Al Ill.mo Giudice ANNACHIARA DI PAOLO

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Via Nazario Sauro, 71

85100 Potenza (PZ)

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari R.G. 47/2025 E.I. [redacted]

Con provvedimento della S.V.I., il sottoscritto Arch. Simone Cavallo, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. con provvedimento del 17/9/2025, al fine di relazionare in merito ai quesiti inerenti l'esecuzione immobiliare procedimento R.G. 47/2025 E.I. promosso da [redacted]

Oggetto del procedimento e' l'immobile identificato nel comune di Laurenzana al NCEU Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 656 sub 3, abitazione in Vicolo III di Monte n.7 piano terra, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani:

- piena proprieta' (quota 1/2) di [redacted]
- piena proprieta' (quota 1/2) d[redacted]

Lo scrivente CTU depositava accettazione dell'incarico e giuramento in data 17/9/2025.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, di concerto con il custode, Avv. Monica Dea De Luca, veniva fissato l'accesso agli immobili oggetto del procedimento per il giorno 10/11/2025 alle ore 10:00.

Alle attività di sopralluogo assisteva, oltre allo scrivente CTU ed al custode, la sig.ra [redacted]

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile a firma del Notar Vincenzo Calderini.
La certificazione risale fino all'atto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
Non sono state depositate le visure catastali attuali e storiche dell'immobile pignorato.
Non è stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire le visure attuali, le visure storiche e le ispezioni ipotecarie aggiornate, nonché la documentazione mancante dalla quale si evince che:

- i dati catastali attuali (F. 30 part. 502 sub 1 graffato alla part. 504 sub 3) e quelli indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione non sono conformi in quanto il pignoramento individua il sub precedente (F. 30 part. 502 sub 1 graffato alla 656 sub 3) superato con variazione catastale del 02/05/2016 Pratica n. PZ0038279 "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE" (vedasi risposta quesito n.3). A riguardo il CTU specifica che non vi è incertezza nell'individuazione catastale del bene.
- i dati catastali attuali e storici degli immobile pignorato sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente;
- [redacted]

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento è:

1. piena proprieta' (quota 1/2) di [redacted] abitazione in Vicolo III di Monte n.7 piano terra del comune di Laurenzana al NCEU Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 656 sub 3;
2. piena proprieta' (quota 1/2) di [redacted] di abitazione in Vicolo III di Monte n.7 piano terra del comune di Laurenzana al NCEU Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 656 sub 3;

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

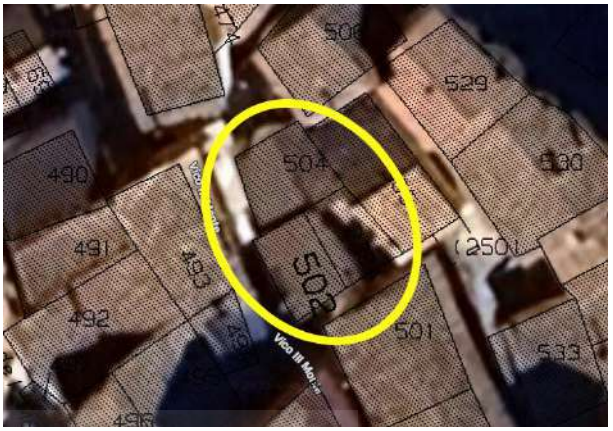
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Provinciale del Territorio risulta che i diritti pignorati corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati in forza di diversi atti di provenienza.;

Dalla sovrapposizione della mappa catastale alla rispettiva ortofoto, e da quanto emerso in fase di sopralluogo, si evince che la sagoma del fabbricato rappresentata sulla mappa del catasto terreni non coincide con la sagoma reale del fabbricato in quanto:

- Vi è una porzione sul lato nord/ovest (scala di accesso e vano sottoscala) che ricade su scalinata/strada pubblica (vedasi anche risposte ai quesiti n.3 e n.6).
- L'aggetto del bagno non e' rappresentato.

Estratto Mappa Catastale - Fonte: UPT- Agenzia Entrate



Sovrapposizione Mappa Cat./Ortofoto - Fonte: Google Maps

Stato del luogo - In giallo si evidenza la porzioni non rappresentate in mappa

Per i beni oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati presso le Pubbliche Amministrazioni competenti procedimenti di esproprio per pubblica utilità.

Esaminate le caratteristiche dei beni pignorati, non si riscontra la possibilità della divisione in lotti, pertanto, si e' provveduto alla formazione di un lotto unico

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Lotto Unico

Immobile: unita' immobiliare adibita ad abitazione ubicata nel Comune di Laurenzana in Vicolo III di Monte n.7 piano terra e primo sottostrada, al NCEU Foglio 30 particella 502 sub 1 graffata alla particella 656 sub 3 (attualmente Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 504 sub 3), confinante:

- a nord/ovest con scalinata (via pubblica), Vico III di Monte;
- a sud/ovest con scalinata (via pubblica), Vico III di Monte;
- a sud/est con scalinata (via pubblica), Vico II di Monte;
- a nord/est con le particelle 505 e 2294.

Non vengono considerate nel lotto, e quindi non sono oggetto di vendita le porzioni dell'immobile ricadenti sulla particella 2294 (altra proprietà) e la porzione di scala/sottoscala ricadente su strada pubblica. Tali porzioni vengono indicate con linea tratteggiata nelle planimetrie riportate in risposta ai quesiti n.2 e n.3.

Il lotto, come sopra definito, non si conforma come un unità immobiliare interclusa.

Allo stato attuale, l'accesso agli ambienti ricadenti sulla particella 2294 e l'accesso al sottoscala è possibile solo attraverso i locali che costituiscono il lotto.

ASTALEGALE.NET

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

Lotto unico

Immobile: unita' immobiliare adibita ad abitazione ubicata nel Comune di Laurenzana in Vicolo III di Monte n.7 piano terra e primo sottostrada, al NCEU Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 656 sub 3 (attualmente Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 504 sub 3)

L'unità immobiliare sopra definita fa parte di un fabbricato residenziale ubicato nel centro storico del comune di Laurenzana a ridosso della strada statale 92.

La costruzione composta da struttura in muratura tradizionale è caratterizzata da volumetria irregolare composta da diversi volumi e da piano terra e seminterrato.

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Vista del fabbricato - facciata nord

Vista del fabbricato da Vicolo III di Monte

Vista del fabbricato da intersezione Vicolo II e III di Monte

Vista del fabbricato da Vicolo II di Monte

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra e primo sottostrada ed è delimitato su tre lati dalle scalinate di Vicolo II e III di Monte, mentre sul lato posteriore e' delimitato dalle particelle 505 e 2294.

All'unità immobiliare si accede direttamente da vicolo III di monte tramite due portoncini. Il primo ubicato al piano terra sul lato nord ed il secondo ubicato al piano primo sottostrada lungo la facciata principale dell'edificio.

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'abitazione e' composta da vari ambienti:

- Piano terra:
  - Porzione di UIU oggetto di pignoramento: n.2 stanze da letto, bagno, ripostiglio, corridoio e vano scala:
  - Porzione di UIU particella 2294: stanza da letto;
- Piano primo sottostrada:
  - Porzione di UIU oggetto di pignoramento: soggiorno, cantina/deposito;
  - Porzione di UIU particella 2294: cucina e WC.

Altezza interna: variabile a seconda degli ambienti (vedasi planimetrie).

Esposizione prevalente: sud/ovest.

Luminosita': normale.

Impianti: elettrico ed illuminazione, Idrico-sanitario con boiler, impianto di riscaldamento con termosifoni collegati a camino a legna.

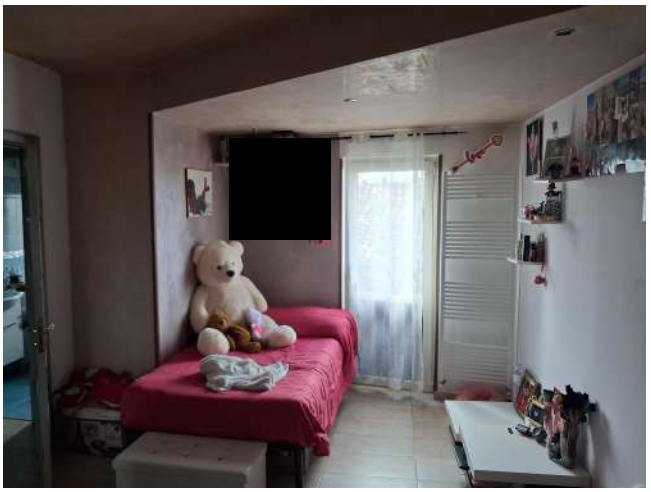
Infissi: infissi in alluminio con vetrocamera e persiane a battenti esterne (facciata principale) o inferriate (lato sud-est). Portone principale (piano primo sottostrada) in legno. Infissi metallici nella cantina.

Pavimenti: piastrelle ceramiche per l'abitazione e lastroni in pietra per la cantina.

Pareti: intonaco e tinteggiatura decorativa per gli ambienti principali. Piastrelle ceramiche per la cucina, il bagno ed il WC. Pietra decorativa per il soggiorno.

Il livello di manutenzione può definirsi normale.

Viste piano terra:



Vista camera da letto - 1

Vista camera da letto - 1

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Vista del ripostiglio

Vista della bagno

Vista del corridoio

Vista della scala

ASTALEGALE.NET

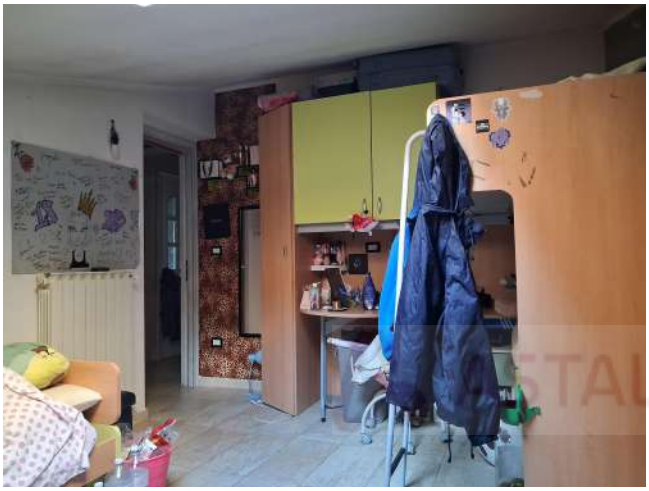
cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Vista camera da letto - 2

Vista camera da letto - 2



Vista camera da letto - 3 **(particella 2294)**

Vista camera da letto - 3 **(particella 2294)**

Viste piano primo sottostrada:

Vista del soggiorno

Vista del soggiorno/scala

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Vista del soggiorno e della cucina

Vista della cucina

Vista della cucina

Vista del WC

Vista della cantina/deposito

Vista della cantina/deposito

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Vista del sottoscala ricadente su strada pubblica.

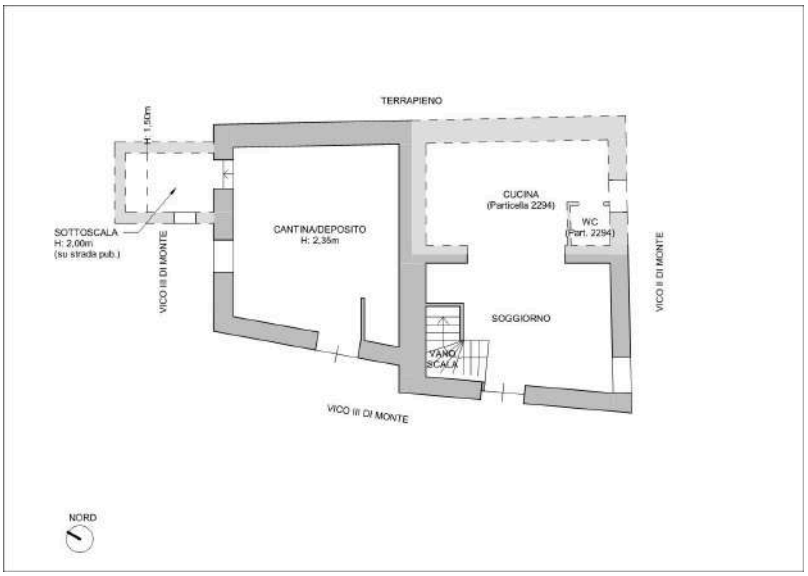
Di seguito si riportano le planimetrie dello stato reale del locale.

