



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliari
N. 56/2025 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Annachiara DI PAOLO**

Indice degli atti depositati:

Relazione tecnica d'ufficio

Allegato 1 - Nomina e quesiti;

Allegato 2 - Verbale di sopralluogo;

Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto;

Allegato 4 - Documentazione fotografica;

Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta;

Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure;

Allegato 7 - Titolo di provenienza;

Allegato 8 - Certificati anagrafici;

Allegato 9 - Documentazione urbanistica;

Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata;

Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari;

Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 13 - Spese documentate;

Allegato 14 - Parcella.

Il C.T.U.

Geom. Rocco SILEO



Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico, 10 – 85100 Potenza – Pec:rocco.sileo@geopec.it – Mail:roccosileo@virgilio.it – cell.3476268954

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 56/2025 R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED]
Esecutato [REDACTED]

Sig. Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di POTENZA
Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza e al n. 87 dell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 26/11/2025, ha accettato l'incarico il 2/12/2025 e ha giurato di redige la presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

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

Premesso che con atto notificato il 17/06/2025 [REDACTED] da cui è derivata la procedura esecutiva n. 56/2025, trascritto il 17/06/2025 al n. 9666 Reg. Gen. e al n. 8123 Reg. Part., la [REDACTED] ha pignorato i diritti della piena e intera proprietà dei seguenti beni immobili:

Dati identificativi				
Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.
Venosa	Via Prima Traversa Aldo Moro, 9	59	859	20
Venosa	Via Prima Traversa Aldo Moro, 9	59	859	29

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

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



Acquisito la documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti del procedimento e, in esecuzione dell'incarico, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni pignorati, il sottoscritto ha fissato il primo sopralluogo per il giorno 9/01/2026 alle ore 15:00.

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

1) Avv. Antonio CASULLI, custode giudiziario;

2) [REDACTED]

(Cfr. Allegato 1 - Verbale di sopralluogo)

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

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

Tanto premesso,

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

INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI		
Controllo preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.	Risposta analitica al controllo preliminare	Pag. 3
Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	Risposta sintetica: Il diritto reale è la piena e intera proprietà dell'abitazione con cantina e garage censiti nel N.C.E.U. del Comune di Venosa al Fg. 59, Part. 869, Sub. 20 e Sub. 29. I beni non sono soggetto ad esproprio per pubblica utilità.	Risposta analitica al quesito n. 1
Quesito n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	Risposta sintetica: L'unico lotto è composto da un'abitazione con cantina e garage ubicati nel comune di Venosa alla Via Prima Traversa Aldo Moro, 9	Risposta analitica al quesito n. 2
Quesito n. 3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati.	Risposta sintetica: I beni pignorati sono censiti nel N.C.E.U. al Fg. 59 Part. 869 - Sub. 20 e Sub. 29 del Comune di Venosa. Sono state riscontrate difformità catastali sanabili.	Risposta analitica al quesito n. 3
Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	Risposta analitica al quesito n. 4	Pag. 10
Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	Risposta analitica al quesito n. 5	Pag. 11
Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Risposta sintetica: I beni pignorati presentano difformità sanabili, sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Risposta analitica al quesito n. 6
Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	Risposta sintetica: I beni pignorati sono occupati dalla madre dell'esecutato.	Risposta analitica al quesito n. 7
		Pag. 13



Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. Risposta sintetica: Non sono stati rinvenuti vincoli o pesi sui beni pignorati, tranne eventuali oneri e spese, se dovuti, a qualsiasi titolo per effetto della convenzione stipulata con il comune di Venosa. Sono state riscontrate difformità catastali e urbanistiche sanabili. Risposta analitica al quesito n. 8	Pag. 13
Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. Risposta sintetica: I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento. Risposta analitica al quesito n. 9	Pag. 14
Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. Risposta sintetica: I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi. Il diritto del debitore sui beni pignorati non è di natura concessoria. L'impresa costruttrice ha acquisito l'area edificabile con sottoscrizione di convenzione per interventi di edilizia PEEP (ex art. 35 Legge 865/1971) con il Comune di Venosa. Risposta analitica al quesito 10	Pag. 14
Quesito n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. Risposta sintetica: I cespiti pignorati fanno parte di un condominio con amministratore interno. In fase di sopralluogo è stato comunicato un importo di spese ordinarie annuo pari a € 700,00. I beni pignorati non sono gravati da procedimenti giudiziari in corso. Risposta analitica al quesito n. 11	Pag. 14
Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni. Risposta sintetica: Il prezzo a base d'asta dei beni pignorati è di € 98.100,00 Risposta analitica al quesito n. 12	Pag. 14
Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Risposta sintetica: Gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare. Risposta analitica al quesito n. 13	Pag. 17
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. Risposta sintetica: [REDACTED] Risposta analitica al quesito 14	Pag. 17

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE

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

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/98 a firma del Dott. Vincenzo CALDERINI, Notaio iscritto nel distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) con sede in Maddaloni (CE) redatta in data 4/07/2025.

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

Si rileva che il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa e l'estratto catastale storico e non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto, in ogni caso, ha acquisito la mappa relativa all'area in cui ricade il corpo di fabbrica con le unità immobiliari pignorate, le planimetrie urbano di tutte le u.i.u., le visure storiche aggiornate, l'ispezione ipotecaria e i certificati di residenza storico e di stato civile, rilasciati dal [REDACTED]



Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente. Si evidenzia che le pertinenze dell'abitazione catastalmente risultano ubicate a piano terra, in realtà sono parzialmente interrato (seminterrato), con accesso da una rampa esterna.

▪ [REDACTED]

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

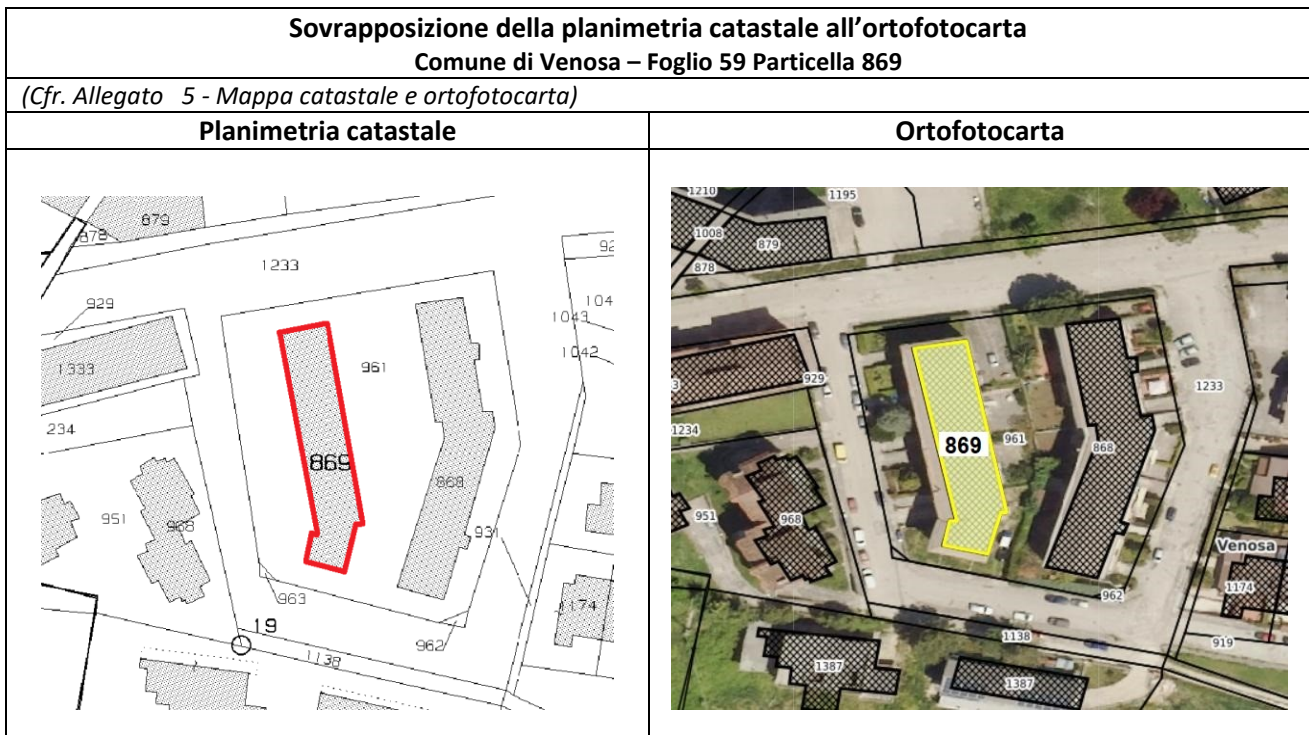
Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici catastali, risulta che i beni immobili pignorati, per il diritto reale di 1/1 della piena proprietà, è un'abitazione sita alla Via Prima Traversa Aldo Moro, 9 del comune di Venosa, con annessa cantina e garage, censiti nel Catasto fabbricati al Foglio 59 particella 869 sub. 20 e Foglio 59 particella 869 sub. 29.

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

Gli immobili, catastalmente, risultano intestati all'esecutato per il diritto di 1/1 della piena e intera proprietà.

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità e sono riportati sulla mappa catastale del comune di Venosa.

Sull'ortofotocarta è riportata la sovrapposizione della planimetria catastale.

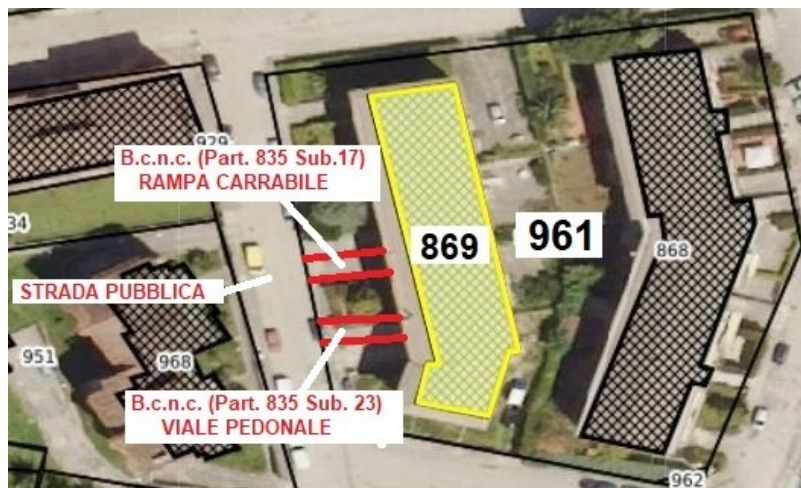
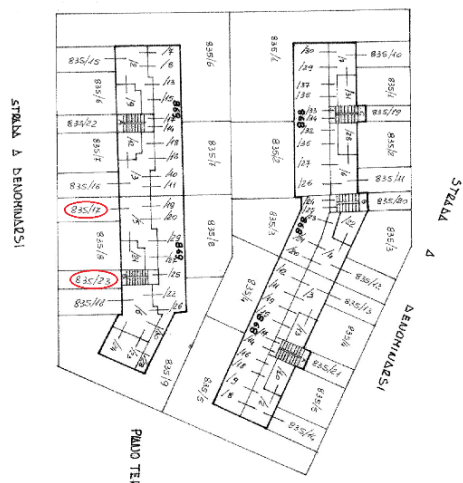


Esaminate le caratteristiche dei beni pignorati, il sottoscritto ha verificato l'impossibilità della divisione in lotti, pertanto i beni pignorati, siti nello stesso corpo di fabbrica, formano un lotto unico.

L'abitazione, al piano terzo, confina con prospetto esterno su due lati, vano scala condominiale, salvo altri.

La cantina, al piano seminterrato, confina con corridoio condominiale, terrapieno, prop. [REDACTED] salvo altri e il garage, al piano seminterrato, confina con spazio condominiale, terrapieno, propr. [REDACTED], salvo altri. - (Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure).

L'intero compendio ha accesso diretto dalla strada pubblica, sia a piedi sia con mezzi meccanici, attraverso una rampa carrabile e un viale pedonale, ricadenti nella particella 961 (ex 835) del foglio 59 e trattasi di beni comuni non censibili identificati con part. 835 Sub. 17 e part. 835 Sub. 23 del foglio 59 così come evidenziato nell'elaborato planimetrico d'impianto di seguito riportato.



RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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

I beni pignorati costituiscono un lotto unico e i dati catastali sono riportati nella seguente tabella:

Abitazione cantina e garage siti in Via Prima Traversa Aldo Moro, 9 - censita nel N.C.E.U.								
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Venosa	59	869	29	A/2	3	Vani 6,5	mq. 125	€ 436,61
Venosa	59	869	20	C/6	5	Mq. 15	mq. 17	€ 27,11

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

I beni pignorati sono ubicati all'ingresso del centro abitato del Comune di Venosa, ubicato nella parte nord della Basilicata, a circa 50 chilometri dal capoluogo di regione, a 415 metri s.l.m.

Gli immobili hanno una buona esposizione e sono situati all'ingresso della cittadina lucana dove sono presenti tutti i servizi di quartiere ed extra quartiere. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognatura, gas, strade asfaltate ecc.) e secondaria (scuole, impianti sportivi, uffici pubblici, banche, studi professionali, negozi ecc.) ed è servita da mezzi di comunicazione.

I beni pignorati fanno parte di un condominio, avente due vani scala. Ognuno di essi è composto da n. 3 livelli oltre al piano seminterrato destinato ad autorimesse e cantine.

Come rappresentato nella planimetria sopra riportata, l'intero lotto ha accesso, sia carrabile che pedonale, direttamente dalla strada pubblica attraverso una rampa carrabile (part. 835 Sub. 17) per l'ingresso al piano seminterrato e attraverso un viale pedonale (part. 835 Sub. 23) per l'ingresso al vano scala condominiale al piano strada.

L'abitazione è ubicata al piano terzo di Via Prima Traversa Aldo Moro n. 9 e ha accesso dal vano scala condominiale, privo di ascensore.

Essa ha forma regolare, è completa in tutte le sue parti ed è composta da soggiorno/pranzo, cucina e retro-cucina, un ripostiglio, un disimpegno, due camere da letto di cui una matrimoniale, bagno,

w.c., una veranda e due balconi. Il soggiorno/pranzo e la cucina hanno accesso ai balconi, mentre alla veranda si accede da una camera e da uno dei due balconi.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, tranne la veranda che è in PCV. Gli infissi interni sono in legno. La porta di accesso è blindata.

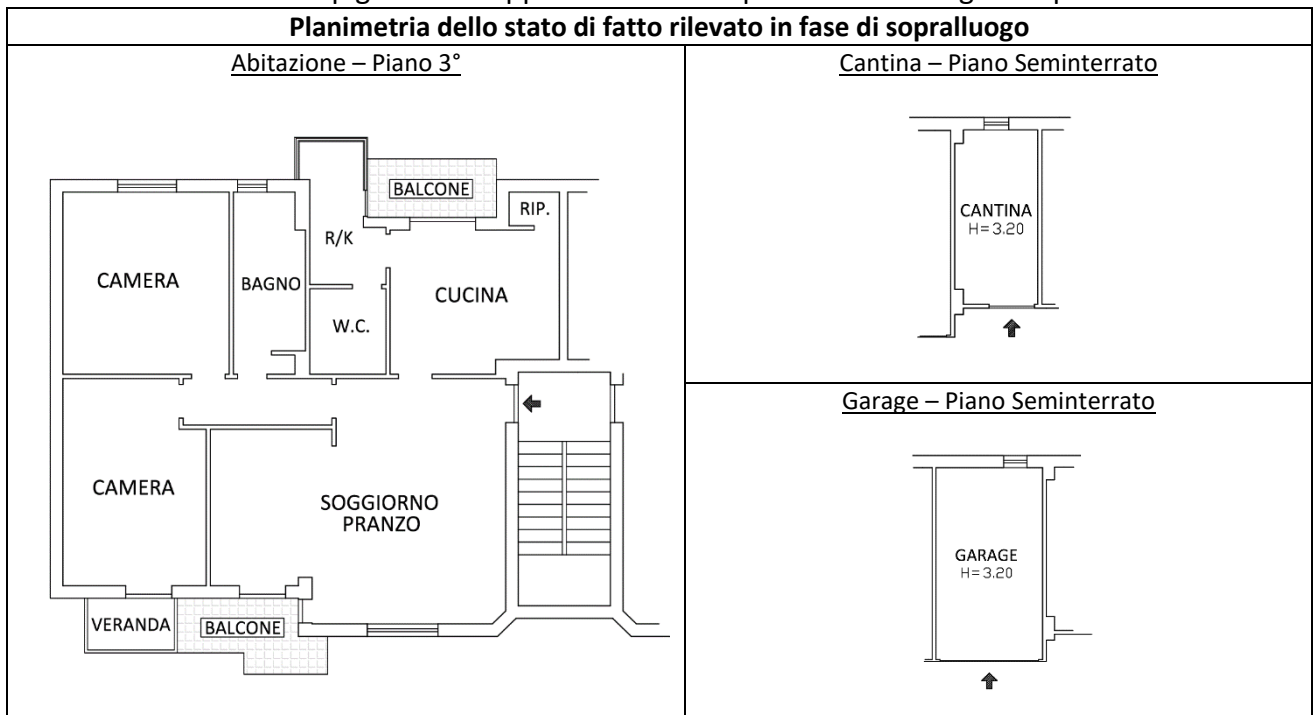
L'appartamento è pavimentato e intonacato con intonaco civile. Il bagno e la cucina hanno le pareti parzialmente rivestite di piastrelle. È dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano e impianto di raffrescamento costituito da pompe di calore mono-split installate sulle pareti esterne del condominio.

