



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliari
N. 47/2024 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**
Esecutato: 

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Annachiara DI PAOLO**

Indice degli atti depositati:

Relazione tecnica d'ufficio

- Allegato 1 - Nomina e quesiti;
- Allegato 2 - Verbale di sopralluogo;
- Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto;
- Allegato 4 - Documentazione fotografica;
- Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta;
- Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure;
- Allegato 7 - Titolo di provenienza;
- Allegato 8 - Certificati anagrafici;
- Allegato 9 - Documentazione urbanistica;
- Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata;
- Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari;
- Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 13 - Spese documentate;
- Allegato 14 - Parcella.

Il C.T.U.
Geom. Rocco SILEO



Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico, 10 – 85100 Potenza – rocco.sileo@geopec.it – roccosileo@virgilio.it – cell.3476268954

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 47/2024 R.G.E.

Creditore procedente: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Esecutato: [REDACTED]

Sig. Giudice dell' Esecuzione
del Tribunale di POTENZA
Dott.ssa Annachiara DI PAOLO

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza e al n. 87 dell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 7/06/2024, ha accettato l'incarico il 14/06/2024 e ha giurato di redige la presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito	Descrizione
Controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.
Quesito n. 1	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
Quesito n. 3	Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato
Quesito n. 4	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto
Quesito n. 5	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
Quesito n. 6	Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
Quesito n. 7	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
Quesito n. 11	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
Quesito n. 12	Procedere alla valutazione dei beni
Quesito n. 13	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
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

Premesso che con atto notificato il 09/04/2024 Rep. 742, da cui è derivata la procedura esecutiva n. 47/2024, trascritta il 29/04/2024 al n. 6612 Reg. Gen. e al n. 5631 Reg. Part., la **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli (NA) C.F.: 05828330638, ha pignorato i diritti della piena e intera proprietà dei seguenti beni immobili:

Dati identificativi				
Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.
Genzano di Lucania	Via Damiano Chiesa	44	723	9
Genzano di Lucania	Via Damiano Chiesa	44	723	24
Genzano di Lucania	Via Damiano Chiesa	44	723	25

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)



- Il creditore procedente è **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli (NA) C.F.: 05828330638;
- Gli esecutati sono il sigg. [REDACTED] per il diritto di 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili pignorati.

Acquisito la documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti del procedimento e, in esecuzione dell'incarico, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni pignorati, il sottoscritto ha fissato il primo sopralluogo per il giorno 23/07/2024 alle ore 10:00.

All'appuntamento, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:

- 1) Avv. Gabriele MESSINA, custode giudiziario;
- 2) [REDACTED];
- 3) [REDACTED] esecutato;
- 4) [REDACTED] esecutata.

(Cfr. Allegato 1 - Verbale di sopralluogo)

Il sottoscritto, durante il sopralluogo ha proceduto alla individuazione e ispezione, interna ed esterna e al rilievo fotografico e metrico dei cespiti pignorati.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 4 - Documentazione fotografica)

Tanto premesso,

dallo studio degli atti depositati nel fascicolo, della documentazione ipotecaria e catastale, della documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Genzano di Lucania e della Regione Basilicata, sulla scorta di quanto potuto accertare mediante il sopralluogo, della documentazione fotografica, dai rilievi metrici e dagli accertamenti eseguiti, espone il risultato del lavoro svolto ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI	
Controllo preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C. Risposta analitica al controllo preliminare	Pag. 4
Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. Risposta sintetica: Il diritto reale è la piena e intera proprietà di un deposito, un'abitazione e una soffitta censite nel N.C.E.U. del Comune di Genzano di Lucania al Foglio 44 Part. 723 Sub. 9, sub. 24 e sub. 25, e non sono soggetto ad esproprio per pubblica utilità. Risposta analitica al quesito n. 1	Pag. 4
Quesito n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. Risposta sintetica: L'unico lotto è composto da un deposito, un'abitazione e una soffitta ubicati nel comune di Genzano di Lucania alla Via Damiano Chiesa n. 2/A. Risposta analitica al quesito n. 2	Pag. 5
Quesito n. 3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati. Risposta sintetica: I beni pignorati sono censiti nel N.C.E.U. del Comune di Genzano di Lucania al Foglio 44 - Part. 723 - Sub. 9, Sub. 24 e Sub 25. Sono state riscontrate difformità catastali. Risposta analitica al quesito n. 3	Pag. 8



