

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

Procedura esecutiva nei confronti di ----- ed in favore di---

R.G.Es n° 62 /2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

relativa agli immobili siti nel Comune di Bella – Frazione San Cataldo (PZ)
Foglio di mappa n° 46 part. 2120 sub 2

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Annachiara Di Paolo

RINVIO 07/06/2023

Potenza, aprile 2023

il C.T.U.
geom. Marco Mauro Rosucci

Registro C.T.U. n.
Cronologico n. ____



TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

nei confronti di ----- ed in favore di -----

R.G.Es n° 62 /2021

Allegati	Indice
----------	--------

Estratto di mappa	premessa e quesiti	pag. 1-2
Stralcio planimetrico	cenni sulla controversia	pag. 2-3
Sovrapposizione catastale-ortofoto	risposta ai quesiti	pag. 3-13
Elenco subalterni	valutazione dei beni	pag. 13-16
Planimetrie catastali	Conclusioni e considerazioni	pag. 17
Documentazione fotografica	estratto di mappa	pag. 18
Visure catastali	sovrapposizione catastale/ortofoto	pag. 19-21
Documentazioni edilizie, Certificato destinaz Urbanistica	elaborato planimetrico	pag. 22-24
Atti di provenienza	Elenco subalterni	pag. 25
Ispezioni Ipocatastali	Planimetrie catastali	pag. 26
Quotazioni immobiliari	Documentazione fotografica	pag. 27-37
Certificato di residenza, stato di famiglia e matrimonio	Documentazione Edilizia	pag. 38-110
Tabella Lotti	Visure catastali	pag. 111-125
Specifica	certificazioni anagrafiche	pag. 126-129
	Ispezioni ipotecarie	pag. 130-132
	Quotazioni immobiliari	pag.133-116
	Tabella lotti	pag.117
	Visione discordanze riscontrate	pag. 119
	Specifica	pag. 120-121

il **C.T.U.**
geom. Marco Mauro Rosucci



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Procedura esecutiva nei confronti di ----- ed in favore di -----

R.G.Es n° 62 /202

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per incarico ricevuto dal G.E. Dott.ssa Annachiara Di Paolo del 21 settembre 2022, il sottoscritto geometra Marco Mauro Rosucci, nominato Consulente Tecnico di Ufficio, veniva invitato ad accettare l'incarico ed a prestare il giuramento di rito al fine di rispondere correttamente ai seguenti quesiti:

1. **identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**
2. **procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ed alla sua descrizione ed individuazione in lotti.**
3. **procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**
4. **procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**
5. **verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**
6. **indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**
7. **specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'esecutato e sui beni.**
8. **verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**
9. **verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**
10. **fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**
11. **procedere alla valutazione dei beni.**
12. **procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**
13. **acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

PREMESSA

Il sottoscritto, esaminati gli atti di causa, dava corso alle operazioni peritali concordando un primo sopralluogo per il giorno 23 febbraio 2023 con il Custode Giudiziario, Avv. Francesco Sarno, del Foro di Potenza, nominato con stesso provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 21 settembre 2022. La data di primo accesso veniva comunicata alla parte esecutata.

Al sopralluogo programmato presenziavano, oltre allo scrivente ed al Custode Giudiziario, anche la parte esecutata nella persona del signor ----- e della moglie dell'esecutato signora ----- in qualità di fideiussore di ipoteca. In tale sede veniva visionato l'immobile staggito, venivano effettuate misurazioni e fotografie



dello stesso, mentre si acquisivano notizie in merito all'esecuzione, riportando il contenuto su apposito quaderno in possesso dello scrivente. Di ciò si redigeva verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti e detenuto dal Custode Giudiziario per essere trasmesso al G.E.

Successivamente a tale data, si sono eseguiti ulteriori accessi per acquisire notizie utili da persone serie e pratiche dei luoghi e ci si è rivolti presso gli uffici competenti per ottenere la documentazione necessaria per rispondere correttamente ai quesiti posti dalla Spett.le Autorità Giudiziaria. Particolarmente difficoltosa si è dimostrata la ricerca della documentazione autorizzativa del bene, tanto che è stato necessario richiedere più volte agli uffici competenti la richiesta documentazione sino a recarsi personalmente presso gli uffici comunali al fine di acquisire quanto richiesto.

BREVE CRONISTORIA E RISPOSTA AI QUESITI

Premesso che con atto di fusione la ----- si è incorporata con ----- con decorrenza 20/07/2017; che con contratto di cessione di crediti in blocco stipulato in data 20.07.2018 la ----- ha ceduto i crediti a sofferenza alla ----- e che la stessa conferiva a ----- procura speciale per il recupero giudiziale e stragiudiziale dei crediti; che tra questi crediti è presente il contratto di mutuo edilizio concesso dalla ----- al signor ----- che con rogito del Notaio Dottoressa Maria Mercedes Di Addea Rp 58567 Racc 5103 registrato a Potenza il 12.05.2000 concedeva al ----- il predetto prestito. Che a garanzia di detto mutuo è stata iscritta ipoteca volontaria di primo grado con atto ai numeri RG 6643 e RP 991 presso l'Agenzia del Territorio di Potenza per la somma complessiva di lire 180.000.000 gravante sull'immobile di proprietà ----- nella qualità di parte mutuataria e datrice di ipoteca, iscritto presso il Comune di Bella, Frazione San Cataldo, via Mingariello, 1; **Foglio di mappa 46 particella 2120 sub 2**, Cat. A/2. Che a garanzia di tale somma prestavano fideiussione per la somma di £ 117.001.051 le signore ----- e ----- . Che a causa dell'inadempimento degli obblighi assunti dalla parte mutuataria la Banca chiedeva la risoluzione del contratto di mutuo e la decadenza del beneficio del termine, intimandoli e diffidandoli all'immediato pagamento del dovuto e costituendoli in mora al 31.03.2015 della somma complessiva di € 36.784,41, salvo errori ed omissioni oltre interessi maturati e maturandi oltre spese sino all'effettivo soddisfo del credito.