Planimetria - Piano terra *(con linea tratteggiata vengono indicate le porzioni di unità immobiliare ricadenti sulla part. 2294 e su strada pubblica)*

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Planimetria - Piano primo sottostrada *(con linea tratteggiata vengono indicate le porzioni di unità immobiliare ricadenti sulla part. 2294 e su strada pubblica)*

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

L immobile pignorato con provvedimento "verbale di pignoramento immobili", Pubblico Ufficiale UNEP Potenza, repertorio 1081 del 28/4/2025, trascrizione del 27/5/2025, registro particolare 7136, registro generale 8434, è l'abitazione ubicata nel Comune di Laurenzana in Vicolo Terzo di Monte n.7 piano terra e primo sottostrada, al NCEU Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 656 sub 3; con categoria Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani; superficie catastale di 68m$^{2;}$ Totale escluse aree scoperte 68m$^{2;}$ rendita €142,80;
Attualmente l'immobile è identificato al NCEU Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 504 sub 3 mentre il pignoramento fa riferimento all'immobile precedente aggiornato con variazione del 02/05/2016 Pratica n. PZ0038279 "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE". La suddetta variazione ha soppresso l'immobile Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 656 sub 3 (bene pignorato) e generato l'attuale Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 504 sub 3. Inoltre nella nota di trascrizione viene indicato solo il piano terra.
A riguardo il CTU specifica che non vi è incertezza nell'individuazione catastale del bene.

Storia catastale del bene:

Abitazione ubicata nel Comune di Laurenzana in Vicolo Terzo di Monte n.7 piano terra e primo sottostrada, al NCEU Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 504 sub 3; con Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani; superficie catastale di 68m$^{2;}$ Totale escluse aree scoperte 68m$^{2;}$ rendita €142,80;

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- *Variazione del 02/05/2016 Pratica n. PZ0038279 in atti dal 02/05/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7631.1/2016)*. Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 30 pla 656 sub 3 per allineamento mappe;

Precedentemente al NCEU al Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 656 sub 3:

- *Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015,* Totale: 68m^2; Totale escluse aree scoperte 68 m^2
- *Variazione toponomastica del 25/12/2014 Pratica n. PZ0218517 derivante da aggiornamento ANSC (n. 90414.1/2014),* con la quale veniva attribuito l'indirizzo Vicolo Terzo di Monte n.7, piano T-S1;
- *Variazione del classamento del 05/08/2009 Pratica n. PZ0201792 in atti dal 05/08/2009,* con la quale veniva confermato il classamento e la rendita proposti con la variazione del 2008. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- *Variazione del 05/08/2008 Pratica n. PZ0217250 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE,* con la quale venivano soppresse le unità immobiliari Foglio 30 part. 502 (senza sub) e F. 30 part. 656 sub. 1 e 2 e veniva costituita l'unità immobiliare particella 502 sub 1 graffato alla particella 656 sub 3, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Vicolo III di Monte n.7, piano T-S1;

Precedentemente varie unità immobiliari:

- al NCEU al Foglio 30 particella 502:
  - *Istrumento (atto pubblico) del 08/05/1986 in atti dal 09/11/1996 compravendita,* Vicolo Terzo di Monte, piano terra, Partita: 1000890;
  - *Da Impianto meccanografico del 30/06/1987,* Vicolo Terzo di Monte, piano terra, Partita: 493;
- al NCEU al Foglio 30 particella 656 sub. 1:
  - *Voltura d'ufficio 20/12/2007 Pratica n.PZ0007335 in atti dal 09/01/2008,* con contestuale aggiornamento dell'indirizzo Vico III di Monte n. 7BIS Piano Terra,
  - *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992,* Rendita Euro 21,38/Lire 41.400, Partita: 1431;
  - *Da Impianto meccanografico del 30/06/1987,* Vicolo Terzo di Monte, piano terra; Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 23 m^2, Rendita Lire 69, Partita: 1431;
- al NCEU al Foglio 30 particella 656 sub. 2:
  - *Voltura d'ufficio 20/12/2007 Pratica n.PZ0007335 in atti dal 09/01/2008,* con contestuale aggiornamento dell'indirizzo Vico III di Monte n. 7 Piano Terra,

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992,* Rendita Euro 34,60/Lire 67.000, Partita: 1473;
- *Da Impianto meccanografico del 30/06/1987,* Vicolo Terzo di Monte, piano terra, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 1,0 vani, Rendita Lire 80, Partita: 1473;

Al Catasto Terreni Foglio 30 particella 502 e 504, Ente urbano di 25m2 e 31m2 derivanti da mappe d'impianto.

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali, per gli immobili part. 656 sub. 1 e 2, non risultano in atti planimetrie catastali come da risposta dei competenti uffici catastali del 27/11/2025.

Dalle ricerche storiche effettuate, risulta evidente che la variazione del 05/08/2008 Pratica n. PZ0217250, che ha costituito la particella 656 sub. 3 graffato alla part. 502 sub. 1 sopprimendo i precedenti sub 1 e 2 (part. 656), ha omesso di rappresentare nella nuova planimetria la porzione derivante dal sub. 1 - Deposito - al Vico II di Monte n.7Bis (classe C/2). Da elenco subalterni emerge che i sub. 1 e 2 e successivamente il 3 graffato alla part. 502 sub. 1, costituiscono l'intero immobile così come emerso dalle operazioni di sopralluogo.

ASTALEGALE.NET

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al **30/11/2025**

Dati della richiesta: **siti nel comune di LAURENZANA (E482) (PZ) Foglio** 30 **Particella** 656

Immobili 3.

	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio **30** Part. **656** Sub. **1** Partita **Unita' immobiliare soppressa**		
2	Foglio **30** Part. **656** Sub. **2** Partita **Unita' immobiliare soppressa**		
3	Foglio **30** Part. **502** Sub. **1** Foglio **30** Part. **656** Sub. **3** Partita **Unita' immobiliare soppressa**		

Piano Piano Terra - Plan. Catastale

I dati di intestazione catastale NCEU e quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione non sono conformi in quanto risulta pignorata l'unità immobiliare attualmente superata in catasto. A riguardo si rimanda all'inizio del paragrafo.

I beni risultano intestati agli esecutati.

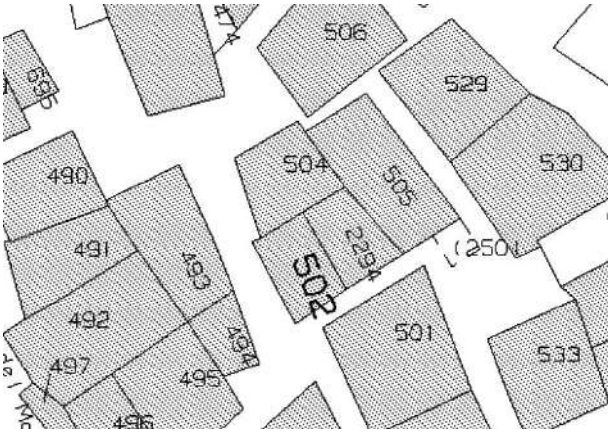
Dal confronto della mappa catastale con la planimetria di rilievo si evidenzia come il vano sottoscala al piano sottostrada ricada su strada (Vico III di Monte) e che tale

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

situazione di fatto può considerarsi consolidata in quanto autorizzata dai competenti uffici comunali con la "Concessione Contributo e Concessione Edilizia", prot.4405 del 1/8/2002 (vedasi risposte quesito n. 6). Anche l'aggetto del bagno al piano terra non risulta rappresentato in mappa.



Confronto estratto di mappa e lo stato del luogo - In giallo si evidenza la porzioni non rappresentate in mappa

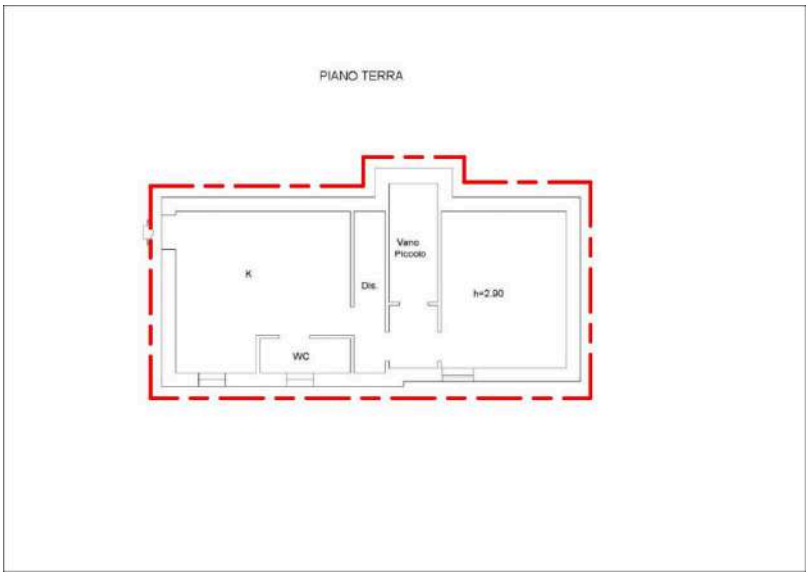
Si evidenzia inoltre come l'appartamento ricada su tre mappali diversi, particella 502, 504 e 2294. Mentre le part. 502 e 504 risultano in titolarità agli esecutati, la particella 2294 (non oggetto del procedimento) risulta in titolarità a soggetto terzo (vedasi risposta quesiton.5). In riferimento alla nota 15232/2002 dell'Agenzia delle Entrate l'appartamento doveva essere accatastato come "Porzioni di u.i.u unite di fatto". La prima porzione costituida dai graffati delle particelle 502 e 504 intestate agli esecutiti ed una seconda porzioen part. 2294 con l'intestazione corrispondente.

Di seguito si riporta il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato reale (difformità evidenziate in rosso, porzione non rappresentata in planimetria catastale evidenziata in azzurro).

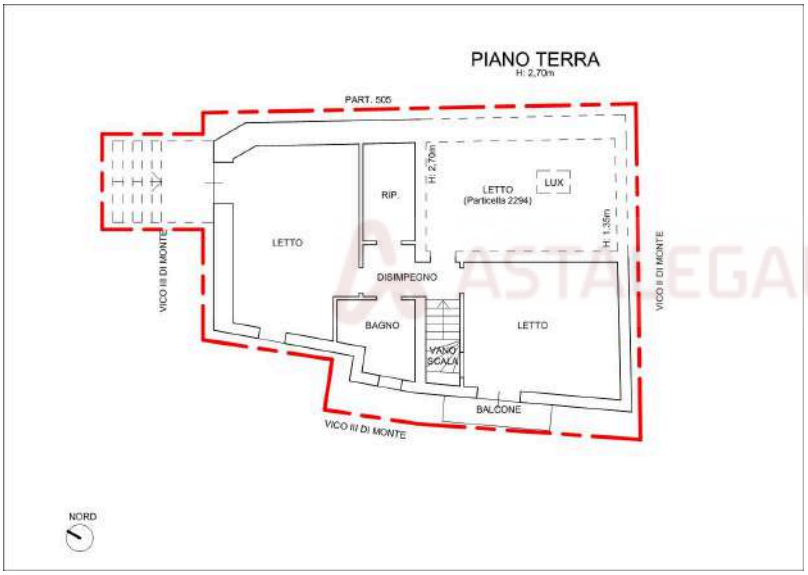
cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Piano Piano Terra - Plan. Catastale

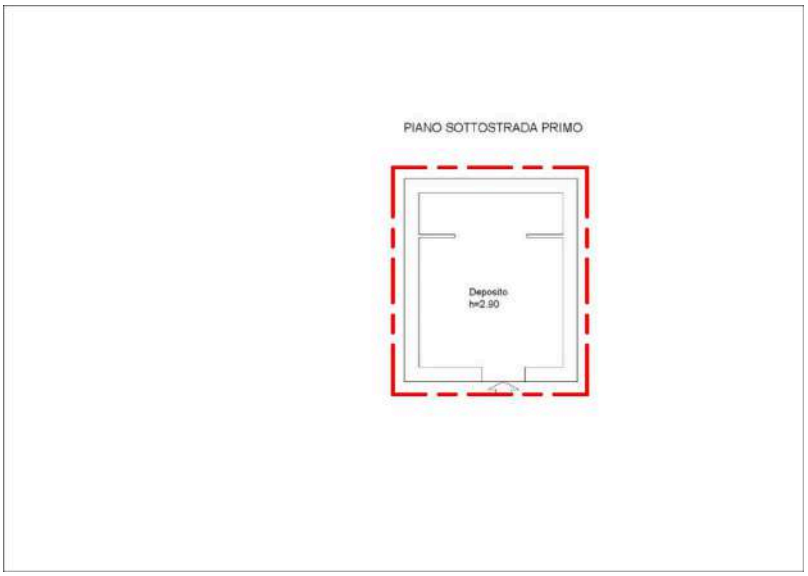


Piano Piano Terra - Plan. Stato reale *(con linea tratteggiata vengono indicate le porzioni di unità immobiliare ricadenti sulla part. 2294 e su strada pubblica)*

