

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

GIUDICE: DOTT.SSA TROTTA GIULIANA SANTA

PROCEDIMENTO N. 45/2023 R.G. Esec.

## **Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Allegato n.5: Relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)**





## RISPOSTA AI QUESITI:

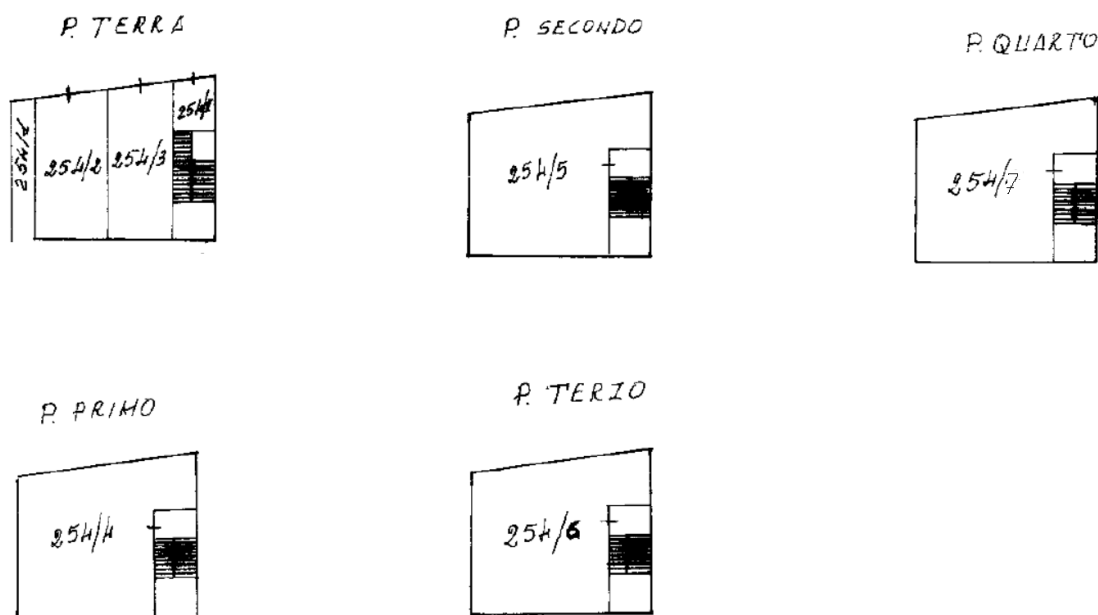
### **QUESITO n. 1:**

*Identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

### **Beni pignorati**

Beni ubicati nel Comune di Noepoli alla Via Roma catastalmente censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune, come di seguito:

1. Foglio 28, Particella 254, sub. 2, piano terra, Categoria C/2, con 50 m<sup>2</sup>;
2. Foglio 28, Particella 254, sub. 3, piano terra, Categoria C/2, con 50 m<sup>2</sup>;
3. Foglio 28, Particella 254, sub. 4, piano primo, Categoria A/2, vani 5;
4. Foglio 28, Particella 254, sub. 5, Categoria F/3;
5. Foglio 28, Particella 254, sub. 6, piano terzo, Categoria A/2, vani 6,5;
6. Foglio 28, Particella 254, sub.7, piano quarto, Categoria C/2 con 105 m<sup>2</sup>;