Che in data 16.06.2021 l'immobile di proprietà del signor ----- e per la quota di 1/1 veniva sottoposto a pignoramento con Rep 1054 della Corte di Appello di Potenza e nota di trascrizione del 09.07.2021 RG 10411 e Reg Part. 8789.



Premesso ciò, i beni pignorati risultano tutti accatastati con la seguente descrizione:

Comune di Bella, **Foglio 46 particella 2120 sub 2**, immobile ubicato alla **Frazione San Cataldo piano T-1-2** categoria **A/2** classe 2 di circa 175 mq RC € 272,17.

Munito di documentazione catastale relativa al suindicato bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha visionato i luoghi oggetto di stima ed ha acquisito informazioni e documentazioni in merito. Sulla scorta di quanto assunto è ora in grado di rispondere ai quesiti posti dalla Spettabile Autorità Giudiziaria, affermando quanto segue:

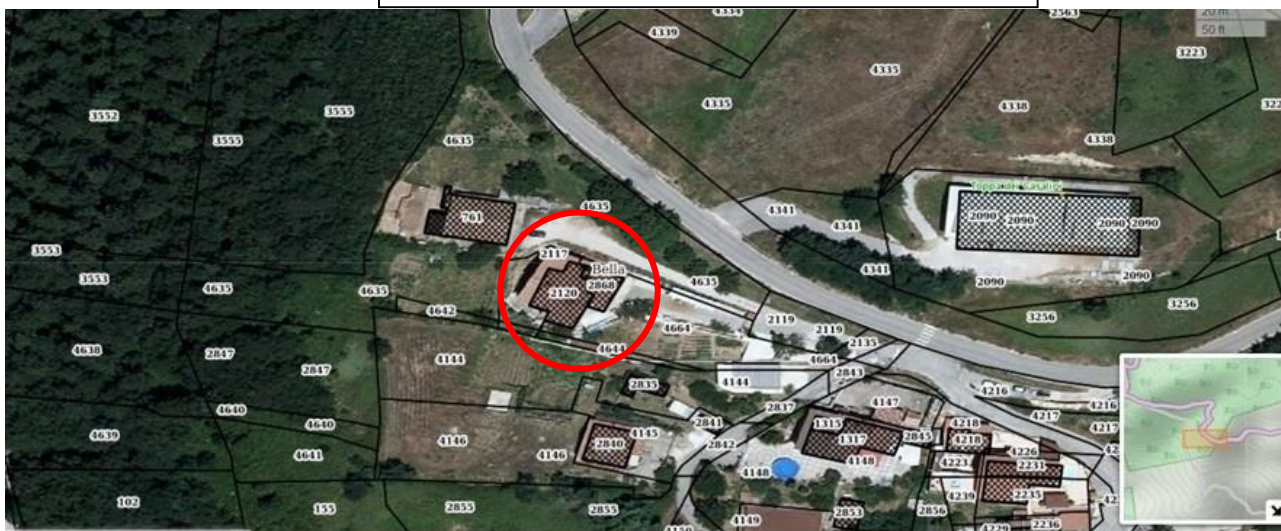
1. identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento:

I suddetti beni sono pervenuti al Sig. ----- ----- ----- ----- ----- come bene in Proprietà' per 1000/1000 ed in regime di comunione dei beni con diritto di proprietà mediante Atto del 25/05/1999 redatto dal Pubblico Ufficiale DI ADDEA MARIA MERCEDES con Sede in POTENZA (PZ) Repertorio n. 44430 - DONAZIONE ACCETTATA e Trascrizione n. 6089.1/1999 in atti dal 01/06/1999

In precedenza, il fabbricato risultava intestato a ----- ----- ----- ----- ----- con periodo che intercorre dal 08/04/1999 al 25/05/1999.

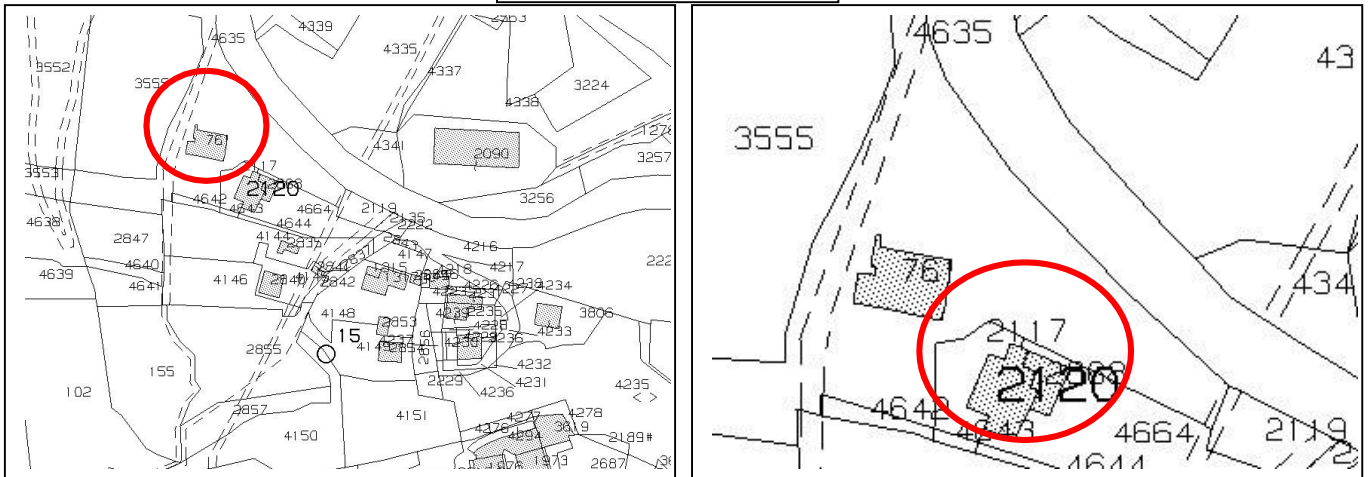
In precedenza l'immobile risulta intestato a ----- ----- ----- ----- ----- dal 08/04/1999 al 25/05/1999 e mediante COSTITUZIONE del 08/04/1999 in atti dal 08/04/1999 (n. A00834.1/1999).

SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO E CATASTALE





STRALCIO CATASTALE



N.B. Per gli ingrandimenti di tali documenti, vedasi gli allegati elaborati

A seguito di quanto sin qui descritto, i beni esegutati risultano intestati a nome del Sig. -----
 ----- con Diritto di: **Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni**, così come si
 evince dal **certificato di matrimonio allegato**. Fanno parte di un unico complesso immobiliare ubicato nel Comune di
Bella alla frazione San Cataldo identificato nel foglio di mappa 46 particella 2120 sub 2.

2. procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ed alla sua individuazione in lotti.

L'intero edificio costruito negli anni '90 comprende un fabbricato per civile abitazione composto da due piani fuori terra, da un piano terreno, un piano primo e da un sottotetto ubicato al secondo piano avente accesso da una unica scala interna. L'intero immobile è collocato in prossimità della frazione di San Cataldo nel Comune di Bella e



comprende due unità familiari differenti. Vi si accede dalla strada comunale mediante una stradina che risulta per la prima parte asfaltata e, successivamente, sterrata. Tale stradina conduce ad una recinzione in paletti in ferro e rete a maglie romboidali in ferro e, mediante un cancelletto, anch'esso in ferro, all'abitazione eseguita.

Entrambe le unità hanno accessi indipendenti. L'intero corpo di fabbrica è stato edificato con concessione edilizia del 1994 come fabbricato da adibire ad abitazione e deposito attrezzi agricoli. La concessione con la quale si è edificato l'immobile è a nome della signora -----

In data 25/05/1999 e con atto per notaio Di Addea da Potenza l'abitazione identificata con il sub 1 veniva venduta a ----- coniugato con ----- mentre la seconda quota, identificata con il sub 2, veniva donata a ----- . Sia l'acquirente che il donatario risultavano entrambi già domiciliati presso l'abitazione di cui all'oggetto.

In seguito a tale nuova conformazione del fabbricato, si modificava la vecchia concessione edilizia n° 38/93 che, scaduta, con la predetta voltura edilizia il Comune di Bella concedeva una nuova concessione edilizia avente n° 42/99 ed intestata a nome dei nuovi proprietari delle abitazioni e delle pertinenze.

Trattasi di fabbricato agricolo con due unità abitative aventi accessi indipendenti e composto da tre piani fuori terra. La porzione di fabbricato oggetto della procedura riguarda il subalterno 2 intestato a nome di ----- . Ha accesso solamente pedonale tramite un cancelletto in metallo ubicato nel lato nord est della particella n° 2117 che circonda il fabbricato di proprietà ----- . L'accesso avviene dalla strada comunale Mingariello attraverso questo piccolo cancelletto in ferro. L'intero fabbricato eseguito è circoscritto dalla particella 2117 di proprietà ----- . Tale fondo non è interessato dal presente procedimento esecutivo. Sarà necessario, ai fini della vendita, acquisire l'intera particella o effettuare un frazionamento della stessa per poter dare accesso all'abitazione (al momento il sub 2, indicante la quota eseguita di ----- i, risulterebbe fondo intercluso). In tutti i casi l'abitazione del ----- ha tutt'intorno una pavimentazione in cemento grezzo che permette l'accesso all'abitazione e tiene pulita la zona antistante la casa. E' disposto per tutto il lato ovest del fabbricato, per una misura di circa ml 3,50, mentre nella parte antistante l'accesso alla zona salotto, zona sud del fabbricato, l'area risulta anch'essa pavimentata con cls. L'intera superficie pavimentata con cls risulta essere di circa 80 mq. Vi è una distanza di circa 15 metri per arrivare dallo spigolo più vicino della pavimentazione al cancelletto posto sul confine dalla particella recintata n° 2117, distanza che al momento del sopralluogo si è percorsa nel terreno agricolo.





