



**N. 70/2020**  
**AUTORITA' GIUDIZIARIA**  
**UDIENZA 25/09/2024**

**TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Giudice designato: dott.ssa Annachiara Di Paolo

Debitore: 

Creditore procedente: BELVEDERE SPV S.R.L. per il tramite della mandataria  
Perlios Credit Servinf SPA

Difensore creditore procedente: Avv. LUCARELLI Nicola

Custode Giudiziario: Avv. GIOSA Laura

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Mappe e Planimetrie catastali;
- Allegato 3 Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto;
- Allegato 4 Ispezioni;
- Allegato 5 Visure storiche;
- Allegato 6 Documentazione Atti di Provenienza;
- Allegato 7 Documentazione Ufficio Anagrafe;
- Allegato 8 Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 Documentazione Usi Civici + APE;
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 nomina e quesiti del G.E.;
- Allegato 13 Spese Documentate;
- Allegato 14 Parcella Professionale.

IL Perito Estimatore  
- Geom. MURO Liliana -

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

**OGGETTO:** Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n.70/2023 RGE promossa da BELVEDERE SPV S.R.L. per il tramite della mandataria PERLIOS CREDIT SERVINF SPA, contro BISCEGLIA MICHELE.

\* \* \*

Con provvedimento del 21/02/2023, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.1110, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 22/02/2024.

Con atto notificato il **25/07/2023**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 70/2023**, trascritta il **03/08/2023** RG 13167 **RP 10936** promossa dal creditore procedente BELVEDERE SPV S.R.L. con sede a Milano (MI) c.f. 10522330967, è stato pignorato il seguente bene immobile in **Lavello (PZ)** di proprietà 

**1) Piena Nuda Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Lavello (PZ) NCEU foglio 48 part.275 sub 3 graffata part. 275 sub 16, Cat A/2;**

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **14/03/2024** è stato fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento.

All'incontro fissato con PEC del 26/02/2024, eseguito congiuntamente con il custode giudiziario avv. Avv. GIOSA Laura, interveniva la sig.ra CARRETTA Luigia, madre dell'esecutato.

Dall'accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico del cespite pignorato ubicato in Lavello (PZ) NCEU foglio 48 part.275 sub 3 graffata part. 275 sub 16.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio (Catasto) e anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa presso l'ufficio tecnico del Comune di Lavello (PZ), nonché presso il preposto ufficio della Regione Basilicata Dipartimento Politiche Agricole e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà.

Detta documentazione è stata consultata, acquisita in copia ed allegata alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

Per comodità di esposizione la presente relazione è stata suddivisa in 14 capitoli come meglio specificati da seguente schema:

<b>Quesiti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>da pag.</b>	<b>a pag.</b>
Verifiche al controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	3	4
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	5	5
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	6	7
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	8	8
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	9	9
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	10	10
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	11	11
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	12	12
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	12	12
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	12	13
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	13	13
Quesito n. 11	Informazioni utili sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	13	13
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	14	15
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	15	15
Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	15	15

**VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:**

Verificare la **completezza** della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. Esec. N. 70/2023, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del 07/08/2023 del Notaio FREDIANI Viviana iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili di Alba (AT), da cui emerge che il cespito pignorato risulta pervenuto al [REDACTED]:

➤ per atto di donazione in nuda proprietà da parte della signora C [REDACTED]  
[REDACTED] 9L giusto atto di donazione accettata rogito notaio CARRETTA Francesco di Lavello in data 17 Febbraio 2009, numero 37300/16633 di repertorio, trascritto a Potenza il 20 Febbraio 2009 ai numeri 2319/ 2938, nonché successiva riunione di usufrutto alla nuda proprietà in morte del signor CARRETTA Antonio (o CARRETTA Antonio Mauro) nata a Lavello il 18 Aprile 1918 codice fiscale CRRNTN18D18E493E deceduto il 28 luglio 2010.

A margine dell'atto di donazione si rilevano le seguenti annotazioni:

- ANNOTAZIONE N. 770/12348 DEL 18/07/2016 - INEFFICACIA PARZIALE: IL TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO NEL PROCEDIMENTO N. 672/2010 RG DEL SOPPRESSO TRIBUNALE DI MELFI, DISATTESE OGNI DIVERSA E CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE, RIDUZIONE, CONCLUSIONE, COSÌ PROVVEDE ACCOGLIE LA DOMANDA E PER L'EFFETTO, DICHIARA INEFFICACE, NEI CONFRONTI DI BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI, L'ATTO DI DONAZIONE PER NOTAR CARRETTA DEL 17/02/2009 REP.37300 RACC. 16633 REGISTRATO A MELFI IL 18/02/2009 E TRASCRITTO A POTENZA IL 20/02/2009, ORDINA AL CONSERVATORE DEI R.I.I. DI POTENZA DI PROCEDERE ALLA RELATIVA ANNOTAZIONE E TRASCRIZIONE, COME PER LEGGE: CONDANNA I CONVENUTI [REDACTED]  
[REDACTED] IN SOLIDO TRA LORO, ALLA RIFUSIONE DELLE SPESE PROCESSUALI IN FAVORE DELLA PARTE ATTRICE, CHE LIQUIDA IN COMPLESSIVI € 3.267,00 DI CUI € 2.767,00 PER COMPENSO PROFESSIONALE ED € 500 PER ESBORSI, OLTRE ACCESSORI, SE DOVUTI COME PER LEGGE
- ANNOTAZIONE N.675-5348 DEL 27/03/2023, INEFFICACIA PARZIALE: SI ANNOTA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI POTENZA DEL 29/02/2016 N. 44/2016, REP. 25/2016 CON LA QUALE IL TRIBUNALE HA ACCOLTO L'AZIONE REVOCATORIA DICHIARANDO, PER L'EFFETTO, L'INEFFICACIA, DEI NEI CONFRONTI DI BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GAUDIANO DI LAVELLO SOC COOP, DELL'ATTO DI DONAZIONE PER NOTAR CARRETTA DEL 17/02/2009, REP. 37300 RACC. 16633 REGISTRATO A MELFI IL 18/02/2009 E TRASCRITTO A POTENZA IL 20/02/2009 AI NN 2319/2938, E HA ORDINATO AL CONSERVATORE DEI R.I.I. DI POTENZA DI PROCEDERE ALLA RELATIVA ANNOTAZIONE E TRASCRIZIONE, COME PER LEGGE E CONDANNATO I CONVENUTI [REDACTED]  
[REDACTED] IN SOLIDO TRA LORO ALLA RIFUSIONE DELLE SPESE PROCESSUALI IL FAVORE DELLA PARTE ATTRICE ALLA CITATA SENTENZA HA FATTO SEGUITO SENTENZA DELLA CORTE D'APPELLO DI POTENZA DEL 23/11/2021 REP 1495- 2021, NELLA CAUSA CIVILE DI PRIMO GRADO ISCRITTA AL N. 162- 2017 RAC AVENTE AD OGGETTO AZIONE REVOCATORIA EX ART 2901 C. C. APPELLO AVVERSO LA SENTENZA NUMERO 44-2016 DEL TRIBUNALE DI POTENZA SOPRA CITATA, CON LA QUALE LA CORTE D'APPELLO, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO SULLA DOMANDA IN EPIGRAFE TRASCRITTA, OGNI ALTRA DOMANDA ED ECCEZIONE DISATTESE, HA RIGETTATO L'APPELLO. SI PRECISA CHE PER IL RIGETTO DELL'APPELLO SI È COSTITUITA LA SOCIETÀ BELVEDERE SPV SRL CON SEDE MILANO, CORSO VITTORIO EMANUELE N.24/28 SUBENTRATA ALLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVA DI GAUDIANO DI LAVELLO, PERTANTO, LA PRESENTE ANNOTAZIONE È DA INTENDERSI ESEGUITA IN FAVORE DELLA SOCIETÀ BELVEDERE SPV SRL.

- Alla [REDACTED] l'immobile pervenne in forza di atto di donazione rogito notaio Giovanna FUCCI di Venosa (PZ) in data 08/09/1994, Rep. 36856-14189, trascritto a Potenza (PZ) il 3 ottobre 1994 ai numeri 11912-13418, con il quale riceveva in donazione dal padre [REDACTED] l'intera nuda proprietà dell'immobile di cui trattasi, il donante ne riservava l'usufrutto generale e vitalizio per sé e per la moglie [REDACTED]
- Il [REDACTED] come risultante da successione trascritta il 07/02/2013 ai NN1505/2833, mentre la [REDACTED] è deceduta in data 01/09/2002, come risultante da successione trascritta il 14/03/2006 ai numeri 4141- 5957.
- Al [REDACTED] il fabbricato l'immobile di cui trattasi pervenne per averlo costruito su area di risulta della demolizione di precedente fabbricato ricevuto in donazione con atto rogito notaio Umberto MONTANO di Lavello in data 30/03/ /1966, rep.22.733, trascritto a Potenza il 23/04/1966 ai numeri 10037-350465.

In conclusione, si precisa che dalla documentazione acquisita, è stato possibile eseguire le verifiche richieste ovvero si è potuto dedurre quanto segue:

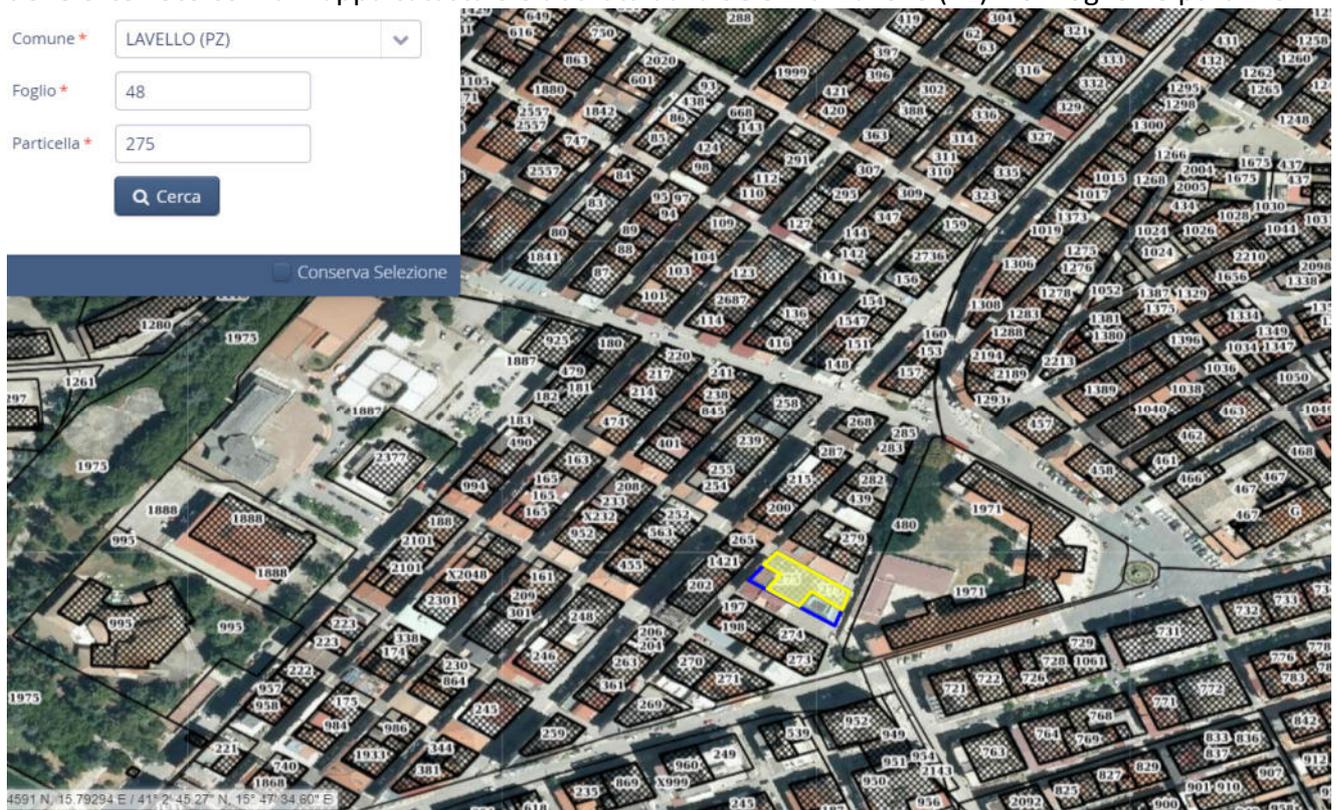
- Dall'esame della certificazione per il cespite pignorato **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento.
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono indicati** nella certificazione del Notaio FREDIANI Viviana.
- In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato** estratto di matrimonio dell'esecutato, precisando che la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.

**QUESITO n. 1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento reca l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell' [REDACTED] ovvero piena proprietà in luogo della nuda proprietà; pertanto, si proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima):

- 1) **Piena Nuda Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in Lavello (PZ) NCEU foglio 48 part.275 sub 3 graffata part. 275 sub 16, Cat A/2.**

All'uopo si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI di Lavello (PZ) NCT foglio 48 part.275.



Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione del cespite sopra descritto, lo stesso viene da me Perito Estimatore individuato in **UNICO LOTTO** di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

**LOTTO UNICO:**

La Piena Nuda Proprietà (quota 1/1) del dell'appartamento in **Lavello (PZ) NCEU foglio 48 part.275 sub 3 graffata part. 275 sub 16**, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 133 m<sup>2</sup> superficie catastale totale escluse aree scoperte 128 m<sup>2</sup>, rendita €542,28, confinante con la [REDACTED] salvo altri.

**QUESITO n. 2:** elencare ed individuare i beni del lotto e procedere alla descrizione materiale.

**LOTTO PRIMO:**

Piena Nuda Proprietà (quota 1/1) dell'appartamento in **Lavello (PZ) NCEU foglio 48 part.275 sub 3** graffata **part. 275 sub 16**, Cat A/2.

L'alloggio al primo piano è posto nel centro urbano della cittadina nelle vicinanze di uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti e negozi, servita da servizi di quartiere e extra quartiere.

La struttura portante del fabbricato è in c.a. con solai in latero-cementizi e copertura con sovrastante manto di tegole completa di canali di gronda e discendenti.

L'appartamento fa parte di un fabbricato distribuito su n.4 livelli, ad uso residenziale.

Al piano terra sono disposti i locali garage e box auto, mentre ai restanti tre piani rialzati sono disposti gli alloggi con balconi aggettanti in via Ludovico Arioso e in via Leonaldo Da Vinci.



**Alloggio piano 1°**

**Scala di accesso piano 1°**

L'alloggio è accessibile da una scala interna ad uso condominiale priva di ascensore, percorrendo tre rampe di scala con porta a destra.

Esso si sviluppa su unico livello composto da n.1 corridoio che accede a n.1 cucina con balcone, n.1 salone con balcone, n.3 camere con balcone, n.1 ripostiglio e n.1 bagno.

Al piano terra il vano sottoscala è di pertinenza all'appartamento.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Esso è completo di tutte le rifiniture interne ed esterne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, elettrico, gas e fognario collegati alla rete pubblica, mentre il riscaldamento viene assicurata da caldaia a gas.

La pavimentazione dell'appartamento è piastrelle ceramicate, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno e dell'angolo cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e tapparelle in PVC.

Al piano terra il ripostiglio sottoscala è di pertinenza dell'appartamento.  
(vedasi allegato stampe fotografiche)



Corridoio



camera



salone



Camera



bagno



cucina

L'appartamento, non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali codice identificativo: CODICE IDENTIFICATIVO: 20240513-076043-15747 VALIDO FINO AL: 13/05/2034 (*allegato 10 – Attestato di prestazione Energetico*).

---

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: [liliana\\_muro@libero.it](mailto:liliana_muro@libero.it) - [liliana.muro@geopec.it](mailto:liliana.muro@geopec.it)

### **QUESITO n. 3:**

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I dati **catastali** del bene pignorato sono i seguenti:

#### **LOTTO UNICO:**

La Piena Nuda Proprietà (**quota 1/1**) del dell'appartamento in **Lavello (PZ) Vico terzo Leonardo Da Vinci n.8 NCEU foglio 48 part.275 sub 3 graffata part. 275 sub 16**, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 133 m<sup>2</sup> superficie catastale totale escluse aree scoperte 128 m<sup>2</sup>, rendita €542,28.

Si evidenzia, altresì, l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del 03/08/2023 RG 13167 RP 10936 promossa dal creditore procedente BELVEDERE SPV S.R.L. con sede a Milano (MI) c.f. 10522330967.

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare in Lavello (PZ) Vico terzo Leonardo Da Vinci n.8 NCEU foglio 48 part.275 sub 3 graffata part. 275 sub 16, viene costituita con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/09/2013 Pratica n. PZ0140425 in atti dal 17/09/2013 (n. 27084.1/2013) dalla originaria particella 275 sub 3 graffata part 687 sub 3.

L'unità immobiliare particella 275 sub 3 graffata part 687 sub 3 viene così iscritta in data antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

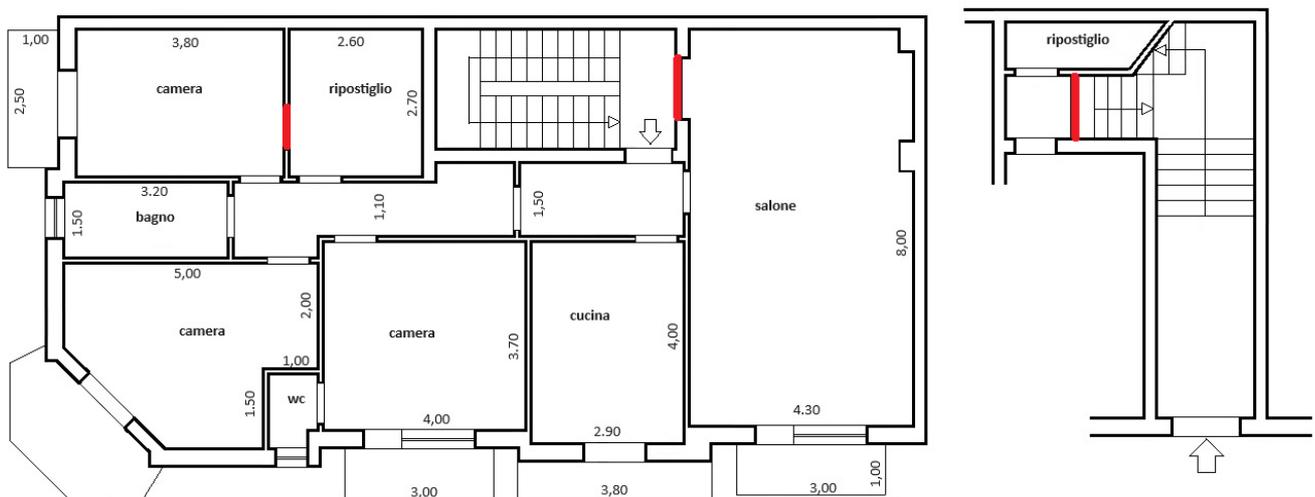
Si evidenzia che lo stato dei luoghi del predetto cespite **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per lievi difformità.

Sostanzialmente è stata realizzata la porta interna della camera con il ripostiglio, è stata murata la porta d'ingresso che accede al salone e una parete nel vano sottoscala che accede al ripostiglio.

Si evidenzia che nella visura catastale viene erroneamente riportato l'indirizzo del cespite ovvero Via Leonardo da Vinci n. 6 anziché Vico terzo Leonardo Da Vinci n.8.

Di seguito si riportano in formato ridotto la planimetria catastale con lo stato di fatto con evidenziato in rosso le difformità.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 500,00



**Planimetria stato di fatto**

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

**QUESITO n. 4:**

**procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

Del lotto individuato e descritto in precedenza viene riportato il seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO UNICO:**

La Piena Nuda Proprietà (quota 1/1) del dell'appartamento in Lavello (PZ) Vico terzo Leonardo Da Vinci n.8 NCEU foglio 48 part.275 sub 3 graffata part. 275 sub 16, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 133 m<sup>2</sup> superficie catastale totale escluse aree scoperte 128 m<sup>2</sup>, rendita €542,28.

L'alloggio al primo piano è posto nel centro urbano della cittadina nelle vicinanze di uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti e negozi, servita da servizi di quartiere ed extra quartiere.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in c.a. con solai in latero-cementizi e copertura con sovrastante manto di tegole completa di canali di gronda e discendenti.

L'appartamento fa parte di un fabbricato distribuito su n.4 livelli, ad uso residenziale.

Al piano terra sono disposti i locali garage e box auto, mentre ai restanti tre piani rialzati sono disposti gli alloggi con balconi aggettanti in via Ludovico Arioso e in via Vico Terzo Leonardo Da Vinci.

L'alloggio è accessibile da una scala interna ad uso condominiale priva di ascensore, percorrendo tre rampe di scala con porta a destra.

Esso si sviluppa su unico livello composto da n.1 corridoio che accede a n.1 cucina con balcone, n.1 salone con balcone, n.3 camere con balcone, n.1 ripostiglio e n.1 bagno.

Al piano terra il vano sottoscala è di pertinenza all'appartamento.

La costruzione ove insiste l'alloggio pignorato è stato realizzato con licenza edilizia del 27/03/1952 n.1088, successiva variante del 14/08/1952 n.1111 rilasciata [REDACTED] e successiva licenza edilizia n.155 del 26/08/1968 rilasciata [REDACTED]

Non è stata prodotta dal competente ufficio comunale di Lavello altra documentazione riguardate la dichiarazione di agibilità del cespite pignorato.