**Figura 1** – Distribuzione dei beni e dei relativi subalterni

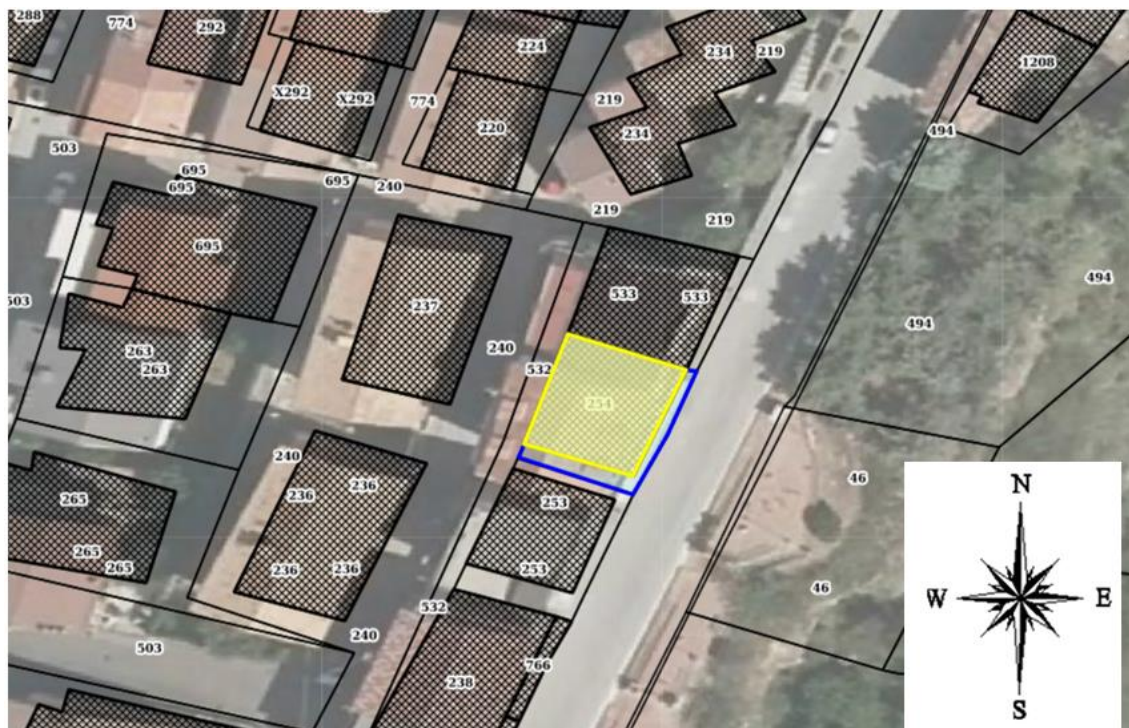
Nella figura n. 1 si riporta graficamente l'elaborato planimetrico contenente la distribuzione dei beni e dei relativi subalterni.

### **Formazione dei lotti**

Al fine di aumentare l'appetibilità di una futura compravendita si procederà con la formazione un LOTTO UNICO così costituito: fabbricato *censito al Catasto Fabbricati del Comune di Noepoli, al Foglio 28, p.lla 254, sub. 2 e sub. 3 piano terra, sub. 4 piano primo, sub. 5, piano secondo, sub. 6, paino quarto con annesso sottotetto censito al sub. 7.*

### **Confini**

Nella figura n. 2 vengono rappresentati graficamente i confini del fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Noepoli al Foglio 28, p.lla 254 dei quali i diversi subalterni fanno parte.



**Figura 2** – Identificazione dei confini

### ***QUESITO n. 2:***

*Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa*



sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

### **Descrizione dei luoghi**

I beni oggetto del presente procedimento fanno parte del fabbricato ubicato nel Comune di Noepoli. Figura n. 3.



**Figura 3** – Indicazione dei beni\_fonte google maps

Tale fabbricato presenta un doppio accesso pedonale e carrabile: da Via Roma e da Via dei Lucani. (Figura 1 e 2 Allegato fotografico prospetti).

Inoltre, come si può meglio constatare dalla documentazione fotografica riportata nell'Allegato n.3, l'accesso su Via dei Lucani è direttamente prospiciente sulla strada, mentre quello su Via Roma è separato dalla strada mediante una piccola corte delimitata da un muretto e da un cancello.

Il fabbricato si sviluppa su cinque livelli: piano terra, dove sono ubicati due locali garage, con accesso da Via dei Lucani, piano primo, dove è ubicato un appartamento con accesso da Via dei Lucani, piano secondo, dove è ubicato un appartamento con accesso da Via dei Lucani e da Via Roma, piano terzo, dove è ubicato un appartamento



con accesso da Via dei Lucani e piano quarto dove è ubicato un sottotetto accessibile da Via dei Lucani.

