*Geom. SILEO Rocco*
*Consulente Tecnico d'Ufficio*
*Via Adriatico, 10 – 85100 Potenza* – Pec: *rocco.sileo@geopec.it* – Mail: *roccosileo@virgilio.it* – Cell. *347 6268954*

# Tribunale di Potenza
# Ufficio Esecuzione Immobiliari
# N. 8/2025 R.G.E.

# Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: **BANCO BPM S.p.A.**

Esecutato:

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. 347 6268954*

**TRIBUNALE DI POTENZA**
**Ufficio Esecuzione Immobiliare**
**N. 8/2025 R.G.E.**

**Creditore procedente: BANCO BPM S.p.A.**
**Esecutato:**

*********

**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 26/03/2025, ha accettato l'incarico il 28/03/2025 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 16/12/2024 Rep. 3036, da cui è derivata la procedura esecutiva n. 8/2025, trascritta il 20/01/2025 al n. 988 Reg. Gen. e al n. 844 Reg. Part., la banca **BANCO BPM S.P.A.** con sede in Milano - C.F.: 09722490969, ha pignorato i diritti della piena e intera proprietà del seguente bene immobile:

| **Dati identificativi** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Comune | Indirizzo | Foglio | Part. | Sub. |
| Satriano di Lucania | C.da Vigna La Noce, 18 | 6 | 1233 | 7 |

*(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)*

- Il creditore procedente è **BANCO BPM S.P.A.** con sede in Milano (MI) - C.F.: 09722490969;
- L' esecutato è il sig. odice fiscale:

er il diritto di 1/1 della piena proprietà sul bene pignorato.

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 15/04/2025 alle ore 15:30.

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

1) Avv. Carmela PANDOLFO, custode giudiziario;
2)

*(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 Satriano di Lucania 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.*<br>**Risposta analitica al controllo preliminare** | **Pag. 3** |
| **Quesito n. 1:** *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*<br>**Risposta sintetica:** Il diritto reale è la piena e intera proprietà dell'abitazione sita nel N.C.E.U. del Comune di Satriano di Lucania al Foglio 6, Part. 1233, Sub. 7 e non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità.<br>**Risposta analitica al quesito n. 1** | **Pag. 4** |
| **Quesito n. 2:** *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*<br>**Risposta sintetica:** L'unico lotto è composto da un'abitazione sita nel comune di Satriano di Lucania alla C.da Vigna La Noce n. 18.<br>**Risposta analitica al quesito n. 2** | **Pag. 5** |
| ***Quesito n. 3:*** *Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati.*<br>**Risposta sintetica:** Il bene pignorato è censito nel N.C.E.U. del Comune di Satriano di Lucania al Foglio 6, Part. 1233, Sub. 7. Sono state riscontrate difformità catastali.<br>**Risposta analitica al quesito n. 3** | **Pag. 7** |
| ***Quesito n. 4:*** *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*<br>**Risposta analitica al quesito n. 4** | **Pag. 8** |
| ***Quesito n. 5:*** *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*<br>**Risposta analitica al quesito n. 5** | **Pag. 9** |
| ***Quesito n. 6:*** *Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*<br>**Risposta sintetica:** Il bene pignorato presenta difformità sanabili, sotto il profilo edilizio ed urbanistico.<br>**Risposta analitica al quesito n. 6** | **Pag. 9** |




Firmato Da: SILEO ROCCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1044b

| | |
|---|---|
| ***Quesito n. 7:*** *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*<br>**Risposta sintetica:** Il bene pignorato è nella disponibilità dell'esecutato.<br>**Risposta analitica al quesito n. 7** | **Pag. 10** |
| ***Quesito n. 8:*** *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*<br>**Risposta sintetica:** Non sono stati rinvenuti vincoli o pesi sul bene pignorato.<br>Sono state riscontrate difformità catastali e urbanistiche sanabili.<br>**Risposta analitica al quesito n. 8** | **Pag. 11** |
| ***Quesito n. 9:*** *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*<br>**Risposta sintetica:** Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento.<br>**Risposta analitica al quesito n. 9** | **Pag. 12** |
| ***Quesito n. 10:*** *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*<br>**Risposta sintetica:** Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.<br>Il diritto sui beni dei debitori pignorati non è di natura concessoria<br>**Risposta analitica al quesito 10** | **Pag. 12** |
| ***Quesito n. 11:*** *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*<br>**Risposta sintetica:** Il cespite pignorato fa parte di un condominio senza amministratore.<br>In fase di sopralluogo non è stato comunicato nessun importo relativo alle spese ordinarie, ne spese straordinarie.<br>I beni pignorati non sono gravati da procedimenti giudiziari in corso.<br>**Risposta analitica al quesito n. 11** | **Pag. 12** |
| ***Quesito n. 12:*** *Procedere alla valutazione dei beni.*<br>**Risposta sintetica:** Il prezzo a base d'asta dei beni pignorati è di **€ 36.950,00**;<br>**Risposta analitica al quesito n. 12** | **Pag. 12** |
| ***Quesito n. 13:*** *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*<br>**Risposta sintetica:** Gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.<br>**Risposta analitica al quesito n. 13** | **Pag. 14** |
| ***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.*<br>**Risposta sintetica:** L'esecutato attualmente è residente nel Comune di F e<br>il contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni<br>**Risposta analitica al quesito 14** | **Pag. 14** |


## 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. Marco SORMANI, Notaio in Milano redatta in data 21/01/2025.

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 non ha depositato l'estratto di mappa, l'estratto catastale storico e non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.