**Piena Nuda Proprietà (quota 1/1)**

**PREZZO BASE D'ASTA € 58.085**

**QUESITO n. 5:**

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, si precisa che il cespite pignorato in Lavello (PZ) Lavello (PZ) Vico terzo Leonardo Da Vinci n.8 NCEU foglio 48 part.275 sub 3 graffata part. 275 sub 16, categoria A/2, risulta pervenuto al debitore BISCEGLIA Michele:

- per atto di donazione in nuda proprietà da parte della [REDACTED] [REDACTED] o atto di donazione accettata rogito notaio CARRETTA Francesco di Lavello in data 17 Febbraio 2009, numero 37300/16633 di repertorio, trascritto a Potenza il 20 Febbraio 2009 ai numeri 2319/ 2938, nonché successiva riunione di usufrutto alla nuda proprietà in morte del s. [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 28 luglio 2010.
- Alla s. [REDACTED] l'immobile pervenne in forza di atto di donazione rogito notaio Giovanna FUCCI di Venosa (PZ) in data 08/09/1994, Rep. 36856-14189, trascritto a Potenza (PZ) il 3 ottobre 1994 ai numeri 11912-13418, con il quale riceveva in donazione dal [REDACTED] [REDACTED] l'intera nuda proprietà dell'immobile di cui trattasi, il donante ne riservava l'usufrutto generale e vitalizio per sé e per la moglie [REDACTED] [REDACTED].
- Il [REDACTED] [REDACTED] è deceduta in data 01/09/2002, come risultante da successione trascritta il 14/03/2006 ai numeri 4141- 5957.
- Al [REDACTED] [REDACTED] il fabbricato l'immobile di cui trattasi pervenne per averlo costruito su area di risulta della demolizione di precedente fabbricato ricevuto in donazione con atto rogito notaio Umberto MONTANO di Lavello in data 30/03/1966, rep.22.733, trascritto a Potenza il 23/04/1966 ai numeri 10037-350465.



**QUESITO N. 7:**

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato che il cespite pignorato in pignorato in Lavello (PZ) Vico terzo Leonardo Da Vinci n.8 NCEU foglio 48 part.275 sub 3 graffata part. 275 sub 16, categoria A/2, viene occupato saltuariamente dal debitore BISCEGLIA Michele ove detiene la residenza.

**QUESITO n. 8:**

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato quanto segue:

- 1) Sui cespiti pignorati e stimati insiste la procedura n. 70/2023 R.G.E specificando che non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quell'originato dalle precedenti – ovvero non vi sono pendenze di **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene.
- 2) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- 3) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti pignorati provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici**;
- 4) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento).

**In particolare:**

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Non si segnalano in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

**Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico del debitore esecutato:**

- [REDACTED]

Dall'elenco si evincono le seguenti note:

- a) Trascrizione Domanda Giudiziale di Accertamento Simulazione Atti del Tribunale di Potenza del 31/03/2016 - Registro Particolare 4528 Registro Generale 5313 Repertorio 1162 del 16/02/2016.

Relativamente all'unità immobiliare in Lavello NCEU foglio 48 part.275 sub 3 graffata part. 687 sub 3 (ora NCEU foglio 48 part.275 sub 3 graffata part. 275 sub 16).

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. sede Siena (SI) c.f. 00884060526 contro

[REDACTED]

- b) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili del 03/08/2023 - Registro Particolare 10936 Registro Generale 13197 notificato dalla Corte d'Appello di Potenza Repertorio 1407 del 21/07/2023.

Relativamente all'unità immobiliare in Lavello NCEU foglio 48 part.275 sub 3 graffata part. 275 sub 16 (ex NCEU foglio 48 part.275 sub 3 graffata part. 687 sub 3).

A favore di BELVEDERE SPV S.R.L. con sede a Milano (MI) c.f. 10522330967 contro [REDACTED]

[REDACTED]

**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):**

Sul cespite pignorato non insistono sequestri conservativi; ecc.

**Difformità urbanistico-edilizie:**

La costruzione ove insiste l'alloggio pignorato è stato realizzato con licenza edilizia del 27/03/1952 n.1088, successiva variante del 14/08/1952 n.1111 rilasciata a Carretta Vito fu Biagio e successiva licenza edilizia n.155 del 26/08/1968 rilasciata a Bisceglia Antonio. (Vedasi allegato – Documentazione Ufficio tecnico)

Non è stata prodotta dal competente ufficio comunale di Lavello altra documentazione riguardante la dichiarazione di agibilità del cespite pignorato.

Lo stato dei luoghi è conforme per disposizione e destinazione degli spazi interni.

#### Difformità Catastali:

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del predetto cespite non è conforme rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per lievi difformità.

Sostanzialmente è stata realizzata la porta interna della camera con il ripostiglio, è stata murata la porta d'ingresso che accede al salone e una parete nel vano sottoscala che accede al ripostiglio.

Si evidenzia che nella visura catastale viene erroneamente riportato l'indirizzo del cespite ovvero Via Leonardo da Vinci n. 6 anziché Vico terzo Leonardo Da Vinci n.8.

Di seguito si riportano in formato ridotto la planimetria catastale con lo stato di fatto con evidenziato in rosso le difformità.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 500,00.

#### **QUESITO n. 9:**

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 08/03/2024 prot. 0054201, si precisa che il suolo dei beni pignorati che ricadono nel Comune di Lavello (PZ) Vico terzo Leonardo Da Vinci n.8 NCEU foglio 48 part.275 sub 3 graffata part. 275 sub 16, sono da ritenersi estranei al demanio civico comunale.

#### **QUESITO n. 10:**

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

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico (estranei al demanio civico comunale).

Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni dei debitori pignorati non è di natura concessoria.

– i titoli costitutivi e la natura dei soggetti a favore del quale è stato costituito il diritto sono **soggetti privati** ovvero persone fisiche.

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

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa:

- 1) non sussiste amministratore di condominio le spese fisse di gestione o manutenzione condominiali ordinarie sono ripartite proporzionalmente agli occupanti.  
Le spese riguardano l'illuminazione delle parti comuni, pulizia scale.
- 2) non insistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 3) non insistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati

---

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

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

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

Ai fini di individuare il valore di mercato dei cespiti pignorati; nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale di tutte le unità immobiliari.

**Calcolo superficie commerciale:**

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

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 pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale ovvero pari a **138 mq** più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

Descrizione cespiti in <b>Lavello (PZ)</b> Vico terzo Leonardo da Vinci n.8 NCEU foglio <b>48</b> part. <b>275 sub 3</b> graffata part. <b>275 sub 16</b>		Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ponderazione %	Superficie Commerciale mq
<b>Lotto Unico</b>	alloggio	133	100%	133
	balconi	16	25%	4
	ripostiglio piano terra	3	35%	1
	<b>Totale superficie commerciale lotto unico</b>			<b>138</b>

Si precisa, inoltre, che si è tenuto conto, dopo alcuni anni di una sostanziale decrescita del mercato immobiliare, dell'attuale tendenza, anche per l'effetto spopolamento ha prodotto una diminuzione delle valutazioni immobiliari rispetto ai valori degli anni precedenti.

Rispetto a quanto sopra stabilito, si precisa che esaminati i beni da stimare sono stati confrontati con altri beni simili ubicati nella stessa zona considerando lo stato di vetustà, lo stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione degli immobili, l'inserimento nel tessuto urbanistico, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza del servizio pubblico, l'attività commerciali ecc..

Le caratteristiche intrinseche riguardano le finiture, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e dei piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, lo stato di locazione, ecc..

I valori determinati, sono stati, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa,

mentre nonché dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona. (vedasi allegato elementi di riscontro)

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari dei beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di assicurare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per l'immobile oggetto della perizia estimativa ubicato in Lavello (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€ 850,00**.

Di conseguenza moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario corrispondente si ottiene che il suo giusto valore di mercato, come segue:

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL BENE} = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{prezzo unitario (€/mq)}$$
$$138 \text{ mq} \times \text{€ } 850 = \text{€ } 117.343$$

Si precisa che il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario.

Considerato che per rendita annua si intende il valore della piena proprietà del bene in questione per l'interesse legale, attualmente 2,5% (due virgola cinque per cento).

Nel caso specifico l'appartamento A/2 pignorato con valore di mercato piena proprietà di € 117.343, tasso d'interesse legale 2,5%, età dell'usufruttuario anni 68, coefficiente corrispondente da 67 - 69 anni del 55%. (vedasi tabelle pag. 11 e 12 allegato elementi di riscontro)

$$\text{VALORE della NUDA PROPRIETÀ DEL BENE} = \text{€ } 117.343 \times 55\% = \text{€ } 64.538$$

Sulla scorta del valore di mercato di **€ 64.538** determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{valore base d'asta DEL BENE STAGGITO} =$$

$$\text{Valore di mercato della nuda proprietà bene staggito} - (\text{valore di mercato del bene staggito} \times 10\%) =$$
$$\text{€ } 64.538 - (10\%) = \text{€ } 64.538 - \text{€ } 6.454 = \text{€ } 58.085$$

In conclusione, il Valore Base d'Asta della nuda proprietà complessivo dei cespiti è di **€ 58.085**.

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per la sola quota.**

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il pignoramento ha interessato l'intera quota della nuda proprietà del cespite pignorato.

**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.**

Dalla certificazione dello stato civile del Comune di Lavello (PZ) emerge quanto segue:

-

Tanto relationa la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far la verità. (vedasi allegato 7 - Documentazione Ufficio Anagrafe)

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ),

Il Perito Estimatore

-Liliana Muro -

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

# Allegato 1

## Stampe fotografiche

---

**Geom. Muro Liliana**

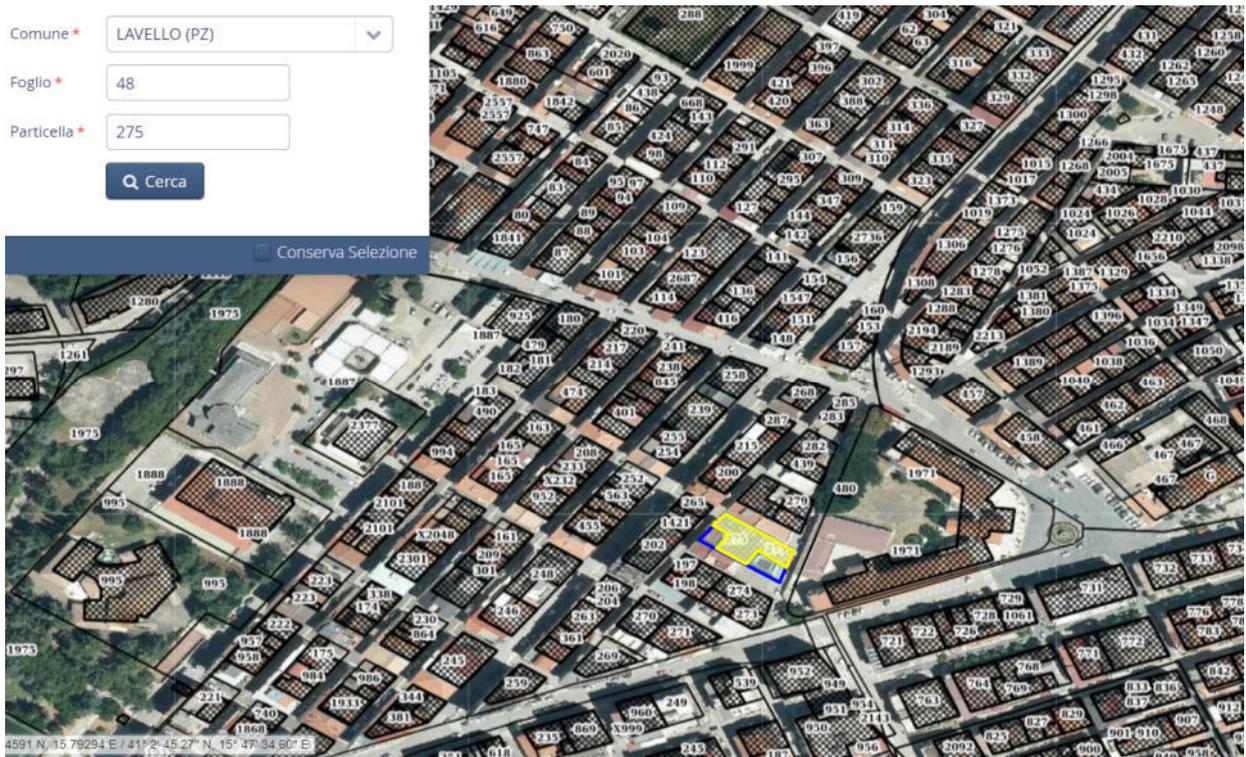
Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

## STAMPE FOTOGRAFICHE:

Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n.70/2023 RGE promossa da BELVEDERE SPV S.R.L. per il tramite della mandataria PERLIOS CREDIT SERVINF SPA, contro BISCEGLIA MICHELE



### LOTTO UNICO:

La Piena Nuda Proprietà (**quota 1/1**) del dell'appartamento in **Lavello (PZ)** Vico terzo Leonardo Da Vinci n.8 NCEU foglio 48 part.275 sub 3 graffata part. 275 sub 16, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 133 m<sup>2</sup> superficie catastale totale escluse aree scoperte 128 m<sup>2</sup>, rendita €542,28.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

**STAMPE FOTOGRAFICHE:**

Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n.70/2023 RGE promossa da BELVEDERE SPV S.R.L. per il tramite della mandataria PERLIOS CREDIT SERVINF SPA, contro BISCEGLIA MICHELE

---



Vano scala



---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: [liliana\\_muro@libero.it](mailto:liliana_muro@libero.it) - [liliana.muro@geopec.it](mailto:liliana.muro@geopec.it)

**STAMPE FOTOGRAFICHE:**

Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n.70/2023 RGE promossa da BELVEDERE SPV S.R.L. per il tramite della mandataria PERLIOS CREDIT SERVINF SPA, contro BISCEGLIA MICHELE

---

**Alloggio piano 1°**



**Corridoio**



**camera**



**Salone**



**Camera**

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

**STAMPE FOTOGRAFICHE:**

Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n.70/2023 RGE promossa da BELVEDERE SPV S.R.L. per il tramite della mandataria PERLIOS CREDIT SERVINF SPA, contro BISCEGLIA MICHELE

---

**Alloggio piano 1°**



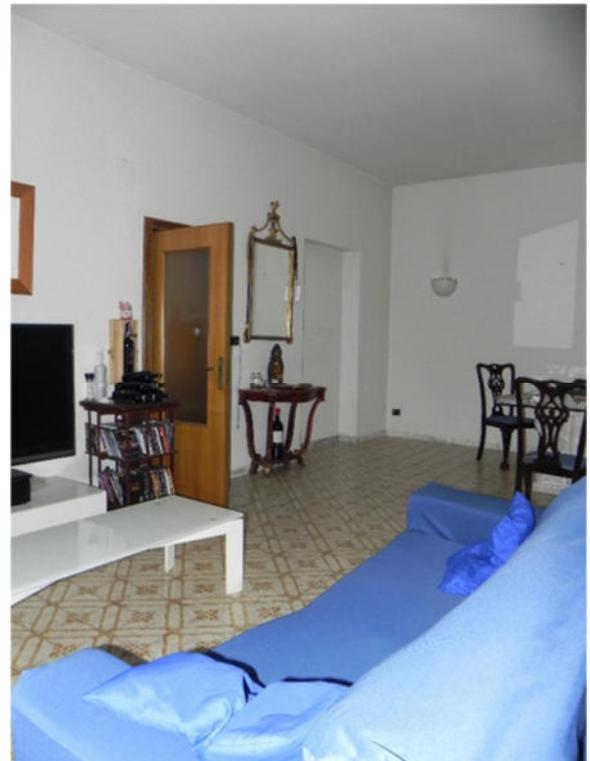
**bagno**



**cucina**



**ripostiglio**



**salone**

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: [liliana\\_muro@libero.it](mailto:liliana_muro@libero.it) - [liliana.muro@geopec.it](mailto:liliana.muro@geopec.it)

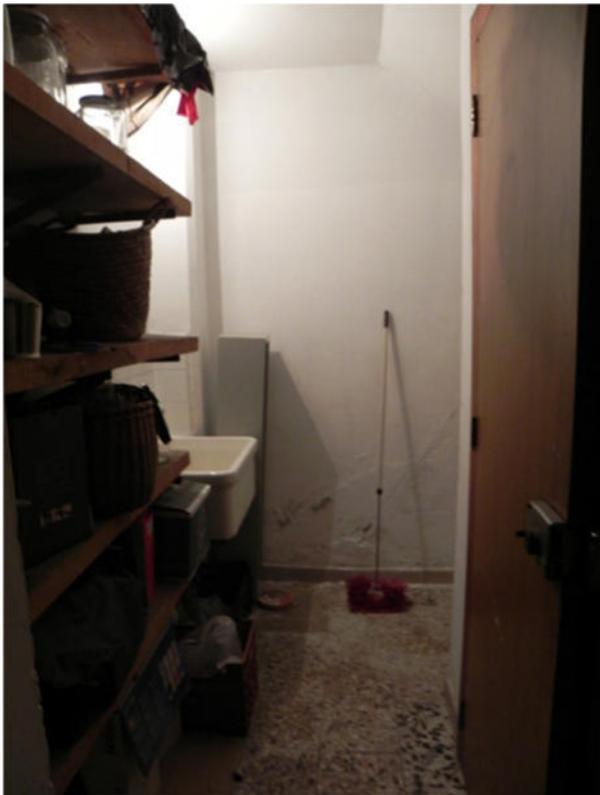
**STAMPE FOTOGRAFICHE:**

Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n.70/2023 RGE promossa da BELVEDERE SPV S.R.L. per il tramite della mandataria PERLIOS CREDIT SERVINF SPA, contro BISCEGLIA MICHELE

---



**Ripostiglio sottoscala di pertinenza dell'appartamento**



---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

# Allegato 2

## Mappe e Planimetrie catastali

---

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



MODULARO  
F. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

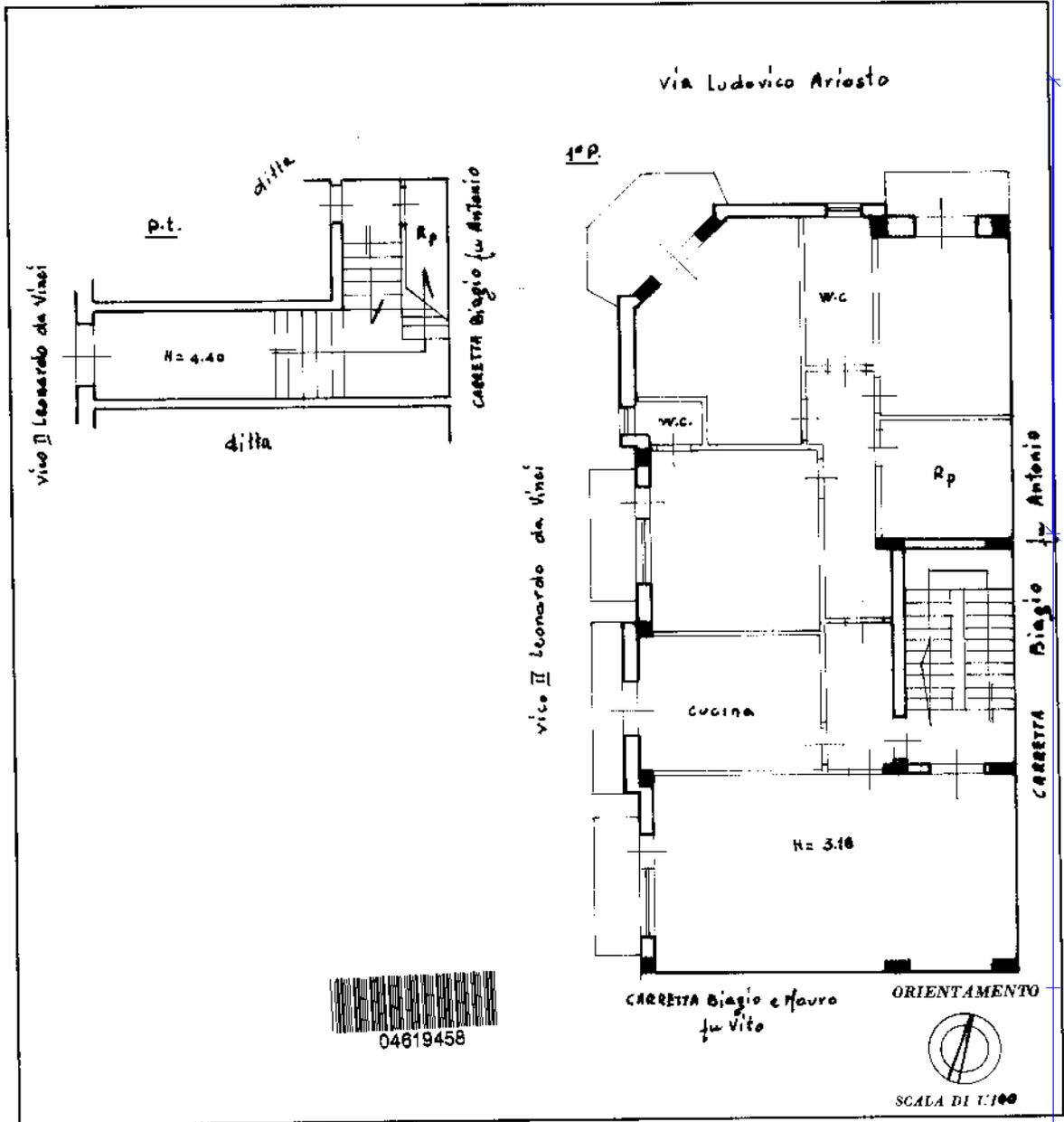
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1983, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LAVELLO Via VICO II LEONARDO DA VINCI, 6

Ditta CARRETTA BIAGIO e RAURO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	26/4
PROT. N°	

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
**ANTONIO CATALANO**  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Potenza  
DATA 8-12-1982  
Firma: Antonio Catalano

Ultima planimetria in atti

linea 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2024 - Comune di LAVELLO(E493) - < Foglio 48 - Particella 275 - Subalterno 3 > - Uiu graffiata  
VIA LEONARDO DA VINCI n. 6 Piano T - 1

