

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

GIUDICE: DOTT. SSA TROTTA GIULIANA SANTA

PROCEDIMENTO N. 35/2020 R.G. Esec.

## **Consulenza Tecnica d'Ufficio**

### **Relazione**

## INDICE

1. ELENCO DEGLI ALLEGATI .....	3
RISPOSTA AI QUESITI:.....	4
CONTROLLI PRELIMINARI: .....	4
QUESITO n. 1: .....	6
QUESITO n. 2: .....	8
QUESITO n. 3: .....	9
QUESITO n. 4: .....	10
QUESITO n. 5: .....	10
QUESITO n. 6: .....	10
QUESITO n. 7: .....	11
QUESITO n. 8: .....	12
QUESITO n. 9: .....	14
QUESITO n. 10: .....	15
QUESITO n. 11: .....	16
QUESITO n. 12: .....	16
QUESITO n. 13: .....	16
QUESITO n. 14: .....	16



## **1. ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- Allegato n.1 Certificato di Destinazione Urbanistica p.lla n. 1179 e documentazione acquisita dal Comune di Maratea
- Allegato n.2 Rappresentazione dello stato reale dell'immobile e documentazione catastale.
- Allegato n.3 Documentazione fotografica

## **RISPOSTA AI QUESITI:**

### ***CONTROLLI PRELIMINARI:***

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

Dall'esame della documentazione presente all'interno del fascicolo telematico si evince che i beni oggetto di pignoramento del 13 luglio 2020, trascritto a Potenza il 28 luglio 2020 ai numeri R.G. 9592 e R.P. 7501, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] il 27 ottobre 1971) e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED] il 23 marzo 1973), consistono nei beni di seguito dettagliati:

- Fabbricato sito nel Comune di Maratea (PZ) alla Via Curzo, censito al Catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio 29, p.lla 1180, sub. 1, categoria A/3, piano Terra, vani 7;
- Terreno sito nel Comune di Maratea (PZ) alla Via Curzo, censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 29, p.lla 1179, con superficie di are 08.14.

Bene di proprietà per ½ del signor [REDACTED] [REDACTED] e per ½ alla signora [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED].

Si precisa che i beni sopra riportati sono oggetto anche ipoteca legale iscritta il 29 gennaio 2008 con R.P. 591 e R.G. 1941 in favore di EQUITALIA POTENZA SPA, Repertorio 35517, del 21/01/2008 e contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

*In primo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia optato:*

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

*oppure:*

*- per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva all'interno della quale sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In tale certificazione, a firma del Notaio Avv. Sergio Cappelli, datata 30 luglio 2020, si relaziona per il bene sopra riportato sino ad oltre venti anni prima della data di trascrizione del pignoramento, arrivando alla compravendita a rogito del Notaio Giovanni De Monte di Lauria del 07 agosto 1967, con numero di rep. 13682, trascritto il 16 settembre 1967 ai nn. 19833/18805.

I beni oggetto del presente procedimento sono stati acquistati da [REDACTED], in comunione legale dei beni con [REDACTED], dalla signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il 30 settembre 1969, con atto di compravendita del 20 novembre 2004, Rep. 39008/12104 al rogito del Notaio Raffaele Pugliese La Corte di Sapri, trascritto il 02 dicembre 2004 ai numeri 22112 e 13219.

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

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

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine, indicando le ragioni ostative all'acquisizione in caso negativo.*

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

La sottoscritta ha richiesto al Comune di Maratea il certificato di stato civile degli esecutati ed il certificato di matrimonio. Da tali certificati si evince che il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con la signora [REDACTED] [REDACTED] in data 07 gennaio 1995 nel Comune di Maratea, in regime di comunione legale dei beni. La residenza di entrambi i coniugi risulta presso Via Angiporto Cavour n. 2 del Comune di Maratea.

Nell'Allegato n.1 si riporta il certificato di residenza, congiuntamente all'estratto dell'atto di matrimonio.