<p>Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 4</p>	<p>Pag. 10</p>
<p>Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 5</p>	<p>Pag. 11</p>
<p>Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</p> <p>Risposta sintetica: I beni pignorati presentano difformità sanabili, sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 6</p>	<p>Pag. 11</p>
<p>Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</p> <p>Risposta sintetica: I beni pignorati sono occupati dagli esecutati con i genitori.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 7</p>	<p>Pag. 13</p>
<p>Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</p> <p>Risposta sintetica: Non sono stati rinvenuti vincoli o pesi sui beni pignorati. Sono state riscontrate difformità catastali e urbanistiche sanabili.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 8</p>	<p>Pag. 13</p>
<p>Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</p> <p>Risposta sintetica: I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 9</p>	<p>Pag. 14</p>
<p>Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</p> <p>Risposta sintetica: I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto sui beni dei debitori pignorati non è di natura concessoria</p> <p>Risposta analitica al quesito 10</p>	<p>Pag. 14</p>
<p>Quesito n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</p> <p>Risposta sintetica: I cespiti pignorati fanno parte di un condominio con amministratore interno. In fase di sopralluogo è stato comunicato l'ammontare delle spese ordinarie, per un importo annuo pari a € 500,00. Nessun procedimento in corso.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 11</p>	<p>Pag. 14</p>
<p>Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.</p> <p>Risposta sintetica: Il prezzo a base d'asta dei beni pignorati è di € 105.000,00;</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 12</p>	<p>Pag. 14</p>
<p>Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</p> <p>Risposta sintetica: Gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.</p> <p>Risposta analitica al quesito n. 13</p>	<p>Pag. 17</p>
<p>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.</p> <p>Risposta sintetica: Gli esecutati non hanno contratto nessun matrimonio, attualmente sono residenti nel Comune di Genzano di Lucania alla Via Chiesa n. 2/A.</p> <p>Risposta analitica al quesito 14</p>	<p>Pag. 17</p>



RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo si rileva che il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/98 a firma della Dott.ssa Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo (PA) redatta in data 10/05/2024.

La certificazione risale fino all'atto d'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si rileva che il creditore precedente ha depositato l'estratto di mappa e l'estratto catastale storico e non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Il sottoscritto ha acquisito l'estratto catastale relativo all'area in cui ricade il corpo di fabbrica con le unità immobiliari pignorate, le visure storiche aggiornate, l'ispezione ipotecaria e i certificati di residenza e di stato civile rilasciati dal Comune di Genzano di Lucania.

Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore precedente;
- gli esecutati, [redacted] non hanno contratto nessun matrimonio.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 8 - Certificati anagrafici e allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto della presente C.T.U. sono riportati sulla mappa catastale del comune di Genzano di Lucania e sulla corrispondente ortofotocarta.

Si precisa che il fabbricato al cui interno sono ubicate le unità immobiliari pignorate è correttamente riportato nella mappa catastale, giusto tipo mappale n. 48856 del 1988, ma non è stata mai aggiornata la mappa dell'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza. Nel grafico della dimostrazione dei subalterni è riportato uno stralcio catastale del tipo mappale con l'introduzione in mappa del fabbricato ove insistono i beni pignorati, che viene riportato nella tabella che segue.

Sull'ortofotocarta è riportata la sovrapposizione della planimetria catastale.

Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta Comune di Genzano di Lucania – Foglio n. 44 Particella n. 723	
(Cfr. Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta)	
Planimetria catastale 	Ortofotocarta 



Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici catastali, alla data del 23/07/2024 risulta che i beni immobili pignorati, per il diritto reale complessivo di 1/1 (1/2 ciascuno) della piena proprietà, corrisponde a quello nella titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di donazione in loro favore.

I beni pignorati sono un'abitazione, un deposito e una soffitta siti alla Via Damiano Chiesa del comune di Genzano di Lucania, censiti nel Catasto fabbricati al foglio 44 particella 723 sub. 9, sub. 24 e sub. 25 ed intestati a:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà.

I diritti reali desunti dagli atti di trasferimento e dagli atti catastali corrispondono alla situazione attuale e a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Esaminate le caratteristiche dei beni pignorati, il sottoscritto ha verificato l'impossibilità della divisione in lotti, pertanto tutti i beni pignorati, ubicati nello stesso corpo di fabbrica, formano un lotto unico.

Il deposito, al piano terra, confina con strada comunale, propr. Caramuto, propr. Menchise, salvo altri, l'abitazione al quarto piano, confina con prospetti esterni su tre lati, vano scala condominiale, salvo altri, mentre la soffitta al quinto piano, confina con prospetti esterni su due lati, vano scala e corridoio condominiale, salvo altri.

Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

I beni pignorati costituiscono un lotto unico, e i dati catastali degli immobili sono riportati nella seguente tabella:

Abitazione e depositi siti in Via Damiano Chiesa censiti nel N.C.E.U.							
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Genzano di L. – Via Damiano Chiesa (P. T)	44	723	9	C/2	3	19 mq	€ 34,34
Genzano di L. - Via Damiano Chiesa (P. 4)	44	723	24	A/2	2	Vani 6,5	€ 469,98
Genzano di L. - Via Damiano Chiesa (P. 5)	44	723	25	C/2	1	52 mq	€ 67,14

I beni pignorati sono ubicati nel centro abitato del Comune di Genzano di Lucania, al piano terra, piano quarto e quinto di Via Damiano Chiesa. Al deposito del piano terra si accede direttamente dalla strada pubblica, mentre all'abitazione, quarto piano, e alla soffitta, quinto piano, si accede dal vano scala condominiale con portone d'ingresso dalla stessa strada pubblica (*Via Damiano Chiesa*). Il condominio è privo di ascensore.

