

**TRIBUNALE DI POTENZA  
SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDIMENTO n. 90/2021 R.G.E.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Davide Visconti**

**OGGETTO:**  
Stima di beni pignorati.

**PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:**

**CONTRO**

**CUSTODE GIUDIZIARIO**  
Avv. Andrea De Bonis

**RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA**

**CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):23/10/2023**

**GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):23/10/2023**

**UDIENZA FISSATA IN DATA:13/11/2024**

**TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE  
(Ante 30 gg Udienza):14/10/2024**

***RELAZIONE DI STIMA (LOTTI n. 2)***

**Il C.T.U.  
Geom. Nicola Scavone  
Vico 3 Garibaldi 12  
85010 – Pignola- (Pz)**



## 1. Premessa

Il sottoscritto geometra Nicola Scavone, iscritto all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza al n. 1866, è stato nominato Esperto Stimatore in seno alla procedura di esecuzione immobiliare di cui sopra.

A seguito dell'accettazione dell'incarico in data 23/10/2023 lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico, nonché verifiche presso gli uffici amministrativi: Comune di Bella (Anagrafe e Ufficio Tecnico Comunale), Agenzia del Territorio di Potenza e Conservatoria dei RR.II. Ha, inoltre, eseguito le principali attività professionali unitamente all'Avv. Andrea De Bonis.

Il sopralluogo presso l'immobile, previa comunicazione del Custode alle parti, si è svolto in data 24/11/2023 con esito negativo per la mancata presenza degli esecutati e, con comunicazione successiva, in data 19/12/2023. A conclusione di ogni sopralluogo è stato redatto verbale sottoscritto dalle parti intervenute (*Allegati nn. 1 e 2*).

Si auspica che le informazioni fornite, in quanto indirizzate a soggetti "non addetti ai lavori" quali il pubblico dei potenziali acquirenti, siano maggiormente comprensibili in quanto accompagnate da foto e planimetrie inserite nel corpo stesso della relazione.

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

Il sottoscritto ha verificato che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.
- le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni si estendono fino al ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- i dati catastali storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione ipotecaria.
- non è stato depositato l'**estratto catastale storico**;
- Il sottoscritto ha acquisito in data 06/08/2024 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Bella i seguenti documenti:



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

*Primo profilo (diritti reali):*

Il diritto reale dei beni oggetto di pignoramento è:

1.

dei seguenti immobili:

- 1a.** Comprensorio di terreni e fabbricati in agro di Bella (Pz) alla contrada Sant'Antonio Casalini in catasto al Foglio **39** particelle:
- 385** terreno qualità seminativo, classe 4 di mq 15.600;
  - 394** terreno di superficie complessiva mq 9.280 diviso in porzioni: mq 6.557 a seminativo classe 4 e mq 2.723 a pascolo arborato di classe 1;
  - 1275 (ex 390)** terreno di mq 2.274 seminativo di classe 4;
  - 1772 (ex 830)** fabbricato di categoria C/2 classe 4, consistenza mq 37;
- 1b.** Immobile in agro di Bella (Pz) alla contrada Sant'Antonio Casalini in catasto al Foglio **39** particella:
- 1276 (ex 390)** fabbricato di categoria A/2 classe 2, consistenza vani 9;

Il diritto reale complessivo (quota di 1/1) indicato nell'atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Potenza del 17/09/2021 n. Rep. 1513 corrisponde, quindi, a quello in titolarità agli eseguiti relativamente agli immobili di cui al punto **1a.**

Il diritto reale relativamente all'immobile di cui al punto **1b.**, **per accessione**, corrisponderebbe a quanto indicato nell'atto di pignoramento

Infatti il fabbricato **Fg 39 p.lla 1276** è stato edificato su area riportata al **Fg 39 p.lla ex 390** con Permessi di Costruire nn. 30/2003 e 36/2006 a nome di \_\_\_\_\_ e successivamente riportato in catasto urbano in testa ai sigg.

*Secondo Profilo (beni pignorati) come da atto di pignoramento immobiliare:*

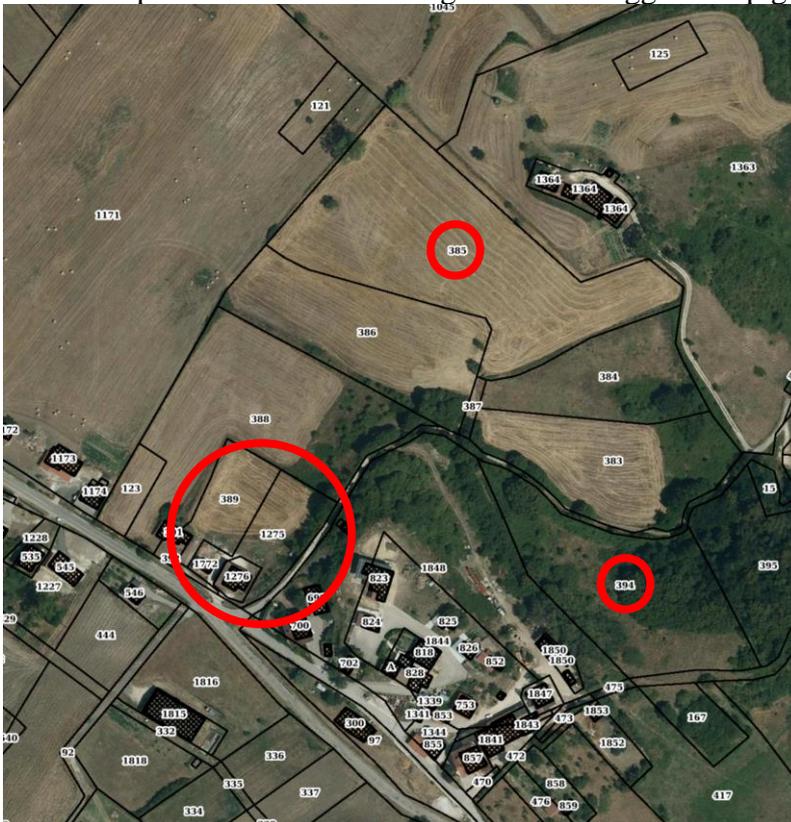
- 1c. Immobili in Bella alla c.da Sant'Antonio Casalini catastalmente identificati:
- Terreno al Foglio 39 p.lla **385** qualità seminativo, classe 4 di mq 15.600;
  - Terreno al Foglio 39 p.lla **394** di superficie complessiva mq 9.280 diviso in porzioni: mq 6.557 seminativo, classe 4 e mq 2.723 pascolo arborato, classe 1;
  - Terreno al Foglio 39 p.lla **1275 (ex 390)** di mq 2.274 seminativo di classe 4;
  - Fabbricato al Foglio 39 p.lla **1772 (ex 830)** categoria C/2 classe 4, consistenza mq 37;
  - Fabbricato al Foglio 39 p.lla **1276 (ex 390)** categoria A/2 classe 2, consistenza vani 9;



