Tribunale di Lagonegro
Sezione Civile

***Causa**: Procedimento di Esecuzione Immobiliare*
iscritto al n. 24/2009

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.
contro xxxxxxxxxxxxxxx
G.E. Dott. Aniello Maria De Piano

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lauria, 1 Luglio 2022

CTU Architetto Aurora R.A. Di Sipio

Consulenza tecnica d'Ufficio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritta al n.98/2014

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

G.E. Dott. Aniello Maria De Piano

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott. Aniello Maria De Piano

della Sez. Civ. del Tribunale di Lagonegro

1. Premessa

Con decreto conferito in data 05/04/2022, la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott.ssa Arch. Aurora R.A. Di Sipio, con studio in Lauria alla Via Rocco Scotellaro n.141 ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza col N.659, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare, iscritta al n.24/2009 R.G.E., promossa dalla **Banca Popolare del Mezzogiorno S.P.A. contro xxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx** . Con lo stesso atto mi invitava a comparire in Cancelleria , entro giorni 10, per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico . Pertanto , la scrivente , in data 12 Aprile c.a., giurava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatele.

Prima di effettuare il sopralluogo, in data 24 Maggio c.a., sui beni oggetto di causa, la sottoscritta CTU esaminava gli atti depositati, verificandone la completezza, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. acquisiva presso l'Agenzia del Territorio di Lauria (PZ), presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Potenza la documentazione catastale, ipotecaria e richiedeva presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallicchio (PZ) tutta la documentazione

tecnica ed urbanistica relativa all'immobile in oggetto. Quindi, la stessa verificava la certificazione relativa allo stato civile ed al rapporto di coniugio degli esecutati, acquisendo relativa documentazione presso l'Ufficio Anagrafe dello stesso Comune di Gallicchio (PZ).

Successivamente, la scrivente convocava un secondo sopralluogo per il giorno 21 Giugno c.a., per effettuare ulteriori verifiche sui luoghi di causa, a seguito di quanto acquisito presso l'UTC del Comune di Gallicchio (PZ).

Tutto quanto acquisito in fase preliminare è stato allegato alla presente relazione.

A conclusione dello studio della documentazione in atti e delle operazioni peritali svolte, la scrivente C.T.U. ritiene di poter rispondere ai seguenti quesiti posti nel mandato:

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

QUESITO n.2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO n.4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n.5: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto.

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 ed 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.

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver attentamente esaminato i fascicoli di parte, la sottoscritta C.T.U., effettuava il primo sopralluogo in Gallicchio (PZ), il giorno 24 Maggio u.s. per dare inizio alle operazioni peritali e successivamente, il giorno 21 Giugno u.s. avendone dato comunicazione alle parti interessate, agli esecutati a mezzo Raccomandata A.R. e a parte procedente ed agli intervenuti a mezzo PEC. In tali occasioni, come risulta dagli allegati verbali di sopralluogo, partecipavano la Sig.ra xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxx, esecutati, la sottoscritta ed il proprio collaboratore, arch. Tommaso Bellanova.

Dopo aver dato atto del mandato conferito, la scrivente prendeva visione dei beni oggetto di pignoramento e procedeva ad un accurato rilievo fotografico esterno ed interno, oltre che metrico, riprendendo anche fotograficamente ogni particolare utile per descrivere i luoghi stessi (Cfr All.1: Documentazione fotografica).

Tutto quanto sopra descritto è stato riportato nei verbali di sopralluogo allegati alla presente.

2. RISPOSTE AI QUESITI

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

I beni oggetto di pignoramento sono situati in agro del Comune di Gallicchio (PZ) e sono individuati catastalmente al Foglio 14, alla Via S. Rocco nn 204 e 206, **Particella 332, Sub 1 unificato alla particella 333, Sub 1 – Piano Terra C/1 – Classe 2- Consistenza 119 mq**; e **Particella 332, Sub 2 unificata alla Particella 333, Sub 2 – Piano Primo A/3 – Vani 4,5, consistenza 113 mq totale, 109 mq escluse aree scoperte**. Si evidenzia che quest'ultima particella non è stata aggiornata catastalmente alla situazione di fatto. Inoltre, si specifica che i beni su descritti sono

collocati in un unico fabbricato e distinti su due piani: piano terra e piano primo.

Tali beni sono di proprietà dei signori xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx , in regime di comunione legale , come si evince *dall'Atto Notarile di Compravendita , redatto in Montalbano Jonico (MT) presso il Notaio dott. Antonio Montalbano con numero di Rep. 10634, raccolta n. 3058, trascritto a Pisticci (MT) il 27/02/1989 a n 124, mod IV* (Cfr All.2: Titolo di Proprietà , Visure Catastali per Soggetto , Visure Catastali Storiche, Planimetrie Catastali).

Secondo quanto riportato nell'Atto di Compravendita su citato, *"il compendio immobiliare sopradescritto...confina nell'insieme con proprietà xxxxxxxxxx con Via S. Rocco, con Via Strettole e con terreno che rimane di proprietà della venditrice", sig.ra xxxxxxxx* . Inoltre, dallo stesso Atto si deduce che *"il compendio immobiliare alienato viene trasferito...con la servitù passiva di passaggio gravante quella porzione di area scoperta pertinenziale posta lungo il confine con la proprietà xxxxxxxxxxx, servitù costituita con atto di compravendita..."*.

Dagli atti **non si riscontrano procedure di espropriazione per pubblica utilità dei beni oggetto di pignoramento**.

In base a quanto riportato nello stralcio di progetto relativo ai *"Lavori per l'ampliamento ed ammodernamento funzionale del fabbricato adibito a civile abitazione sito in via San Rocco"* (Cfr All.3: Documentazione Tecnica acquisita presso l'UTC del Comune di Gallicchio (PZ)) e in base a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, l'abitazione è stata ampliata in maniera consistente, con **Permesso di Costruire n°6 del 19 Aprile 2006** , rilasciato alla sig.ra xxxxxxxx . Tuttavia , tale ampliamento non è stato aggiornato sulle planimetrie catastali, né è stato possibile acquisire il Certificato di Agibilità relativo ai beni , richiesto agli interessati ed all'UTC dalla scrivente in diverse occasioni ed a mezzo PEC.

