



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

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Davide VISCONTI**

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.

II 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. 24/2024 R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

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

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 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 02/02/2024 Rep. 138, da cui è derivata la procedura esecutiva n. 24/2024, trascritta il 12/03/2024 al n. 4024 Reg. Gen. e al n. 3440 Reg. Part., la società [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) C.F.: [REDACTED] ha pignorato i diritti della piena e intera proprietà dei seguenti beni immobili:

Dati identificativi				
Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.
Pietragalla	Via Gen. C.A. Dalla Chiesa, 18	32	596	4
Pietragalla	Via Gen. C.A. Dalla Chiesa, 18	32	596	17

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

- Il creditore procedente è [redacted] con sede in Conegliano (TV) C.F.: [redacted]
- Gli esecutati sono i sigg. [redacted] nato a POTENZA [redacted] con codice fiscale: [redacted] e [redacted] nata a POTENZA il [redacted] con codice fiscale: [redacted] per il diritto di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale tra i due coniugi 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 19/12/2024 alle ore 14:00.

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

- 1) Avv. Anna ARCELLA, custode giudiziario;
- 2) [redacted]

(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 Pietragalla 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. 3
Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. Risposta sintetica: Il diritto reale è la piena e intera proprietà dell'abitazione con terrazzo nel N.C.E.U. del Comune di Pietragalla al Foglio 32 Part. 596 Sub. 4 e sub. 17, 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'abitazione e un terrazzo ubicati nel comune di Pietragalla alla Via Gen. Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 18. 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 Pietragalla al Foglio 32 Part. 596 - Sub. 4 e Sub. 17. Sono state riscontrate difformità catastali Risposta analitica al quesito n. 3	Pag. 8
Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. Risposta analitica al quesito n. 4	Pag. 9
Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. Risposta analitica al quesito n. 5	Pag. 10

<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 style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito n. 6</p>	Pag. 10
<p>Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</p> <p>Risposta sintetica: I beni pignorati sono occupati dall'esecutata Montesano con i figli.</p> <p style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito n. 7</p>	Pag. 11
<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 style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito n. 8</p>	Pag. 11
<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 style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito n. 9</p>	Pag. 12
<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 affranca- zione da tali pesi. Il diritto sui beni dei debitori pignorati non è di natura concessoria</p> <p style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito 10</p>	Pag. 12
<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 € 360,00 e nessuna spesa straordinaria. I beni pignorati non sono gravati da procedimenti giudiziari in corso.</p> <p style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito n. 11</p>	Pag. 13
<p>Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.</p> <p>Risposta sintetica: Il prezzo a base d'asta dei beni pignorati è di € 84.400,00;</p> <p style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito n. 12</p>	Pag. 13
<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 style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito n. 13</p>	Pag. 15
<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 attualmente sono residenti nel Comune di Pietragalla al Viale C. A. Dalla Chiesa n. 18 e hanno contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni</p> <p style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito 14</p>	Pag. 15

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 procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/98 a firma del Dott. Luca DELL'AQUILA, Notaio in Orta di Atella (CE) redatta in data 14/03/2024.

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 non 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 Pietragalla.

Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- i dati catastali attuali e storici dell'abitazione pignorata identificata con il sub. 4 (Fg 32 – part. 596) sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore precedente, mentre il terrazzo identificato con il sub. 17 (Fg 32 – part. 596) indicato nella certificazione notarile risulta soppresso d'ufficio in data 27/10/2009.
- i coniugi esecutati, [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio il [REDACTED]

(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 Pietragalla e sulla corrispondente ortofotocarta.

Sull'ortofotocarta è riportata la sovrapposizione della planimetria catastale.



Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici catastali, alla data del 10/09/2024 risulta che i beni immobili pignorati, per il diritto reale di 1/1 della piena proprietà in comunione dei beni, sono un'abitazione sita alla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa del comune di Pietragalla, censita nel Catasto fabbricati al Foglio 32 particella 596 sub. 4 e il terrazzo identificato con il sub. 17 della stessa particella 596.