Non si riscontrano difformità formali dei dati indicati nel pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo  
Ortofoto con l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento



Ortofoto con planimetria catastale degli immobili oggetto di pignoramento



*Terzo Profilo (formazione dei lotti)*

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati si procede alla formazione di **DUE LOTTI** per la vendita:

**LOTTO N. 1:**

Proprietà 1/1 con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori, immobili in Bella alla c.da Sant'Antonio Casalini catastalmente identificati:

- Terreno al Foglio 39 p.lla **1275 (ex 390)** di mq 2.274 seminativo di classe 4;
- Fabbricato al Foglio 39 p.lla **1772 (ex 830)** categoria C/2 classe 4, consistenza mq 37;
- Fabbricato al Foglio 39 p.lla **1276 (ex 390)** categoria A/2 classe 2, consistenza vani 9;

**LOTTO N. 2:**

Proprietà 1/1 con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori, immobili in Bella alla c.da Sant'Antonio Casalini catastalmente identificati:

- Terreno al Foglio 39 p.lla **385** qualità seminativo, classe 4 di mq 15.600;
- Terreno al Foglio 39 p.lla **394** di superficie complessiva mq 9.280 diviso in porzioni: mq 6.557 seminativo, classe 4 e mq 2.723 pascolo arborato, classe 1;

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

*2a. Descrizione materiale Lotto n. 1:*

	<b>Abitazione Fg 39 p.lla 1276 (ex 390) con corte esclusiva</b>	<b>Magazzino-Deposito Fg 39 p.lla 1772 (ex 830)</b>
Tipologia	A/2 - Abitazioni di tipo civile con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo Residenziale con corte esclusiva.	C/2 - Magazzino- autorimessa e locali di Deposito
Ubicazione	in Bella alla c.da Sant'Antonio Casalini	in Bella alla c.da Sant'Antonio Casalini
Accesso	da strada comunale e corte esclusiva.	da strada comunale e corte esclusiva.
Pertinenze	Magazzino al piano seminterrato, soffitta e corte esclusiva di mq (486-150 superficie fabbricato) = mq 336	nessuna
H interna utile	Da mt 2.76 a mt 3.09	Da mt 3.97 a mt 4.95
Superficie netta	<i>Piano Seminterrato</i> -Magazzino mq 77.66 -Magazzino mq 36.20 -Centrale termica mq 4.99 -Disimpegno mq 6.31 <i>Piano Terra</i> -Soggiorno mq 37.04; -Cucina mq 18.53; -Bagno mq. 5.49; -Disimpegno mq 3.61; -Disimpegno mq 4.04; -Letto mq 14.51; -Letto mq 15.94; -Letto mq 18.12; -Bagno mq 7.06; -Balconi (7.55+4.24+8.79) = mq 20.58; -Portico mq 11.02; -Scala mq 6.05;	<i>Piano Terra</i> -Deposito mq 36.48;



	<i>Piano Primo (Sottotetto)</i> -Soffitta mq 82.33;	
Sup. Comm.	Metri quadrati lordi <b>340.39</b>	Metri quadrati lordi <b>40.12</b>
Esposizione	Sud/Est	Sud/Est
Stato Conserv.	Normale	Normale
Strutt. Verticali	c.a.	Muratura
Rifiniture	Pavimenti in monocottura/gres, rivestimenti in mattonelle di ceramica, porte in legno, infissi con persiane a lamelle orientabili, pareti tinteggiate con idropittura e pitture decorative. Nelle camere da letto presenza di tracce di umidità. L'abitazione è dotata di boiler e di un impianto fotovoltaico da 3 kw con pannelli posizionati sulla copertura oltre ad un serbatoio di raccolta acqua. Ha inoltre: una caldaia a gas con bombolone gas, una stufa a pellet con impianto di riscaldamento a pavimento e condizionatore caldo /freddo. Il piano seminterrato è con pavimento in battuta di cemento. La soffitta risulta priva di rifiniture; Il fabbricato è con terreno circostante (corte ad uso esclusivo) privo di recinzione. Serrande metalliche motorizzate al piano seminterrato.	Pavimento in battuta di cemento. Porta di accesso in ferro con pannelli coibentati. Pareti intonacate.
Impianti presenti	Idrico-sanitario, elettrico, gas con riscaldamento autonomo e fotovoltaico.	Idrico con scarico

**Terreno Fg 39 p.lla 1275 (ex 390)**

Il terreno di forma irregolare è costeggiato lungo il lato est dalla strada comunale San Cataldo e, sul lato sud, per un breve tratto dal Tratturo Comunale di Sant'Antonio dal quale si accede. E' privo di recinzione. Catastalmente risulta seminativo ma di fatto lo è per una superficie di circa mq 1.000. La restante parte, terreno di circa 1.274, risulta incolta con alcune piante di ulivo. Su quest'ultima parte di terreno insiste una stradina sterrata di accesso agli immobili, p.lle n. 1276 e 1772 del fg 39;

**2a. Descrizione materiale Lotto n. 2:**

<b>Terreno Fg 39 p.lla 385</b>	<b>Terreno Fg 39 p.lla 394</b>
Il terreno di forma irregolare ha una giacitura in pendio verso il vallone Jumicelli. Ha accesso dalla strada comunale S. Cataldo e attraverso la particella n. 387 del Fg 39 quest'ultima non oggetto di pignoramento, perciò terreno intercluso. E' un seminativo di mq 15.600 detenuto	Il terreno di forma irregolare è costeggiato dalla strada comunale San Cataldo dalla quale si accede attraverso un cancelletto di ferro. Catastalmente risulta diviso in porzioni colturali e precisamente a seminativo e pascolo arborato. Dal sopralluogo, però, è risultato incolto e ricoperto da folta vegetazione che ha reso abbastanza difficile il sopralluogo su tutta l'estensione della particella. Da quanto potuto visionare risulta recintato con pali di legno e rete metallica a maglie romboidali. Ha una superficie di complessivi mq 9.280



## LOTTO N. 1

Documentazione fotografica Immobile al fg n. 39, p.la 1276 – Abitazione con corte esclusiva  
(Allegato n. 14-Lotto n.1).