### **QUESITO n. 1:**

*Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

### **LOTTO UNICO**

Per una maggiore appetibilità dei beni oggetto del presente procedimento si è optato per l'organizzazione in LOTTO UNICO, costituito dall'immobile censito in C.F. al Fg. 29, p.lla 1180, sub. 1 e dal fondo censito al C.T. al Fg. 29, p.lla 1179 del Comune di Maratea.

### **Tipologia del bene: fabbricato.**

*Dati reali e riferimenti catastali attuali:* Immobile ubicato via Curzo, snc del Comune di Maratea (PZ) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 29, Particella 1180, sub. 1 dello stesso Comune.

*Tipologia e natura reale e catastale:* L'immobile è presente in catasto alla categoria A/3, ovvero abitazioni di tipo economico. Attualmente la struttura si presenta occupata dall'esecutato che lo utilizza come deposito e dal fratello.

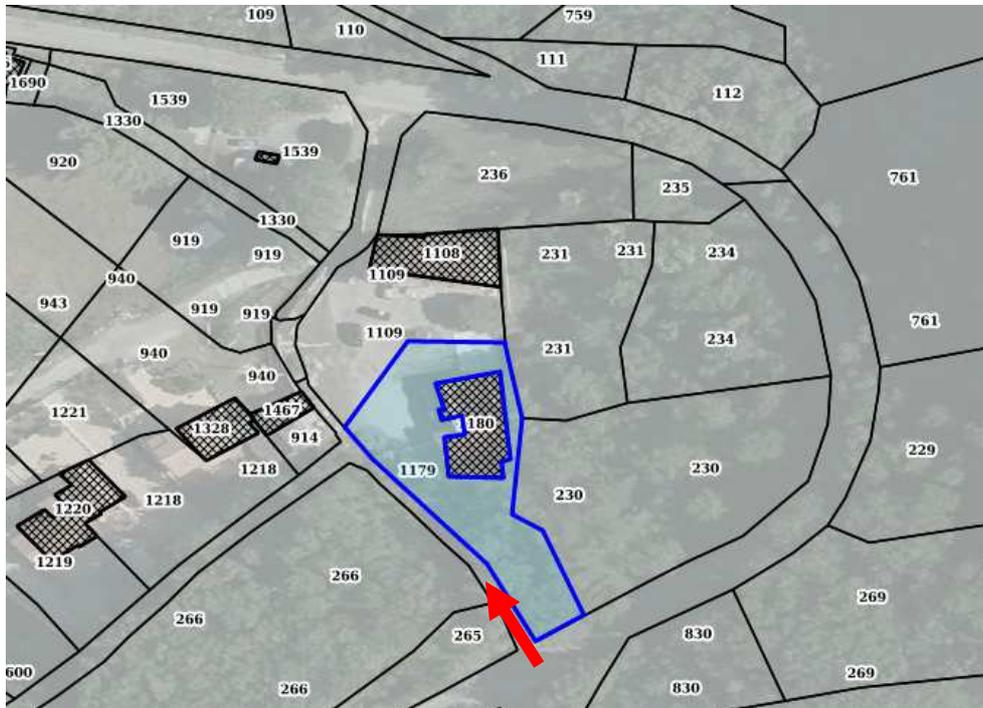
*Superficie commerciale di 120 m<sup>2</sup>.*



**Figura 1** - Sovrapposizione ortofoto e foglio di mappa catastale n. 29, p.la 1180 Comune di Maratea

**Tipologia del bene: terreno.**

*Dati reali e riferimenti catastali attuali:* terreno sito nel Comune di Maratea (PZ) e distinto in Catasto Terreni al Foglio 29, p.lla 1179, superficie 814 m<sup>2</sup>, qualità bosco alto, reddito dominicale 1,05 euro, reddito agrario 0,17 euro.