Per una migliore individuazione dei suddetti beni, di seguito si riporta la *sovrapposizione dell'Ortofoto con la mappa catastale* di riferimento. Inoltre, si allegano alla presente l'*Atto Notarile con numero di*

Rep. 10634, le *Visure per Soggetto e Storiche* con le relative *planimetrie catastali* (Cfr All.2: Titolo di Proprietà, Visure Catastali per Soggetto, Visure Catastali Storiche, Planimetrie Catastali), Documentazione Tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gallicchio (PZ) (Cfr All. 3: Stralcio da *"Lavori per l'ampliamento ed ammodernamento funzionale del fabbricato adibito a civile abitazione sito in via San Rocco"*, Permesso di Costruire del 6 Aprile 2006, Certificato aggiornato di Destinazione Urbanistica, Attestazione di regolarità a firma del RUP, Geom. G. Montemurro).

QUESITO n.2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Dalla Visura Storica per Immobile del 28/04/2022, si evince che i Sigg. xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx hanno acquisito la piena proprietà per ½ ciascuno dell'immobile individuato al Foglio 14, Particella 332, sub 1 e 2 e particella 333, Sub 1 e 2, con Atto Pubblico di COMPRAVENDITA stipulato in data 08/02/1989, in atti dal 15/03/1994 COMPRAVENDITA CONVALIDA (n. 303.1/1990). Dalla Visura Storica per Immobile del 14 /06/2022 si desume che gli immobili individuati catastalmente al **fg 14**, del Comune interessato, **part 332 e part 333** hanno subito una variazione in **soppressione** del 06/11/1992, con frazionamento n. 4040.1/1992, in atti dal 29/05/1993. Il frazionamento su citato ha costituito i seguenti immobili:

-fg 14, part 332, su 2;

-fg 14, part 333, sub 2,

-fg 14, part 332, sub 1,

-fg 14,part 333, sub 1

(Cfr All.2: Titolo di Proprietà, Visure Catastali per Soggetto, Visure Catastali Storiche, Planimetrie Catastali).

Nel procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, la sottoscritta ha verificato, in base alle Visure Catastali Storiche allegate ed in base all'attenta analisi dell'Atto Pubblico di Compravendita con Repertorio N. 10634 (Cfr All.2: Titolo di Proprietà, Visure Catastali per Soggetto, Visure Catastali Storiche, Planimetrie Catastali), che detti immobili sono pervenuti agli esecutati in data 8 Febbraio del 1989, in forza di *Atto di Compravendita a rogito del Notaio dott. Nicolò Antonio Morano, in sede di Montalbano Jonico (MT), registrato a Pisticci (MT), al numero 124, Mod IV.*

Si specifica che gli intestatari su citati in regime di comunione legale sono:

1. xxxxxxxxxxxx nato a POTENZA il xxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxx;
2. xxxxxxxxxxx nata a GALLICCHIO (PZ) il xxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxx.

La sottoscritta, nel ricostruire i passaggi di proprietà, ha riscontrato, poi, che i beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi suddetti.

Inoltre, si precisa che **i debitori sono in comunione di beni dal 19 Agosto 1982,** così come riportato nel Certificato di Matrimonio per Estratto con le Annotazioni a margine rilasciato dal Comune di Gallicchio (PZ) in data 24 Maggio 2022, allegato alla presente (Cfr All.4: Certificato di residenza storico e Certificato di Matrimonio per Estratto con Annotazioni a margine).

Prima della Compravendita su menzionata, in base alla visura storica del 14/06/2022, gli immobili interessati dalla presente procedura, dal 05/07/1987 al 08/02/1989, erano di proprietà xxxxxxxxxxxxxx,

nata a Gallicchio l'xxxxxxxx, da Testamento Olografo del 05/07/1987 con numero di Repertorio 754-UR Sede Pisticci (MT), registrato in data 28/09/1987- SUCCESSIONE Voltura n. 68.1/1987, in atti dal 05/03/1990.

La sottoscritta, considerando le caratteristiche dei beni, per favorire l'alienabilità sul mercato degli stessi, ritiene di dover considerare i beni de quo come **2 LOTTI DISTINTI**.

QUESITO n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

I beni oggetti di causa sono stati distinti in due lotti. I due lotti appartengono ad un unico fabbricato sito nel Comune di Gallicchio (PZ), in via S. Rocco nn 204/206. Il sito si presenta con morfologia prevalentemente montana, articolato su di un profilo ondulato ed immerso nel verde. L'ambiente è sano e tranquillo. Tutto lo stabile è composto da **un piano terra** che occupa una superficie di **circa mq 215**, destinato ed adibito ad **attività commerciale** che affaccia su annessa area scoperta, sistemata a giardino e recintata; un **piano primo**, destinato ed adibito a **civile abitazione** che occupa una superficie di **mq 186**; un **piano sottotetto** adibito ad **abitazione**, accessibile dal piano primo con altezza minima pari a m 1,70 ed altezza massima pari a m 3,25, con una superficie utilizzata pari a circa **mq 60**.

Di seguito si riporta la descrizione di ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEL LOTTO N.1

Locale commerciale ubicato in Gallicchio (PZ), alla Via S. Rocco n. 204, posto al piano terra, di piena proprietà in comunione legale dei signori xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx , individuato catastalmente nel Comune di Gallicchio (PZ) al **foglio 14, particella 332, sub 1 unificato alla particella 333, sub 1, Categoria C/1** (Negozi e botteghe).

Il predetto **Piano Terra** è adibito a biscottificio, accessibile da area di pertinenza destinata a giardino, recintata e, a sua volta, accessibile da un cancello posto su Via S. Rocco. Al locale de quo si accede attraverso tre ingressi collocati sul prospetto principale esposto ad EST. Il primo accesso permette di entrare direttamente in un locale dell'attività

commerciale, destinato alla preparazione dei prodotti, che occupa una superficie pari a mq 55,00 circa; il secondo accesso è rappresentato dal portone d'ingresso principale che consente di giungere, innanzitutto, alla rampa di scale che porta al Piano Primo, individuato come lotto 2, e, attraverso una porta interna, alla attività commerciale; il terzo accesso, posto sotto un porticato in legno, porta al locale commerciale destinato alla vendita, che occupa una superficie di mq 54 circa, direttamente collegato al resto del piano terra attraverso un disimpegno di circa mq 12,29, dove è collocato l'accesso interno di collegamento con l'abitazione posta al Piano Primo su menzionato. Gli ambienti sono in buono stato di conservazione e non presentano elementi di criticità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in grès porcellanato chiaro ed in buono stato di conservazione.