Piano seminterrato: Magazzino



Piano 1: Soffitta



P. Terra : Soggiorno



Piano Terra: Cucina



Prospetto S/E



Prospetto N/E



## LOTTO N. 1

Documentazione fotografica Immobile al fg n. 39, p.lla 1772 – Magazzino-Deposito

Prospetto S/E



Prospetto N/E



Interno



## LOTTO 1

Documentazione fotografica terreno al fg n. 39, p.lla 1275

p.lla 1275



p.lla 1275



p.lla 1275



## LOTTO N. 2

Documentazione fotografica Terreni al fg n. 39, p.lle 385 e 394  
(Allegato 14-Lotto n. 2)

Particella n. 385



Particella n. 385



Particella n. 385



Particella n. 394



Particella n. 394



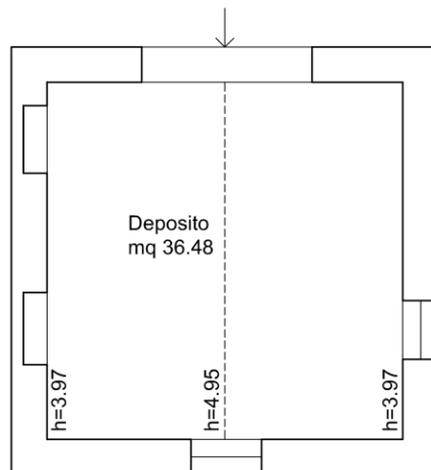
Particella n. 394



Planimetria dello stato reale dei luoghi – Magazzino/Deposito Fg 39 p.IIa 1772  
(Allegato n. 15).

COMUNE DI BELLA (Pz)  
Planimetria dello stato reale dei luoghi  
dell'unità imm.re distinta in catasto urbano Fg 39 p.IIa 1772

PIANO TERRA



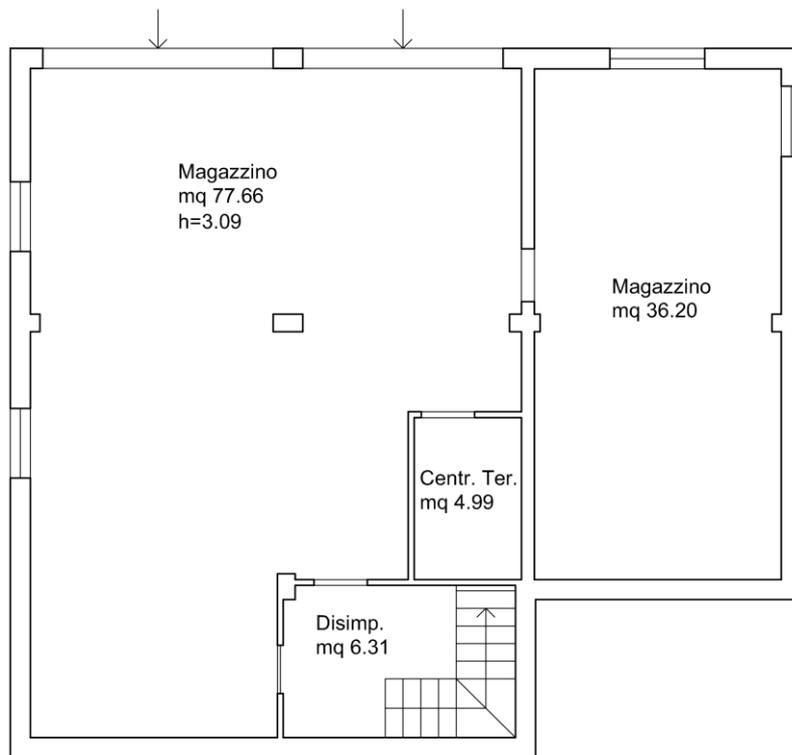
Nord



Planimetria dello stato reale dei luoghi – Abitazione- Fg 39 p.IIa 1276, Piano Seminterrato  
(Allegato n. 16).

COMUNE DI BELLA (Pz)  
Planimetria dello stato reale dei luoghi  
dell'unità imm.re distinta in catasto urbano Fg 39 p.IIa 1276

PIANO SEMINTERRATO



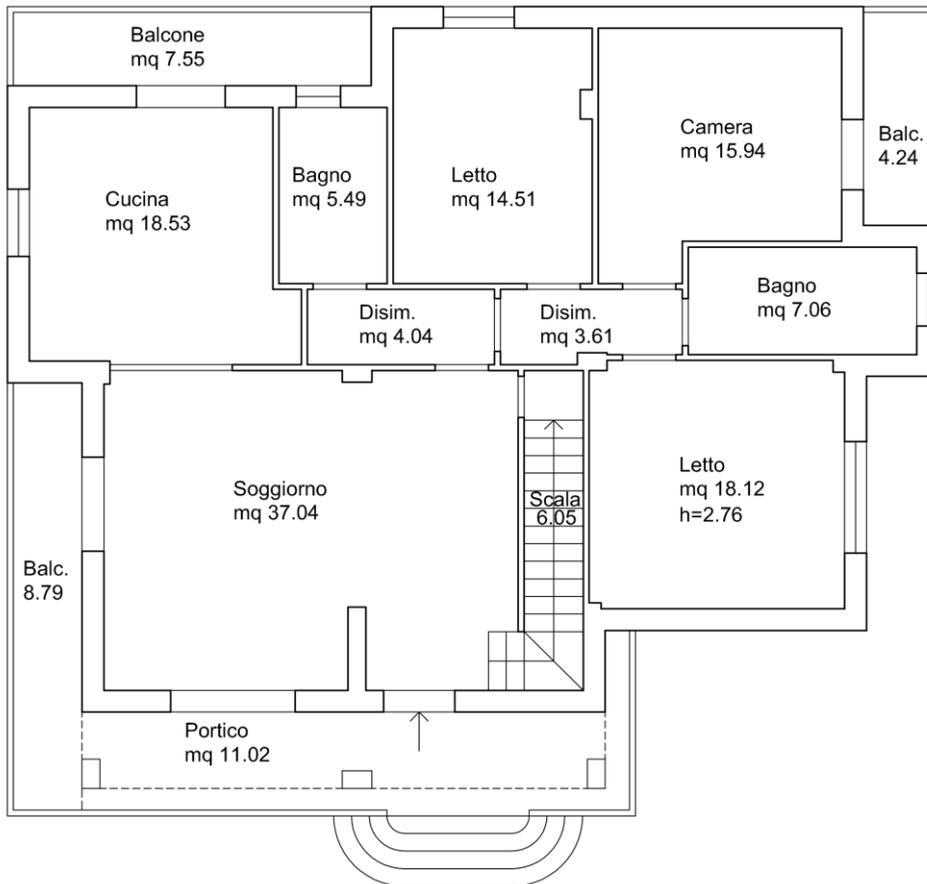
Nord



Planimetria dello stato reale dei luoghi – Abitazione- Fg 39 p.IIa 1276- Piano Terra  
(Allegato n. 17).

COMUNE DI BELLA (Pz)  
Planimetria dello stato reale dei luoghi  
dell'unità imm.re distinta in catasto urbano Fg 39 p.IIa 1276

PIANO TERRA



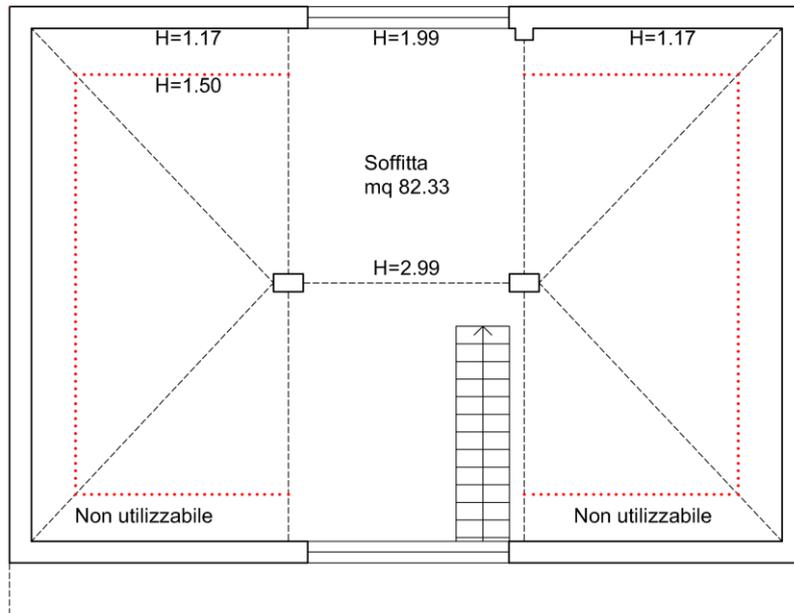
Nord



Planimetria dello stato reale dei luoghi – Abitazione- Fg 39 p.lla 1276- Piano Primo (Sottotetto)  
(Allegato n. 18).

COMUNE DI BELLA (Pz)  
Planimetria dello stato reale dei luoghi  
dell'unità imm.re distinta in catasto urbano Fg 39 p.lla 1276

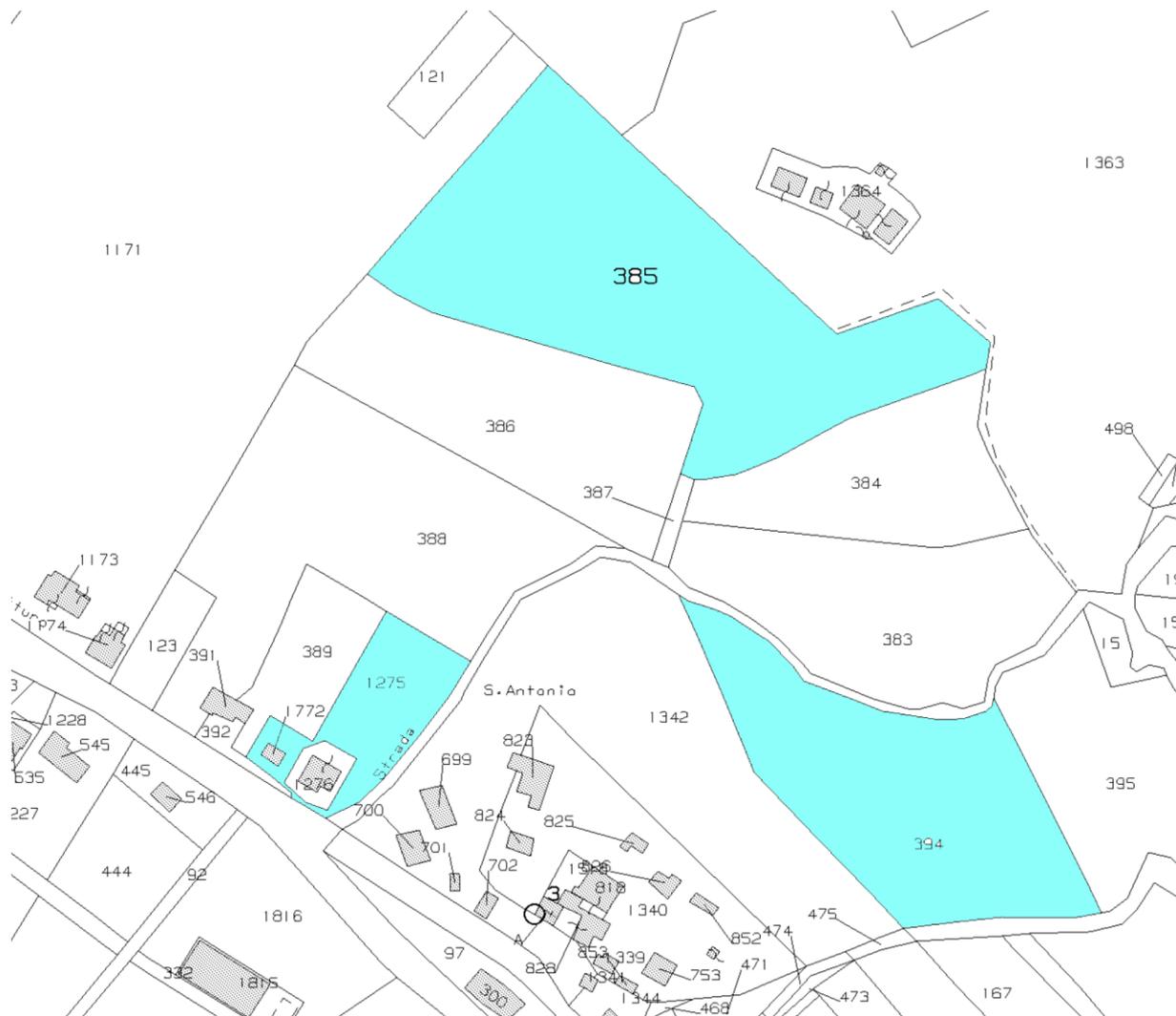
PIANO PRIMO (Sottotetto)



Nord



Planimetria generale dei terreni Fg 39 p.lle 385 – 394 e 1275  
(Allegato n. 19).