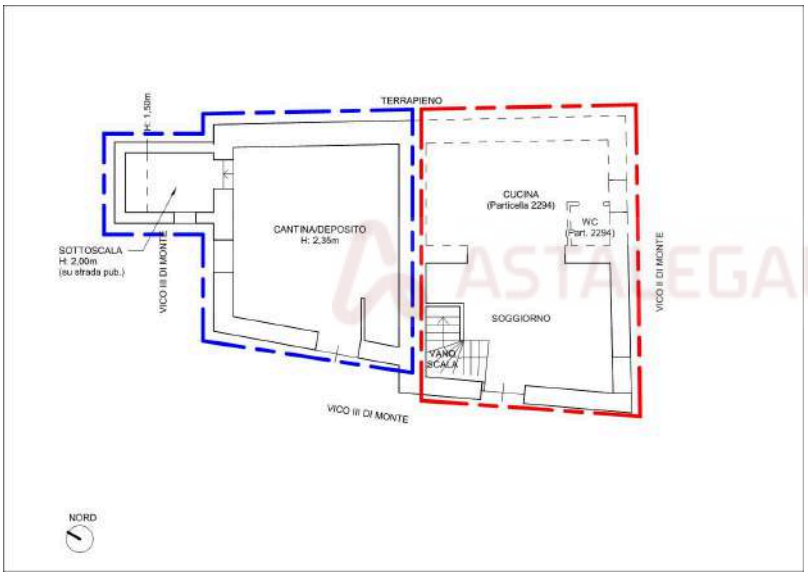
cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Piano primo sottostrada - Plan. Catastale



Piano primo sottostrada - Plan. Stato reale *(con linea tratteggiata vengono indicate le porzioni di unità immobiliare ricadenti sulla part. 2294 e su strada pubblica)*

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale allo stato di fatto dell'unità immobiliare, sono state rilevate le seguenti difformità:

- *Difformità dovute ad una incorretto censimento dell'unità immobiliare da definirsi come porzione di u.i.u.;*
- *Difformità della sagoma dell'immobile;*
- Diversa distribuzione degli spazi e del balcone;
- Porzione al piano inferiore non rappresentata in planimetria;
- Difformità (conformazione/ubicazione) delle aperture;
- Difformità dovute alle altezze libere interne;

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- *Incongruenza relativa alla mappa catasto terreni - porzione ricadente su strada ed aggetto bagno non rappresentato (necessita' di frazionamento e tipo mappale);*

Il costo per sanare le difformità catastali sono stimati in € 2.500,00 Aggiornamento NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) per variazione della planimetria e correzione toponomastica;

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

LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà (quota 1/1) di abitazione ubicata in Laurenzana al vico III di Monte n.7, piano terra e piano primo sottostrada riportata nel **C.F. del Comune di Laurenzana al Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 504 sub 3;**
Composto da n. 2 stanze da letto, bagno, ripostiglio, corridoio, vano scala, balcone, soggiorno e cantina/deposito.
L'unità immobiliare risulta unita di fatto con la particella 2294 (non oggetto del procedimento) su cui ricadono una stanza da letto, la cucina ed il WC e con la porzione di scala sottoscala ricadente su strada pubblica. Tali porzioni non sono oggetto di vendita.
Confina a nord/ovest ed a sud/ovest con scalinata (via pubblica), Vico III di Monte, a sud/est con scalinata (via pubblica), Vico II di Monte; ed a nord/est con le particelle 505 e 2294.
Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale a causa del mancato censimento delle porzioni di u.i.u unite di fatto e delle difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi, alle altezze interne, conformazione/ubicazione delle aperture ed ad una incongruenza di una porzione ricadente su scalinata pubblica.
L'immobile risulta edificato prima del 1/9/1967 e successivamente è stata rilasciata dal comune di Laurenzana "Concessione Contributo e Concessione Edilizia per la riparazione ai sensi dell'art.15 della legge 14/5/1981 e successive modifiche ed integrazioni, D.L.76/90 e legge 32/92", progetto n. 611, contributo n. 423, prot.4405 del 1/8/2002.
L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.
L'immobile è dotato di certificato di regolare esecuzione prot. 4964 del 15/10/2007.
Sono presenti difformità urbanistiche-edilizie sanabili mediante la presentazione di titolo abilitativo in sanatoria.

PREZZO BASE € 24.000,00

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

L'immobile oggetto di pignoramento ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) ed identificati al NCEU, Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 656 sub 3 (attualmente Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 504 sub 3) sono intestati per la quota (1/2) piena proprietà alla [redacted] e per la restante quota (1/2) piena proprietà al [redacted]

Ai fini della ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti sull'immobile oggetto della procedura, a seguito delle indagini presso i competenti uffici si esplicita quanto segue:

L'unità immobiliare deriva dalle unità immobiliari Foglio 30 part. 656 sub. 1 e 2 e Foglio 30 part. 502 in ragione dell'atto di aggiornamento catastale prot. PZ0217250 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE del 05/08/2008.

- Foglio 30 part. 656 sub. 1 e 2:
  - piena proprietà degli esecutati per la quota di ½ ciascuno, pervenuta agli stessi per atto di compravendita del Notaio Racioppi Annamaria del [redacted]

    Tutti per l'intero.

    Ante ventennio:
  - piena proprietà per la quota di 4/48 ciascuno d[redacted] e piena proprietà per la quota di

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2/48 ciascuno d

- Foglio 30 part. 502:
  - piena proprietà degli esecutati per la quota di ½ ciascuno, pervenuta agli stessi per atto di compravendita del Notaio Racioppi Annamaria del

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

20/12/2007 [redacted]

Gli atti pubblici Notaio Racioppi Annamaria del 20/12/2007 [redacted] e Notaio Incoronata Coviello del 8/5/1986 repertor[redacted] sono stati acquisiti e vengono allegati alla perizia.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Potenza, la porzione di unità immobiliare ricadente sulla particella 2294 (ex 503) non risulta proprietà degli esecutati. In quanto piena ed intera proprietà di [redacted] che acquisisce l'immobile part 503 per donazione trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Potenza il 4/9/1981 registro particolare 7256, registro generale 8525.

ASTALEGALE.NET

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

Dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Laurenzana e dall'analisi delle mappe catastali d'impianto (particelle 502, 503, 504), e' emerso che il fabbricato risale a data antecedente il 1/9/1967.

Mappa catastale d'impianto

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

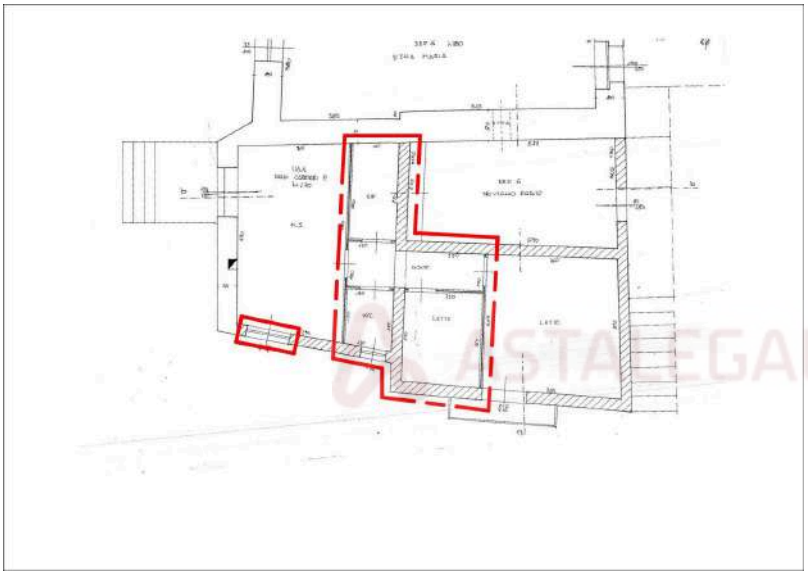
Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Successivamente è stata rilasciata dal comune di Laurenzana "Concessione Contributo e Concessione Edilizia per la riparazione ai sensi dell'art.15 della legge 14/5/1981 e successive modifiche ed integrazioni, D.L.76/90 e legge 32/92", progetto n. 611, contributo n. 423, prot.4405 del 1/8/2002.

Per il fabbricato in oggetto non risulta agli atti dell'amministrazione comunale la documentazione inerente il certificato di agibilità in quanto si è riscontrato solo il certificato di regolare esecuzione prot. 4964 del 15/10/2007.

Di seguito si riporta il confronto tra le planimetrie allegate alla Concessione Edilizia prot.4405 del 1/8/2002 e lo stato reale (difformità evidenziate in rosso - non si evideziano in questa sede le difformità riferibili alla part. 2294).

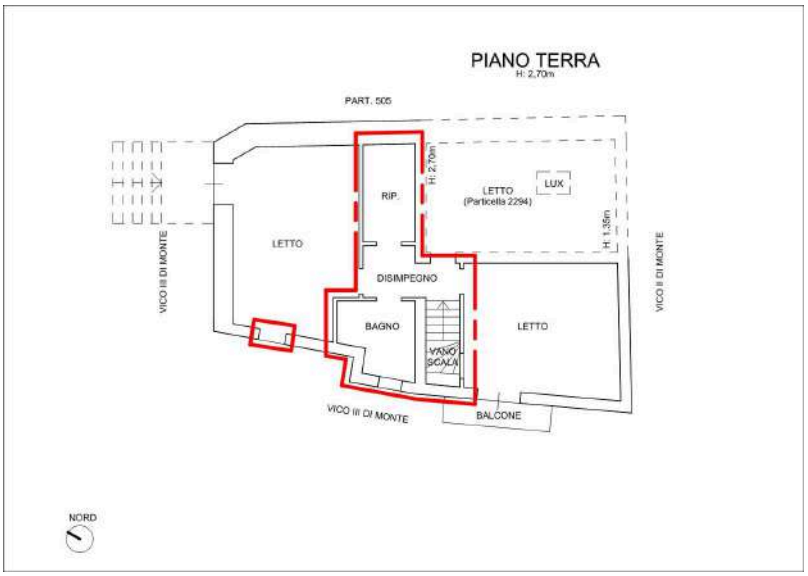


Pianta piano terra - Concessione Edilizia

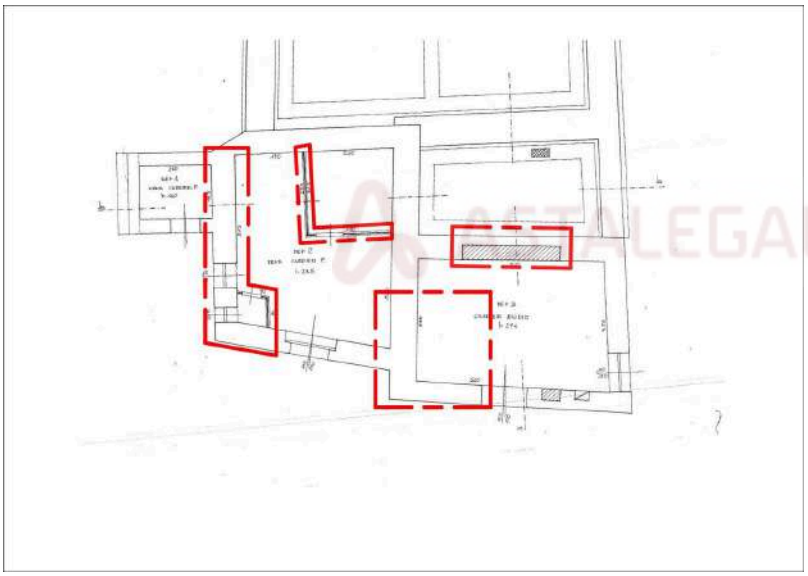
cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Piano Terra - Plan. Stato reale *(con linea tratteggiata vengono indicate le porzioni di unità immobiliare ricadenti sulla part. 2294 e su strada pubblica)*