Firmato Da: SILEO ROCCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA

Il sottoscritto ha acquisito l'estratto catastale dell'unità immobiliare pignorata, le visure storiche aggiornate, l'ispezione ipotecaria e i certificati di residenza e di stato civile rilasciati dal Comune di Potenza.

Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- i dati catastali attuali del bene pignorato sono gli stessi indicati nella certificazione notarile del 21/01/2025 depositata dal creditore procedente, mentre non sono indicati nella menzionata certificazione notarile i dati catastali storici nel periodo dei venti anni la trascrizione del pignoramento.
- L'esecutato, contratto matrimonio in regime di comunione legale.

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

## RISPOSTA AL QUESITO N. 1

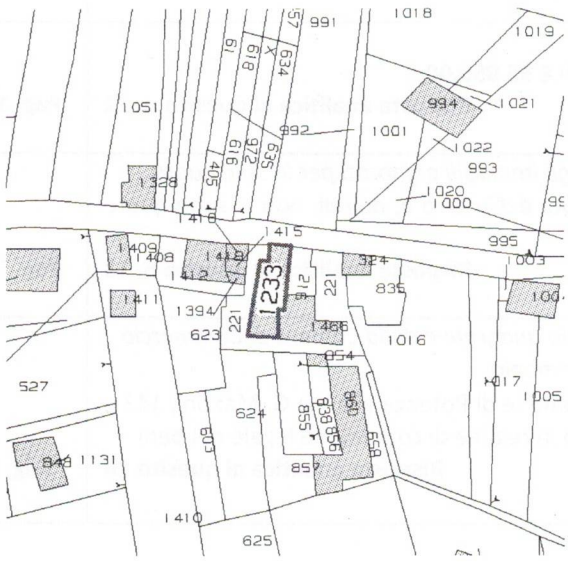
**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Il bene oggetto della presente C.T.U. è riportato sulla mappa catastale del comune di Satriano di Lucania e sulla corrispondente ortofotocarta.

Sull'ortofotocarta è riportata la sovrapposizione della planimetria catastale.

**Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta**
**Comune di Satriano di Lucania – Foglio 6 Particella 1233**

*(Cfr. Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta)*

| Planimetria catastale | Ortofotocarta |
|---|---|
|  |  |

Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici catastali, alla data del 7/04/2025 risulta che il bene immobile pignorato, per il diritto reale di 1/1 della piena proprietà, è un'abitazione sita alla C.da Vigna La Noce del comune di Satriano di Lucania, censita nel catasto fabbricati al Foglio 6, Particella 1233, Sub. 7, e non è interessata da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

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

Esaminate le caratteristiche del bene pignorato, il sottoscritto ha verificato l'impossibilità della divisione in lotti, pertanto, forma un lotto unico.

L'abitazione, al piano terra, confina con strada comunale, prospetti esterni su due lati, salvo altri.

*(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)*



Firmato Da: SILEO ROCCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1941ab

## RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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

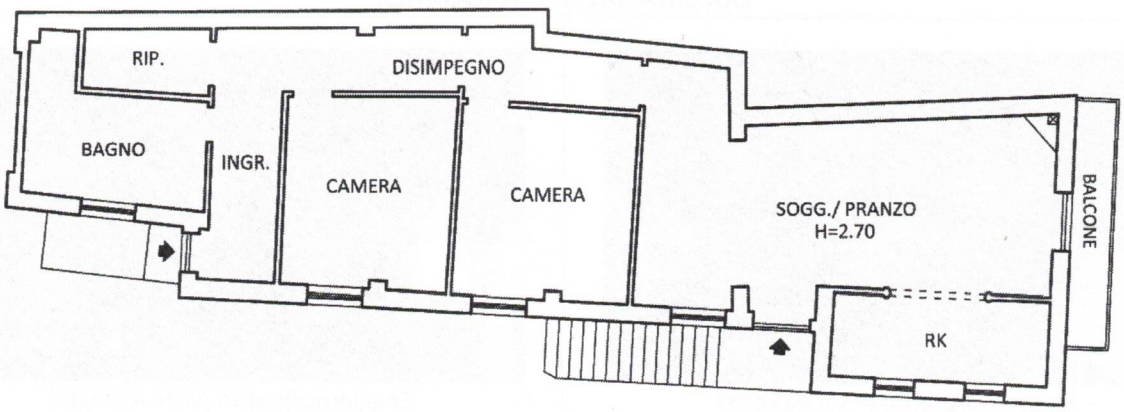
Il bene pignorato costituisce un lotto unico, e i dati catastali attuali dell'immobile sono riportati nella tabella che segue:

| Abitazione sita nel comune di Satriano di Lucania censita nel N.C.E.U. | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Indirizzo | Foglio | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Consistenza | Rendita |
| C.da Vigna La Noce, 18 | 6 | 1233 | 7 | A/3 | 1 | Vani 5 | € 149,77 |

Tutto il compendio pignorato è ubicato a 640 slm. alla c.da Vigna La Noce n. 18, a circa 3 chilometri dal suo centro abitato del comune di Satriano di Lucania con una buona esposizione, in una zona periferica della cittadina lucana. Trattasi di una zona dove non sono presenti i servizi extra quartiere *(uffici pubblici, banche, studi professionali, farmacie e negozi)*, ma presenta solo l'urbanizzazione di tipo primario *(strade asfaltate, acqua, luce, fognatura, ecc.)*, mentre il vicino comune è dotato di tutti gli altri servizi, ivi compreso le scuole.
Il centro abitato si trova nell'Appennino Meridionale, nella valle del Melandro è collegato al vallo di Diano tramite il valico verso Brienza, a Potenza (da cui dista circa 25 Km) tramite la valle del Basento e alla Campania mediante la valle del Melandro.
Il territorio del comune si estende su una superficie di circa 33,02 kmq ed è classificato come comune montano. Climaticamente è classificato nella zona D con mesi invernali freddi (gennaio +3,5 °C) e estate mite (agosto +21,9 °C).