Tutti gli impianti sono allacciati alla rete pubblica.

Il condominio è stato realizzato, con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cementizio e copertura a doppia falda ricoperte da un manto di tegole e nel complesso si presenta in un discreto stato di manutenzione.

Al titolo di proprietà è stato allegato un'attestazione di prestazione energetica che classifica l'abitazione in classe G, ma tale attestato è scaduto nel 2024, pertanto l'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (c.d. APE) e il sottoscritto non ha provveduto alla sua redazione, infatti l'APE, priva di documentazione e/o manutenzione, ha validità di un anno dalla data dell'elaborazione e quindi, per evitare duplicazione di spesa, sarà redatto al momento dell'aggiudicazione. Il costo dell'APE è pari a Euro 250,00.

Lo stato di fatto dei beni pignorati è rappresentato nella planimetria di seguito riportata:



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

L'abitazione è dotata di due pertinenze contigue tra loro, una cantina e un box auto, ubicate al piano seminterrato dello stesso fabbricato.

Alle pertinenze si accede dall'interno, tramite un corridoio collegato alla scala condominiale, o dall'esterno, tramite uno spazio di manovra collegato alla rampa carrabile condominiale. L'accesso carrabile, che collega direttamente alla strada pubblica, è chiuso con serranda.

La cantina è costituita da un solo vano ed è utilizzata come dispensa dedicata alle scorte alimentari e ospita al suo interno una riserva idrica a servizio dell'abitazione.

La porta di accesso è in ferro e l'unica finestra di aerazione è in alluminio con vetro.

Il locale è pavimentato in marmette di graniglia e pareti intonacate e tinteggiate. È presente l'impianto elettrico e una vaschetta bianca di porcellana collegata all'impianto idrico/fognante. Gli impianti presenti, realizzati a vista, sono alimentati dalle stesse utenze collegate a quella dell'abitazione.

Il box auto è costituito da un unico ambiente utilizzato come ricovero di veicoli. È presente un piccolo soppalco realizzato con struttura precaria costituita da travi in acciaio e tavole in legno.

La porta di accesso, è basculante ed è in acciaio zincato. L'unica finestra di aerazione è in alluminio con vetro.

Il locale è pavimentato in marmette di graniglia e pareti tinteggiate. È presente solo l'impianto elettrico, realizzato a vista, e alimentato dalla stessa utenza collegate a quella dell'abitazione.

La superficie netta interna dell'abitazione è di mq 105,44, oltre la superficie dei balconi di mq 9,35, con altezza utile pari a mt. 2,80. La superficie netta delle pertinenze è di mq. 8,31 della cantina e di mq. 13,55 del box auto, con altezza utile pari a mt. 3,20.

La superficie commerciale complessiva dei beni è di mq 137,00 arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.

Di seguito la documentazione fotografica:

Documentazione fotografica

Soggiorno/pranzo



Cucina



Camera matrimoniale



Cameretta



Cantina (Piano S1)



Garage (Piano S1)



RISPOSTA AL QUESITO N. 3**Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

I beni pignorati sono identificati nella seguente tabella:

Abitazione con cantina e garage siti in Via Prima Traversa Aldo Moro, 9 - censita nel N.C.E.U.								
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Venosa	59	869	29	A/2	3	Vani 6,5	mq. 125	€ 436,61
Venosa	59	869	20	C/6	5	Mq. 15	mq. 17	€ 27,11

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

I dati di intestazione catastale e quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di proprietà sono conformi e l'u.i.u. pignorata risulta intestata all'esecutato.

Di seguito la ricostruzione della storia catastale dei beni pignorati:

Abitazione e cantina censite nel N.C.E.U. al Foglio 59 Part. 869 sub 29 del Comune di Venosa
a) Variazione toponomastica del 30/01/2024 (Pratica n. PZ0008887) in atti dal 30/01/2024; b) Variazione toponomastica d'ufficio (n. 35464.1/2018) del 18/12/2018 (Pratica n. PZ0127500) in atti dal 18/12/2018; c) Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; d) Variazione per codifica piano incoerente (n.11221.1/2014) del 17/04/2014 (Pratica n. PZ0047229) in atti al 17/04/2014); e) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994; f) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; g) Classamento automatico del 24/01/1989 in atti dal 08/10/1990 (n. 2/1989); h) Costituzione in atti dal 08/10/1990 (n. 2/1989) dell'u.i.u (Sub. 29); i) Domanda n. 900186.1/1997 (comprese le denunce per variazioni) del 31/01/1997 in atti dal 31/01/1997 della part. 869 del C.T.; j) Variazione d'ufficio del 20/12/1995 in atti dal 20/12/1995 - T.M. 74135/88 (n. 30.1/1995); k) Frazionamento del 09/12/1991 in atti dal 14/12/1995 Circ.5/89 (n. 3010.11/1991); l) Frazionamento in atti dal 17/03/1993 (n. 781.1/1986); m) Frazionamento del 31/08/1991 in atti dal 17/03/1993 Circ. 5/89 (n. 2169.4/1991); n) Frazionamento del 04/07/1990 in atti dal 17/03/1993 VRU 10-89/90 (n. 10.3/1989); o) Frazionamento della part. 764 in atti dal 17/03/1993 (n. 2408.F01/1977); p) Frazionamento della part. 20 del 31/08/1991 in atti dal 17/03/1993 Circ. 5/89 (n. 2169.1/1991); q) Impianto meccanografico del 16/01/1979 della part. 20.
Garage censito nel N.C.E.U. al Foglio 59 Part. 869 sub 20 del Comune di Venosa
a) Variazione toponomastica del 30/01/2024 (Prat n. PZ0008873) in atti dal 30/01/2024 (n. 8873.1/2024); b) Variazione toponomastica d'ufficio (n. 35477.1/2018) del 18/12/2018 (Pratica n. PZ0127513) in atti dal 18/12/2018; c) Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; d) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994; e) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; f) Classamento automatico del 24/01/1989 in atti dal 08/10/1990 (n. 2/1989); g) Costituzione in atti dal 08/10/1990 (n. 2/1989) dell'u.i.u (Sub. 20); h) Domanda n. 900186.1/1997 (comprese le denunce per variazioni) del 31/01/1997 in atti dal 31/01/1997 della part. 869 del C.T.; i) Variazione d'ufficio del 20/12/1995 in atti dal 20/12/1995 - T.M. 74135/88 (n. 30.1/1995); j) Frazionamento del 09/12/1991 in atti dal 14/12/1995 Circ.5/89 (n. 3010.11/1991); k) Frazionamento in atti dal 17/03/1993 (n. 781.1/1986); l) Frazionamento del 31/08/1991 in atti dal 17/03/1993 Circ. 5/89 (n. 2169.4/1991);



- m) Frazionamento del 04/07/1990 in atti dal 17/03/1993 VRU 10-89/90 (n. 10.3/1989);
- n) Frazionamento della part. 764 in atti dal 17/03/1993 (n. 2408.F01/1977);
- o) Frazionamento della part. 20 del 31/08/1991 in atti dal 17/03/1993 Circ. 5/89 (n. 2169.1/1991);
- p) Impianto meccanografico del 16/01/1979 della part. 20.

Difformità catastali rilevate

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale allo stato reale dei luoghi, si evince che l'abitazione ha subito variazioni nella distribuzione degli spazi interni con ampliamento della superficie abitabile dovuta alla trasformazione di porzioni di entrambi i balconi, rispettivamente in R/K adiacente la cucina e in veranda adiacente una camera con la quale comunica internamente. La cantina e il garage presentano una lieve difformità catastale, dovuta alla posizione della tramezzatura che divide i due locali. La consistenza complessiva dei due locali rimane invariata rispetto a quella catastale.

Il raffronto è di seguito riportato:

Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo Abitazione, cantina e garage - Comune di Venosa, Foglio 59 Part. 869 sub. 20 e sub. 29 <i>(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)</i>	
PLANIMETRIA CATASTALE Abitazione (Sub. 29) - Piano Terzo	PLANIMETRIA STATO DI FATTO Abitazione (Sub. 29) - Piano Terzo
Cantina (Sub. 29) - Piano Seminterrato	Cantina (Sub. 29) - Piano Seminterrato
Garage (Sub. 20) - Piano Seminterrato	Garage (Sub. 20) - Piano Seminterrato

Le difformità catastali possono essere corrette con il ripristino dell'ingombro esterno dell'abitazione allo stato iniziale della costituzione, e tale condizione corregge anche le difformità urbanistiche. Per sanare le difformità catastali occorre presentare atto di aggiornamento al catasto fabbricati (procedura Docfa) consistente nelle nuove planimetrie catastali delle unità immobiliari, che tengano conto delle difformità accertate secondo l'adeguamento urbanistico - (Cfr. Risposta al quesito 6).

Le difformità catastali sono sanabili e il costo per correggere tali difformità è stimato in complessivi € 1.500,00 e tale importo è stato detratto dal prezzo a base d'asta - (Cfr. risposta al quesito 12 pag. 16). Si precisa che le attuali norme catastali, prevedono la registrazione in due unità dell'attuale u.i.u. identificata con il Sub. 29, separando l'abitazione dalla cantina giacché trattasi di due unità autonome.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Lo schema sintetico descrittivo del compendio pignorato (*Lotto unico*) è il seguente:

Piena ed intera proprietà (1/1) di un'abitazione al piano terzo con cantina e box auto al piano seminterrato del fabbricato sito alla Via Prima Traversa Aldo Moro n. 9 del Comune di Venosa (PZ). Tali immobili sono accessibili direttamente dalla strada pubblica attraverso i b.c.n.c. identificati con part. 835 Sub. 17 e part. 835 Sub. 23 del foglio 59 del comune di Venosa.

L'abitazione, al piano terzo, confina con prospetto esterno su due lati, vano scala condominiale, salvo altri. La cantina, confina con corridoio condominiale, terrapieno, propr. [redacted] salvo altri e il garage, confina con spazio condominiale, terrapieno, propr. [redacted]

I beni sono censiti nel N.C.E.U. al Fg. 59, Part. 869, Sub. 20 e Fg. 59, Part. 869, Sub. 29.

L'abitazione con accesso dal vano scala condominiale, privo di ascensore, è composta da soggiorno/pranzo, cucina con retro-cucina, un ripostiglio, un disimpegno, due camere da letto di cui una matrimoniale, bagno, w.c., una veranda e due balconi. Il soggiorno/pranzo e la cucina hanno accesso ai balconi, mentre alla veranda si accede da una camera e da uno dei due balconi.

L'abitazione è dotata di due pertinenze contigue tra loro, una cantina e un box auto, ubicate al piano seminterrato dello stesso fabbricato.

La cantina è costituita da un solo vano ed utilizzato come dispensa e ospita al suo interno una riserva idrica a servizio dell'abitazione.

Il box auto è costituito da un unico ambiente utilizzato come ricovero di veicoli. E' presente un piccolo soppalco realizzato con struttura precaria costituita da travi in acciaio e tavole in legno.

Alle pertinenze si accede dall'interno, tramite un corridoio collegato al vano scala condominiale, o dall'esterno, tramite uno spazio di manovra collegato alla rampa carrabile condominiale. L'accesso carrabile, che collega direttamente alla strada pubblica, è chiuso con serranda.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione non corrisponde alla sua consistenza catastale per l'ampliamento realizzato trasformando parte delle superfici dei balconi in superfici abitabili.

I cespiti sono stati edificati giusta Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 1820/1985 con Prot. n. 13452/84 rilasciata dal Comune di Venosa in data 3/12/1985. Lo stato dei luoghi rilevato presenta difformità urbanistiche sanabili rispetto allo stato autorizzato e può essere regolarizzato, previo adeguamento e rimessa in pristino dello stato di fatto a quello catastale e presentazione di Cila postuma per l'abitazione e un Permesso di Costruire in sanatoria per le pertinenze.

I costi per la regolarizzazione delle difformità catastali, edilizie ed urbanistiche sono stati detratti dal prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta dei beni pignorati è pari a € 98.100,00.



RISPOSTA AL QUESITO n. 5**Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

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

N.	Acquirente e quota di proprietà	Atto e controparte
1	Essecutato - Piena e intera proprietà (1/1).	[REDACTED]
2	[REDACTED] Piena e intera proprietà (1/1).	[REDACTED]
3	[REDACTED] Piena e intera proprietà (1/1).	[REDACTED]

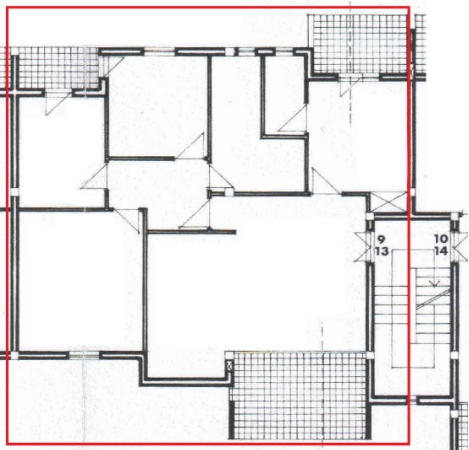
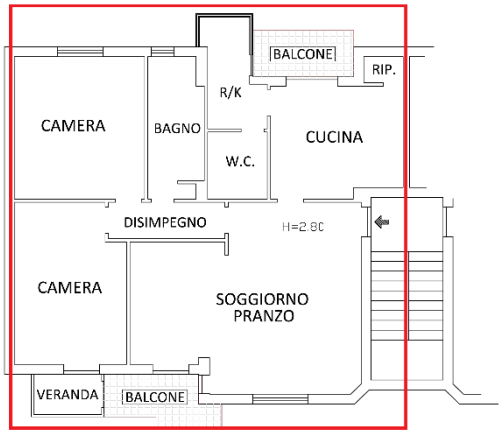
L'atto di donazione e di compravendita relativo ai donatori dei beni pignorati sono stati acquisiti e allegati alla presente.

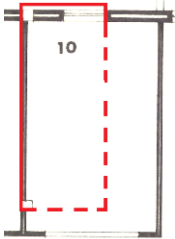
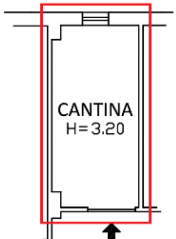
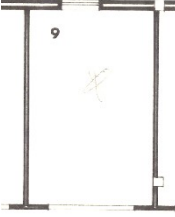
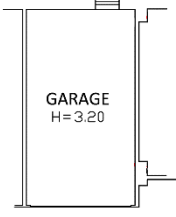
(Cfr. Allegato 7 - Titolo di provenienza e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO n. 6**Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Il fabbricato in cui sono ubicati i cespiti oggetto di pignoramento è stato edificato giusta Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 1820/1985 con Prot. n. 13452/84 rilasciata dal Comune di Venosa in data 3/12/1985. L'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle unità abitative è avvenuta in difformità ai grafici del progetto approvato e in data 12/03/1992 è stata richiesta una proroga per la presentazione di un progetto in sanatoria per regolarizzare tali difformità, ma nonostante l'avvenuta presentazione del progetto non è stato rilasciato nessun titolo autorizzativo in sanatoria.

Di seguito il raffronto tra le planimetrie autorizzate e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo:

Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo	
Abitazione, cantina e garage - Comune di Venosa, Foglio 59 Part. 869 sub. 20 e sub. 29	
<i>(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 - Documentazione urbanistica)</i>	
PLANIMETRIA AUTORIZZATA	PLANIMETRIA STATO DI FATTO
Abitazione (Sub. 29) - Piano Terzo 	Abitazione (Sub. 29) - Piano Terzo 

Cantina (Sub. 29) - Piano Seminterrato  <i>Il tratteggio in rosso indica la reale posizione della cantina</i>	Cantina (Sub. 29) - Piano Seminterrato 
Garage (Sub. 20) - Piano Seminterrato 	Garage (Sub. 20) - Piano Seminterrato 

Dal raffronto tra la planimetria autorizzata e le planimetrie rilevate in sede di sopralluogo si evidenziano difformità urbanistiche.

Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di un'abitazione con superficie netta pari a mq. 97,00 e il garage con superficie pari a mq.16,83. Non era prevista in progetto la cantina, che essendo ubicata al piano seminterrato con incide sui volumi urbanistici così come il garage.

L'abitazione presenta difformità per la diversa distribuzione degli spazi interni e per l'ampliamento della superficie abitabile dovuta alla trasformazione di parti di balcone in retro-cucina e in veranda. La maggiore superficie realizzata è di mq 8,44 e supera la tolleranza ammessa dalla normativa vigente (pari al 4%) della superficie autorizzata pari a mq. 97,00, pertanto la sanatoria della diversa distribuzione interna implica il ripristino dello stato di fatto a quello catastale, ciò garantisce la conformità al progetto autorizzato con tolleranze entro il 4%. Per regolarizzare tali difformità dal punto di vista urbanistico, occorre presentare una Cila postuma con lavori di adeguamento e rimessa in pristino dello stato di fatto a quello catastale. I costi per la regolarizzazione dell'abitazione compreso di lavori di adeguamento sono stimati in **€ 8.600,00** comprensivi di diritti, sanzioni e spese tecniche.

La cantina è stata realizzata in completa difformità, mentre il garage presenta difformità nella superficie realizzata e nella maggiore altezza, che non incide ai fini volumetrici. Nel progetto approvato è stata computata solo la volumetria fuori terra. Per regolarizzare tali pertinenze dal punto di vista urbanistico, occorre presentare un Permesso di Costruzione in sanatoria di tutti i garage e cantine del piano seminterrato attraverso un progetto collettivo.

La quota parte dell'importo per la regolarizzazione delle pertinenze comprensivo di diritti, sanzioni e spese tecniche, ammonta a complessivi **€ 2.800,00**.

I costi di per la regolarizzazione e opere di adeguamento sono stimati in **€ 11.400,00** comprensivi di diritti e oneri amministrativi, sanzioni e spese tecniche e non tiene conto di oneri e spese, se dovuti, a qualsiasi titolo per effetto della convenzione stipulata con il comune di Venosa. L'impresa costruttrice dei beni pignorati ha acquisito, in piena proprietà, l'area edificabile dal comune di Venosa con sottoscrizione di convenzione per interventi di edilizia PEEP (ex art. 35 Legge 865/1971). Ad oggi il comune non ha comunicato nessun costo di affrancazione.

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



RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

I beni pignorati sono occupati [REDACTED], così come dichiarato in fase di sopralluogo. (Cfr. Allegato 2 – Verbale di sopralluogo)

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

Dalla documentazione acquisita non permarranno oneri e vincoli a carico dell'acquirente, tranne eventuali oneri e spese, se dovuti, a qualsiasi titolo per effetto della convenzione stipulata con il comune di Venosa. (Cfr. Allegato 9 – Documentazione urbanistica)

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

Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non sono stati cancellati pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;



3) Difformità Urbanistico-edilizio:

I beni pignorati presentano difformità edilizie ed urbanistiche sanabili, non regolarizzate nel contesto della procedura, per cui l'importo della regolarizzazione pari a € 11.400,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 16).

4) Difformità catastali:

I beni pignorati presentano difformità catastali non regolarizzate nel contesto della procedura, per cui l'importo della regolarizzazione pari a € 1.500,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta. (Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 16).

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

L'esecutato ha il diritto della piena proprietà sui beni pignorati e tale diritto non è di natura concessoria perché la proprietà di tali beni è pervenuta per atto inter vivos a carattere transattivo.

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, all'interno del quale insistono gli immobili della presente procedura, è stato acquisito in piena proprietà dall'impresa costruttrice con sottoscrizione di convenzione per interventi di edilizia PEEP (ex art. 35 Legge 865/1971) dal Comune di Venosa.

Il titolo di proprietà dell'esecutato (atto di donazione) è indicato in risposta al quesito n. 5 ed è stato allegato alla presente.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

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

I cespiti pignorati fanno parte di un condominio con amministratore interno. In fase di sopralluogo è stato comunicato l'ammontare delle spese ordinarie, per un importo annuo pari a € 700,00 relativo all'abitazione con le due pertinenze. Inoltre è stata comunicata l'assenza di spese straordinarie deliberate e non scadute, di spese scadute e non pagate negli ultimi due anni e l'assenza di procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

(Cfr. Allegato 2 – Verbale di sopralluogo).

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

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

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



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

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

Il valore dei beni stimati è determinato mettendo in relazione le caratteristiche degli immobili con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e altre indagini immobiliari riguardo alla zona degli immobili nelle stesse condizioni.

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

La stima dipende da:

Caratteristiche estrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

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

Caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

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

Determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati

La superficie commerciale dell'immobile da stimare è calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 1417/2015 sulla base delle misure fatte in fase di sopralluogo. La superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm 25.

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

n.	descrizione	Superficie	Coeff.	superficie netta	Annotazioni
1	Ingresso/Soggiorno - pranzo	mq 35,25	1,00	35,25	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
2	Cucina	mq 13,36	1,00	13,36	
3	Ripostiglio	mq 0,96	1,00	0,96	
4	R/K	mq 5,32	1,00	5,32	
5	W.C.	mq 3,71	1,00	3,71	
6	Disimpegno	mq 3,94	1,00	3,94	
7	Bagno	mq 7,04	1,00	7,04	
8	Camera M.	mq 17,23	1,00	17,23	
9	Camera	mq 16,10	1,00	16,10	



10	Veranda	mq	2,53	1,00	2,53	
11	Balcone	mq	5,05	0,30	1,51	
12	Balcone	mq	4,30	0,30	1,29	
13	Cantina (P.T.)	mq	9,76	0,25	2,44	
14	Garage (P.T.)	mq	15,08	0,70	10,56	
	Totale sup. interna ragguagliata	Mq			121,24	
Calcolo della superficie commerciale						
n.	descrizione			Superficie	Coff.	Superficie commerciale
1	Abitazione	mq		121,42	1,00	121,42
2	Balcone	mq		5,05	0,30	1,51
3	Balcone	mq		4,30	0,30	1,29
4	Cantina	mq		9,76	0,25	2,44
5	Garage	mq		15,08	0,70	10,56
	Totale	mq		155,61		137,22
Superficie commerciale arrotondata				= mq	137,00	

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

La superficie commerciale arrotondata dei beni pignorati adibiti ad abitazione con cantina e garage è pari a **mq 137,00**.

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

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

I valori ricavati sono riportati nella tabella seguente:

N.	Banca dati consultata (Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	530,00	840,00
2	ReQuot	820,00	960,00
3	Borsino immobiliare	782,00	937,00
	Valori medi degli immobili della zona	€ 710,66	€ 912,33

Tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture, dell'andamento del mercato immobiliare della zona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili e dalla consultazione dei siti specializzati nella compravendita di immobili della zona si può assumere come valore unitario di riferimento il prezzo di **€ 900,00/mq**.

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

Determinazione del prezzo a base d'asta dei beni					
Comune di Venosa, Via Traversa Prima Aldo Moro n. 9 - Foglio 59, Part. 869, Sub. 20 e Sub. 29					
N	Descrizione	Superficie	Prezzo unitario	Valori in euro	
1	Valore di mercato mq	137,00 x	900,00 €	€ 123.300,00	
2	Riduzione per vendita forzata 10%	di Euro	123.300,00 €	-€ 12.330,00	
3	Costi per la regolarizzazione catastale			-€ 1.500,00	
4	Costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica			-€ 11.400,00	
5	Prezzo a base d'asta in Euro			€ 98.070,00	
	Prezzo a base d'asta dei beni pignorati in c.t.			€ 98.100,00	

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato come sopra determinato per rendere la vendita più appetibile e competitiva rispetto a immobili analoghi offerti nel libero mercato, poiché i beni pignorati sono soggetto a vendita forzata nello stato di fatto in cui si trovano.



Sono stati inoltre detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali, in quanto non si è provveduto a sanare tali difformità nel contesto della procedura.

Il prezzo a base d'asta del lotto unico costituito dall'abitazione con cantina e garage ammonta a € 98.100,00 (diconsi Euro novantottomilacento/00).

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale

Il sottoscritto ha acquisito i certificati di residenza e di stato civile rilasciati dal Comune di Venosa in data 19/12/2025 dai quali risulta che [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto e al solo fine di far conoscere la verità.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito alla presente relazione.

Potenza lì, 15/05/2026

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco



Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico n. 10, 85100 Potenza – Pec: rocco.sileo@geopec.it – E-mail: roccosileo@virgilio.it – Cell. 3476268954

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
N. 56/2025 R.G.E.

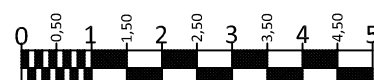
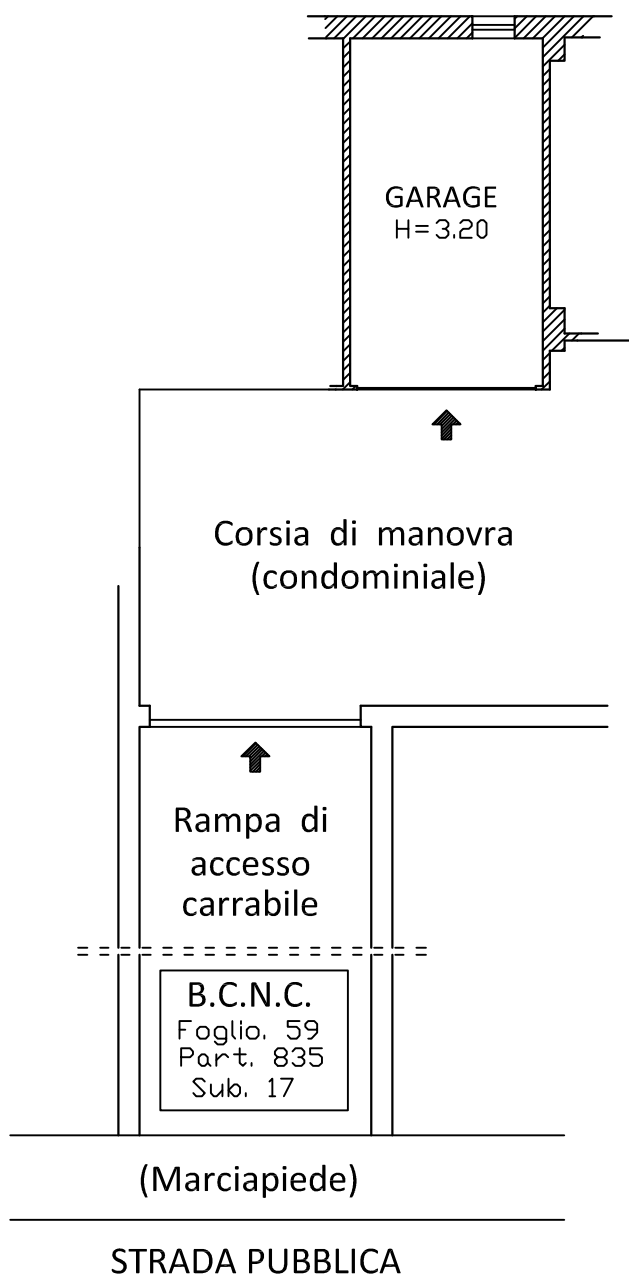
Allegato n. 3

Rilievo dello stato di fatto

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare N. 56/2025 R.G.

Comune di Venosa - Via I° Traversa
Aldo Moro, 9
Foglio 59 - Particella 869 - Sub. 20

Rilievo dello stato di fatto
Garage - Piano Seminerrato

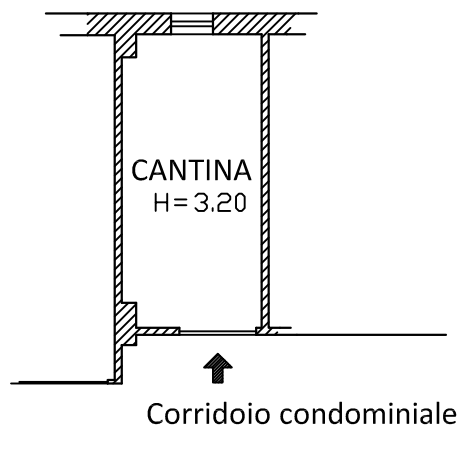


TRIBUNALE DI POTENZA

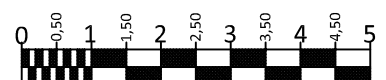
Ufficio Esecuzione Immobiliare N. 56/2025 R.G.

Comune di Venosa - Via I° Traversa
Aldo Moro, 9
Foglio 59 - Particella 869 - Sub. 29

Rilievo dello stato di fatto
Cantina - Piano Seminerrato



Rilievo eseguito dal Geom. Rocco SILEO il 9/01/2026

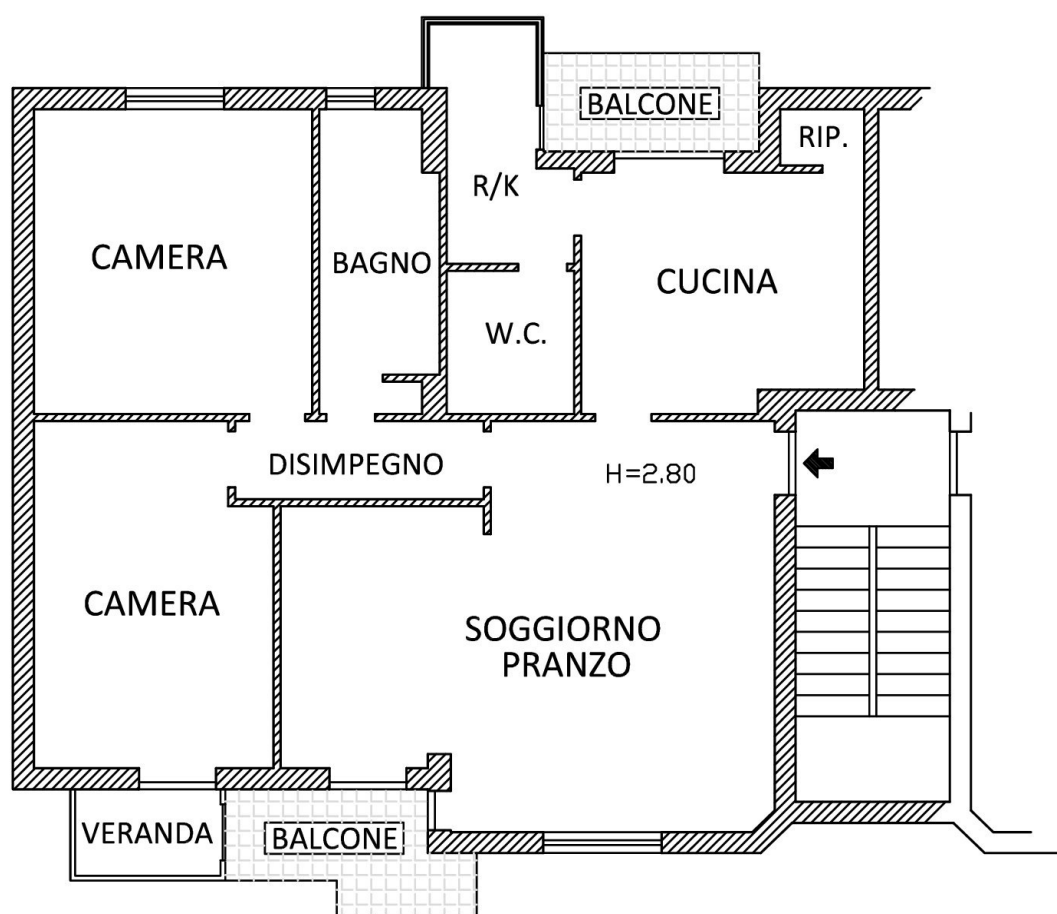


TRIBUNALE DI POTENZA

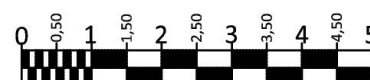
Ufficio Esecuzione Immobiliare N. 56/2025 R.G.

Comune di Venosa - Via I° Traversa
Aldo Moro, 9
Foglio 59 - Particella 869 - Sub. 29

Rilievo dello stato di fatto
Abitazione - Piano Terzo



Rilievo eseguito dal Geom. Rocco SILEO il 9/01/2026



Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico n. 10, 85100 Potenza – Pec: rocco.sileo@geopec.it – E-mail: roccosileo@virgilio.it – Cell. 3476268954

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
N. 56/2025 R.G.E.