I diritti reali desunti dagli atti di trasferimento e dagli atti catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento per l'abitazione distinta in catasto con part. 596 sub. 4, mentre non corrispondono per il terrazzo distinto in catasto con part. 596 sub. 17.

Si evidenzia che il terrazzo censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pietragalla al foglio 32, part. 594 sub. 17 è difforme da quanto riportato negli attuali atti catastali, in quanto risulta soppresso dal 27/10/2009, antecedente la data del pignoramento.

La soppressione avvenuta d'ufficio per errata presentazione dell'atto di aggiornamento catastale, in quanto l'area occupata dal terrazzo è compresa all'interno del bene comune con censibile (b.c.n.c.) identificato con il sub. 1, quindi la costituzione del terrazzo impone la soppressione del sub. 1 con la costituzione del nuovo b.c.n.c. e del terrazzo.

L'abitazione, catastale risulta intestata a [redacted] nato a POTENZA [redacted] [redacted] piena e intera proprietà (1/1) in regime di comunione legale con [redacted] nata a POTENZA [redacted]

Si evidenzia che per l'esecutata [redacted] nella trascrizione del pignoramento e nella relazione notarile, viene erroneamente riportato l'anno di nascita 1968 anziché 1969, mentre è riportato correttamente il suo codice fiscale.

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.

L'abitazione, al piano primo, confina con prospetti esterni su tre lati, vano scala 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 attuali degli immobili sono riportati nella tabella che segue. Nella formazione del lotto, è esclusa l'u.i.u. con il sub. 17 (terrazzo) dello stesso fabbricato, in quanto soppresso, ma di fatto esso rappresenta una pertinenza esclusiva dell'abitazione e concorre alla formazione del lotto con un nuovo identificativo che dovrà essere costituito con un nuovo aggiornamento catastale.

Abitazione e terrazzo siti in Via Gen. Carlo Alberto Dalla Chiesa censiti nel N.C.E.U.							
Comune / Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Pietragalla – Via Gen. C. A. Dalla Chiesa, 18	32	596	4	A/2	1	Vani 5,5	€ 284,05