- 2b. L'attestato di prestazione energetica è stato richiesto ma non fornito per cui il costo per l'acquisizione è stimato in euro 300,00;
- 2c. Il deposito e l'abitazione hanno accesso indipendente dalla strada comunale e dalla particella n. 1275. I terreni hanno accesso dalla strada comunale tranne la particella n. 385 che rimane interclusa.

**Risposta al QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.**

- 3a. Immobili in Bella alla c.da Sant'Antonio Casalini catastalmente identificati:
- Terreno al Foglio 39 p.la **385** qualità seminativo, classe 4 di mq 15.600;
  - Terreno al Foglio 39 p.la **394** di superficie complessiva mq 9.280 diviso in porzioni: mq 6.557 seminativo, classe 4 e mq 2.723 pascolo arborato, classe 1;
  - Terreno al Foglio 39 p.la **1275 (ex 390)** di mq 2.274 seminativo di classe 4;



- Fabbricato al Foglio 39 p.lla **1772 (ex 830)** categoria C/2 classe 4, consistenza mq 37;
- Fabbricato al Foglio 39 p.lla **1276 (ex 390)** categoria A/2 classe 2, consistenza vani 9;

3.b- Il sottoscritto ha acquisito in data 24/10/2023, 25/06 e 09/08 c.a. presso l’Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- **visura storica per immobile Fg. 39 p.lla 385** (*Allegato n. 20*);
- **visura storica per immobile Fg. 39 p.lla 394** (*Allegato n. 21*);
- **visura storica per immobile Fg. 39 p.lla 1275** (*Allegato n. 22*);
- **visura storica per immobile Fg. 39 p.lla 1276 fabbricati** (*Allegato n. 23*);
- **visura storica per immobile Fg. 39 p.lla 1276 Terreni** (*Allegato n. 24*);
- **visura storica per immobile Fg. 39 p.lla 1772 fabbricati** (*Allegato n. 25*);
- **planimetria catastale corrispondente–Magazzino/deposito** (*Allegato n. 26*);
- **planimetria catastale corrispondente -Abitazione** (*Allegato n. 27*);
- **foglio di mappa n. 39 di Bella** (*Allegato n. 28*);

3.c – La storia catastale dei beni è la seguente:









- 3.d – si precisa **l'esatta rispondenza formale** dei dati catastali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali;
- 3.e – non sono intervenute **variazioni** in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento;
- 3.f – La **situazione reale dei luoghi** non è conforme **alla situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente;
- 3.g – la **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale ha evidenziato una diversa distribuzione degli spazi interni (Abitazione piano terra Fg 39 p.lla 1276) e la chiusura della porta (prospetto ovest deposito p.lla 1772). Pertanto si riportano le **planimetrie dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**;



(Allegato n. 29)

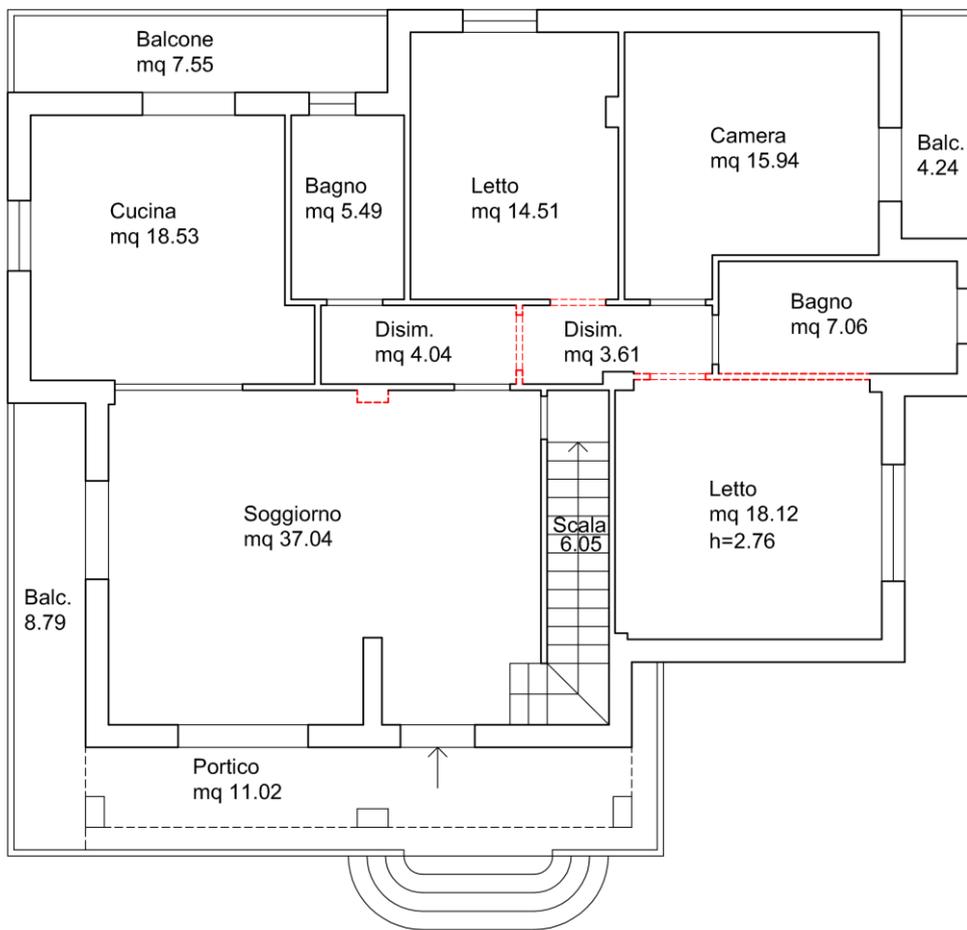
COMUNE DI BELLA (Pz)

Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle difformità con la planimetria catastale dell'unità imm.re distinta in catasto urbano Fg 39 p.la 1276

==== Divisione interna come da corrispondente planimetria catastale

----- Divisione interna come da stato reale dei luoghi

PIANO TERRA



Nord



(Allegato n. 30)

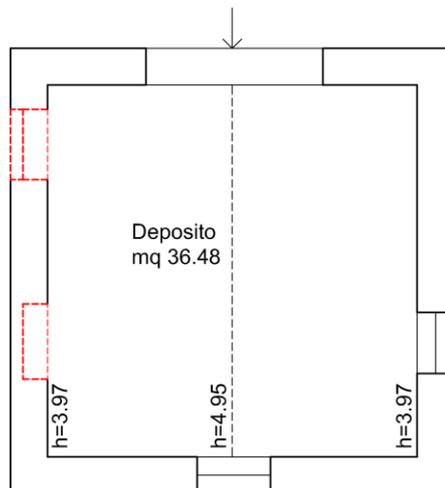
COMUNE DI BELLA (Pz)

Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle difformità con la planimetria catastale dell'unità imm.re distinta in catasto urbano Fg 39 p.la 1772

Divisione interna come da corrispondente planimetria catastale

Divisione interna come da stato reale dei luoghi

PIANO TERRA



Nord



3.h – Le corrispondenti **planimetrie catastali (Fg 39 p.lle 1276 e 1772)** presenti negli archivi del catasto necessitano di aggiornamento. La loro regolarizzazione comporta la presentazione di pratica *DOCFA* con una spesa che si stima in euro 300,00 part. 1772 e 300,00 part. 1276.

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

Si predispose per il lotto individuato il seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO N. 1:**

Proprietà 1/1 con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori, immobili in Bella alla c.da Sant'Antonio Casalini catastalmente identificati:

- Terreno al Fg 39 p.lla **1275 (ex 390)** di mq 2.274 seminativo di classe 4;
- Magazzino/Deposito al Fg 39 p.lla **1772 (ex 830)** cat. C/2 cl. 4, cons. mq 37, Rendita € 32,49;
- Abitazione con corte al Fg 39 p.lla **1276 (ex 390)** cat. A/2 cl. 2, cons. vani 9, Rendita € 288,18;

L'abitazione necessita dell'attestato di prestazione energetica e di aggiornamento della planimetria catastale. L'immobile, inoltre, presenta delle difformità urbanistiche sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01, "piano casa", Decreto salva casa e L.R. di recupero dei sottotetti con pratica in sanatoria che comporta una spesa complessiva di euro 6.000,00 circa, oltre al ripristino del terreno al piano seminterrato con una spesa di euro 4.000,00 circa, importi che sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

**PREZZO BASE euro 92.281,00;**

**LOTTO N. 2**

Proprietà 1/1 con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori, immobili in Bella alla c.da Sant'Antonio Casalini catastalmente identificati:

- Terreno al Foglio 39 p.lla **385** qualità seminativo, classe 4 di mq 15.600;
- Terreno al Foglio 39 p.lla **394** di superficie complessiva mq 9.280 diviso in porzioni:  
mq 6.557 seminativo, classe 4 e mq 2.723 pascolo arborato, classe 1;

**PREZZO BASE euro 21.091,00;**

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

La ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, come si evince dalla relazione notarile in atti, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (*R.G. n. 15180, R.P. n. 12865 del 30/09/2021*) e risalendo, a ritroso, al ventennio.





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

L'esperto ha proceduto alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico mediante richiesta di copia del provvedimento autorizzativo al dirigente dell'Ufficio Tecnico del comune di Bella in data 05/08/2024 (Allegato n. 31)**, e riferisce quanto segue:

*I terreni al fg 39 particelle n.ri 385-394 e 1275 ricadono in zona E- Verde agricolo come da Certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 38);*

*Il Magazzino-deposito individuato catastalmente al F. 39 p.lla 1772 è di vecchia costruzione, probabilmente ante 1967, e non è stata reperita documentazione a riguardo;*

*Il fabbricato ad suo abitazione-deposito individuato catastalmente al Fg. 39 p.lla 1276 è stato realizzato con:*

- Concessione Edilizia n. 30/2003 pratica n. 23, Prot. 6476, integr. del 02/04/2003 prot. 3157 (Allegato n. 35);
- Permesso di Costruire n. 36 del 28/12/2006, riferimento pratica n. 39 del 24/11/2006 Prot. N. 11305 (Allegato n. 36);
- Relazione a struttura ultimata (Allegato n. 37);

*A seguito delle verifiche si constata che l'immobile al Fg. 39 p.lla 1276 presenta delle difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi consistenti in:*

**Piano seminterrato:** *Ampliamento superficie interna di circa 9.00 mq mediante chiusura spazio antistante entrata (lato dx prospetto nord-est), apertura finestra su prospetto nord-ovest, diversa distribuzione spazi interni e sistemazione terreno in difformità al PdC che ha comportato un aumento di volumetria dell'intero fabbricato;*

**Piano Terra:** *scala esterna e diversa distribuzione spazi interni;*

**Piano Primo:** *soffitta di circa 82.00 mq non riportata in progetto collegata all'abitazione da scala interna;*

In definitiva trattasi di abusi edilizi sanabili con pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6/6/2001 n. 380, "piano casa", Decreto "salva casa" e L.R. di recupero dei sottotetti con costi che si stimano in euro 6.000,00;

Mentre la difformità per la diversa sistemazione del terreno del piano seminterrato determina un aumento di volumetria, quindi, è da ripristinare il terreno secondo i grafici di progetto allegati al PdC con una spesa stimata in euro 4.000,00;

I rispettivi importi pari a euro 10.000,00 sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

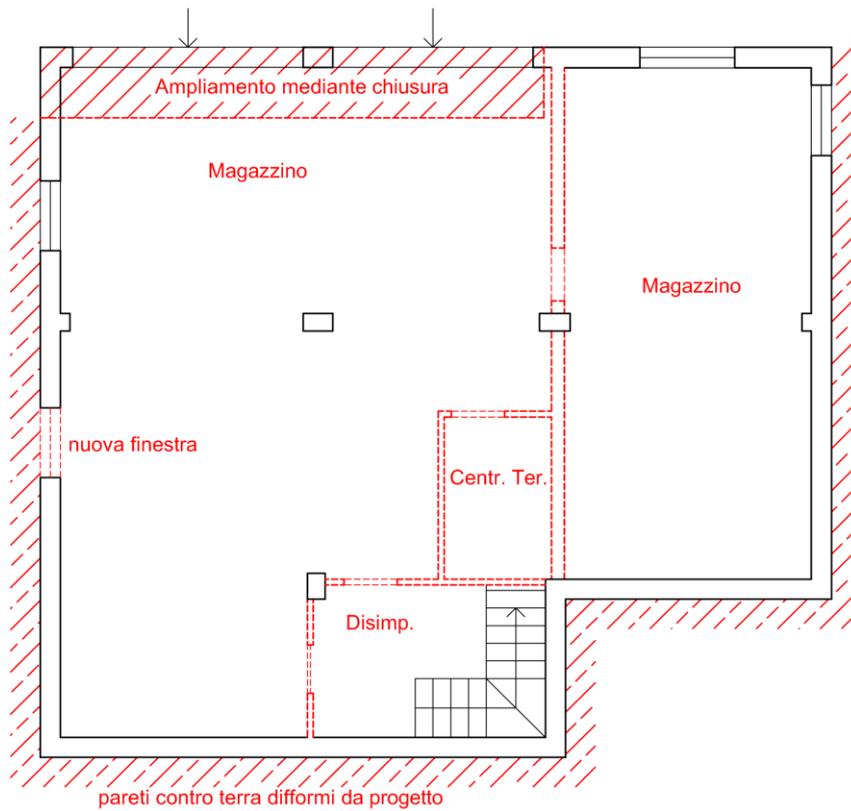


Si allegano planimetrie delle difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto;

COMUNE DI BELLA (Pz)

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto dell'unità imm.re distinta in catasto urbano Fg 39 p.IIa 1276

PIANO SEMINTERRATO



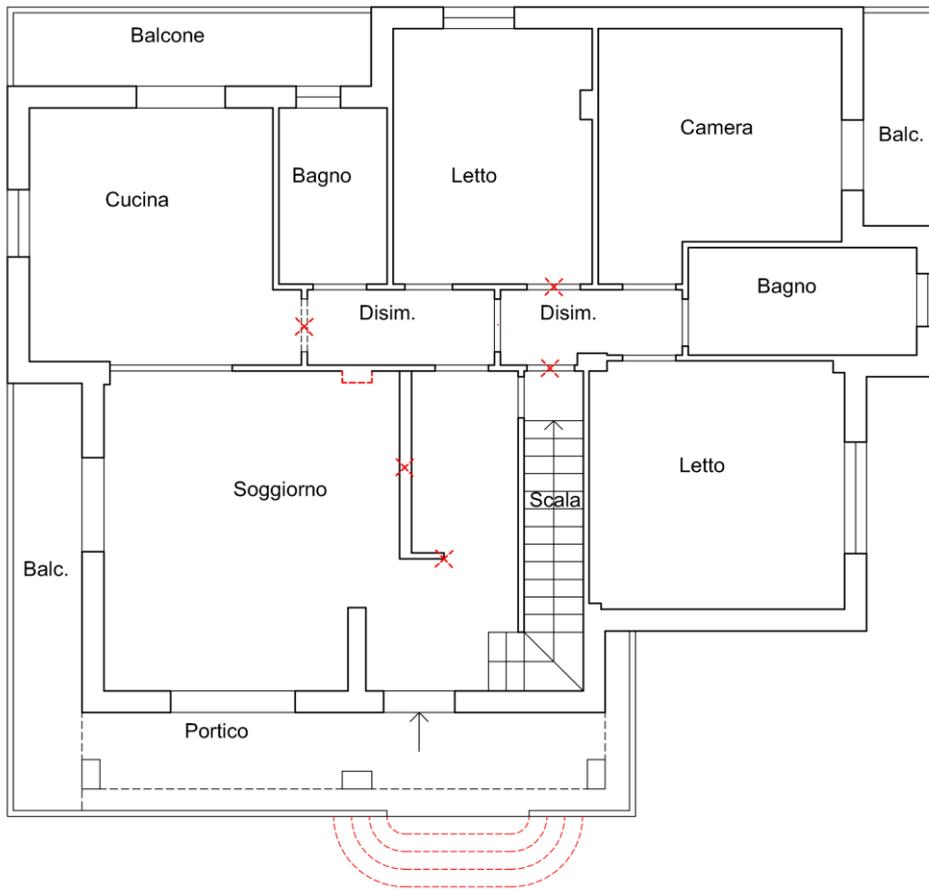
Nord



COMUNE DI BELLA (Pz)

Diffomità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto dell'unità imm.re distinta in catasto urbano Fg 39 p.IIa 1276

PIANO TERRA



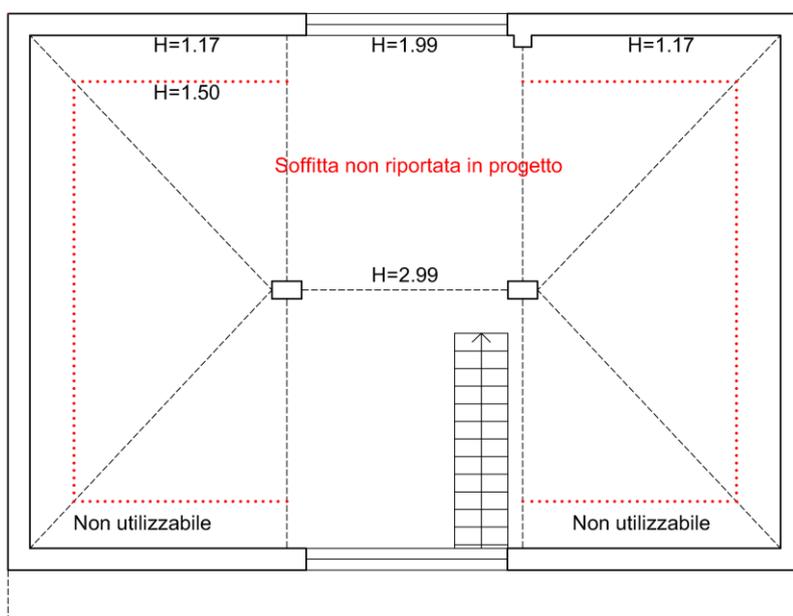
Nord



COMUNE DI BELLA (Pz)

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto dell'unità imm.re distinta in catasto urbano Fg 39 p.Ila 1276

PIANO PRIMO (Sottotetto)



Nord



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

L'abitazione (p.lla 1276) è occupata

Il deposito (p.lla 1772) e il terreno circostante (p.lla 1275) sono utilizzati

I terreni distinti con le p.lle n.ri 385 e 394 sono detenuti da \_\_\_\_\_ in forza di contratto di comodato che il \_\_\_\_\_ si riserva di esibire. La particella 385 risulta coltivata a seminativo mentre la p.lla 394, pascolo arborato, risulta incolta con folta vegetazione.

Si indica, comunque, per i fabbricati, il canone di locazione di mercato che è:

**p.lla 1276 canone di euro 333.00 così' calcolato**

Abitazione mq 199.07 (sup. comm. lorda) x € (1.10+1.40) /2 al mq (valore medio di locazione desunto dalla banca dati OMI) e magazzino mq 141.32 x € (0.50+0.70)/2= tot. € 333.00 in cifra tonda

**p.lla 1772 magazzino-deposito canone di euro 24,00 così' calcolato**

magazzino mq 40.12 x € (0.50+0.70)/2= tot. € 24.00 in cifra tonda

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

Si procede alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

- a) non vi è pendenza di altra procedura esecutiva;
- b) non vi sono pendenze di **procedimenti giudiziari civili**;
- c) non vi è presenza di **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) l'abitazione ha un proprio accesso esterno.

non vi sono **atti impositivi di servitù** sui beni pignorati;

Non vi sono provvedimenti di **sequestro penale**.

**In particolare si indica:**

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Domande giudiziali: non presenti;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti.
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non presenti;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: non presenti;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici: non presenti;

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie: nessuna cancellazione;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna cancellazione;
- 3) Difformità urbanistica:
  - *Il fabbricato al Fg 39 p.lla 1276 presenta degli abusi edilizi sanabili con pratica di sanatoria e ripristino dello stato dei luoghi con costi che si stimano in euro 10.000,00, importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.*
- 4) Difformità Catastali: le planimetrie catastali necessitano di aggiornamento la cui regolarizzazione comporta una spesa di euro 300,00 per ciascun immobile, importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.



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

Il bene pignorato non ricade su terreno demaniale.

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

Il bene pignorato è di proprietà e non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

Le informazioni sulle spese di gestione dell'immobile sono state richieste all'esecutato e di seguito si riportano:

Descrizione	importo
- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione	Non presenti
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	"
- eventuali spese cond. scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	"
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.	"

**Risposta al QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Indicazione del **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015.

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto ha calcolato:

- la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 10750 sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011;

Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Calcolo superfici	Coeff. Di Raguaglio superfici	Superficie Commerciale ragguagliata
<b>P.lla 1276-Magazzino/Deposito Piano Terra</b>			
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorie interni + pareti perimetrali max il 10%	m <sup>q</sup> 128.48 + 12.84 = m <sup>q</sup> 141.32	1	Mq 141.32
<b>Sommano superfici Piano Terra</b>			<b>Mq 141.32</b>
<b>P.lla 1276-Abitazione Piano Terra + Primo(soffitta)</b>			
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorie interni + pareti perimetrali max il 10%	m <sup>q</sup> 130.57 + 13.05 = m <sup>q</sup> 143.62	1	Mq 143.62
	Portico m <sup>q</sup> 11.02	0.35	Mq 3.85
	Balconi m <sup>q</sup> 8.79+4.24+7.55= m <sup>q</sup> 20.58	0.25	Mq 5.14
	Corte/Giardino di appartamento Mq 486 – 150 (sup. casa)= m <sup>q</sup> 336 Mq 25 * 15% + m <sup>q</sup> 311 * 5%=m <sup>q</sup> 19.30	---	Mq 19.30
Soffitta m <sup>q</sup> 82.33 + 8.23= m <sup>q</sup> 90.56	0.30	Mq 27.16	
<b>Sommano superfici piano Terra e Primo</b>			<b>Mq 199.07</b>
<b>P.lla 1772-Magazzino/Deposito Piano Terra</b>			
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorie interni + pareti perimetrali max il 10%	Mq 36.4 + 3.64 = Mq 40.12	1	Mq 40.12
<b>Sommano superfici Piano Terra</b>			<b>Mq 40.12</b>



- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 32*);
- Valori agricoli medi regione Basilicata (VAM) (*Allegato n. 33*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 34*)
- la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

Il prezzo a metro quadro desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate di Potenza per immobili simili oscilla da:

Tipologia	Stato conservativo	Val.mercato min.	Val. mercato max	Val. mercato medio
Abitazioni tipo civile	normale	Euro 340,00	Euro 385,00	<b>Euro 362.50</b>
Autorimesse/magazzini	normale	Euro 170,00	Euro 215,00	<b>Euro 192.50</b>

Per la valutazione si è applicato la stima sintetica comparativa con riferimento a una serie di coefficienti di merito relativi a caratteristiche estrinseche e intrinseche che caratterizzano il bene.



Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura che si ritiene opportuna del 10% del valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, oltre a spese per regolarizzazione pratiche varie;

Per cui avremo:

<b>LOTTO N. 1</b>	<b>Fg 39 p.lle 1275, 1276 e 1772</b>
Valore di mercato degli immobili	<b>€ 114.312,78</b>
Riduzione del 10% per mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata;	€ -11.431,27
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica DOCFA)	€ -300,00
Riduzione per spesa per acquisizione attestato di prestazione energetica	€ -300,00
Riduzione per regolarizzazione pratica per abusi edilizi	€ - 10.000,00
<b>PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)</b>	<b>€ 92.281,00</b>



<b>LOTTO N. 2</b>	<b>Fg 39 p.lle 385 e 394</b>
Valore di mercato degli immobili	<b>€ 23.435,20</b>
Riduzione del 10% per mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata;	€ -2.343,52
<b><i>PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)</i></b>	<b>€ 21.091,00</b>

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

I beni pignorato non hanno ad oggetto una **quota indivisa** pertanto non necessitano di valutazione della sola quota.

**Risposta al 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.**

Il sottoscritto, ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pignola, 30/08/2024

Il CTU  
geom. Nicola Scavone