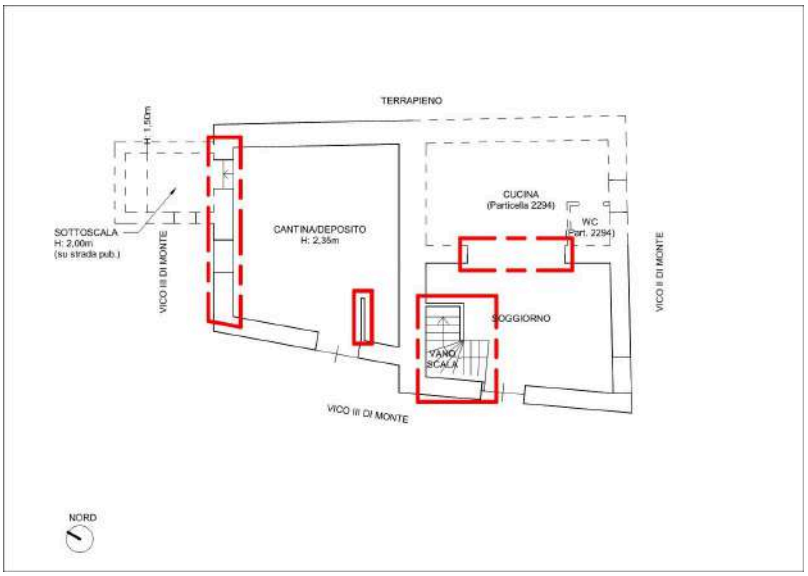


Piano primo sottostrada - Concessione Edilizia

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Piano primo sottostrada - Plan. Stato reale *(con linea tratteggiata vengono indicate le porzioni di unità immobiliare ricadenti sulla part. 2294 e su strada pubblica)*

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione delle planimetrie allegate all'ultima variazione con lo stato di fatto degli immobili sono state rilevate le seguenti difformità:

- Difformità planimetriche riferibili a diversa posizione delle murature interne dell'unità immobiliare e contestuale diversa distribuzione degli spazi interni;
- Difformità inerenti la destinazione d'uso. Il piano inferiore è autorizzato interamente come deposito mentre attualmente risulta destinato in parte ad ambienti abitativi;
- *Difformità prospettiche e volumetriche;*
- *Difformità strutturali inerenti la scala interna.*

Per la regolarizzazione dell'immobile (particelle 502 e 504) dal punto di vista urbanistico/edilizio, nonche per l'allineamento alle normative igienico/sanitarie, delle sopra citate irregolarità si rende necessaria la presentazione di titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.i.

Il costo stimato per la regolarizzazione, compreso di spese tecniche, bolli, diritti tecnici e di segreteria, oneri comunali,oblazioni ed interventi edilizi di ripristino ammonta ad € 5.500,00.

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Durante il sopralluogo si è accertato, anche sulla base delle dichiarazioni acquisite, che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere l'abitazione principale della famiglia dei soggetti esecutati.

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

Dalla verifica della documentazione ipocatastale acquisita presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto del procedimento sono risultate le seguenti formalità gravanti sull'immobile in Laurenzana al NCEU F. 30 P. 502 Sub. 1 graffata alla P. 656 Sub. 3:

- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili [redacted]
- Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario [redacted]

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

a) Non insistono altre procedure esecutive relative all'immobile pignorato;
b) Non insistono trascrizioni di domande giudiziali o procedimenti giudiziali civili relative all'immobile pignorato;
c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
d) Non risultano l'imposizione di vincoli storico-artistici sull'immobile pignorato;
e) l'immobile oggetto del procedimento non fa parte di condominio;

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

f) Dall'analisi della documentazione reperita presso la Conservatoria RR.II . di Potenza, l'immobile pignorato non è gravato da servitù. Dalla conformazione planimetrica dell'abitazione composta dalla part. 502 sub.1 graffata alla part. 504 sub. 3 (proprietà esecutati) e particella 2294 (altra proprietà), risulta evidente che la porzione part. 2294 risulta accessibile solo ed esclusivamente dagli ambienti ricadenti sulla part. 502 sub.1.

Sul cespite pignorato non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Pertanto gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura risultano:

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

- Dalla conformazione planimetrica dell'abitazione composta dalla part. 502 sub.1 graffata alla part. 504 sub. 3 (proprietà esecutati) e particella 2294 (altra proprietà), risulta evidente che la porzione part. 2294 risulta accessibile solo ed esclusivamente dagli ambienti ricadenti sulla part. 502 sub.1.

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

ASTALEGALE.NET

- Ipoteca Volontaria - [redacted]
- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili [redacted]
- Difformità Urbanistico-edilizio: Il bene presenta difformità sanabili rispetto ai grafici autorizzati. L'importo stimato per la regolarizzazione è pari ad euro € 5.500,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta;

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Difformità catastali: il bene presenta difformità con le planimetrie depositate presso il NCEU. L'importo stimato per la regolarizzazione è pari ad euro €2.500,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta;

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

Dalla documentazione acquisita risulta che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione acquisita, risulta che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non sono gravate da oneri per la gestione condominiale.

ASTALEGALE.NET

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Metodo di stima

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stata eseguita nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

La metodologia di stima adottata per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati è il metodo sintetico comparativo.

Le condizioni per applicare tale metodologia sono:

- esistenza di beni similari al bene da stimare (omogeneità);
- sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari (in un periodo prossimo a quello della stima).

$$V = S.C. \times Vu$$

Dove:

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

V - Più probabile valore di mercato dell'immobile (espresso in €)

S.C. - Superfice commerciale (espresso in m2)

Vu - Valore medio di mercato (espresso in €/m2)

Per l'immobile al lotto n.3, visto l'orizzonte temporale della convenzione di 99 anni, rinnovabile per ulteriori 99 anni, si ritiene opportuno far coincidere il valore di mercato della proprietà superficiaria con il valore di mercato dell'intera proprietà. Un opportuno coefficiente di ribasso verrà considerato nella definizione del prezzo a base d'asta.

Determinazione delle superfici

Per la definizione dei valori economici, si rende necessario in primo luogo l'individuazione della S.C. (superficie commerciale) determinata sulla base dei rilievi plano-altimetrici effettuati in fase di sopralluogo. La determinazione della S.C. si ottiene applicando alle superfici rilevate opportuni coefficienti di ragguaglio che tengano conto dell'importanza commerciale assunta dalle stesse, secondo quando stabilito dal DPR 138/98.

SUPERFICI - ABITAZIONE				
	Tipologia ambiente	Superficie (m2)	Coefficiente ragguaglio	Superficie ragguagliata (m2)
A	Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali	82,50	1,00	82,50
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	2,00	0,30	0,60
	TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA - ABITAZIONE(m2)			**83,10**
SUPERFICI - CANTINA/DEPOSITO				
A	Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali	33,00	1,00	33,00
	TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA - CANTINA/DEPOSITO(m2)			**33,00**

NOTE:

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

Analisi del mercato immobiliare

L'indagine di mercato è stata sviluppata sulla base delle informazioni e delle relative pubblicazioni messe a disposizione dall' "*Osservatorio del Mercato Immobiliario-Agenzia delle Entrate*" e dal *"Borsino Immobiliare*".

OMI-Agenzia delle Entrate

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La zona OMI di appartenenza per l'immobile oggetto di valutazione e le relative quotazioni sono le seguenti:

- Zona Centro - C.so Cavour, C.so Garibaldi, Via Roma;

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

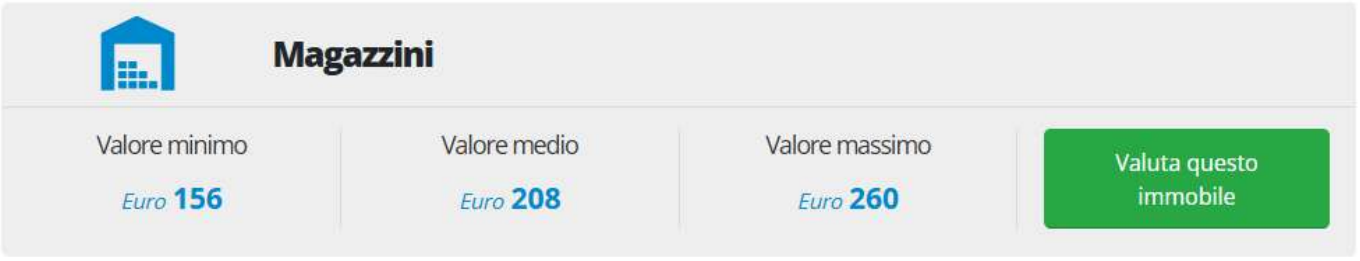
Provincia: POTENZA
Comune: LAURENZANA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - C.SO CAVOUR - C.SO GARIBALDI - VIA ROMA -
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	440	590	L	1,4	2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	305	350	L	1	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	230	320	L	0,8	1,2	L
Box	NORMALE	230	320	L	0,8	1,2	L

Borsino Immobiliare

La zona di appartenenza per l'immobile oggetto di valutazione e le relative quotazioni sono le seguenti:

- Zona Centro - C.so Cavour, C.so Garibaldi, Via Roma;



Stima del valore di mercato del fabbricato

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili, lo scrivente C.T.U., ha tenuto a base i prezzi (desunti dagli archivi OMI e dal Borsino Immobiliare) con i quali mediamente sono compravenduti immobili nella zona:

VALORI MEDI €/m2			
TIPOLOGIA IMMOBILE	Valore min	Valore medio	Valore max
Abitazione di tipo economico - OMI	€ 305,00		€ 350,00
Abitazioni 2a fascia - Borsino Imm.	€ 329,00		€ 347,00
Abitazioni - Valori medi della zona	**€ 317,00**	**€ 332,75**	**€ 348,50**
Deposito - OMI	€ 230,00		€ 320,00
Abitazioni 2a fascia - Borsino Imm.	€ 156,00		€ 260,00
Abitazioni - Valori medi della zona	**€ 193,00**	**€ 241,50**	**€ 290,00**

Tenendo poi presenti i fattori posizionali, le dimensioni in termini di superficie commerciale, le pertinenze e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immbobile che fanno lievitare o decrescere gli stessi. A conclusione di tutte le indagini e ricerche, si ritiene equo e giusto considerare che il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliari oggetto di indagine è di:

- **332,75€/m2** per la porzione adibita ad abitazione;
- **241,50€/m2** per la porzione adibita a deposito.

ASTALEGALE.NET

Di seguito si riporta lo schema di calcolo dei valori di mercato:

VALORE DI MERCATO			
	Superfice commerciale (m2)	Valore unitario €/m2	Valore €
ABITAZIONE	83,10	332,75	**€ 27.651,53**
CANTINA/DEPOSITO	33,00	241,50	**€ 7.969,50**
TOTALE			**€ 35.621,03**

Determinazione del prezzo a base d'asta

Sulla scorta dei più probabili valori di mercato sopra determinati, considerate le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, lo scrivente ritiene opportuno un ribasso pari al 10% rispetto al più probabile valore di mercato del lotto al fine di rendere l'acquisto degli stessi il più possibile competitivo in sede di espropriazione forzata.

LOTTO UNICO	Valore €
Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 504 sub 3	€ 35.621,03
VALORE MERCATO - LOTTO	**€ 35.621,03**

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Riduzione per vendita forzata	10%	€ 3.562,10
Costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica		€ 5.500,00
Costi per regolarizzazione catastale		€ 2.500,00
PREZZO A BASE D'ASTA		€ 24.058,92
PREZZO A BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 24.000,00

Il prezzo a base d'asta proposto per la piena ed intera proprietà del lotto è pari ad €24.000,00 (Euro ventiquattromila/00).

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

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota di piena proprietà e non vi sono quote indivise da valutare.

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.

[redacted]

Copia della presente relazione congiuntamente agli allegati e' stata inviata alle parti.

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

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

Savoia di Lucania PZ, 28/12/2025

Il C.T.U. Arch. Simone Cavallo
(Firmato digitalmente)

ASTALEGALE.NET

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale operazioni di sopralluogo
2. Atti notarili
    a. Compravendita Notaio Racioppi
    b. Compravendita Notaio Coviello
3. Certificati anagrafici esecutati
4. Estratto di mappa e sovrapposizioni ortofoto
5. Planimetrie stato reale
6. Confronto planimetrie con lo stato reale
7. Documentazione fotografica - Lotto Unico
8. Schema sintetico-descrittivo del lotto unico
9. Visure catastali
    a. Visure catastali Foglio 30 Particella 502 graffata alla 504 e precedenti
    b. Visure catastali Foglio 30 Particella 2294 e precedenti
10. Ispezioni ipotecarie
    a. Ispezioni ipotecarie Foglio 30 Particella 502
    b. Ispezioni ipotecarie Foglio 30 Particelle 504, 656
    c. Note trascrizione
    d. Ispezioni ipotecarie Foglio 30 Particella 2294, 503 e note
11. Documentazione Ufficio Edilizia Laurenzana
12. Riferimenti quotazioni immobiliari

ASTALEGALE.NET

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

R.G. 47/2025 E.I.

