



N. 44/2015 R.G.E.

UDIENZA 05/06/2018

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]

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Mappe e Planimetria catastale;
- Allegato 3 Planimetrie di raffronto con stato di fatto con rilievo metrico+ Ortofotocarta;
- Allegato 4 Ispezioni;
- Allegato 5 Visure storiche;
- Allegato 6 Documentazione Atti di Provenienza;
- Allegato 7 Documentazione Ufficio Anagrafe
- Allegato 8 Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 Documentazione Regione Basilicata;
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 nomina e quesiti del G.E.,
- Allegato 13 Spese Documentate;
- Allegato 14 Parcella Professionale.

IL CTU

- Geom. MURO Liliana -

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 Tecnica d'Ufficio

Geom. Muro Lilliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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

- In primo luogo la **certificazione non risale** sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (2015-1995), ma fa riferimento per la particella 140 (ex 219 ex 78 ex 36) all'atto trascritto il 7/10/1999 NN11282/14349 (il notaio attribuisce in precedenza la proprietà [redacted] in forza di atti antecedente al quarantennio).
- Si precisa ancora che lo stesso NOTAIO riferisce che per la particella 224 (già 150-96-38) non risultano nel ventennio atti trascritti a favore del Comune di Satriano di Lucania dante causa della società [redacted]

In secondo luogo, il creditore procedente **non ha depositato l'estratto catastale attuale e non ha depositato l'estratto catastale storico** .

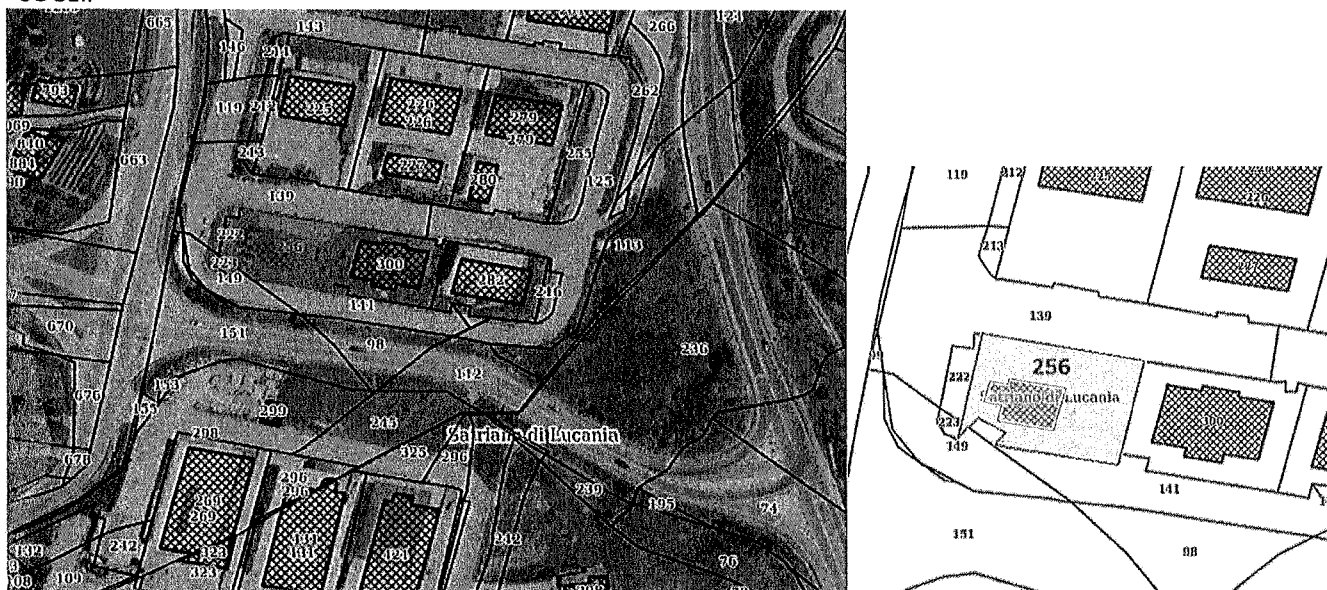
In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato il certificato della Camera di Commercio** della società esecutata.

Per tutto ciò la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione sopra indicata ovvero l'estratto catastale attuale, estratto catastale storico e il certificato di stato civile dell'esecutato.

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

In ordine ai beni pignorati, per il diritto reale dell'**intera proprietà (1/1)** indicato nell'atto di pignoramento, dell'unità in Satriano di Lucania in catasto al foglio 8 part. 256 di proprietà della [redacted], corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, pervenuti per la quota di proprietà 1/1 con atto pubblico amministrativo del 23/4/2002 per "cessione di diritti reali a titolo oneroso" trascritto il 22/05/2002 NN8429/9974.

All'uopo al fine di riportare dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento in Satriano di Lucania in catasto al foglio 8 part. 256 , si rende la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.



Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, sono stati individuato in un **unico lotto**:

LOTTO:

Proprietà per la **quota di 1/1** del complesso sito in **Satriano di Lucania (PZ)** alla Contrada Passariello n. 20/bis riportato nel N.C.E.U. del Comune **Satriano di Lucania (PZ)** in catasto al **foglio 8 part. 256**.

Confinante

- A est con proprietà [redacted] nato a [redacted] ANGELO LE FRATTE (PZ) il [redacted] (part.624);
- A sud con proprietà [redacted] (part.141), nonché P [redacted] nato a Satriano di Lucania (PZ) il [redacted] (part. 149 e 223);
- A ovest con proprietà [redacted] nato a Satriano di Lucania (PZ) il [redacted] (part. 222);
- A nord con CC [redacted] (pari.139), salvo altri.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

2-15

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

LOTTO:

Proprietà per la quota di 1/1 del complesso sito in Satriano di Lucania (PZ) alla Contrada Passariello n. 20/bis riportato nel N.C.E.U. del Comune Satriano di Lucania (PZ) in catasto al foglio 8 part. 256.

Il compendio pignorato in Satriano di Lucania in catasto al foglio 8 part. 256 ha una buona esposizione sorge a circa 700 metri sul livello del mare.

Esso si trova in una zona periferica del centro abitato di Satriano di Lucania, nell'Appennino Meridionale, nella valle del Melandro e dista a circa 27 km dal capoluogo Potenza, a circa 5 km dal comune di Tito, a circa 7 km da Sant'Angelo Le Fratte, a circa 7 km da Sasso di Castalda, a circa 7 km dal comune di Brienza ed infine a circa 8 km da Savoia di Lucania, comuni che fanno parte della Comunità montana del Melandro.

La contrada ivi è ubicato il cespite pignorato, pur rientrando nella zona P.A.I.P. del Comune di Satriano di Lucania, non presenta tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario quali acqua, fogna, illuminazione pubblica, tuttavia le stesse sono in fase di completamento.