I beni ricadono in Zona Territoriale Omogenea di tipo “B” di *Completamento Residenziale* del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Noepoli.

Tale zona risulta essere ben fornita dai principali servizi per prossimità e funzione.

Di seguito si procederà con la descrizione delle singole unità facenti parte il presente procedimento.

*Tipologia del bene:* fabbricato.

*Dati reali e riferimenti catastali attuali:* Immobile con accesso da Via dei Lucani del Comune di Noepoli (PZ) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 28, Particella 254, sub. 2 e sub.3 - piano terra dello stesso Comune.

*Tipologia e natura reale e catastale:* Il bene è presente in catasto alla categoria C/2, ovvero magazzini e locali di deposito.

*Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene*

L'accesso al locale, censito al sub. 2, può essere sia pedonale che carrabile da Via dei Lucani. Nello specifico l'accesso pedonale può avvenire, oltre che direttamente dalla porta garage, chiusa da serranda in alluminio automatica, (Figura 3 Allegato fotografico – sub.2 e 3) dalla corte esclusiva (sub.1) che delimita il fabbricato sul fronte Sud/Ovest, chiusa da un cancello su Via dei Lucani. (Figura 4 Allegato fotografico – sub.2 e 3).

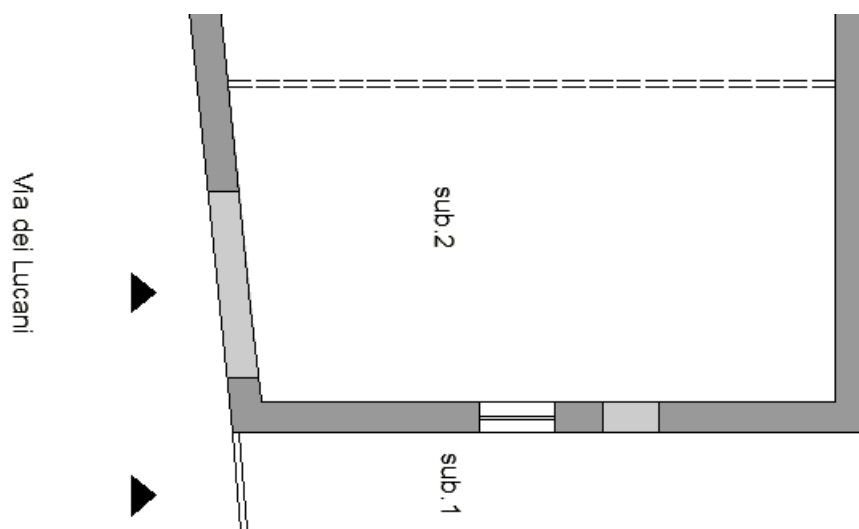
Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 6 dicembre 2024, il locale si presenta unito al subalterno confinante (sub.3). Il locale presenta forma in pianta regolare ed è areato ed illuminato (oltre che dai due accessi presenti) da una finestra sul fronte Sud/Ovest. In Figura n. 4 si riporta lo schema planimetrico del bene.

All'interno il locale è dotato di pavimento e le pareti interne risultano intonacate. L'esterno del locale risulta essere rifinito.