Lo stato di fatto del bene pignorato è rappresentato nella planimetria di seguito riportata:

**Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo**




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

L'abitazione confina con strada comunale, prospetti esterni su due lati, salvo altri.
L'abitazione ubicata al piano rialzato *(in catasto viene riportato come piano terra)* della C.da Vigna La Noce n. 18, facente parte di un condominio che si sviluppa su due livelli. L'abitazione ha due ingressi indipendenti dalla corte pertinenziale dell'u.i.u. identificata con la part. 221 del foglio 6.
All'abitazione si accede attraverso una rampa e una scala esterna ricadenti sulla particella 221 del foglio 6 del comune di Satriano di Lucania, censita nel catasto terreni come corte comune ai nn. 215, 216, 217 (ora 1233), 220, 222, 223, 234/1 e 234/2 del foglio 6, così come si evince dalle annotazioni della visura catastale risulta che il fabbricato part. 1233 *(ex 217)*, ha diritto alla corte num. 221 del foglio 6.
La corte pertinenziale ha accesso diretto dalla strada pubblica.



Firmato Da: SILEO ROCCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 10d1ch

La costruzione dell'intero condominio è iniziata in data anteriore il 1° settembre 1967 e successivamente è stato demolito e ricostruito a seguito del terremoto del 1980 giusto buono contributo e Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Satriano di Lucania e si presenta in buono stato di manutenzione.
L'abitazione, è completa in tutte le sue parti ed è composta da un ingresso, un soggiorno/pranzo, un retro-cucina, un disimpegno, due camere, un bagno e un ripostiglio. Il soggiorno-pranzo è dotato di un balcone.
L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con termo-camino a legna.
L'abitazione è pavimentata con piastrelle in monocottura, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate, tranne il bagno e il cucinino che sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica.
Le finiture sono di tipo civile.
Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e veneziane in legno. Le porte interne sono in legno.
Al momento del sopralluogo le utenze (idrica ed elettrica) erano allacciati alla rete pubblica ma disattivate.
Non è stata reperita alcuna documentazione relativa all'APE (Attestato di Prestazione Energetica) 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.
L'abitazione è occupata dal debitore.

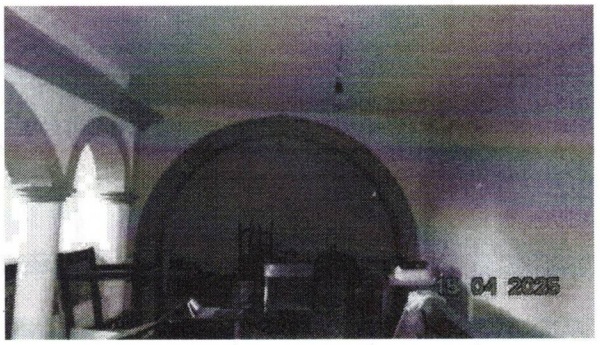
La superficie netta interna dell'abitazione è di mq 94,34, oltre la superficie del balcone di mq 4,25 e delle scale esterne di mq. 9,96. L'altezza utile dell'intera abitazione è pari a mt 2,70.
La superficie commerciale complessiva dei beni è di mq 118,00 arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.

Di seguito la documentazione fotografica:

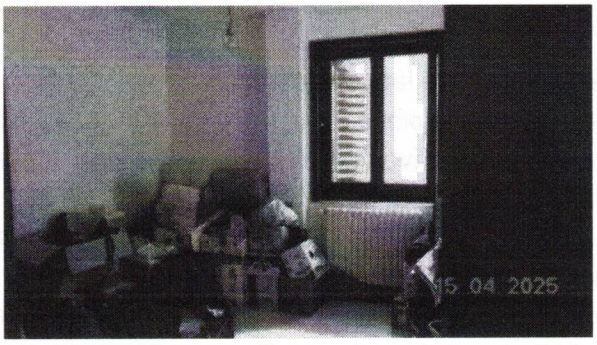
**Documentazione fotografica**



Soggiorno/pranzo *(vista balcone)*



Soggiorno/pranzo *(vista ingresso)*



Camera



bagno

## RISPOSTA AL QUESITO N. 3

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

Il bene pignorato è identificato nella seguente tabella:

| Abitazione sita alla C.da Vigna La Noce, 18 - censita nel N.C.E.U. | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Comune** | **Foglio** | **Part.** | **Sub.** | **Cat.** | **Cl.** | **Consistenza** | **Rendita** |
| Satriano di Lucania | 6 | 1233 | 7 | A/3 | 1 | Vani 5 | € 149,77 |

*(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'abitazione risulta intestata all'esecutato.

### Ricostruzione della storia catastale del bene pignorato:

**1) U.I.U. censita nel N.C.E.U. al Foglio 6 Part. 1233 sub 7 del Comune di Satriano di Lucania**

a) Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;
b) Variazione nel classamento (n. 10155.1/2008) del 19/06/2008 (Pratica n. PZ0177190);
c) Divisione (n. 4253.1/2007) del 19/06/2007 (Pratica n. PZ0290597) in atti dal 19/06/2007 con la quale è stato soppresso il sub. 2 e costituito il sub. 7;
d) Costituzione (n. 2867.1/2000) del 22/12/2000 (Pratica n. 124888) in atti dal 22/12/2000 dell'u.i.u. con il Sub. 2;
e) Tipo mappale (n. 3525.1/2000) in atti dal 07/12/2000 con variazione della qualità da fabbricato rurale della particella 217 che comprende le particelle 223, 1230 e 1232 ad ente urbano della part. 1233;
f) Frazionamento delle particelle 221 e 222 (n. 3525.1/2000) del 07/12/2000 (Pratica n. 81781) in atti dal 7/12/2000 dal quale sono scaturite le particelle 1230 e 1232;
g) Le particelle 217, 223, 221 e 222 sono inserite nell'impianto meccanografico dal 13/02/1976.