Si accede al complesso pignorato percorrendo la strada comunale che da Satriano di Lucania conduce alla zona industriale, nelle immediate vicinanze della strada statale 95/Var "Variante Tito-Brienza".

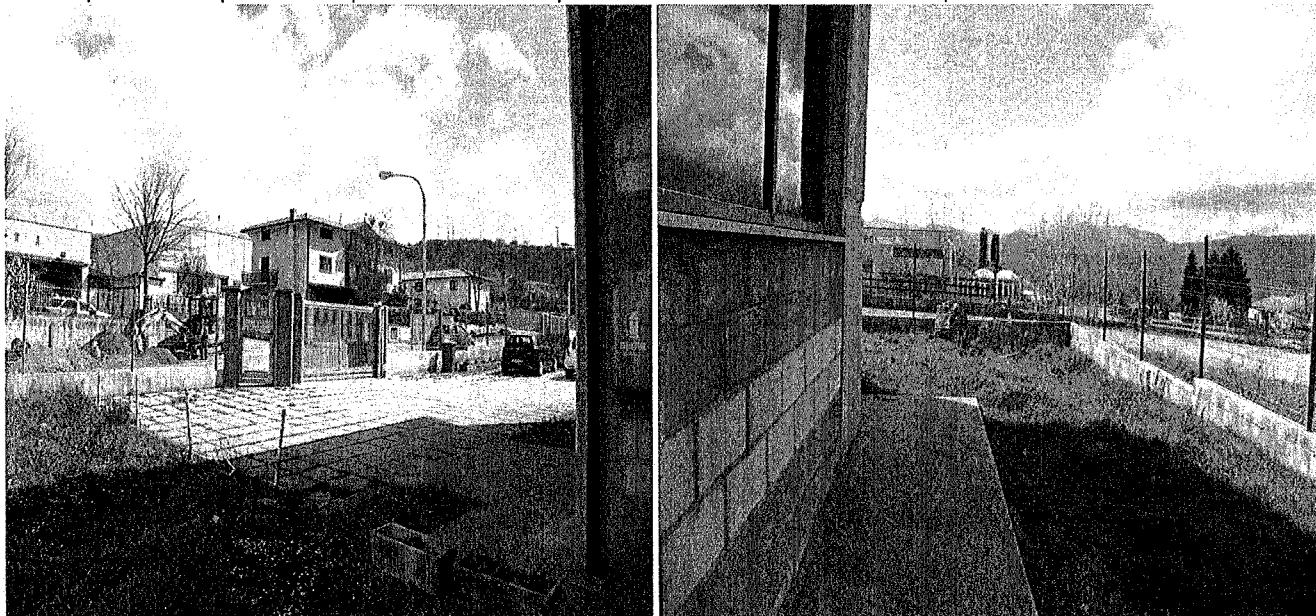


Essenzialmente esso è costituito da un piazzale, un fabbricato che si sviluppa su tre livelli (piani) e da una tettoia. Il lotto è completamente recintato con un inferriata metallica, sostenuta da un cordolo perimetrale in cemento armato e cancello d'ingresso scorrevole orizzontale, comandato elettricamente.

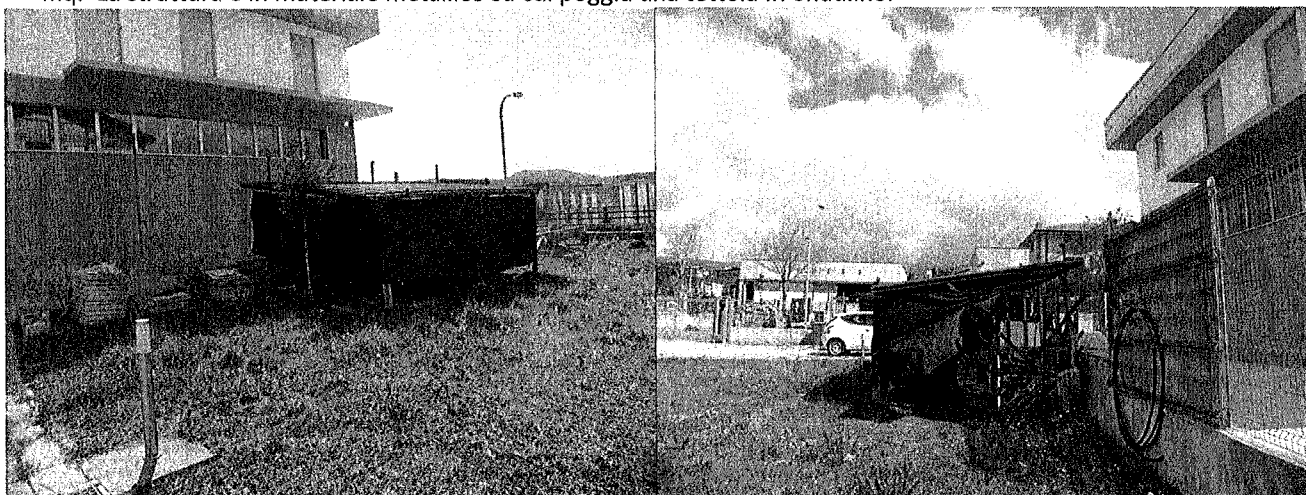
L'immobile è così distribuito:

- **Un piazzale** rivestito con in mattoni di cemento, un marciapiede in CLS, perimetrale al fabbricato. In alcune zone, a ridosso della recinzione, sono presenti aree sistemate a verde ove insistono i sotto servizi idrici, elettrici e fognari. La rete fognaria è collegata alla fossa settica posta a est della corte del fabbricato, mentre il bombolone per il GPL è interrato posto a ovest della corte del fabbricato. I sotto servizi della rete idrica a servizio del fabbricato viene servito da autobotte. Si precisa ancora che il piazzale e la parte perimetrale del fabbricato viene illuminato da pali collegati all'impianto elettrico del fabbricato.

La superficie complessiva del piazzale del marciapiede e dell'area verde è circa di mq. 800



- **Una tettoia** con struttura metallica, utilizzata per il deposito di materiale vario, con una superficie di circa 15 mq. La struttura è in materiale metallico su cui poggia una tettoia in ondolino.



- **Un fabbricato** ha una forma regolare completa in tutte le sue parti. Esso si sviluppa su tre livelli o meglio piano terra, piano primo e piano sottotetto mansardato, completi e rifiniti in tutte le loro parti.

La sig.ra [REDACTED] in fase di sopralluogo ha dichiarato che i lavori di completamento e rifinitura del piano terra e piano primo sono stati completati nel 2006, mentre il piano sottotetto nel 2009.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in latero-cementizio e copertura con manto di tegole in laterizio.