MODULARO  
F. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

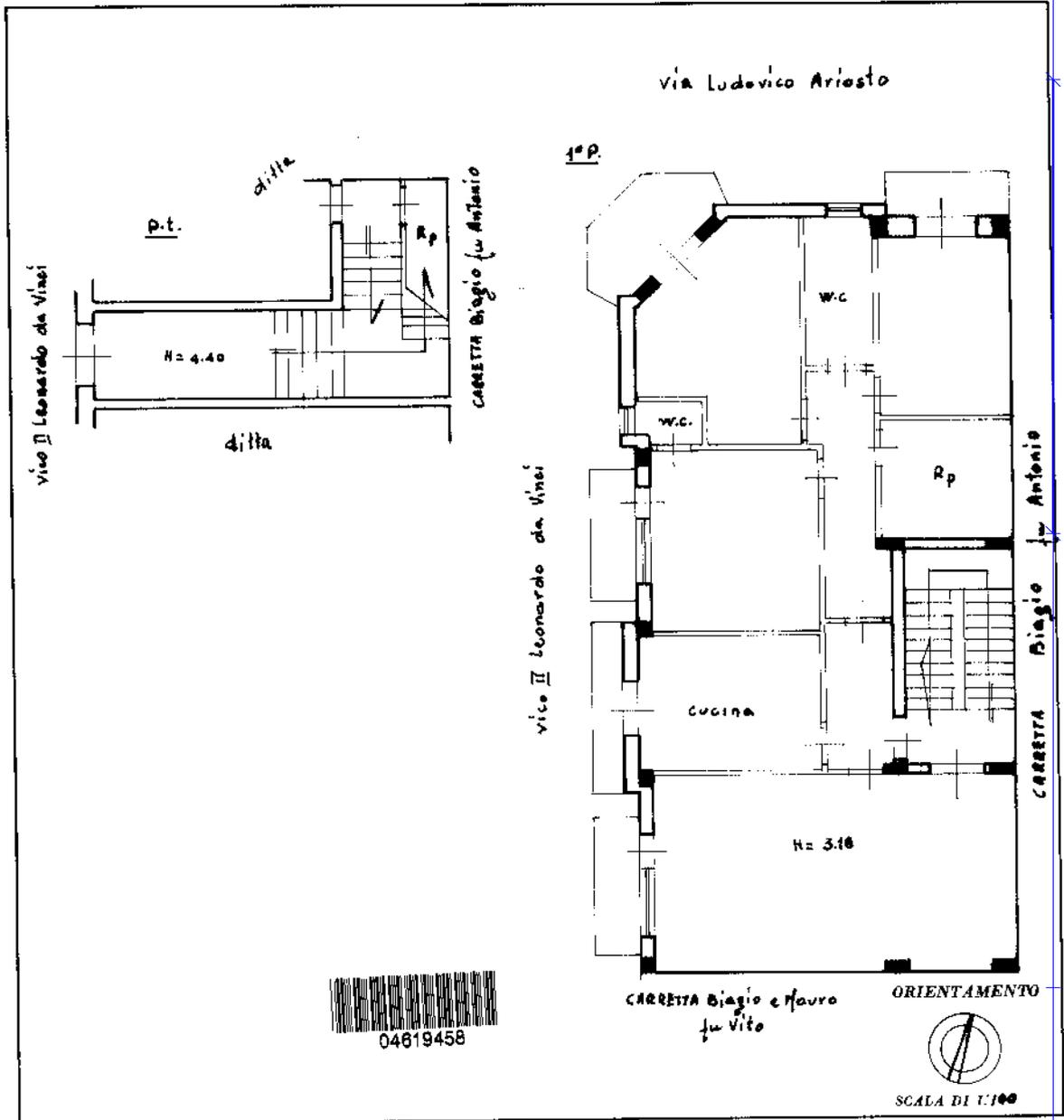
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1983, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LAVELLO Via VICO II LEONARDO DA VINCI, 6  
Ditta CARRETTA ANTONIO n. a Lavello il 18.4.1918  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	26/4
PROT. N°	

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
ANTONIO CATALANO  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Potenza  
DATA 8-12-1982  
Firma: Antonio Catalano

Ultima planimetria in atti

linea 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2024 - Comune di LAVELLO(E493) - < Foglio 48 - Particella 275 - Subalterno 3 > - Uiu graffiata  
VIA LEONARDO DA VINCI n. 6 Piano T - 1

Allegato 3  
Ortofotocarta  
+  
rilievi metrici con stato di fatto

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it





# Allegato 4

## Ispezioni

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T1789 del 12/05/2024

per immobile

Richiedente MRULLN

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di LAVELLO (PZ)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 48 - Particella 275 - Subalterno 3

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 22/05/1996 al 10/05/2024

**Elenco immobili**

Comune di LAVELLO (PZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0048 Particella 00275 Subalterno 0003

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 2319 Registro Generale 2938  
Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Repertorio 37300/16633 del 17/02/2009  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 770 del 18/07/2016 (INEFFICACIA PARZIALE)
  2. Annotazione n. 675 del 27/03/2023 (INEFFICACIA PARZIALE)Presenza graffati
2. TRASCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 4002 Registro Generale 5387  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 713 del 04/03/2010  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAZIONE DONAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 30/07/2010 - Registro Particolare 9964 Registro Generale 13414  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MELFI Repertorio 2355 del 30/06/2010  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
4. TRASCRIZIONE del 31/03/2016 - Registro Particolare 4528 Registro Generale 5313  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1162 del 16/02/2016

Direzione Provinciale di POTENZA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/05/2024 Ora 07:15:41  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T1789 del 12/05/2024

per immobile

Richiedente MRULLN

---

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

5. TRASCRIZIONE del 03/08/2023 - Registro Particolare 10936 Registro Generale 13197  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI POTENZA Repertorio 1407 del 21/07/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati

---

## Ispezione telematica

n. T1 1840 del 12/05/2024  
Inizio ispezione 12/05/2024 07:21:15  
Richiedente MRULLN  
Tassa versata € 3,60

---

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 2938  
Registro particolare n. 2319  
Presentazione n. 18 del 20/02/2009

---

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 17/02/2009  
Notaio CARRETTA FRANCESCO  
Sede LAVELLO (PZ)  
Numero di repertorio 37300/16633  
Codice fiscale CRR FNC 60L23 E493 K

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA  
Voltura catastale automatica SI

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 1

---

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune E493 - LAVELLO (PZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 48                      Particella 275                      Subalterno 3  
Sezione urbana - Foglio 48                      Particella 687                      Subalterno 3  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO                      Consistenza 7,0 vani  
CIVILE  
Indirizzo VIA LEONARDO DA VINCI                      N. civico 6  
Piano T

---

## Ispezione telematica

n. T1 1840 del 12/05/2024

Inizio ispezione 12/05/2024 07:21:15

Richiedente MRULLN

Tassa versata € 3,60

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 2938

Registro particolare n. 2319

Presentazione n. 18 del 20/02/2009

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 [redacted] a di [redacted]

Re ativamente a [redacted] unità negozia e n. 1 [redacted] NUDA PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 [redacted] a di [redacted]

Re ativamente a [redacted] unità negozia e n. 1 [redacted] Per il diritto di [redacted]  
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA DONAZIONE SEGUE CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE E DIPENDENZA, CON TUTTE LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, IL TUTTO COSI' COME TROVASI E COSI' COME PERVENUTO ALLA PARTE DONANTE; IN PARTICOLARE LA DONAZIONE SEGUE CON I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE COSE COMUNI E CONDOMINIALI COME PER LEGGE.

---

**Ispezione telematica**

n. T1 1840 del 12/05/2024

Inizio ispezione 12/05/2024 07:21:15

Richiedente MRULLN

Tassa versata € 3,60

---

**Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive**

*Relative alla formalità:* Nota di trascrizione    Numero di registro particolare    2319    del 20/02/2009

**Annotazioni**

ANNOTAZIONE presentata il 18/07/2016    Servizio di P.I. di POTENZA  
Registro particolare n. 770    Registro generale n. 12348  
Tipo di atto: 0717 - INEFFICACIA PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 27/03/2023    Servizio di P.I. di POTENZA  
Registro particolare n. 675    Registro generale n. 5348  
Tipo di atto: 0717 - INEFFICACIA PARZIALE

**Comunicazioni**

*Non sono presenti comunicazioni*

**Rettifiche**

*Non sono presenti rettifiche*

**Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)**

*Non sono presenti formalità successive*

---

### Ispezione telematica

n. T1 1840 del 12/05/2024

Inizio ispezione 12/05/2024 07:21:15

Richiedente MRULLN

Tassa versata € 3,60

---

### Domanda di annotazione

Registro generale n. 12348

Registro particolare n. 770

Presentazione n. 1 del 18/07/2016

---

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 01/03/2016

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA

Sede POTENZA (PZ)

Numero di repertorio 45/2016

Codice fiscale 800 066 50768

### Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE

Descrizione 717 INEFFICACIA PARZIALE

Voltura catastale dell'atto originario NO

### Altri dati

Formalità di riferimento Trascrizione Numero di registro particolare 2319 del 20/02/2009  
Richiedente NIO X AVV.

Indirizzo

### Dati riepilogativi

Unità negoziali -

---

[REDACTED]

[REDACTED]

Per a quota i -

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Ispezione telematica**

n. T1 1840 del 12/05/2024

Inizio ispezione 12/05/2024 07:21:15

Richiedente MRULLN

Tassa versata € 3,60

---

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 12348

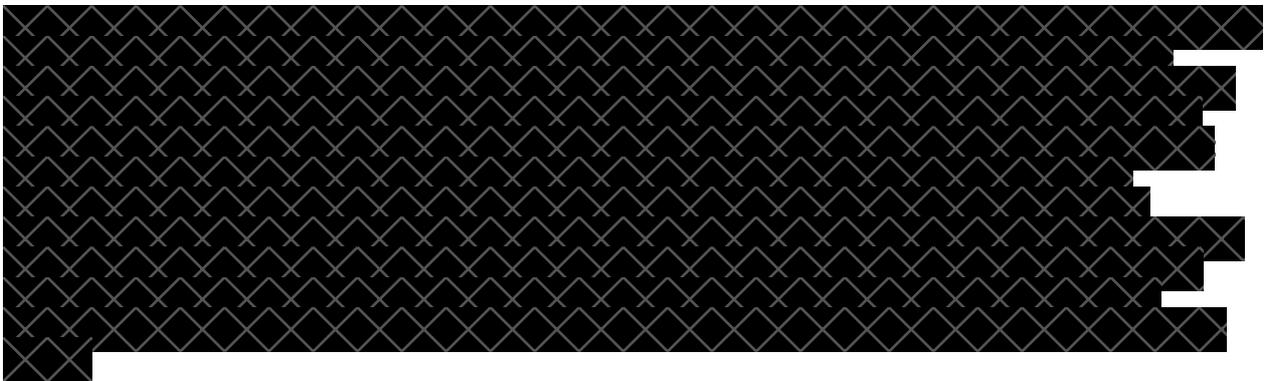
Registro particolare n. 770

Presentazione n. 1 del 18/07/2016

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*



---

## Ispezione telematica

n. T1 1840 del 12/05/2024  
Inizio ispezione 12/05/2024 07:21:15  
Richiedente MRULLN  
Tassa versata € 3,60

---

### Domanda di annotazione

Registro generale n. 5348  
Registro particolare n. 675  
Presentazione n. 8 del 27/03/2023

---

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 29/02/2016  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA  
Sede POTENZA (PZ)  
Numero di repertorio 25/2016  
Codice fiscale 800 066 50768

### Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE  
Descrizione 717 INEFFICACIA PARZIALE  
Voltura catastale dell'atto originario NO

### Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di POTENZA  
Trascrizione Numero di registro particolare 2319 del 20/02/2009  
Richiedente BELVEDERE SPV SRL  
Codice fiscale 105 223 30967  
Indirizzo MILANO, CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 24/28

### Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n.  

### Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1   Nome 

---

**Ispezione telematica**

n. T1 1840 del 12/05/2024

Inizio ispezione 12/05/2024 07:21:15

Richiedente MRULLN

Tassa versata € 3,60

---

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 5348

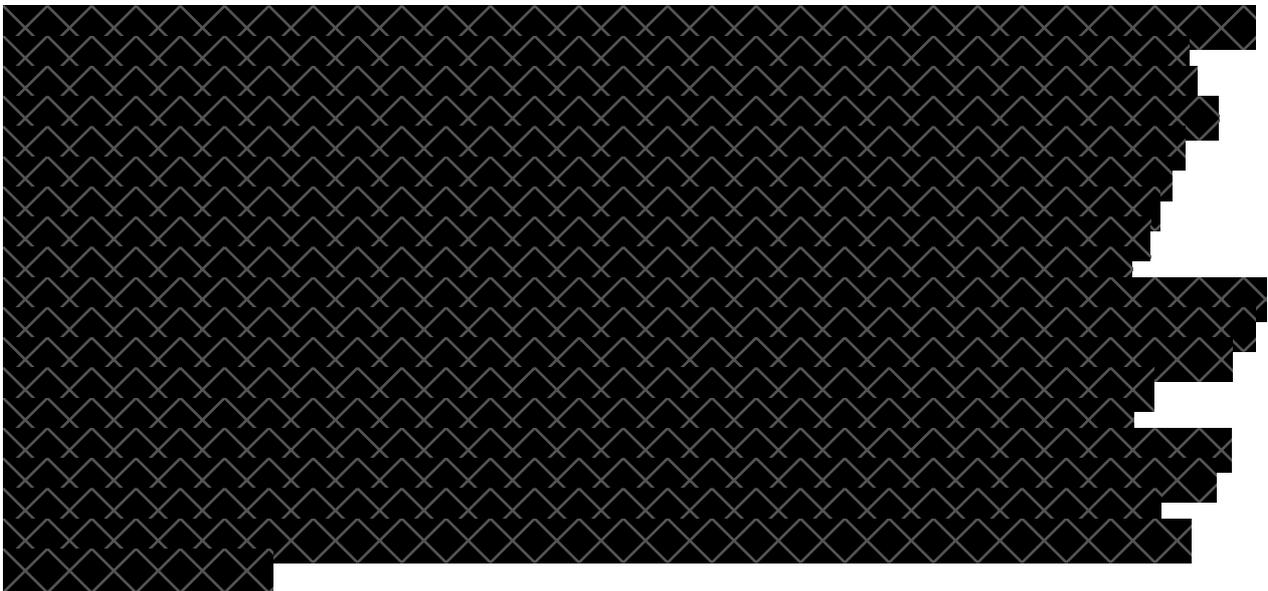
Registro particolare n. 675

Presentazione n. 8 del 27/03/2023

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*



# Allegato 5

## Visure storiche

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di LAVELLO (Codice:E493)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di POTENZA</b>
	<b>Foglio: 48 Particella: 275 Sub.: 3</b>

#### INTESTATI

1			(8) Usufrutto 1/1
			(2) Nuda proprieta' 1/1

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>48</b>	<b>275</b>	<b>3 16</b>			<b>A/2</b>	<b>3</b>	<b>7 vani</b>	<b>Totale: 133 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 128 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 542,28</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA LEONARDO DA VINCI n. 6 Piano T - 1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 48 pla 687 sub 3 per allineamento mappe											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E493 - Foglio 48 - Particella 275

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>48</b>	<b>275</b>	<b>16 3</b>			<b>A/2</b>	<b>3</b>	<b>7 vani</b>		<b>Euro 542,28</b>	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/09/2013 Pratica n. PZ0140425 in atti dal 17/09/2013 (n. 27084.1/2013)
<b>Indirizzo</b>		VIA LEONARDO DA VINCI n. 6 Piano T - 1										

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2023

--	--	--	--	--	--

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
CARRETTA Antonio nato a LAVELLO (PZ) il 18/04/1918	CRRNTN18D18E493E*	(8) Usufrutto 1/1
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/09/2013 Pratica n. PZ0140425 in atti dal 17/09/2013 (n. 27084.1/2013)		

#### Situazione degli intestati dal 17/09/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	275 687	3 3			A/2	3	7 vani		Euro 542,28 L. 1.050.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA LEONARDO DA VINCI n. 6 Piano T - 1										
Notifica						Partita	1003223			Mod.58	-	

[REDACTED]

[REDACTED]											
[REDACTED]											
[REDACTED]											

[REDACTED]											
[REDACTED]											
[REDACTED]											

[REDACTED]											
[REDACTED]											
[REDACTED]											

Reparto PI di POTENZA in atti dal 20/02/2009  
 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Sede LAVELLO (PZ) Repertorio n. 37300 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 2319.1/2009

**Situazione degli intestati dal 08/09/1994**

N.		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	CRRNNM18D18E493J	(8) Usufrutto fino al 17/02/2009
[REDACTED]	[REDACTED]	CRRLGU56C49A669L*	(1) Proprieta' fino al 17/02/2009

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 08/09/1994 Pubblico ufficiale FUCCI Sede VENOSA (PZ) Repertorio n. 36856 - UR Sede VENOSA (PZ) Registrazione n. 268 registrato in data 21/09/1994 - DONAZIONE Voltura n. 6079.1/1994 in atti dal 22/05/1996

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2023

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		CRRNNM18D18E493J	fino al 08/09/1994
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 02/08/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di LAVELLO (Codice:E493)</b>		
	<b>Provincia di POTENZA</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 48 Particella: 275</b>		

### Area di enti urbani e promiscui dal 17/09/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	
1	48	275	-	ENTE URBANO	03 27		Variazione del 17/09/2013 Pratica n. PZ0140423 in atti dal 17/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4773.1/2013)
Notifica				Partita	1		
Annotazioni	di immobile: BIC - GEOMETRIA DA VERIFICARE E/O RECUPERARE						

**Mappali Fabbricati Correlati**  
Codice Comune E493 - Foglio 48 - Particella 275/

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	
1	48	275	-	FUDACCERT	03 27		Impianto meccanografico del 13/06/1979
Notifica				Partita	6388		

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

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 02/08/2023

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARRETTA Vito ; Fu Biagionato a L'AVELLO (PZ) il 28/09/1887		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 17/09/2013
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 13/06/1979			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

# Allegato 6

## Documentazione Atti di Provenienza

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

---

## Ispezione telematica

n. T1 1840 del 12/05/2024  
Inizio ispezione 12/05/2024 07:21:15  
Richiedente MRULLN  
Tassa versata € 3,60

---

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 2938  
Registro particolare n. 2319  
Presentazione n. 18 del 20/02/2009

---

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 17/02/2009  
Notaio CARRETTA FRANCESCO  
Sede LAVELLO (PZ)  
Numero di repertorio 37300/16633  
Codice fiscale CRR FNC 60L23 E493 K

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA  
Voltura catastale automatica SI

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 1

---

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune E493 - LAVELLO (PZ)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 48                      Particella 275                      Subalterno 3  
Sezione urbana - Foglio 48                      Particella 687                      Subalterno 3  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO                      Consistenza 7,0 vani  
CIVILE  
Indirizzo VIA LEONARDO DA VINCI                      N. civico 6  
Piano T

---

---

## Ispezione telematica

n. T1 1840 del 12/05/2024

Inizio ispezione 12/05/2024 07:21:15

Richiedente MRULLN

Tassa versata € 3,60

---

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 2938

Registro particolare n. 2319

Presentazione n. 18 del 20/02/2009

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1  
Cognome

ità di

Re ativamente a 'unità negozia e n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'  
In regime di SEPARAZIONE DI BENI

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA DONAZIONE SEGUE CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE E DIPENDENZA, CON TUTTE LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, IL TUTTO COSI' COME TROVASI E COSI' COME PERVENUTO ALLA PARTE DONANTE; IN PARTICOLARE LA DONAZIONE SEGUE CON I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE COSE COMUNI E CONDOMINIALI COME PER LEGGE.

---

**Ispezione telematica**

n. T1 1840 del 12/05/2024

Inizio ispezione 12/05/2024 07:21:15

Richiedente MRULLN

Tassa versata € 3,60

---

**Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive**

*Relative alla formalità:* Nota di trascrizione    Numero di registro particolare    2319    del 20/02/2009

**Annotazioni**

ANNOTAZIONE presentata il 18/07/2016    Servizio di P.I. di POTENZA  
Registro particolare n. 770    Registro generale n. 12348  
Tipo di atto: 0717 - INEFFICACIA PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 27/03/2023    Servizio di P.I. di POTENZA  
Registro particolare n. 675    Registro generale n. 5348  
Tipo di atto: 0717 - INEFFICACIA PARZIALE

**Comunicazioni**

*Non sono presenti comunicazioni*

**Rettifiche**

*Non sono presenti rettifiche*

**Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)**

*Non sono presenti formalità successive*

---

**Ispezione telematica - Titolo cartaceo**

Codice invio 203312159 del 12/03/2024

Richiedente: MRULLN

---

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2938

Registro particolare n. 2319

Data di presentazione 20/02/2009

---

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.



NOTAIO

Francesco CARRET

Repertorio n.37.300

Raccolta n.16.633

DONAZIONE FRA PARENTI IN LINEA RETTA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove il diciassette febbraio in Lavello nel mio studio alla via Roma n.28.

Innanzi a me dottor Francesco Carretta Notaio in Lavello iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Potenza, Lagonegro e Melfi ed alla presenza di: 1) Spennacchio Maria Antonietta, impiegata, nata a Canosa di Puglia il 18 aprile 1970 e residente in Lavello alla via Orazio Flacco n.82; 2) CARRETTA Addolorata, impiegata, nata a Foggia il 27 gennaio 1973 e residente in Lavello alla via della Pace n.10; testimoni idonee come le stesse mi confermano,

Si Sono Costituiti:

1) la sig. [redacted] coltivatrice diretta, nata a Barletta il 9 marzo 1956 e residente in Lavello alla via Albinini n.3 (C.F. CRR LGU 56C49 A669L), la quale dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale della separazione dei beni;

2) il sig. [redacted] studente, nato a Bari il di 11 ottobre 1986 e residente in Lavello alla via Albinini n.3 (c.f. BSC MHL 86R11 A662T), il quale dichiara di essere di stato libero.