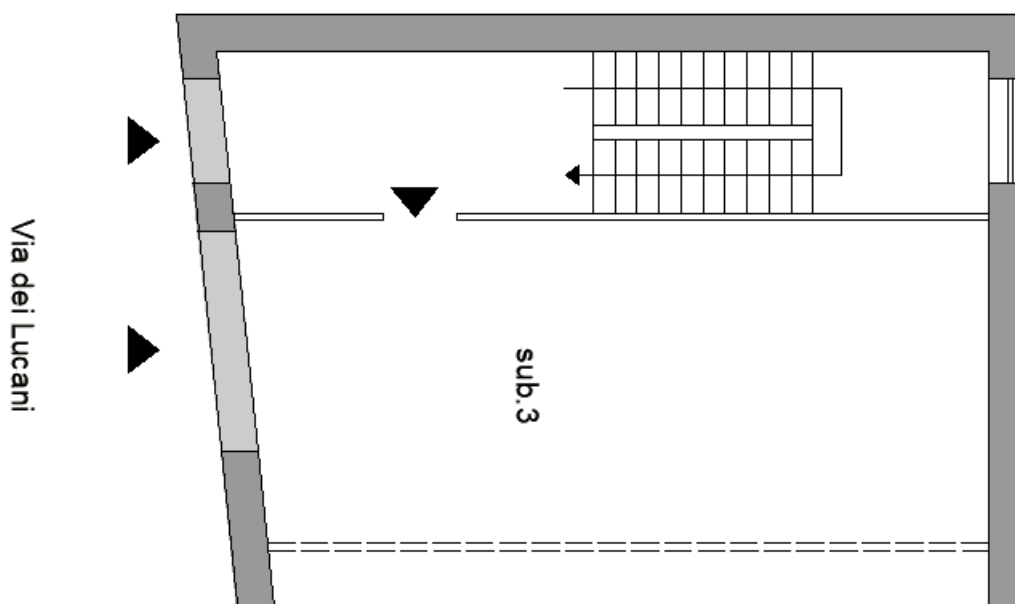
Il sub. 3 è ubicato al piano terra e, come si evince dallo schema planimetrico riportato in Figura n. 5, presenta forma in pianta regolare. È dotato di doppio accesso: pedonale e carrabile da Via dei Lucani, attraverso la porta garage, chiusa da serranda in alluminio automatica (Figura 3 Allegato fotografico – sub.2 e 3) ed un secondo accesso pedonale interno al vano scala. (Figura 5 Allegato fotografico – sub. 2 e 3). All'interno



il locale è dotato di pavimento e le pareti interne risultano intonacate. L'esterno del locale risulta essere rifinito. (Figura 6 e 7 Allegato fotografico – sub. 2 e 3).



**Figura 4** – Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile – piano terra



**Figura 5** – Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile – piano terra

*Tipologia del bene:* fabbricato.

*Dati reali e riferimenti catastali attuali:* Immobile con accesso da Via dei Lucani del Comune di Noepoli (PZ) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 28, Particella 254, sub. 4, - piano primo dello stesso Comune.



*Tipologia e natura reale e catastale:* Il bene è presente in catasto alla categoria A/2, ovvero abitazioni di tipo civile. Attualmente il bene si presenta ammobiliato.

#### Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene

L'accesso a tale bene è possibile direttamente da un portoncino prospiciente Via dei Lucani. Dallo stesso si accede al vano scala che permette l'accesso all'appartamento. In Figura n. 6 si riporta lo scema planimetrico dell'immobile presente al piano primo (sub.4). L'ingresso dell'appartamento immette direttamente nel disimpegno (Figura 2 Allegato fotografico sub.4) da questo è possibile accedere a tutti i vani: vano 1 (Figura 3 Allegato fotografico - sub.4), vano 2, (Figura 11 e 12 Allegato fotografico - sub.4), vano 3, (Figura 6 e 7 Allegato fotografico – sub.4), vano 4 (Figura 8 Allegato fotografico – sub.4) e vano 5 (Figura 9 e 10 Allegato fotografico – sub.4).

Attraverso il vano 1 è possibile accedere ad ulteriori due vani: l'anti bagno ed il vano bagno, non riportati nella planimetria catastale presente in catasto. (Figura 4 e 5 Allegato fotografico –sub.4).

Attraverso il vano 2 è possibile accedere ad ulteriori due vani: vano 6 ed il vano cucina, non riportati nella planimetria catastale presente in catasto. (Figura 13 e 14 Allegato fotografico –sub.4).

L'intero immobile risulta pavimentato, provvisto di impianto idrico ed elettrico funzionanti. E' presente l'impianto di riscaldamento.

*Tipologia del bene:* fabbricato.

