nella ubicazione delle tramezzature interne;

- piccola differenza nella altezza netta interna;

per il piano sottotetto

- la presenza di una scala interna in c.a. per l'accesso mentre nel progetto era prevista una botola;

- una dimensione diversa del sottotetto rispetto a quanto previsto in progetto.

Sanabilità

Per sanare tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche, oblazione e oneri comunali) pari a circa
€ 5.500,00

L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità nè di attestato di prestazione energetica come da dichiarazione dell'esecutato [REDACTED] nel verbale di sopralluogo (Appendice B)

In merito alle difformità catastali si evidenzia che:

L'unica differenza tra quanto indicato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo consiste nel fatto che nel salone della planimetria catastale non è riportata la scala in c.a. che porta al piano sottotetto.

Anche nella planimetria catastale del piano sottotetto non è riportata la suddetta scala.

Per sanare tale situazione occorrerà una spesa complessiva (spese tecniche e diritti) pari a circa € 1.500,00

9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno del bene su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto, non risulta che il bene sia insistente su suolo demaniale (Allegato N).

10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che il bene oggetto di pignoramento non è gravato da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

Non vi sono spese di gestione in quanto non si è in presenza di un condominio.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa del bene oggetto del presente procedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo l'ubicazione del bene di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre che dalla consultazione di annunci immobiliari allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto della richiesta.

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima Sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile della unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Descrizione Generale del Lotto

- **Abitazione** in Lavello (PZ) alla Piazza Giuseppe Di Vittorio n.2, *identificata nel N.C.E.U. al Fg. 48 p.lla 1624 sub 1 Piano 1-2,*

- **Locale garage** in Lavello (PZ) alla Piazza Giuseppe Di Vittorio n.2, *identificato nel N.C.E.U. al Fg. 48 p.lla 1624 sub 3 Piano T*

Trattasi di un'abitazione e di un locale garage ubicati al piano terra e al primo piano di un fabbricato a schiera costituito da un piano terra e un primo piano. Alla abitazione, cui si accede dalla Piazza Giuseppe Di Vittorio, è collegato un locale sottotetto. Al locale garage invece si accede dalla strada pubblica Via Berlinguer. Il fabbricato è ubicato in una zona periferica del Comune di Lavello (PZ).

In merito alla conformità urbanistica, allo stato, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso del fabbricato si rimanda ai paragrafi precedenti.

Indagini e ricerche di mercato

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato delle abitazioni:

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio " secondo semestre anno 2024" (Allegato I) del Comune di Lavello, riferiti ad immobili ricadenti nella Zona Periferica, per metro quadrato di superficie Lorda, per Abitazioni di tipo civile in uno stato conservativo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 700,00 e 840,00 €/mq.

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio " secondo semestre anno 2024" (Allegato I) del Comune di Lavello, riferiti ad immobili ricadenti nella Zona Periferica, per metro quadrato di superficie Lorda, per Box in uno stato conservativo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 400,00 e 530,00 €/mq.

- Da indagini di mercato svolte consultando annunci immobiliari (Allegato L) e relative ad immobili comparabili con quello oggetto di stima, è emerso che, immobili ubicati nelle vicinanze e della stessa tipologia sono in vendita ad un prezzo medio di €/mq.670,00.

Tutto ciò premesso, si può affermare che, considerata la zona e lo stato di conservazione dell'immobile, la tipologia costruttiva, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale dl mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima è di 750,00 Euro/mq. per superficie lorda commerciale per l'abitazione mentre per il box il valore da considerare è di €/mq. 450.

CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Coefficienti per determinazione superficie commerciale

Coefficiente di destinazione

- abitazione:	1.00
- sottotetto (grezzo con possibilità di recupero abitativo)	0.30
- balcone	0,25

Superficie lorda Commerciale

Abitazione

- abitazione:	mq.	71,95 x 1,00	= mq. 71,95
- sottotetto	mq.	54,24 x 0,30	= mq. 16,27
- balcone	mq.	13,92 x 0,25	=mq. 3,48
Totale superficie Commerciale Lorda abitazione			MQ. 91,70

Garage

Totale superficie Commerciale Lorda garage			MQ. 28,40
---	--	--	------------------

Valutazione Economica del LOTTO

Abitazione in Lavello (PZ) alla Piazza G. Di Vittorio n.2, identif. al N.C.E.U. al Fg.48 p.lla 1624 sub 1 Piano 1-2;
Locale garage in Lavello (PZ) alla Piazza G. Di Vittorio n.2, identif. al N.C.E.U. al Fg.48 p.lla 1624 sub 3 Piano T

Abitazione	mq. 91,70 x €/mq. 750,00	= € 68.775,00
Garage	mq. 28,40 x €/mq. 450,00	= € 12.780,00
	Totale	€ 81.555,00

a tale valore occorre sottrarre le spese necessarie per le sanatorie catastali e urbanistiche-edilizie

spesa per sanatoria catastale € 1.500,00

spesa per sanatoria urbanistica-edilizia € 5.500,00

Pertanto si ha il seguente valore di mercato:

(€ 81.555,00 - € 1500,00 - € 5.500,00) = € 74.555,00

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone un prezzo base d'asta del cespite, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10%, pertanto il prezzo sarà € 67.099,50 che in cifra tonda è :

€ 67.000,00

13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

Gli immobili oggetto della presente risultano così intestati:

- Immobili:**
- **Abitazione** sita nel Comune di Lavello (PZ) alla Piazza Giuseppe Di Vittorio n.2, *identificata nel N.C.E.U. al Fg. 48 p.lla 1624 sub 1 Piano 1-2, Categoria A3, Classe 6, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 94 mq. Rendita € 289,22*
 - **Locale garage** sito nel Comune di Lavello (PZ) alla Piazza Giuseppe Di Vittorio n.2, *identificato nel N.C.E.U. al Fg. 48 p.lla 1624 sub 3 Piano T, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 22 mq., Superficie catastale totale 28 mq. Rendita € 43,18*

PROPRIETA' . [REDACTED]

- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di
comunione dei beni con [REDACTED]

Pertanto, essendo i proprietari entrambi esecutati, tale immobile non rientra nel caso di beni pignorati pro-quota.

14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al regime patrimoniale del debitore, dall'Estratto dell'atto di matrimonio (Allegato H), come risulta da atto : anno 2000 Numero 46 Parte II Serie A Ufficio 1, richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Lavello (PZ), risulta che i debitori hanno contratto matrimonio in data 19.08.2000.

Nelle annotazioni è riportato che con provvedimento del Tribunale di Potenza in data 29.11.2021 n.1230, è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.

15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Rocco DAMIANO, in relazione agli immobili oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 90/2024, dopo aver esaminato i documenti e dopo aver effettuato il sopralluogo, ha riscontrato sul Lotto in oggetto delle difformità sia catastali che urbanistiche-edilizie come sopra specificato.

Per quanto concerne la verifica della documentazione ex art.567 c.p.c. si riporta quanto già in precedenza asserito: è garantita la continuità ventennale.

Il C.T.U.

Ing. Rocco Damiano