Allegato 4 - Estratto di mappa e sovrapposizioni ortofoto

ASTALEGALE.NET

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

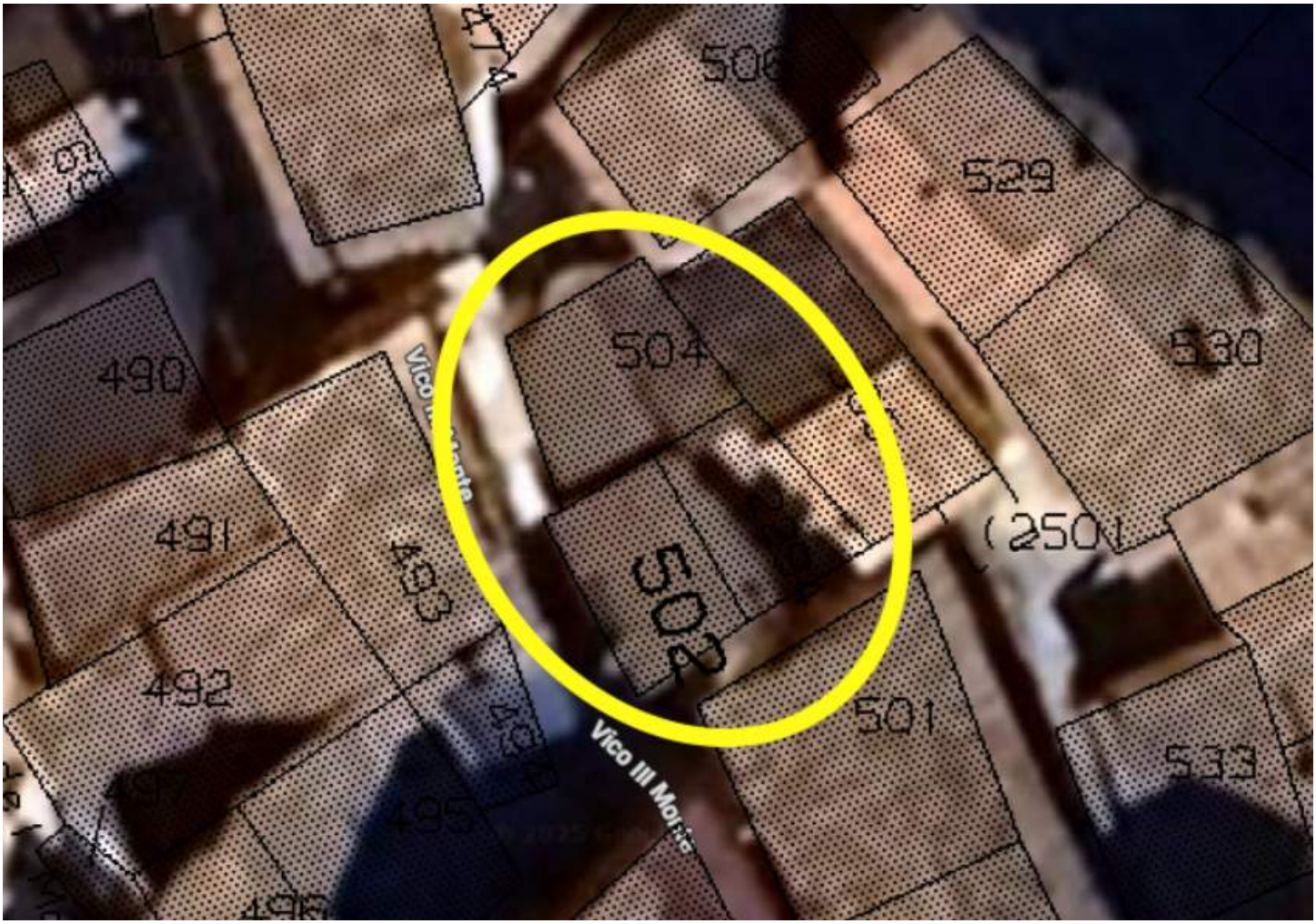
Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T84581/2025
21-Set-2025 19:6:24
Comune: (PZ) LAURENZANA
Foglio: 30
1 Particella: 502

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



ASTALEGALE.NET

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

R.G. 47/2025 E.I.

Allegato 5 - Planimetrie stato reale

ASTALEGALE.NET

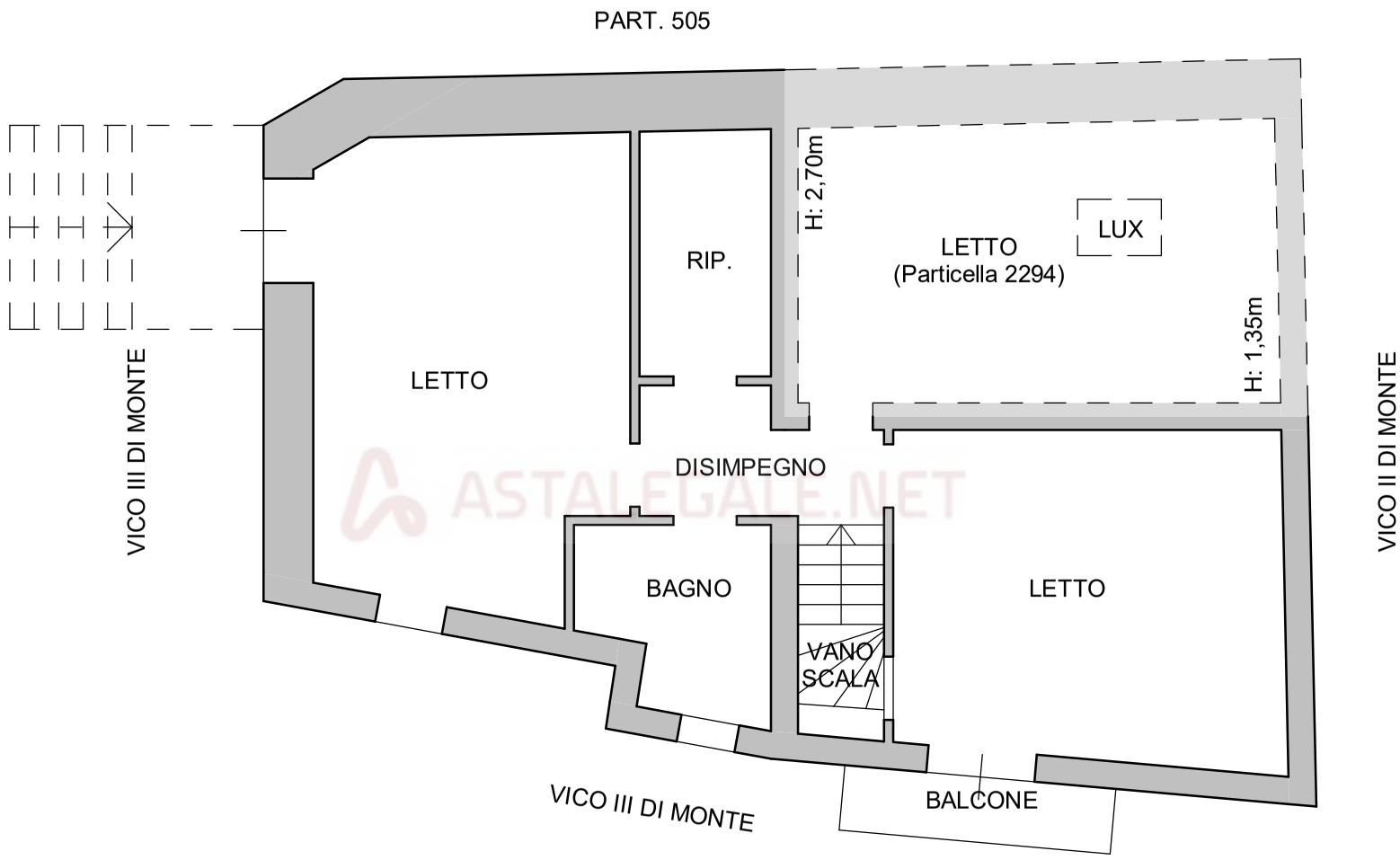
cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

PIANO TERRA

H: 2,70m



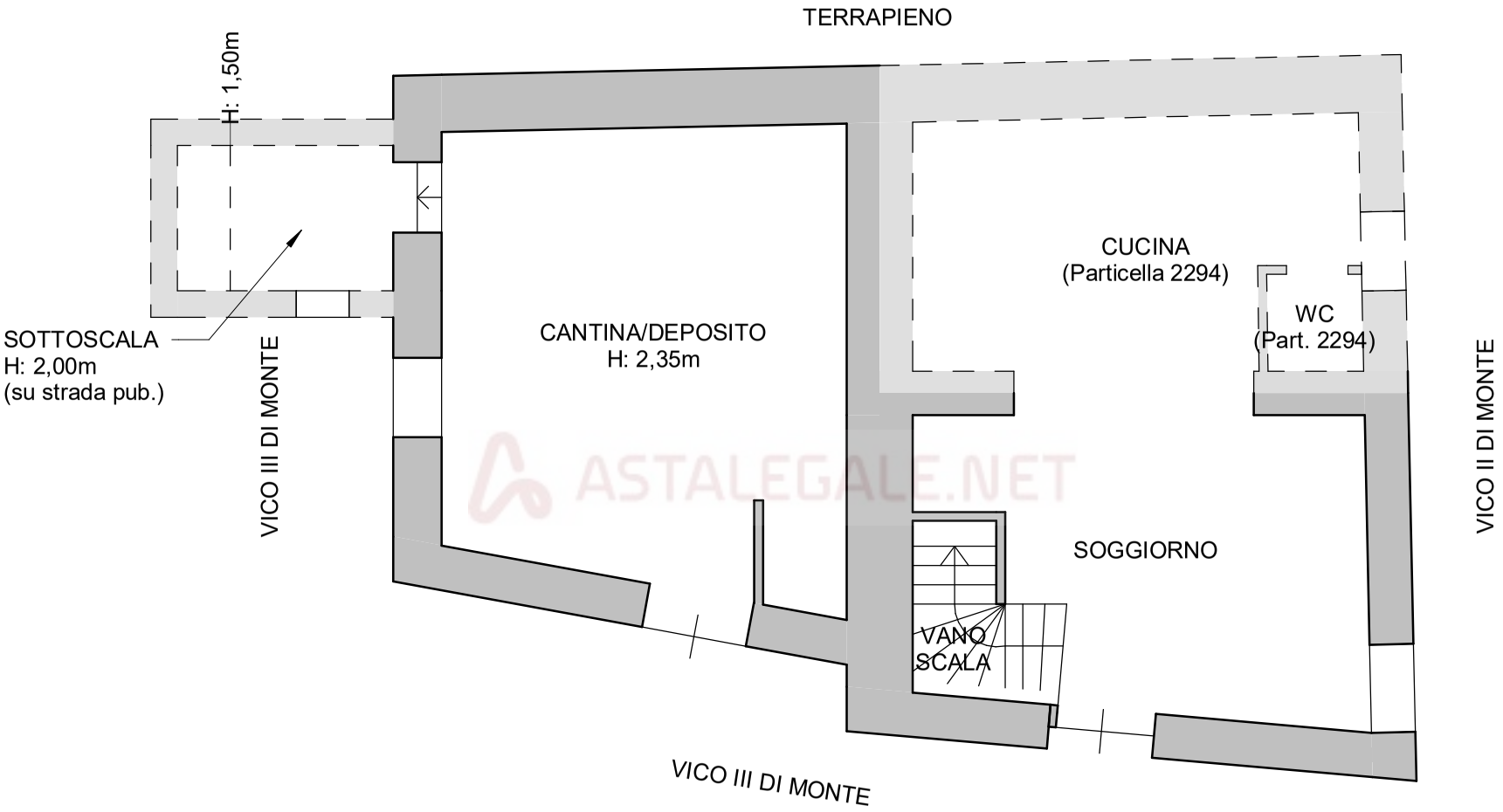
NORD

1 : 75

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



NORD

1 : 75

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

R.G. 47/2025 E.I.