**Figura 2** – Sovrapposizione ortofoto e foglio di mappa catastale n. 29, p.lla 1179 Comune di Maratea

**Confini**

L'immobile (p.lla 1180, sub.1) oggetto del presente procedimento risulta ricadente nella particella n. 1179, questa confina a Nord con la particella n. 1109, a Sud con la pubblica via, a Nord/Est con la particella n. 231, a Sud/Est con la particella 230 ed infine in direzione Sud/Ovest e Nord/Ovest con la stradina che si dirama dalla pubblica via e che consente l'accesso al fondo.

## **QUESITO n. 2:**

*L'esperto deve procedere ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

### **Descrizione dei luoghi**

Dall'analisi della documentazione esaminata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maratea (PZ), si evince che l'area ove sorge il fabbricato ricade in zona urbanistica omogenea "E", ovvero zona agricola del vigente P.R.G.

L'accesso ai beni è garantito tramite una stradina, che si dirama dalla strada principale. Questa non è asfaltata, con presenza, al momento dell'accesso, di ampia vegetazione incolta che non ne permette il transito. (Figura n. 7 e n.8 Allegato fotografico).

Il LOTTO UNICO è costituito dall'immobile ubicato al piano terra (Fg. 29, p.lla 1180) con annesso terreno (Fg. 29, p.lla 1179). Figura n. 1 e Figura 2.

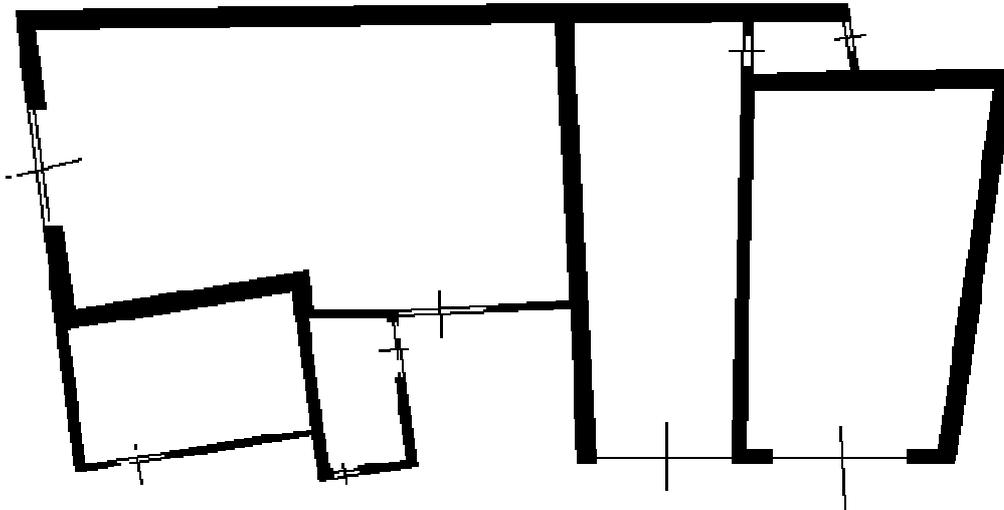
L'immobile (particella 1180) si sviluppa su un solo livello ed è articolato in sei ambienti di diversa metratura. L'immobile presenta aperture su tre lati ed ogni ambiente ha accesso diretto dall'esterno. In Figura n.3 si riporta una planimetria schematica dell'immobile.

L'immobile è dotato di energia elettrica, non presenta finiture di pregio: al suo interno non è intonacato nè rifinito, all'esterno non risultano rifiniti i prospetti e la copertura. Il bene è utilizzato come deposito.

Completa l'immobile il terreno che circonda il fabbricato con superficie di circa 814 m<sup>2</sup> il quale presenta una zona cementata antistante l'immobile, mentre il resto si presenta incolto. (Figura 2, 7 e 8 Allegato fotografico).

Il bene presenta affaccio sull'area esterna. Tutti gli ambienti si presentano areati ed illuminati dall'esterno.

## PIANTA PIANO TERRA



**Figura 3** Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile – piano terra

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Si riporta all'interno dell'Allegato n. 2 la planimetria dello stato reale dei luoghi relativa al bene sopra descritto.

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

*Indichi per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

Si ipotizza che la realizzazione del fabbricato oggetto del presente procedimento sia antecedente il 2 settembre 1967, questo poiché all'interno dell'atto di compravendita del 20 novembre 2004 a firma del Notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri (SA), trascritto a Potenza il 2 dicembre 2004 ai nn. 22112/13219, si legge quanto segue: *“La parte venditrice, (Limongi Biagina, nata a Maratea il 30 settembre 1969) previo richiamo circa le responsabilità e conseguenze penali in caso di dichiarazioni false e reticenti, mi dichiara ed attesta, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 N. 445 che il fabbricato in oggetto (p.lla 1180) è stato realizzato anteriormente il 1° settembre 1967 e che successivamente non vi sono state apportate modifiche che richiedessero il rilascio di autorizzazioni e concessioni, né sono stati emessi provvedimenti sanzionatori”*.

Agli atti del Comune di Maratea non risultano titoli abilitativi relativi all'immobile oggetto del presente procedimento, pertanto, relativamente alla consistenza del fabbricato si ritiene valida la planimetria catastale del 19/02/2003, Pratica n. 32074 in atti dal 19/02/2003, n. 377.1/2003, riportata nell'Allegato n. 2 e conforme all'attuale stato dei luoghi.

**QUESITO n. 4:**

*Accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Si rimanda al quesito precedente.

**QUESITO n. 5:**

*Alleghi per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Nell'allegato 1 si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Maratea al Foglio 29, p.lla 1179 di are 08.14.

**QUESITO n. 6:**

*Identifichi catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

I dati catastali degli immobili oggetto del presente procedimento vengono esposti nei prospetti di seguito riportati.

CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
29	1180	1	T	A/3	7 vani	152 m <sup>2</sup>	Euro 354,29

CATASTO TERRENI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Qualità	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
29	1179	Bosco alto	0	8	14	Euro 1,05	Euro 0,17

Questi corrispondono con quanto riportato all'interno della nota di trascrizione del pignoramento del 28 luglio 2020 ai numeri R.G. 9592 e R.P. 7501.

Si precisa altresì che le caratteristiche e la tipologia dell'immobile corrispondono ad un deposito (categoria catastale C/2). Di fatti da una analisi catastale si evince che la precedente categoria catastale dell'immobile è C/2, la stessa poi ha subito una variazione della destinazione, da deposito ad abitazione, in data 30/01/2012, Pratica n. PZ0017593 (n. 1556.1/2012).

La planimetria catastale dell'immobile del 19/02/2003, Pratica n. 32074 in atti dal 19/02/2003, n. 377.1/2003, (precedente alla variazione prima menzionata), corrisponde allo stato reale dei luoghi. La stessa viene riportata nell'Allegato n. 2.

La planimetria catastale attuale, presentata in seguito alla variazione della destinazione da deposito ad abitazione del 30/01/2012, Pratica n. PZ0017593 in atti dal 30/01/2012 (n. 1556.1/2012) non è conforme al reale stato dei luoghi.

**QUESITO n. 7:**

*Appuri sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Il pignoramento degli immobili ha data 13 luglio 2020, trascritto a Potenza il 28 luglio 2020 ai numeri R.G. 9592 e R.P. 7501, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il 27 ottobre 1971) e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED] il 23 marzo 1973).

Gli stessi risultano essere proprietari dei beni oggetto del presente procedimento, rispettivamente per la quota di ½ ciascuno, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri, del 20 novembre 2004, numero di Repertorio 39008/12104, per vendita della signora Limongi Biagina, nata a Maratea il 30 settembre 1969.

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

**QUESITO n. 8:**

*Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

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

Agli atti dell'Ufficio Tecnico non è presente provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Per tale immobile non risulta essere costituito un condominio.

Gli immobili sono gravati da vincolo paesaggistico imposto con Decreto Ministeriale del 24 maggio 1966, integrato con Decreto Ministeriale del 18 aprile 1985 e vincolo sismico imposto con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003.

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

Sugli immobili oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 02 dicembre 2004 con R.P. 5806 e R.G. 22113 in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede a Bologna e contro [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il 27 ottobre 1971) e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED] il 23 marzo 1973). A margine trovasi annotazione di cessione dell'ipoteca, presentata il 23/11/2017 ai nn. 20917/1598 a seguito di scrittura privata con sottoscrizione

autenticata per Notaio Oliviero Francesca di Napoli (NA), numero di repertorio 173/136, a favore di ██████████ S.P.A. con sede a Bologna (formalità originaria), a favore di ██████████ ██████████ S.P.A. con sede a Napoli (NA).

- Iscrizione per ipoteca legale derivante da ruoli, iscritta il 28 luglio 2006 con R.P. 3647 e R.G. 17033, a seguito di atto giudiziale in favore di ██████████ SPA con sede a Potenza del 18 luglio 2006, Rep. 24854, contro ██████████ ██████████ (nato a ██████████ il 27 ottobre 1971) e ██████████ ██████████ ██████████ (nata a ██████████ il 23 marzo 1973);
- Iscrizione per ipoteca legale derivante da ruoli, iscritta il 29 gennaio 2008 con R.P. 591 e R.G. 1941 in favore di EQUITALIA POTENZA SPA, Repertorio 35517, del 21/01/2008 e contro ██████████ ██████████ (nato a ██████████ il 27 ottobre 1971) e ██████████ ██████████ ██████████, nata a ██████████ il 23 marzo 1973);
- Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale del 28 luglio 2020, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario di Lagonegro del 13 luglio 2020, numero di repertorio 817, in favore di ██████████ ██████████ S.P.A. con sede a Napoli e contro ██████████ ██████████ ██████████, (nata a ██████████ il 23 marzo 1973) e ██████████ ██████████ (nato a ██████████ il 27 ottobre 1971).

Sui beni non risultano provvedimenti di sequestro penale.

- Difformità urbanistico-edilizie e catastali:

Si riscontrano difformità tra lo stato reale dei luoghi, così come è apparso alla scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, rispetto alla planimetria catastale attualmente presente in catasto e successiva alla variazione di destinazione d’uso (da deposito ad abitazione) del 30/01/2012.

La planimetria catastale precedente risulta conforme allo stato reale dei luoghi.

Agli atti dell’Ufficio Tecnico del Comune di Maratea non sono state riscontrate pratiche edilizie.

**QUESITO n. 9:**

*Determini il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Critério di stima utilizzato

Per la stima del lotto prima definito è stato adottato il metodo sintetico comparativo.

Tale procedimento di stima si basa sulla definizione e comparazione dei caratteri estrinseci ed intrinseci dei beni oggetto di stima. I primi fanno riferimento ai fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i secondi sono specifici del bene in esame.

Pertanto, per beni aventi le stesse caratteristiche, si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona. Gli stessi hanno confermato un decremento di richiesta per tali beni, pari all'1.8% per i mesi di ottobre e novembre ed un decremento di 4.6 % per il periodo precedente.

Tali dati si sono poi comparati con quelli espressi semestralmente dall'Agenzia del Territorio inerenti le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, suddiviso per Comune e zona di ubicazione.

In base alla suddivisione effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al primo semestre dell'anno 2022, la zona in esame ricade in fascia R3, ovvero zona extraurbana-rurale. Per tale Zona Omogenea la Banca dati individua i valori di compravendita riportati in Tabella I.

**Tabella I – Valore di mercato OMI**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Magazzini	NORMALE	600	800	L	1,8	2,5

In base a quanto stabilito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è possibile determinare una locazione pari a 260 €/mese.