Il Comune in cui ricade l'immobile pignorato si trova nella parte nord-est della Basilicata, a circa 40 chilometri dal capoluogo di regione, nell'Alta valle del Bradano a 587 metri s.l.m.

L'abitazione ha una buona esposizione è situata in una zona centrale della cittadina lucana dove sono presenti tutti i servizi di quartiere ed extra quartiere. La zona è discretamente servita da mezzi di comunicazione.

Il quartiere è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognatura, gas, strade asfaltate ecc.) e secondaria (scuole, impianti sportivi, uffici pubblici, banche, studi professionali, negozi ecc.).



I beni pignorati fanno parte di un condominio composto da n. 4 livelli e sottotetto oltre al piano terra. Tutte le abitazioni sono dotate di balconi.

Il condominio è stato realizzato alla fine degli anni 80, ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cementizio e copertura a doppia falda ricoperte da un manto di tegole.

L'intero edificio, versa in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Lo stato di fatto dei beni pignorati è rappresentato nelle planimetrie di seguito riportate:



(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Il deposito, al piano terra, è composto da un unico locale e utilizzato come autorimessa, avendo accesso direttamente dalla strada pubblica. Il locale è privo di rifiniture interne e di impianti. È dotato di un solo punto luce a soffitto alimentato dalla stessa linea elettrica dell'abitazione. La porta di accesso è costituita da un serramento metallico.

La superficie netta interna del deposito è di mq 19,00, e l'altezza utile è pari a mt 1,90.

L'abitazione, al piano quarto, ha forma regolare completa in tutte le sue parti ed è composta da un soggiorno/pranzo, un disimpegno, due bagni, tre camere da letto e un ripostiglio. Il soggiorno/pranzo e una camera da letto hanno accesso ai balconi adiacenti.

Gli infissi esterni sono tutti in legno con vetro e doppio infisso in alluminio per le aperture sulla parte Nord. Tutti gli infissi esterni sono dotati di tapparelle. Le porte interne sono in legno.

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di monocottura, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, mentre le pareti dei bagni e una parete del soggiorno/pranzo sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, riscaldamento autonomo con relativa caldaia e impianto di raffrescamento costituito da due pompe di calore mono-split installate sulle pareti esterne del soggiorno/pranzo e di una camera da letto.

Nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione.

L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (c.d. APE) e il sottoscritto non ha provveduto alla sua redazione, infatti l'APE, priva di documentazione e/o manutenzione, ha validità



di un anno dalla data dell'elaborazione e quindi, per evitare duplicazione di spesa, sarà redatto al momento dell'aggiudicazione. Il costo dell'APE è pari a Euro 250,00.

La superficie netta interna dell'abitazione è di mq 109,39, oltre la superficie dei balconi di mq 12,70. L'altezza utile dell'intera abitazione è pari a mt 2,75.

Il deposito, al piano quinto, è composto da un unico locale e utilizzato come soffitta, con accesso dal vano scala comune attraverso il corridoio condominiale. Il locale è privo di rifiniture interne e di impianti. È dotato di un solo punto luce alimentato dalla stessa linea elettrica dell'abitazione.

La porta di accesso è costituita da un serramento metallico con una grata di aerazione. Nel locale sottotetto sono presenti condotte di aerazione delle colonne di scarico del condominio.

La superficie netta interna del deposito è di mq 52,41, e l'altezza utile varia da m 2,10 a m 0,10.

La superficie commerciale complessiva di tutti i beni è di mq 140,00 arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.

Di seguito la documentazione fotografica:

Documentazione fotografica	
 <p>23 07 2024</p>	 <p>23 07 2024</p>
 <p>23 07 2024</p>	 <p>23 07 2024</p>
 <p>23 07 2024</p>	 <p>23 07 2024</p>





Interno soffitta (parete H= 2.10)



Interno soffitta

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I beni pignorati sono identificati nella seguente tabella:

Abitazione e depositi siti in Via Damiano Chiesa - censita nel N.C.E.U.							
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Genzano di Lucania	44	723	9	C/2	3	19 mq	€ 34,34
Genzano di Lucania	44	723	24	A/2	2	Vani 6,5	€ 469,98
Genzano di Lucania	44	723	25	C/2	1	52 mq	€ 67,14

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

I dati di intestazione catastale e quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di proprietà sono conformi e i beni risultano intestati agli esecutati.