Allegato 6 - Confronto planimetrie con lo stato reale

ASTALEGALE.NET

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CONFRONTO PLANIMETRIE CATASTALI

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

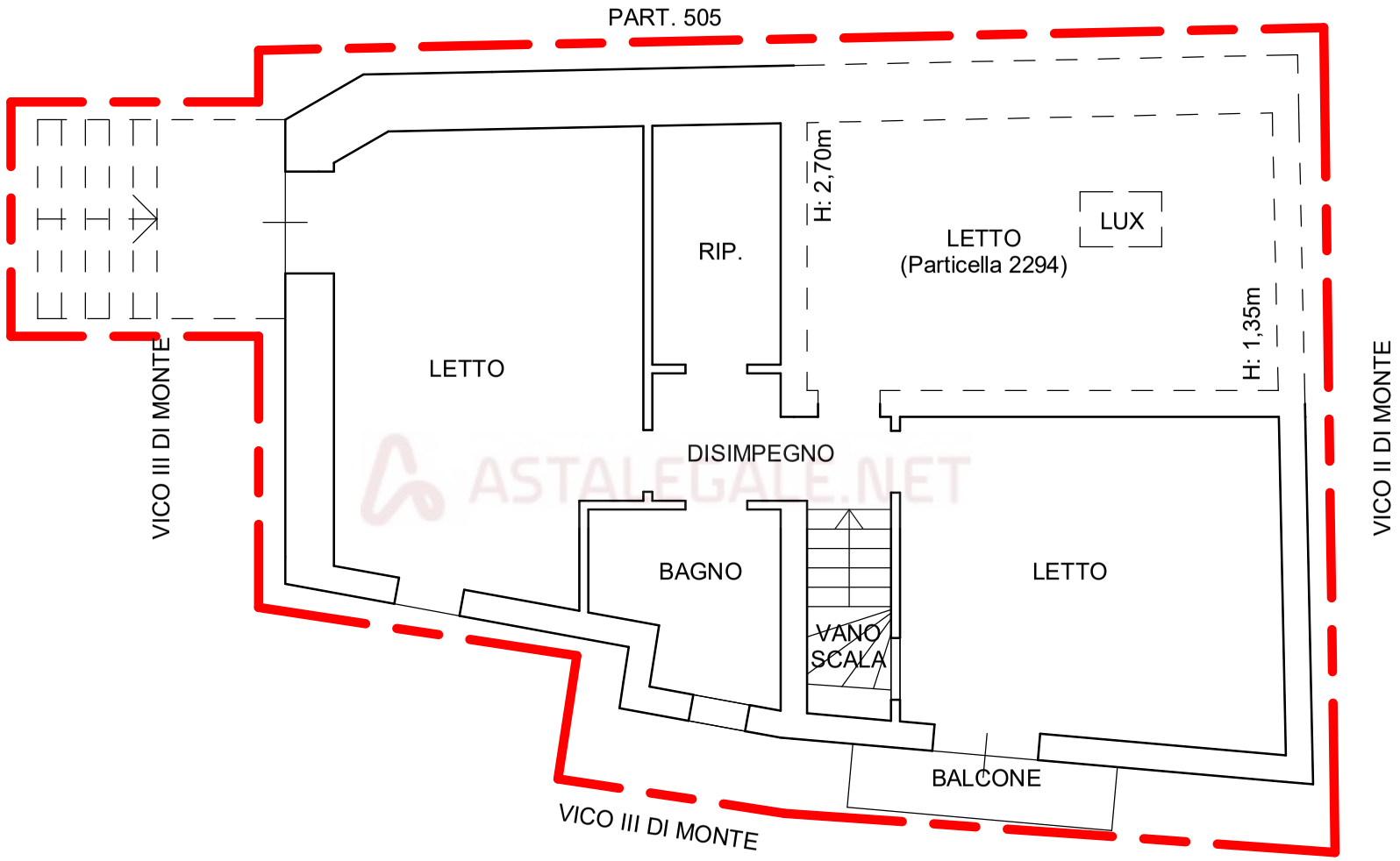
PIANO TERRA

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee148412c9cd80edd7acd776

1 : 75

PIANO TERRA

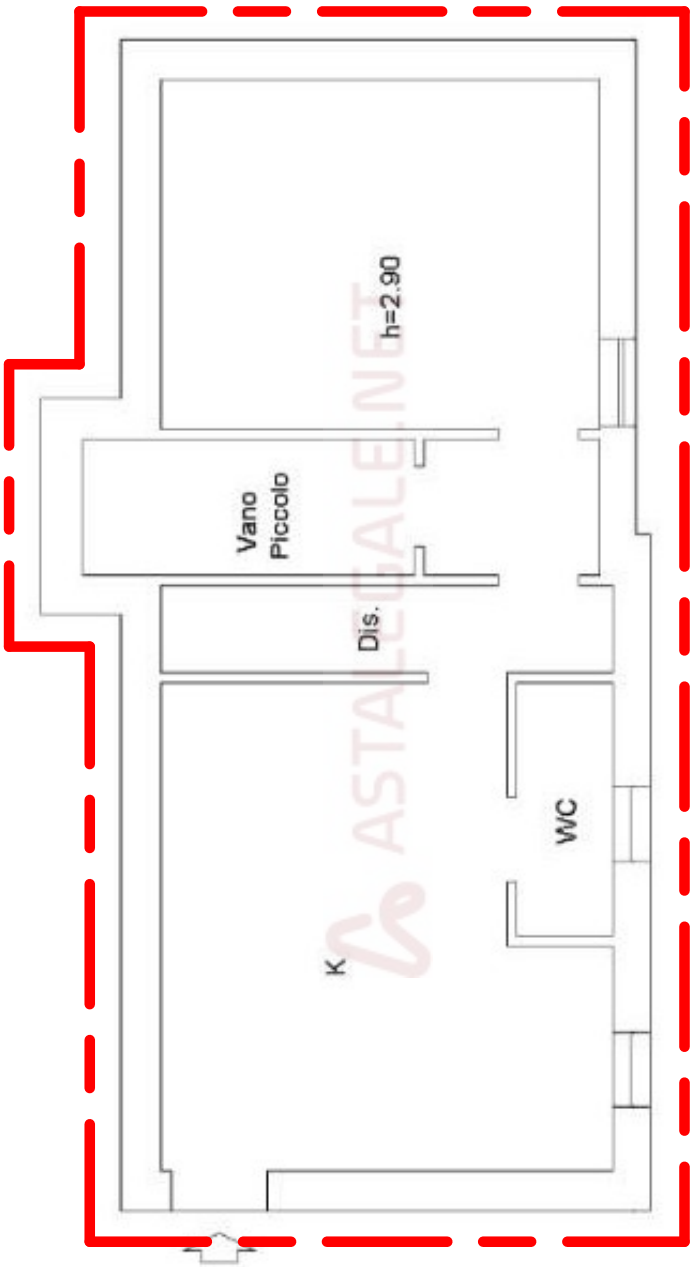
H: 2,70m



NORD

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PIANO TERRA



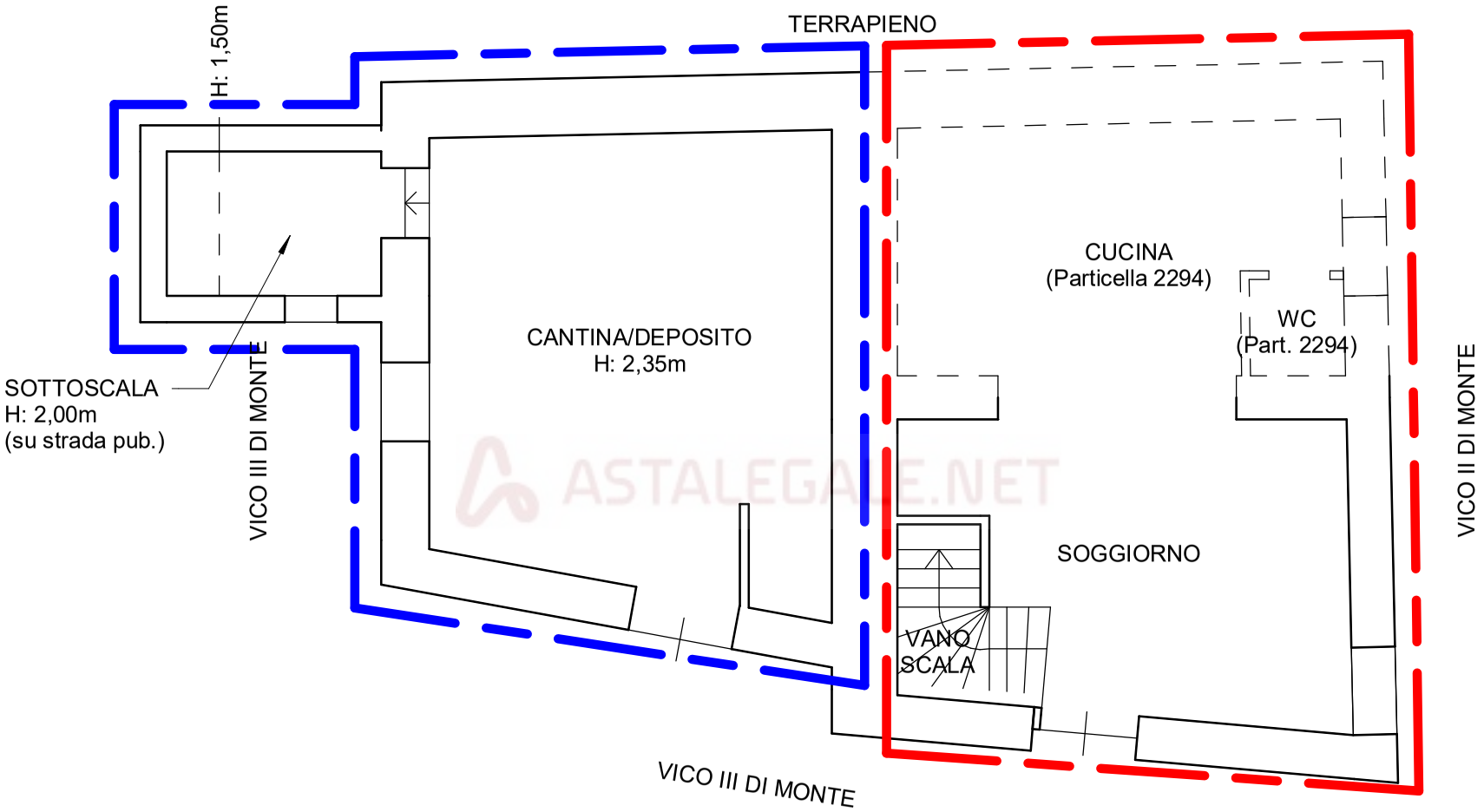
PIANO TERRA

1 : 75

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

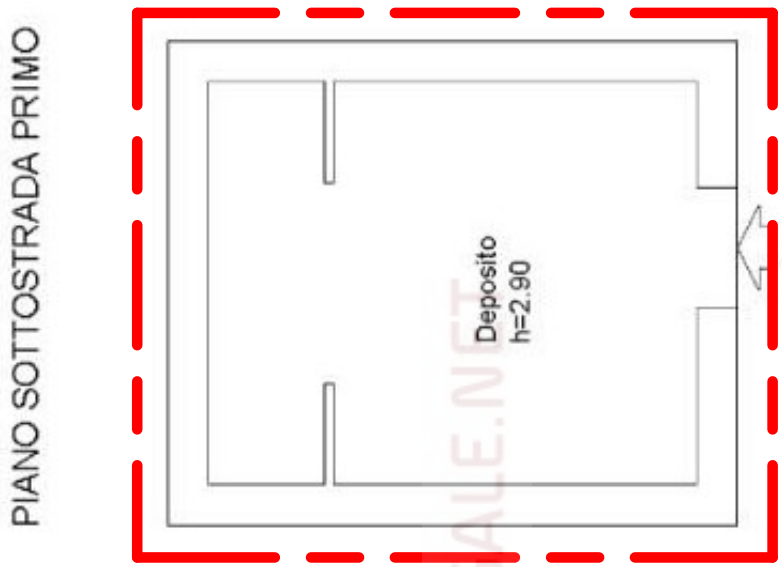
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