Dallo stesso disimpegno si accede ad un piccolo bagno di mq 1,64. Sullo stesso Piano Terra vi è un deposito di circa mq 24,00 dal quale si accede ad un antibagno ed ai relativi bagni, che occupano una superficie pari a mq 1,64 e mq 1,68, e ad un vano tecnico di mq 3,50 circa. Questi ultimi ambienti non sono utilizzati e versano in stato di degrado.

I serramenti sono in alluminio e PVC di colore bianco. L'impianto elettrico è funzionante, completo di cassette a muro e conduttori. L'impianto idrico-sanitario è completo di rubinetteria.

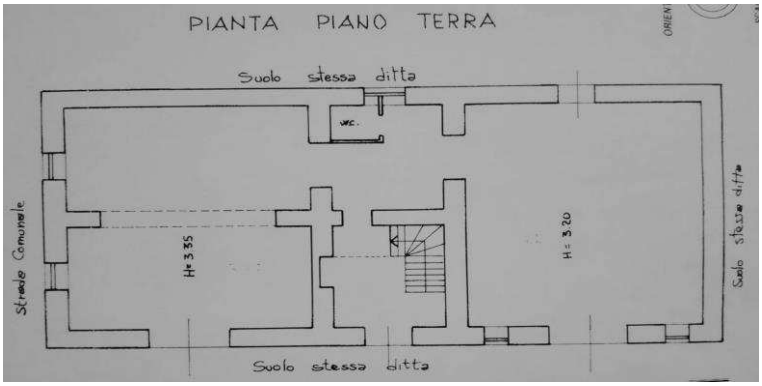
L'area circostante è recintata ed adibita a giardino con aiuole in buono stato di manutenzione.

Il suddetto immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), pertanto la scrivente quantifica una spesa di €300,00 più IVA ed oneri previdenziali per l'acquisizione dello stesso. A supporto di quanto sopra descritto, si allegano opportuna documentazione fotografica dei luoghi di causa e le relative planimetrie catastali (Cfr All.1: Documentazione fotografica), (Cfr All.2: Titolo di Proprietà, Visure Catastali per Soggetto, Visure Catastali Storiche, Planimetrie Catastali).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
E PLANIMETRIA CATASTALE

Vista esterna

Vista ingresso



Planimetria Catastale

Vista ingresso locale preparazione prodotti

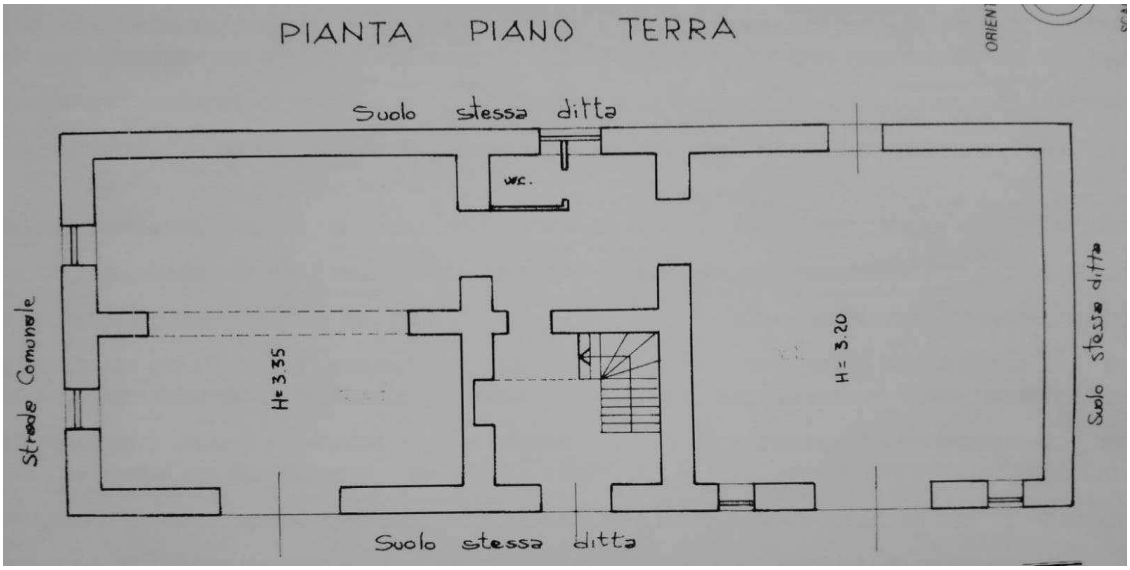
Vista ingresso locale vendita prodotti

Vista locale preparazione prodotti

Vista locale vendita prodotti

Vista locale preparazione prodotti

Vista locale vendita prodotti



Planimetria Catastale

Vista deposito

Vista disimpegno deposito

Vista bagni in disuso

DESCRIZIONE DEL LOTTO N.2

Abitazione ubicata in Gallicchio (PZ), alla Via S. Rocco n. 204, **piano primo** e **sottotetto**, di piena proprietà in comunione legale dei signori xxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxx , individuata catastalmente nel Comune di Gallicchio (PZ), **foglio 14, particella 332, sub 2 unificata alla particalla 333, sub 2**.

Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), **Classe 4** composta da:

- ***Piano Primo*** costituito da 6 camere da letto, 1 studio, 1 soggiorno, 1 wc, 1 cucina, 1 ripostiglio, 1 corridoio e 3 disimpegni, per una superficie totale di circa **mq 186**. Si specifica che in base ai **dati catastali, non aggiornati** alla situazione di fatto, la Superficie Totale è pari a mq 113 e la Superficie Totale escluse aree scoperte è pari a mq 109.
- ***Piano sottotetto*** costituito da 1 disimpegno, 2 camere da letto, 1 bagno, per una **superficie utile di circa mq 60**.

Il lotto è collocato in agro del Comune di Gallicchio (PZ), in Via S. Rocco, n 206 ed è occupato dagli esecutati.

Il fabbricato risale agli inizi del '900. Al piano primo si giunge da Via S. Rocco, oltrepassando un cancello su area di proprietà degli stessi esecutati, comune al lotto 1. Sull'area comune affaccia il portone d'ingresso all'abitazione che si raggiunge tramite un corpo scala seguito da un piccolo disimpegno di circa mq 2. Quest'ultimo conduce a sinistra ad un bagno di mq 5,80 con 1 balcone di mq 1,80; di fronte all'accesso dalla scala, lo stesso disimpegno conduce ad una sala da pranzo di mq 29,80 con due aperture ad est che affacciano su di un unico balcone di circa mq 5,40. Dal soggiorno si accede, poi, ad un ripostiglio di circa mq 2 e ad un disimpegno di circa mq 1,80. Da quest'ultimo disimpegno si accede ad una camera da letto di circa mq16,40 e ad una cucina di mq 8,80 che affaccia su un terrazzino su cui sono stati ricavati un piccolo ripostiglio di mq 1,60 ed un wc di mq 2,35. Continuando, alla destra del primo disimpegno, posto a termine della scala, vi è uno studio di mq 13,60 circa, sul cui soffitto è presente una botola che permette di accedere al sottotetto tecnico, non accessibile in fase di sopralluogo.

Dallo studio, attraversando una porta e superando uno scalino, si accede ad altra area del piano primo, realizzata come **ampliamento** del fabbricato esistente con **Permesso di costruire n° 6 del 19 Aprile 2006**. Attraversando la suddetta porta, si trova un disimpegno irregolare di mq5,55 sul quale si affacciano 2 camere da letto, una camera ed un bagno. In particolare, percorrendo il disimpegno, in senso antiorario troviamo una camera da letto di mq 19,50 circa, una seconda camera da letto di mq13,50 circa, una camera di mq 11,60 circa, dalla quale si accede al sottotetto attraverso una rampa di scale in legno; infine, troviamo un bagno di mq 5,10 circa.

Al **piano sottotetto**, come precedentemente detto, si accede attraverso una scala in legno che arriva in uno spazio aperto di circa mq20,50. Di fronte alla scala, sul lato destro, vi è collocato un bagno di mq6,90; sul lato sinistro, invece, vi sono due camere da letto che occupano ciascuna una superficie di circa mq 14,60.

Gli infissi dell'intero appartamento sono in PVC color legno, completi di persiane. L'impianto elettrico è completo di cassette a muro e conduttori. L'impianto idrico-sanitario è completo e funzionante. L'impianto di riscaldamento è alimentato da gas metano proveniente da una rete cittadina. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione. Le pareti, interne ed esterne, sono tutte intonacate e pitturate e non presentano criticità. I pavimenti sono prevalentemente in grès porcellanato ed in laminato tipo parquet nella camera da letto posta al primo piano.

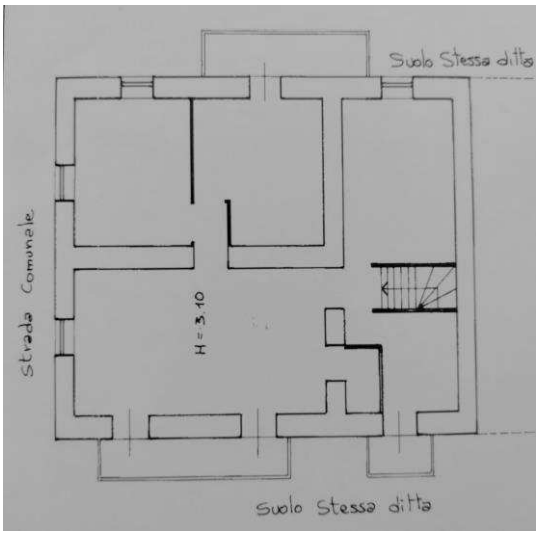
Si precisa, ancora, che l'immobile non è stato aggiornato catastalmente a seguito dell'ampliamento del 2006. Pertanto, le nuove opere non sono state riportate sulle planimetrie catastali.

Il suddetto immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), pertanto la scrivente quantifica una spesa di €300,00 più IVA ed oneri previdenziali per l'acquisizione dello stesso. A supporto di quanto sopra descritto, si allegano opportuna documentazione fotografica dei luoghi di causa e le relative planimetrie catastali (Cfr All.1: Documentazione fotografica), (Cfr All.2: Titolo di Proprietà, Visure Catastali per Soggetto, Visure Catastali Storiche, Planimetrie Catastali).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
E PLANIMETRIA CATASTALE

Vista prospetto su Via S. Rocco

Vista prospetto su Via S. Rocco



Planimetria Catastale

Vista prospetto laterale

Vista prospetto sul retro

Soggiorno

Letto

Cucina

Studio

Camera

Letto

Letto

Camera

Sottotetto

Letto

Letto

Bagno

Bagno

Bagno

QUESITO n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Tali beni sono situati in agro del **Comune di Gallicchio (PZ).**

Il **lotto 1** è posto al piano terra ed è identificato catastalmente al **Foglio 14**, **Particella 332, sub 1 unificata alla Particella 333, Sub 1**.

Il **lotto 2** si sviluppa tra il piano primo ed il piano sottotetto dello stesso fabbricato ed è identificato catastalmente al **Foglio 14**, **Particella 332, sub 2 unificata alla Particella 333, Sub 2.**

I due lotti, nell'insieme, sono confinanti con terreni di proprietà dell'esecutato xxxxxxxxx , individuati catastalmente al fg 14, part. 538 destinata a vigneto e part. 541 destinata a seminativo ; con terreno di proprietà E-DISTRIBUZIONE SPA, individuato catastalmente al fg 14, part 673; con Via Strettole e Via S. Rocco (Cfr All. 5: Visure Catastali proprietà confinanti).

Dalle Visure Catastali Storiche allegate ed in base ad una attenta analisi dell'Atto Pubblico di Compravendita con Repertorio N. 10634 (Cfr All.2: Titolo di Proprietà, Visure Catastali per Soggetto, Visure Catastali Storiche, Planimetrie Catastali) risulta che detti immobili sono pervenuti agli esecutati in data 8 Febbraio del 1989, in forza di *Atto di Compravendita a rogito del Notaio dott. Nicolò Antonio Morano, in sede di Montalbano Jonico (MT), registrato a Pisticci (MT), al numero 124, Mod IV.*

Si specifica che gli intestatari su citati in regime di comunione legale sono:

1. xxxxxxxxxx nato a POTENZA il xxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxx;
2. xxxxxxxx nata a GALLICCHIO (PZ) il xxxxxxx C.F.: xxxxxx.

La sottoscritta, nel ricostruire i passaggi di proprietà, ha riscontrato che i beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi suddetti.

Inoltre, si precisa che **i debitori sono in comunione di beni dal 19 Agosto 1982,** così come riportato nel Certificato di Matrimonio per Estratto con le Annotazioni a margine rilasciato dal Comune di Gallicchio (PZ) in data 24 Maggio 2022, allegato alla presente (Cfr All.4: Certificati

di residenza storici e Certificato di Matrimonio per Estratto con Annotazioni a margine).

Prima della Compravendita su menzionata, in base alla visura storica del 14/06/2022, gli immobili interessati dalla presente procedura, dal 05 /07 /1987 al 08 /02 /1989 , sono stati di proprietà xxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxx , nata a Gallicchio l'xxxxxx 4 in base a Testamento Olografo del 05/07/1987 con numero di Repertorio 754-UR Sede Pisticci (MT), registrato in data 28/09/1987 - SUCCESSIONE Voltura n. 68.1/1987, in atti dal 05/03/1990.

Nel procedere alla **ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, la sottoscritta ha individuato, in base alla Visura Catastale Storica, un arco temporale che va dalla data del **21/05/2009**, giorno in cui la Procedente ha dato inizio alla procedura di pignoramento, fino alla data del **08/02/1989**, corrispondente alla data di acquisto dei beni de quo da parte degli esecutati, con ISTRUMENTO PUBBLICO, in atti dal 15/03/1994.
Nonostante un'attenta ricerca volta a ricostruire tutti i passaggi di proprietà relativi agli immobili de quo, **non è stato possibile risalire alla particella originaria del terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento**.
Si precisa l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione, nonché nell'atto di compravendita, con le risultanze catastali, successivamente aggiornate.

La scrivente precisa, altresì, che attualmente non esistono formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, né vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, né connessi con il suo carattere storico-artistico.

Inoltre, non esistono formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene, nemmeno di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Si specifica che, in base alla documentazione in atti, i beni de quo sono stati interessati dalle seguenti ***ISCRIZIONI:***

-Iscrizione del 31/03/1990 ai nn. 4704-199

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo sull'immobile sito nel Comune di Gallicchio, indicato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 332/333, sub 2/2, categoria A/2, classe prima, R.C. £ 322, composto di 7 vani catastali, Atto Notaio Antonio Zanotta del 31/03/1990 a favore della Banca mutuante, BANCO DI NAPOLI; Sezione di Credito Fondiario, filiale di Potenza.

-Iscrizione del 25/08/1992 ai nn. 10686-716

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo sull'immobile sito nel Comune di Gallicchio, indicato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 332/333, sub 2/2, categoria A/2, classe prima, R.C. £ 322, composto di 7 vani catastali, Atto Notaio Vincenzo Lacanna del 18/08/1992 a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI GORGOGLIONE (MT); con sede in Gorgoglione.

-Iscrizione del 28/12/2001 ai nn. 19620-2433

Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza il 28/12/2001 a garanzia di Mutuo a favore S.E.M. S.P.A. con sede a Potenza contro Ierardi Vincenzina coniuge Sanchirico Nicola sull'immobile sito nel Comune di Gallicchio, indicato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 332/333, sub 2/2, categoria A/2, classe prima.

-Iscrizione del 01/02/2003 ai nn. 2912-372

Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza il 01/02/2003 a garanzia di Mutuo di S.E.M. con sede a Potenza contro xxxxxxxxxxx coniuge di xxxxxxxxxx sull'immobile sito nel Comune di Gallicchio, indicato nel N. C.E.U. al foglio 14, particella 332/333, sub 1/1, particella 332/333, sub 2/2.

Si specifica, inoltre che i beni de quo sono stati interessati dalle seguenti

TRASCRIZIONI:

-Trascrizione del 08/02/1989 ai nn. 3759-3195

Atto di Compravendita per Notaio Nicolò Morano di Montalbano Jonico dell'8 Febbraio 1989, rep. 10634, racc. 3058 a favore dei coniugi xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx e xxxxxxxxx , nata a xxxxxxx , contro xxxxxxxxxx.

Con tale Atto i coniugi esecutati hanno acquistato l'immobile sito in Gallicchio alla Via S. Rocco n. 26, 28, 30, individuato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 332/333, sub 1/1, particella 332/333, sub 2/2, categoria A/2, classe prima.

-Trascrizione del 02/07/1997 ai nn. 9562-8407

Atto esecutivo e cautelare del 02/07/1997 dell'immobile sito in Gallicchio alla Via S. Rocco n. 26, 28, 30, individuato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 332/333, sub 1/1, particella 332/333, sub 2/2, categoria A/2, classe prima, a favore della BANCA POPOLARE DEL MATERANO S.P.A. con sede a Matera (MT), contro i coniugi xxxxxxxxxxxxxxx , nato a xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxx , nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxx

-Trascrizione del 09/09/1997 ai nn. 12799-11232

Atto esecutivo cautelare del 09/09/1997 dell'immobile sito in Gallicchio alla Via S. Rocco n. 26, 28, 30, individuato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 332/333, sub 1/1, particella 332/333, sub 2/2, categoria A/2, classe prima, a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli , contro i coniugi xxxxxxxx , nato a xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxx.

-Trascrizione del 15/06/2009 ai nn. 10444-7957

Atto esecutivo o cautelare del 15/06/2009 dell'immobile sito in Gallicchio alla Via S. Rocco n.26, indicato nel N.C E.U. al foglio 14, particella 332 /333 , contro contro i coniugi xxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx.

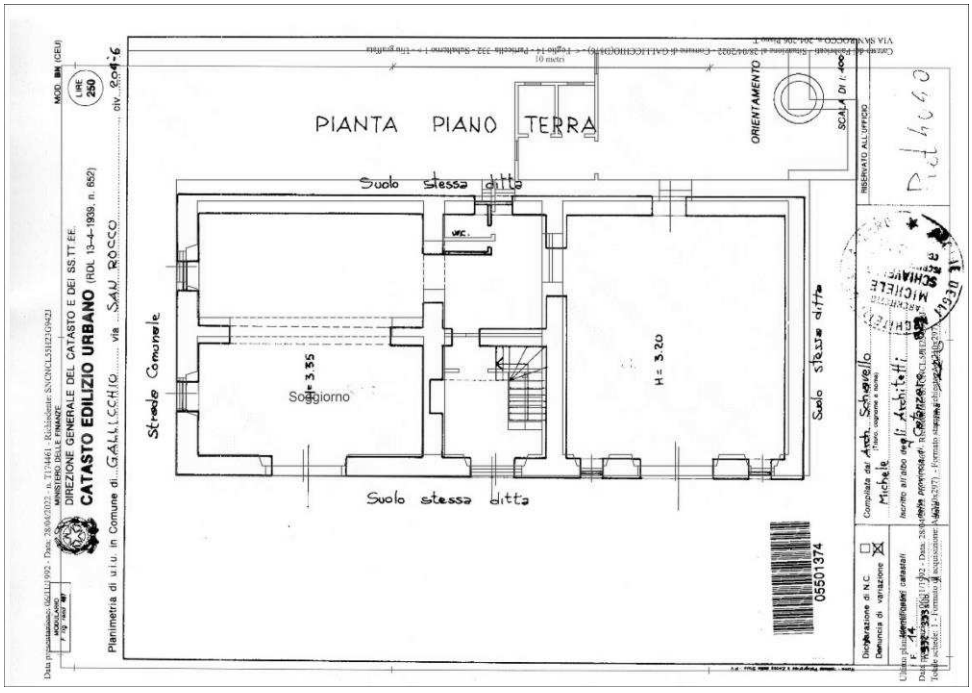
Dalla verifica dello stato di fatto in relazione alle planimetrie catastali ed alle planimetrie relative ai *"Lavori per l'ampliamento ed ammodernamento funzionale del fabbricato adibito a civile abitazione sito in Via San Rocco"*, acquisito presso l'UTC del Comune di Gallicchio (PZ) (Cfr All.4: *Documentazione Tecnica acquisita presso l'UTC del Comune di Gallicchio (PZ)*), si evidenzia che l'ampliamento iniziato con Permesso di Costruire del 2006 su citato, ad oggi, non è stato aggiornato sulle planimetrie catastali.

Pertanto, le planimetrie catastali esistenti sono parzialmente conformi allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo e sarà necessario procedere ad un aggiornamento catastale.

Di seguito, si riporta la **sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, con le planimetrie catastali**:

PLANIMETRIE DELLO STATO REALE DEI LUOGHI

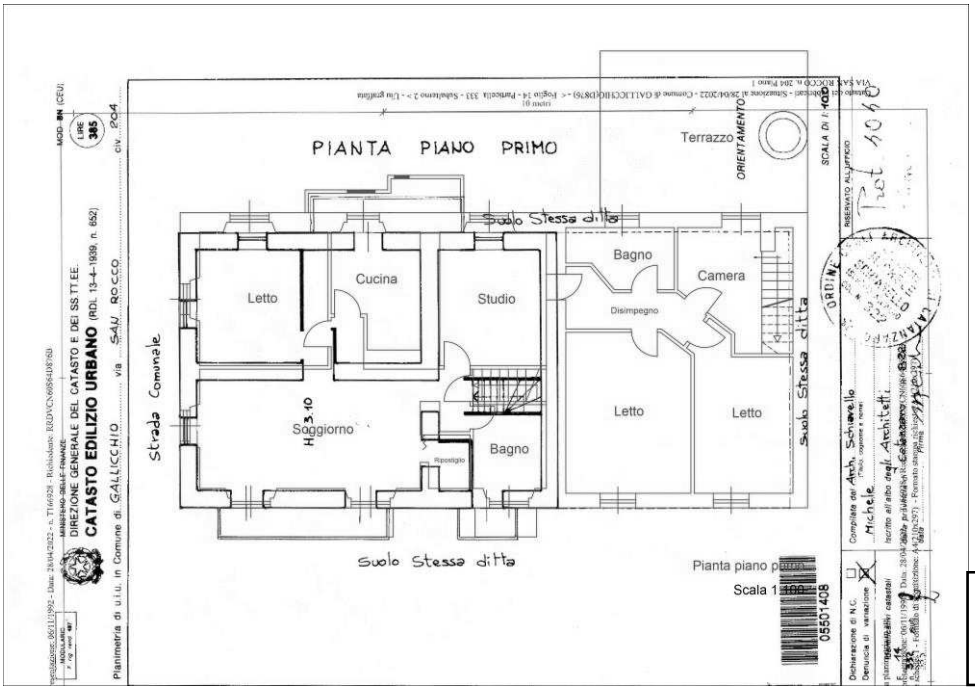
Lotto 1



Legenda:

stato luoghi

Lotto 2

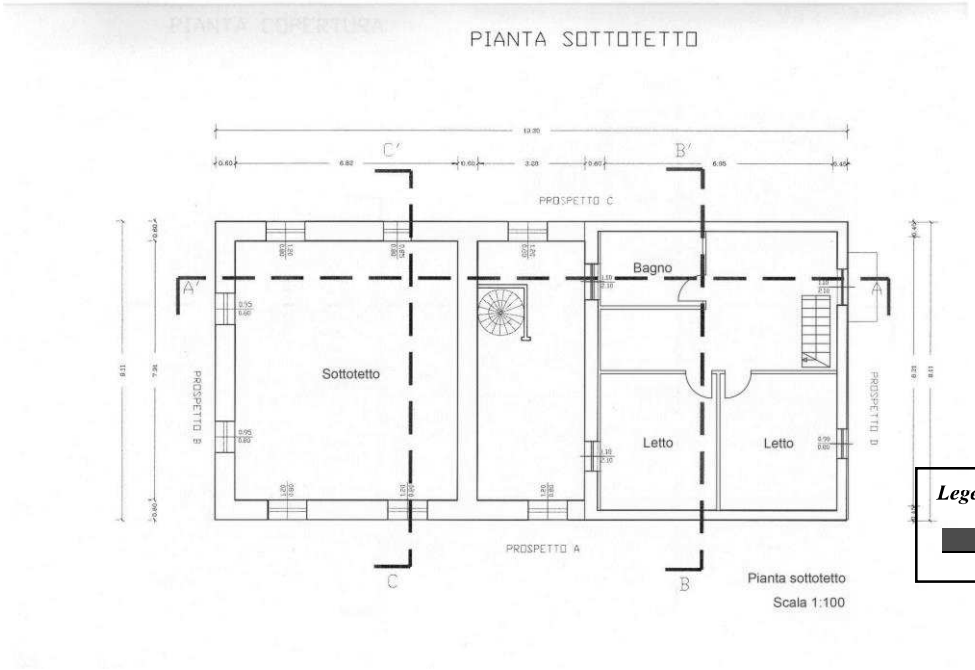


Legenda:

stato luoghi

Sovrapposizione Planimetria di Progetto Ampliamento 2006

con Stato dei Luoghi (catastale non esistente)



Legenda:

stato luoghi

QUESITO n.5: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti distinti per creare occasioni di vendita più vantaggiose:

LOTTO 1: piena ed intera (**quota di 1/1**) proprietà in comunione di beni di **immobile** ubicato in Gallicchio (PZ) alla Via S. Rocco, a livello **Piano Terra**, destinato ad **attività commerciale**, con **Consistenza pari a mq 119**.