*Dati reali e riferimenti catastali attuali:* Immobile con accesso da Via dei Lucani e da Via Roma del Comune di Noepoli (PZ) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 28, Particella 254, sub.5, - piano secondo - dello stesso Comune.

*Tipologia e natura reale e catastale:* il sub. 5 è presente alla categoria catastale F/3, ovvero fabbricato in corso di costruzione, anche se di fatto il bene si presenta ultimato ed ammobiliato.

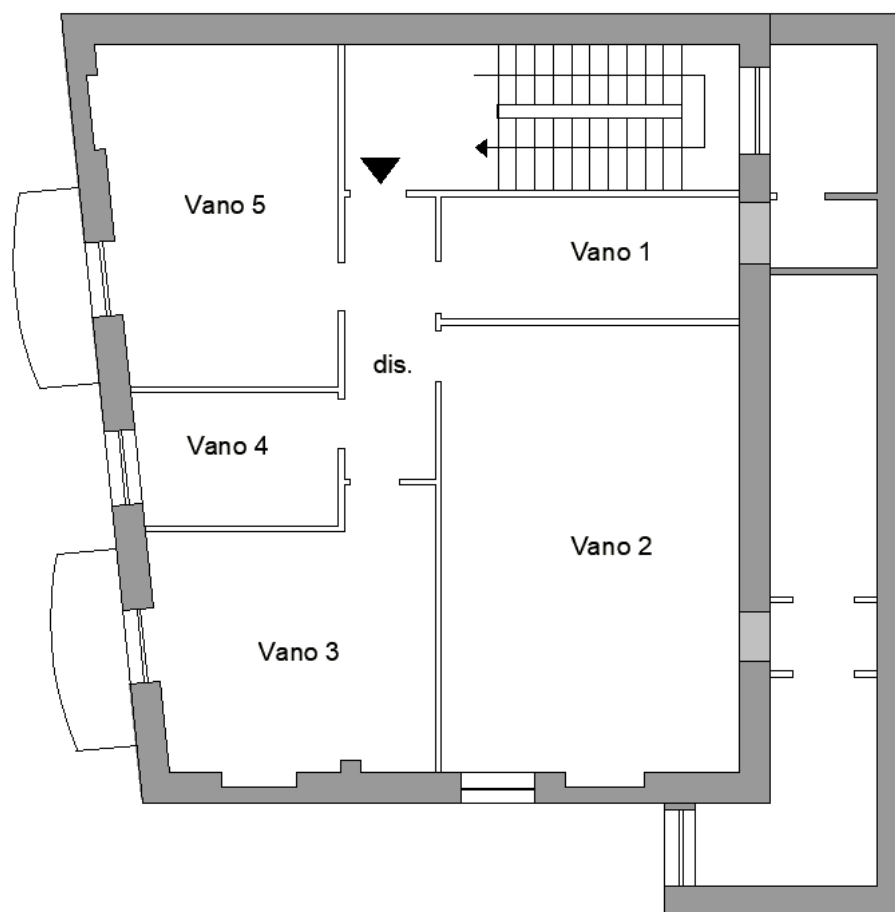
#### Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene

L'appartamento censito al sub. 5 presenta un doppio ingresso: da Via Roma e da Via dei Lucani. Nello specifico da Via dei Lucani l'accesso avviene attraverso il vano scala, da Via Roma avviene direttamente tramite la corte antistante il fabbricato, ovvero l'ingresso. (Figura 1 e 3 Allegato fotografico -prospetti) In Figura n. 7 si riporta lo