La identità personale delle costituite parti è a me Notaio certa. Le parti convengono quanto segue.

Art.1 - La [redacted] con ogni garanzia di fatto e di diritto e senza riserva alcuna, dona al figlio sig. Biscaglia Michele che, accetta e ringrazia, la nuda proprietà della casa di abitazione sita in Lavello alla via Leonardo Da Vinci n.8 (già n.6), composta da quattro vani ed accessori a primo piano e da annesso locale deposito a piano terra di quattro metri quadrati, il tutto confinante con Vico III Leonardo Da Vinci, con via Ariosto, con proprietà di Carretta Mauro e con proprietà di Carretta Biase ed il tutto riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Lavello al foglio 48 particella 275 sub 3 graffiata con la particella 687 sub 3 Via Leonardo Da Vinci n.6 piano T-1 categ.A/2 cl.3 vani 7 R.C.Euro 542,28.

Sul detto bene grava l'usufrutto vitalizio in favore del sig. Carretta Antonio, nato a Lavello il 18 aprile 1918.

Art.2 - La donazione segue con ogni accessorio, accessione e dipendenza, con tutte le servitù attive e passive, il tutto così come trovasi e così come pervenuto alla parte donante; in particolare la donazione segue con i proporzionali diritti di comproprietà sulle cose comuni e condominiali come per legge.

La parte donante, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia di documentazione amministrativa D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la sua personale responsabilità,

20 FEB 2009

2938  
2319

edotta ed ammonita da me Notaio delle responsabilità penali cui va incontro in caso di dichiarazione falsa, attesta con riferimento alle norme in materia di controllo sull'attività urbanistico-edilizia (legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e loro successive modifiche ed integrazioni) che costruzione dei cespiti de quibus è avvenuta in forza della licenza edilizia n.155 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lavello in data 26 agosto 1968 e che successivamente alla ultimazione dei detti lavori i cespiti stessi non sono stati oggetto di mutamenti di destinazione e di interventi edilizi che avrebbero richiesto licenza, concessione, autorizzazione o permessi a costruire.

Art.3 - La parte donataria resta da oggi immessa nel legale e possesso dei cespiti ricevuti in donazione; con ogni conseguenza utile ed onerosa.

Art.4 - La parte donante dichiara che i cespiti de quibus le sono pervenuti in forza di atto di donazione per Notar Giovanna Fucci di Venosa in data 8 settembre 1994 rep.n.36.856 registrato a Venosa il 21 detti al n.268 e trascritto a Potenza il 3 ottobre 1994 ai n.ri 13418/11912.

Dichiara poi la parte donante che i beni stessi sono liberi da oneri, trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e pesi in genere; presta, quindi, garanzia per evizione.

Art.5 - La parte donante rinuncia all'ipoteca legale e dispensa il competente Conservatore dei Registri Immobiliari - Dirigente dell'Agenzia del Territorio di Potenza dall'iscrivere ipoteche di ufficio.

Art.6 - Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte donataria. Ad ogni effetto di legge ed ai fini fiscali le parti dichiarano: - che la donante è madre del donatario; - che la presente donazione è la prima che intercorre tra le parti; che il valore del bene donato in nuda proprietà è di Euro 55.600,00 (cinquantacinquemilaseicento e zero centesimi)

Inoltre la parte donataria chiede di beneficiare delle agevolazioni previste dai comma 3° e 4° dell'art.69 della Legge 21 novembre 2000 n.342 trattandosi di donazione di casa di abitazione e sue pertinenze non di lusso a favore di soggetto in possesso dei requisiti e delle condizioni previste in materia di acquisto della prima casa dall'art.1, comma 1°, quinto periodo, della tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 e relativa nota 2 bis).

A tal fine esso donatario dichiara:

- di avere la residenza in Lavello, Comune ove è ubicato l'immobile ricevuto in donazione con il presente atto;
- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile ricevuto in donazione con il presente

atto;

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il Territorio Nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da esso donatario o dal suo coniuge con le agevolazioni di cui al succitato articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982 n.168, all'articolo 2 del decreto legge 7 febbraio 1985 n.12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985 n.118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991 n.415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti legge 21 gennaio 1992 n.14, 20 marzo 1992 n.237 e 20 maggio 1992 n.293, all'articolo 2, commi 2 e 3 del decreto legge 24 luglio 1992 n.348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 settembre 1992 n.388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 novembre 1992 n.455, all'articolo 1, comma 2, del decreto legge 23 gennaio 1993 n.16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993 n.75 e all'articolo 16 del decreto legge 22 maggio 1993 n.155 convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993 n.243;

- che la presente donazione si effettua nei confronti di persona fisica da soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- che il cespito ricevuto in donazione è non di lusso in quanto costruito con i criteri di cui al Decreto Ministeriale dei lavori pubblici 2 agosto 1969 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.218 del 27 agosto 1969;

- di essere a conoscenza del divieto di alienare nei cinque anni da oggi, pena la perdita delle agevolazioni fiscali concesse, eccettuato il caso in cui entro un anno dall'alienazione dell'immobile ricevuto in donazione si proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Ri-  
chiesto io Notaio ricevo il presente atto del quale, alla presenza dei testimoni, ho dato chiara lettura alle parti che da me interpellate lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed approvato e sottoscritto con i testimoni e con me Notaio a norma di legge.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore dieci e quarantacinque minuti primi.

Consta di tre fogli scritti in parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio su cinque facciate e fin qui della sesta.

**FIRMATO:**

- Luigia CARRETTA  
- Michele BISCEGLIA  
- Maria Antonietta SPENNACCHIO  
- Addolorata CARRETTA  
Francesco CARRETTA Notaio (segue sigillo)

La presente copia è conforme all'originale, consta di due  
mezzi fogli e si rilascia per *Carabinieri*

Lavello, *Carabinieri* *Sebastiano* *Spurio* *Carabinieri*

*Sebastiano Spurio*



# Allegato 7

## Documentazione Ufficio Anagrafe

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

## Anagrafe

---

**Da:** liliana.muro@geopec.it  
**Inviato:** lunedì 26 febbraio 2024 14:44  
**A:** anagrafe@pec.comune.lavello.pz.it  
**Oggetto:** Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 70/2023RGE promossa da BELVEDERE SPV S.R.L. per il tramite della mandataria Perlios Credit Servinf SPA, contro BISCEGLIA MICHELE..  
**Allegati:** Istanza ufficio anagrafe - BISCEGLIA Michele (70-2023 RGE).pdf; Nomina GE 70-2023 RGE Trib PZ.pdf

La sottoscritta Geometra MURO Liliana, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza al n.2360, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1110, nominata Perito Estimatore nella causa di cui all'oggetto dal sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, dott.ssa DI PAOLO Annachiara, con disposizione del 21/02/2024, fine di evadere ai QUESITI posti con il verbale di accettazione incarico del 22/02/2024,

### CHIEDE

Copia estratto di matrimonio, nonché documento attestante la residenza storica del seguente:

- BISCEGLIA MICHELE nato a BARI (BA) il 11/10/1986 BSCMHL86R11A662T

Nel ringraziare per il prezioso intervento invio cordiali saluti

Il C.T.U

- Geom. Liliana Muro -

--  
-----

Pr 3923 AC

26-2-24



# CITTA' DI LAVELLO

## COMUNICAZIONE DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,  
visti gli atti d' ufficio,

comunica che



nato il 11-10-1986 a BARI  
Atto N.3242 p.I s.A - BARI (BA)

~~CIT. BOGNAPOLITANO~~

ha avuto i seguenti movimenti:

Domicili nel Comune:

VIA ALBINI Nr. 3

dal 11-10-1986

fino al 22-11-2009

CONTRADA RIPONE / SNC

dal 23-11-2009

fino al 07-06-2012

VICO III L. DA VINCI Nr. 8

dal 08-06-2012

fino al 29-12-2020

VICO TERZO LEONARDO DA VINCI Nr. 8 già- VICO III L. DA  
VINCI Nr. 8  
Prat. n. 1778 / 2020

dal 30-12-2020

a tutt'oggi

LAVELLO ( PZ ), 26-02-2024

Ora 15.09

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

FUSILLI MICHELA MARIA



CITTA' DI LAVELLO

L'Ufficiale d' Anagrafe

Città di Lavello - Anagrafe

FUSILLI MICHELA MARIA



Rilasciato ai fini dell' acquisizione d'ufficio.

Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93



# CITTA' DI LAVELLO

## Ufficio Anagrafe

### COMUNICAZIONE DI STATO LIBERO

L' Ufficiale d' Anagrafe,  
visti gli atti d' ufficio,

comunica che



nato il 11-10-1986 a BARI

Atto N.3242 p.l s.A Anno 1986 - BARI (BA)

C

R

È di stato libero.

LAVELLO ( PZ ), 26-02-2024  
Ora 15:12

**L'UFFICIALE D'ANAGRAFE  
D'ORDINE DEL SINDACO  
FUSILLI MICHELA MARIA**

Rilasciato ai fini dell' acquisizi  
Firma autografa sostituita a m

cio.

mpa ai sensi dell' art.3 comma 2 D.Lgs.39/1993



CITTA' DI LAVELLO

L'Ufficiale d' Anagrafe

Michele Maria FUSILLI



# Allegato 8

## Documentazione Ufficio Tecnico

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

**Data:** 11 aprile 2024, 10:34:31  
**Da:** Comune di Lavello <info@pec.comune.lavello.pz.it>  
**A:** liliana.muro@geopec.it  
**Oggetto:** Prot. N.7290 del 11-04-2024 - Invio pratiche edilizie.  
**Allegati:** Prot\_Par 0007290 del 11-04-2024 - Documento MURO Liliana.pdf (328.2 KB)  
Prot\_Par 0007290 del 11-04-2024 - Allegato Scansione per MURO.pdf (3.3 MB)  
Segnatura.xml (2.8 KB)



# CITTA' DI LAVELLO

Provincia di Potenza

**Settore III "Tecnico"**

Largo Tuscania - 0972/80111

info@pec.comune.lavello.pz.it

Comunicazione trasmessa tramite pec

**Al Geom. MURO Liliana**  
**CTU del tribunale di Potenza**  
**PEC: liliana.muro@libero.it**

## **OGGETTO: invio pratiche edilizie**

In riscontro alla sua richiesta di Accesso agli Atti prot. n. 3924 del 26/02/2024 si inviano le copie digitali degli elaborati delle pratiche rinvenute presso il Settore III, con riferimento all'intestataro CARRETTA Vito per gli immobili identificati catastalmente al fg.8 p.la 275 sub.3, 16, di cui al seguente elenco:

- Licenza Edilizia n. 1088/1952
- Piante del progetto
- Licenza Edilizia n. 1111/1952
- Piante dei prospetti modificati

Cordialmente

Lavello 10/04/2024



Il Responsabile III Settore  
**Arch. Daniela MIGLIORINI**

1088



ILL/NO Sig.COMMISSARIO PREFETTIZIO DEL COMUNE DI

L A V E L L O

Il sottoscritto CARRETTA VITO FU BIAGIO, in applicazione agli Art.17-18 e 22 del Regolamento di Edilizia di questo Comune, domanda alla S.V.Ill/ma di poter edificare a primo piano un fabbricato di sua proprietà soprastante a quello già esistente in via Leonardo Da Vinci e confinante a nord con lo stesso proprietario, a sud con la via Leonardo Da Vinci, ad est con Scaramuzzi Pasquale e ad ovest col Vico III Leonardo Da Vinci.

Il sottoscritto si obbliga di rispettare le linee e le misure del disegno di progetto approvato dalla Commissione di Edilizia e che allega alla presente in duplice copia di cui una rimarrà presso codesto Comune.-----Le facciate ~~pra~~ sud ed ovest saranno in mattoni. Gli stipiti e le piattabande delle porte, finestre e balconi saranno in pietra di trani.

Il parapetto del terrazzo sarà in mattoni.

Lavello, 13 marzo 1952

IL RICHIEDENTE

*Carretta Vito*

Ufficio Tecnico Comunale

Lavello

Si esprime parere favorevole.=

IL TECNICO COMUNALE

*Stamulo*

COMUNE DI LAVELLO Numero 0007290 - 11-04-2024 - partenza

Seduta del 27 MAR. 1952

La Commissione Edilizia esprime  
parere favorevole.

LA COMMISSIONE IL PRESIDENTE



*Francesco...*

*Gaetano...*

*Francesco...*

*Roberto...*

*[Signature]*

COMUNE DI LAVELLO Numero 0007290 - 11-04-2024 - partenza

STUDIO TECNICO  
geom. VINCENZO ANASTASIA  
LAVELLO



PROGETTO FABBRICATO A I PIANO IN LAVELLO -

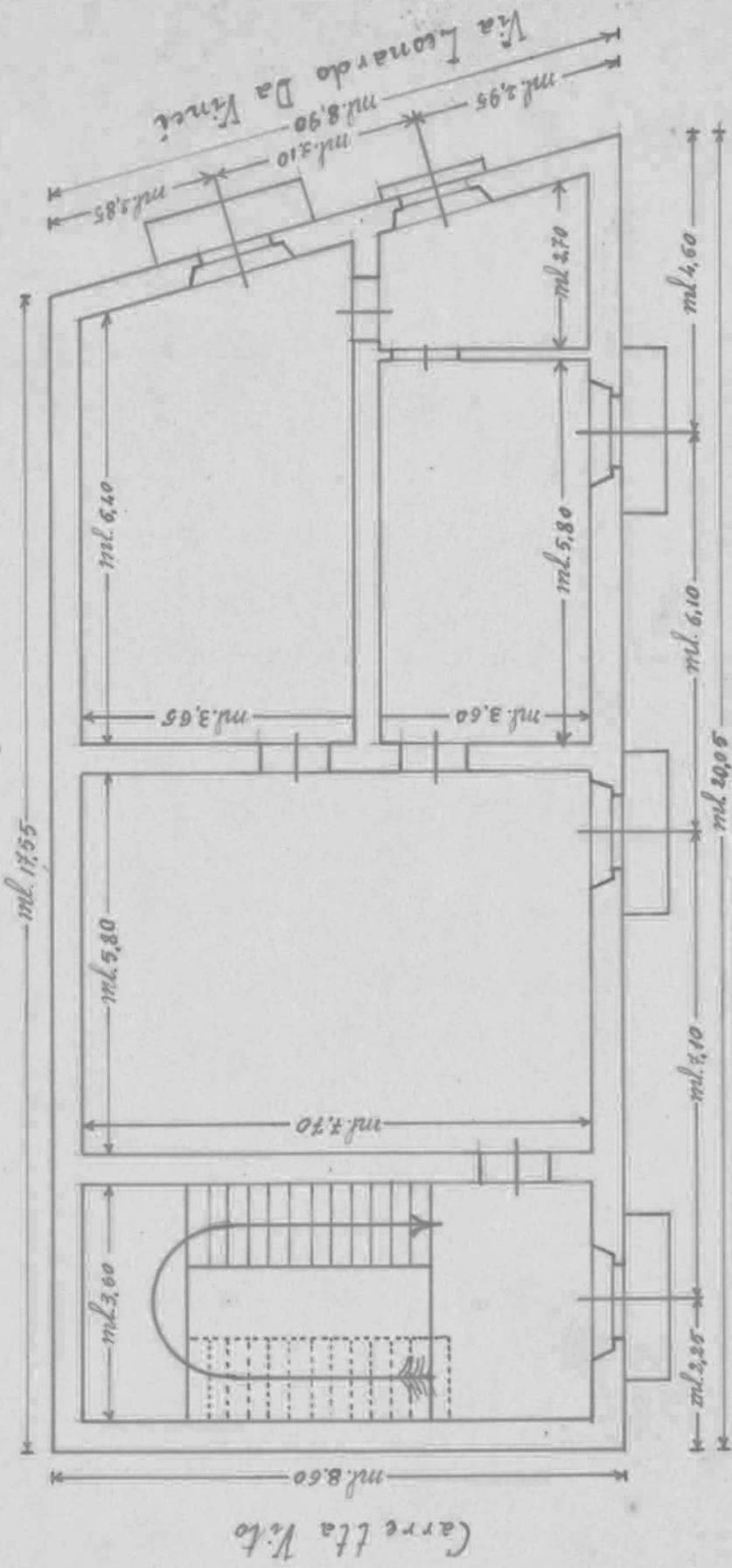
VICO III LEONARDO DA VINCI - PROPRIETÀ CARRETTA VITO -

REDATTO DAL GEOMETRA

*Vincenzo Anastasia*

PIANTA I PIANO

Scaramuzzi Pasquale



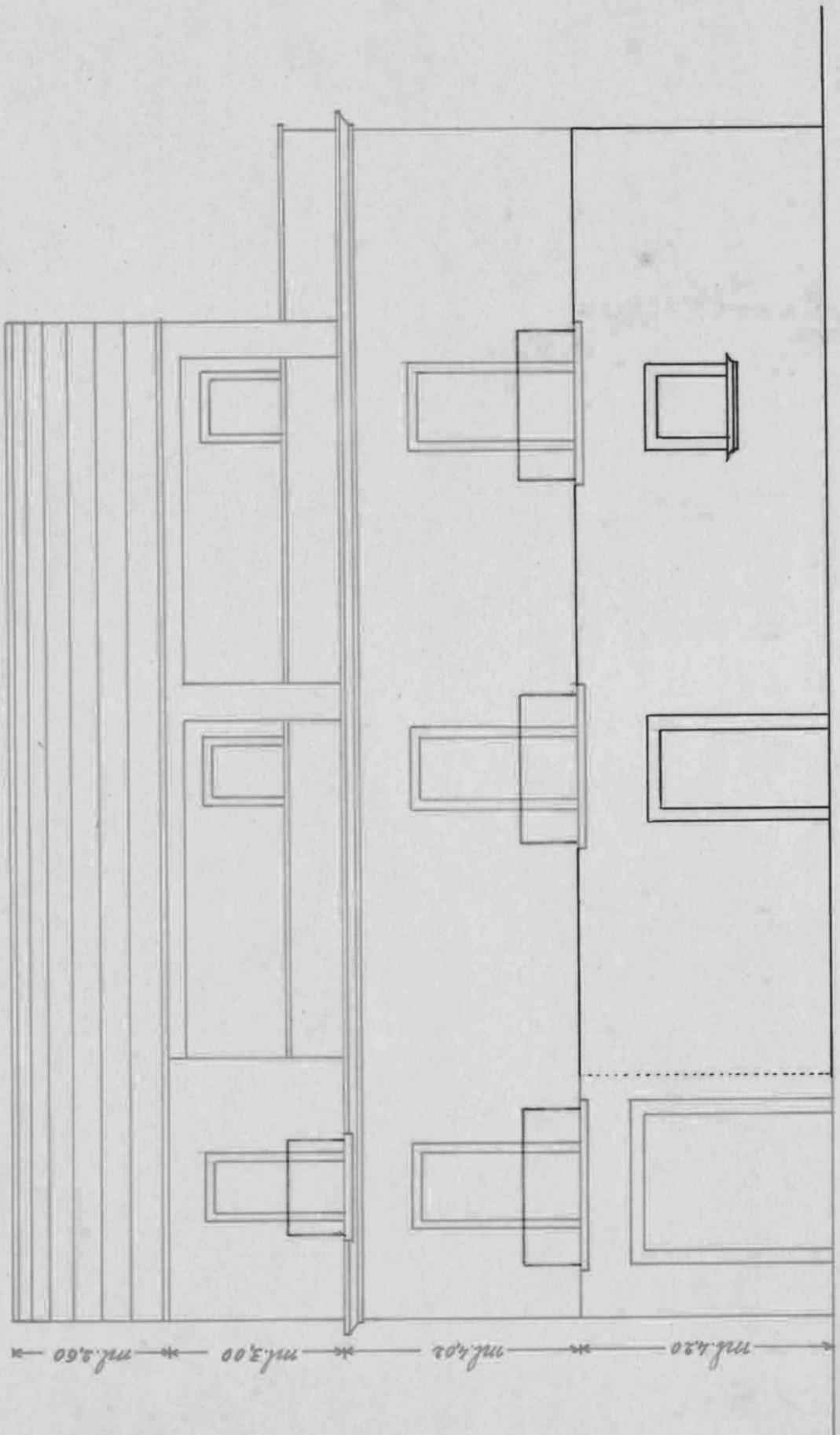
Carretta Vito

Vico III Leonardo Da Vinci

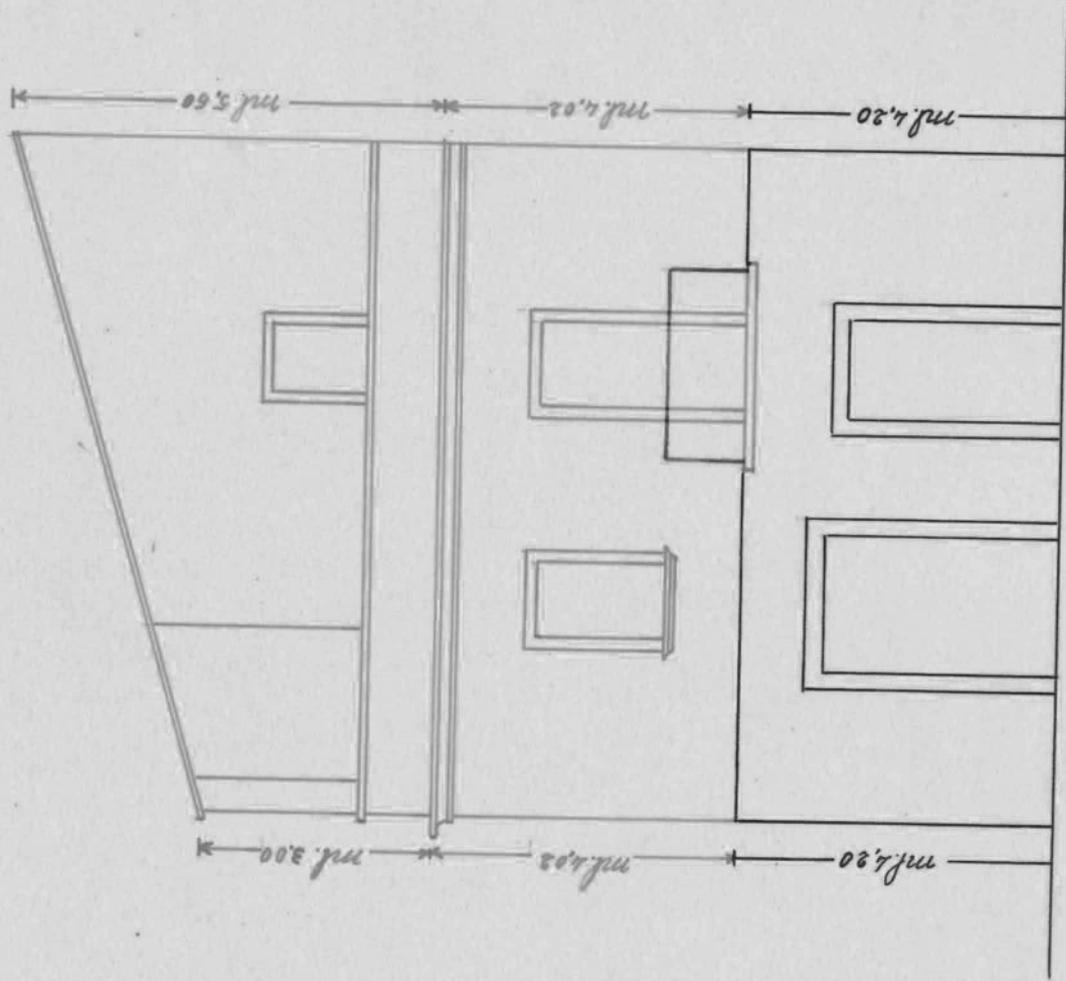
Scala: 1:100



PROSPETTO al VICO III LEONARDO DA VINCI



PROSPETTO in VIA LEONARDO DA VINCI



1952  
Saverio, 15 marzo  
Leonardo



1111  
ILL/mo Sig. Sindaco e Componenti la Giunta Comunale  
di..... L A V E L L O.....

OGGETTO: MODIFICHE PROSPETTI FABBRICATO DI NUOVA  
COSTRIZIONE.