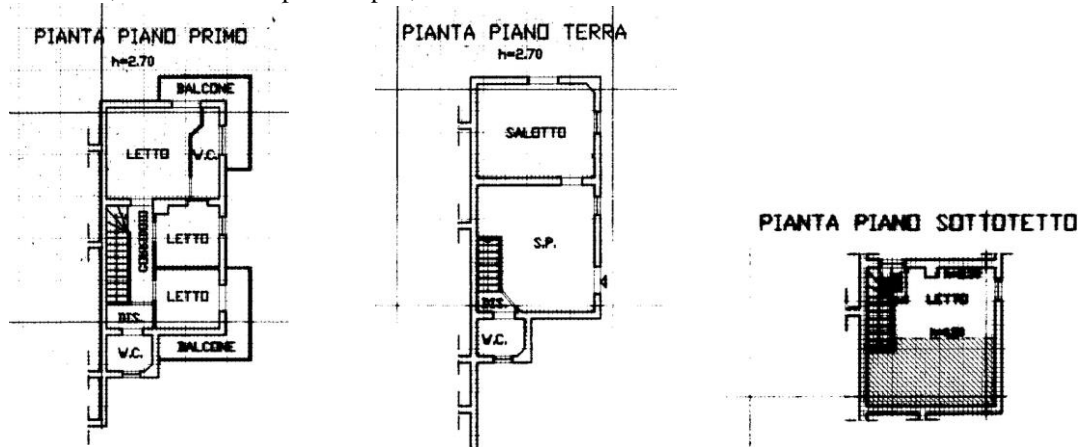
Cancelletto pedonale posto sul confine della particella 2117 lungo la via comunale Mincariello



Le unità immobiliari oggetto di esecuzione riguardano:

- **Comune Bella, frazione San Cataldo identificato nel foglio di mappa 46 particella 2120 sub 2.**

Dalla strada comunale di via Mingariello e lungo la particella 2117 si accede ai locali eseguiti lungo la parete ovest dell'immobile mediante un portoncino di caposcala in pvc che conduce all'interno del soggiorno pranzo. In tale stanza e proprio di fronte all'ingresso è ubicata una scala in c.a. che porta ai piani superiori. Sulla sinistra è presente una porta, anch'essa in pvc che conduce al bagno, mentre sul lato destro è presente un varco che, mediante altra porta in pvc, conduce nel locale cucina.



L'appartamento eseguito ha una superficie catastale totale di mq 175 mentre, se si escludono le aree scoperte, la superficie utile si riduce a mq. 170. Si accede al locale soggiorno pranzo mediante una porta-finestra in pvc. Mediante altro accesso, sempre attraverso una nuova porta-finestra in pvc, si accede nel locale salotto. Entrambi gli accessi sono ubicati al piano terreno. Sempre al piano terreno, oltre ai due locali indicati in precedenza, tra di loro comunicanti mediante porta interna, è presente, con accesso dal soggiorno pranzo un piccolo bagnetto con relativo antibagno. Mediante la scala interna in cemento armato posta nel soggiorno pranzo si giunge al piano secondo dove tre camere da letto hanno accesso da un unico corridoio che conduce



ad un piccolo bagno e ad un ripostiglio. Da quest'ultimo e tramite un'ulteriore scala con struttura portante in ferro, si giunge al piano secondo dove, al momento del sopralluogo, si è osservata una camera da letto. Tale locale ha altezze interne che variano da ml 1.05 nel punto più basso a ml 2.30 nel punto più alto. Risulta essere a diretto contatto con il solaio in latero-cemento che definisce la copertura dell'immobile in questione. Ha caratteristiche costruttive simili a quelle presenti ai piani sottostanti ma con la differenza dovuta all'altezza interna che non rende abitabile il locale. Difatti tale locale, così come previsto in progetto di variante, dovrebbe essere utilizzato come "stenditoio". Tutte le finestre e porte-finestre sono in pvc con vetrocamera. L'intero immobile è termoautonomo, servito da gas metano.

3. procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto:

Dalle verifiche effettuate e dalla situazione riscontrata, possiamo sicuramente considerare la formazione di un unico lotto.

LOTTO 1 Piena proprietà per 1000/1000 di appartamento per civile abitazione sito al piano terreno, primo e secondo del fabbricato identificato alla via Mingariello, civico1, in Catasto nel Comune di Bella (PZ) alla frazione San Cataldo, **Foglio di mappa n° 46**, particella **2120**, sub **2**, categoria A/2, classe 2°, consistenza 8,5 vani catastali e una rendita catastale pari a € 272,17. Ubicato alla località Mingariello, civico 1, Piano T-1-2 . Dati relativi alla superficie catastale 175 mq ed escluse le aree scoperte la superficie catastale diventa pari a 170 mq.

Risulta essere un appartamento per civile abitazione in zona agricola anche se al limite della delimitazione del perimetro urbano. Ha caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture rispondenti alle locali richieste di mercato per fabbricati del tipo residenziale in area agricola. E' composto da tre camere da letto situate al piano primo, due bagni, uno per piano, un soggiorno-pranzo e una cucina-salotto al piano terreno. A ciò si aggiunge un locale avente altezze diverse al piano secondo. Il tutto per una superficie complessiva lorda di mq 150 per il piano terreno ed il primo, mentre al piano secondo la superficie lorda del locale è pari a mq 25. Al piano primo sono presenti due balconi di mq 16,50 cadauno, ma non sono utilizzabili in quanto privi di ringhiera di protezione. La superficie utile globale dell'intero immobile è di mq. 128,00 con una superficie lorda di mq. 175. La superficie interessata dai balconi è di mq 32,00 anche se gli stessi risultano privi di parapetto e, quindi, al momento inutilizzabili.