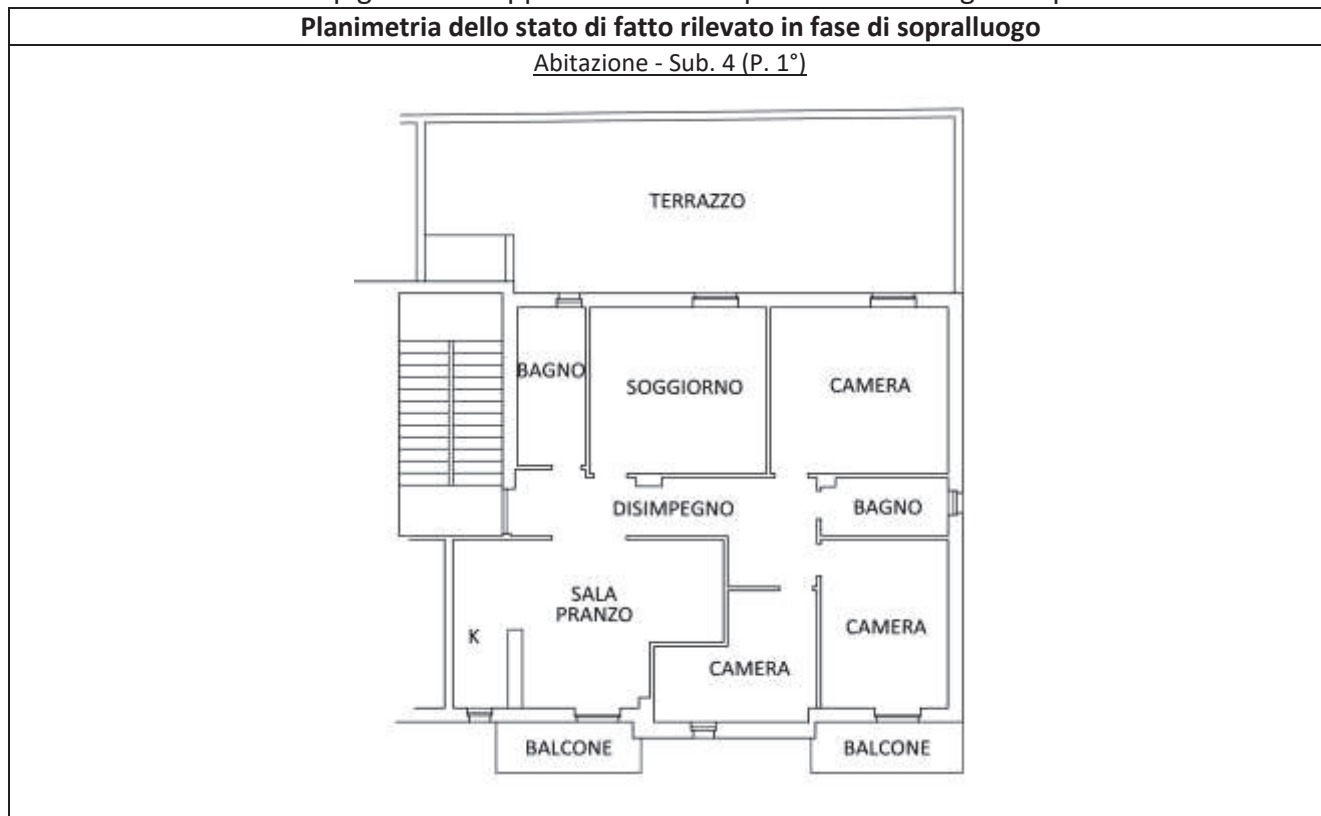
I beni pignorati sono ubicati all'ingresso del centro abitato del Comune di Pietragalla, ubicato nella parte nord della Basilicata, a circa 20 chilometri dal capoluogo di regione, sul versante sinistro del torrente Cancellara a 840 metri s.l.m.

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

I beni pignorati fanno parte di un condominio composto da n. 3 livelli e sottotetto oltre al piano terra. Tutte le abitazioni sono dotate di balconi, tranne quelle del primo piano che sono dotate di terrazzo. 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 nella planimetria di seguito riportata:



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

L'abitazione, al piano primo di Via Gen. Carlo Alberto Dalla Chiesa, 18, ha accesso dal vano scala condominiale e ingresso all'androne dall'area di pertinenza del fabbricato. Il condominio è privo di ascensore, ed è presente solo un servo scala a servizio di un'altra abitazione.

L'abitazione, di forma regolare, è completa in tutte le sue parti ed è composta da un sala/pranzo, 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 dal soggiorno e da una camera matrimoniale.

Gli infissi esterni sono tutti in legno con doppio infisso in alluminio. 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 dell'angolo cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano. Tutti gli impianti sono allacciati alla rete pubblica.

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 107,12, oltre la superficie dei balconi di mq 8,96 e del terrazzo di mq. 54,73. L'altezza utile dell'intera abitazione è pari a mt 2,90.

La superficie commerciale complessiva dei beni è di mq 139,00 arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.

Dalla superficie commerciale è esclusa il cortile esterno, in quanto bene comune non censibile e destinato a piazzale e area di parcheggio delle u.i.u. del condominio.