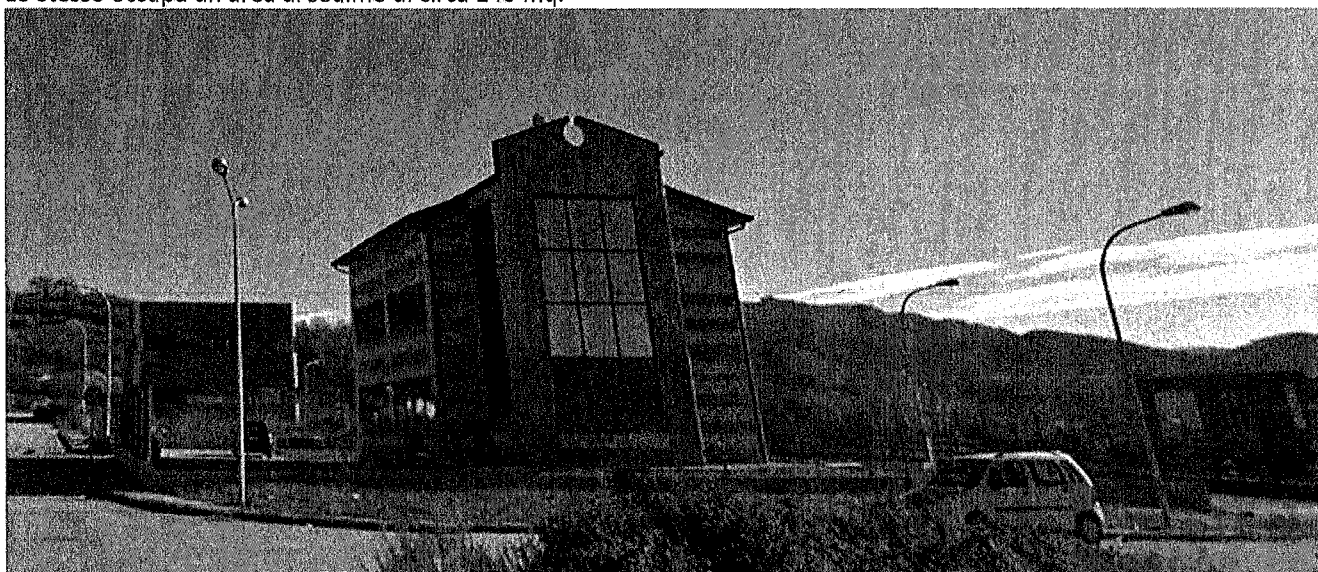
Le facciate del fabbricato sono rivestite in mattoni di laterizio a faccia vista di colore rosso e grigio.

Il corpo della scala interna che collega il piano terra, piano primo e piano sottotetto mansardato è in cemento armato con ampie vetrate riflettenti montate sulle finestre in alluminio a taglio termico.

Gli infissi esterni dell'edificio sono in alluminio a taglio termico con vetrate riflettenti.

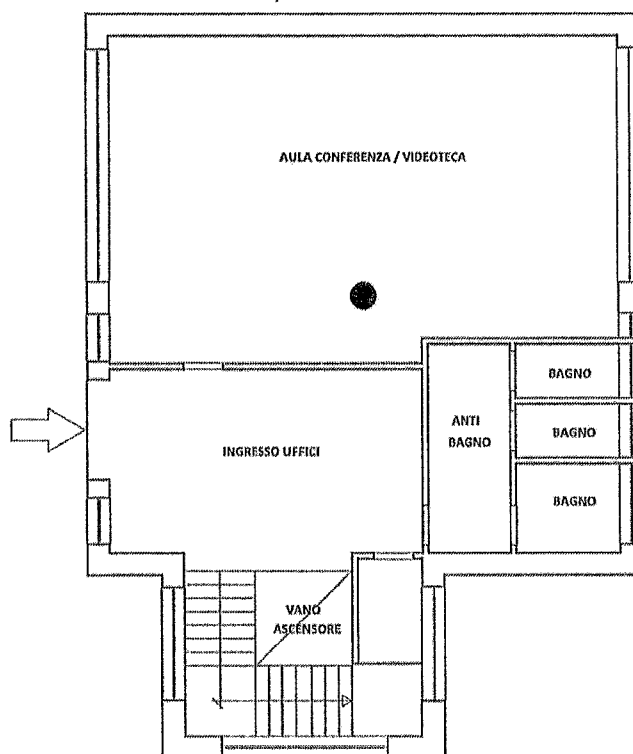
L'impianto elettrico del fabbricato è collegato alla rete pubblica, la rete fognaria è collegata alla fossa settica, l'impianto a gas è collegato al bombolone per il GPL, mentre l'impianto idrico viene approvvigionato da autocisterna.

L'intero edificio, versa in **buono** stato di manutenzione e conservazione.
Lo stesso occupa un'area di sedime di circa 140 mq.



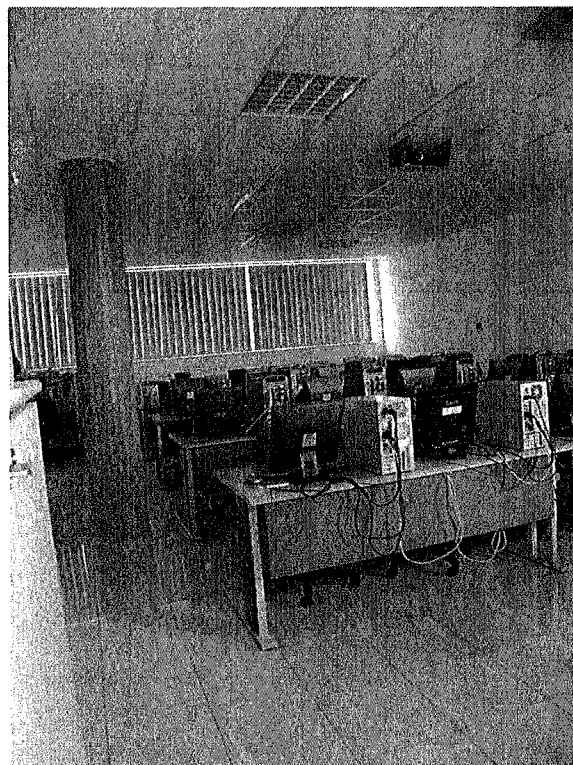
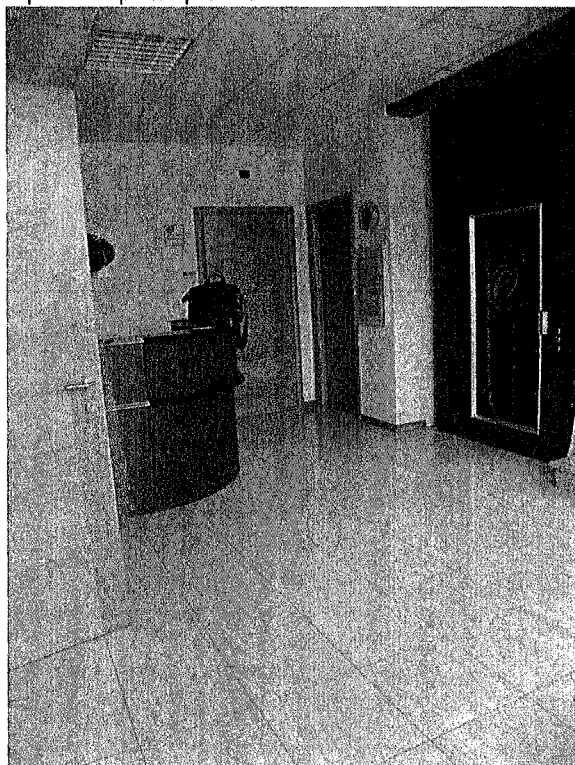
Il fabbricato al piano piano terra, accessibile da n.1 porta frontale che s'immettono direttamente sul piazzale antistante al fabbricato.