Da quanto sin qui affermato e dalle risultanze riguardanti le valutazioni espresse risulta che:



LOTTO	composto	consistenza		ubicazione		elementi identificativi CATASTO FABBRICATI				confini particelle		valore unitario	Valore immobile
		u.m.	superficie	Comune	Via	Foglio	part.	sub.	vani		part.		in €
1	A/2 civile abitazione piano T-1	mq	150	Bella Frazione di San Cataldo	Minchiarello piano T,1,2	46	2120	2	8,5	N.		€ 350,00	€ 52.500,00
	SNR balconi	mq	32							E		€ 198,00	€ 6.336,00
	SOFFITTA	mq	25							S.		€ 165,00	€ 4.125,00
										W			€ 0,00
	VALORE IMMOBILE PER LOCAZIONE						€ 4,00				€ 676,80	€ 62.961,00	
	stato avanzamento lavori						100%				in c.t.	€ 63.000,00	
proprietà 100/100		Concessione Edilizia n° 38/1993 - 42/1999				è conforme con stato di fatto				prezzo base	€ 63.000,00		

- il valore del lotto n° 1 è pari a € 63.000,00;

4. procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I beni eseguiti sono intestati per l'intero (1/1) al signor -----
----- in regime di separazione dei beni, così come riportato nell'atto di matrimonio allegato alla presente. Gli stessi sono stati trasferiti in forza dell'atto Di Donazione del 25/05/1999 Repertorio 44430 trascritto UR Sede Potenza il 14/06/1999 ai numeri 1371/1U per notaio dottor Maria Mercedes Di Addea.

L'immobile risulta costruito sulla vecchia particella 126 con concessione edilizia del 01/06/1995 e successivi atti autorizzativi. Con frazionamento del 13/12/1993 in atti dal 29/05/1996 (n 8721.2/1993) si originava la particella 1314. Tale particella, con frazionamento e mappale del 26/03/1999 (n° 885.1/1999) ha originato le nuove particelle 2116, 2117, 2118, 2119 e 2121 dello stesso foglio 46 portando la particella 2120 all'urbano ed annullando la particella 1314.

La vecchia proprietaria dell'immobile 126 risulta essere la -----
-----, possessore per acquisto dalla Sezione Speciale per la Riforma Fondiaria in Bari venditore con patto di riservato dominio fino al 26/03/1999. Successivamente, con atto Di Donazione del 25/05/1999 Repertorio 44430 trascritto UR Sede Potenza il 14/06/1999 ai numeri 1371/1U per notaio dottor Maria Mercedes Di Addea il bene veniva suddiviso in due subalterni (2120 sub 1 e sub 2) passando il sub 2 in testa all'esecutato.

5. verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Come già affermato in precedenza, l'intero corpo di fabbrica è situato in prossimità del limite che definisce il nucleo urbano della frazione di San Cataldo di Bella. E' stato realizzato con concessione edilizia n° 38/93 del 1/6/1995 a nome della signora ----- . Il progetto allegato alla Concessione prevedeva la costruzione di un fabbricato rurale in muratura a duplice elevazione da destinarsi in parte ad abitazione ed



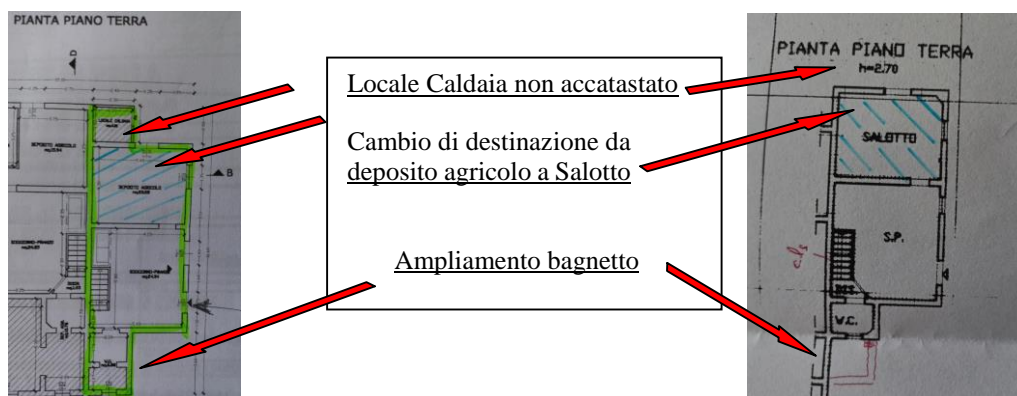
in parte a deposito attrezzi agricoli da realizzarsi in agro del Comune di Bella alla località San Cataldo. I lavori di preparazione all'edificazione sono stati eseguiti in economia ed hanno avuto inizio il 23/10/1995 mentre la struttura dell'immobile ha avuto inizio il 04/04/1998 realizzata dall'Impresa -----, domiciliato nella stessa frazione dove sorge l'immobile. Alla scadenza della vecchia concessione edilizia (04/07/1998) risultavano realizzati l'intera struttura portante dell'immobile ed il progettista e direttore dei lavori, geom ----- ha relazionato per iscritto al fine di acquisire la successiva concessione edilizia, sullo stato delle opere realizzate, affermando che risultavano ultimate le fondazioni, la muratura portante ed i solai di piano e di copertura, nonché tutti gli intonaci esterni. In data 22/06/1998 la signora ----- ha richiesto al Comune di Bella istanza di proroga per l'ultimazione dei lavori che non viene accettata in quanto doveva essere richiesta ulteriore concessione edilizia.

In data 25/05/1999 con atto di vendita stipulato da notaio Maria Mercedes Di Addea Rep 44429 e n° 4510 di Racc registrato a Potenza il 4 giugno 1999 la signora ----- vende a ----- ----- ----- ----- ----- la quota di fabbricato identificato con il sub 1. Con donazione del 25 maggio 1999 veniva invece donata la porzione di fabbricato identificato con il sub 2 a -----, ----- ----- ----- ----- ----- Nella stessa donazione veniva trasferito anche il terreno adiacente il fabbricato identificato con il n° 2117. A seguito di questi passaggi di proprietà la ----- chiede in data 19 luglio 1999 al Comune di Bella la voltura della successione 38/93 dalla stessa a ----- --- ed a ----- Richiesta la nuova concessione edilizia con i nuovi intestatari, il Comune di Bella, in data 8 settembre 1999 rilascia nuova concessione avente il n° 42/99 e prescrivendo che i lavori si sarebbero dovuti ultimare entro due anni dal rilascio della stessa.