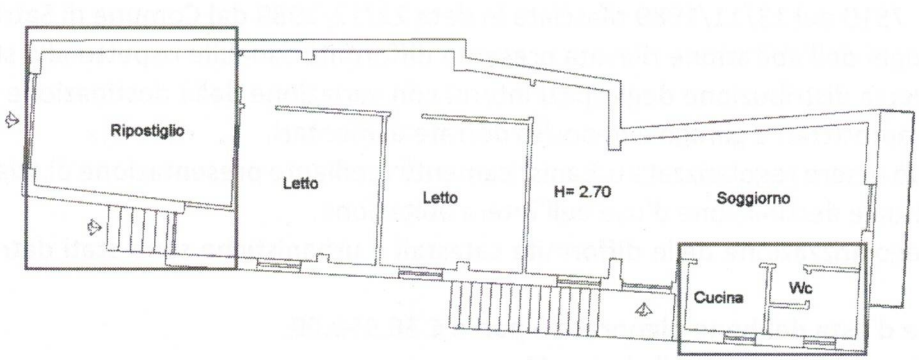
### Difformità catastali rilevate

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità catastali consistente nella variazione degli ambienti interni dell'abitazione e chiusura dell'ingresso del ripostiglio dal solo lato interno, così come rappresentate nel grafico di seguito riportato:

**Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo**
**Abitazione sita nel Comune di Satriano di Lucania al Foglio 6 - Part. 1233 - Sub. 7**

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

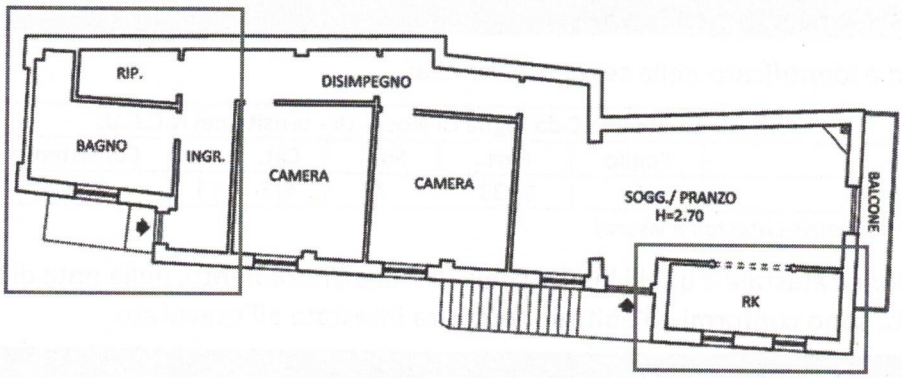
**PLANIMETRIA CATASTALE**






Firmato Da: SILEO ROCCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1941eb

**PLANIMETRIA STATO DI FATTO**




Le difformità possono essere corrette mediante presentazione di variazione catastale docfa per sanare lo stato di fatto con l'attuale distribuzione degli spazi interni.

Il costo per sanare la difformità catastale è stimato in complessivi € 600,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - *(Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 14)*

## 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 rialzato del fabbricato sito alla C.da Vigna La Noce n. 18, facente parte di un condominio che si sviluppa su due livelli. L'abitazione ha due ingressi indipendenti dalla corte pertinenziale dell'u.i.u. identificata con la part. 221 del foglio 6, avente accesso direttamente dalla strada pubblica.
L'abitazione, è completa in tutte le sue parti ed è composta da un ingresso, un soggiorno/pranzo, un retro-cucina, un disimpegno, due camere, un bagno e un ripostiglio. Il soggiorno-pranzo è dotato di un balcone.
L'abitazione confina con strada comunale, prospetti esterni su due lati, salvo altri.
É riportata nel N.C.E.U. al Foglio 6, Part. 1233, Sub. 7 e lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni.
La costruzione del fabbricato in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento è iniziata in data anteriore il 1° settembre 1967 e successivamente è stato demolito e ricostruito giusto buono contributo n. 374, Prot. n. 2105 per i lavori di ricostruzione ai sensi della Legge 219/81 rilasciato in data 24/03/1987 e Concessione edilizia n. 52/R-87, pratica edilizia n. 503, prot. n. 4997 del 27/06/1987 rilasciata in data 17/07/1987 e successiva Concessione edilizia in variante n. 82/R-89, pratica edilizia n. 503, prot. n. 7510 del 13/11/1989 rilasciata in data 22/12/1989 dal Comune di Satriano di Lucania.
Lo stato dei luoghi dell'abitazione rilevata presenta difformità sanabile rispetto allo stato autorizzato, dovuta alla diversa distribuzione degli spazi interni con variazione della destinazione ad uso abitativo degli ambienti autorizzati a garage e deposito derrate alimentari.
L'abitazione può essere regolarizzata urbanisticamente mediante presentazione di scia in sanatoria per legittimare l'attuale destinazione d'uso dell'intera abitazione.
I costi per la regolarizzazione delle difformità catastali e urbanistiche sono stati detratti dal prezzo a base d'asta

**Il prezzo a base d'asta del bene pignorato è pari a € 36.950,00.**
*(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 14)*