Ricostruzione della storia catastale dei beni pignorati:**1) U.I.U. censita nel N.C.E.U. al foglio 44 part. 723 sub 9 del Comune di Genzano di Lucania**

- Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 della part. 723 sub. 9;
- Variazione per codifica piani incoerenti 1/10/2015 (Pratica n. PZ0109173) della part. part. 723 sub. 9;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 della part. part. 723 sub. 9;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 della part. part. 723 sub. 9;
- Classamento del 26/07/1988 con sopralluogo effettuato in data 16/9/88 della part. part. 723 sub. 9;
- La part. 723 sub. 9 è inserita nell'impianto meccanografico dal 01/01/1989;
- Tipo mappale n. 48856/88 (n. 273.1/1994) del 06/10/1994 in atti dal 07/10/1994 della part. 723 con variazione della qualità da seminativo a ente urbano e soppressione della particella 805 unita alla part. 723;
- Frazionamento del 29/10/1979 in atti dal 13/10/1987 della part. 518 dal quale è scaturita la part. 805;
- Frazionamento (n.634.1/1977) del 24/06/1977 in atti dal 10/06/1993 dal quale è scaturita la part. 723;
- Frazionamento (n. 470.F01/1973) in atti dal 10/06/1993 per riduzione di superficie della particella 4 da cui è stata scorporata la part. 727;
- Le particelle 4 e 518 sono inserite nell'impianto meccanografico dal 18/12/1976.

2) U.I.U. censita nel N.C.E.U. al foglio 44 part. 723 sub 24 del Comune di Genzano di Lucania

- Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 della part. 723 sub. 24;
- Variazione per codifica piani incoerenti 1/10/2015 (Pratica n. PZ0109214) della part. part. 723 sub. 24;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 della part. part. 723 sub. 24;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 della part. part. 723 sub. 24;
- Costituzione del 26/07/1988 in atti dal 30/10/1990 U.I.U. sfuggita al centr. mecc. con sopralluogo effettuato in data 16/9/88 della part. part. 723 sub. 24;



- f) Tipo mappale n. 48856/88 (n. 273.1/1994) del 06/10/1994 in atti dal 07/10/1994 della part. 723 con variazione della qualità da seminativo a ente urbano e soppressione della particella 805 unita alla part. 723;
- l) Frazionamento del 29/10/1979 in atti dal 13/10/1987 della part. 518 dal quale è scaturita la part. 805;
- g) Frazionamento (n.634.1/1977) del 24/06/1977 in atti dal 10/06/1993 dal quale è scaturita la part. 723;
- h) Frazionamento (n. 470.F01/1973) in atti dal 10/06/1993 per riduzione di superficie della particella 4 da cui è stata scorporata la part. 727;
- i) Le particelle 4 e 518 sono inserite nell'impianto meccanografico dal 18/12/1976

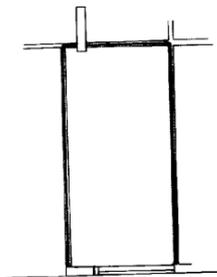
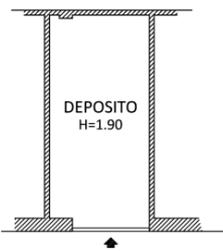
3) U.I.U. censita nel N.C.E.U. al foglio 44 part. 723 sub 25 del Comune di Genzano di Lucania

- a) Variazione per aggiornamento planimetrico (n.1977.1/2017) del 15/02/2017 Pratica n. PZ0012973 in atti dal 15/02/2017 della part. 723 sub. 25;
- b) Variazione per codifica piani incoerenti 1/10/2015 (Pratica n. PZ0109217) della part. part. 723 sub. 25;
- c) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 della part. part. 723 sub. 25;
- d) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 della part. part. 723 sub. 25;
- e) Classamento del 26/07/1988 in atti dal 30/10/1990 con sopralluogo (n. 84.25/1988) effettuato in data 16/9/88 della part.723 sub. 25;
- f) La part. 723 sub. 25 è inserita nell'impianto meccanografico dal 01/01/1989;
- g) Tipo mappale n. 48856/88 (n. 273.1/1994) del 06/10/1994 in atti dal 07/10/1994 della part. 723 con variazione della qualità da seminativo a ente urbano e soppressione della particella 805 unita alla part. 723;
- h) Frazionamento del 29/10/1979 in atti dal 13/10/1987 della part. 518 dal quale è scaturita la part. 805
- i) Frazionamento (n.634.1/1977) del 24/06/1977 in atti dal 10/06/1993 dal quale è scaturita la part. 723;
- j) Frazionamento (n. 470.F01/1973) in atti dal 10/06/1993 per riduzione di superficie della particella 4 da cui è stata scorporata la part. 727;
- k) Le particelle 4 e 518 sono inserite nell'impianto meccanografico dal 18/12/1976.