In data 12/01/2000 il geometra -----, progettista e direttore dei lavori di cui alla concessione edilizia n° 38/93, dava le proprie dimissioni per cause personali. Subentra quale progettista e direttore dei lavori il geometra ----- ----- che nel luglio 2000 richiede al Comune una variante in corso d'opera per il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terreno, da annessi agricoli a civile abitazione; la variazione di alcune aperture; un ampliamento del bagnetto con una nuova struttura portante; la realizzazione delle scale di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo nonché la realizzazione di un vano al piano sottotetto da destinare a stenditoio. Tali lavorazioni venivano così autorizzate dal Comune di Bella che, con concessione edilizia n° 24/2001, autorizzava quanto riportato con concessione edilizia n° 49 del 18.08.2000 prot. 7462 ed integrazioni del 28.11.2000 prot.10410. Tutto ciò faceva slittare il termine di scadenza delle lavorazioni a tutto il 08.09.2002. Tutte queste variazioni sono state



comunicate alla Regione Basilicata con deposito ai sensi della legge regionale 29.11.1982 n° 40 presso il Dipartimento Infrastrutture e Mobilità di Potenza che le acquisiscono agli atti, allegandole al vecchio protocollo 17020 del 8.7.1993 ed assegnandogli il nuovo protocollo n° 23601 del 11 luglio 2001. Ai fini dell'abitabilità è stato ritrovato un unico documento rilasciato dalla USL di Potenza in data 18 agosto 2000 con il quale si dava parere igienico sanitario favorevole al progetto di costruzione. All'interno della struttura comunale non si è riscontrata alcuna comunicazione di ultimazione dei lavori e di collaudo delle strutture. Non è stata riscontrata nessuna certificazione circa l'abitabilità dei locali. Rispetto al progetto presentato si è riscontrato, in sede di sopralluogo e così come indicato nelle schede catastali, il cambio di destinazione d'uso del locale adibito a salotto che, dalla variante presentata dal geometra -----, risulta adibito a deposito agricolo per una superficie utile di mq 23,22 mentre di fatto è cucina-salotto.



Ad oggi l'intera struttura risulta ultimata e completata in tutte le rifiniture, impianti elettrici e sanitari, infissi e dipinture varie, tanto da essere abitata in tutte le sue parti. L'unica parte che non risulta accessibile e utilizzabile sono i balconi, per la mancanza di elementi di sicurezza (ringhiera e pavimentazione sul ballatoio).

6. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile in questione, sia durante i sopralluoghi effettuati che da notizie assunte presso gente del posto, è utilizzato dal signor ----- e da tutta la sua famiglia che ne hanno eletto la residenza così come indicato nel certificato di residenza allegato alla presente.

7. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul soggetto esecutato e sui beni.

Alla data attuale vengono di seguito riportati alcuni oneri gravanti a nome di ----- e sui beni in proprietà. Tutti sono meglio evidenziati nella richiesta espletata presso gli uffici competenti ed allegata alla presente.

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/1989 - Registro Particolare 3864 Registro Generale 4491 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



via Macchia San Luca, 349 Potenza - tel. 338/8820256 E.mail marcorosucci@tiscalil.it part. iva 00719440760 c.f. RSC MCM 60D14 A669E



- TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/06/1999 - Registro Particolare 6089 Registro Generale 7666 Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA MERCEDES Repertorio 44430 del 25/05/1999 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in BELLA (PZ)
- ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2000 - Registro Particolare 991 Registro Generale 6643 Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA MERCEDES Repertorio 58567 del 04/05/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO Immobili siti in BELLA (PZ) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 150 del 07/03/2001 (EROGAZIONE A SALDO)
2 - Iscrizione n. 380 del 09/04/2020
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/06/2004 - Registro Particolare 3061 Registro Generale 12010 Pubblico ufficiale SEM Repertorio 16623 del 24/05/2004 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI Immobili siti in BELLA (PZ) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 3322 del 09/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2007 - Registro Particolare 564 Registro Generale 4161 Pubblico ufficiale SEM SPA Repertorio 29061 del 31/01/2007 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI Immobili siti in BELLA (PZ)
- ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2020 - Registro Particolare 380 Registro Generale 4521 Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA MERCEDES Repertorio 58567 del 04/05/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO Immobili siti in BELLA (PZ) Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 991 del 2000
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/07/2021 - Registro Particolare 8789 Registro Generale 10411 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI POTENZA Repertorio 1054 del 16/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BELLA (PZ)

8. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Da indagini effettuate tutti i beni eseguiti non ricadono in aree demaniali.

9. verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Al momento dell'accesso, i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico. L'onere che graverebbe sugli immobili riguarda solo ed esclusivamente le tasse da versare presso il Comune (ICI – TARI ecc) oltre alle eventuali spese condominiali qualora si instaurasse un “condominio minimo”.



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

Per quanto attiene le spese di gestione degli immobili, lo scrivente ha verificato che per la gestione dell'intero immobile non vi sono spese condominiali, infatti i locali posti al piano terreno hanno accessi indipendenti mentre l'abitazione ed i locali presenti nell'intero immobile non sono soggetti ad alcuna spesa condominiale. Non sono previste spese straordinarie da sostenere.

11. procedere alla valutazione dei beni.

Poiché il valore di mercato dei beni da stimare corrisponde alla previsione, per quanto più attendibile, dei prezzi che essi riuscirebbero ad avere nell'ipotesi di alienazione, in funzione della loro ipotetica presenza sul mercato, ha portato il sottoscritto a considerare la domanda e l'offerta presente nella zona per beni e strutture simili, ossia a stimare il prezzo a metro quadro stabilito tra le parti, in funzione delle superfici concesse. Poiché la zona in cui è situato l'immobile è satura di abitazioni, tanto da non avere la disponibilità di ulteriori lotti edificabili, vista l'attuale situazione commerciale in cui vi è una notevole offerta sul mercato di immobili simili con nessuna o quanto mai minima richiesta degli stessi, i prezzi riguardanti la vendita risultano al momento inferiori ai normali valori di mercato esistenti, tanto da portare così il sottoscritto a stimare un valore di poco più alto rispetto al valore medio di beni simili e proveniente dai valori esaminati.

Ai fini della superficie da computare per il calcolo relativo all'acquisizione del valore di stima, il sottoscritto considera solo la superficie coperta dell'abitazione con gli accessori diretti e le pertinenze strumentali del corpo principale.

Visionando ed analizzando le quotazioni di mercato presenti nelle banche dati della zona oggetto di stima presso le agenzie immobiliari ed attenendomi alle tabelle estratte da pubblicazioni specializzate per la rendicontazione di valori indicati dall'Agenzia del Territorio e del Borsino immobiliare, è possibile stabilire, per una abitazione finita nelle sue strutture e finiture e per beni similari a quello in considerazione, le quotazioni immobiliari degli appartamenti similari che variano da un minimo di €330,00/mq nella zona R (Agricola nelle contrade Castelluccio, San Cataldo, C.da S. Antonio Casalini, Serra di Muro) ad un massimo di 900 €/mq nella zona centrale (Vicoli Emanuele, via Orazio Flacco). I valori riguardanti le ville presenti nella zona residenziale ed all'interno del centro abitato variano da un



minimo di € 1.500/mq nel Centro storico, via Castello, Piazza Plebiscito Largo dei martiri, ad un massimo di € 2450 nella zona D1.

Nel caso specifico ed in considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile possiamo indicare un valore a metro quadro pari a € **350,00/mq**. Per le superfici non residenziali, quali i balconi, si applica una valutazione del 60% del prezzo base, mentre per il locale ubicato al piano 2, da utilizzarsi come locale stenditoio in quanto le altezze non rispecchiano le misure standard per l'abitabilità, il valore utilizzato sarà pari al 50% del prezzo base.

Sulla scorta di quanto sin qui asserito, si avrà il valore dell'immobile oggetto di stima pari a € **63.000,00**.

Per quanto attiene invece l'interclusione del fabbricato esecutato che risulta circoscritto dall'intera particella 2117 (mq. 194), sempre in proprietà dell'esecutato ma non inserita nella presente procedura esecutiva, il valore del lotto dovrebbe essere depurato del costo dell'area della particella 2117, se si ritiene di inserirla all'interno di detta procedura o, in caso di vendita, il nuovo acquirente dovrà sostenere la spesa relativa all'acquisto dell'area in base al prezzo di mercato. Ad oggi, e secondo le indagini di mercato effettuate dal sottoscritto, il valore dell'area agricola della zona risulta essere pari a € 5,00/mq. Viene inoltre ipotizzato un incremento del 50% trattandosi di necessità di acquisto che sicuramente farebbe aumentare il prezzo della richiesta. L'importo sarà così pari a € 5,00/mq x mq 194 +50% di € 5,00= € **1.455,00**. A tale importo bisognerà aggiungere le spese notarili e le relative tasse ipotizzate calcolate sommariamente in € **3.000,00**. Si potrebbe anche considerare la realizzazione di un frazionamento della stessa particella delimitando la zona adiacente la casa, attualmente pavimentata con getto in cemento e collegarla, mediante una stradina, al cancelletto esistente, unico accesso all'abitazione. Tale occupazione andrebbe a dividere in tre quote la particella 2117 polverizzandola ulteriormente, a discapito del valore iniziale della stessa. Avremo così una quota della stradina e della superficie pavimentata per una superficie totale di circa mq. 94, lasciando così altre due quote, una a destra ed una sinistra della creata stradina, aventi una superficie totale di mq. 100.

Così come verificato in sede di sopralluogo e da quanto acquisito dalla documentazione in possesso dello scrivente, il locale ad uso deposito agricolo previsto in progetto dal geometra ----- (Variante in corso d'opera e relativa concessione edilizia n° 24/2001) avente una superficie utile di mq 23,22, allo stato di fatto risulta essere un salotto, così come riportato anche nella scheda catastale redatta dallo stesso professionista nell'aprile 1999. Tale modifica comporta un "*cambio di destinazione d'uso*". Tale dizione viene utilizzata da un punto di vista urbanistico e catastale per indicare una modifica delle finalità di utilizzo di un'unità immobiliare o di parte di essa.



La procedura di cambio destinazione d'uso è regolata da normative precise e qualsiasi intervento effettuato al di fuori delle regole stabilite si configura come un abuso edilizio e, come tale, è punito con pesanti sanzioni amministrative.

La prima cosa che occorre fare è verificare a livello urbanistico chiedendo, se necessario, eventuali permessi a costruire al Comune di competenza territoriale (pratica urbanistica).

Solo successivamente si dovrà effettuare il cambio presso gli uffici Catastali. Nel caso specifico, invece, è stato fatto il contrario, difatti il geometra ----- ha accatastato l'immobile nel 1999 come salotto e, successivamente, ha consegnato al Comune la Variante indicando la stanza come deposito agricolo (10 maggio 2001).

È necessario richiedere pertanto l'autorizzazione al Comune solo in caso di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, ovvero, quando si vanno a modificare le finalità di utilizzo iniziali con il passaggio ad una categoria funzionale differente (es. da residenziale a commerciale o come il cambio destinazione d'uso da ufficio ad abitazione).

Nel caso in cui, invece, non si operi un cambio di categoria (es. residenziale- residenziale) si parla di cambio di destinazione d'uso non rilevante e non occorre nessuna autorizzazione comunale, ma è sufficiente effettuare il cambio al catasto in caso di modifica della disposizione dei locali, delle dimensioni, etc.

Il cambio di destinazione d'uso si effettua quasi sempre quando vi è un cambio della categoria funzionale di un immobile. La normativa vigente prevede sette diverse categorie funzionali per gli immobili in base alle quali è necessario effettuare i cambi di destinazione d'uso, ovvero quando vi è un passaggio tra le seguenti categorie:

1. **Residenziale:** immobili adibiti ad abitazione, studi professionali e affittacamere.
2. **Industriale:** industrie, botteghe artigiane, laboratori di riparazione, imprese edili, etc.
3. **Commerciale al dettaglio:** negozi, piccola /grande distribuzione, negozi all'ingrosso, mercati, ristoranti e bar.
4. **Turistico/ricettive:** alberghi, campeggi, residence, ostelli, etc.
5. **Servizi:** banche, centri di ricerca, studi professionali, fiere, uffici privati, etc.
6. **Deposito.**
7. **Agricole:** aziende agricole, zootecniche, colture, aziende florovivaistiche, etc.

È possibile passare da una categoria all'altra solo in presenza di determinati requisiti previsti dalle normative e solo attraverso un cambio di destinazione d'uso. Ad esempio, per effettuare il cambio destinazione d'uso da magazzino ad abitazione è necessario che l'immobile sia compatibile con i requisiti richiesti ad un'abitazione e che la modifica sia



prevista nel Piano Urbanistico Regionale. Entro il termine massimo di 15 giorni dalla fine dei lavori, inoltre, bisogna effettuare la Segnalazione Certificata di agibilità.

La violazione delle normative vigenti viene punita con pesanti sanzioni pecuniarie e amministrative.

Per quanto riguarda il costo per il cambio di destinazione d'uso, bisogna considerare i seguenti fattori:

- **Costo delle opere di ristrutturazione** necessarie per effettuare la modifica degli immobili al fine di renderli consoni alla nuova funzione. Questo è il caso del cambio di destinazione d'uso con opere.
- **Costo dei professionisti** (ingegneri e geometri) incaricati di espletare le pratiche urbanistiche, energetiche etc.
- **Oneri di urbanizzazione.**
- **Costo delle pratiche catastali.**

Il costo del cambio destinazione d'uso di un immobile è dato dalla somma di tutte queste voci di spesa, alcune fisse, come gli oneri di urbanizzazione o le pratiche catastali, e altre variabili come le spese per i lavori di ristrutturazione o per gli oneri dei professionisti. Nel caso specifico, essendo l'immobile nelle immediate vicinanze della delimitazione di Nucleo Urbano della frazione di San Cataldo e, considerando che la trasformazione non riguarda la struttura del fabbricato, ma un semplice cambio di destinazione d'uso che, essendo il corpo di fabbrica adiacente al nucleo urbano potrebbe essere quanto prima sanato direttamente da una Delibera Consiliare da parte del Comune stesso, si è ipotizzato, per la sanatoria, un importo dovuto, tra oneri di costruzione e costo del professionista, di circa € **4.000,00**.

12. procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

La quota pignorata risulta essere nella proprietà di ----- in regime di separazione dei beni e per la quota pari all'intero.

Da una attenta analisi dei luoghi si può tranquillamente affermare che gli immobili potrebbero essere ulteriormente frazionati ma, facendolo, si avrebbe un ulteriore decremento del valore iniziale con una notevole polverizzazione dei beni.

13. acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Attualmente l'immobile risulta in proprietà di ----- in regime di separazione dei beni. Il possesso è detenuto in maniera né violenta e né clandestina da chi ha eletto la propria residenza nel bene staggito, così come si evince dal certificato di residenza allegato.



Conclusioni e considerazioni

Per quanto sopra esposto e sulla scorta dei rilievi effettuati, il sottoscritto ritiene di valutare gli immobili oggetto della presente procedura in € **63.000,00**, comprensivo di oneri ed accessori diretti ed indiretti. Tale valore proviene dalla valutazione per comparazione dei beni eseguiti e non lottizzabili in quanto con un ulteriore frazionamento si avrebbe una polverizzazione dei beni che porterebbero ad avere una cattiva gestione nella vendita del bene esecutato. A tale importo andiamo a detrarre le eventuali spese occorrenti per l'acquisto della particella 2117 che circoscrive l'immobile, rendendolo quindi privo di accesso anche pedonale e avremo un importo netto di € 63.000,00- (4.455,00+ 4.000)= € **54.545,00**, detraendo le spese occorrenti per sanare il cambio di destinazione d'uso.

Nel mentre si consegna la presente relazione rispondente ai quesiti posti dalla Spett.le Autorità Giudiziaria, lo scrivente rimane a disposizione della Stessa per qualsiasi chiarimento e delucidazione in merito.

Il C.T.U.

geom. Marco Mauro Rosucci