Il sottoscritto Carretta Vito fu Biagio, domiciliato  
in Lavello, in applicazione agli Art.17-18 e 22 del  
Reg. di Edilizia di questo Comune, domanda alle SS.II.  
di poter apportare modifiche ai prospetti presentati  
col progetto già approvato dalla Commissione di Edili-  
zia di questo Comune, progetto riguardante il fabri-  
cato di nuova costruzione di sua proprietà, sito  
nell'abitato di questo Comune e confinante ad est  
col fabbricato dei fratelli Scaramuzzi, ad ovest col  
Vico III Leonardo Da Vinci a sud con la Via Leonardo  
Da Vinci e a nord con altro fabbricato dello stesso  
proprietario.

Il sottoscritto precisa che la pianta del II piano  
sarà uguale a quella del primo già presentata mentre  
sul primo piano verrà costruito un'altro analogo con  
soffitta giusti prospetti allegati in duplice copia  
esibiti per l'approvazione e dei quali una copia  
rimarrà presso codesto Comune.

Lavello, 5/8/1952

Seduta del 11-8-52

*Carretta Vito*

La Commissione Edilizia esprime  
parere favorevole.

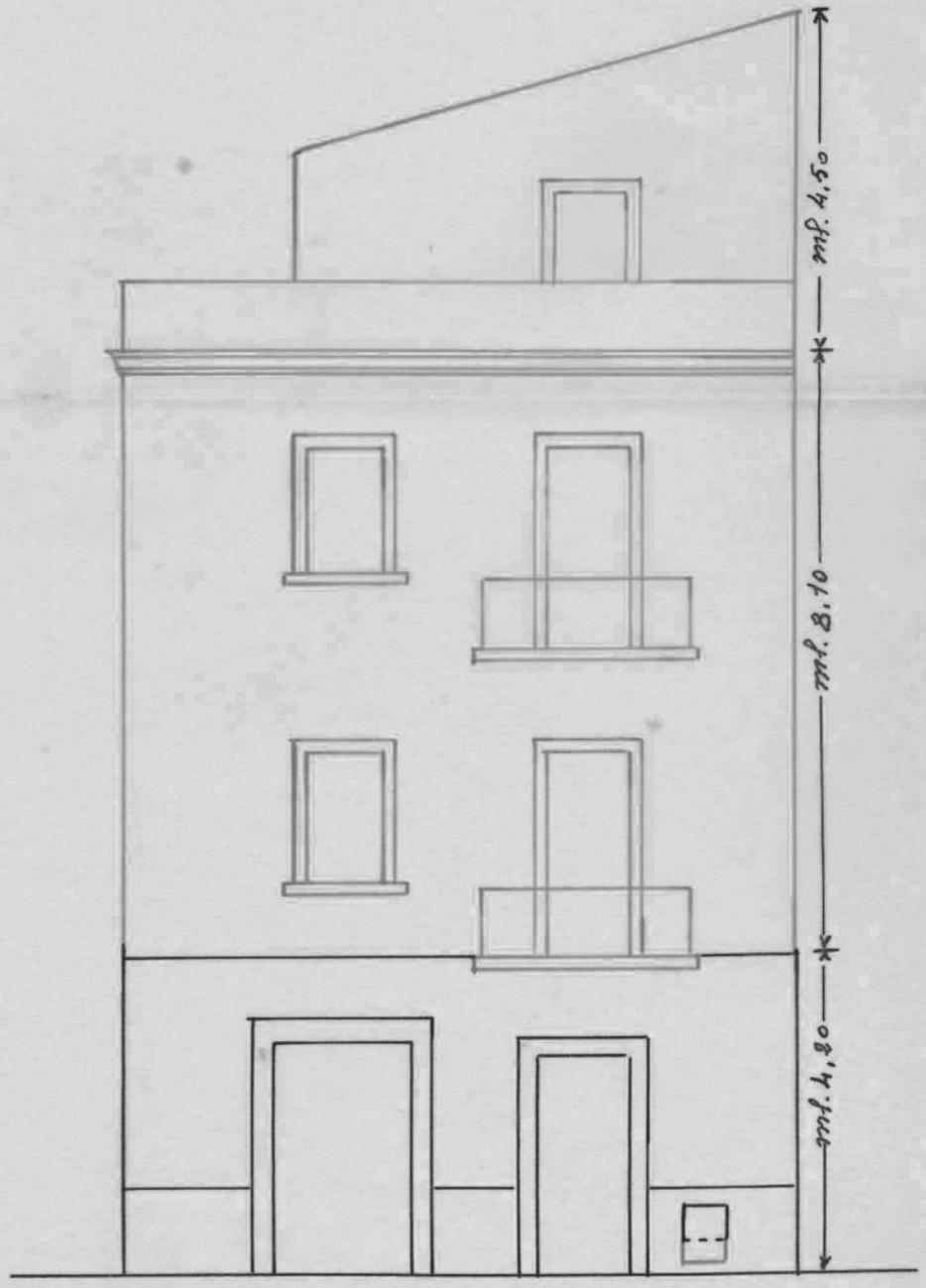
LA COMMISSIONE IL PRESIDENTE

*Porreca*  
*Carretta Vito*  
*Carretta Vito*



PROSPETTO in VIA LEONARDO da VINCI

COMUNE DI LAVELLO Numero 0007290 - 11-04-2024 - partenza



Scala: 1:

PROSPETTO AL VICO 3° LEONARDO DA VINCI

Lavello-  
gum

COMUNE DI LAVELLO Numero 0007290 - 11-04-2024 - partenza





22 / 1967

Ill.mo Sig. Commissario Prefettizio del Comune

di L A V E L L O

Il sottoscritto Carretta Antonio di Vito, residente alla Via San Martino -Lavello- chiede alla S.V.Ill.ma la licenza edilizia per il completamento del piano terra e costruzione del 1° piano del fabbricato posto nell'abitato di questo Comune tra la via L.Ariosto e Vico II L. da Vinci.=

licenzia 1967  
26 AGO. 1968

Allega, pertanto, alla presente progetto redatto dal geom. A. Catalano.=

Con osservanza

*Carretta Antonio*

Lavello li, 19.12.1966.=

Seduta del 10 GEN. 1967

La Commissione Edilizia esprime parere favorevole.

IL TECNICO RESPONSABILE  
*de haude*

*Renzo Favara*  
L'UFFICIALE SANITARIO  
*M. Nobile*



*Carretta Antonio*  
Il Commissario Prefettizio  
*Carretta Antonio*



N.F. - in economia - finanze private, residenziali.  
popolazione - e.a. - impianti; no. imp. cap = imp. 100  
V/p = me. 1100 - abito. 1 da 4 vani e servizi  
alt. lanti 4 -



# COMUNE DI LAVELLO

PROVINCIA DI POTENZA

LICENZA EDILIZIA N. 155

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal 1 Sig. CARRETTA ANTONIO  
in nome e per conto proprio ricevuta il 19.12.1966  
tendente ad ottenere la licenza di costruzione per un fabbricato coposto dal piano terra  
e dal primo piano su area messa alla via Vico 2° Leonardo da Vinci, angolo  
via Ariosto

in conformità ai disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il referto degli Uffici interessati (Ufficio Tecnico, Sanitario);

Visto il parere della commissione edilizia comunale;

Visto il Piano Regolatore;

Vista l'autorizzazione del Genio Civile in data 15.7.1968;

### DETERMINA

Salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, è concessa la chiesta licenza edilizia al Signor  
CARRETTA ANTONIO

con l'obbligo dell'osservanza sotto la sua piena responsabilità, di tutte le norme contenute nei regolamenti  
Comunali (di edilizia, igiene, Polizia, ecc.).

Per le opere di edilizia viene in particolare disposto:

1) l'obbligo di richiedere all'Ufficio Tecnico comunale prima dell'inizio dei lavori, le linee planimetriche del luogo sul quale dovrà sorgere la nuova costruzione in armonia con quanto stabiliscono il piano regolatore generale o il piano particolareggiato di esecuzione della Città;

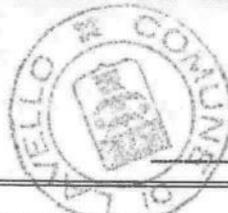
2) l'obbligo di denunciare le opere in conglomerato semplice ed armato, ai sensi dell'art. 4 Cap. 1, del D. L. 16 novembre 1939, n. 2229, dandone comunicazione anche all'amministrazione comunale;

3) l'obbligo delle norme tecniche di buona costruzione di cui all'art. 4 della Legge 25-11-62 n. 1684.

### PRESCRIZIONI SPECIALI

- 1) Che le sporgenze delle solette dei balconi siano contenute entro 1/10 della larghezza della strada interessata;
- 2) Che venga rispettata la prescrizione di cui alla autorizzazione del Genio Civile;
- 3) Comunicare all'Ufficio tecnico comunale la data di inizio dei lavori.

Lavello, li 26 AGO. 1968



IL SINDACO

### AVVERTENZE

A lavori ultimati dev'essere richiesta la visita sanitaria, a sensi dell'articolo 221 del T. U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni,

Trascorso sei mesi dalla data del rilascio della licenza senza che siano stati iniziati i lavori, dovrà essere presentata nuova domanda per il rilascio di nuova autorizzazione. intendendosi definitivamente revocata la presente licenza ad ogni suo effetto.

Allegata alla presente licenza si ritorna una copia, regolarmente vistata, del progetto approvato, formato da n. 3 tavole di disegni.



# COMUNE DI LAVELLO

(Frov. di Potenza)

Il sottoscritto Mess. Comunale dichiara di aver notificato in data odierna il presente atto al Sig. Carrara Antonio

consegnandone copia a mani della sigl. [Signature]  
Lavello, li 23-8-68

### IL MESSO NOTIFICATORE

(Laus Mastro)

[Signature]

### DETERMINA

con l'obbligo dell'asservanza sotto la sua piena responsabilità, di tutte le norme contenute nel regolamento Comunale (di edilizia, igiene, Polizia, ecc.).  
Per le opere di edilizia viene il particolare disposto:  
1) l'obbligo di richiedere all'Ufficio Tecnico comunale prima dell'inizio dei lavori, le linee planimetriche del luogo sul quale dovrà sorgere la nuova costruzione in armonia con quanto stabilito dal piano regolatore generale o il piano particolareggiato di esecuzione della C.M.;  
2) l'obbligo di depositare le opere in compilazione e stampate ed inviarle, ai sensi dell'art. 4 Cap. I del D.L. 10 novembre 1957, n. 2230, ad una commissione tecnica all'amministrazione comunale;  
3) l'obbligo delle norme tecniche di buona costruzione di cui all'art. 4 della Legge 23-12-55 n. 1024

### PRESCRIZIONI SPECIALI

- 1) Da la soprintendenza delle costruzioni edilizie comunali, prima dell'inizio dei lavori, le linee planimetriche della fabbrica della nuova costruzione;
- 2) Che venga presentata per approvazione di ogni altra autorizzazione necessaria;
- 3) Commissione all'Ufficio Tecnico comunale in data di inizio dei lavori.

Lavello, li 23-8-68

IL SINDACO



A V E R T E N T E

A tutto il presente il nuovo regolamento edilizio comunale è stato approvato e approvato in data 27 luglio 1957, n. 1024.

COMUNE di LAVELLO

22/67

(Provincia di Potenza)

RILASCIO DI LICENZA EDILIZIA

IL SINDACO

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.10, comma 8 della legge 6 agosto 1967, n.765, che sostituisce l'art.31 della vigente "Legge Urbanistica";

R E N D E N O T O

che é stata rilasciata licenza edilizia, in data 26.8.1968 col N. 155, al nome di Carretta Antonio

per la costruzione di \_\_\_\_\_ un fabbricato ad uso abitazione in localitá S. Antonio  
Via Vico 2° Leonardo da Vinci Civ. N. \_\_\_\_\_ =

Chiunque può prendere visione, presso l'Ufficio Comunale, della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza stessa, in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o di regolamenti o con le prescrizioni del piano regolatore e del programma di fabbricazione, a termini del comma 9, art.10 della suddetta Legge.

li, 26 AGO. 1968



IL SINDACO  
*[Signature]*

Il presente avviso é stato affisso all'Albo Pretorio dal 26 AGO. 1968 al 9 SET. 1968

li, 10 SET. 1968



IL MESSO COMUNALE  
*[Signature]*

COMUNE DI LAVELLO Numero 0009525 - 13-05-2024 - partenza

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI  
PROVVEDITORATO REG. ALLE CO.PP. PER LA BASILICATA  
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI POTENZA

=====

N. 10720

Potenza, 15/7/1968

ALLA DITTA **CARRETTA ANTONIO**

Via **D. De Iauria**

LAVELLO

—e p.c. AL COMUNE

di

LAVELLO

OGGETTO : Legge 25/11/1962 n. 1684 -  
Autorizzazione a costruire un fabbricato di civile abita\_ zione.

Con riferimento alla domanda della S.V. ~~riservata~~ ~~XXXXXXXXXX~~ questo Ufficio in data **13/5/1968** si trasmette la relativa auto\_ rizzazione a costruire, rilasciata ai soli fini delle norme contenu\_ te nella Legge 25/11/1962, n. 1684, salvo i diritti di terzi e sotto riserva dell'autorizzazione da parte della Commissione Edilizia che deve essere rilasciata indipendentemente dalla presente.

Si restituisce un esemplare del progetto alligato alla do\_ manda. **Al Comune si trasmette copia della lettera d'autorizzazione. a costruire.**



L'INGEGNERE DIRIGENTE  
( V. D'Antonio )

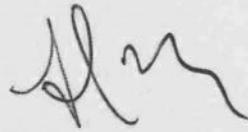
COMUNE DI LAVELLO  
N. *Gr25* arrivato il 18. LUG. 1968  
N. \_\_\_\_\_ della lettera ricevuta  
Cat. \_\_\_\_\_

DC.

COMUNE DI LAVELLO Numero 0009525 - 13-05-2024 - partenza



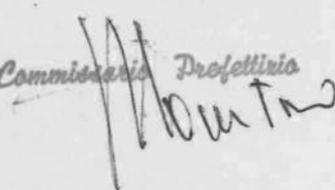
Studio tecnico  
geom. A. Catalano  
Lavello ~



Seduta del 10 GEN. 1967

La Commissione Edilizia esprime  
parere favorevole.

Il Commissario Profettorio



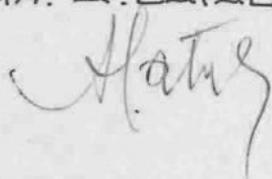
progetto per il completamento piano terra  
e costruzione del 1° piano del fabbrico-  
cato di proprietà del Sig. Carretta  
Antonio, posto nell'abitato di Lavello  
tra la via Ariosto e vicolo Il S. da Vinci