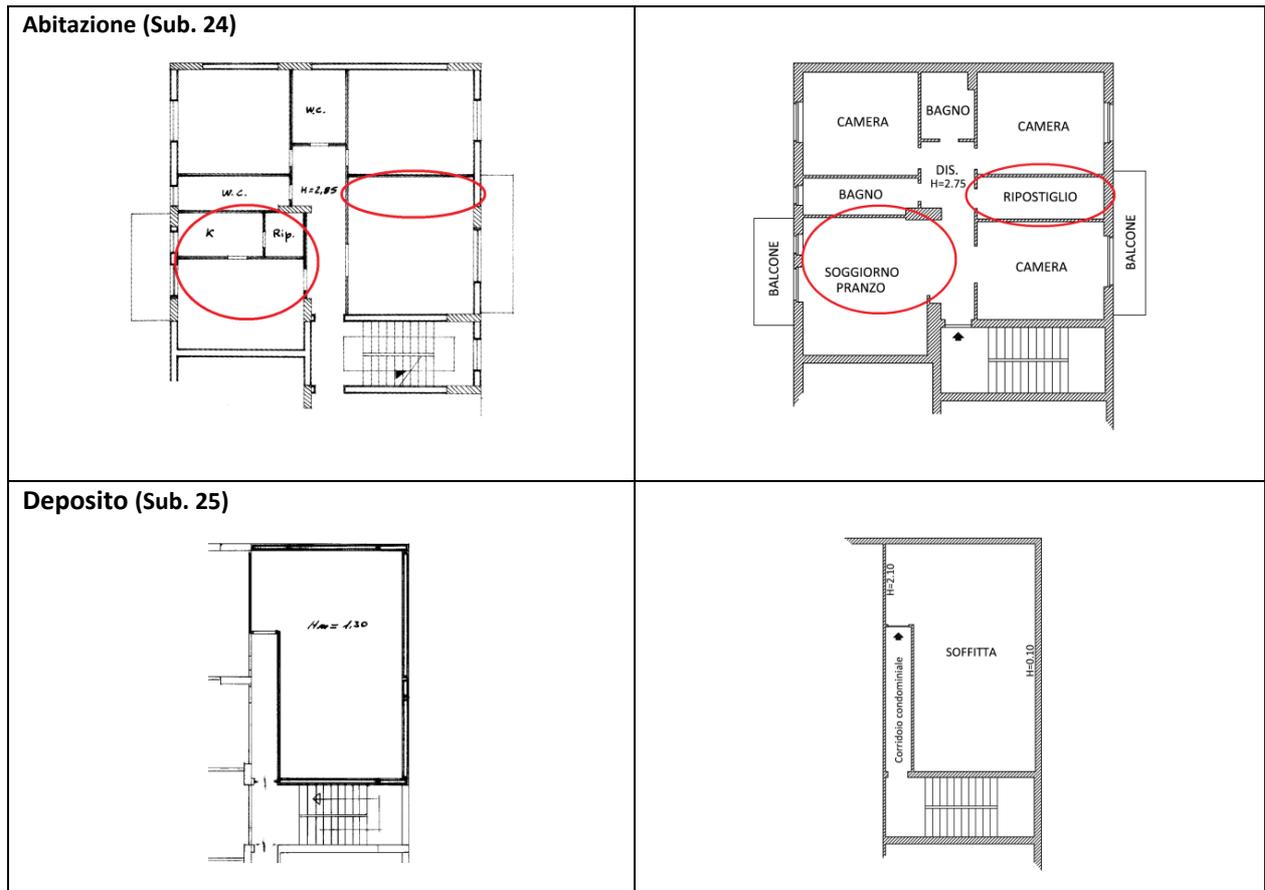
Le date di registrazione risultano cronologicamente incongruenti perché l'aggiornamento degli archivi catastali è falsato rispetto alle date di presentazione degli atti per l'aggiornamento.

Difformità catastali rilevate

Dalla sovrapposizione delle planimetrie catastali e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità catastali consistente nelle variazioni della distribuzione interna degli ambienti dell'abitazione (Sub. 24), mentre nei locali deposito non si evince nessuna discordanza così come rappresentato nel raffronto di seguito riportato:

Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo Abitazione e Depositi - Comune di Genzano di Lucania, foglio 44 part. 723 sub. 9, sub. 24 e sub. 25	
<i>(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)</i>	
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA STATO DI FATTO
<p>Deposito (Sub. 9)</p> 	





Il costo per sanare la difformità catastale è stimato in complessivi € 500,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 16)

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Lo schema sintetico descrittivo del compendio pignorato (*Lotto unico*) è il seguente:

Piena ed intera proprietà (1/1) di un deposito posto al piano terra, un'abitazione al quarto piano e una soffitta (deposito) al quinto piano di un fabbricato sito alla Via Damiano Chiesa del Comune di Genzano di Lucania (PZ).

Il deposito ubicato nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), al piano terra della Via Damiano Chiesa snc è composto da un unico locale e utilizzato come autorimessa, ed ha accesso direttamente dalla strada pubblica. Confina con strada comunale, [REDACTED] salvo altri. E' riportato nel N.C.E.U. al Foglio 44, Part. 723, Sub. 9 e lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'abitazione ubicata nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), al piano quarto della Via Damiano Chiesa, 2/A è composta da un soggiorno/pranzo, un disimpegno, due bagni, tre camere da letto e un ripostiglio. Il soggiorno/pranzo e una camera da letto hanno accesso ai balconi adiacenti.