Esso si presenta in **buono** stato di manutenzione ed 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.



Le porte interne sono in legno, la pavimentazione dal piano terra è rivestita con mattoni in gres, la scala interna è in marmo, tutte le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica.

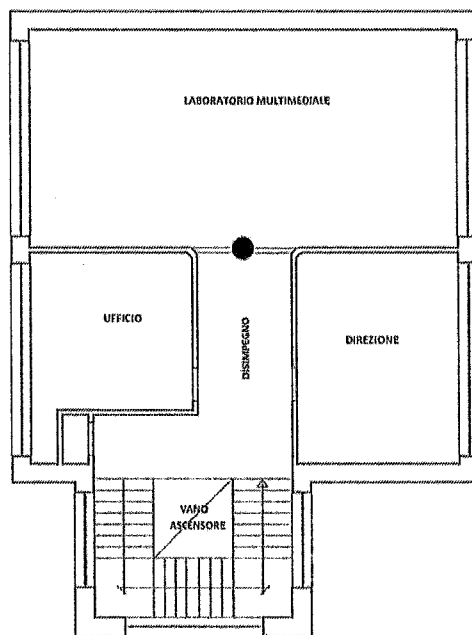
Il piano terra è dotato dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento con termo collettori collegato a caldaia a gas posta al piano primo.



I locali al piano terra sono adibiti per lo svolgimento delle attività della società eseguita con postazioni informatiche.

Il fabbricato al piano primo è accessibile da scala interna, nonché da ascensore montacarichi.

Esso si presenta in *buono* stato di manutenzione ed 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.



Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera.

La pavimentazione dal piano primo è rivestita con mattoni in gres, la scala interna è in marmo, tutte le pareti sono tutte intonacate e imbiancate.

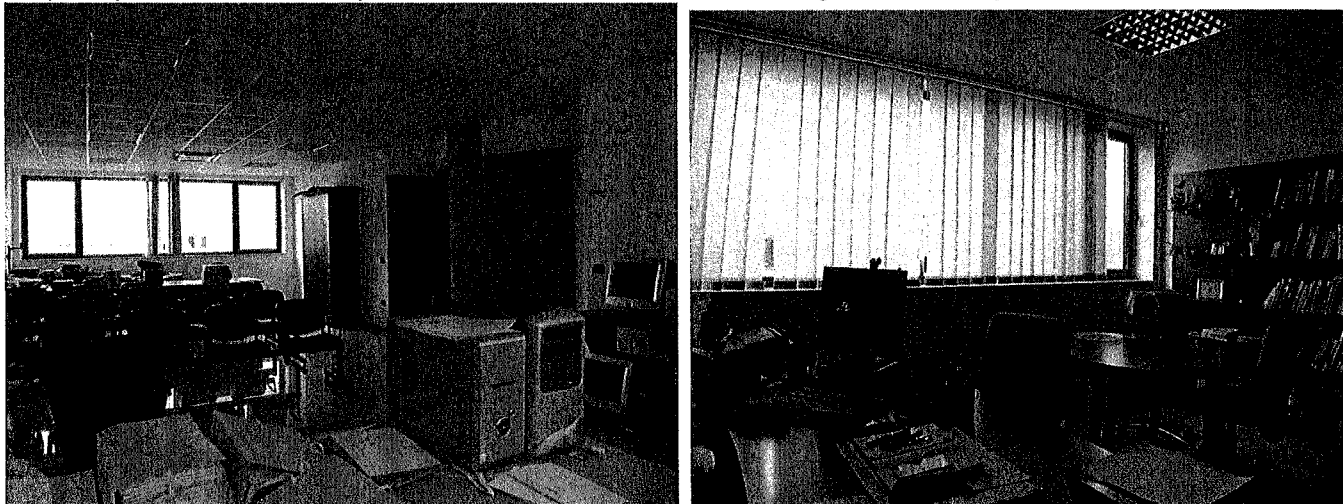
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

6-15

Il piano primo è dotato dell'impianto di riscaldamento con radiatori collegato a caldaia a gas.

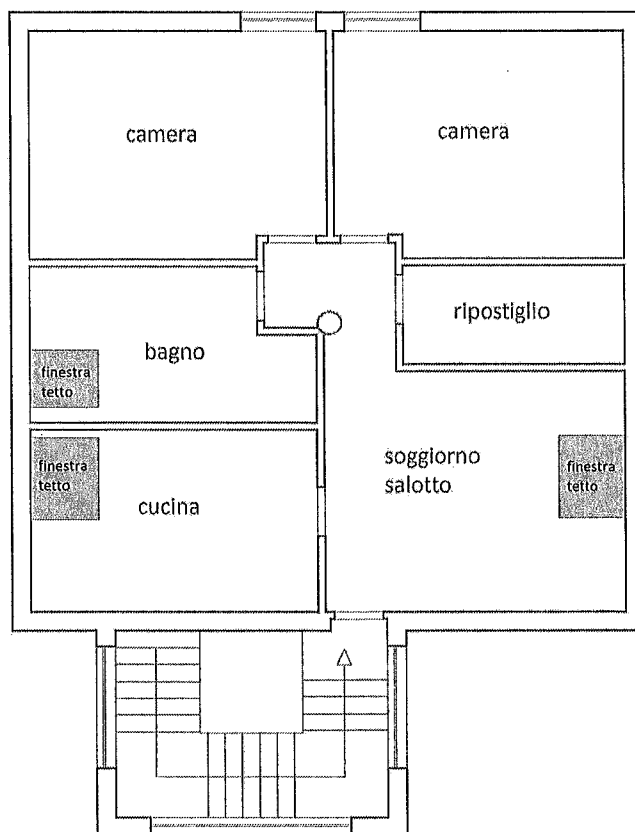


I locali al piano primo sono adibiti per lo svolgimento delle attività della società eseguita finalizzata alle attività di amministrazione e segreteria.

Il fabbricato al piano sottotetto mansardato è accessibile esclusivamente dalla scala interna.

Esso si presenta in *buono* stato di manutenzione ed è composto da n.1 soggiorno salotto, n.1 cucina, n.1 disimpegno che accede a n.1 ripostiglio, n.2 camere e n.1 bagno.

Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera.



La pavimentazione dal piano sottotetto mansardato è rivestita con mattoni in gres, tutte le pareti sono tutte intonacate e imbiancate ad eccezione della cucina e del bagno, rivestiti in piastrelle di ceramica .

Il sottotetto mansardato è dotato dell'impianto di riscaldamento con radiatori collegato a caldaia a gas.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 -- Cell: 3404040766 -- e- mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



Alla data del sopralluogo il sotto tetto mansardato era occupato dal legale rappresentante e dalla sua famiglia.

In fase di sopralluogo l'occupante del bene, la sig.ra [redacted] [redacted] [redacted], legale rappresentante della società [redacted] [redacted] [redacted] & C, ha dichiarato che l'immobile è privo di attestato di prestazione energetica, pertanto i costi per l'acquisizione possono essere stimati per un importo di circa €800,00.

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

I dati catastali del bene pignorato sono i seguenti:

Lotto:

- Proprietà per la quota 1/1 del Complesso in Satriano di Lucania alla C/da Passariello in catasto al foglio 8 part. 256, Piano T-1, Categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani, Rendita €805,67;

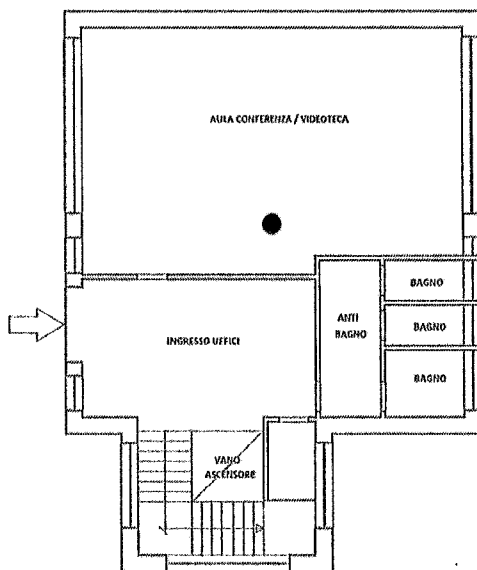
I cespiti nella titolarità per i diritti sopra indicati della società [redacted] [redacted] [redacted] C. con sede in Satriano di Lucania (PZ), hanno la seguente identificazione catastale.

Foglio	Particella	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestazione catastale
8	256	Satriano di Lucania C/da Passariello	A/2	3	13 vani	Euro:805,67	[redacted] [redacted] [redacted] di [redacted] [redacted] C.

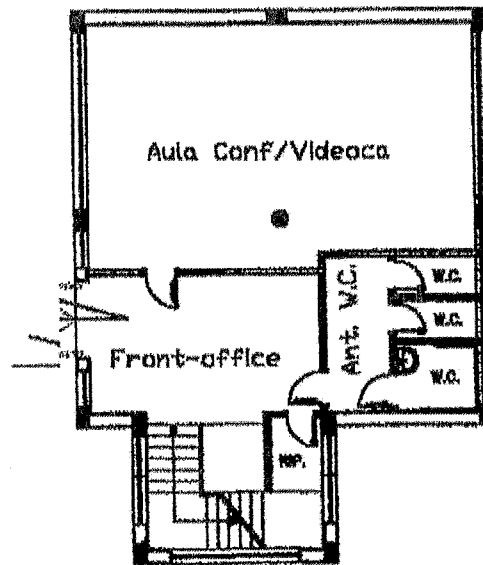
Si evidenzia, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Al riguardo, si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria rilevata in fase di sopralluogo ove è stato riportato lo stato reale dei luoghi, con la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si riporto il confronto delle suddette planimetrie in formato ridotto:

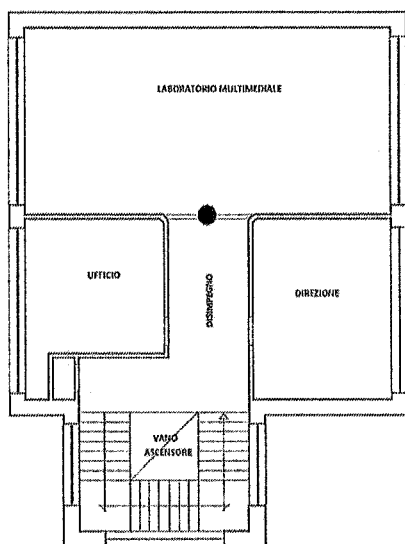


Planimetria stato di fatto



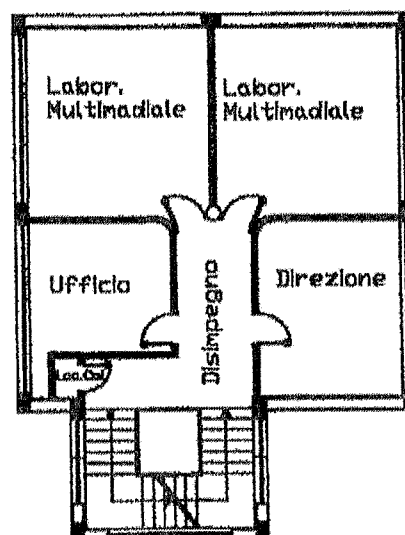
Planimetria catastale

folgio 8 part. 256 PIANO TERRA



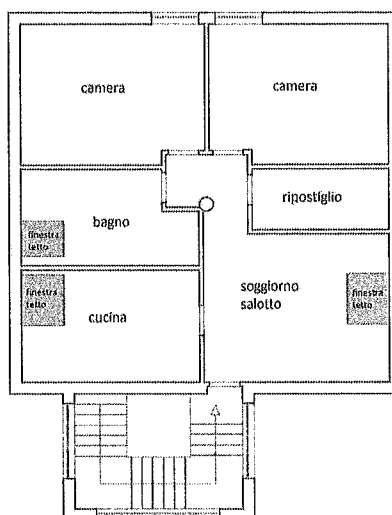
Planimetria stato di fatto

foglio 8 part. 256 PIANO PRIMO



Planimetria catastale

Si precisa, ancora, che per il piano sottotetto mansardato non è stato riportato presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio la relativa planimetria catastale.



Planimetria stato di fatto foglio 8 part. 256 PIANO SOTTOTETTO

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

Del lotto individuato e descritto con risposta ai precedenti quesiti, viene riportato nel seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO: La Quota di 1/1 del complesso sito in **Satriano di Lucania (PZ)** alla Contrada Passariello n. 20/bis, di proprietà della società **[REDACTED]** con sede in Satriano di Lucania (PZ), riportato nel N.C.E.U. del Comune **Satriano di Lucania (PZ)** in catasto al **foglio 8 part. 256** Categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani, Rendita €805,67.

Per il descritto stato dei luoghi la **situazione reale degli spazi interni non è conforme alla situazione riportata nelle planimetrie catastali**, ovvero **manca la planimetria del piano sottotetto mansardato**.