Allegato n. 4

Documentazione fotografica



Prospetto su strada pubblica con particolare veranda



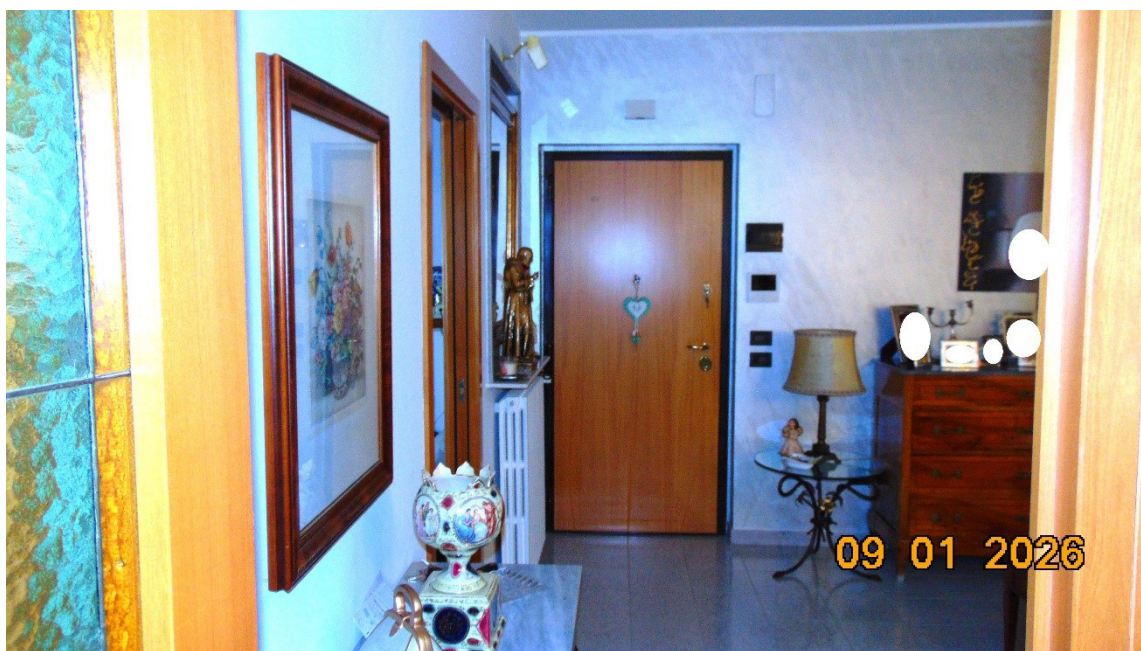
Viale pedonale verso il portone d'ingresso condominiale



Ingresso portone androne
Condominiale (vista interna)



Particolare vano scala



Soggiorno/pranzo con particolare portone ingresso (vista interna)



Soggiorno/pranzo con particolare finestra



Soggiorno/pranzo con particolare porte-finestre di accesso al balcone



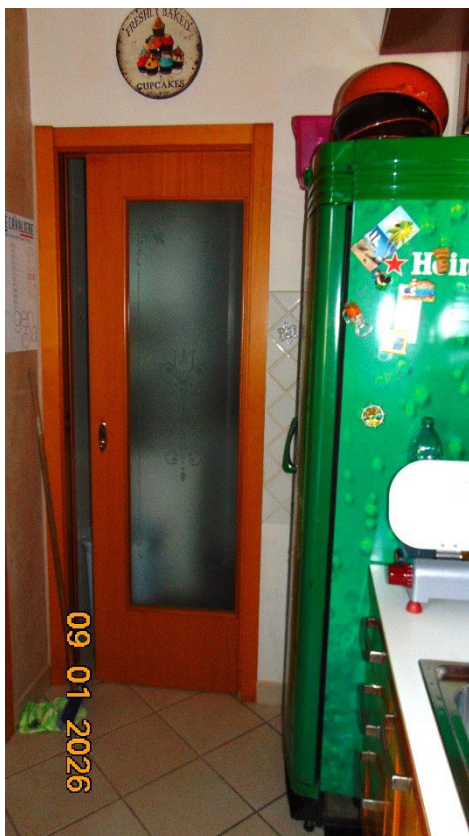
Cucina e particolare ripostiglio



Particolare retro-cucina



Particolare porta finestra di
accesso al balcone della cucina



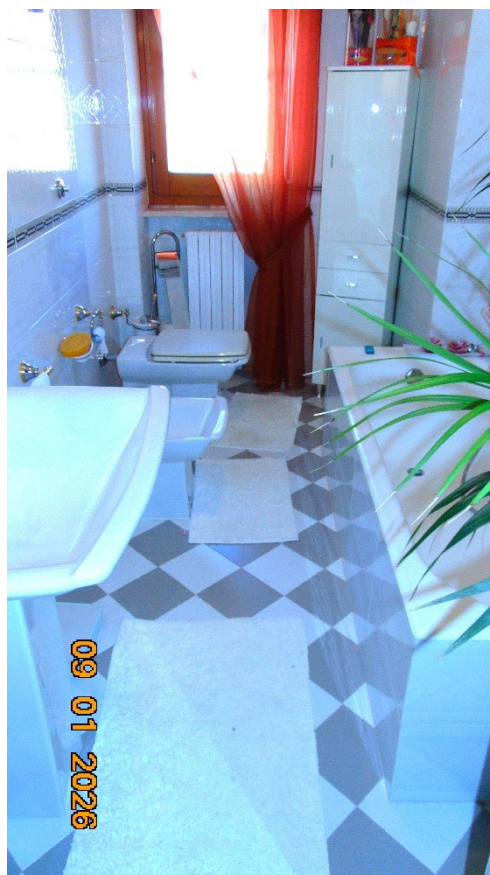
Particolare retro-cucina e
porta di accesso W.c.



Particolare interno w.c.



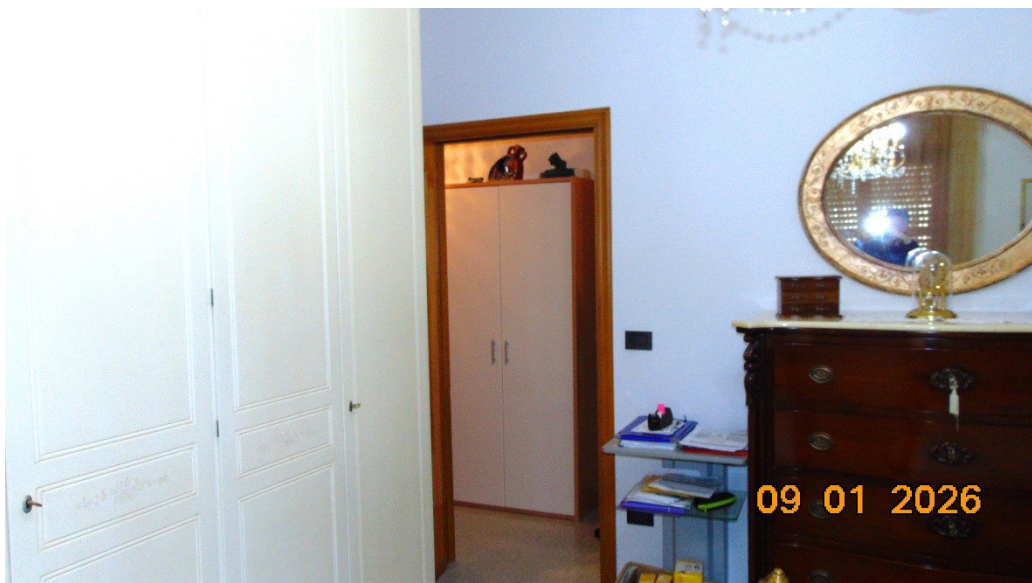
Particolare Bagno



Particolare Bagno



Camera matrimoniale



Camera matrimoniale con vista disimpegno



Cameretta



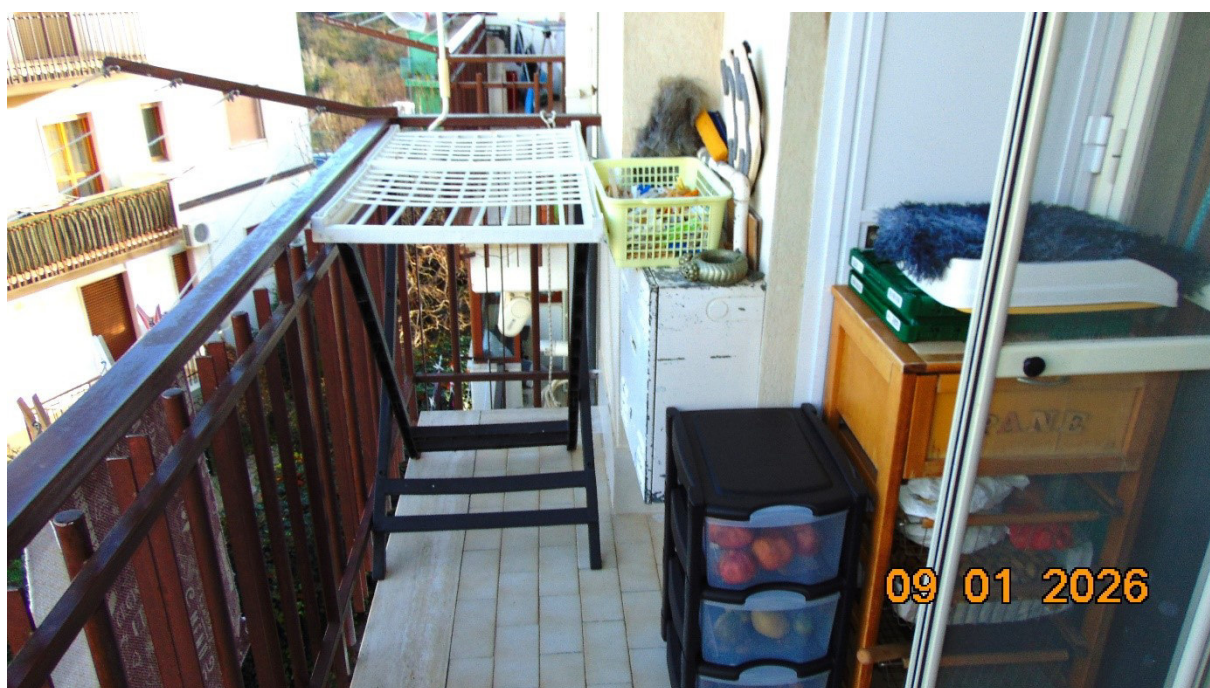
Cameretta con particolare porta interna



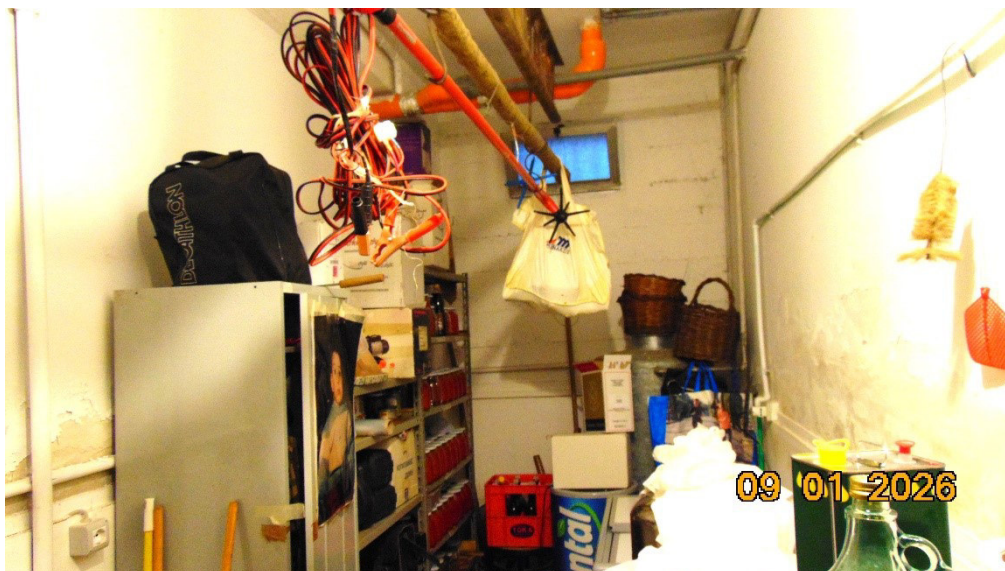
Particolare veranda



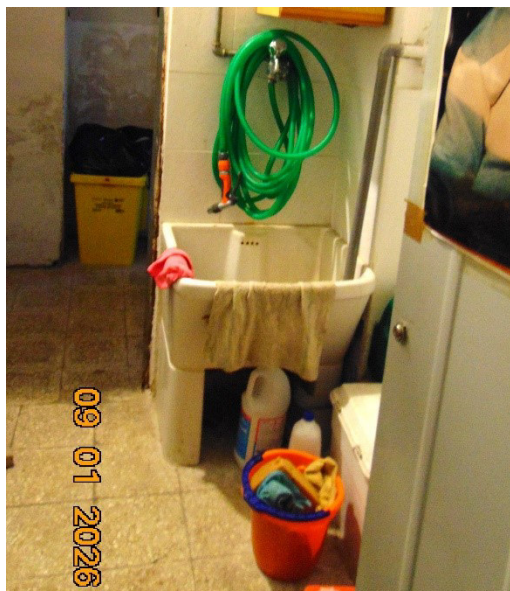
Particolare balcone soggiorno/pranzo



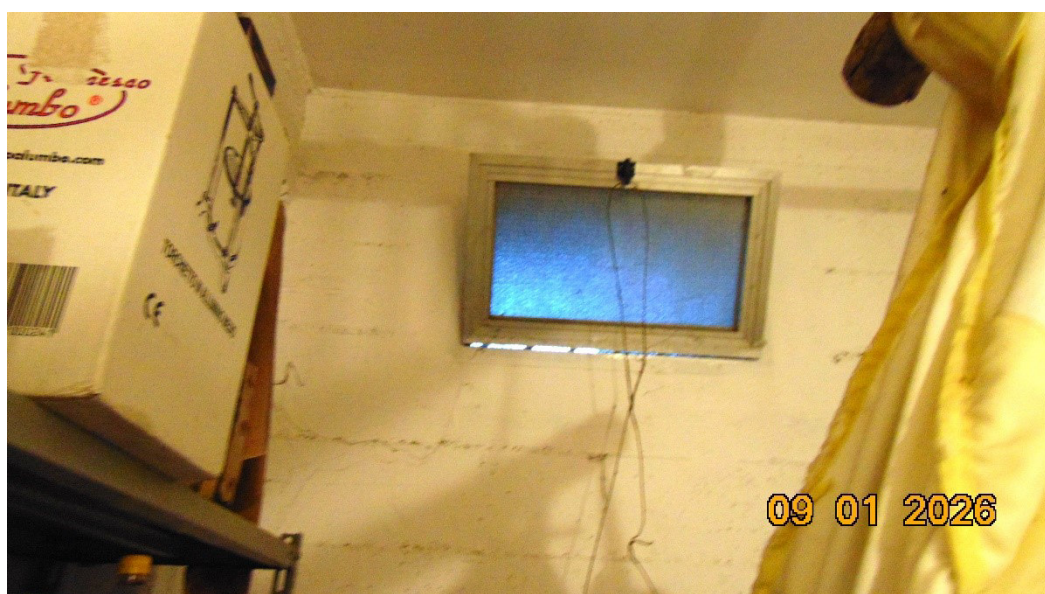
Particolare balcone cucina



Interno cantina



Particolare punto acqua con vaschetta



Particolare finestra



Rampa carrabile per accesso garage da strada pubblica



Corsia di manovra per accesso garage



Garage (vista interna) con particolare finestra e soppalco



Corridoio condominiale (Piano seminterrato) per accesso vano scala

Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico n. 10, 85100 Potenza – Pec: rocco.sileo@geopec.it – E-mail: roccosileo@virgilio.it – Cell. 3476268954

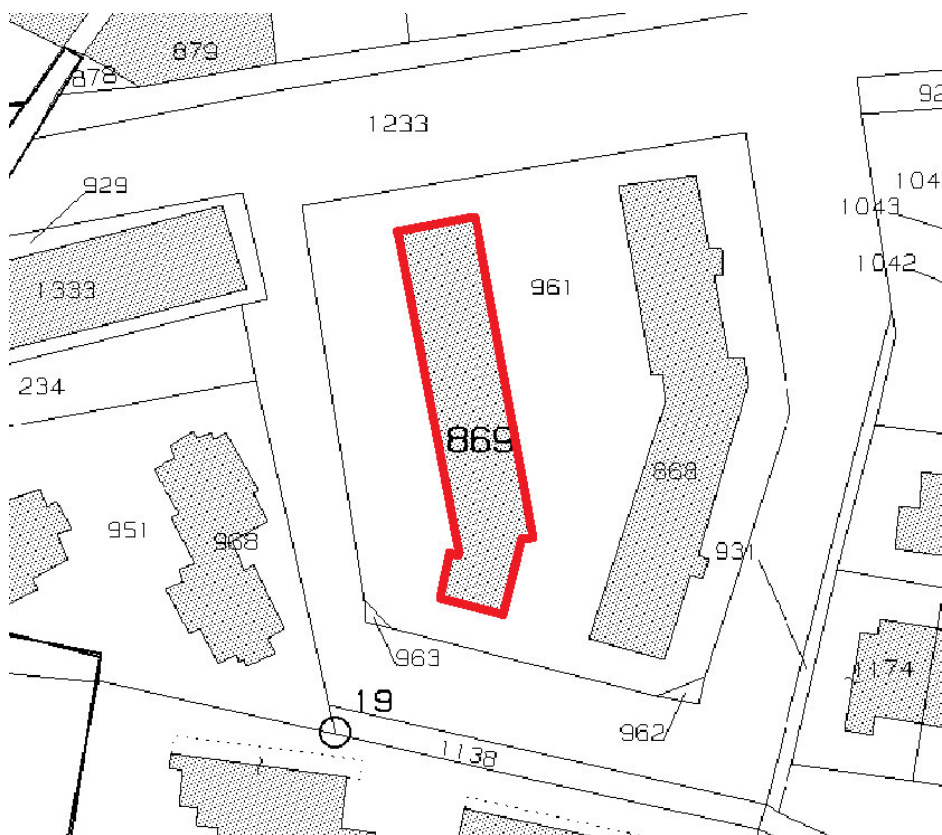
TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
N. 56/2025 R.G.E.