Per quanto concerne il valore di mercato, considerando lo stato manutentivo dello stesso ed il mancato accesso carraio, si stabilisce come quotazione al m<sup>2</sup> un valore pari a 670 €/m<sup>2</sup>.

Pertanto si ha: Valore di mercato = (670\*120) = **80.400,00 €**.

A tale risultato si aggiunge poi il valore relativo al terreno che circonda il bene e sottratti gli adeguamenti da computare, stante la presenza di alcune difformità riscontrate. Queste riguardano principalmente i costi da sostenere per la rettifica della planimetria catastale, ovvero la sostituzione della planimetria attuale con quella precedente alla variazione di destinazione d'uso (da deposito ad abitazione) del 30/01/2012.

In conclusione si asserisce che il prezzo di mercato del **LOTTO UNICO** prima definito è il seguente: **82.000,00 €** (Euro ottantaduemila/00).

Sulla base del valore di mercato sopra riportato si determina il prezzo a base d'asta proposto (applicando una riduzione di circa il 15%) di **70.000,00 €** (Euro settantamila/00).

**QUESITO n. 10:**

*formi lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

Per l'immobile in esame non si ritiene vantaggiosa la suddivisione in lotti.

Pertanto al fine di aumentare l'appetibilità di una futura compravendita si procederà con la formazione di un LOTTO UNICO costituito dalla quota di 1/1 del bene situato al piano terra, nel Comune di Maratea (PZ), in Via Curzio, snc e distinto in Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 29, Particella 1180, sub. 1, di 120 m<sup>2</sup> e con annesso terreno distinto in Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 29, Particella 1179, con superficie 8 are 14 centiare. Relativamente ai confini si rimanda a quanto già espresso in risposta al quesito n. 1.

**QUESITO n. 11:**

*accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Il locale censito in Catasto al Foglio 29, p.lla 1180, sub. 1 risulta occupato dal debitore, signor [REDACTED] [REDACTED] come deposito. Una parte di questo, per quanto riferito, viene utilizzato anche dal fratello, sig. [REDACTED] [REDACTED].

**QUESITO n. 12:**

*accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Il bene oggetto del presente procedimento non è interessato da procedure espropriative per pubblica utilità.

**QUESITO n. 13:**

*alleghi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

La planimetria dell'immobile viene riportata nell'Allegato n.2. La documentazione fotografica nell'Allegato n.3.

**QUESITO n. 14:**

*depositi una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

LOTTO UNICO: – piena proprietà del bene ubicato nel Comune di Maratea (PZ), in Via Curzio, snc. Il bene indipendente gode di esposizione multipla si sviluppa su un solo livello ed è articolato in sei ambienti di diversa metratura. Tutti gli ambienti sono areati ed illuminati direttamente dall'esterno. Completa l'immobile il terreno che circonda il fabbricato con superficie di circa 814 m<sup>2</sup> il quale presenta una zona cementata antistante l'immobile, mentre il resto si presenta incolto.

L'immobile viene censito nel C.F. del Comune di Maratea al foglio 29, p.lla 1180, sub.1, di superficie 120 m<sup>2</sup> con annesso terreno censito al C.T. del Comune di Maratea al foglio 29, p.lla 1179, con superficie 8 are 14 centiare.

L'immobile (p.lla 1180, sub.1) risulta ricadente nella particella n. 1179, questa confina a Nord con la particella n. 1109, a Sud con la pubblica via, a Nord/Est con la particella n. 231, a Sud/Est con la particella 230 ed infine in direzione Sud/Ovest e Nord/Ovest con la stradina che si dirama dalla pubblica via e che consente l'accesso al fondo.

**PREZZO BASE D'ASTA 70.000,00 € (Euro settantamila/00).**

La presente RELAZIONE (composta da diciassette pagine, da tre figure e una tabella) viene corredata da tre allegati.

Lagonegro, 02 gennaio 2023

Il Consulente  
Ing. Marianna Sabella