La costruzione ove insiste l'immobile pignorato risulta stata realizzata con regolare Concessione Edilizia n. 97 rilasciata dal Comune di Satriano di Lucania (PZ) in data 09/09/2002 e successiva variante 3251/2006.

Si riferisce ancora che la **planimetria dello stato di fatto non è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Satriano di L.** per una diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra e piano primo, nonché per l'assenza di autorizzazione del piano sotto tetto mansardato.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che in data 18/04/2005 è stato rilasciato dal comune di Satriano di Lucania certificato di agibilità esclusivamente il piano terra e il piano primo.

PREZZO BASE € 334.487

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalia (PZ)

Tel.: 0971 946658 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

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

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** del bene pignorato intervenuto dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al **primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, si precisa quanto segue:

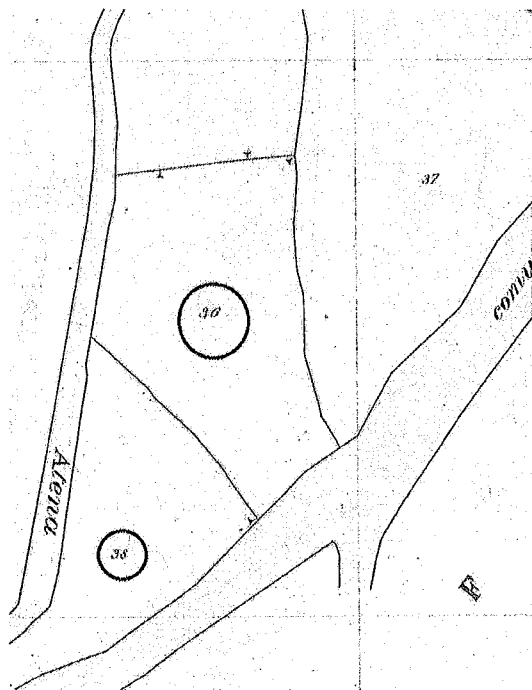
- La società **[REDACTED] S.p.A.** è proprietaria del compendio pignorato in catasto al **foglio 8 part. 256** per averlo realizzato sul terreno della particella 256 con una superficie di **865 mq**.
- La **particella 256** deriva dalla **particella 224** che comprende anche la **particella 219** soppresse con Tipo mappale del 17/06/2003 protocollo n. 157770 in atti dal 17/06/2003 (n. 1612.1/2003).
- La società **[REDACTED]** con **atto pubblico amministrativo del 23/4/2002** da Mecca Cristina di Satriano di Lucania di "cessione di diritti reali a titolo oneroso" trascritto il 22/05/2002 NN8429/9974; **diventa proprietaria delle particelle 219 e 224**.
- La **particella 219** per una superficie di **861 mq** deriva dalla **particella 140** soppressa con FRAZIONAMENTO del 11/09/1998 in atti dal 15/09/1998 (n. 2741.2/1998)
- La **particella 224** per una superficie di **4 mq** deriva dalla **particella 150** soppressa con FRAZIONAMENTO del 11/09/1998 in atti dal 15/09/1998 (n. 2741.1/1998).

Riguardo alla particella 219 ex 140 ex 78 ex 36

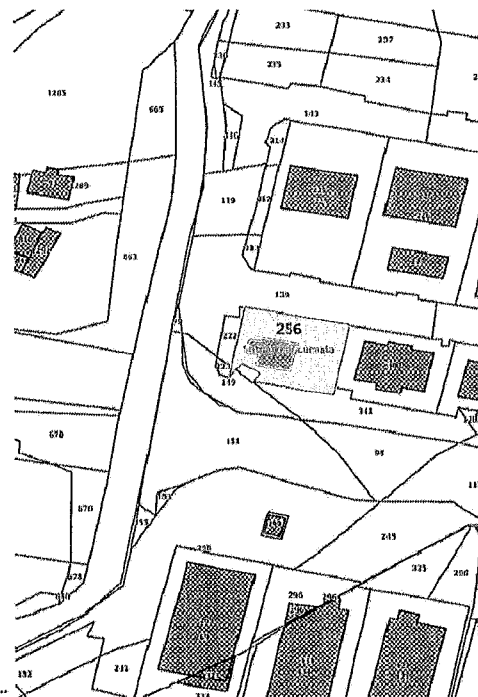
- Il Comune di Satriano di Lucania in forza di atto pubblico amministrativo del 27/09/1996 di "cessione di diritti reali a titolo oneroso" trascritto il 7/10/1999 NN11282/14349 **diventa proprietaria della particella 140** contro **[REDACTED]**
- Secondo quanto riportato dalla relazione notarile a firma del Notaio Maria Amelia Salvi, PASCALE Rocco era proprietario della **particella 140 ex 36** in forza di atti antecedente al quarantennio.

Riguardo alla particella 224 ex 150 ex 38

- Secondo quanto riportato dalla relazione notarile a firma del Notaio Maria Amelia Salvi per detta particella non risultano nel ventennio atti trascritti a favore del Comune di Satriano di Lucania dante causa della società **[REDACTED]**
- Nella stessa relazione notarile nel quadro sinottico della provenienza del ventennio viene indicato per la particella 38 l'atto di compravendita del 20/7/1962 trascritto il 25/7/1962 NN 13594/257081 a favore di **[REDACTED]**



Mappa d'impianto



Mappa attuale

foglio 8

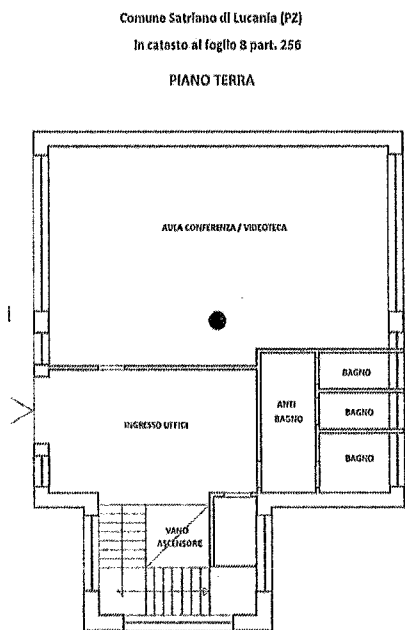
RISPOSTA AL QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La costruzione ove insiste l'immobile pignorato risulta stata realizzata con regolare Concessione Edilizia n. 97 rilasciata dal Comune di Satriano di Lucania (PZ) in data 09/09/2002 e successiva variante 3251/2006, nonché D.I.A. del 4/8/2009 prot.4408 pratica 55/09.