**DISEGNI** # 1:100

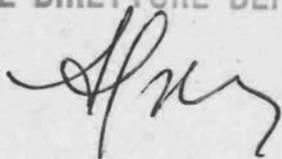


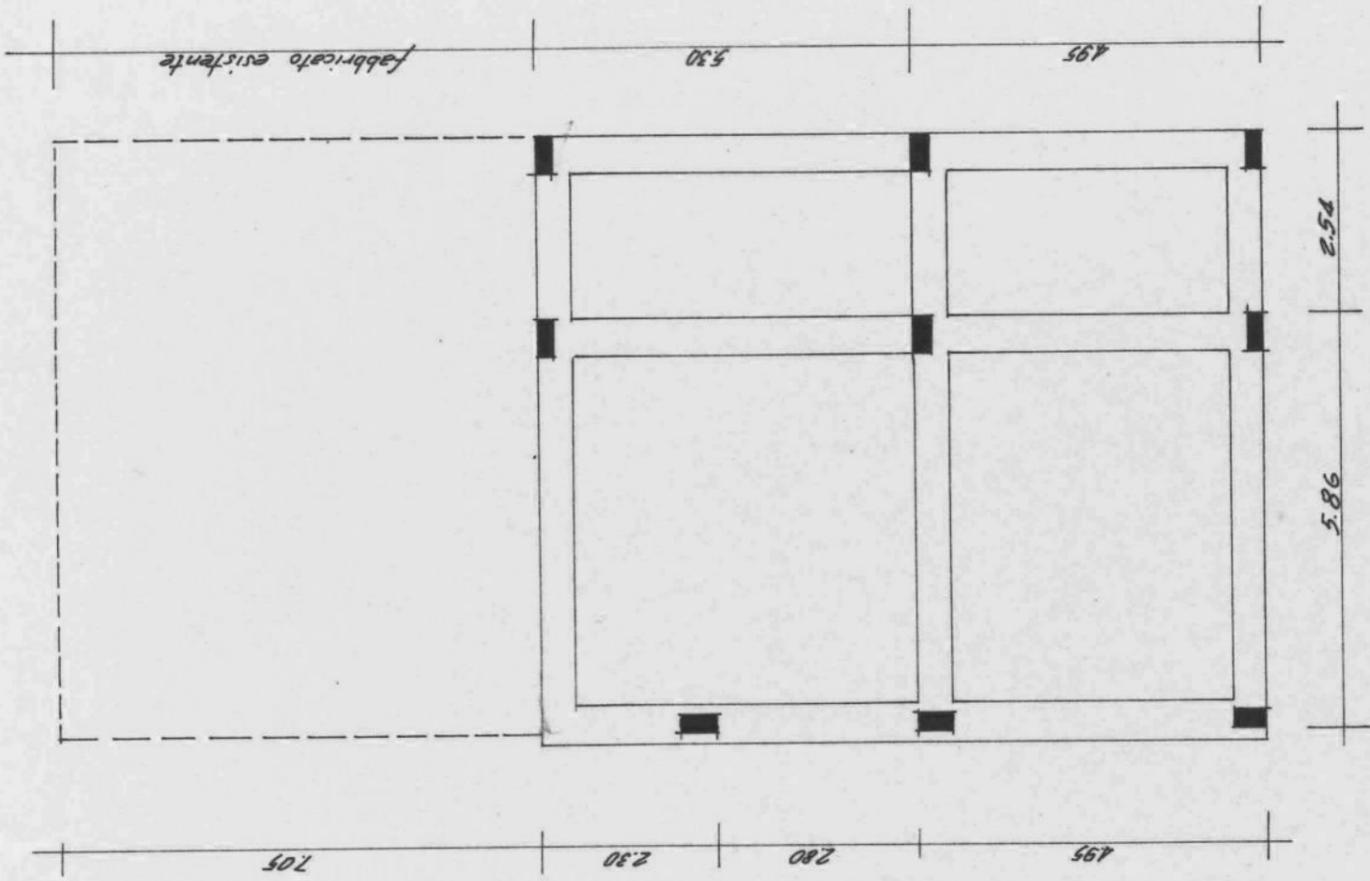
il progettista

geom. A. CATALANO

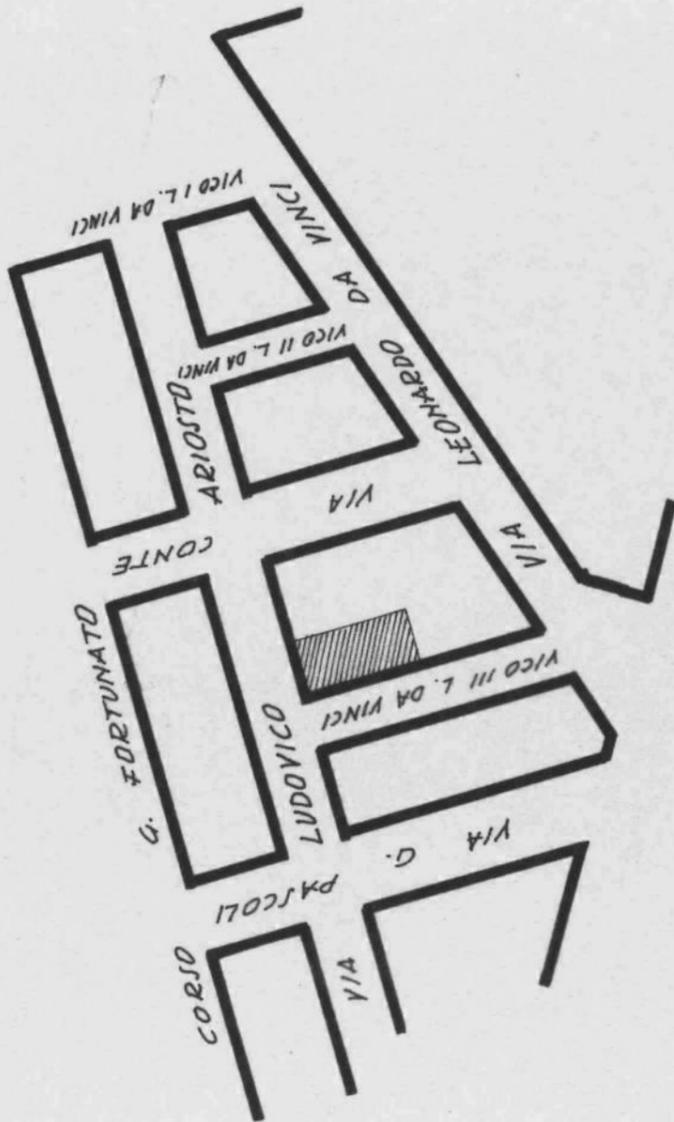


IL DIRETTORE DEI LAVORI



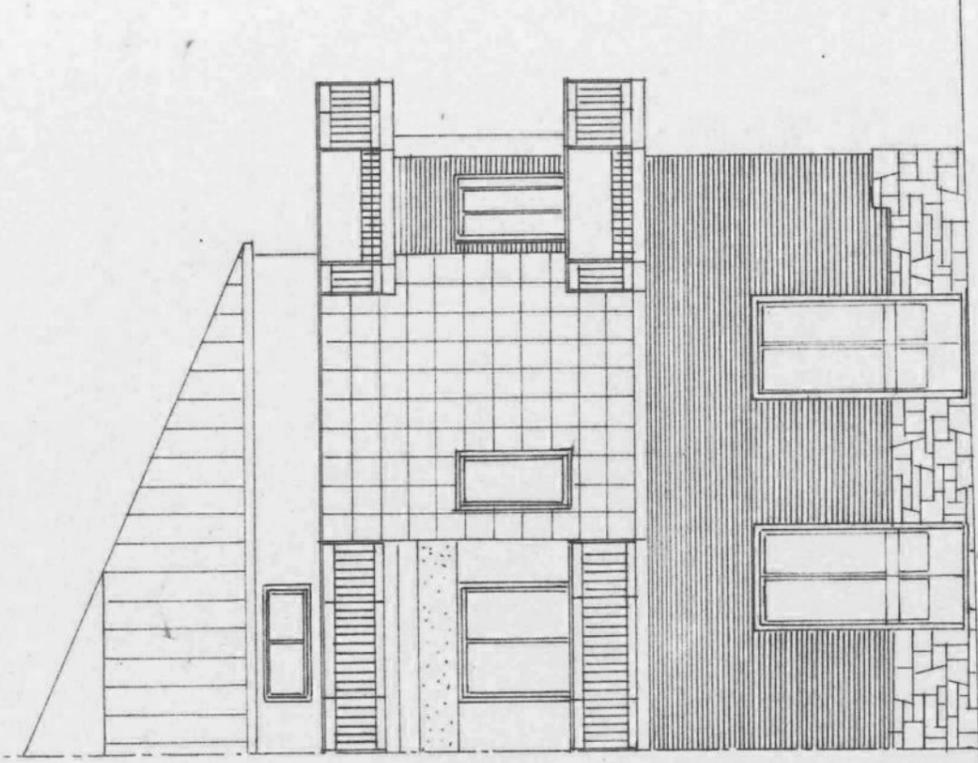


*la pianta delle fondazioni*

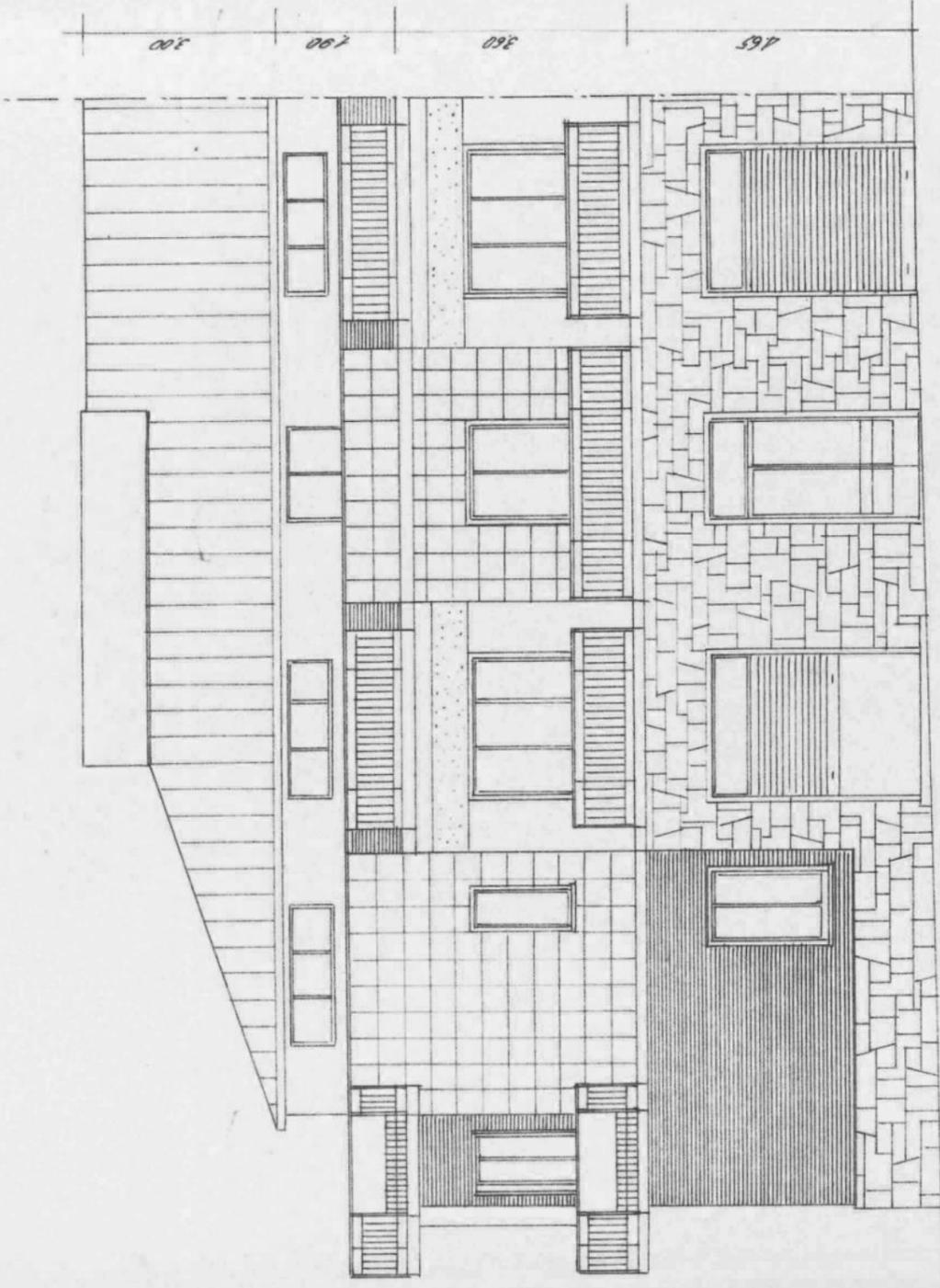


*la planimetria generale scala 1:7000*

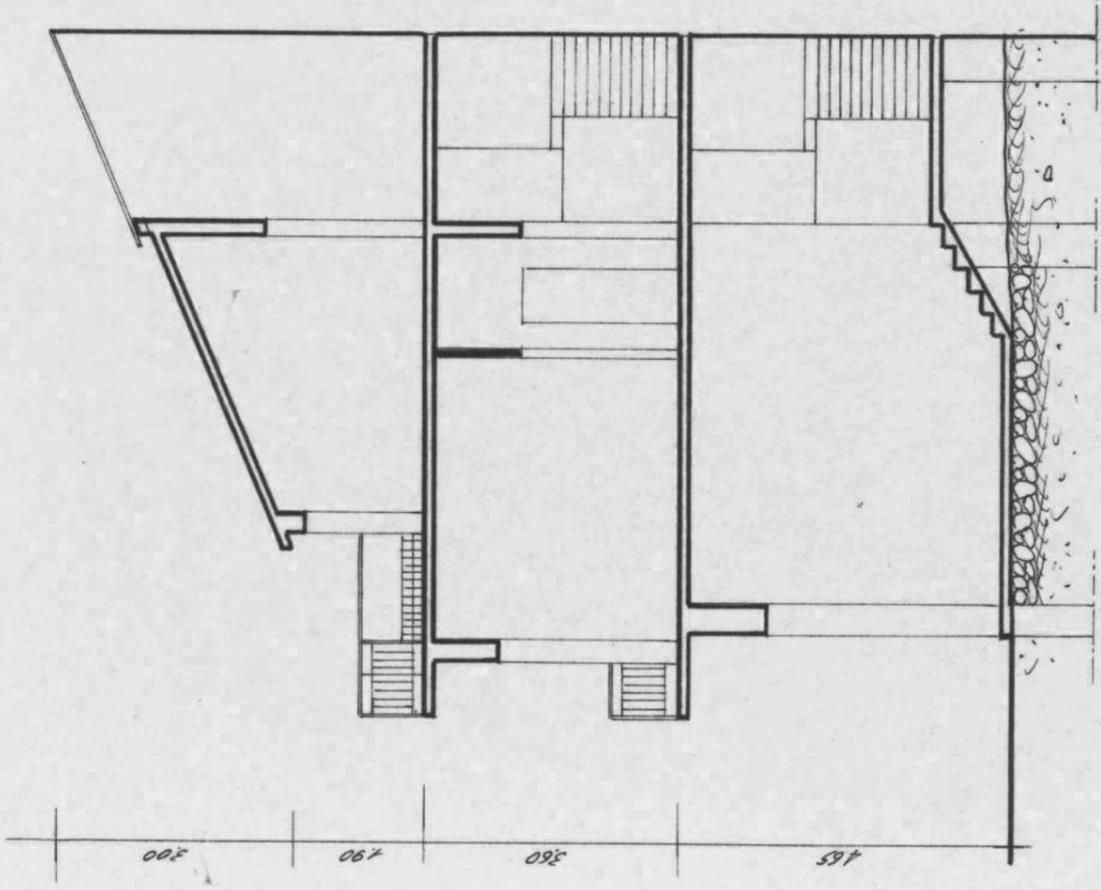




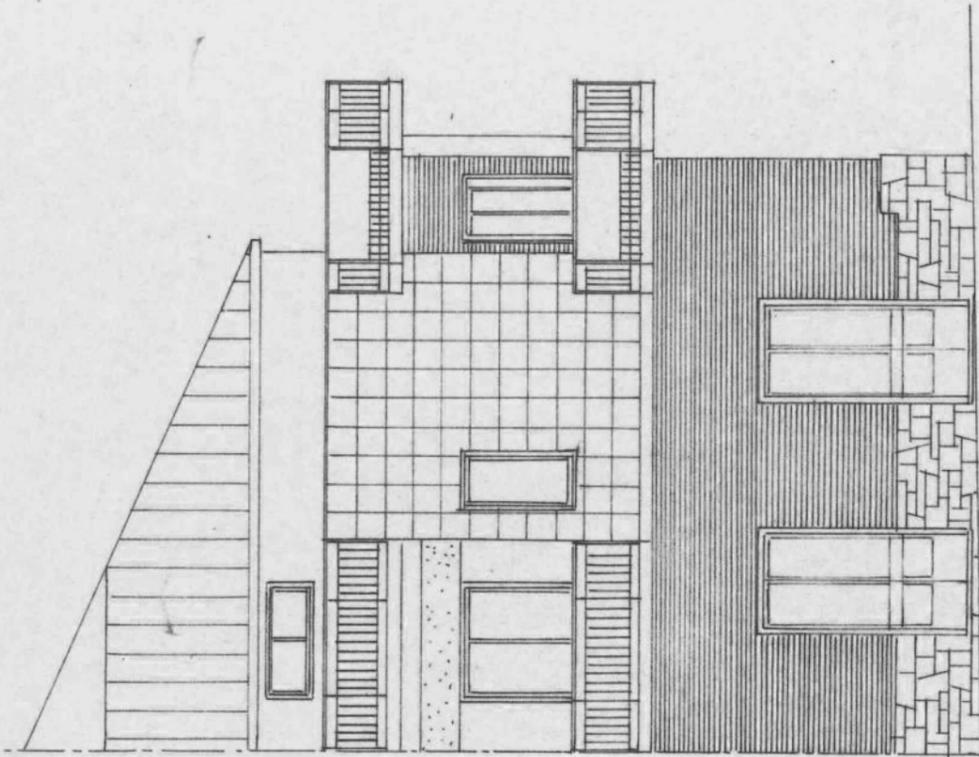
*il prospetto sulla via Ariosto*



*il prospetto su vicolo S<sup>o</sup> Leonardo da Vinci*

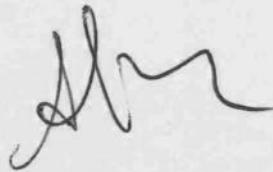


*la sezione A-B*



*il prospetto sulla via Oriato*

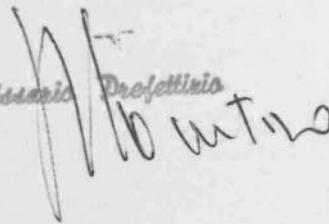
Studio tecnico  
geom. A. Catalano  
Lavello ~



Seduta del 10 GEN 1967

La Commissione Edilizia esprime  
parere favorevole.

Il Commissario Prefettorio



progetto per il completamento piano terra  
e costruzione del 1° piano del fabbricato di proprietà del Sig. Carretta Antonio, posto nell'abitato di Lavello tra la via Ariosto e via III L. da Vinci

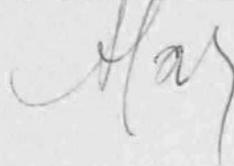
**PIANTA ARREDAMENTO**

# 1:50

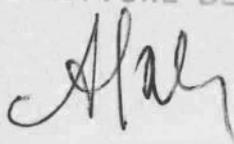


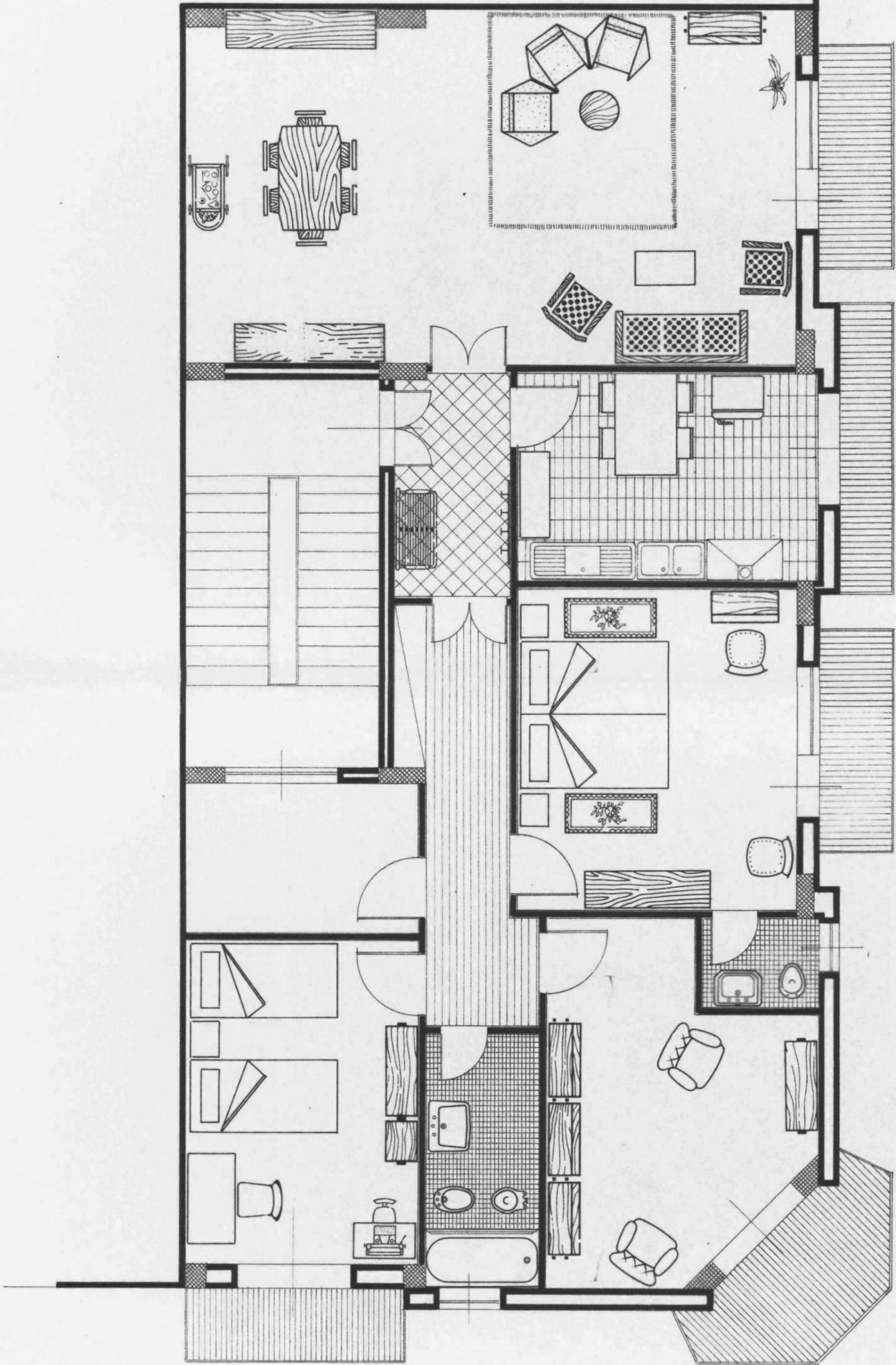
il progettista

Geom. A. CATALANO



IL DIRETTORE DEI LAVORI





# Allegato 9

## Documentazione Usi Civici + APE

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



REGIONE BASILICATA

**DIREZIONE GENERALE PER LE POLITICHE  
AGRICOLE, ALIMENTARI E FORESTALI**

UFFICIO SOSTEGNO ALLE IMPRESE AGRICOLE, ALLE  
INFRASTRUTTURE RURALI E ALLO S. P.

r\_basili.AOO\_Giunta.REGISTRO  
UFFICIALE.0054201.U.08-03-2024.h.12:46.14BB

Geom. **Muro Liliana**  
Via G. Falcone, 9  
85016 **Pietragalla** (PZ)

**email** liliana\_muro@libero.it

- Oggetto: Usi Civici.

**IL DIRIGENTE**

**VISTA** la nota con cui si chiede di conoscere la natura giuridica degli immobili di cui a:

foglio n°48: particella/e 275: tutti in Agro del Comune di **Lavello (PZ)**;

**VISTA** la legge n. 1766 del 16 giugno 1927, il suo regolamento di attuazione del 26 febbraio 1928 n. 332 e la Legge Regionale n. 57/2000 e s.m. ed i.;

**CONSULTATI** gli atti degli archivi del Commissario agli Usi Civici della Basilicata e della Regione Basilicata;

**CERTIFICA**

che gli immobili di cui in premessa sono da ritenersi tutti *estranei* al Demanio Civico Comunale.

S.E.e O.

**La P.O.**

Dott. Donato SABIA

SABIA DONATO  
2024.03.06 08:49:54  
CN=SABIA DONATO  
C=IT  
2.5.4.4=SABIA  
2.5.4.42=DONATO

**IL DIRIGENTE GENERALE**  
Dott.ssa Emilia Piemontese



Emilia Piemontese  
06.03.2024 09:30:30  
GMT+01:00



REGIONE BASILICATA

**DIREZIONE GENERALE PER LE POLITICHE  
AGRICOLE, ALIMENTARI E FORESTALI**

UFFICIO SOSTEGNO ALLE IMPRESE AGRICOLE, ALLE  
INFRASTRUTTURE RURALI E ALLO S. P.

Geom. **Muro Liliana**  
Via G. Falcone, 9  
85016 **Pietragalla** (PZ)

**email** liliana\_muro@libero.it

• Oggetto: Usi Civici.

**IL DIRIGENTE**

**VISTA** la nota con cui si chiede di conoscere la natura giuridica degli immobili di cui a:

foglio n°48: particella/e **275**: tutti in Agro del Comune di **Lavello (PZ)**;

**VISTA** la legge n. 1766 del 16 giugno 1927, il suo regolamento di attuazione del 26 febbraio 1928 n. 332 e la Legge Regionale n. 57/2000 e s.m. ed i.;

**CONSULTATI** gli atti degli archivi del Commissario agli Usi Civici della Basilicata e della Regione Basilicata;

**CERTIFICA**

che gli immobili di cui in premessa sono da ritenersi tutti *estranei* al Demanio Civico Comunale.

S.E.e O.  
**La P.O.**  
Dott. Donato SABIA

SABIA DONATO  
2024.03.06 08:49:54  
CN=SABIA DONATO  
C=IT  
2.5.4.4=SABIA  
2.5.4.42=DONATO

**IL DIRIGENTE GENERALE**  
Dott.ssa Emilia Piemontese



Emilia Piemontese  
06.03.2024 09:30:30  
GMT+01:00



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240513-076043-15747 VALIDO FINO AL: 13/05/2034



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 4

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro:

### Dati identificativi

Regione : **Basilicata**  
 Comune : **Lavello (PZ)**  
 Cod.Istat: **076043**  
 Indirizzo : **VICO III LEONARDO DAVINCI8**  
 CAP **85024**  
 Piano : 1 - Interno :  
 Coord. GIS : **Lat : 41.046110 ; Long : 15.792620**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1968**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **135,00**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0,00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **487,59**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0,00**

Comune catastale			Lavello			Sezione			Foglio		Particella	
Subalterni	da	3	a	3	da	a	da	a	48	da	a	275
Altri subalterni												

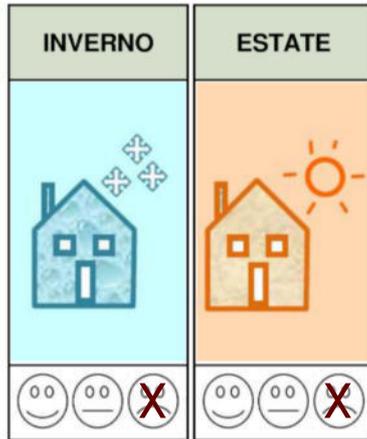
### Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA F**

**EP<sub>gl,nren</sub> 218,80 kWh/m<sup>2</sup> anno**

### Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**B (73,57)**

Se esistenti:

**F (218,81)**



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240513-076043-15747 VALIDO FINO AL: 13/05/2034



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	107,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 218,80
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2.955,00 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 0,37
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 43,81
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ( $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	isolamento a cappotto (o cappotto termico) per la coibentazione termica delle pareti esterne dell'edificio	NO	12,77	D (109,49)	D 109,49 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240513-076043-15747 VALIDO FINO AL: 13/05/2034



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	487,59	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	352,71	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,723	
EP <sub>H,nd</sub>	120,43	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0312	-
Y <sub>IE</sub>	0,2290	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	1989		Gas naturale	24,00	0,61 $\eta_H$	0,37	195,19
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,56 $\eta_w$	0,00	23,61
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240513-076043-15747 VALIDO FINO AL: 13/05/2034



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOSTITUZIONE INFISSI

## SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Geom. MURO Liliana
Indirizzo	Via Giovanni Falcone, 9 - Pietragalla (PZ)
E-mail	liliana_muro@libero.it
Telefono	3404040766
Titolo	Diploma da Geometra
Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri della provincia di Potenza / N. 2360
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.



Data di emissione: 13/05/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240513-076043-15747 VALIDO FINO AL: 13/05/2034



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

# Allegato 10

## Elementi di riscontro

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - 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 civili	NORMALE	470	980	L	2,2	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1050	L	2,8	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	720	L	1,7	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	400	530	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	410	540	L	1,5	2,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



Lavello



MAPPA

## Quotazioni immobiliari nel comune di Lavello

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Lavello. Il periodo di riferimento è Aprile 2024.

**Vendita****849 €/m<sup>2</sup>**da 212 €/m<sup>2</sup> a 1.741 €/m<sup>2</sup>**Affitto****6,38 €/m<sup>2</sup>**da 4,34 €/m<sup>2</sup> a 8,65 €/m<sup>2</sup>**VALUTA LA TUA CASA**

Affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare

[Cerca Agenzia](#)

## Andamento dei prezzi degli immobili a Lavello

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Lavello, sia in vendita sia in affitto.

Prezzo medio vendita (€/m<sup>2</sup>)

Lavello ▾

## 49 case in vendita a Lavello, Potenza

Premium



### Quadrilocale in via Giovanni Robbe, Lavello

Da **80.625 €** ~~135.450 €~~ ↓ 40%

Garage/posto auto compreso

4 locali 95 m2 1° piano con ascensore

- occasione aste - appartamento per civile abitazione piano 1 - int. 3 - via robbe chiama per parlare gratuitamente con un consulente specializzato in aste...

Asta 12/07/24

Premium



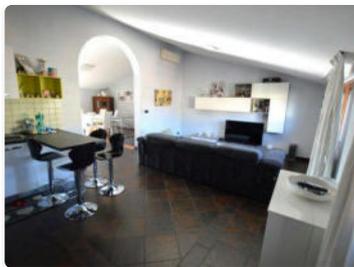
### Casa indipendente in via Federico D'Aragona, Lavello

**120.000 €**

10 locali 210 m2

RIF. 365376 - VENDESI a Lavello in Via Federico D'Aragona (Zona Sant'Anna) palazzo indipendente costruzione anni 80/90 disposto su 3 livelli di cui il pian...

Premium



### Appartamento su due piani in via Federico D'Aragona, 39, Lavello

**163.000 €**

Garage/posto auto compreso

5 locali 150 m2 2° piano senza ascensore

In Via Federico D'Aragona proponiamo in vendita un luminoso appartamento organizzato su due livelli posti al secondo e terzo piano. Su un livello abbi...

Premium



### Trilocale in via Solferino, Lavello

**79.000 €**

3 locali 80 m2 2° piano senza ascensore

Lavello - Via Solferino Vendiamo appartamento luminosissimo con doppia esposizione, posto al secondo piano di un piccolo condominio di sole 2 unità...

Premium



### Appartamento in via Gioacchino Murat, 58, Lavello

**92.000 €**

6 locali 130 m2 4° piano con ascensore

Proponiamo in vendita luminosissimo appartamento ubicato a Lavello in Via G. Murat a pochi passi da Piazza Sacro Cuore. L'immobile si estende su una...

Premium



### Casa indipendente in via Roma, Lavello

**240.000 €**

8 locali 200 m2

RIF. 367451 - Ottima posizione, vendesi casa a Lavello (PZ) in via Roma Casa di 2 piani + mansarda + negozio ottimo investimento sfbc.



Premium



### Appartamento in corso G. Fortunato, Lavello

**75.000 €**

5 locali 100 m2 1° piano senza ascensore

In Corso Giustino Fortunato vediamo appartamento di mq. 100 posto al piano primo con affaccio e balconi su Corso G. Fortunato e su Via Piave. L'immobile ...

Premium



### Appartamento in via Ugo la Malfa, Lavello

**85.000 €**

5 locali 100 m2 4° piano con ascensore

Rif. 339034 - vendesi appartamento al 4° piano con ascensore composto da sala, cucina abitabile, 2 bagni, camerina, 2 camere da letto, cantina al piano...



Premium



### Appartamento su due piani in via Alessandro Manzoni, Lavello

**170.000 €**

7 locali 175 m2 1° piano senza ascensore

Lavello Via A. Manzoni. Proponiamo in vendita bellissimo appartamento autonomo organizzato su due livelli e con doppia esposizione. Al primo piano...

Premium



### Appartamento in via Sandro Pertini, s.n.c, Lavello

**130.000 €**

Garage/posto auto compreso

5 locali 123 m2 5° piano con ascensore

Lavello in Via S. Pertini Coop. 'Casa Bella'. Proponiamo in vendita bellissimo e luminoso appartamento ubicato al piano quinto servito da ascensore....

Premium



### Appartamento in via Potenza, Lavello

**110.000 €**

6 locali 130 m2 3° piano con ascensore

Vendiamo in zona centralissima ampio appartamento di mq. 120 ubicato al terzo piano e servito da ascensore. L'appartamento grazie alla sua doppia...

Premium



### Appartamento in via Sandro Pertini, Lavello

**155.000 €**

Garage/posto auto compreso

5 locali 120 m2 1° piano con ascensore

Lavello Via Sandro Pertini. Proponiamo in vendita ampio appartamento posto al piano primo con doppia esposizione e servito da ascensore. L'appartament...

Premium



### Attico in via G. Murat, Lavello

**110.000 €**

4 locali 84 m2 5° piano con ascensore

In via Murat, a pochi passi dall'isola pedonale di Via Roma, proponiamo in vendita attico con ampio terrazzo e con tripla esposizione. La soluzione...



### Appartamento in via Giovanni Robbe, 72, Lavello

Da **107.500 €**

5 locali 89 m2

Vendita all'asta Senza incanto - LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione Piano 1 - Int. 3. Prezzo base € 107.500, 00 (offerta minima € 80.625,...

**Asta 12/07/24**





### Quadrilocale in via Giovanni Robbe, 72, Lavello



Da **80.625 €**

4 locali 94 m2 1° piano con ascensore

Riferimento 88.2021.120724 POTENZA Trattasi di vendita giudiziaria con assistenza di A.P.I. Srl, studio di riferimento per consulenza e gestione di...

**Asta 12/07/24**



### Appartamento in via Giuseppe Verdi, 1, Lavello



Da **19.349 €**

6 locali 137 m2 1° piano senza ascensore

Riferimento 29.1997.230524 POTENZA Trattasi di vendita giudiziaria con assistenza di A.P.I. Srl, studio di riferimento per consulenza e gestione di...

**Asta 23/05/24**



### Appartamento in corso Giustino Fortunato, 9, Lavello



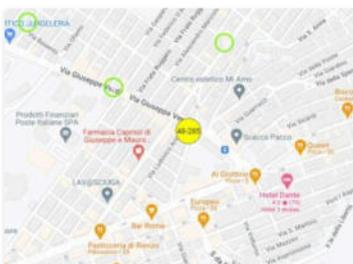
Da **37.958 €**

Garage/posto auto compreso

5 locali 191 m2 4° piano con ascensore

Riferimento 116.2018.040524 POTENZA Trattasi di vendita giudiziaria con assistenza di A.P.I. Srl, studio di riferimento per consulenza e gestione di...

**Asta**



### Quadrilocale in via Giuseppe Verdi, 1, Lavello



Da **19.340 €**

4 locali 106 m2 1° piano senza ascensore

RIFERIMENTO: 2149773 VIA GIUSEPPE VERDI, 1 - 85024 Lavello (PZ) 1000/1000 della piena proprietà dell'appartamento ubicato in Lavello (PZ) alla Via...

**Asta 23/05/24**



### Appartamento in via Giuseppe Verdi, 1, Lavello



Da **25.800 €**

7 locali 146 m2

Vendita all'asta Senza incanto - LOTTO UNICO: 1000/1000 della piena proprietà dell'appartamento ubicato in Lavello (PZ) alla Via Giuseppe Verdi, 1,...

**Asta 23/05/24**



### Appartamento su due piani in via Papa Giovanni Paolo II, 7, Lavello

**149.000 €**

Garage/posto auto compreso

5 locali 139 m2 4° piano con ascensore

NOVITÀ! AMPIO 4 LOCALI OLTRE MANSARDA DEL 2006; BOX INCLUSO Stanco degli spazi piccoli e ingestibili? Sei alla ricerca di metrature generose e magari...



### Villa in via Giovanni Robbe, 72, Lavello

Da **80.625 €**

4 locali 96 m2

Abitazione di tipo civile - VIA ROBBE, Lavello (PZ) - Appartamento per civile abitazione Piano 1 - Int. 3 - Mi chiamo Valerio Pisano, sono il consulente aste...

Asta 12/07/24



Aste & Investimenti



### Casa indipendente in corso Giustino Fortunato, 81, Lavello

**50.000 €**

Garage/posto auto compreso

1 locale 190 m2

Vendo ampio e luminoso terra-cielo da ristrutturare, in Corso Giustino Fortunato, zona centrale di Lavello. Piano terra: garage (caratteristico...



### Villa in via Giuseppe Verdi, s.n.c, Lavello

Da **19.349 €**

4 locali 96 m2

Abitazione di tipo civile - VIA GIUSEPPE VERDI, Lavello (PZ) - 1000/1000 della piena proprietà dell'appartamento ubicato in Lavello (PZ) alla Via Giuseppe...

Asta 23/05/24



Aste & Investimenti



### Appartamento in via Bologna, 20, Lavello

**80.000 €**

5 locali 120 m2 1° piano senza ascensore

Appartamento composto: ingresso, cucina, salone, 2 camere, bagno e ripostiglio; con soffitta di 50 mq. Il prezzo è TRATTABILE.

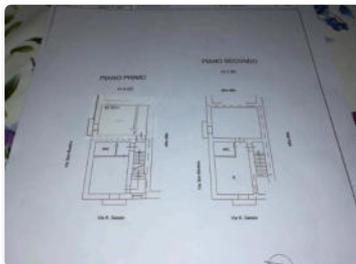


### Quadrilocale in via Giacinto Albini, 2, Lavello

**147.000 €**

4 locali 150 m2 1° piano senza ascensore

Immobile di 100 mq con mansarda indipendente di 50mq Appartamento luminoso in vendita al primo piano in zona centrale (parallela di via Roma)...



### Appartamento su due piani in via Raffaello Sanzio, 20, Lavello

**70.000 €**

5 locali 145 m2 1° piano senza ascensore

Vendesi immobile su due piani Primo piano costituito da ingresso, bagno, cucina e camera da letto, con due balconi Secondo piano: salone grande con...



### Casa indipendente in via Vittorio Alfieri, 7 /9, Lavello

**100.000 €**

7 locali 130 m2

Costruzione costituita da due corpi; uno risalente agli anni 1920 come costruzione, l'altro costruito nel 1957. La copertura è stata ristrutturata...



### Appartamento in via Lazio, 2, Lavello

**110.000 €**

7 locali 140 m2 2° piano con ascensore

Appartamento che si affaccia su via Roma, dotato di doppio garage e cantina.



### Casa indipendente in contrada Mercurio, s.n.c, Lavello

**480.000 €**

Garage/posto auto compreso

15 locali 1.150 m2

Il fabbricato è posto su un terreno di 1000mq ed ha un perimetro di circa 400 mq ed è così composto: seminterrato (magazzino/garage); piano rialzato...



### Attico in via della Resistenza, 13, Lavello

**90.000 €**

3 locali 85 m2 3° piano con ascensore

Vendo (zona centrale ) luminosissimo appartamento ristrutturato di 85 mq terzo piano con ascensore composto da cucina, soggiorno, due camere e due...

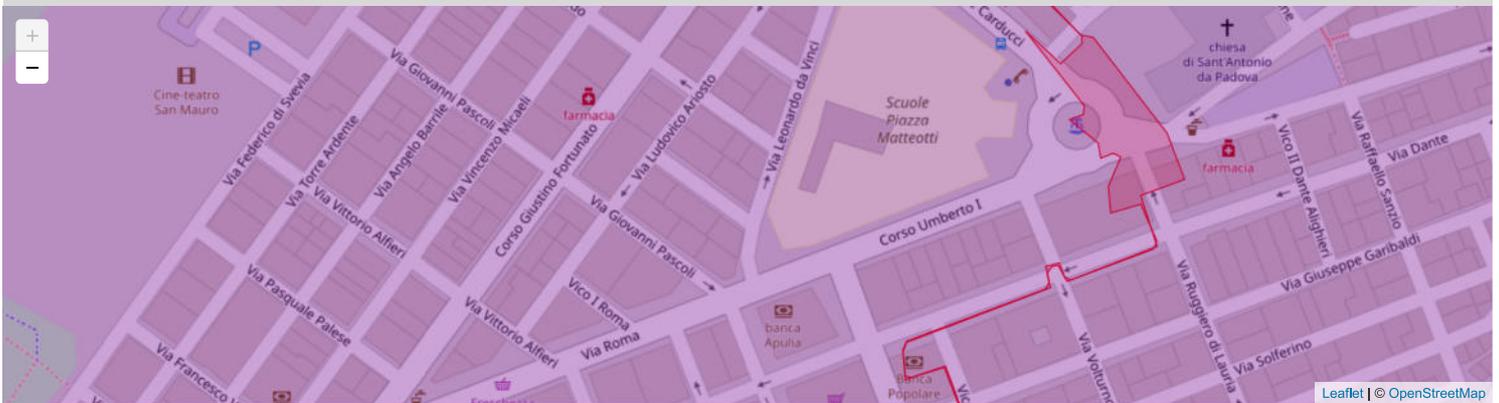
Prezzo medio in questa zona 812 eur/m<sup>2</sup>

# Lavello (PZ)

And. Quotazioni Resid.	+0.26% annuo 731 €/M²	And. Vendite Resid.	+12.51% annuo 97 unità
And. Vendite Non Resid.	+23.62% anno 42 unità	Dinamicità Mercato	Medio Basso
Numero Edifici	3358 - 81.6% ad uso resid.	Numero Abitazioni	6198 - 73.12% di proprietà
Numero Abitanti	13028	Livello Redditi	Medio Basso

[Statistiche complete ?](#)

[Passa alla versione PRO...](#)



## Zone Immobiliari

Zone Centrali <span>2</span>	Zone Semicentrali <span>1</span>	Zone Periferiche <span>1</span>
<p><b>Zone Centrali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centro Storico Via V. Emanuele Via Tartaglia Via S. Mauro Via Umberto I Via Mazzini Via S. Martino</li> <li>Via Roma Via Verdi Corso G. Fortunato</li> </ul> <p>La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.</p>		

Ultime valutazioni eseguite				
<b>VIA GIARDINO</b> ZONA <a href="#">Centro Storico Via V. Emanuele Via Tartaglia...</a>	Box-Autorimesse	18 M²	Vendita	<b>Euro 6.033</b>
<b>VIA ROMA</b> ZONA <a href="#">Via Roma Via Verdi Corso G. Fortunato</a>	Abitazione	72 M²	Vendita	<b>Euro 54.978</b>
<b>VIA PETRARCA</b> ZONA <a href="#">Zona Agricola C.da Scanzano, C.da Coppe, C.da...</a>	Negozi	16 M²	Vendita	<b>Euro 7.401</b>

## CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

*Interesse Legale Vigente: 2,50%*

Valore della Piena Proprietà € 117343,00

 **Usufrutto Vitalizio**

Età: 68

 **Usufrutto a Termine**

Durata:

**Usufrutto Vitalizio**

Valore della piena proprietà	€ 117.343,00
Età dell'usufruttuario	68 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	18
Valore dell'usufrutto	€ 52.804,35
Valore della nuda proprietà	€ 64.538,65

L'Utente è tenuto sempre a controllare i risultati.

**Modalità di calcolo****Usufrutto Vitalizio**

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (2,50%) e per il **coefficiente** stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel **prospetto dei coefficienti**) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

**Usufrutto a Termine**

Per il calcolo dell'usufrutto a termine non entrano in gioco i coefficienti moltiplicatori ma tutto si basa sulla regola secondo cui il valore della nuda proprietà è tanto più elevato quanto più breve è il periodo di durata dell'usufrutto e viceversa.

Da un punto di vista strettamente algebrico ogni anno di minor durata dell'usufrutto fa aumentare il valore della nuda proprietà del 2,50%.

**Servizi correlati**

**Coefficienti per il calcolo dell'usufrutto**  
**Calcolo eredità in successioni legittime e testamentarie**

© 2007-2024 AvvocatoAndreani.it Risorse Legali

## Come si calcola l'usufrutto

La tabella qui di seguito riportata ha la funzione di facilitare, ai fini del pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, la determinazione dei valori dell'usufrutto stabilito per tutta la vita del beneficiario e della relativa nuda proprietà nei casi di separazione dei due diritti e precisamente: vendita/donazione con riserva di usufrutto - costituzione di usufrutto a titolo oneroso o gratuito - rinuncia al diritto di usufrutto. Il valore dell'usufrutto concesso per la vita intera di una persona, infatti, varia a seconda dell'età del beneficiario o, nel caso di più usufruttuari, di quella del più giovane di essi.

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI			
Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse del 2,5%			
ETA' DEL BENEFICIARIO [anni compiuti]	COEFFICIENTI	VALORE % USUFRUTTO	VALORE % NUDA PROPRIETA'
DA 0 - 20 ANNI	38	95	5
DA 21 - 30 ANNI	36	90	10
DA 31 - 40 ANNI	34	85	15
DA 41 - 45 ANNI	32	80	20
DA 46 - 50 ANNI	30	75	25
DA 51 - 53 ANNI	28	70	30
DA 54 - 56 ANNI	26	65	35
DA 57 - 60 ANNI	24	60	40
DA 61 - 63 ANNI	22	55	45
DA 64 - 66 ANNI	20	50	50
DA 67 - 69 ANNI	18	45	55
DA 70 - 72 ANNI	16	40	60
DA 73 - 75 ANNI	14	35	65
DA 76 - 78 ANNI	12	30	70
DA 79 - 82 ANNI	10	25	75
DA 83 - 86 ANNI	8	20	80
DA 87 - 92 ANNI	6	15	85
DA 93 - 99 ANNI	4	10	90

Il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario.

Si precisa che:

- per **rendita annua**: si intende il valore della piena proprietà del bene in questione per l'interesse legale, attualmente 2,5% (due virgola cinque per cento).

Il valore della piena proprietà può essere determinato moltiplicando la Rendita Catastale per il coefficiente relativo alla categoria di immobile cui appartiene quello in esame.

Ad es.: appartamento A/2 con Rendita Catastale di E. 1.000,00

- rendita catastale E. 1.000 x
- moltiplicatore 115,50
- valore piena proprietà E. 115.500 x
- tasso d'interesse legale 2,5%
- valore rendita annua E. 2.887,50

- per **coefficiente**: si intende il coefficiente stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) in relazione all'età dell'usufruttuario.

Ad es.: Età del beneficiario anni 62 = coeff. 22.

Ritornando al nostro esempio:

- valore rendita annua E. 2.887,50 x
- coefficiente età usufruttuario 22 =
- valore dell'usufrutto E. 63.525

Nella tabella qui riprodotta questi calcoli, eseguiti con riferimento al diritto di usufrutto stabilito per tutta la vita del beneficiario, sono stati in qualche modo semplificati in quanto vengono indicati:

a) nella prima colonna, l'età del beneficiario;

b) nella seconda colonna, i coefficienti relativi all'età del beneficiario stesso;

c) nella terza colonna, il valore dell'usufrutto in percentuale rispetto a quello della piena proprietà;

d) nella quarta colonna, il valore della nuda proprietà sempre in percentuale.

Ad esempio:

- valore della piena proprietà E. 115.500,00
- età dell'usufruttuario anni 62 coeff. 22
- val. % US. 55%
- val. % n. prop. 45%

Risultati

- E. 115.500 x 55% = E. 63.525 (val. usufr.)
- E. 115.500 x 45% = E. 51.975 (val. n. prop.)

Occorre, infine, precisare che la presente tabella può essere utilizzata anche in ordine al diritto di abitazione che ha le stesse caratteristiche, sotto questo profilo, del diritto di usufrutto; che quanto esposto e la tabella che segue non sostituiscono in alcun caso un'assistenza e consulenza professionale e non ne è garantito il tempestivo aggiornamento.



# Allegato 11

## Verbali di sopralluogo

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 70/2023 R.G.E

Verbale d'accesso

Il giorno 14 del mese di marzo dell'anno 2024 alle ore 17.00, la sottoscritta, geom. MURO Liliana, nominata esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. nel procedimento del Tribunale di Potenza n. 70/2023 R.G.E promossa da BELVEDERE SPV S.R.L. per il tramite della mandataria Perlios Credit Servinf SPA, contro BISCEGLIA MICHELE, mi sono recata come PEC del 26/02/2024 sui luoghi oggetto di perizia congiuntamente con il Custode Giudiziario avv. GIOSA Laura siti in in Lavello (PZ) <sup>VICO III</sup> VIA LEONARDO DA VINCI n. 8 ANCEU foglio 48 part. 275 sub 3 e part. 275 sub 16 graffate ove sono comparsi

Le sig.re Luigia Corsetta, madre dell'esecutato Bisceglia Michele che ha consentito l'accesso al cespite pignoratili

Alla presenza continua e fattiva delle persone sopra inquadrate la scrivente ha visionato, eseguito un accurato rilievo metrico e fotografico dei cespiti oggetto di pignoramento ubicati in in Lavello (PZ) <sup>VICO III</sup> VIA LEONARDO DA VINCI n. 8 ANCEU foglio 48 part. 275 sub 3 e part. 275 sub 16 graffate

- Descrizione sommaria:

d'appartamento si pente completo di tutte le rifiniture interne accessibili da una scala interna combinatoria



Esso è posto al piano primo con  
porte a destra sulla seconda rampa  
e scale. L'alloggio è composto  
da un corridoio di accesso al  
soggiorno for bilcoque, una cucina,  
una camera con ripostiglio lavandino,  
una camera, un bagno e una  
camera con stufe cabina armadio.  
Al piano terra è stato ricavato dal  
sottoscale un ripost. pr.

Luigi Carlucci

- Riguardo l'impianto di riscaldamento:

È presente collegato alle rete pubbliche  
ed diretto da Colherio gas dove  
la sig. re Carlucci possiede il relativo libretto

- Riguardo l'impianto idrico, elettrico e fognario:

sono collegati alle rete pubbliche

- Riguardo l'attestato di prestazione energetica:

- Riguardo lo Stato di occupazione:

L'alloggio così come riferito dalla sig. re  
Carlucci costituisce l'abitazione principale  
del figlio Bisceglie Michele

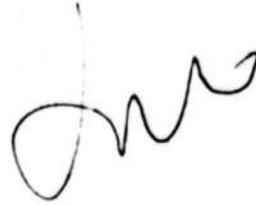
L'immobile non è costituito un colono in  
dipendenza: sono presenti due appartamenti

piano superiore e i locali di piano  
terzo.

Dal che il ponte verrebbe  
tenuto sotto controllo e chiuso alle 19.00

Levello 14/03/2024

Luigi D'Amico



# Allegato 12

## nomina e quesiti del G.E

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

È presente per parte convenuta l'avv. per delega orale sostituito dall'avv.;

Provvedimento ex art 127 ter c.p.c.

Letto l'art. 127 ter c.p.c.;

verificata con esito positivo l'avvenuta rituale comunicazione ai difensori costituiti dell'ordinanza con cui è stata disposta la trattazione scritta;

dato atto che vi è stata partecipazione alla presente udienza a trattazione scritta mediante il deposito di note scritte a cura di tutte le parti costituite

**Il Giudice**

letti gli atti della procedura in epigrafe indicata;

letta la sentenza della Suprema Corte del 6 aprile 2023 n. 9479 resa a Sezioni Unite;

rilevato che è stato notificato all'esecutato l'avviso a seguito delle S.U: n. 9479/2023;

rilevato che non è stata proposta opposizione ex art. 650 cpc;

**PQM**

vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura n. 70 /2023 RGE;

preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art.567, 2° comma, c.p.c. come integrata nel termine assegnato;

visto che può comunque procedersi al conferimento dell'incarico di stima dei beni pignorati, essendo la valutazione di completezza e idoneità prevista sino al momento dell'inizio delle relative operazioni;

visti gli artt.569 e 600 c.p.c.

**FISSA**

udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita

**l'udienza del 25 settembre 2024 ore 9.30;**

**Rende noto** che in tale udienza:

- potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art.173-bis disp.att.c.p.c.;

- potrà essere delegato un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3-bis, della Sezione III, del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c.;
- ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt.600 e 601 c.p.c. e dall'art.181 disp.att.c.p.c.;

**Evidenzia** che:

- in base a quanto disposto dall'art.495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità entro tale termine e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;
- in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;

**Rilevato** che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.

**Considerato** che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

considerato che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. se l'immobile è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare il custode deve sin da subito vigilare affinché gli occupanti conservino il bene pignorato e ne mantengano o tutelino l'integrità;

**Ritenuto** che appare, in ogni caso, assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode ex lege;

#### **NOMINA**

**QUALE ESPERTO STIMATORE: geom. Liliana MURO**

**QUALE CUSTODE: avv. Laura GIOSA**

#### **DISPONE**

**conferirsi incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario con le modalità telematiche, con avvertimento che il mancato deposito nel fascicolo telematico nel termine infra indicato sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente sostituzione.**

Dispone che la Cancelleria provveda all'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante ed agli altri creditori eventualmente intervenuti nonché alla comunicazione a mezzo PEC al custode giudiziario ed all'esperto stimatore sopra nominati.

**Dispone altresì che la Cancelleria provveda alla notificazione del presente decreto al/ai debitore/i esecutato/i presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto oppure, in mancanza, presso la Cancelleria del Tribunale.**

**Dispone** che il creditore pignorante alla notifica del presente provvedimento, anche in copia non autentica, al debitore esecutato, ai creditori iscritti ed ai sequestratari non intervenuti –in uno all'avviso ex articolo **498 c.p.c.**- e nell'ipotesi di espropriazione dei beni indivisi, ai comproprietari ed agli interessati.

#### **MODALITA' DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO**

**Il giudice dell'esecuzione dispone:**

che il custode giudiziario e l'esperto stimatore sopra indicati procedano all'accettazione dell'incarico nel termine di giorni 10 dalla data del deposito del presente decreto e che, ai fini del deposito dell'atto di accettazione dell'incarico, il custode giudiziario e l'esperto stimatore sopra indicati procedano esclusivamente nei termini di seguito indicati.

In particolare, il custode giudiziario e l'esperto stimatore:

a) procederanno al download dal sito [www.tribunale.potenza.giustizia.it](http://www.tribunale.potenza.giustizia.it) rispettivamente dei seguenti moduli:

per il custode giudiziario: CUSTODE GIUDIZIARIO – ACCETTAZIONE INCARICO;

per l'esperto stimatore: ESPERTO STIMATORE – ACCETTAZIONE INCARICO;

b) procederanno alla compilazione del modulo con i dati necessari nonché alla predisposizione di un file digitale in formato PDF nativo;

c) procederanno alla sottoscrizione con firma digitale del modulo di accettazione dell'incarico ed al deposito telematico dell'atto in questione con la seguente denominazione:

per il custode giudiziario: ACCETTAZIONE INCARICO CUSTODE GIUDIZIARIO N. / R.G.E.;

per l'esperto stimatore: GIURAMENTO ESPERTO STIMATORE N. / R.G.E.;

con la precisazione che la denominazione sopra indicata deve essere inserita sia come "Nome File", sia come "OGGETTO della PEC".

**Autorizza, inoltre, l'esperto stimatore a:**

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

Il giudice concede termine sino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In presenza di cause oggettive che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – prima della scadenza del termine – comunicazione contenente l'indicazione delle citate cause ed adeguata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione.

Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi.

Il giudice dispone altresì che l'esperto stimatore depositi altresì, almeno sette giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, una COPIA CARTACEA della relazione di stima e degli allegati.

Il giudice accorda all'esperto l'acconto di € 500,00 che pone a carico del creditore precedente o del creditore intervenuto che, a seguito di rinuncia, si sia surrogato al primo.

**Autorizza, inoltre, il custode:**

ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto.

pone, in ogni caso, provvisoriamente a carico del creditore precedente o dell'intervenuto surrogante l'importo di € 500,00 a titolo di acconto sul compenso (oltre oneri) che potrà essere utilizzato dal custode quale fondo spese vive della procedura; dispone che il custode depositi ogni sei mesi una relazione scritta di rendiconto e, al termine dell'incarico, fornirà adeguato rendiconto.

**Manda** alla Cancelleria per gli adempimenti

Il Giudice dell'esecuzione  
dott.ssa Annachiara Di Paolo

Si comunichi

Così deciso il 21/02/2024

Il Giudice  
Annachiara Di Paolo





TRIBUNALE DI POTENZA  
SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**PROCEDIMENTO n. 70/2023 R.G.E.  
ESPERTO STIMATORE – ACCETTAZIONE INCARICO  
GIURAMENTO**

La sottoscritta, geom. Muro Liliana,,  
rilevato che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

preso atto:

- delle modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina;
- del contenuto dell'incarico richiamato con il sopra citato decreto e dei quesiti e delle prescrizioni formulati dal giudice dell'esecuzione;
- delle prescrizioni generali concernenti le modalità di deposito telematico degli atti richiamate nel decreto di nomina;

**DICHIARA**

in via del tutto preliminare:

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;

nonché:

- di accettare l'incarico affidato;

letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:

**GIURA**

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il decreto allegato al decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

e segnatamente:

**DICHIARA**

di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione nei termini di seguito richiamati:

**SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.  
Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

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

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di “**difformità formali**” dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
  - nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**” dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

### **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono

accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

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

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

#### **QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe “i beni sui quali è stato edificato il fabbricato” senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

### **Ipotesi particolari:**

#### **1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

#### **2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto

d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) **Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *“7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>.”*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

<sup>1</sup> Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
  - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
  - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
    - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
    - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
    - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
  - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

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

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

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

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

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l’esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell’ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l’esperto acquisirà – con l’ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l’adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l’esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell’acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l’esperto indicherà:**

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato 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);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato 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).

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L’esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

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

In particolare, l’esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

**L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).**

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

**nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

**nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga 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.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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

**L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.**

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

## **SEZIONE B: PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE**

l'esperto inoltre si impegna a:

- 1) allegare la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, II co. c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato word.zip.
- 2) fornirà **RISPOSTA SEPARATA** a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente decreto di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;
- 3) avvisare – unitamente al custode giudiziario laddove nominato – con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante e sempre che non sia stata già disposta la nomina di un custode giudiziario, ne relazioni immediatamente al Giudice per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile);
- 4) nel caso di formazione di **PIU' LOTTI**, redigere la relazione di stima su **fascicoli separati** per ciascun lotto (limitatamente alla parte descrittiva della relazione e con allegazione cumulativa invece degli allegati);

- 5) allegare alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 6) depositare anche una copia della relazione su supporto digitale (CD ROM o DVD) che contenga una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito, una versione della perizia (sia in formato PDF che in formato WORD) senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa, nonché con esclusione dei dati catastali, ai fini della pubblicazione su internet, nonché una versione in formato WORD (compatibile Word 2003) modificabile per uso dell'ufficio, nonché in allegato le fotografie, le planimetrie e/o fogli di mappa in formato digitale o scannerizzate;
- 7) allegare in formato PDF **TUTTI GLI ALLEGATI** alla relazione previa loro **SCANNERIZZAZIONE**, seguendo le specifiche tecniche sopra richiamate;
- 8) invierà, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e allegli all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii e la ricevuta dell'invio;
- 9) acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
- 10) riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 11) **COMPARIRE SEMPRE ALL'UDIENZA FISSATA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA VENDITA AL FINE DI RENDERE CHIARIMENTI AL GIUDICE**;
- 12) redigere in maniera analitica **ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO**, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.  
In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso.

### **SEZIONE C: PRESCRIZIONI PER IL DEPOSITO TELEMATICO**

l'esperto stimatore – nell'eseguire il deposito telematico dei propri atti – si impegna ad attenersi alle prescrizioni del G.E. di seguito indicate:

- depositare l'atto in formato c.d. **“PDF NATIVO”**.  
A questo riguardo:  
l'ausiliario deve sempre procedere alla conversione dell'eventuale originario file Word utilizzato per la redazione dell'atto in file PDF utilizzando un comune programma di conversione;  
l'ausiliario non può invece procedere – salvo che in relazione agli allegati all'atto – al deposito del file in formato c.d. **“PDF IMMAGINE”** (ovverosia, alla stampa dell'eventuale originario file Word utilizzato per la redazione dell'atto ed alla successiva **“scansione”** dello stesso ed allegazione alla PEC);
- indicare – al momento della creazione del file dell'atto telematico – un **NOME FILE** che contenga l'individuazione dell'oggetto dell'atto.  
ESEMPI:  
Nome File: **“controllo documentazione proc. n. / R.G.E.”**;  
Nome File: **“perizia di stima proc. n. / R.G.E.”**;  
Nome File: **“istanza liquidazione proc. n. / R.G.E.”**;

- Nome File: “relazione preliminare – problemi catastali”;
- indicare e numerare – al momento della creazione del file dell’atto telematico – i file costituenti gli **ALLEGATI**.  
A questo riguardo:  
l’ausiliario deve sempre procedere sia alla numerazione progressiva di tutti i file allegati all’atto da depositarsi, sia alla denominazione dei file in questione.  
**ESEMPI ALLEGATI RELAZIONE DI STIMA ESPERTO STIMATORE:**  
Allegato n. 1: verbale delle operazioni;  
Allegato n. 2: certificazioni catastali;  
Allegato n. 3: titoli di provenienza;  
Allegato n. 4: titoli edilizi;  
ecc.
  - indicare – quale premessa dell’atto da inserirsi all’interno dello stesso – in forma sintetica l’**OGGETTO** del contenuto dell’atto e, nel caso siano formulate istanze al G.E., riprodurre sinteticamente e con numerazione progressiva il contenuto di tali istanze al fine di consentire la pronuncia del provvedimento da parte del G.E.;
  - indicare – al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell’atto secondo uno dei modelli tipici predisposti dal sistema – nell’**OGGETTO della PEC** il contenuto dell’atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell’atto al G.E. e l’eventuale urgenza della trasmissione;
  - indicare – al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell’atto secondo il modello atipico “ATTO NON CODIFICATO” – nella **DESCRIZIONE AGGIUNTIVA** consentita dal sistema il contenuto dell’atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell’atto al G.E. e l’eventuale urgenza della trasmissione;

#### **COMUNICA**

in proposito di essere reperibile presso i seguenti recapiti:

Città Pietragalla (PZ)/ Via Giovanni Falcone/ Numero Civico 9/ CAP 85016/ Telefono 0971946658/ Cellulare 3404040766/ Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC) liliana.muro@geopec.it

#### **PRENDE ATTO**

inoltre, del fatto che la relazione di stima persegue una pluralità di funzioni ed è, conseguentemente, indirizzata ad una pluralità di destinatari, atteso che:

in primo luogo, la relazione è destinata a fornire al giudice dell'esecuzione (nonché, in seconda battuta, al professionista delegato delle operazioni di vendita) le informazioni e la documentazione necessaria per procedere ad autorizzare la vendita degli immobili pignorati (nonché per predisporre in maniera corretta e completa l'avviso di vendita);

in secondo luogo, la relazione è destinata a chiarire alle parti della procedura espropriativa (creditore pignorante; creditori intervenuti; soggetto/i esecutato/i) gli elementi sulla base dei quali il giudice dell'esecuzione assumerà le determinazioni sull'istanza di vendita (in particolare, quanto alla determinazione del prezzo), ragion per cui – sotto questo profilo – la relazione deve fornire in maniera chiara ed esauriente le informazioni che possano consentire alle parti di interloquire eventualmente con il giudice dell'esecuzione;

infine, la relazione è destinata altresì al pubblico dei potenziali acquirenti, nonché a coloro ai quali gli acquirenti eventualmente si rivolgano nel procedere all'acquisto (principalmente, istituti di credito nel caso di richiesta di finanziamento per l'acquisto), ragion per cui – sotto questo profilo – anche in considerazione della pubblicazione della perizia sui siti internet indicati dal giudice nell'ordinanza di autorizzazione della vendita, la relazione di stima costituisce il principale strumento d'informazione del pubblico interessato a procedere all'acquisto dell'immobile pignorato e deve fornire tutti gli elementi sulla base dei quali il pubblico potrà adottare in piena consapevolezza le proprie determinazioni.

#### **DICHIARA**

conseguentemente di:

redigere la relazione con modalità tali da risultare “appetibile” per il pubblico dei potenziali acquirenti (nel senso cioè che la relazione deve facilitare, nei limiti del possibile, l’interesse del pubblico per l’immobile oggetto di vendita);

fornire tutte le informazioni relative al bene con modalità comprensibili per un pubblico di soggetti “non addetti ai lavori” quali il pubblico dei potenziali acquirenti, accompagnando le stesse con accorgimenti tecnici quali, a mero titolo di esempio:

inserimento di foto e planimetrie del bene nel corpo stesso della relazione (al momento cioè della descrizione materiale e non solo quali allegati) in modo da rendere comprensibile la descrizione fornita;

inserimento di planimetrie (ad esempio, per la descrizione di difformità urbanistiche e/o catastali) nel corpo stesso della relazione;

impaginazione chiara ed ampia (evitando ad esempio l’assenza di interlinea nei paragrafi);

eliminazione di ripetizioni e farraginosità;

#### **DICHIARA**

infine di impegnarsi – nel caso di esito negativo dei tentativi di vendita dell’immobile oggetto di stima e su richiesta del giudice dell’esecuzione – ad eseguire la verifica della congruità del valore di stima in origine indicato e circa l’esistenza di eventuali ragioni ostative alla vendita, attività che sin da ora si accetta come espressamente compresa nell’incarico conferito;

#### **PROCEDE**

quindi alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale ed all’invio telematico alla cancelleria dell’ufficio esecuzioni.

Pietragalla (PZ) 22/02/2024

L’esperto stimatore  
Geom. Liliana Muro

---

# Allegato 13

## Spese Documentate

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



## Ricevuta di pagamento di euro 8,00 Quietanza n. 1534475 del 14/03/2024

Richiedente: MRULLN69M70G942J

Altri dati: reg. part. 2319 reg. part2. anno 2009

**COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 8,00**

**MODALITA' DI PAGAMENTO:**

**CONTO CORRENTE POSTALE euro 8,00**

### PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 1570977 del 14/03/2024

Codice Servizio	Protocollo/ Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
72MAN/Ispezione cartacea	<b>PZ12164</b>		8,00	1/titolo stampato	Normale	778T	8,00

TOTALI:

Totale per tributo in EURO

TASSA IPOTECARIA 778T

Il Cassiere  
DBTLSN

## RICEVUTA DI PAGAMENTO BOLLETTINO BIANCO

Gentile **Cliente**,  
di seguito riportiamo i dati del pagamento del bollettino bianco da te disposto in data 26/02/2024 alle ore 15:22 con addebito su Conto Corrente rif. num. 20240226551112651158

## RIEPILOGO DATI DEL BOLLETTINO

Rif. Bollettino: **55111-51-PGR-00001695**  
Codice BancoPosta: **405755510000169502**  
Importo: **Euro 20,00**  
Commissioni: **Euro 1,50**

## BENEFICIARIO

A favore di: **REGIONE BASILICATA-POTENZA SERVIZI ZIO DI TESORERIA**  
Conto Corrente Postale: **218859**

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Accredito

Banco**Posta**

sul C/C n. 218859

di Euro 20,00

INTESTATO A

**REGIONE BASILICATA-POTENZA  
TESORERIA****SERVIZIO DI**

CAUSALE

**Certificato usi civici causa 70-2023 Trib Potenza  
contro Bisceglia**ESEGUITO DA **GEOM MURO LILIANA**INDIRIZZO **VIA GIOVANNI FALCONE 9**CAP **85016** LOCALITÀ **PIETRAGALLA**

SEZ 51	26-FEB-2024
UPV	55111

	€ 20,00
PGR 00001695	€ 1,50

&lt;405755510000169502&gt;

00000020+00&gt;

000000218859&lt;123&gt;

Grazie per aver utilizzato i nostri servizi online.

Saluti  
BancoPosta

## RIEPILOGO ISPEZIONI

Utente: MRULLN69M70G942J

Convenzione: MURO LILIANA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Tutte le operazioni effettate il : 12/05/2024

**Ispezione ipotecaria numero T1789 - POTENZA**

Foglio: 48 Part.: 275 Sub.: 3

Elenco note Comune: LAVELLO Prov: PZ Foglio: 48 Part.: 275 Sub.: 3

tariffa euro	quantita	totale euro
6,30	1	6,30
3,15	0	0,00
	<b>Totale</b>	<b>6,30</b>

**Ispezione ipotecaria numero T1840 - POTENZA**

Annotazione Reg.Part.770 Anno:2016 - NOTA

Annotazione Reg.Part.675 Anno:2023 - NOTA

Trascrizione Reg.Part.2319 Anno:2009 - NOTA

tariffa euro	quantita	totale euro
3,60	1	3,60
3,60	1	3,60
3,60	1	3,60
	<b>Totale</b>	<b>10,80</b>

**Totale generale 17,10**