

N. 44/2015 R.G.E.

## AUTORITA' GIUDIZIARIA

### Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: Dott.ssa Daniela DI GENNARO

Causa Civile promossa da: BANCA PER LO SVILUPPO COOPERATIVO DI CREDITO SPA

Contro: [REDACTED]

\*\*\*\*\*

### INTEGRAZIONE 2021 CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

\*\*\*\*\*

Indice degli atti depositati:

- Relazione d'Integrazione;
- Allegato 1 - Mappe e Planimetria catastale;
- Allegato 2 - DOCFA Accatastamento;
- Allegato 3 - Visure storiche;
- Allegato 4 - Verbali d'accesso;
- Allegato 5 - Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 6 - Spese documentate;
- Allegato 7 - Parcella professionale.

IL CTU  
- Geom. Liliana Muro-

---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 94668 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

# Relazione d'Integrazione

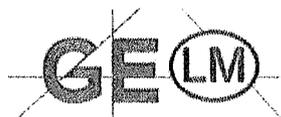
---

**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 94668 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana\_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – E- mail: liliana\_muro@libero.it- PEC: liliana.muro@geopec.it

**Al Sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Daniela Di Gennaro  
TRIBUNALE DI POTENZA**

**OGGETTO:** Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n.44/2015 R.G.E promossa  
BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A. contro [REDACTED]

\*\*\*\*\*

La scrivente geom. Muro Liliana nominata Perito Estimatore nella procedura esecutive a margine indicata ad istanza di BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A. in danno di [REDACTED], facendo seguito la relazione depositata dalla scrivente in data 20/04/2018; considerato che in data 24/11/2021 veniva disposto di integrare i quesiti come da seguente provvedimento:

#### **QUESITO D'INTEGRAZIONE**

*“MANDA al CTU affinché sotto il vincolo del già prestato giuramento proceda all'accatastamento del piano mansardato e all'eventuale sanatoria con costi a carico del creditore procedente”.*

#### **In osservanza dell'incarico ricevuto si premette che:**

- Che in data 22/12/2021 è stato eseguito un sopralluogo dei cespiti oggetto di perizia ubicati in Satriano di Lucania (PZ) alla C/da Passariello 20/bis zona PIP, ove sono intervenuti previo avviso PEC del 13/12/2021, l'avv. Russo Antopietro in qualità di Custode Giudiziario, la sig.ra [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della [REDACTED], il geom. Sileo Rocco, in qualità di collaboratore del CTU; In tale circostanza è stata eseguita una ricognizione generale dei luoghi, nonché un accurato rilievo fotografico e metrico del piano mansardato;
- Inseguito in data 14/02/2022 presso l'ufficio tecnico del Comune di Satriano di Lucania (PZ) è stato richiesto per i beni immobili oggetto di perizia, tutta la documentazione successivo al 03/10/2013 (data dell'istanza di richiesta proroga lavori depositata dalla sig.ra [REDACTED] per la [REDACTED]) dal quale è emerso che nel corrispondente fascicolo non è stata presentata altra richiesta o titolo abilitativo;
- Successivamente in data 22/02/2022 è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza Pratica n. PZ0012917 in atti dal 22/02/2022 per *“Variazione per Modifica Identificativo”* dell'unità immobiliare NCEU foglio 8 part. 256 divenuta part. 256 sub 1;
- In data 23/02/2022 è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza Pratica n. PZ0013556 in atti dal 24/02/2022 per *“Accatastamento dell'Unità Afferente Edificata in Sopraelevazione”* dell'unità immobiliare NCEU foglio 8 particella 256 divenuta 256 sub 2.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

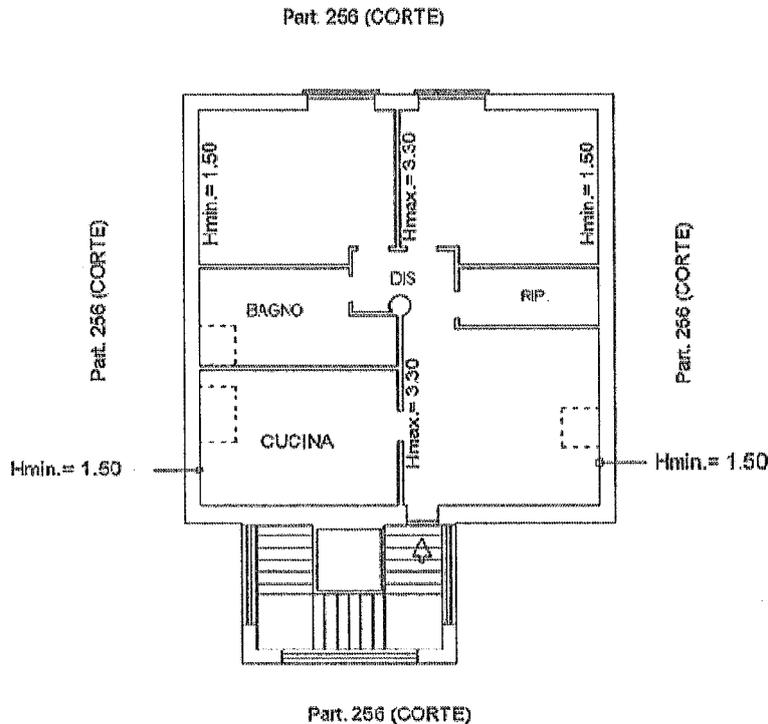
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – E- mail: liliana\_muro@libero.it- PEC: liliana.muro@geopec.it

Ciò premesso si determina quant'appresso.