Di seguito la documentazione fotografica:

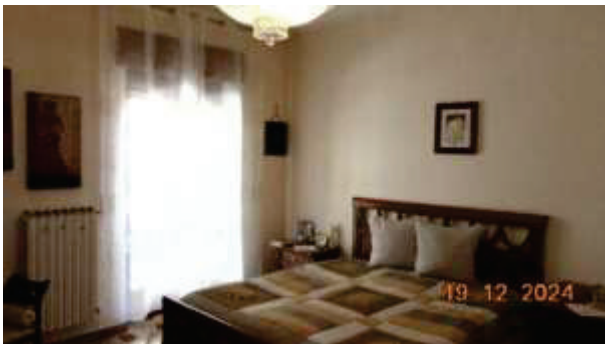
Documentazione fotografica



Cucina



Soggiorno



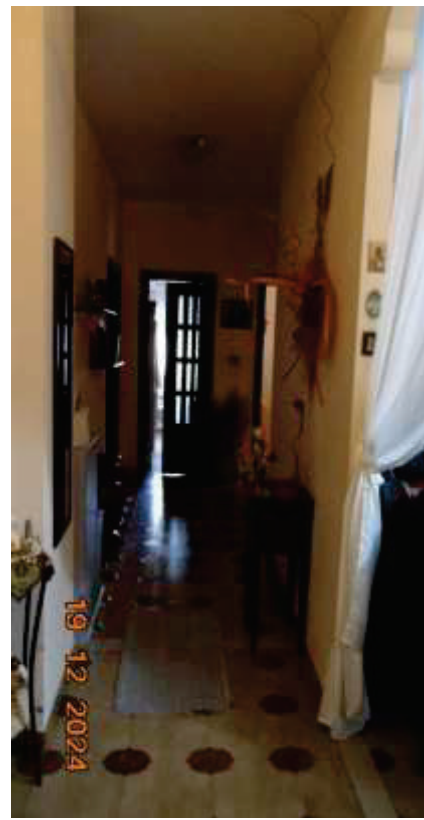
Camera matrimoniale



Terrazzo



Bagno



Disimpegno

RISPOSTA AL QUESITO N. 3**Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

I beni pignorati sono identificati nella seguente tabella:

Abitazione e terrazzo siti in Via Gen. C. A. Dalla Chiesa, 18 - censita nel N.C.E.U.							
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Pietragalla	32	596	4	A/2	1	Vani 5,5	€ 284,05

(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 l'abitazione (sub. 4) risulta intestata agli esecutati, mentre il terrazzo identificato con il sub. 17, anche se riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di proprietà, negli attuali atti catastali risulta soppresso d'ufficio per cui viene escluso dalla composizione del lotto, ma di fatto il terrazzo concorre alla formazione del lotto con un nuovo identificativo che dovrà essere costituito con un nuovo aggiornamento catastale.

Ricostruzione della storia catastale dei beni pignorati:**1) U.I.U. censita nel N.C.E.U. al Foglio 32 Part. 596 sub 4 del Comune di Pietragalla**

- a) Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;
- b) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- c) Classamento del 8/10/1985 in atti dal 25/11/1992;
- d) La Part. 596 sub. 4 è inserita nell'impianto meccanografico dal 30/06/1987;
- e) Variazione d'ufficio del 12/12/1992 in atti dal 03/02/1993 VRU 21-92/93 (n. 21.1/1992) a seguito del tipo mappale n. 56165/85 con variazione della qualità da seminativo a ente urbano della particella 596;
- f) Frazionamento (n. 123778) in atti dal 14/10/1987 dal quale è scaturita la Part. 596;
- g) Frazionamento del 23/10/1980 in atti dal 14/10/1987 (n.69181) dal quale è scaturita la Part. 599;
- h) La particella 324 è inserita nell'impianto meccanografico dal 30/03/1976.