1 : 75

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

1 : 75

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ASTALEGALE.NET

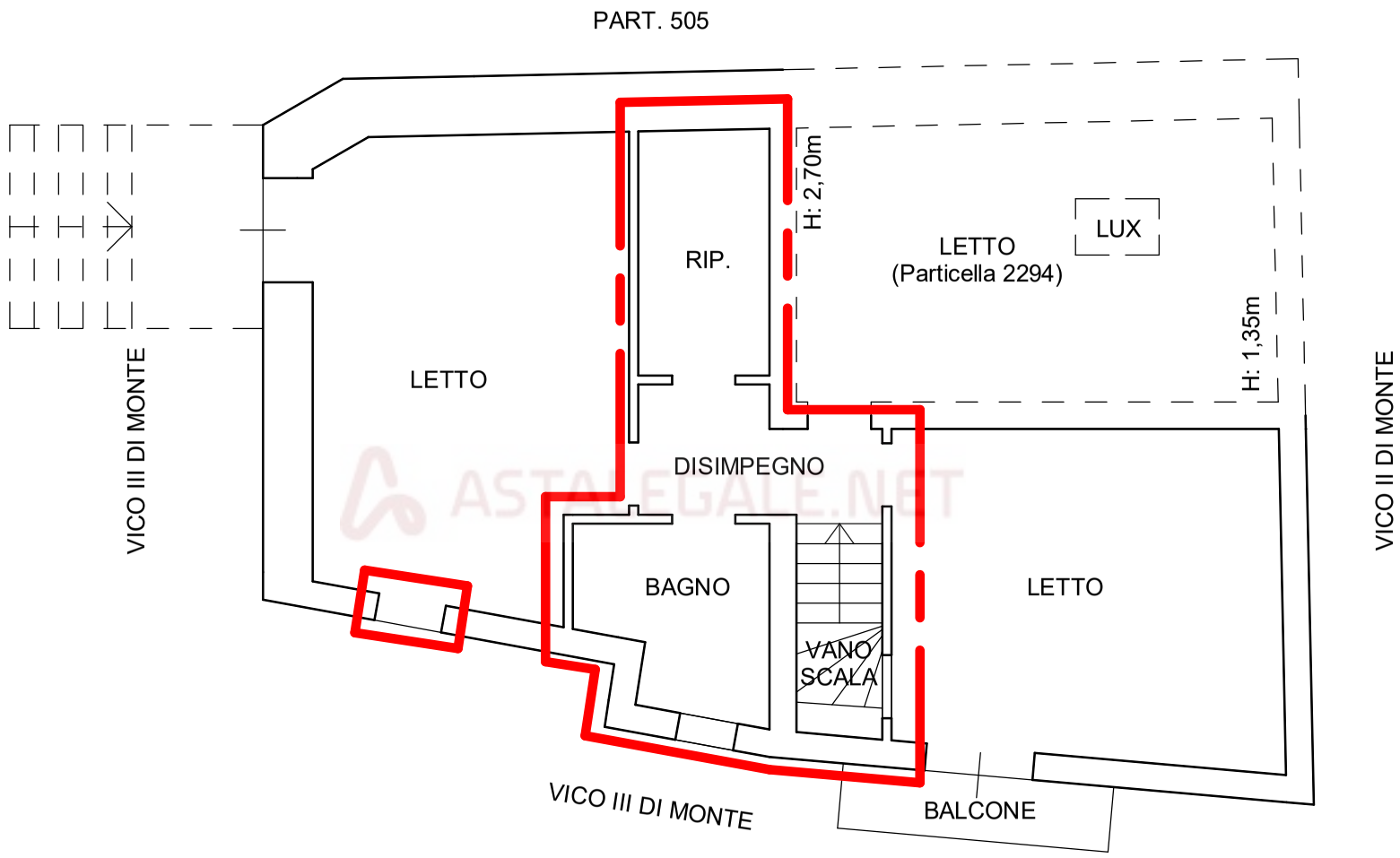
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CONFRONTO PLANIMETRIE COMUNE

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

PIANO TERRA

H: 2,70m



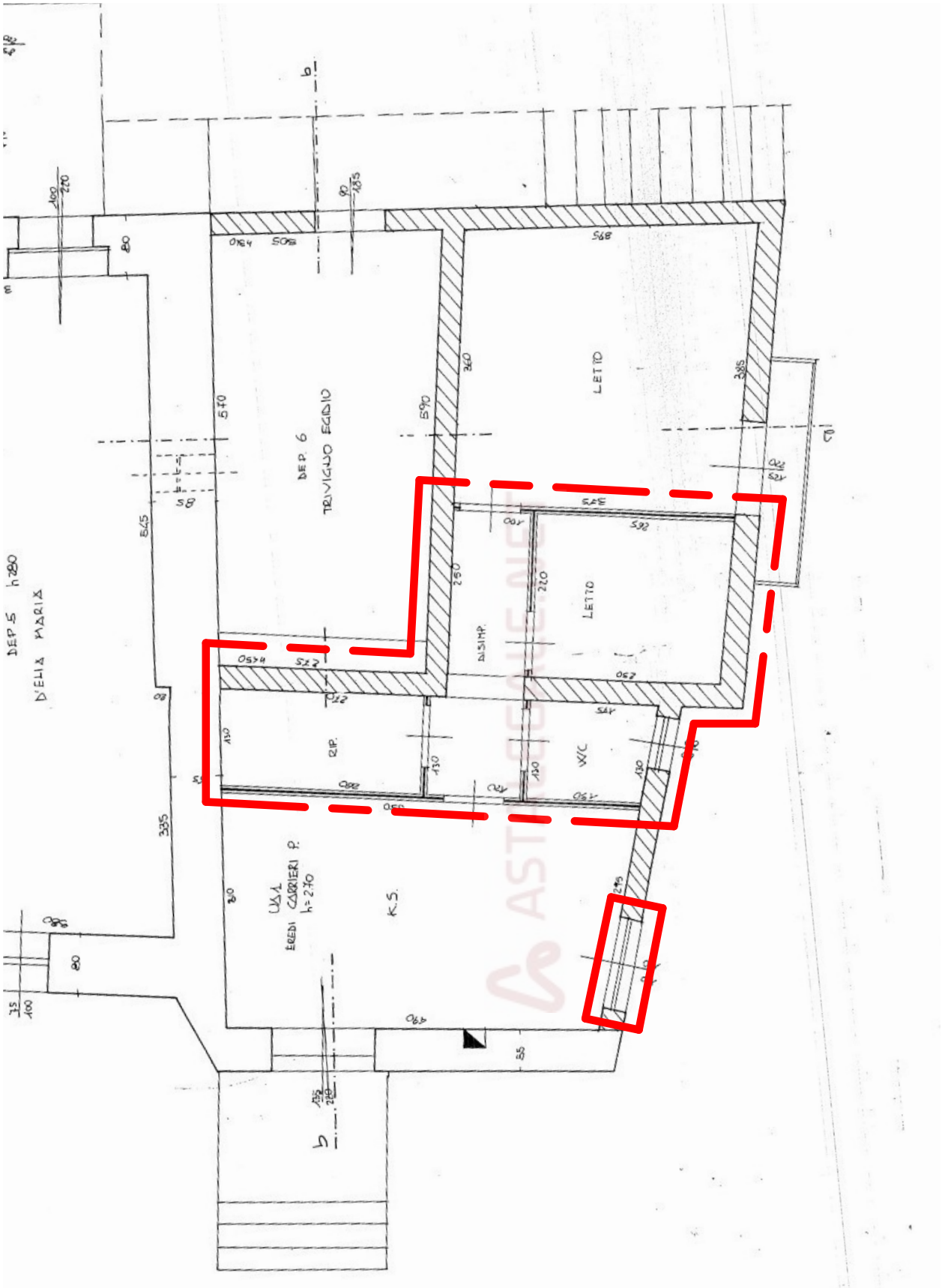
NORD

PIANO TERRA

1 : 75

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee148412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