Allegato n. 5

Mappa catastale e ortofotocarta

CATASTALE E SOVRAPPOSIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALL'ORTOFOTOCARTA
Comune di VENOSA – Foglio 59, Particella 869

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



STRALCIO ORTOFOTOCARTA



Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico n. 10, 85100 Potenza – Pec: rocco.sileo@geopec.it – E-mail: roccosileo@virgilio.it – Cell. 3476268954

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
N. 56/2025 R.G.E.

Allegato n. 6

Planimetrie catastali e visure



8-Gen-2026 16:31:5
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T269720/2026
Comune: (PZ) VENOSA
Foglio: 59

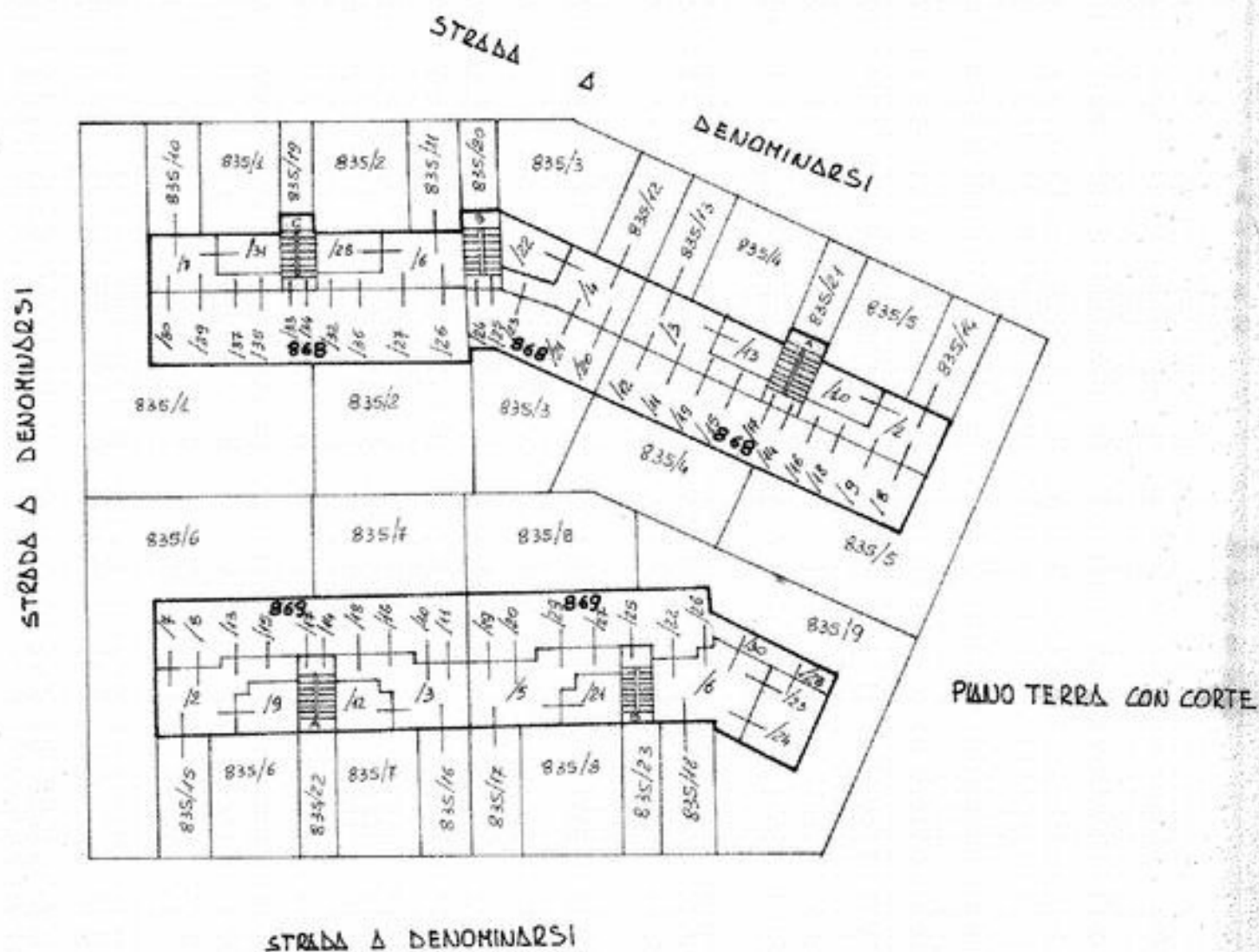
ELABORATO PLANIMETRICO E DIMOSTRAZIONE
DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI.

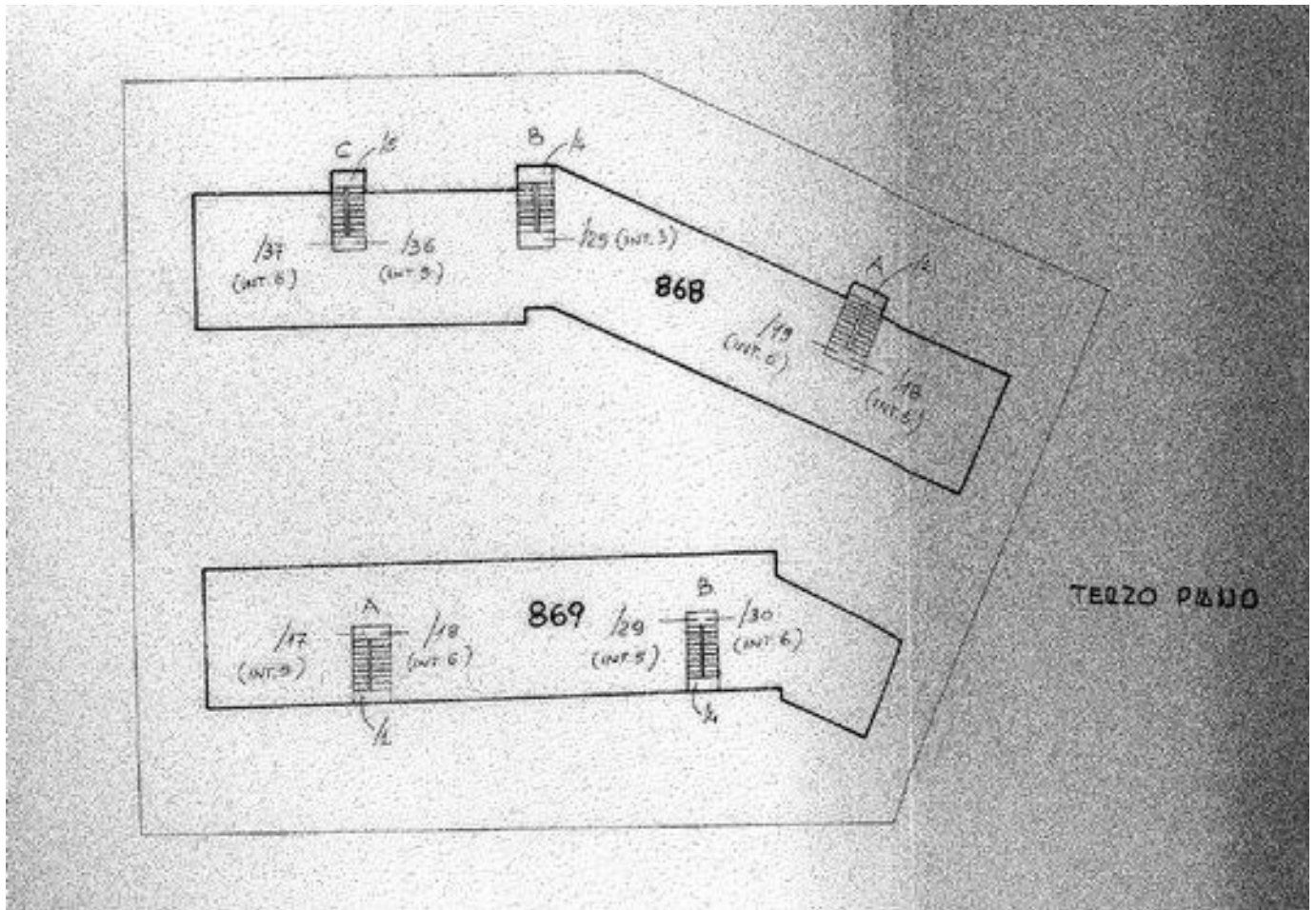
DE di VENOSA

1000 FG.59

SC. 1:500

TIPO MAPPALE n. 76135 del 23.11.88





Stralcio Elaborato planimetrico e dimostrazione della suddivisione in subalterni "d'Impianto"

Comune di VENOSA

Foglio 59

Particella 835

sub.1 corte esclusiva del n.858 sub.33.

" 2 " " " n.858 " 32.

" 3 " " " n.858 " 23.

" 4 " " " n.858 " 15.

" 5 " " " n.858 " 14.

" 6 " " " n.858 " 13.

" 7 " " " n.858 " 14.

" 8 " " " n.858 " 25.

" 9 " " " n.858 " 25.

" 10 bene comune non censibile (accesso 1001)

" 11 " " " " "

" 12 " " " " "

" 13 " " " " "

" 14 " " " " "

" 15 " " " " "

" 16 " " " " "

" 17 " " " " "

" 18 " " " " "

" 19 bene comune non censibile (accesso 1001)

" 20 " " " " "

" 21 " " " " "

" 22 " " " " "

" 23 " " " " "

Comune di Venosa

Foglio 59

Particella: 869

sub.1 bene comune non censibile ai sub. dal n.7 al n.18. (scala A).

" 2 " " " " ai sub.7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17. (dis. loc. P.T.).

" 3 " " " " ai sub.10-11-12-13-14-15-16-17. (dis. loc. P.T.).

" 4 " " " " ai sub. dal n.19 al n.30. (scala B).

" 5 " " " " ai sub.19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29. (dis. loc. P.T.).

" 6 " " " " ai sub.22-23-24-25-26-27-28-29. (dis. loc. P.T.).

" 7 garage P.T. scala A

" 8 " P.T. " A

" 9 " P.T. " A

" 10 " P.T. " A

" 11 " P.T. " A

" 12 " P.T. " A

" 13 app/to P.1°(int.1) e cantina P.T. scala A

" 14 " P.1°(int.2) " " P.T. " A

" 15 " P.2°(int.3) " " P.T. " A

" 16 " P.2°(int.4) " " P.T. " A

" 17 " P.3°(int.5) " " P.T. " A

" 18 " P.3°(int.6) " " P.T. " A

" 19 garage P.T. scala B

" 20 " P.T. " B

" 21 " P.T. " B

" 22 " P.T. " B

" 23 " P.T. " B

" 24 " P.T. " B

" 25 app/to P.1°(int.1) e cantina P.T. scala B

" 26 " P.1°(int.2) " " P.T. " B

" 27 " P.2°(int.3) " " P.T. " B

" 28 " P.2°(int.4) " " P.T. " B

" 29 " P.3°(int.5) " " P.T. " B

" 30 " P.3°(int.6) " " P.T. " B.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune VENOSA	Sezione	Foglio 59	Particella 869	Tipo mappale	del:
------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	traversa i aldo moro	9				BENE COMUNE NON CENSIBILE
2	traversa i aldo moro	9				BENE COMUNE NON CENSIBILE
3	traversa i aldo moro	9				BENE COMUNE NON CENSIBILE
4	traversa i aldo moro	9				BENE COMUNE NON CENSIBILE
5	traversa i aldo moro	9				BENE COMUNE NON CENSIBILE
6	traversa i aldo moro	9				BENE COMUNE NON CENSIBILE
7	traversa i aldo moro	9	T	A		AUTORIMESSA
8	traversa i aldo moro	9	T	A		AUTORIMESSA
9	traversa i aldo moro	9	T	A		AUTORIMESSA
10	traversa i aldo moro	9	T	A		AUTORIMESSA
11	traversa i aldo moro	9	T	A		AUTORIMESSA
12	traversa i aldo moro	9	T	A		AUTORIMESSA
13	traversa i aldo moro	9	T-1	A	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	traversa i aldo moro	9	T-1	A	2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	traversa i aldo moro	9	T-2	A	3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
16	traversa i aldo moro	9	T-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
17	traversa i aldo moro	9	T-3	A	5	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
18	traversa i aldo moro	9	T-3	A	6	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
19	traversa i aldo moro	9	T	B		AUTORIMESSA
20	traversa i aldo moro	9	T	B		AUTORIMESSA
21	traversa i aldo moro	9	T	B		AUTORIMESSA
22	traversa i aldo moro	9	T	B		AUTORIMESSA
23						SOPPRESSO
24	traversa i aldo moro	9	T	B		AUTORIMESSA
25	traversa i aldo moro	9	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
26	traversa i aldo moro	9	T-1	B	2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
27	traversa i aldo moro	9	T-2	B	3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
28						SOPPRESSO
29	traversa i aldo moro	9	T-3	B	5	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
30	traversa i aldo moro	9	T-3	B	6	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
31	traversa i aldo moro	9	2	B	4	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
32	traversa i aldo moro	11	T	B		AUTORIMESSA

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **19/12/2025**
Ora: **10:39:32**
Numero Pratica: **T76187**
Pag: **2 - Fine**

Visura telematica

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MODULARIO
F. rig. rend. - 497



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

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Lire
150

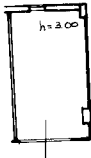
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **VENOSA**

Via **RIONE GIARDINI**

Ditta

Allegata alla dichia

POTENZA



P. T E R R A



01248483

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

F.59 n° 869/20

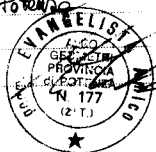
Compilata dal **geom. Aldo Moro**
(titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di **Potenza**

DATA

Firma:



Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

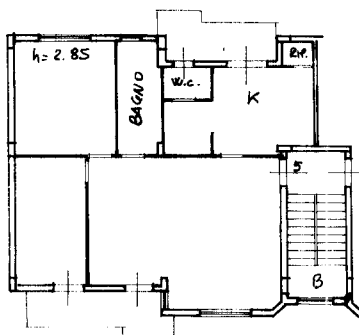
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **VENOSA**

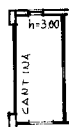
Via **RIONE GIARDINI**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **POTENZA**



39 P.



P. TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

F.59 n° 869/29

Compilata dal geom. Amico Evangelista
(titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Geometri
della Provincia di Potenza

DATA

Firma:



Ultima planimetria in atti

Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico n. 10, 85100 Potenza – Pec: rocco.sileo@geopec.it – E-mail: roccosileo@virgilio.it – Cell. 3476268954

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
N. 56/2025 R.G.E.

Allegato n. 9

Documentazione urbanistica

**CITTÀ DI VENOSA**

Provincia di Potenza

www.comune.venosa.pz.it – P.E.C.: protocollo@pec.comune.venosa.pz.it**AREA TECNICA**

Protocollo

Al Geom. SILEO Rocco
Via Adriatico - 10
85100 - POTENZA

Oggetto: riscontro istanza accesso agli atti prot. 2509 del 04/02/2026.

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, con la quale si chiedeva visione/copia con elaborati grafici:

- dei titoli abilitativi C. E. n. 1820 (concessioni, PdC, condoni, ecc...);
- relativi all'immobile sito in Venosa in Via Traversa Prima Aldo Moro n. 9;
- censito in N.C.E.U. al Fg. 59, part. 869, sub 20 - 29;

si comunica che, sulla base degli estremi identificativi dell'immobile indicati nell'istanza, è stato possibile al personale addetto alla gestione e consultazione dell'archivio dell'Ufficio edilizia comunale rinvenire solo la documentazione, come da Lei visionata presso questo ufficio nei giorni scorsi, relativa alla suddetta istanza, intestata a [REDACTED]

Pertanto l'ufficio si riserva di effettuare ulteriori verifiche.

R.P./SR

**Il Responsabile dell'Area***ing. Antonio Cassandro*

COMUNE DI Venosa

PROVINCIA DI Potenza

Prot. n. 13452/84

Li 3 DIC. 1985

PRATICA EDILIZIA N. 1020

ANNO 1985

CONCESSIONE

EDILIZIA

(1)

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata in data 10.12.84 da:

cod.

con allegato progetto, elaborato dal tecnico Ing. Giuseppe Nolè

cod. fisc. NLOGPP52E22G616E

per (1) la costruzione di n°2 fabbricati per complessivi 32 alloggi
nel comprensorio n°2 del terzo piano di zona (lotti n°5-6-7-8-9-10-11-12-13)

piani S + B + 2 vani ~~xxx~~ 229 utili 106 ~~xx~~ accessori ~~xxx~~ 123

destinazione civile abitazione

ubicato in Venosa ~~Xvia~~ zona C1 n.

sull'area identificata nel catasto comunale: foglio , n. di mq.

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di assegnatario.

come risulta dalla ~~documentazione esibita~~ deliberazione del consiglio Comunale
n°60 del 18/4/984.

Viste le altre caratteristiche del progetto:

- Superficie ~~utile~~ coperta mq. 1.075,78
- Altezza massima ml. 9.60
- Volume mc. 10.327,50
- Arretramento dal ciglio stradale ml.
- Arretramento dai confini interni di proprietà ml.

Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 26/11/85

(1) Indicare l'attività per la quale si rilascia la concessione urbanistica o edilizia.

Preso atto del benessere (1)

~~XXXXXXXX~~ Deposito presso l'Ufficio del Genio Civile
di Welfi in data 2.12.85 al n°662.

Visti : - il Regolamento edilizio comunale vigente;

- gli strumenti urbanistici comunali;

- la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

- le vigenti leggi regionali;

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione $\frac{\text{ricade}}{\text{non ricade}}$ nel caso di concessione gratuita
perchè

Vista la $\frac{\text{convenzione}}{\text{atto unilaterale d'obbligo}}$ registrat. a il
n. vol. e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari
di il n. art.

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10, stabiliti in base alla
deliberazione del Consiglio comunale n. 212 del 19/10/82
sono stati determinati in L. 37.209.902 da versarsi in L. 18.604.991 pari al 50%
(2) versato con bolletta n° 1825 in data 29.11.85 e la restante somma da ver-
sarsi secondo lo schema di seguito riportato, coperta da polizza fide-
jussoria n° D1700145012 in data 26.11.85 della SAI.
e che il contributo commisurato al costo della costruzione è stato determinato in L. non è dovuto
in quanto salvi tutti i diritti dei terzi, edilizia convenzionata

CONCEDE

1)

di eseguire le opere indicate nel progetto al cui in premessa alle condizioni seguenti :

a) inizio lavori : entro un anno dalla presente ;

b) termine di ultimazione : entro tre anni dall'inizio dei lavori ;

c) versamento al Comune degli oneri di urbanizzazione di L. 18.604.991 in 3

rate scadenti :

L. 6.697.796 entro il alla scadenza del 1° anno ;

L. 6.409.791 entro il " " " 2° " ;

L. 7.888.516 entro il " " " 3° " ;

L. " " " entro il ;

d) versamento al Comune degli oneri commisurati al costo (2) ammontanti a L.
in rate, come di seguito :

L. entro il ;

L. entro il ;

L. entro il ;

L. entro il ;

(1) Indicare il benessere rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per l'esecuzione di opere in zona sismica (legge 2 febbraio 1974, n. 64) o altra autorizzazione particolare.

(2) Vedi art. 47 legge n. 457 del 1978 modificato con art. 26 bis legge n. 25/1980. In alternativa indicare che gli oneri sono stati assunti totalmente

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) A' sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo :

a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato;

b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente alla clausola 3ª della presente concessione.

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.

7) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

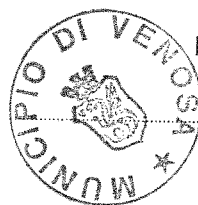
9) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 373, prima di dare inizio ai lavori, si deve presentare il progetto all'Ufficio tecnico comunale che ne rilascerà ricevuta.

10) E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito (mare, acque superficiali e sotterranee, suolo, sottosuolo, fognature ecc.) mediante apposito modello da richiedere al Comune e di fare domanda alla competente autorità per essere autorizzati agli scarichi stessi.

11) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Am-

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.



IL SINDACO

Allegati: copia del progetto munito di visto

VOLTURA

IL SINDACO

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di Venosa, li 9-12-85, di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. [redacted] consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di [redacted]

Venosa, li 9-12-85

Il Messo Notificatore

[Signature]

[Signature]



CITTA' DI VENOSA
PROVINCIA DI POTENZA

N. 10943 di protocollo

11 SET. 1987 198

Risposta al foglio del N. Div.

OGGETTO: Approvazione convenzione con la S.r.l. Edilizia VENUSIA, per
intervento di edilizia in P.E.E.P. ex art. 35, Legge 865/71.

Al Presidente della 1^a
Commissione Consiliare

S E D E

Tip. Motta - c. 6000 Mod. Seg. 2 - 29-8-1985

e, p.c. Ai Capi Gruppo Consiliari
DC - PSI - PSDI - PCI - MSI

S E D E

~~~~~  
Si chiede il parere di codesta Commissione sullo schema di  
provvedimento di seguito trascritto.



IL SINDACO  
*[Signature]*

LA GIUNTA MUNICIPALE

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. del  
con la quale è stato disposto il subingresso della S.r.l. Edilizia  
VENUSIA nei rapporti instaurati con l'Impresa Silano Donato, a tutte  
le condizioni già stabilite con la suddetta ditta Silano;

Visto lo schema di convezione generale, approvato con delibera-  
zione consiliare n. 21 del 16.3.1982;

DELIBERA

- 1.- Assegnare definitivamente alla [redacted] per i mo-  
tivi in premessa indicati, i seguenti lotti del 3° Piano di Zona  
redatto dall'arch. Martino Bonifacio ed adottato con deliberazione  
consiliare n. 23 del 20.3.84;
  - Lotto E) del Comprensorio n. 1
  - Lotti n.5-6-7-8-9-10-11-12 e 13 del Comprensorio n. 2.
- 2.- Approvare con le seguenti modifiche ed integrazioni la proposta

progettuale ed economica dell'Impresa:

- a) tutti gli allacciamenti sono a carico di essa impresa;
- b) la dicitura "a scelta del direttore dei lavori" è sostituita con quella "a scelta dell'acquirente";
- c) il termine per l'ultimazione dei lavori è di mesi 18;
- d) un bagno deve essere provvisto di piatto doccia.

3.- Approvare nel testo che segue la convenzione da stipularsi con la predetta Impresa, redatta in conformità dello schema tipo di cui alla citata delibera consiliare n. 21/82;

"CONVENZIONE PER INTERVENTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA CON LA S.R.L.  
EDILIZIA VENUSIA IN ZONE C1 E C2"

PREMESSO:

- che il Comune di Venosa è dotato di piano per l'Edilizia Economica e Popolare adottato con deliberazione consiliare n. 23 del 20.3.84, in corso di approvazione da parte della Regione Basilicata;
- che secondo il programma di attuazione del PEEP le aree edificabili sono destinate ad essere cedute o concesse in diritto di superficie a privati, enti o cooperative aventi come scopo la costruzione di alloggi di tipo economico e popolare;
- che il Comune di Venosa, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 in data 18.12.1976, resa esecutiva a norma di legge, ha determinato i criteri generali di cui all'art. 35 della L. 865/71;
- che la S.r.l. Edilizia VENUSIA ha presentato istanza intesa ad ottenere il subingresso alla ditta Silano Donato a tutte le condizioni già stabilite con la suddetta ditta;
- che il Comune di Venosa ha accolto la suddetta istanza ed ha assegnato, con deliberazione consiliare n. del , il lotto contraddistinto con la lettera E) del Comprensorio n. 1 ed i lotti 5-6-7-8-9-10-11-12 e 13 del Comprensorio n. 2 del sopra richiamato Piano di Zona.

TANTO PREMESSO

le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la concessione da parte del Comune di Venosa [redacted] di un intervento di edilizia convenzionata in PEEP, (art.35 legge 865/71) diretto alla realizzazione di alloggi da assegnarsi ai cittadini in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalle vigenti leggi in materia.

ART. 2 - Assegnazione dell'area

Per la realizzazione di cui all'art. 1 che precede il Comune di Venosa assegna alla [redacted] l'area del Piano di Zona citato in premessa, corrispondente al lotto E) del Comprensorio n. 1, esteso mq. 3.361 ed ai lotti 5-6-7-8-9-10-11-12 e 13 del Comprensorio n. 2 estesi complessivamente mq. 3.556.

Detta area, della superficie globale di mq. 6.917, sarà trasferita formalmente alla [redacted] in proprietà dopo il perfezionamento della procedura espropriativa da parte del Comune.

Il Comune stesso, garantisce all'impresa concessionaria la utilizzazione dell'area, impegnandosi a consegnare l'occupazione d'urgenza in tempo utile per l'inizio dei lavori dopo il rilascio della concessione edilizia.

#### ART. 3 - Corrispettivo della concessione

Il corrispettivo viene stabilito come segue:

a) una somma, pari al costo di espropriazione dell'area, determinato ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, che viene versata in unica soluzione. A titolo di anticipo l'impresa assegnataria versa all'atto della stipula della presente convenzione un acconto di £ 48.419.000, pari a £ 7.000 per ogni metro quadrato assegnato, obbligandosi a ripetere al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, l'eventuale differenza risultante dal costo definitivo d'esproprio e dall'acconto corrisposto, con facoltà all'impresa stessa di trasferire tale differenza agli utenti. Tale somma costituisce anche cauzione a favore del Comune a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali posti a carico della ditta, con diritto da parte del Comune di incamerarla in caso di inadempienza della ditta assegnataria;

b) la somma di £. 70.644.021, pari a £. 3.603 al mc., quale contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 3 della legge n. 10/77. Detto contributo, in esecuzione delle prescrizioni contenute nella delibera consiliare n. 157 del 20.9.1978, dovrà essere versato nella cassa comunale come segue:

- il 50% al momento del rilascio della concessione edilizia;
- la restante somma in tre rate annuali a far data dal rilascio della concessione nella misura del 15% il 1° anno, del 15% il 2° anno e del 20% il 3° anno.

Se i lavori terminano prima dei tre anni concessi per la rateizzazione, la licenza di abitabilità non può essere rilasciata se prima non sia stato pagato per intero il contributo dovuto.

In caso di ritardato pagamento dei singoli ratei alla scadenza fissata si applicano le sanzioni di cui all'art. 15 - 1° comma - legge 28.1.1977, n.10.

Per le somme rateizzate deve essere presta polizza fide jussoria e deve essere corrisposto l'interesse legale.

#### ART. 4 - Contributo commisurato al costo di costruzione

In conseguenza degli impegni assunti dall'Impresa con la presente convenzione, il Comune esonera la stessa dal pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione previsto dall'art. 3 legge 28.1.1977, n. 10.

#### ART. 5 - Tipologie e caratteristiche degli alloggi

La ditta concessionaria realizzerà, sull'area come sopra assegnata, il

programma edilizio in conformità alla proposta progettuale approvata con deliberazione di Giunta n. 253 del 31.12.1984, che si compone dei seguenti elaborati, distintamente per due interventi previsti nella zona C1 e C2;

- a) Descrizione dell'intervento: proposta progettuale con indicazione dei tempi di esecuzione entro i limiti max di tre anni e con l'indicazione degli eventuali acconti di pagamento da parte degli acquirenti;
- b) dimostrazione analitica dei costi;
- c) disciplinare tecnico;
- d) planimetria di aggregazione;
- e) planimetria alloggio tipo;
- f) sezione prospetti;
- g) schema del preliminare di vendita che dovrà essere redatto in conformità al presente schema di convenzione.

#### ART. 6 - Modalità, prescrizioni e termini della realizzazione degli alloggi

Il progetto esecutivo in scala 1/100 relativo all'intervento edilizio dovrà essere predisposto e presentato per l'ottenimento della concessione edilizia entro un mese dalla data di stipula della presente convenzione. Il progetto sarà redatto sulla base delle norme del PEEP, della presente convenzione e nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale, nonché di tutte le leggi vigenti in materia.

I lavori dovranno iniziare entro un mese dalla nuova concessione edilizia in testa alla S.r.l. Edilizia VENUSIA e dovranno essere completati entro anni uno dalla concessione edilizia, salvo proroghe chieste dall'impresa per motivi di forza maggiore certificati dalla direzione lavori e debitamente autorizzate dal Comune.

La violazione o l'inadempimento da parte dell'impresa degli obblighi di cui sopra determina la risoluzione della presente convenzione con tutte le conseguenze di legge.

L'impresa è tenuta a comunicare al Comune il direttore dei lavori ed a trasmettere dichiarazione dallo stesso redatta e debitamente autenticata da cui risulti il suo impegno a verificare che la costruzione avvenga conformemente al progetto, nonché l'impegno a segnalare al Comune ogni difformità anche non sostanziale.

A lavori ultimati il Comune si riserva la facoltà di disporre il collaudo allo scopo di accertare la regolare esecuzione anche a garanzia degli interessi degli acquirenti.

#### ART. 7 - Criteri e modalità per la vendita degli alloggi

Gli alloggi convenzionati sono assegnati solo a soggetti aventi i requisiti per l'accesso a mutui agevolati. I limiti massimi di reddito e le modalità per la sua determinazione sono quelli previsti dagli artt. 20 e 21 della legge 5.8.78 n. 457 e successive nuove modificazioni ed integrazioni.

Gli assegnatari dovranno inoltre essere residenti o prestare lavoro o attività continuativa nel Comune in cui si effettua l'intervento.

Per quanto concerne la scelta dei soggetti cui assegnare le abitazioni

il Comune demanda all'impresa costruttrice di accettare le prenotazioni con l'obbligo di trasmettere, entro 5 giorni dalla prenotazione stessa, comunicazione, unitamente ai documenti attestanti il possesso dei requisiti, al Comune che verificherà la documentazione stessa ed avrà facoltà di osservazione.

Entro i successivi 10 giorni l'impresa potrà procedere alla stipula del preliminare di vendita secondo lo schema approvato.

Analoga verifica sarà disposta dall'Amministrazione Comunale dopo l'ultimazione dei lavori e prima della stipulazione degli atti di vendita o di locazione. A tale scopo gli acquirenti dovranno esibire, tramite l'impresa, nuova documentazione da cui risulti che permangono tutti i requisiti ad eccezione del reddito.

ART. 8 - Il pagamento del prezzo di cessione dell'alloggio viene regolato come segue;

- il 20% del prezzo stabilito nella presente convenzione al momento della prenotazione;
- ~~un~~ altro 20% a ultimazione della struttura in cemento armato;
- il 10% ad ultimazione dei lavori di compagnatura perimetrale e tramezzatura interna;
- il 10% a ultimazione di tutti i lavori;
- il restante 40% con accensione di mutuo fondiario.

Il compenso revisionale sarà computato dall'impresa con frequenza annuale, comunicato al Comune che provvederà all'approvazione entro 30 giorni e pagato dall'acquirente entro i successivi trenta giorni.

Nessun compenso potrà essere applicato nel periodo decorrente dalla data di ultimazione dei lavori o consegna dell'alloggio fino all'accollo del mutuo, tranne il rimborso dei ratei già maturati e pagati dall'impresa su eventuali anticipazioni effettuate dall'Ente finanziatore del mutuo stesso.

ART. 9 - Determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi

Il prezzo di prima cessione degli alloggi è stabilito in £ 625.392 a mq. per il fabbricato del lotto E - Compensorio n. 1, di £ 648.180 per il fabbricato A del Compensorio n. 2 e di £ 647.335 per il fabbricato B dello stesso Compensorio n. 2, come analiticamente evidenziato nelle allegate proposte progettuali, contenenti la dimostrazione analitica dei costi, e risultanti in detti prezzi computata al 60% la superficie non residenziale e quella per garages.

Il costo dei vani commerciali non potrà essere determinato in misura superiore al 70% del costo per mq. delle abitazioni. La vendita di detti vani è affidata al Comune che vi provvederà mediante esperimento di gare da bandirsi entro 6 mesi dalla licenza di agibilità.

L'impresa concessionaria è obbligata a trasferire la proprietà dei vani commerciali ai soggetti che indicherà il Comune dopo l'esperimento della gara di cui sopra.

La differenza tra il prezzo di vendita e quello di costo (spettante all'Impresa) sarà incamerata dal Comune per essere utilizzata nella esecu-

zione di opere di urbanizzazione.

Se nessuno è disposto ad acquistarli potranno essere venduti dall'impresa ai prezzi concordati. In difetto potranno essere dati in locazione, dietro richiesta dell'impresa, ai cittadini che indicherà l'Amministrazione dopo che questa avrà esposto asta pubblica entro due mesi dalla richiesta della ditta. Se anche tale ulteriore esperimento sarà infruttuoso i locali in questione rimarranno liberi.

#### ART. 10 - Aggiornamento e revisione prezzi

I prezzi di cessione degli alloggi come sopra determinati saranno aggiornato per il periodo intercorrente dal mese successivo alla data della deliberazione di accettazione della proposta dell'impresa fino alla ultimazione degli stessi, applicando la seguente formula:

$$P \text{ finale} = P \text{ iniziale} \times (1 + 0,50 \times \frac{p_f - p_i}{p_i})$$

dove  $P_f$  = indice ufficiale istat (regionale) dei costi di costruzione riferiti alla data di ultimazione dei lavori;

dove  $P_i$  = lo stesso indice alla data di inizio dei lavori.

La revisione si applica sulla quota riferita al solo costo di costruzione e con scomputo degli acconti versati dagli acquirenti.

A tal fine la percentuale revisionale complessiva calcolata secondo la formula di cui sopra, va divisa per il numero dei mesi previsti per la applicazione della revisione stessa ed il quoziente risultante andrà applicato alla somma rimasta da pagare e per il numero dei mesi intercorrenti sino al successivo acconto o al pagamento della rata finale.

Nei giorni di ritardo rispetto al termine assegnato per la ultimazione dei lavori, anche se autorizzato dal Comune, non spetterà alcuna revisione prezzi. Nel periodo di tempo eventualmente decorrente tra la ultimazione dei lavori e la vendita degli alloggi, sul prezzo di cessione saranno computati gli interessi bancari ordinari riferiti alle "prime rate".

In caso di successiva cessione il prezzo degli alloggi sarà determinato sulla base del prezzo di prima cessione aggiornato alla data di ultimazione dei lavori, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali istat (regionali), dei costi di costruzione, ed applicando una percentuale di deprezzamento, ipotizzando uno stato di normale conservazione secondo la seguente tabella:

- da 0 a 5 anni 0%; dal 6° al 30° anno 1% annuo.

Tale percentuale potrà variare, in più o in meno, nella misura massima di 1/5 in relazione all'effettivo stato di conservazione sia dell'alloggio sia dell'edificio nel quale esso è contenuto.

In difetto di accordo il giudizio sarà rimesso ad un collegio peritale di cui all'art. 16.