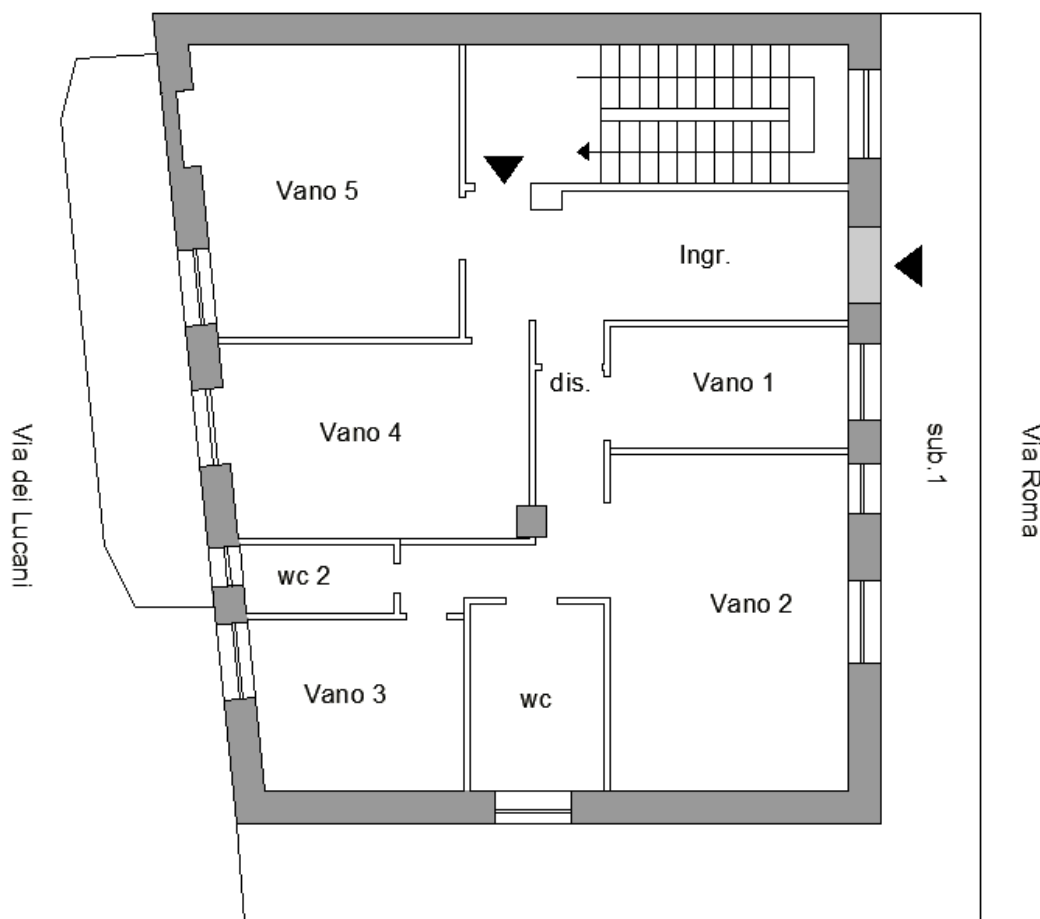
scema planimetrico dell'immobile presente al piano secondo (sub.5). L'ingresso dell'appartamento (Figura 2 e 3 Allegato fotografico –sub.5) permette l'accesso al disimpegno (Figura 4 Allegato fotografico –sub.5) da questo è possibile accedere a tutti i vani: vano 1 (Figura 5 e 6 Allegato fotografico – sub.5), vano 2, (Figura 7 e 8 Allegato fotografico – sub.5), vano 3, (Figura 9 Allegato fotografico – sub.5), vano 4 (Figura 10 e 11 Allegato fotografico – sub.5) e vano 5 (Figura 12 e 13 Allegato fotografico – sub.5). Completa l'immobile la presenza di due bagni (Figura 14 Allegato fotografico – sub.5).

L'intero immobile risulta pavimentato, provvisto di impianto idrico ed elettrico funzionanti. E' presente l'impianto di riscaldamento.



**Figura 6** – Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile – piano primo





**Figura 7** – Schema planimetrico dello stato reale dell’immobile – piano secondo

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Tipologia del bene: fabbricato.

