



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 24/2024 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Integrazione alla CTU del 17/03/2025

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Davide VISCONTI

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

Integrazione alla relazione della CTU depositata il 17/03/2025 a seguito della variazione catastale

TRIBUNALE DI Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 24/2024 R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED]
Esecutati: [REDACTED]
[REDACTED]

Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Davide VISCONTI
Tribunale di POTENZA

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 5/04/2024, ha accettato l'incarico il 9/04/2024 e ha depositato la Relazione Tecnica d'Ufficio il 17/03/2025.

In considerazione della Sua richiesta del 16/04/2025 di "riaccatastare nuovamente il terrazzo sopra d'ufficio", redige la presente integrazione e si precisa quanto segue.

In esecuzione a quanto ordinato dal sig. G.E. il sottoscritto ha proceduto a redigere la variazione catastale (*Docfa - Unità afferenti - Recupero per errata soppressione*) con la quale è stata ripristinata la pertinenza originaria, con contestuale ridefinizione del B.c.n.c., a cui è stata riassegnata il sub. 17 senza variazioni ulteriori (*Cfr. Quesito 3 della CTU - Difformità catastali rilevate a pag. 8*), pertanto i dati catastali del lotto coincidono con i beni pignorati e riportati nella seguente tabella:

DATI CATASTALI DEL LOTTO UNICO							
Comune / Indirizzo	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Pietragalla -	32	596	4	A/2	1	Vani 5,5	€ 284,05
Via Gen. Carlo Alberto Dalla Chiesa, 18	32	596	17	F/5		52	€ 0,00

Docfa per Ridefinizione del Bcnc e

La superficie commerciale del lotto, relativa alla determinazione del prezzo a base d'asta (*Cfr. Risposta Quesito 12 della CTU - pag. 14*) comprende anche la pertinenza del terrazzo, pertanto la stima dei beni pignorati resta invariata, e dal prezzo a base d'asta deve essere detratto solo l'importo di € 600,00 (*di cui € 140,00 di spese catastali*) corrispondente all'onorario per l'avvenuta variazione catastale.

Il prezzo a base d'asta pari a € 85.000,00 è così rideterminato:

Determinazione del prezzo a base d'asta dei beni pignorati - Comune di Pietragalla - Foglio n. 32, Part. 596 Sub. 4 e Sub. 17				
N	Descrizione	Superficie	Prezzo unitario in euro	Valori in euro
1	Valore di mercato mq	139 x	700,00	97.300,00
4	Riduzione per vendita forzata 10%	di Euro	97.300,00	- 9.730,00
3	Costi per regolarizzazione catastale			- 600,00
4	Costi per regolarizzazione urbanistica			-2.000,00
5	Prezzo a base d'asta in Euro			84.970,00
			Prezzo a base d'asta dei beni pignorati in c.t.	85.000,00

In virtù della variazione catastale, lo schema sintetico descrittivo del compendio pignorato (*Lotto unico*) è stato così riformulato:

Piena ed intera proprietà (1/1) di un'abitazione con terrazzo al piano primo di un fabbricato sito alla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa, 18 del Comune di Pietragalla (PZ).

L'abitazione è composta da un sala/pranzo con cucinino, un disimpegno, un soggiorno, due bagni, tre camere da letto di cui una matrimoniale, due balconi e un terrazzo. La sala/pranzo e una camera da letto hanno accesso ai balconi adiacenti, mentre al terrazzo si accede sia dal soggiorno sia dalla camera matrimoniale.

L'abitazione, con accesso dal vano scala comune, confina con prospetti esterni su tre lati, vano scala condominiale, salvo altri. È riportata nel N.C.E.U. al Foglio 32, Part. 596, Sub. 4 e Foglio 32, Part. 596, Sub. 17 e lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Il fabbricato in cui sono inseriti i cespiti oggetto di pignoramento è stato edificato in difformità di concessioni edilizie e regolarizzato giusta Concessione edilizia in sanatoria (L. 47/85 – Condono edilizio) Pratica edilizia n. 115 - Prot. n. 2043 del 1-04-1986.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione rilevata presenta difformità sanabile rispetto allo stato autorizzato, dovuto ad una diversa distribuzione degli spazi interni, e il terrazzo è privo della rampa per l'accesso al vano scala.

L'abitazione può essere regolarizzata urbanisticamente mediante presentazione di scia di conformità. 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 € 85.000,00 (Cfr. *Determinazione del prezzo a base d'asta dei beni pignorati a pag. 1 – Integrazione CTU*).

In virtù della variazione catastale, limitatamente al terrazzo, è stato rideterminato anche l'importo della parcella in complessivi € 4.000,01 (Cfr. *Allegato 4 – Integrazione CTU*).

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto ed 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, 20/11/2025

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco

ALLEGATI:

- 1- Variazioni catastali;
- 2- Planimetrie e visure;
- 3- Spese sostenute aggiornate;
- 4- Parcella aggiornata.