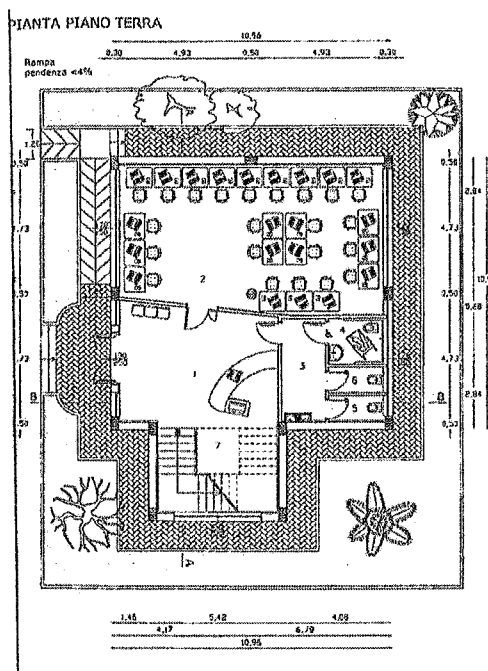
Si riferisce ancora che la **planimetria dello stato di fatto non è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati** presso il Comune di Satriano di L. per una diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra e piano primo, nonché per del piano sotto tetto mansardato.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che in data 18/04/2005 è stato rilasciato dal comune di Satriano di Lucania certificato di agibilità esclusivamente il piano terra e il piano primo.

All'uopo si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto:

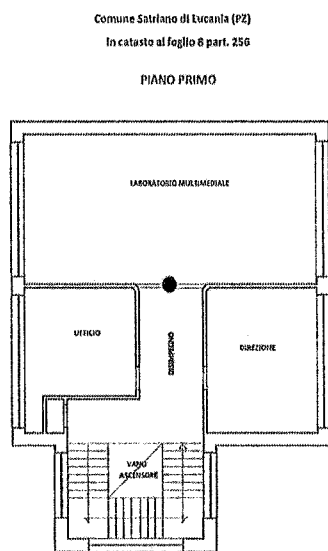


Planimetria stato di fatto

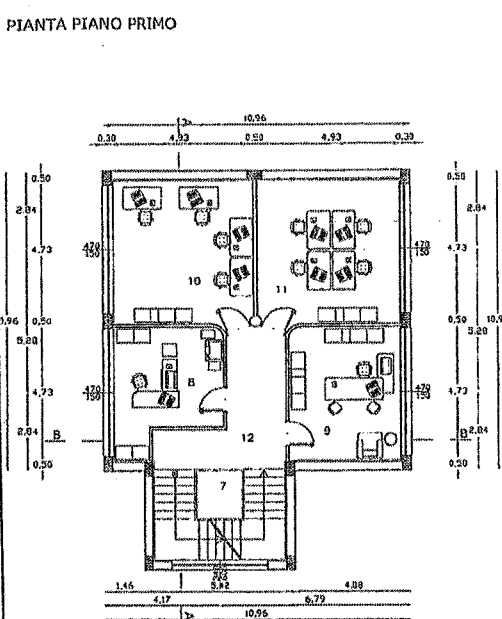


foglio 8 part. 256 PIANO TERRA

Planimetria come da C.E.

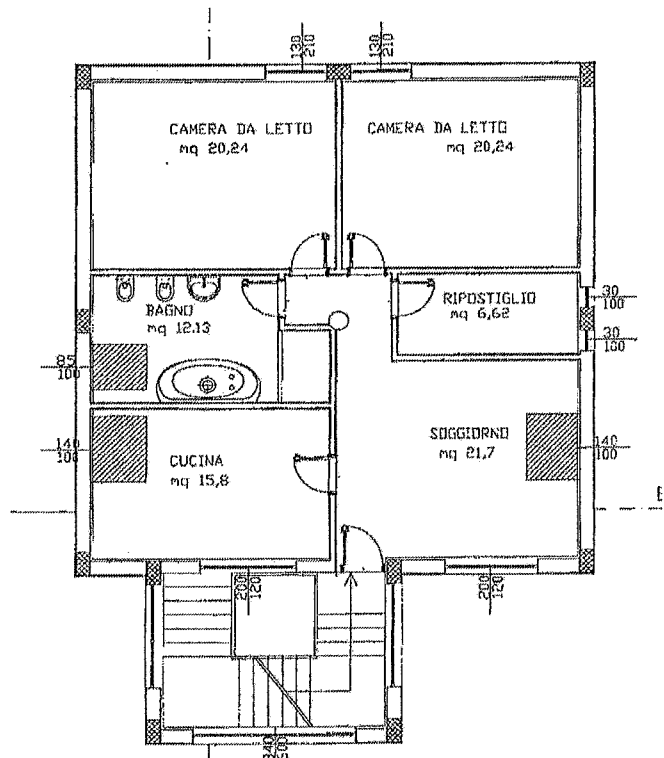
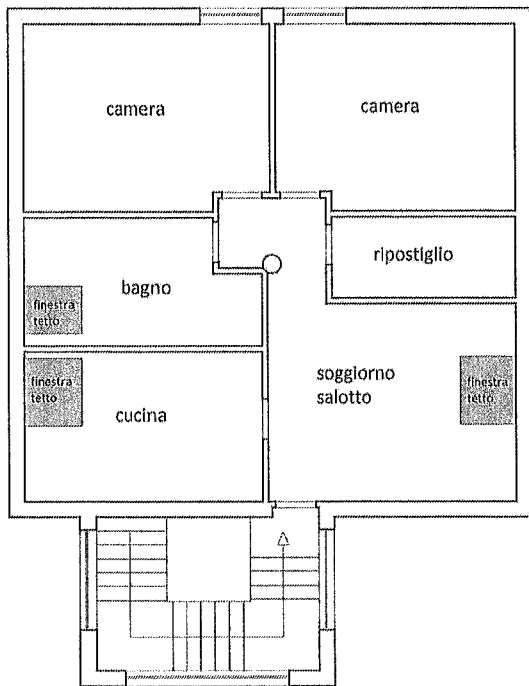


Planimetria stato di fatto



foglio 8 part. 256 PIANO TERRA

Planimetria come da C.E.



Planimetria stato di fatto

foglio 8 part. 256 PIANO sottotetto mansardato

Planimetria come da C.E.

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

Il piano terra e il piano primo del cespito pignorato sito nel Comune di **Satriano di Lucania** alla **foglio 8 part. 256** alla data del sopralluogo erano occupate dalla società **[REDACTED]** (esecutato).

Il piano sottotetto del cespito pignorato sito nel Comune di **Satriano di Lucania** alla **foglio 8 part. 256** alla data del sopralluogo era occupata dall'amministratore e dalla sua famiglia della società **[REDACTED]**

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

Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato quanto segue:

- a) Sul cespito pignorato e stimato non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quell'originato dalla presente procedura espropriativa – ovvero non vi sono pendenze di **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene.
- b) Non insistono sul cespito pignorato trascrizioni di domande giudiziali, né **procedimenti giudiziari civili** relativi al medesimo bene pignorato.
- c) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- d) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insiste sul cespito pignorato e stimato provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento).

In particolare:

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

Non si segnalano in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

Tra questi si segnalano:

Trascrizioni / Iscrizioni a carico dell'esecutato società LINK ENTERPRISES S.A.S. di PALERMO Maria Grazia & C. Dall'elenco si evincono le seguenti note:

2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2004 - Registro Particolare 2850 Registro Generale 10850. Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 22916 del 24/05/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A. GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in SATRIANO DI LUCANIA(PZ). SOGGETTO DEBITORE

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

3. ISCRIZIONE CONTRO del 16/09/2009 - Registro Particolare 1982 Registro Generale 16077. Pubblico ufficiale VITTORIA CLARA Repertorio 1362/1029 del 11/09/2009. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in SATRIANO DI LUCANIA(PZ). SOGGETTO DEBITORE

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2015 - Registro Particolare 4956 Registro Generale 5668. Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 610/2015 del 21/03/2015. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in SATRIANO DI LUCANIA(PZ)

(Vedasi allegato documentazione ispezioni rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (conservatoria) di Potenza)

3) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

Sui cespiti pignorati non insistono sequestri conservativi; ecc.

4) Difformità urbanistico-edilizie:

La costruzione ove insiste l'immobile pignorato risulta stata realizzata con regolare Concessione Edilizia n. 97 rilasciata dal Comune di Satriano di Lucania (PZ) in data 09/09/2002 e successiva variante 3251/2006, nonché D.I.A. del 4/8/2009 prot.4408 pratica 55/09.

Si riferisce ancora che la planimetria dello stato di fatto non è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Satriano di L. per una diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra e piano primo, nonché per del paiano sotto tetto mansardato.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che in data 18/04/2005 è stato rilasciato dal comune di Satriano di Lucania certificato di agibilità esclusivamente il piano terra e il piano primo. (Vedasi allegato Ufficio Tecnico)

5) Difformità Catastali:

1. La situazione reale degli spazi interni delle planimetrie del piano terra e piano primo del cespite pignorato Comune di Satriano di Lucania in catasto al foglio 8 part. 256, **sono conformi** alla situazione riportata nella planimetria catastale.

Si precisa, altresì, che la destinazione castale (A/2) **non è conforme** alla la situazione reale.

2. La situazione reale degli spazi interni delle planimetrie del piano sottotetto mansardato del cespite pignorato Comune di Satriano di Lucania in catasto al foglio 8 part. 256, **non è conforme** alla situazione riportata nella planimetria catastale, ovvero lo stesso non è stato riportato presso l'Agenzia delle Entrate sezione territorio .

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità sono quantificabili per un importo di **€1.500,00**.

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

Il bene pignorato NON ricadano su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento (vedasi allegato documentazione Regione Basilicata "certificazione USI CIVICI")

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

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico. (Vedasi allegato documentazione Comune di Satriano di L. e Regione Basilicata)

Si precisa inoltre che i diritti sul bene del debitore pignorato non è di natura concessoria.

– il titolo costitutivo del cespite pignorato è stato riconosciuto da un **soggetto pubblico** in forza di provvedimento di assegnazione a titolo oneroso, del segretario del Comune di Satriano di Lucania.

(Vedasi allegato documentazione rilasciata dal Comune di Satriano di Lucania).

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] ha dichiarato che per il cespite pignorato

- 1) non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) non ci sono spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- 3) non ci sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) non ci sono procedimenti giudiziari in corso. (Vedasi allegato 11 verbale di sopralluogo)

RISPOSTA AL QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni e RISPOSTA AL QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Ai fini di individuare il 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 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie dell'immobile commerciale del cespite pignorato.

Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie coperta determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale.

Detta superficie è stata ragguagliata ai coefficiente di ponderazione che tiene conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2011 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

Descrizione:	Superficie lorda mq	Coefficiente di ponderazione %	Superficie commerciale mq
Satriano di Lucania C/da Passariello foglio 8 particella 256			
Appartamento piano terra	140	100%	140
Appartamento piano primo	140	25%	35
Appartamento sottotetto mansardato	140	80%	112
Tettoia	15	25%	4
cortile/giardino	800	10%	80
Totale superficie commerciale:			372

In definitiva la **superficie commerciale** del **complesso in Satriano di Lucania** in catasto al **foglio 8 particella 256**, è pari a **372mq**.

Per individuare il valore degli immobili oggetto nella presente stima, si è proceduto alla valutazione dei beni con la stima sintetica che deriva da un criterio di stima comparativo; una volta esaminato il bene da stimare si confronta con altri beni simili ubicati nella stessa zona tenendo, ovviamente, in debito conto dello stato di vetustà delle stesse, dello stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, ecc....

Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, nonché lo stato di locazione, ecc....

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto determinare il valore di mercato per gli immobili sopra descritti, applicando il prezzo di € **1.000,00** a mq.

Fatte, queste doverose premesse e fissati i valori unitari ai beni, legati ai molteplici e vari elementi che consentono di fissare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene, si passerà ora alla determinazione del valore dell'immobile pignorato determinando moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario ottenendo il suo giusto valore di mercato. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

VALORE DI MERCATO DEL BENE = superficie commerciale X prezzo unitario

VALORE DI MERCATO DEL BENE = 372 mq X 1.000 €/mq = € 371.652,00

In definitiva la **valore di mercato** del **complesso in Satriano di Lucania** in catasto al **foglio 8 particella 256**, è pari a € **371.652,00**.

Al valore di mercato così determinato occorre tenere conto dei costi per regolarizzare le difformità catastali del lotto sono stimabili per un importo di € **1.500,00**, nonché i costi per l'acquisizione dell'**attestato di prestazione energetica** stimato per un importo complessivo di circa € **800,00**.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta del cespite, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

VALORE BASE D'ASTA DEL BENE STAGGITO =

Valore di mercato del bene staggito - (valore di mercato del bene staggito x 10%)

VALORE BASE D'ASTA DEL BENE STAGGITO = € 371.652,00 – (€ 371.652,00 x 10%) = € 334.486,80

In conclusione il **valore base d'asta del complesso in Satriano di Lucania** in catasto al **foglio 8 particella 256**, è pari a € 334.486,80, arrotondabili a € 334.487

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

Riguardo all'immobile staggito è stato pignorato per l'intera quota 1/1, pertanto non si è proceduto nell'individuare la quota *indivisa*

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.

Dal **certificato della Camera di Commercio** richiesto a nome della società [REDACTED] (esecutato) emerge che detta società è iscritta al registro delle imprese della camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Potenza dal 14/04/1998, con sede legale in Satriano di Lucania (PZ), alla località Passariello, socio Accomandatario [REDACTED] rappresentate dell'Impresa che svolge attività di formazione professionale, formazione ed aggiornamento imprenditoriale, accesso ai finanziamenti comunitari, rilevazione ed elaborazione dati, promozione e creazione d'impresa, attività.

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.

Potenza, 20/04/2018

Il C.T.U.
- Liliana Muro -