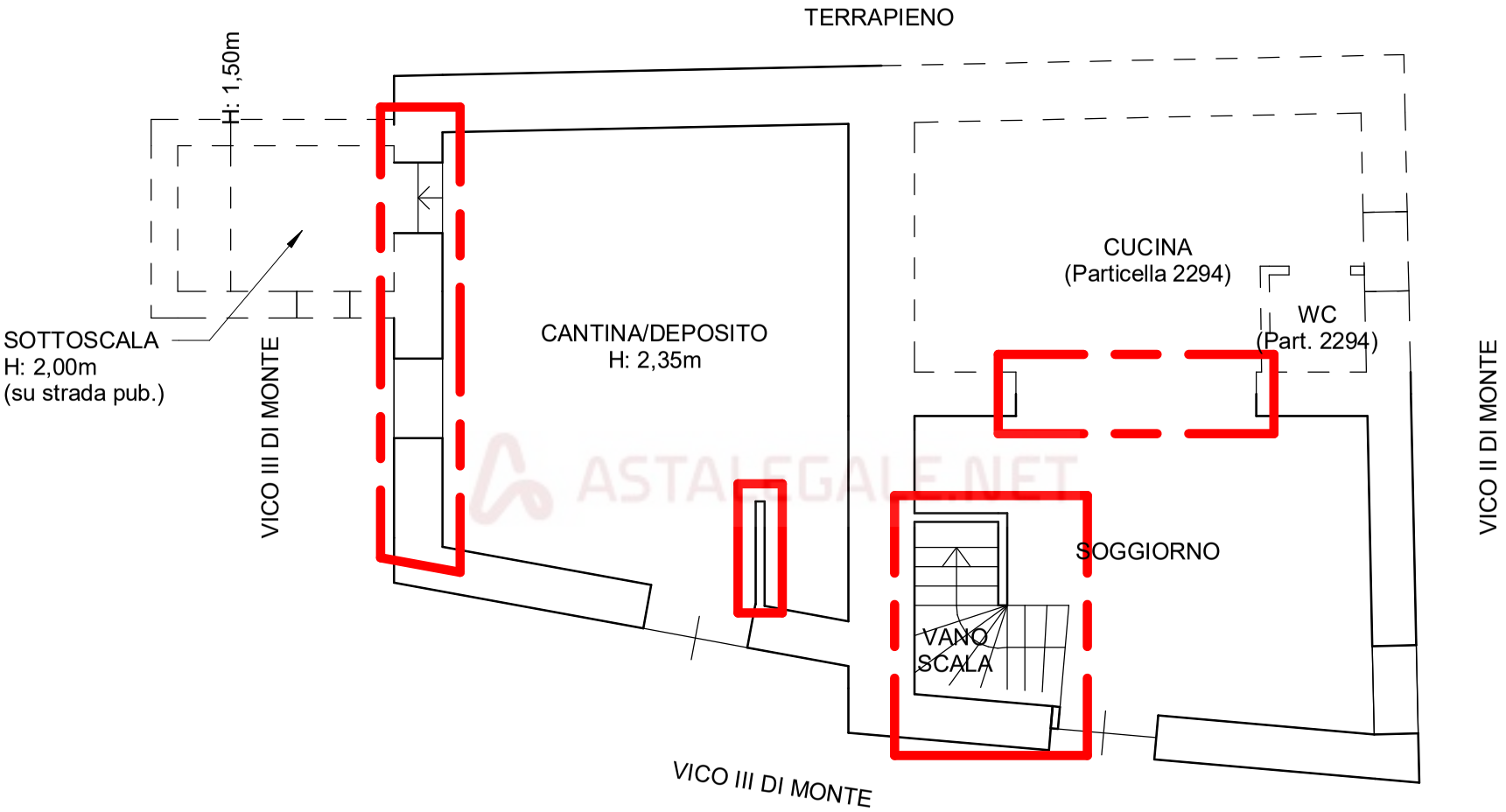
PIANO TERRA

1 : 75

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

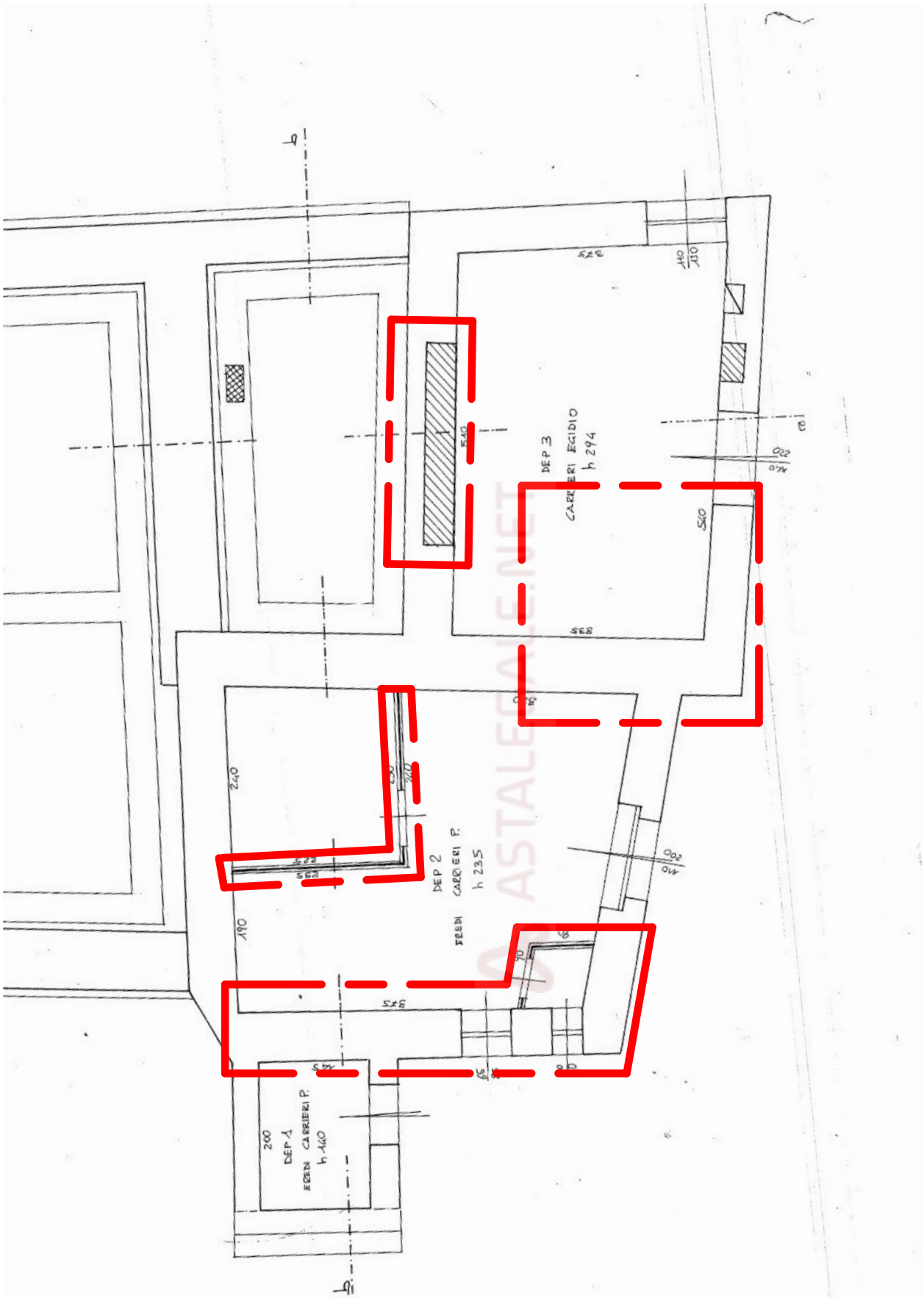


NORD

1 : 75

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

1 : 75

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

R.G. 47/2025 E.I.

Allegato 7 - Documentazione fotografica - Lotto Unico

ASTALEGALE.NET

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Vista del fabbricato - facciata nord

Vista del fabbricato da Vicolo III di Monte

Vista del fabbricato da intersezione Vicolo II e III di Monte

Vista del fabbricato da Vicolo II di Monte

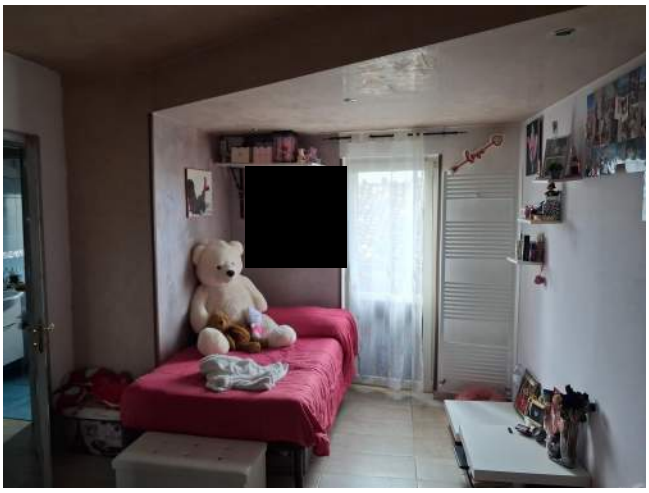
ASTALEGALE.NET

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

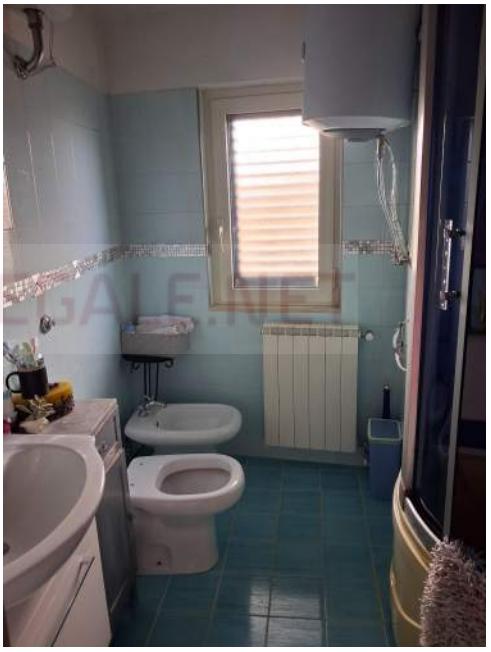
Viste piano terra:



Vista camera da letto - 1

Vista camera da letto - 1

Vista del ripostiglio



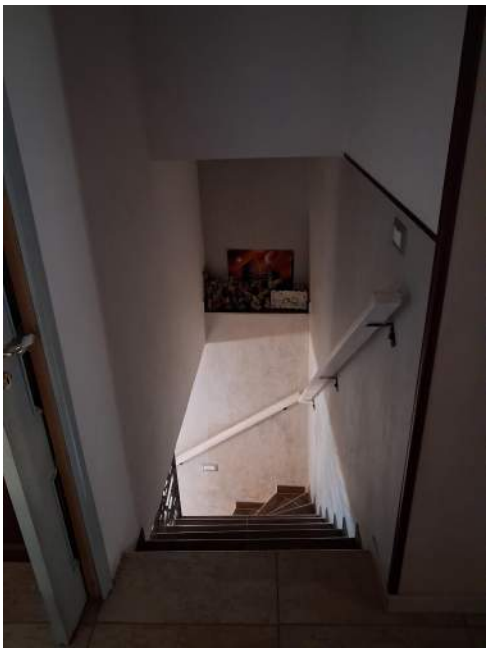
Vista della bagno

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

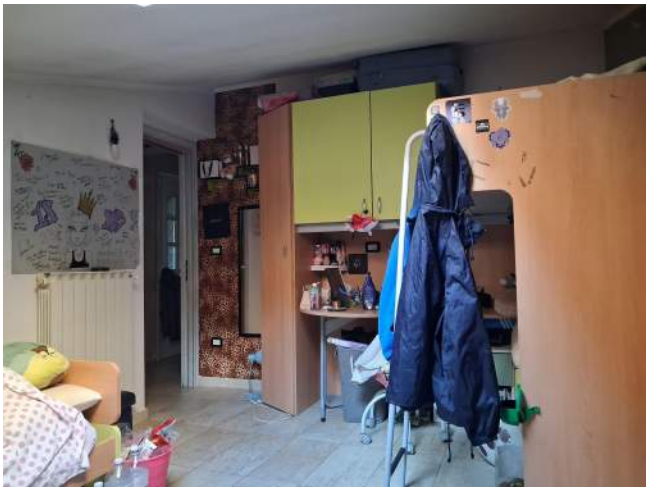
Vista del corridoio



Vista della scala

Vista camera da letto - 2

Vista camera da letto - 2



Vista camera da letto - 3 **(particella 2294)**

Vista camera da letto - 3 **(particella 2294)**

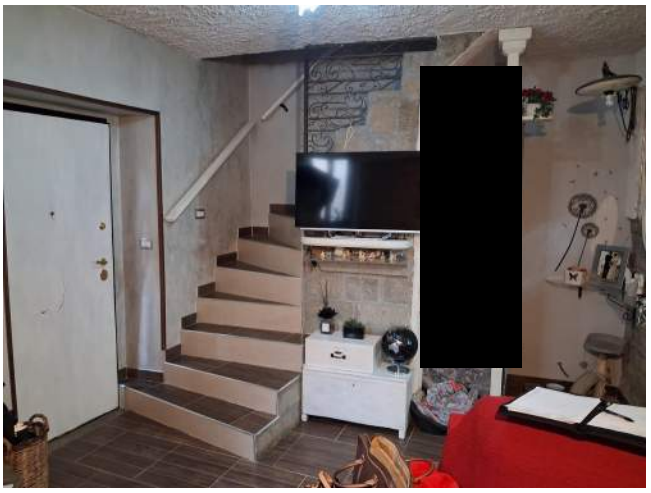
cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

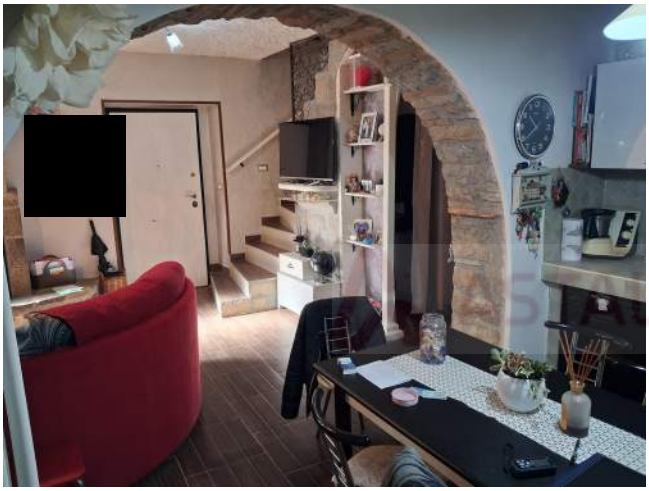
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Viste piano primo sottostrada:

Vista del soggiorno



Vista del soggiorno/scala



Vista del soggiorno e della cucina

Vista della cucina

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Vista della cucina

Vista del WC

Vista della cantina/deposito

Vista della cantina/deposito

Vista del sottoscala ricadente su strada pubblica.

ASTALEGALE.NET

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

R.G. 47/2025 E.I.

Allegato 8 - Schema sintetico-descrittivo del lotto unico

ASTALEGALE.NET

cell: +39 351 8460681 email: sim.cav1987@gmail.com pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Via Nazario Sauro, 71

85100 Potenza (PZ)

Procedimento **R.G. 47/2025 E.I.**

G.E. **DI PAOLO Annachiara**

Custode **Avv. Monica Dea De Luca**

Esperto stimatore **Arch. Simone Cavallo**

LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà (quota 1/1) di abitazione ubicata in Laurenzana al vico III di Monte n.7, piano terra e piano primo sottostrada riportata nel **C.F. del Comune di Laurenzana al Foglio 30 particella 502 sub 1 graffato alla particella 504 sub 3;**

Composto da n. 2 stanze da letto, bagno, ripostiglio, corridoio, vano scala, balcone, soggiorno e cantina/deposito.

L'unità immobiliare risulta unita di fatto con la particella 2294 (non oggetto del procedimento) su cui ricadono una stanza da letto, la cucina ed il WC e con la porzione di scala sottoscala ricadente su strada pubblica. Tali porzioni non sono oggetto di vendita.

Confina a nord/ovest ed a sud/ovest con scalinata (via pubblica), Vico III di Monte, a sud/est con scalinata (via pubblica), Vico II di Monte; ed a nord/est con le particelle 505 e 2294.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale a causa del mancato censimento delle porzioni di u.i.u unite di fatto e delle difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi, alle altezze interne, conformazione/ubicazione delle aperture ed ad una incongruenza di una porzione ricadente su scalinata pubblica.

L'immobile risulta edificato prima del 1/9/1967 e successivamente è stata rilasciata dal comune di Laurenzana "Concessione Contributo e Concessione Edilizia per la riparazione ai sensi dell'art.15 della legge 14/5/1981 e successive modifiche ed integrazioni, D.L.76/90 e legge 32/92", progetto n. 611, contributo n. 423, prot.4405 del 1/8/2002.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

L'immobile è dotato di certificato di regolare esecuzione prot. 4964 del 15/10/2007.

cell: +39 351 8460681 email: simone.cavallo@live.it pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Sono presenti difformità urbanistiche-edilizie sanabili mediante la presentazione di titolo abilitativo in sanatoria.

PREZZO BASE € 24.000,00

ASTALEGALE.NET

cell: +39 351 8460681 email: simone.cavallo@live.it pec: sc@archiworldpec.it

Firmato Da: CAVALLO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 551b410ee1484412c9cd80edd7acd776

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009