Firmato Da: SILEO ROCCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3

## RISPOSTA AL QUESITO n. 5

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

I passaggi di proprietà del bene pignorato relativo 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 | Piena Proprietà 1/1 | Piena proprietà 1/1 |
| | **Atto di compravendita** del ( er notaio DE BONIS CRISTALLI Adele da Potenza con Rep. N. , e trascritto a Potenza il ai nn. | |
| 2 | Piena proprietà 1/1 | Piena proprietà 1/1 |
| | **Atto di donazione** del 989 per notaio SIMONE da Potenza con Rep. n. 2, registrato a Potenza il ) al r.. e trascritto a Potenza il /1/1090 ai nn. | |
| 3 | Z) il Piena proprietà 1/1 | **POSSESSO ULTRAVENTENNALE** |

L'atto di compravendita con Rep. N. Racc. n. del trascritto a Potenza il 10/08/2007 ai nn. è stato acquisito e allegato alla presente. Si evidenzia, inoltre, che dalla data dell'atto di donazione per possesso avvenuta il 28/12/1989 sono decorsi oltre venti anni.

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

## RISPOSTA AL QUESITO n. 6

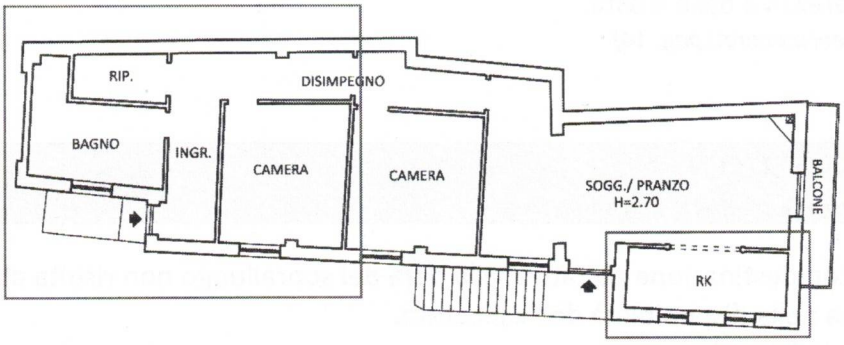
***Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico***

La costruzione del condominio ove insiste il cespite pignorato è iniziata in data anteriore il 1° settembre 1967 e successivamente è stato demolito e ricostruito giusto buono contributo n. 374, Prot. n. 2105 emesso per i lavori di ricostruzione ai sensi della Legge 219/81 rilasciato in data 24/03/1987 e Concessione edilizia n. 52/R-87, Prat. Ed. n. 503, prot. n. 4997 del 27/06/1987 rilasciata in data 17/07/1987 e successiva Concessione edilizia in variante n. 82/R-89, Prat. Ed. n. 503, prot. n. 7510 del 13/11/1989 rilasciata in data 22/12/1989 dal Comune di Satriano di Lucania.

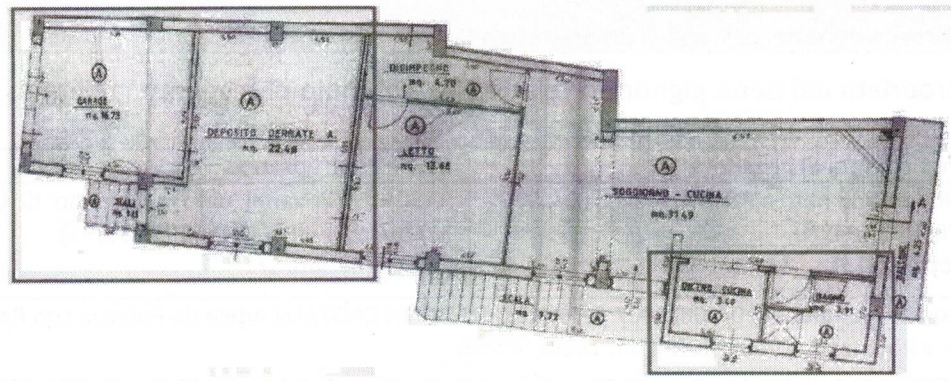
Di seguito il raffronto tra le planimetrie autorizzate e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo:

**Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo**
**Abitazione sita nel Comune di Satriano di Lucania al Foglio 6, Part. 1233, Sub. 7**

**PLANIMETRIA STATO DI FATTO**



**PLANIMETRIA AUTORIZZATA**




L'abitazione pignorata non risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico per una diversa distribuzione degli spazi interni con variazione della destinazione ad uso abitativo degli ambienti autorizzati a garage e deposito derrate alimentari.

Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico il cespite occorre presentare una SCIA in sanatoria per la variazione della destinazione d'uso della superficie autorizzata a garage e deposito in abitazione ai sensi della L.R. 25/2009 e ss.mm.ii. *(c.d. Piano Casa agg. alla L.R. n. 7 del 13 febbraio 2024).*
L'ampliamento della superficie abitativa previsto dalla Legge Regionale n. 25 del 07/08/2009 e ss.mm.ii., in deroga agli strumenti urbanistici per gli immobili ricompresi all'interno delle zone omogenee E, è condizionata al rispetto dei seguenti vincoli:

- Superficie abitativa da trasformare, all'interno di u.i.u. destinate in parte ad abitazione è consentita fino ad un massimo di 100 mq;
- esecuzione di lavori di miglioramento energetico con riduzione dei consumi di almeno il 20%.

L'importo dei lavori, che possono essere eseguiti in economia diretta, di efficientamento energetico necessari per rendere urbanisticamente conforme l'abitazione è stimato a corpo in **€ 3.000,00.**

Al costo per i lavori stimati occorre aggiungere gli oneri e le spese per la richiesta delle necessarie autorizzazioni in sanatoria. Di seguito la tabella con il riepilogo dei costi.

| **Tabella riepilogativa dei costi per rendere urbanisticamente conforme il cespite pignorato** | | |
|---|---|---|
| **Rif.** | **Descrizione** | **Importo** |
| A | SCIA compreso sanzione, diritti di segreteria e diritti tecnici (€ 516,00+51,65+7,75) = | € 575,40 |
| B | Oneri di urbanizzazione in sanatoria: € 1,09 x 2 x metro cubo di volume legittimato (mc 135,00) = | € 294,30 |
| C | Oneri di costruzione in sanatoria € 434,87 x 2 x 5% x metro quadrato di superficie legittimata (mq 39,13) = | € 1.701,65 |
| D | Spese tecniche per progettazione e attività connesse alla regolarizzazione del fabbricato destinato ad abitazione. | € 1.500,00 |
| E | Lavori di efficientamento energetico per la regolarizzazione urbanistica della porzione dell'u.i.u. destinata a deposito | € 3.000,00 |
| | **Totale** | **€ 7.071,35** |

La somma necessaria per la regolarizzazione urbanistica dell'abitazione pignorata è di **€ 7.071,35** ed è stata detratta dal prezzo a base d'asta.
*(Cfr. Valutazione dei beni pignorati pag. 14)*

## RISPOSTA AL QUESITO N. 7

***Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile***

Il bene pignorato con destinazione abitativa, alla data del sopralluogo non risulta abitato poiché privo di utenze attive, ma nella disponibilità dell'esecutato.
*(Cfr. Allegato 2 – Verbale di sopralluogo)*



Firmato Da: SILEO ROCCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1941ab

## RISPOSTA AL QUESITO n. 8

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

Dagli accertamenti eseguiti sui vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene immobile pignorato 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) Il cespite pignorato fa parte di un condominio senza amministratore;
f) Il cespite pignorato non è gravato da servitù e non risultano trascrizioni di atti impositivi. Sul cespite pignorato 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.
*(Cfr. Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)*

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

**Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:**

1) **Iscrizioni ipotecarie:**
Sul cespite pignorato, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;

2) **Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:**
Sul cespite pignorato, nel contesto della procedura, non sono stati cancellati pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;

3) **Difformità Urbanistico-edilizio:**
Il bene pignorato presenta difformità urbanistiche sanabili, non regolarizzate nel contesto della procedura, per cui l'importo della sanatoria pari a **€ 7.071,35** è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - *(Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 14).*

4) **Difformità catastali:**
Il bene pignorato presenta difformità catastali non regolarizzate nel contesto della procedura, per cui l'importo della regolarizzazione pari a **€ 600,00** è stato detratto dal prezzo a base d'asta. *(Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 14)*

## 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, il bene pignorato non ricade 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 il bene pignorato è libero da censo, livello o uso civico.

L'esecutato ha il diritto della piena proprietà sul bene pignorato e tale diritto non è di natura concessoria perché la proprietà del bene è pervenuta per atto inter vivos a carattere transattivo.

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

Inoltre, in risposta al quesito n. 5, si riportano i passaggi precedenti e in particolare si evidenzia che con atto di donazione del
ha trasferito l'area su cui è stato ricostruito il fabbricato, nel quale ricade l'u.i.u. oggetto della presente procedura, per possesso ultraventennale. Dalla data dell'atto di donazione per possesso sono decorsi oltre venti anni.
*(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***

Il cespite pignorato fa parte di un condominio senza amministratore.
In fase di sopralluogo non è stata data alcuna comunicazione di spese ordinaria, né straordinaria e il bene pignorato non è gravato da procedimenti giudiziari in corso. - *(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:



Firmato Da: SILEO ROCCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 10d1ab

**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 superfice commerciale del bene pignorato

La superficie commerciale dell'immobile da stimare è calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 sulla base delle misure fatte in fase di sopralluogo. La superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm 25.

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

| **Calcolo della superficie netta interna dell' Abitazione** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **n.** | **descrizione** | | **superficie netta** | | **Annotazioni** |
| 1 | Ingresso | mq | 7,18 | | |
| 2 | Bagno | mq | 8,96 | | |
| 3 | Ripostiglio | mq | 3,23 | | |
| 4 | Disimpegno | mq | 9,02 | | |
| 5 | Camera | mq | 13,00 | | |
| 6 | Camera | mq | 13,40 | | |
| 7 | Soggiorno/pranzo | mq | 32,13 | | |
| 8 | Retro-cucina | mq | 7,42 | | |
| | **Totale superficie netta interna** | mq | **94,34** | | |
| 9 | Balcone (4,25) | mq | 4,25 | | |
| 10 | Scala esterna | mq | 9,96 | | |
| **Calcolo della superficie commerciale** | | | | | |
| **n.** | **descrizione** | | **Superficie lorda** | **Coeff.** | **Superficie commerciale** |
| 1 | Abitazione | mq | 113,25 | 1,00 | 113,25 |
| 2 | Balcone | mq | 4,25 | 0,30 | 1,27 |
| 3 | Scala esterna | mq | 9,96 | 0,30 | 2,99 |
| **4** | **Totale superficie commerciale** | **mq** | **127,46** | | **117,51** |

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



Firmato Da: SILEO ROCCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 10d1ab

**La superficie commerciale arrotondata del bene pignorato adibito ad abitazione è di mq 118,00.**

## Determinazione del valore di mercato e prezzo a base d'asta del bene pignorato

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi al Comune di Satriano di Lucania 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<br>*(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)* | Valore minimo (€/mq) | Valore massimo (€/mq) |
|---|---|---|---|
| 1 | *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate* | 340,00 | 420,00 |
| 2 | *ReQuot* | 320,00 | 400,00 |
| 3 | *Borsino immobiliare* | 317,00 | 396,00 |
| **4** | ***Valori degli immobili della zona*** | **325,67** | **405,33** |

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 similari si può assumere come valore unitario di riferimento il prezzo di **€ 420,00/mq**.