Il bene è confinante ad Est con Via S. Rocco, ad Ovest con le particelle 538 e 541 intestata al signor Sanchirico Nicola, a Nord con la stessa particella 538, a Sud con la particella 673 intestata a E-DISTRIBUZIONE S.P.A. su Via Strettole (Cfr All. 5: Visure Catastali proprietà confinanti) ed è riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di Gallicchio (PZ)** al **Foglio 14**, **Particella 332 Sub 1 unificata alla Particella 333, sub 1.** Categoria C/1 classe 2, superficie catastale mq 156, Rendita Catastale 479,37 €.

Sulla base degli accertamenti peritali condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallicchio (PZ), risulta che l'immobile è stato realizzato in epoca precedente al 01/09/1967 ed ampliato con **Permesso di Costruire n.6 del 19 Aprile 2006**.

Per quanto sopra specificato, la **superficie commerciale stimata è pari a mq 215**.

PREZZO BASE € 39.822,00

LOTTO 2: piena ed intera (**quota di 1/1**) proprietà in comunione di beni di **immobile** ubicato in Gallicchio (PZ) alla Via S. Rocco, a livello **Piano Primo e Sottotetto**, destinato ad **Abitazione**, con **Consistenza pari a 4,5 vani.**

E' confinante ad Est con Via S. Rocco, ad Ovest con le particelle 538 e 541 intestata al signor xxxxxxxxx , a Nord con la stessa particella 538, a Sud con la particella 673 intestata a E-DISTRIBUZIONE S.P.A. su Via Strettole (Cfr All. 5: Visure Catastali proprietà confinanti)
ed è riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di Gallicchio (PZ)** al **Foglio 14**,

Particella 332 Sub 2 unificata alla Particella 333, sub 2. Categoria A/3 classe 4, superficie totale mq 113, superficie totale escluse aree scoperte mq 109, Rendita Catastale 148,74 €.

Sulla base degli accertamenti peritali condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallicchio (PZ), risulta che l'immobile è stato realizzato in epoca precedente al 01/09/1967 ed ampliato con **Permesso di Costruire n.6 del 19 Aprile 2006.** Si specifica altresì che la planimetria catastale del piano primo non è aggiornata allo stato dei luoghi modificato con il suddetto Atto Autorizzativo e il sottotetto non risulta essere accatastato.

Per quanto sopra specificato, la **superficie commerciale stimata è pari a mq 310**.

PREZZO BASE € 57.418,00

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

Nel verificare la **regolarità edilizia ed urbanistica** dell'immobile de quo, la scrivente ha acquisito presso l'UTC del Comune di Gallicchio tutta la documentazione tecnica depositata (Cfr All.3: Documentazione Tecnica acquisita presso l'UTC del Comune di Gallicchio (PZ)) ed ha accertato che in base al *Certificato di destinazione urbanistica attuale*, l'immobile ricade in zona B1- ZONA DI COMPLETAMENTO prevista dal PRG. Inoltre, sul fabbricato stesso sono stati eseguiti *"Lavori per l'ampliamento ed ammodernamento funzionale del fabbricato adibito a civile abitazione, sito in Via S. Rocco"*, autorizzati con Permesso di Costruire rilasciato alla signora Ierardi Vincenzina in data 19 Aprile 2006 dal Responsabile di Area. A riguardo, in data 26 Maggio 2022, il Responsabile del Procedimento, geom. Giuseppe Montemurro ha rilasciato ATTESTAZIONE DI REGOLARITÀ dei suddetti lavori.

Tuttavia, la sottoscritta ha accertato che già nella precedente relazione di CTU del Gennaio 2012, riportata in atti, a firma dell'Arch. Elisabetta Coppola, **si evidenziava una difformità tra l'altezza di falda autorizzata nel progetto di ampliamento su menzionato, pari a m 7,50 e lo stato di fatto che presenta un'altezza pari a m 8,00**. In base a

quanto riportato nella stessa Relazione di CTU, su tale difformità la CTU ha chiesto chiarimenti all'UTC, trovando risposta dallo stesso Responsabile del Procedimento, Geom. Giuseppe Montemurro, in base alla quale la Sig.ra xxxxxxxx avrebbe potuto sanare eventuali abusi attraverso perizia di assestamento, non essendo stati ancora ultimati i lavori . A riguardo , la scrivente specifica di **non aver avuto ulteriore documentazione tecnica con perizia di assestamento da parte dell' UTC**.

Inoltre, **non è stato possibile acquisire Certificato di Agibilità** relativo ai beni de quo, nonostante la scrivente ne abbia fatto, in diverse occasioni, specifica richiesta all'UTC, a mezzo PEC.

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Dalle operazioni peritali svolte, risulta che, attualmente, i beni de quo sono di esclusiva proprietà dei sigg. xxxxxxxx e xxxxxxx , residenti presso l'abitazione individuata al LOTTO 1. Inoltre , L'attività commerciale individuata come LOTTO 2 è in uso dagli stessi proprietari.

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

La sottoscritta precisa che per procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, ha assunto le opportune informazioni presso la Cancelleria del Tribunale di Lagonegro (PZ). Dagli atti si è desunto che non si evince nessuna pendenza relativa ad altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziali civili e né altri provvedimenti di sequestri penali precedenti e successivi ai fatti di causa.

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

Il bene de quo ricade interamente su suolo privato.

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

La scrivente, nel procedere alla verifica di quanto richiesto, ha effettuato un'indagine catastale per valutare il titolo costitutivo e la natura del soggetto, pubblico o privato, a favore del quale sia costituito il diritto. Dall'analisi è risultata l'assenza sul bene di pesi ed oneri di alcun tipo, in quanto, nella visura storica per immobile, risulta che gli esecutati sono proprietari ciascuno per ½ dell'intero lotto. Si allega, pertanto, la relativa documentazione catastale (Cfr All.2: Titolo di Proprietà, Visure Catastali per Soggetto, Visure Catastali Storiche, Planimetrie Catastali).

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

Si precisa che non vengono sostenute spese di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, né spese condominiali, né vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

Nella valutazione dei beni si è proceduto individuando 2 Lotti distinti, costituenti un unico corpo di fabbrica.

Per la valutazione dei beni si è tenuto conto del **D.P.R. n. 138/98**, **allegato C** e della norma **UNI EN 15733:2011** che definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ed ha sostituito la norma UNI 10750:2005.