2) U.I.U. censita nel N.C.E.U. al Foglio 32 Part. 596 sub 17 del Comune di Pietragalla

- a) L'unità immobiliare risulta soppressa d'ufficio dal 27/10/2009;
- b) Variazione nel classamento del 27/10/2009 Pratica n. PZ0279860 in atti dal 27/10/2009 - (n. 13710.1/2009)
- c) Costituzione del 27/08/1986 in atti dal 20/06/1994 - (154.1/1986);
- d) Variazione d'ufficio del 12/12/1992 in atti dal 03/02/1993 VRU 21-92/93 (n. 21.1/1992) a seguito del tipo mappale n. 56165/85 con variazione della qualità da seminativo a ente urbano della particella 596;
- e) Frazionamento (n. 123778) in atti dal 14/10/1987 dal quale è scaturita la Part. 596;
- f) Frazionamento del 23/10/1980 in atti dal 14/10/1987 (n.69181) dal quale è scaturita la Part. 599;
- g) La particella 324 è inserita nell'impianto meccanografico dal 30/03/1976.

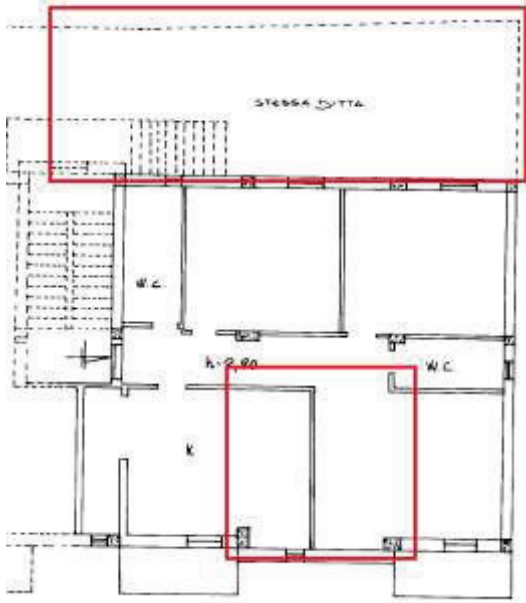

Le date di registrazione risultano cronologicamente incongruenti perché l'aggiornamento degli archivi catastali è sfalsato rispetto alle date di presentazione degli atti per l'aggiornamento.

Difformità catastali rilevate

Dalla sovrapposizione delle planimetrie catastali e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità catastali consistente nella variazione della distribuzione interna degli ambienti interni dell'abitazione, e dalla pertinenza del terrazzo come accessorio diretto non presente nella planimetria catastale. Il terrazzo era identificato con il sub. 17, attualmente soppresso d'ufficio per errata costituzione, in quanto l'area occupata dal terrazzo era compresa all'interno del bene

comune con censibile (b.c.n.c.) identificato con il sub. 1, rimanendo invariato anche dopo la costituzione del subalterno del terrazzo.

Le difformità sono rappresentate nel grafico di seguito riportato:

Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo Abitazione e terrazzo - Comune di Pietragalla, Foglio 32 Part. 596 sub. 4	
<i>(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)</i>	
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA STATO DI FATTO
	

Le difformità possono essere corrette mediante variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e per l'ampliamento della superficie del terrazzo, che dovrà essere stralciato dal bene comune non censibile individuato con il sub. 1 e la costituzione di una nuova u.i.u. rappresentata dal terrazzo.

Il costo per sanare la difformità catastale è stimato in complessivi € 1.200,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - *(Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 13)*

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'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. É riportata nel N.C.E.U. al Foglio 32, Part. 596, Sub. 4 e lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni e per l'ampliamento della superficie del terrazzo.

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 € 84.400,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 15)

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] Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	[REDACTED] Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni Atto di compravendita del 07/03/2005 per notaio ZOTTA Francesco da Genzano di Lucania con Rep. N. 2558, e trascritto a Potenza il 10/03/2005 ai nn. 5681/3964
2	[REDACTED] Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	[REDACTED] Proprietà 1/2 ciascuno Atto di compravendita del 26/08/1986 per notaio del COVIELLO da Laurenzana con Rep. n. 2936, registrato a Potenza il 09/09/1986 al n. 3876.