L'abitazione, con accesso dal vano scala comune, confina con prospetti esterni su tre lati, vano scala condominiale, salvo altri. E' riportata nel N.C.E.U. al Foglio 44, Part. 723, Sub. 24 e lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una diversa distribuzione interna degli ambienti.

La soffitta (deposito), ubicata nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), al piano quinto della Via Damiano Chiesa, 2/A è composta da un unico locale e utilizzato come deposito, con accesso dal vano scala comune attraverso il corridoio condominiale.



Confina con prospetti esterni su due lati, vano scala e corridoio condominiale, salvo altri.

E' riportata nel N.C.E.U. al Foglio 44, Part. 723, Sub. 25 e lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato in cui sono inseriti i cespiti oggetto di pignoramento è stato edificato giusta Concessione n. 84 (Pratica edilizia n. 44/1987) del 20/05/1987, variante in corso d'opera autorizzata con Concessione n. 121 (Pratica edilizia n. 97/1987) del 31/08/1987 e variante in corso d'opera autorizzata con Concessione n. 114 (Pratica edilizia n. 91/1988) del 10/09/1988.

Lo stato dei luoghi dei depositi rilevati non presenta difformità urbanistiche, mentre lo stato dei luoghi dell'abitazione presenta una difformità sanabile rispetto allo stato autorizzato, dovuta ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'abitazione può essere regolarizzata urbanisticamente mediante presentazione di scia in sanatoria.

I costi per la regolarizzazione delle difformità catastali e urbanistiche sono stati detratti dal prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta dei beni pignorati è pari a € 105.000,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 16)

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

I passaggi di proprietà dei beni pignorati relativi al ventennio precedente la data di pignoramento, così come riportata negli atti, è il seguente:

N.	Acquirente e quota di proprietà	Atto e controparte
1	[REDACTED] Quota di 1/2 ciascuno della piena e intera proprietà.	[REDACTED] Atto di donazione del 16/02/2023 per Notaio Maria Carretta da Rionero in Vulture - Rep. N. 29099, Racc. n. 15733, trascritto a Potenza il 17/02/2023 ai nn. 3251/2560.
2	[REDACTED] Quota di 1/2 della piena e intera proprietà.	[REDACTED] Decreto di trasferimento per atto giudiziario del tribunale di potenza del 26/11/2009, con Rep. n. 2843, registrato a Potenza il 26/11/2009 al n.2843 ed ivi trascritto il 5 marzo 2010 ai nn. 4007/3099.
3	[REDACTED] Quota di 1/2 ciascuno della piena e intera proprietà.	[REDACTED] Atto di compravendita del 27/09/1989 per notaio POLOSA da Potenza con Rep. n. 32447, registrato a Potenza il 3/10/1989 al n. 694 e trascritto il 4/10/89 ai nn. 12045/10354

L'atto di donazione Rep. N. 29099 Racc. n. 15733 del 16/02/2023 trascritto a Potenza il 17/02/2023 ai nn. 3251/2560 è stato acquisito e allegato alla presente.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Titolo di provenienza e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

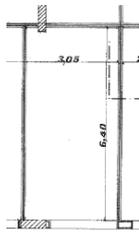
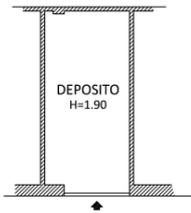
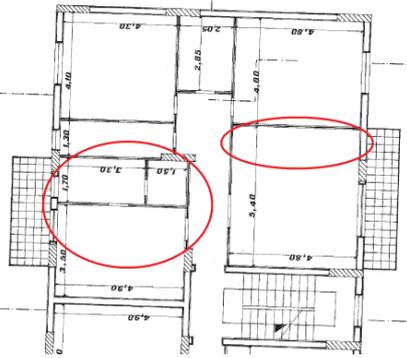
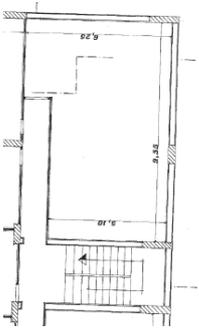
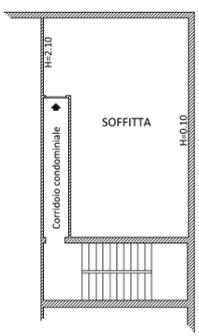
Il fabbricato in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento è stato edificato giusta Concessione n. 84 (Pratica edilizia n. 44/1987) del 20/05/1987, variante in corso d'opera autorizzata con



Concessione n. 121 (Pratica edilizia n. 97/1987) del 31/08/1987 e ulteriore variante in corso d'opera autorizzata con Concessione n. 114 (Pratica edilizia n. 91/1988) del 10/09/1988.