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

| **Determinazione del prezzo a base d'asta dei beni** - Comune di Satriano di Lucania, C.da Vigna la Noce, 18 - Foglio 6, Part. 1233 Sub. 7 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **N** | **Descrizione** | **Superficie** | **Prezzo unitario in euro** | **Valori in euro** |
| 1 | **Valore di mercato** mq | 118 x | 420,00 | **49.560,00** |
| 4 | Riduzione per vendita forzata 10% | di Euro | 49.560,00 | - 4.956,00 |
| 3 | Costi per regolarizzazione catastale | | | - 600,00 |
| 4 | Costi per regolarizzazione urbanistica | | | - 7.071,35 |
| 5 | Prezzo a base d'asta in Euro | | | 36.932,65 |
| | **Prezzo a base d'asta del bene pignorato in c.t.** | | | **36.950,00** |

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato pari a **€ 49.560,00** 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 dell'abitazione pignorata ammonta a € 36.950,00** (diconsi Euro trentaseimilanovecentocinquanta/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 Potenza in

data 29/04/2025 dai quali risulta che:

- l'esecutato ), è residente a
- a, in regime di comunione legale dei beni.

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, 10/06/2025

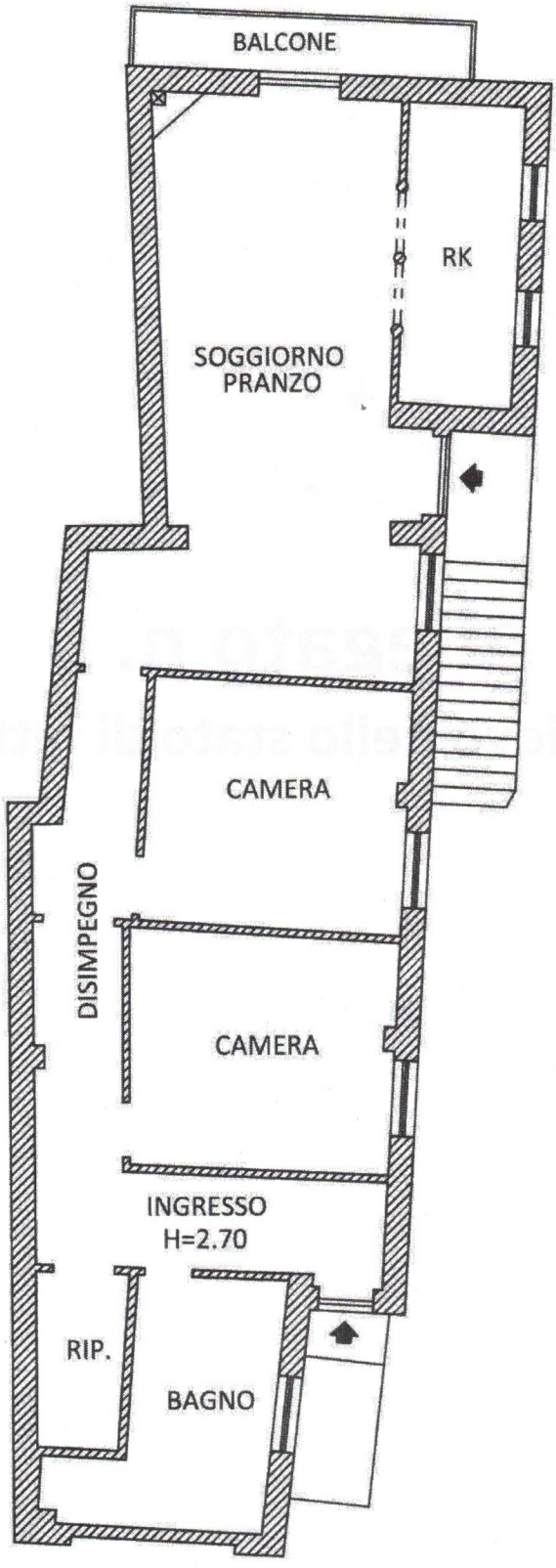
Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco

# TRIBUNALE DI POTENZA

## Ufficio Esecuzione Immobiliare N. 8/2025 R.G.

Comune di Satriano di Lucania
C.da Vigna L Noce, 18
Fg. 6 - Part. 1233 - Sub. 7

Rilievo dello stato di fatto
Abitazione - Piano rialzato










Rilievo eseguito dal Geom. Rocco SILEO il 15/04/2025

**Documentazione fotografica – Abitazione in C.da Vigna la Noce (Satriano di Lucania)**




Prospetto su strada pubblica




Portone ingresso principale




Scala esterna e portone di accesso al soggiorno/pranzo




Soggiorno / pranzo (vista porta finestra)




Soggiorno / pranzo (vista ingresso)




Portone ingresso Sogg./pranzo (vista interna)




Retro cucina




Disimpegno (vista ingresso ripostiglio)




Camera 1




Camera 2




Ripostiglio (vista interna)




Bagno




Bagno (Particolare doccia)




Particolare infisso esterno (Finestra bagno)




Particolare porta interna



Particolare camino (soggiorno/pranzo)



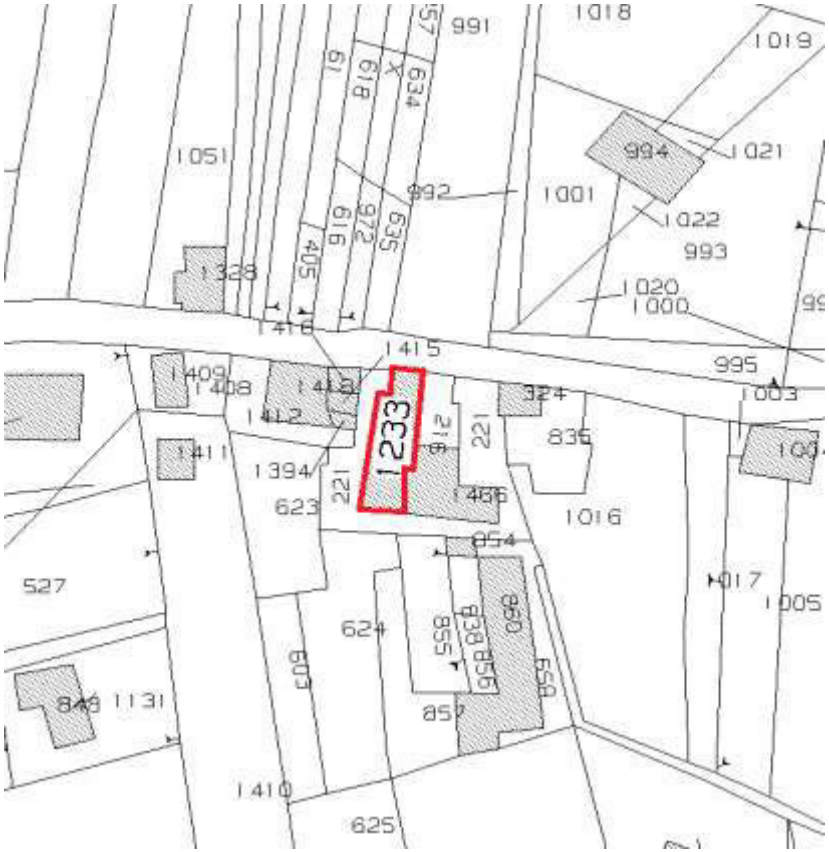
Particolare balcone e infisso esterno (soggiorno/pranzo)



Particolare pavimento ballatoio ingresso (soggiorno/pranzo)

## CATASTALE E SOVRAPPOSIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALL'ORTOFOTOCARTA

**Comune di Satriano di Lucania – Foglio 6, Particella 1233**

| STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE | STRALCIO ORTOFOTOCARTA |
|---|---|
|  |  |

Ultima planimetria in atti
Data: 07/04/2025 - n. T501977 - Richiedente: SLIRCC68D19G942Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

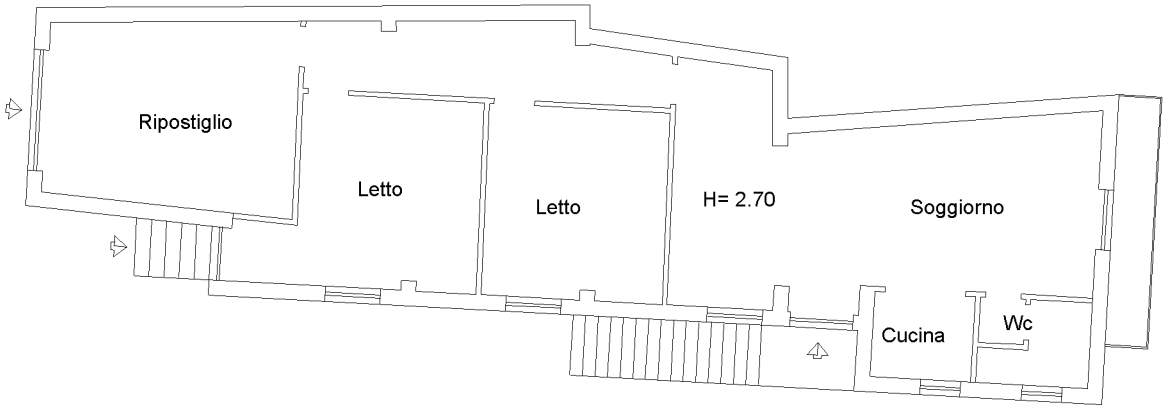
Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Potenza

| | |
|---|---|
| Scheda 1 | Scala 1: 100 |

Dichiarazione protocollo n. PZ0290597 del 19/06/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Satriano Di Lucania
Contrada Vigna La Noce civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 1233
Subalterno: 6

Compilata da:
Perrone Pasquale
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov.Potenza N. 1472




PIANO TERRA

N

10 metri



Data: 07/04/2025 - n. T501977 - Richiedente: SLIRCC68D19G942Y

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:
Perrone Pasquale

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza N. 1472

Agenzia del Territorio
**CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Potenza

Comune di Satriano Di Lucania

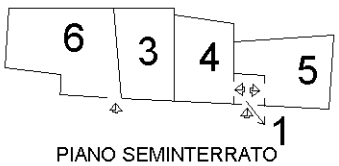
Sezione: Foglio: 6 Particella: 1233

Protocollo n. PZ0290597 del 19/06/2007

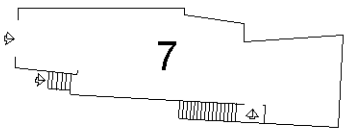
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500




PIANO SEMINTERRATO




PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/04/2025 - Comune di SATRIANO DI LUCANIA(G614) - < Foglio 6 Particella 1233 >