L'atto di compravendita con Rep. N. 2558 Racc. n. 1073 del 7/03/2005 trascritto a Potenza il 10/03/2005 ai nn. 5681/3964 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 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.

L'abitazione pignorata non risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico per una diversa distribuzione degli spazi interni, mentre sul terrazzo manca la rampa per l'accesso al vano scala.

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 Terrazzo - Comune di Pietragalla, Foglio 32, Part. 596, sub. 4***(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 - Documentazione urbanistica)*

PLANIMETRIA AUTORIZZATA	PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Per la regolarizzazione urbanistica del cespite occorre presentare una CILA Postuma.

I costi di regolarizzazione urbanistica sono stimati in € 2.000,00 di cui € 1.175,82 per sanzione amministrativa e diritti amministrativi (*diritti di segreteria e diritti tecnici*).

(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 dalla signora [REDACTED] con i figli.

(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:

- Non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quella originata dalla procedura in narrativa;
- Non insiste sui cespiti pignorati trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili;
- Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sui cespiti pignorati non gravano vincoli storico-artistici;
- I cespiti pignorati fanno parte di un condominio con amministratore interno;
- 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.); difformità 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; difformità 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;

Successivamente alla data del pignoramento è presente un'iscrizione del 19/02/2025 (R.P. 226 – R.G. 2592) relativa all'ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del notaio ZOTTA Francesco (Rep. 2559 del 07/03/2005);

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 € 2.000,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 13).

4) Difformità catastali:

I beni pignorati presentano difformità catastali non regolarizzate nel contesto della procedura, per cui l'importo della regolarizzazione pari a € 1.200,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta. (Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 13).

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 compravendita) 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 per un importo annuo pari a € 360,00.

Non è stata data alcuna comunicazione di spese straordinarie e i beni pignorati non sono gravati da procedimenti giudiziari in corso. - (Cfr. Allegato 2 – Verbale di sopralluogo)

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 + Terrazzo					
1	Cucina / Sala pranzo	mq	23,80	<i>Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto</i>	
2	Disimpegno	mq	13,65		
3	Bagno	mq	6,51		
4	Soggiorno	mq	17,72		
5	Camera	mq	17,80		
6	Bagno	mq	4,37		
7	Camera	mq	12,89		
8	Camera	mq	10,38		
	Totale superficie netta interna	mq	107,12		
9	Balconi (4,36 + 4,60)	mq	8,96		
10	Terrazzo	mq	54,73		
Calcolo della superficie commerciale					
n.	descrizione		Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
1	Abitazione	mq	126,01	1,00	126,01
2	Balconi	mq	8,96	0,30	2,69
3	Terrazzo (25 x 0.30 + 29.73x0.10)	mq	54,73	0,19	10,47
4	Totale superficie commerciale	mq	189,70		139,17

(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 139,00.

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 Pietragalla pubblicati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", dal sito "Requot" e dal sito "Borsino immobiliare".

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	590,00	700,00
2	ReQuot	612,00	729,00
3	Borsino immobiliare	589,00	721,00
4	Valori degli immobili della zona	597,00	716,67

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 **€ 700,00/mq**.

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

Determinazione del prezzo a base d'asta dei beni - Comune di Pietragalla, Via C.A. Dalla Chiesa - Foglio n. 32, Part. 596 Sub. 4				
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			- 1.200,00
4	Costi per regolarizzazione urbanistica			-2.000,00
5	Prezzo a base d'asta in Euro			84.370,00
	Prezzo a base d'asta dei beni pignorati in c.t.			84.400,00

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 soggetti 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 e terrazzo pignorati ammonta a € 84.400,00 (diconsi Euro ottantaquattromilaquattrocento/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 Pietragalla in data 27/10/2024 dai quali risulta che:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Gli esecutati si sono uniti in matrimonio [REDACTED] comunione legale dei beni.

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

Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

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

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

Potenza li, 17/03/2025

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco