



TRIBUNALE DI POTENZA

- RELAZIONE TECNICA
- FOTOGRAFIE
- PIANTA CATASTALE
- VISURA CATASTALE
- ESTRATTO DI MATRIMONIO
- CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO
- ATTO DI DONAZIONE
- SPESE DOCUMENTATE
- PARCELLA

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° r.g.e. 28/2023**

Indirizzo: Lavello (Pz)

Potenza

12/01/2024

IL C.T.U.

Geom. Corallo Rocco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Rocco Corallo, con studio a Potenza in Via Nazario Sauro n.102, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza con il n.3170, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 13 giugno 2013 con il n.1731, è stato nominato esperto per la stima degli immobili con Decreto del Giudice dell'esecuzione in data 27/07/2023, procedimento n. rge. 28/2023 e in pari data ha prestato giuramento di rito ai sensi degli artt. 68 cod. proc. civ. e 161 disp. Att. cod. proc. civ.; e in pari data il Giudice dell'esecuzione ha conferito l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

ACCESSI E SOPRALLUOGHI.

Il sopralluogo presso l'immobile staggito veniva effettuato il giorno 4 Settembre 2023 alle ore 10:30 alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo, del Custode Giudiziario Avv. Metastasio Piergiuseppe e del Sig. [REDACTED] (debitore esecutato).

Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Per i beni pignorati è stata depositata certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo dalla quale risulta il ventennio.

QUESITO N.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 47 p.IIa 456 sub.12, Deposito in Lavello (Pz) categoria C/2 di classe 4, 104 mq., rendita Euro 116,82, di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietario per 1/1 (debitore esecutato).

Gli attuali dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli riportati nel pignoramento.

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Lavello (Pz) in Via Sicardi n.59, identificata in Catasto Fabbricati al **Foglio 47 P.IIa 456 sub.12** categoria C/2 di classe 4 – 104 mq., rendita 116,82 €, ubicata al piano sottostrada, confina a nord, sud ed est con Via Sicardi e ad ovest con la p.IIa 455, ha un'estensione complessiva di 104 mq.

QUESITO N.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata in un fabbricato di tre livelli in zona centrale nella Città di Lavello (Pz), al quale si accede da Via Sicardi.

L'unità identificata al catasto urbano al **Foglio 47 P.IIa 456 sub.12**, consiste in un deposito ubicato al primo piano sottostrada.

Per raggiungere la suddetta unità immobiliare si accede dal piano terra in un piccolo vano scala, il deposito è composto da due vani principali ed uno più piccolo al primo piano sottostrada, il predetto locale è sprovvisto dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto idrico, l'impianto elettrico anche se esistente risulta non allacciato, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione con sufficienti rifiniture, i pavimenti sono di marmette di graniglia e ceramica, e le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura grezza, i serramenti esterni sono in ferro. L'unità ha un'altezza di 3.50 m.

L'esterno dell'unità è in mediocre stato di conservazione.

QUESITO N.3: Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (C.F. fg. 47 P.IIa 456 sub.12) vi è stata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 09/11/1994 n.3011.1/1994.

Non risultano difformità per i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

QUESITO N.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

- **Foglio 47 P.IIa 456 sub.12**

Piena Proprietà di Deposito ubicato nel Comune di Lavello (Pz) in Via Sicardi n.59, è composto da due vani principali ed uno più piccolo al primo piano sottostrada, il predetto locale è sprovvisto dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto idrico, l'impianto elettrico anche se esistente risulta non allacciato, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione con sufficienti rifiniture, i pavimenti sono di marmette di graniglia e ceramica, e le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura grezza, i serramenti esterni sono in ferro, confina a nord, sud ed est con Via Sicardi e ad ovest con la p.IIa 455,. E' identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Lavello (Pz) al Foglio 47 P.IIa 456 sub.12 categoria C/2 di classe 4 – 104 mq., rendita 116,82 €, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

QUESITO N.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

- Foglio 47 P.IIa 456 sub.12 - C.F. del Comune di Lavello (Pz).

L'unità immobiliare contraddistinta con P.IIa 456 sub.12 del foglio 47 del Comune di Lavello (Pz), censita al catasto fabbricati è stata donata al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] l' [REDACTED] con Atto pubblico del 02/12/1979 Rep. 325, Notaio Di Martino.

Dalle indagini effettuate si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

QUESITO N.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il Comune di Lavello (Pz), in merito al progetto della costruzione del fabbricato in oggetto, non ha reperito nulla, poiché il fabbricato risale agli anni 50' e comunque antecedente alla data del 1 settembre 1967.

Dalla planimetria catastale si evince che l'unità immobiliare (P.IIa 456 sub.12) è regolare sotto il profilo catastale.

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

L'unità immobiliare pignorata (P.IIa 456 sub.12) non è occupata da nessuno.

Ai fini dell'individuazione del possibile canone di locazione e dell'indennità di occupazione degli immobili in oggetto, si procede come segue;

Comune di Lavello, Fascia/Zona Centrale-Centro storico B1: Depositi di tipo economico in normale stato di conservazione: €/mq x mese da 1,0 a 1,5, in considerazione della particolare situazione congiunturale di mercato si ritiene più opportuno applicare il valore di 1,0 €/mq x mese per l'unità immobiliare sopra citata che moltiplicato per la propria superficie avrà il seguente valore:

- **Catasto Fabbricati: Foglio 47 P.IIa 456 sub.12 – Deposito piano sottostrada primo**

Superficie deposito: 104 mq. x 1,0 €/mq. x mese = **104,00 €/mese**

L'importo dell'indennità di occupazione corrisponde al canone di locazione di mercato come sopra determinato.

QUESITO N.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sui beni pignorati oltre la presente, non vi sono altre procedure esecutive.

QUESITO N.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale e non è in corso alcuna pratica di declassamento per gli stessi.

QUESITO N.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello e nè da uso civico.

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

Per l'unità immobiliare pignorata non vi sono spese di gestione poiché non vi è condominio.

QUESITO N.12: Procedere alla valutazione dei beni.

Dovendo, per dare risposta ai quesiti posti dal Sig. Giudice, prevedere anche la possibilità di mettere sul mercato l'immobile, è necessario fare riferimento e, di conseguenza, utilizzare come criterio di stima l'unico applicabile che è quello sintetico - comparativo in base ad un'indagine presso Agenzie immobiliari sui prezzi pagati di recente per depositi simili ubicati nel comune di Lavello (Pz).

Per poter effettuare la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ho effettuato, preliminarmente, una breve indagine di mercato attraverso Agenzie immobiliari sui più recenti acquisti verificatesi nella Zona Centrale-Centro storico B1 di Lavello (Pz). Da questa è risultata una scarsa attività di compravendite di immobili simili a quello in esame ciò a causa del perdurare della situazione congiunturale che incide fortemente nel settore immobiliare. Pertanto ho fatto riferimento dei dati acquisiti da varie Agenzie immobiliari, applicando il valore minimo di 300 €/mq:

- Stima deposito Comune di Lavello (Pz) (Foglio 47 P.IIa 456 sub.12)

- Valore applicabile: minimo 300 €/mq – massimo 400 €/mq

- Catasto Fabbricati: Foglio 47 P.IIa 456 sub.12 – Deposito piano sottostrada primo

Superficie deposito: = 104 mq. x 300 €/mq. = **31.200,00 €**

QUESITO N.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento in oggetto non ha quote indivise.

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.

Il debitore esecutato Sig. [REDACTED] dalla data del pignoramento risiede nel Comune di Lavello (Pz) in Via [REDACTED], come da certificato di residenza storico del Comune di Lavello del 05/09/2023.

Il debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] hanno contratto matrimonio [REDACTED] in regime di comunione dei beni come si evince dal certificato allegato.

Potenza lì, 12/01/2024

Il C.T.U.

Geom. Rocco Corallo

 **Catasto fabbricati**
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

 **Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/07/2023**

Dati identificativi: Comune di LAVELLO (E493) (PZ)

Foglio 47 Particella 456 Subalterno 12

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LAVELLO (E493) (PZ)

Foglio 47 Particella 456

Classamento:

Rendita: Euro 116,82

Categoria C/2^a, Classe 4, Consistenza 78 m²

Foglio 47 Particella 456 Subalterno 12

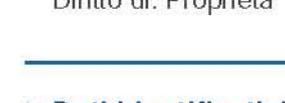
Indirizzo: VIA SICARDO DICOTTESIMO n. 58 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 104 m²

 **> Intestati catastali**

> 1. 

Diritto di: Proprieta' per 1/1 proprieta'

 **> Dati identificativi**

 **dall'impianto al 12/11/2007**

Immobile predecessore

Comune di LAVELLO (E493) (PZ)

Foglio 47 Particella 492 Subalterno 10

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 **dal 12/11/2007**

Immobile attuale

Comune di LAVELLO (E493) (PZ)

Foglio 47 Particella 456 Subalterno 12

 **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/11/2007 Pratica n. PZ0429924 in atti dal 12/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 14383.1/2007)**

> **Indirizzo**

 **dall'impianto al 09/11/1994**

Immobile predecessore

Comune di **LAVELLO (E493) (PZ)**

Foglio **47** Particella **492** Subalterno **10**

VIA SICARDI n. 85 Piano S - 1
Partita: **3374**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 **dal 09/11/1994 al 12/11/2007**

Immobile predecessore

Comune di **LAVELLO (E493) (PZ)**

Foglio **47** Particella **492** Subalterno **10**

VIA SICARDI n. 58 Piano SS1
Partita: **1002049**

VARIAZIONE del 09/11/1994 in atti dal 10/11/1994
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
3011.1/1994)

 **dal 12/11/2007 al 12/11/2007**

Immobile predecessore

Comune di **LAVELLO (E493) (PZ)**

Foglio **47** Particella **492** Subalterno **10**

VIA SICARDI n. 58 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2007
Pratica n. PZ0429903 in atti dal 12/11/2007
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14367.1/2007)

 **dal 12/11/2007 al 04/06/2021**

Immobile attuale

Comune di **LAVELLO (E493) (PZ)**

Foglio **47** Particella **456** Subalterno **12**

VIA SICARDI n. 58 Piano S1

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
12/11/2007 Pratica n. PZ0429924 in atti dal 12/11/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
14383.1/2007)

 **dal 04/06/2021**

Immobile attuale

Comune di **LAVELLO (E493) (PZ)**

Foglio **47** Particella **456** Subalterno **12**

VIA SICARDO DICOTTESIMO n. 58 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/06/2021
Pratica n. PZ0031339 in atti dal 04/06/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 8381.1/2021)

> **Dati di classamento**

 **dall'impianto al 01/01/1992**

Immobile predecessore

Comune di **LAVELLO (E493) (PZ)**

Foglio **47** Particella **492** Subalterno **10**

Rendita: **Lire 345**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **64 m²**

Partita: **3374**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal **01/01/1992** al **01/01/1994**

Immobile predecessore

Comune di **LAVELLO (E493) (PZ)**

Foglio **47** Particella **492** Subalterno **10**

Rendita: **Lire 192.000**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **64 m²**

Partita: **3374**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

 dal **01/01/1994** al **09/11/1994**

Immobile predecessore

Comune di **LAVELLO (E493) (PZ)**

Foglio **47** Particella **492** Subalterno **10**

Rendita: **Lire 96.000**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **64 m²**

Partita: **3374**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

 dal **09/11/1994** al **12/11/2007**

Immobile predecessore

Comune di **LAVELLO (E493) (PZ)**

Foglio **47** Particella **492** Subalterno **10**

Rendita: **Euro 116,82**

Rendita: **Lire 226.200**

Categoria **C/2^a**, Classe **4**, Consistenza **78 m²**

Partita: **1002049**

VARIAZIONE del 09/11/1994 in atti dal 10/11/1994
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
3011.1/1994)

 dal **12/11/2007**

Immobile attuale

Comune di **LAVELLO (E493) (PZ)**

Foglio **47** Particella **456** Subalterno **12**

Rendita: **Euro 116,82**

Categoria **C/2^a**, Classe **4**, Consistenza **78 m²**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
12/11/2007 Pratica n. PZ0429924 in atti dal 12/11/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
14383.1/2007)

> Dati di superficie

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **LAVELLO (E493) (PZ)**

Foglio **47** Particella **456** Subalterno **12**

Totale: **104 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
09/11/1994, prot. n. 000003011

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di LAVELLO (E493)(PZ) Foglio 47 Particella 492 Sub. 10

> [REDACTED]

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

▣ dall'impianto al 02/12/1989
(deriva dall'atto 1)

> [REDACTED]

2. Atto del 02/12/1989 Pubblico ufficiale DI MARTINO Sede CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) Repertorio n. 325 - UR Sede CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) Registrazione n. 3221 registrato in data 20/12/1989 - DONAZIONE Voltura n. 5822.3/1994 in atti dal 05/10/1994

▣ dal 02/12/1989 al 12/11/2007
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

> [REDACTED]

▣ dal 02/12/1989 al 12/11/2007
Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di LAVELLO (E493)(PZ) Foglio 47 Particella 456 Sub. 12

> [REDACTED]

3. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 14/02/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LAVELLO (PZ) - CANCELLAZIONE USUFRUTTO Voltura n. 1733.2/2021 - Pratica n. PZ0008889 in atti dal 18/02/2021

▣ dal 14/02/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 proprieta' (deriva dall'atto 3)

> [REDACTED]

4. del 12/11/2007 Pratica n. PZ0429924 in atti dal 12/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 14383.1/2007)

▣ dal 12/11/2007 al 14/02/2007
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 4)

> [REDACTED]

▣ dal 12/11/2007 al 14/02/2007
Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 4)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 1985 Numero 3 Parte II Serie A Ufficio 1

certifica che

il quattordici febbraio millenovecentottantacinque
alle ore 00 e minuti 00
nel Comune di LAVELLO (PZ)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Atto n. 75 p.I s.A anno 1960 Residente a [REDACTED]</p>	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Atto n. 120 p.I s.A anno 1961 Residente [REDACTED]</p>

ANNOTAZIONI

Nessuna

Rilasciato con modalità: Carta libera

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

LAVELLO (PZ), 05-09-2023
Ora 09:32

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
 COLONNA VALENTINA
 L'Ufficiale di Stato Civile
 Collaboratore Amministrativo
 Valentina COLONNA
Valentina Colonna

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41 (b) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



COMUNICAZIONE DI RESIDENZA STORICO

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

comunica che

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
Atto N.75 p.I s.A - [Redacted]
C.F. [Redacted]

ha avuto i seguenti movimenti :

DALLA DATA DEL 20/03/1985 A TUTT'OGGI E' RESIDENTE IN [Redacted]

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



[Signature]
L'Ufficiale di Anagrafe
Collaboratore Amministrativo
(Luigi Antonforte MURANO)