### RISPOSTA AL QUESITO D'INTEGRAZIONE

In merito a quanto richiesto all'udienza 24/11/2021 la scrivente sotto il vincolo del già prestato giuramento ha eseguito all'accatastamento del piano mansardato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza Pratica n. PZ0013556 in atti dal 24/02/2022 censito al NCEU in Satriano di Lucania (PZ) foglio 8 particella 256 sub 2, Categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 120 m<sup>2</sup>, Rendita € 244,28.

In considerazione si precisa che per l'unità immobiliare foglio 8 part. 256 sub 2 in Satriano di Lucania (PZ) lo stato dei luoghi del piano sottotetto mansardato è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale.



#### Planimetria catastale Satriano di Lucania (PZ) foglio 8 particella 256 sub 2

Riguardo al titolo abilitativo del piano mansardato si precisa che con D.I.A. del 29/07/2009 n.55/2009 prot. 44087 rilasciato dal Comune di Satriano di Lucania (PZ), sono stati eseguiti i lavori di recupero del piano sottotetto designato ad alloggio del proprietario o conduttore dell'opificio esistente sito in Località Passariello Zona P.I.P. di proprietà della **[REDACTED]**.

Detto opificio è stato realizzato con provvedimento unico autorizzativo de 27/05/2002 n.3251/06, Concessione Edilizia n.61 del 29.05.2002 e variante del 12/12/2002 n.97 rilasciato dal Comune di Satriano di Lucania (PZ).



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – E- mail: liliana\_muro@libero.it- PEC: liliana.muro@geopec.it

L'appartamento mansardato al piano secondo, come già asserito nella relazione tecnica depositata in data 20/04/2018 è completo di tutte le rifiniture interne raggiungibile da scala interna, nonché ascensore che porta fino al piano primo.

Le utenze idriche, elettriche, fognarie e di riscaldamento sono collegati ai piani sottostanti.

L'alloggio si compone di un soggiorno/salotto, una cucina, due camere, un bagno e un ripostiglio, con un'altezza massima di 325 cm e un'altezza minima di 160 cm (altezza media 242,5 cm).

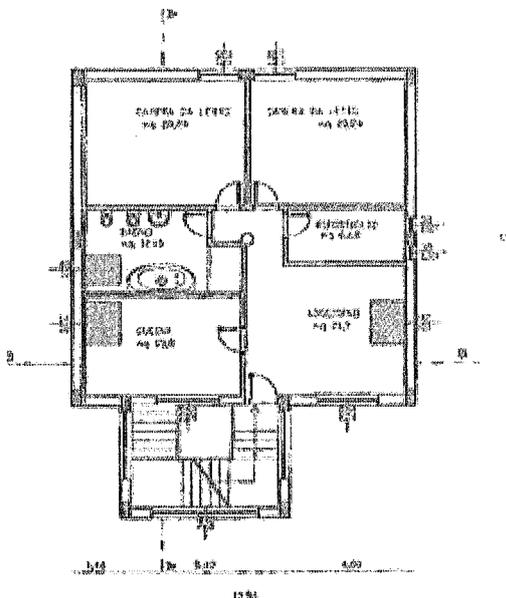
In considerazione si precisa, altresì, che dal sopralluogo effettuato in data 22/12/2021 lo stato dei luoghi non è variato rispetto al precedente accesso del 06/04/2018.

L'immobile attualmente è occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare composto da n.5 persone.

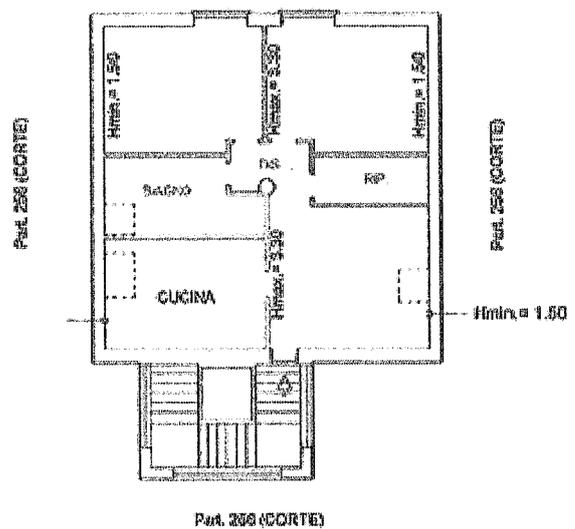
Lo stato dei luoghi del piano sottotetto mansardato l'unità immobiliare foglio 8 part. 256 sub 2 non è conforme alla situazione riportata nel titolo abilitativo per delle piccole variazioni degli spazi interni delle due camere da letto.

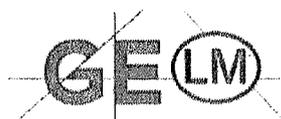
Di seguito di riporta un raffronto tra la planimetria riportata nel titolo abilitativo e la corrispondente planimetria catastaste.

COMUNE DI SATRIANO DI LUCANIA (PZ)  
TITOLO ABILITATIVO D.I.A. DEL 29/07/2009  
PIANO SOTTO TETTO LOCALITA' PASSARELLA N.20/BIS  
PRATICA N.55/2009 PROTOC. 44087



COMUNE DI SATRIANO DI LUCANIA (PZ)  
PLANIMETRIA CATASTALE  
PIANO SOTTO TETTO LOCALITA' PASSARELLA N.20/BIS  
NCELI FOGLIO 8 PARTICELLA 256 SUB 2  
Part. 256 (CORTE)





Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – E- mail: liliana\_muro@libero.it- PEC: liliana.muro@geopec.it

Per quanto sopra esposto si procedere alla predisposizione di uno schema sintetico-descrittivo del lotto con i nuovi identificativi catastali.

**LOTTO UNICO:**

Piena ed intera proprietà di un complesso comprensivo di opificio adibito a centro servizi (laboratori e uffici) e appartamento designato ad alloggio del proprietario o conduttore ubicato in Satriano di Lucania (PZ) alla C/da Passariello 20/bis zona PIP.

Il piano terra dell'opificio è composto da n.1 ingresso che accede a n.1 aula conferenza/videoteca, n.1 antibagno che permette di accedere a n.3 bagni, n.1 ripostiglio, una scala interna che conduce ai piani superiore nonché da un ascensore/montacarichi.

Il piano secondo dell'opificio è composto da n.1 ingresso che accede a n.1 aula adibita a laboratorio multimediale, n.1 ufficio direzionale, n.1 locale caldaia, n.1 ufficio, una scala interna che conduce ai piani superiore e inferiore nonché un ascensore/montacarichi che conduce al piano inferiore.

Il piano terra e piano primo adibiti a laboratori e uffici sono riportati nel N.C.E.U. del Comune **Satriano di Lucania (PZ)** in catasto al **foglio 8 part. 256 sub 1 Piano T-1**, Categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani, superficie catastale 300 m<sup>2</sup>, Rendita €805,67.

Per il descritto stato dei luoghi la situazione reale degli spazi interni dell'unità immobiliare foglio 8 part. 256 sub 1 **non è conforme** alla situazione riportata nelle planimetrie catastali per una lieve ma diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo.

Il piano secondo mansardato del complesso adibito alloggio del proprietario o conduttore, si compone di un soggiorno/salotto, una cucina, due camere, un bagno e un ripostiglio, con un'altezza massima di 325 cm e un'altezza minima di 160 cm (altezza media 242,5 cm), riportato nel N.C.E.U. del Comune **Satriano di Lucania (PZ)** in catasto al **foglio 8** particella 256 sub 2, Categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 120 m<sup>2</sup>, Rendita € 244,28.

Per il descritto stato dei luoghi la situazione reale degli spazi interni dell'unità immobiliare foglio 8 part. 256 sub 2 **è conforme** alla situazione riportata nelle planimetrie catastali.

Il complesso confina per due lati con la strada comunale di Satriano di Lucania, i restanti lati confinano con proprietà Pascale Rocco, Salvia Antonio, Pascale Amedeo salvo altri.

Riguardo al titolo abilitativo il complesso è stato realizzato con provvedimento unico autorizzativo de 27/05/2002 n.3251/06, Concessione Edilizia n.61 del 29.05.2002 e variante del 12/12/2002 n.97 rilasciato dal Comune di Satriano di Lucania (PZ).

Il piano mansardato è stato legittimato con D.I.A. del 29/07/2009 n.55/2009 prot. 44087 rilasciato dal Comune di Satriano di Lucania (PZ).

Si riferisce ancora che la **planimetria dello stato di fatto non è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati** presso il Comune di Satriano di Lucania (PZ) per una lieve ma diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo e secondo mansardato.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che in data 18/04/2005 è stato rilasciato dal tecnico responsabile del Comune di Satriano di Lucania certificato di agibilità esclusivamente il piano terra e il piano primo (foglio 8 part. 256 sub 1).

**PREZZO BASE € 334.487**



**Geom. Muro Liliana**

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – E- mail: liliana\_muro@libero.it- PEC: liliana.muro@geopec.it

---

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità. Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Con osservanza

Pietragalla 02/03/2022

Il C.T.U.

- Geom. Liliana Muro -