#### ART. 11 - Locazione

E' vietata la locazione da parte dell'impresa delle abitazioni costruite. In caso di mancato acquisto da parte dei soggetti aventi diritto, l'Impresa darà comunicazione al Comune che si riserva la facoltà di indicare esso stesso altri acquirenti. L'impresa in tal caso è obbligata a cedere a questi gli alloggi invenduti.

In via del tutto subordinata potrà essere locato l'alloggio invenduto a soggetto avente i requisiti di legge, previa autorizzazione del Comune.

Ove neanche tale soluzione risulti efficace, la locazione a cittadini, anche se non in possesso dei requisiti di legge, sarà effettuata con l'intervento del Comune ai prezzi dell'equo canone.

#### ART. 12 - Canone di locazione

Il canone annuo iniziale di locazione, data in favore dei soggetti in possesso dei requisiti, non potrà superare il 4% del prezzo di cessione degli stessi alloggi, aggiornato secondo i criteri di cui agli articoli precedenti.

Sono a parte le spese condominiali.

#### ART. 13 - Aggiornamento canone di locazione

Il canone di locazione potrà essere aggiornato, con frequenza non inferiore al biennio, ed ogni qualvolta le variazioni degli indici ISTAT superino il 10% rispetto a quelli stabiliti alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui sono state effettuate le precedenti revisioni.

Il nuovo canone non potrà essere superiore al 4% dei prezzi di cessione dell'alloggio aggiornato con il criterio di cui all'art. 9.

#### ART. 14 - Normativa

Gli alloggi venduti dalla ditta costruttrice ai primi acquirenti non potranno essere alienati a nessun titolo da questi ultimi nè su di essi possono costituirsi diritti reali di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data dell'atto di acquisto. Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione e la costituzione dei diritti reali di godimento possono avvenire esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti per la assegnazione di alloggi economici e popolari.

Dopo 20 anni il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di esso diritto reale di godimento, con l'obbligo del pagamento a favore del Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato della area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso ISTAT. A tale scopo l'incidenza di ciascun alloggio sulla è data dal rapporto in metri quadrati tra l'alloggio stesso e la superficie del lotto.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni indicate sopra sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

Chiunque in virtù del possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle Amministrazioni o Enti pubblici o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato.

Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito sull'area data in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato a soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di case popolari.

Nei casi in cui si verifichi la decadenza della concessione o la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà, il Comune che ha ceduto la proprietà

subentrerà nei rapporti obbligazionari derivanti dai mutui ipotecari concessi dagli Istituti di Credito e per il finanziamento delle costruzioni sulle aree comprese nel Piano di Zona, con l'obbligo di soddisfarlo fino ad estinguere le ragioni di credito di detti Istituti.

#### ART. 15 - Decadenza

La violazione o l'inadempimento da parte della ditta concessionaria o suoi aventi causa degli obblighi di cui alla presente convenzione, comporterà la risoluzione della convenzione stessa e dei conseguenti atti di vendita, con relativa estinzione del diritto di proprietà.

La decadenza sarà approvata dal Consiglio Comunale.

Qualora la concessione edilizia, strettamente connessa alla presente convenzione, non venisse rilasciata, o venisse successivamente annullata, la convenzione si intende consensualmente risolta dal momento in cui verrà comunicata dal Comune la decisione negativa o quella di annullamento.

Rimangono a carico dell'Impresa le spese fin qui sostenute.

#### ART. 16 - Definizione delle controversie

Le parti convengono che, qualora dovessero sorgere delle controversie sulla interpretazione ed applicazione della presente, la risoluzione delle stesse dovrà essere rimessa ad un arbitrato rituale.

Il collegio arbitrale sarà composto dal Pretore del Mandamento di Venosa o arbitro da lui nominato ed altri due membri, dei quali uno nominato dal Comune e l'altro di nomina della concessionaria.

Le parti contraenti si obbligano, inoltre, ad accettare ed eseguire il lodo arbitrale emesso, nonchè a sostenere in proprio le spese relative compresi gli onorari degli arbitri.

#### ART. 17 - Finanziamento

In caso di ottenimento di mutui fondiari ordinari o agevolati da parte dell'Impresa; questa si farà carico di ogni onere, ad esclusione ovviamente delle rate di ammortamento e delle spese dei contratti singoli di mutuo tra l'Istituto finanziatore e l'acquirente degli alloggi che cadono a carico di questi ultimi.

La S.r.l. Edilizia Venusia si impegna a contrarre mutuo fondiario non inferiore al 40% della spesa di cui alla offerta iniziale.

#### ART. 18 - Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della ditta concessionaria.

Si invocano le agevolazioni fiscali di edilizia economica e popolare di cui ai D.P.R. 633/1972, n. 642/72 e n. 601/73 nonchè quelle previste dall'art. 20 della legge 28.1.1977 n. 10.

#### ART. 19 - Allegati

Vengono allegati al presente atto, per farne parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti:

##### - INTERVENTO IN ZONA C1 - COMPENSORIO N. 2

Allegato A)-Proposta progettuale e disciplinare tecnico

" B)-Preliminare di vendita

- Allegato C)-Fabbricato A - Prospetti e sezioni
- " D)- " A - Piante
- " E)-Fabbricato B)-Prospetti e sezioni
- " F)- " B)-Piante
- " G)-Fabbricato A e B - Planimetrie

- INTERVENTI IN ZONA C2 - COMPENSORIO N. 1

- Allegato H) -Proposta progettuale e disciplinare tecnico
- " I) -Preliminare di vendita
- " L) -Planimetria della Zona
- " M) -Prospetti e sezioni
- " N) -Piante
- " O) -Deliberazione della Giunta Municipale n. del

ART. 20 - La [REDACTED] si obbliga a rispettare quanto prescritto nella presente convenzione, negli atti allegati e nella deliberazione della Giunta Municipale N. del

**comune di venosa**

(intervento in area pcep)

progetto per la costruzione di un fab.  
bricato per civile abitazione, ubicato sul  
la zona omogenea di P.R.G.

committenza: [REDACTED]

progetto: ing. giuseppe nole

elaborato: planimetria

repp. 1:200

fabbricato **A/B**



Esaminato dalla Commissione

Edilizia in seduta del 27-12-84  
IL PRESIDENTE



26/1/85  
per il fascicolo  
R

**CITTÀ DI VENOSA**  
(Prov. di Potenza)

VISTO: approvato dalla Commissione Edilizia

Comunale in seduta del 26-1-85

Concessione n. 1870 del 3 DIC 1985

IL SINDACO



**legenda**



**verde privato**



**rampe**



**accessi pedonali**

**fab. A**

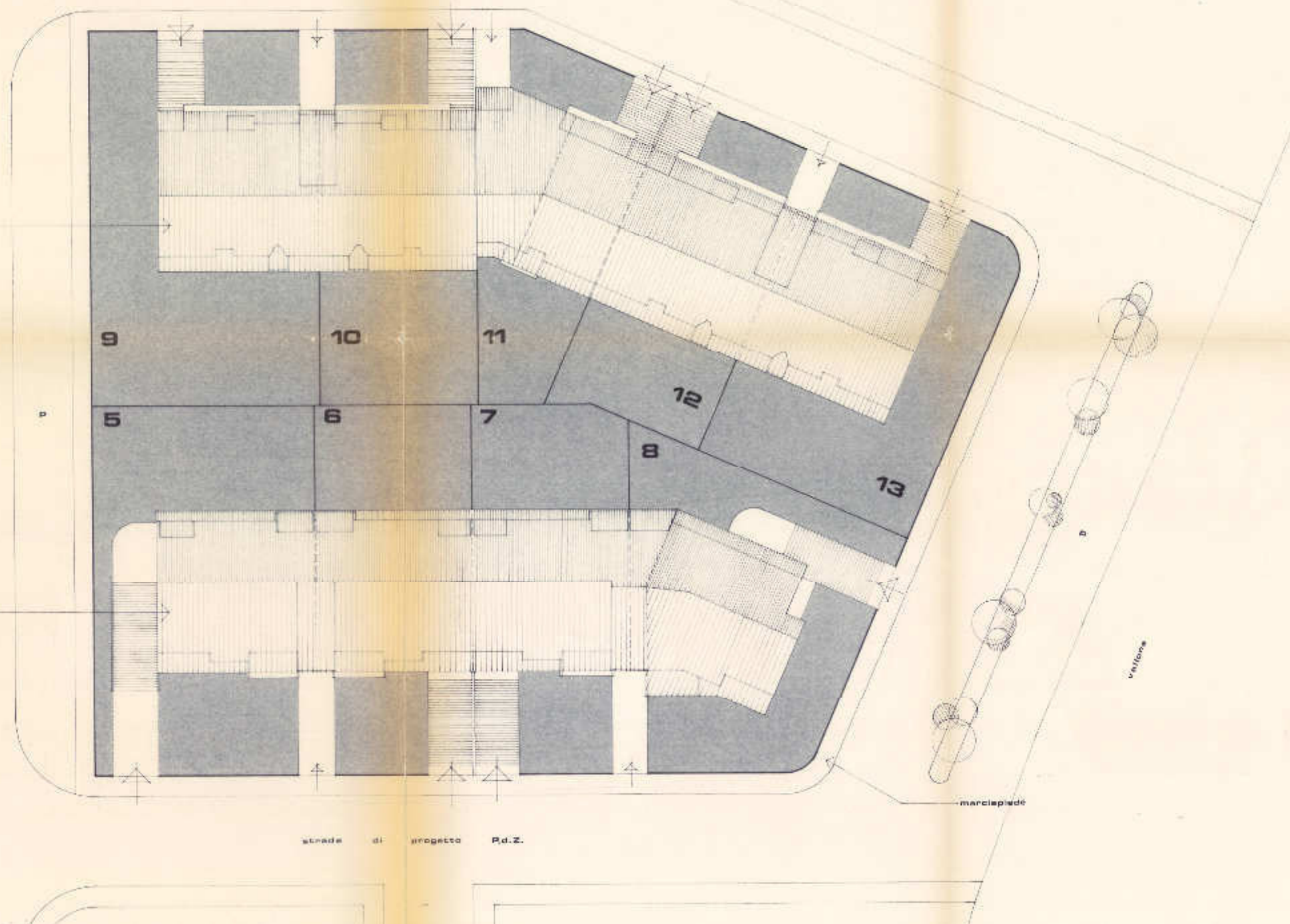
| <b>lotti</b> | <b>mq</b>     | <b>mc</b>       |
|--------------|---------------|-----------------|
| 9            | 119,56        | 1.147,78        |
| 10           | 119,56        | 1.147,78        |
| 11           | 119,94        | 1.151,42        |
| 12           | 119,56        | 1.147,78        |
| 13           | 119,56        | 1.147,78        |
| <b>tot.</b>  | <b>598,18</b> | <b>5.742,54</b> |

**fab. B**

|             |               |                 |
|-------------|---------------|-----------------|
| 5           | 119,20        | 1.144,32        |
| 6           | 119,20        | 1.144,32        |
| 7           | 119,20        | 1.144,32        |
| 8           | 120,00        | 1.152,00        |
| <b>tot.</b> | <b>477,60</b> | <b>4.584,96</b> |

fabbricato **A**

fabbricato **B**



strada di progetto P.d.Z.

**comune di venosa**

(Intervento in area pcep)

progetto per la costruzione di un fab.  
bricato per civile abitazione, ubicato sul  
la zona omogenea di P.R.G.

committenza:

progetto: ing. giuseppe nole'

elaborato: piante

rapp. 1:100



fabbricato **B**

Esaminato dalla Commissione

Edilizia in seduta del 27-12-84 con forme favorevoli L'assessore  
IL PRESIDENTE



26/11/85  
Forme favorevoli  
Ra

**CITTA' DI VENOSA**  
(Prov. di Potenza)

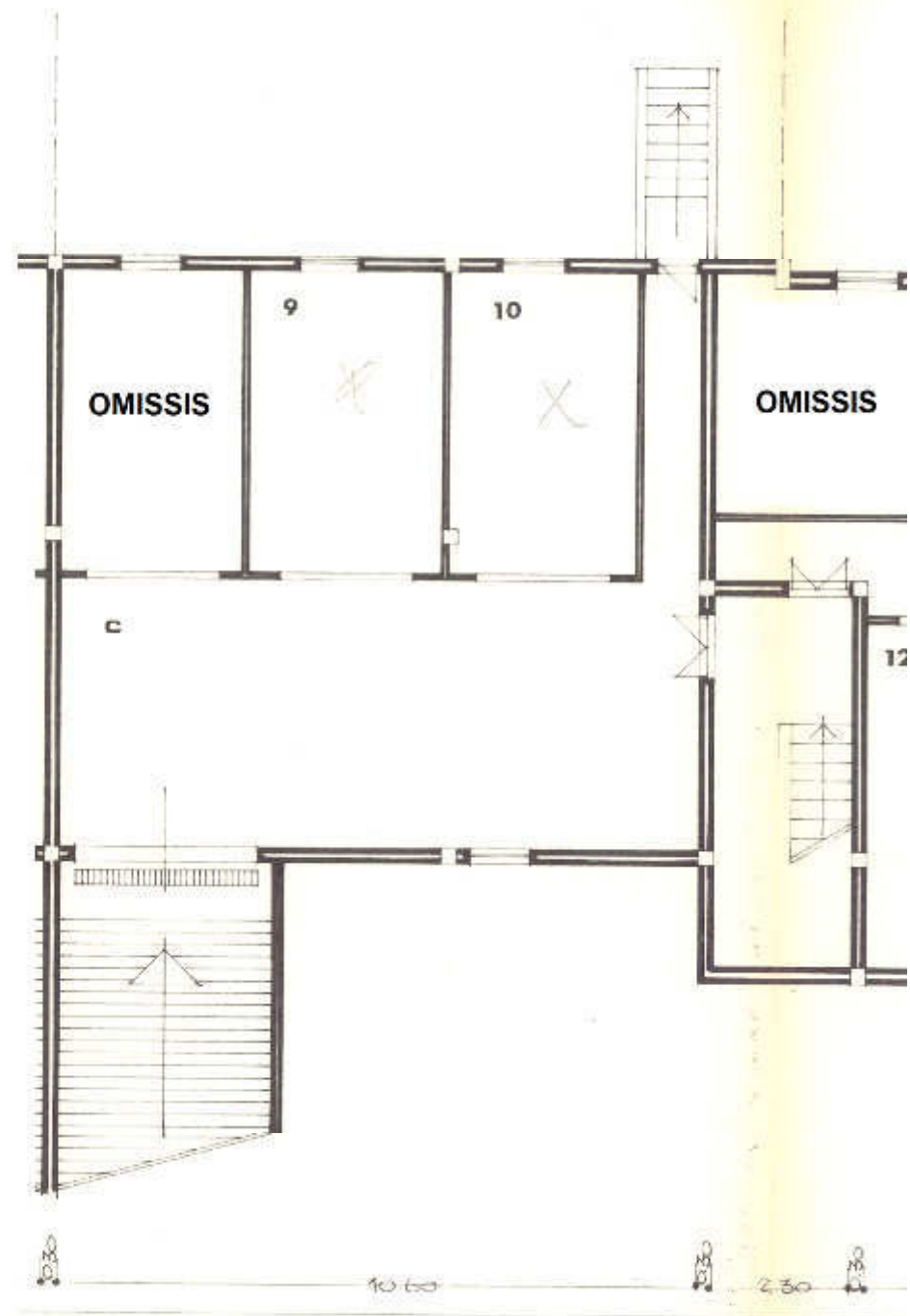
VISTO: approvato dalla Commissione Edilizia  
Comunale in seduta del 16-11-85  
Concessione n. 1010 del -3 DIC. 1985

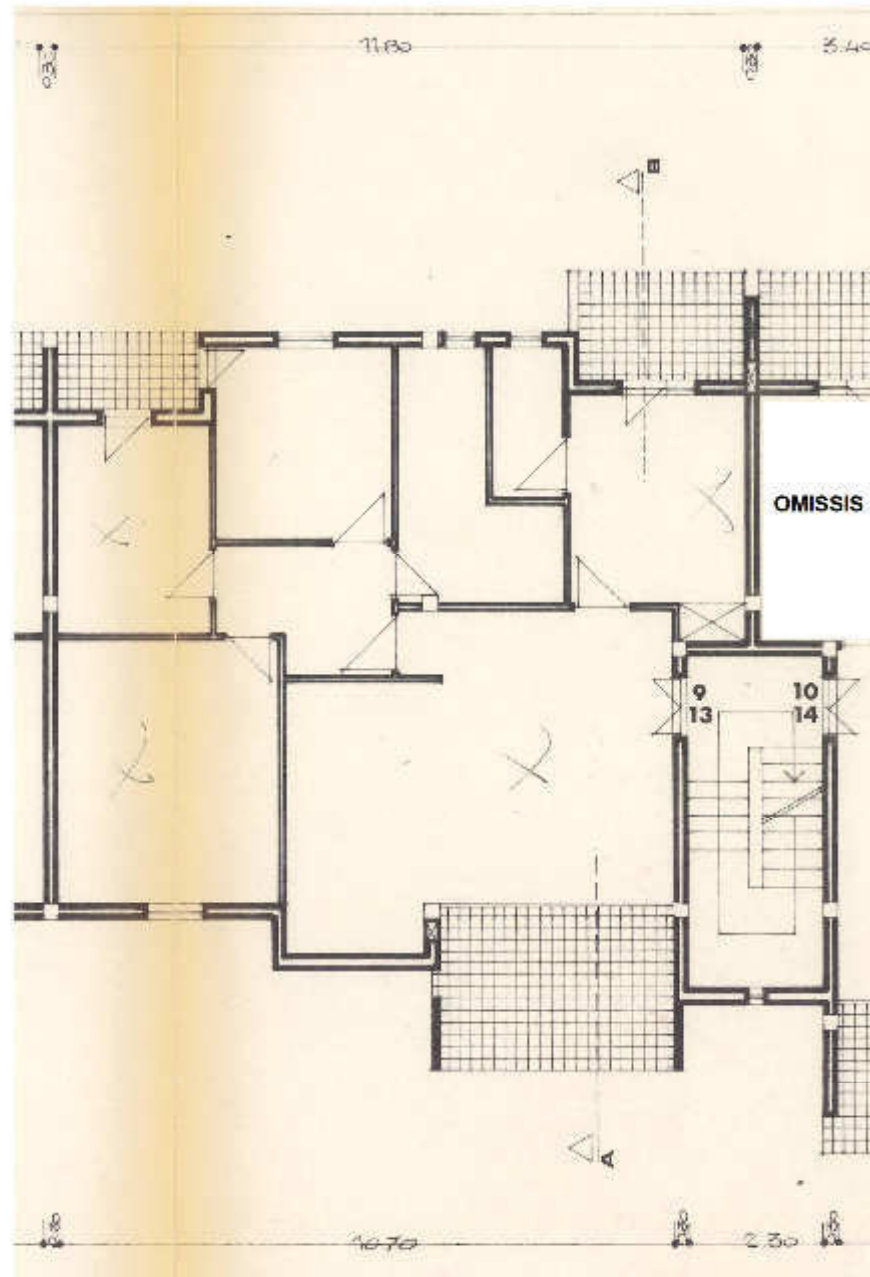
IL SINDACO



| piano seminterrato |                  |       |            |       |           |
|--------------------|------------------|-------|------------|-------|-----------|
| garages            | abbinamento all. | mq    | pertinenza | mq    | totale mq |
| 1                  | 1                | 16.96 | A          | 40.04 | 111.45    |
| 2                  | 2                | 16.96 |            |       |           |
| 3                  | 3                | 21.73 |            |       |           |
| 4                  | 8                | 15.76 |            |       |           |
| 5                  | 9                | 16.07 | B          | 52.80 | 101.77    |
| 6                  | 10               | 16.83 |            |       |           |
| 7                  | 4                | 16.07 |            |       |           |
| 8                  | 5                | 16.07 | C          | 52.80 | 101.77    |
| 9                  | 11               | 16.83 |            |       |           |
| 10                 | 13               | 16.07 |            |       |           |
| 11                 | 6                | 20.22 | D          | 41.17 | 120.14    |
| 12                 | 7                | 19.27 |            |       |           |
| 13                 | 12               | 18.00 |            |       |           |
| 14                 | 14               | 20.60 |            |       |           |

| alloggi tipo    | piano rialzato | A n° 1-3-4 | B n° 2 | C n° 5 | D n° 6 | 1° e 2° piano | E n° 7-8-9 11-12-13 | F n° 10-14 |
|-----------------|----------------|------------|--------|--------|--------|---------------|---------------------|------------|
| vani            |                |            |        |        |        |               |                     |            |
| 1               | I.D.           | 5.50       | 5.50   | 6.00   | 3.30   |               | 5.00                | 5.30       |
| 2               | S              | 22.50      | 20.20  | 22.60  | 36.40  |               | 35.00               | 35.00      |
| 3               | K              | 12.30      | 4.30   | 5.60   | 10.50  |               | 10.50               | 12.50      |
| 4               | L <sub>1</sub> | 17.10      | 17.20  | 16.00  | 15.20  |               | 17.00               | 16.00      |
| 5               | L <sub>2</sub> | 11.90      | /      | /      | 9.60   |               | 9.00                | 9.60       |
| 6               | L <sub>3</sub> | /          | /      | /      | /      |               | 9.30                | 13.00      |
| 7               | B              | 7.50       | 4.40   | 4.50   | 3.90   |               | 8.20                | 6.30       |
| 8               | WC             | /          | /      | /      | 2.47   |               | 3.00                | 3.00       |
| 9               | R              | 2.60       | /      | /      | 1.30   |               | /                   | 2.80       |
| tot. mq         |                | 79.40      | 51.60  | 54.70  | 82.67  |               | 97.00               | 103.50     |
| tot. mq balconi |                | 13.64      | 9.45   | 9.48   | 14.14  |               | 20.18               | 21.43      |





**comune di venosa**

(intervento in area peep)

progetto per la costruzione di un fab.  
bricato per civile abitazione, ubicato sul  
la zona omogenea di P.R.G.

committenza:

progetto: ing. giuseppe nole'

elaborato: prospetti e sezioni

rapp. 1:100

fabbricato **B**



Esaminato dalla Commissione  
Edilizia in seduta del 24-12-84 con  
IL PRESIDENTE

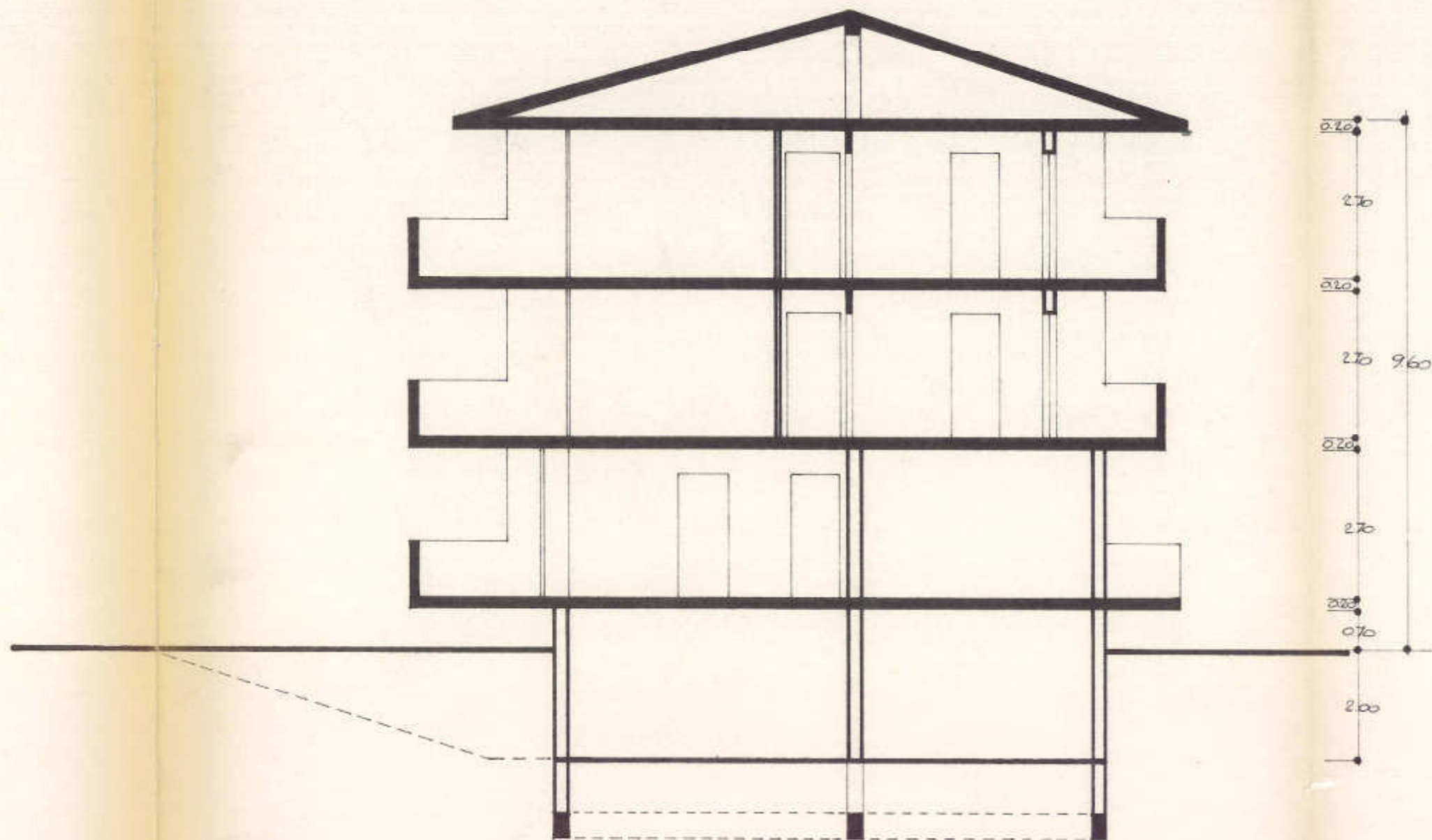


26/11/85  
Poveri favorevole  
*[Signature]*

**CITTA' DI VENOSA**  
(Prov. di Potenza)

VISTO: approvato dalla Commissione Edilizia  
Comunale in seduta del 26-11-85  
Concessione n. 1820 del 3 DIC. 1985  
IL SINDACO *[Signature]*





sezione A-B

|            |    |        |   |
|------------|----|--------|---|
| COSTI      |    | VENOSA |   |
| 12.03.1992 |    | 2868   |   |
| Cal.       | 10 | 10     | 3 |

AL SIGNOR SINDACO DEL  
COMUNE DI VENOSA



Oggetto: Violazione edilizia fabbricati A e B, Conces-  
sione edilizia N° 1820 del 03.12.1985, siti  
al Rione Giardino (Trav. Aldo Moro).

C. E. / 11/92

Tre le prime

Se esaminate

14  
15-4-92

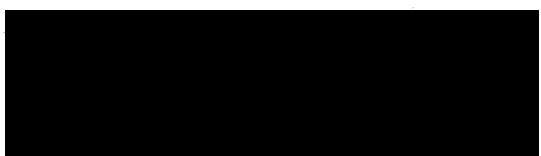
In riferimento alla Vs del 17.01.1992 prot. N° 11182  
riguardante la richiesta di progetto in sanatoria per  
violazione edilizia di cui all'oggetto e richiamate  
nell'ordinanza sindacale del 11.07.1992, prot. N° 7148

R.O 1159, il sottoscritto [redacted] ità di  
Amministratore Unico della [redacted], porge

af

rispettosa istanza a che gli venga concesso ulteriore  
termine per la presentazione del progetto in sanatoria  
delle opere di che trattasi. Tanto in considerazione  
oltre che delle difficoltà di ordine tecnico-progettua-  
le per la stesura del progetto, anche della necessità  
di rendere edotti i condomini della soluzione proget-  
tuale adottata ed ottenere dagli stessi il relativo  
consenso, come da Vs richiesta. Nel ribadire la propria  
piena disponibilità a sanare quanto contestatogli, por-  
ge Distinti Saluti.

Venosa li 12.03.1992



**Geom. SILEO Rocco**

*Consulente Tecnico d'Ufficio*

*Via Adriatico n. 10, 85100 Potenza – Pec: [rocco.sileo@geopec.it](mailto:rocco.sileo@geopec.it) – E-mail: [roccosileo@virgilio.it](mailto:roccosileo@virgilio.it) – Cell. 3476268954*

---

**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**N. 56/2025 R.G.E.**

# **Allegato n. 10**

## **Documentazione Usi Civici**

### **Regione Basilicata**



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.U.0080071.14-04-2026.14BB.h.09:50

Geom. **SILEO Rocco**  
Via Adriatico, n. 10  
85100 **POTENZA** (PZ)

**Pec** rocco.sileo@geopec.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° **59**; particella **869**; tutti in agro del Comune di **Venosa (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  
2026.04.13 09:13:07  
CN=SABIA DONATO  
C=IT  
2.5.4.4=SABIA  
2.5.4.42=DONATO

**IL DIRIGENTE GENERALE**  
Dott. Rocco Vittorio Restaino



RESTAINO ROCCO VITTORIO  
13.04.2026 12:53:47  
GMT+02:00