La zona di interesse è situata in zona residenziale, all'ingresso di Gallicchio (PZ), su Via S. Rocco, via principale di accesso al centro urbano.

L'immobile rientra nella tipologia costruttiva del **gruppo A**, riguardante **immobili a destinazione ordinaria**, ed è ricompreso alla **classe catastale A/3** relativa alle **abitazioni di tipo economico**.

Di seguito, si procede alla valutazione dei singoli lotti:

LOTTO 1:

Immobile ubicato in Gallicchio (PZ) alla Via S. Rocco, a livello **Piano Terra**, destinato ad **attività commerciale**, con Consistenza catastale pari a mq 119, ha una superficie totale pari a mq 156 ed una **superficie commerciale pari a mq 215** (piano terra più pertinenze).
L'immobile è collocato in agro del Comune di Gallicchio (PZ). Esso si trova all'interno di un'area recintata di proprietà degli stessi esecutati. Il locale è dotato di 3 diversi ingressi posti sul prospetto est: 2 grandi porte finestre in pvc ed alluminio ed 1 ingresso interno dal portone posto tra questi ultimi che consente l'accesso al piano superiore, su cui si sviluppa l'abitazione degli esecutati, individuata come LOTTO 2.

A tal proposito si specifica che i due lotti possono essere resi indipendenti, chiudendo la porta di accesso interna al vano ingresso accessibile dal portone dell'abitazione.

La sottoscritta, nel condurre la stima, ha ritenuto opportuno adottare il metodo "**per confronto valori unitari"** per fornire il valore venale più probabile e più corrispondente alla situazione del mercato fondiario ed edilizio. Pertanto, si procede alla stima con l'applicazione della seguente formula:

$$V = [Sca \times (Va \times Cc)] - 2\% \, Scc$$

V= Valore del bene;

Sca= Superficie commerciale del bene;

Va= Valore al metro quadro del bene;

Cc= Coefficiente correttivo di riferimento alla zona, all'edificio ed alla unità immobiliare;

Scc= costi per il condono+aggiornamento catastale+Attestazione di Prestazione Energetica;

Inoltre, considerati, i prezzi del mercato immobiliare del Comune di Gallicchio (PZ), considerando anche le indicazioni acquisite dal sito internet dell'**Agenzia delle Entrate** ed applicando i giusti correttivi secondo quanto riportato dal **"Borsino- Immobiliare.it"**, l'immobile de quo ha un valore di mercato pari **€/mq 402,00** che, applicando i coefficienti correttivi, assume il valore di a **€/mq 270,00** (Cfr All. 5: dati per valutazione).

Considerando la **superficie commerciale del bene pari a mq 215**, ed applicando la formula: **Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito – 2%**, si ottiene:

[mq 215 x €/mq 270 x 0,70]-2% = € 39.822,00;

Pertanto, il **valore** da attribuire all'immobile oggetto di causa individuato come **LOTTO 1** è pari a:

€ 39.822,00

LOTTO 2:

Immobile ubicato in Gallicchio (PZ) alla Via S. Rocco, a livello **Piano Terra**, destinato ad **Abitazione di tipo economico**, con Consistenza catastale pari a **4,5 vani, non aggiornati** ed una **superficie commerciale pari a mq 310** (piano primo, piano sottotetto più pertinenze).

L'immobile è collocato in agro del Comune di Gallicchio (PZ). Esso si trova all'interno di un'area recintata di proprietà degli stessi esecutati. Il portone d'ingresso è collocato sul prospetto EST.

La sottoscritta, nel condurre la stima, ha ritenuto opportuno adottare il metodo "**per confronto valori unitari"** per fornire il valore venale più probabile e più corrispondente alla situazione del mercato fondiario ed edilizio. Pertanto, si procede alla stima con l'applicazione della seguente formula:

V= [Sca x **(Va** x **Cc)]-2% Scc**

V= Valore del bene;

Sca= Superficie commerciale del bene;

Va= Valore al metro quadro del bene;

Cc= Coefficiente correttivo di riferimento alla zona, all'edificio ed alla unità immobiliare;

Scc= costi per il condono+aggiornamento catastale+Attestazione di Prestazione Energetica;

Inoltre, considerati, i prezzi del mercato immobiliare del Comune di Gallicchio (PZ), considerando anche le indicazioni acquisite dal sito internet dell'**Agenzia delle Entrate** ed applicando i giusti correttivi secondo quanto riportato dal **"Codice delle valutazioni Immobiliari –**

Italian Property Valuation Standard" edito da *Tecnoborsa* e secondo quanto riportato dal **"Borsino- Immobiliare.it"**, l'immobile de quo ha un valore di mercato pari **€/mq 402,00** che, applicando i coefficienti correttivi, assume il valore di a **€/mq 270,00** (Cfr All. 5: dati per valutazione).

Considerando la superficie dell'appartamento pari a mq 310, ed applicando la formula: **Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito -2%**, si ottiene:

[mq 310 x €/mq 270 x 0,70] -2%= € 57.418,00;

Pertanto, il **valore** da attribuire all'immobile oggetto di causa individuato come **LOTTO 2** è pari a:

€ 57.418,00

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

Poiché il bene oggetto di causa risulta essere di esclusiva proprietà degli esecutati, la sottoscritta ha proceduto alla valutazione di 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.

L'esperta precisa che, per rispondere al presente quesito, ha acquisito i *Certificati di Residenza Storici*, rilasciati dal Comune di Gallicchio (PZ) il 24/05/2022, *l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio* presso lo stesso Comune in pari data (Cfr All. 4: *Certificati di Residenza Storici* e *Certificato di matrimonio per estratto con annotazioni a margine*) e *l'Atto Pubblico di COMPRAVENDITA,* stipulato il giorno 08/02/1989 presso lo studio notarile del Dott. Nicolò Antonio Morano in Montalbano Jonico (MT). Nota presentata con Modello IV, ISTRUMENTO PUBBLICO, in atti dal 15/03/1994 (Cfr All.2: Titolo di Proprietà, Visure Catastali per Soggetto, Visure Catastali Storiche, Planimetrie Catastali).

In base a tali documenti, il signor xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx, residente a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

204 dal 30/08/1989 e la signora xxxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxx , nata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , **sono in comunione dei beni dal 19 Agosto 1982**.

3. Conclusioni

La sottoscritta CTU ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatole, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lauria, 01/07/2022

Il C.T.U.
Arch. Aurora R. A. Di Sipio