I cespiti oggetto di pignoramento risultano regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tranne l'abitazione (Sub. 24) che presenta un'irregolarità urbanistica sanabile, dovuta ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Di seguito il raffronto tra le planimetrie autorizzate e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo:

Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo	
Abitazione e Depositi - Comune di Genzano di Lucania, foglio 44, part. 723, sub. 9, sub. 24 e sub. 25	
(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 - Documentazione urbanistica)	
PLANIMETRIA AUTORIZZATA	PLANIMETRIA STATO DI FATTO
<p>Deposito (Sub. 9)</p> 	
<p>Abitazione (Sub. 24)</p> 	
<p>Deposito (Sub. 25)</p> 	

Per la regolarizzazione urbanistica del cespite occorre presentare una SCIA in sanatoria.

I costi di regolarizzazione urbanistica sono stimati in € 1.586,00 di cui € 516,00 per sanzione amministrativa e € 70,00 per diritti di segreteria.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 - Documentazione urbanistica)



RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

I beni pignorati sono occupati dagli esecutati con i genitori.
(Cfr. Allegato 2 – Verbale di sopralluogo)

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dagli accertamenti eseguiti sui vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni immobili pignorati si rileva che:

- a) Non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quella originata dalla procedura in narrativa;
- b) Non insiste sui cespiti pignorati trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili;
- c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sui cespiti pignorati non gravano vincoli storico-artistici;
- e) I cespiti pignorati fanno parte di un condominio con amministratore interno;
- f) I cespiti pignorati non sono gravati da servitù e non risultano trascrizioni di atti impositivi. Sui cespiti pignorati non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, ecc.) anche di natura condominiale:

Dalla documentazione acquisita non permarranno oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
(Cfr. Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, iscrizioni ipotecarie; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (es.: sequestri conservativi; ecc.); diffomità urbanistico-edilizie con indicazione del costo della regolarizzazione come determinata in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura; diffomità catastali con indicazione del costo della regolarizzazione come determinata in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:

- 1) **Iscrizioni ipotecarie:**
Sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;
- 2) **Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:**
Sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non sono stati cancellati pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;



3) Difformità Urbanistico-edilizio:

I beni pignorati presentano difformità urbanistiche sanabili, non regolarizzate nel contesto della procedura, per cui l'importo della sanatoria pari a € 1.586,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 16).

4) Difformità catastali:

I beni pignorati presentano difformità catastali non regolarizzate nel contesto della procedura, per cui l'importo della regolarizzazione pari a € 500,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta. (Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 16).

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata, i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimenti di declassamento. (Cfr. Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata)

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici regionali e comunali è emerso che i beni pignorati sono liberi da censo, livello o uso civico.

Gli esecutati hanno complessivamente il diritto della piena proprietà sui beni pignorati e tale diritto non è di natura concessoria perché la proprietà di tali beni è pervenuta per atto inter vivos a carattere transattivo. Il titolo di proprietà (atto di donazione) è indicato in risposta al quesito n. 5 ed è stato allegato alla presente.

(Cfr. Allegato 7 - Titolo di provenienza, Allegato 9 - Titoli edilizi, Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

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

I cespiti pignorati fanno parte di un condominio con amministratore interno. In fase di sopralluogo è stato comunicato l'ammontare delle spese ordinarie, dell'importo annuo pari a € 500,00 e relative alla pulizia scale e al consumo di acqua potabile in quanto l'approvvigionamento idrico avviene dalla rete condominiale con contatore comune. Non è stata data alcuna comunicazione di spese straordinarie e i beni pignorati non sono gravati da procedimenti giudiziari in corso.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

Di seguito la stima per la determinazione del prezzo a base d'asta dei cespiti pignorati.

Il criterio di stima adottato per la valutazione dei beni è il criterio sintetico comparativo.

Le condizioni per applicare il criterio di stima sintetico comparativo sono:

- che l'immobile sia libero da cose e persone, quindi non vincolato a contratti di locazione;
- che non sia soggetto a particolari condizioni di vendita;
- che non sia sottoposto a urgenze di qualsiasi tipo.



Il valore dei beni stimati è determinato mettendo in relazione le caratteristiche degli immobili con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e altre indagini immobiliari riguardo alla zona degli immobili nelle stesse condizioni.

Il confronto determina il *valore in Euro per metro quadrato di superficie lorda del bene da stimare*.
La stima dipende da:

Caratteristiche estrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- ubicazione;
- destinazione d'uso;
- caratteristiche della zona;
- normative urbanistiche;
- collegamento alle principali vie di comunicazione;
- presenza di parcheggio;
- vicinanza ai servizi pubblici;
- andamento del mercato immobiliare;
- e ogni altro elemento estrinseco che possa influire sul valore del bene.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- finiture del fabbricato;
- distribuzione planimetrica;
- numero dei vani;
- struttura e posizione;
- ampiezza e luminosità dell'immobile;
- grado di conservazione e manutenzione;
- vetustà;
- e ogni altro elemento intrinseco che possa influire sul valore del bene.

Determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati

La superficie commerciale dell'immobile da stimare è calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 sulla base delle misure fatte in fase di sopralluogo. La superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali interne ed esterne. 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 fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), e di seguito riportata:

Calcolo della superficie netta interna			
n.	descrizione	superficie netta	Annotazioni
Abitazione + Deposito (P.T.) e Deposito (P. 5°)			<i>Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.</i>
1	Soggiorno / pranzo	mq 31,12	
2	Camera	mq 17,92	
3	Disimpegno	mq 5,70	
4	Bagno	mq 6,03	
5	Camera	mq 17,22	
6	Bagno	mq 5,00	
7	Camera	mq 18,72	
8	Ripostiglio	mq 7,68	
Totale superficie netta interna		mq 109,39	



9	Balconi (6,15 + 6,55)	mq	12,70	Superficie netta interna	
10	Deposito (P.T.)	mq	19,00		
11	Soffitta (P. 5°)	mq	52,41		
Calcolo della superficie commerciale					
n.	descrizione		Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
1	Abitazione	mq	127,50	1,00	127,50
	Balcone	mq	12,70	0,30	3,81
2	Deposito (P.T.)	mq	21,46	0,25	5,36
3	Deposito (P. 5°) con H>1,50	mq	11,85	0,25	2,96
4	Deposito (P. 5°) con H<1,50	mq	46,31	0,00	0,00
5	Totale superficie commerciale	mq	219,82		139,63

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

La superficie commerciale arrotondata dei beni pignorati adibiti ad abitazione e depositi è di mq 140,00.

Determinazione del valore di mercato e prezzo a base d'asta dei beni pignorati

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi al Comune di Genzano di Lucania pubblicati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", dal sito "Requot" e dal sito "Borsino net".

I valori ricavati sono riportati nella tabella seguente:

N.	Banca dati consultata (Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	700,00	840,00
2	ReQuot	603,00	724,00
3	Borsino net Agenti	604,00	745,00
4	Valori degli immobili della zona	635,33	769,67

Tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture, dell'andamento del mercato immobiliare della zona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento il prezzo di **€ 850,00/mq**.

Il prezzo a base d'asta è riportato nella seguente tabella:

Determinazione del prezzo a base d'asta dei beni - Comune di Genzano di Lucania, Via Chiesa - Foglio n. 44, Part. 723 sub. 9, 24 e 25 .				
N	Descrizione	Superficie	Prezzo unitario in euro	Valori in euro
1	Valore di mercato	mq	140 x 850,00	119.000,00
4	Riduzione per vendita forzata 10%	di Euro	119.000,00	- 11.900,00
3	Costi per regolarizzazione urbanistica			- 1.586,00
4	Costi per regolarizzazione catastale			- 500,00
5	Prezzo a base d'asta in Euro			105.040,00
	Prezzo a base d'asta dei beni pignorati in c.t.			105.000,00

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato come sopra determinato per rendere la vendita più appetibile e competitiva rispetto a immobili analoghi offerti nel libero mercato, poiché i beni pignorati sono soggetto a vendita forzata nello stato di fatto in cui si trovano. Sono stati inoltre detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali, in quanto non si è provveduto a sanare tali difformità nel contesto della procedura.

Il prezzo a base d'asta dell'abitazione, del deposito e della soffitta pignorati ammonta a € 105.000,00 (diconsi Euro centocinquemila/00).



RISPOSTA AL QUESITO n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale

Il sottoscritto ha acquisito i certificati di residenza e di stato civile rilasciati dal Comune di Genzano di Lucania in data 4/07/2024 dai quali risulta che:

- l'esecutato, ██████████ residente a Genzano di Lucania in Via Chiesa, 2/A dal 18/09/2017 e ha subito le seguenti variazioni:

N.	Comune	Indirizzo	Periodo
1	Genzano di Lucania	Via Caffarelli, 10	dal 01/08/1988 al 01/02/1989
2	Genzano di Lucania	Via Chiesa, 2/A	dal 02/02/1989 al 27/04/2009
3	Pescara	Residente nel comune di Pescara	dal 28/04/2009 al 17/09/2017
4	Genzano di Lucania	Via Chiesa, 2/A	dal 18/09/2017 ad oggi

- l'esecutata, ██████████ è residente a Genzano di Lucania in Via Chiesa, 2/A dal 15/09/2017 e ha subito le seguenti variazioni:

N.	Comune	Indirizzo	Periodo
1	Genzano di Lucania	Via Chiesa, 2/A	dal 25/11/1991 al 11/10/2010
2	Pescara	Residente nel comune di Pescara	dal 12/10/2010 al 14/09/2017
3	Genzano di Lucania	Via Chiesa, 2/A	dal 15/09/2017 ad oggi

Gli esecutati ██████████ non hanno contratto nessun matrimonio.

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto e al solo fine di far conoscere la verità.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito alla presente relazione.

Potenza lì, 28/10/2024

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco