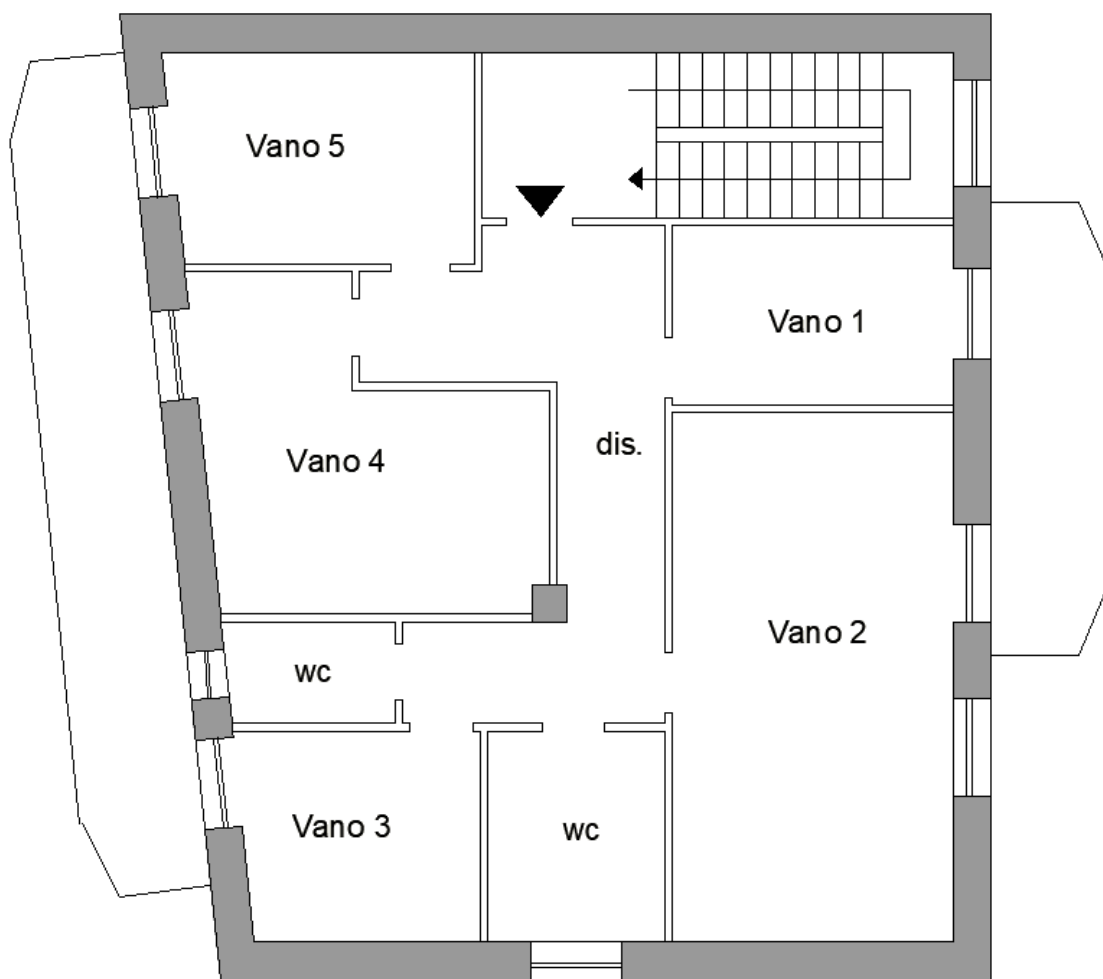
Dati reali e riferimenti catastali attuali: Immobile con accesso da Via dei Lucani e da Via Roma del Comune di Noepoli (PZ) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 28, Particella 254, sub.6 e sub.7 , - piano terzo e quarto - dello stesso Comune.

Tipologia e natura reale e catastale: il sub. 6 è presente alla categoria catastale A/2, ovvero abitazioni di tipo civile, mentre il sub.7 è presente alla categoria catastale C/2, ovvero magazzini e locali di deposito. Attualmente i beni si presentano interamente ammobiliati.

Descrizione delle ulteriori caratteristiche del bene

L’appartamento presente al sub. 6 è accessibile da Via dei Lucani, mediante il vano scala.





**Figura 8** – Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile – piano terzo

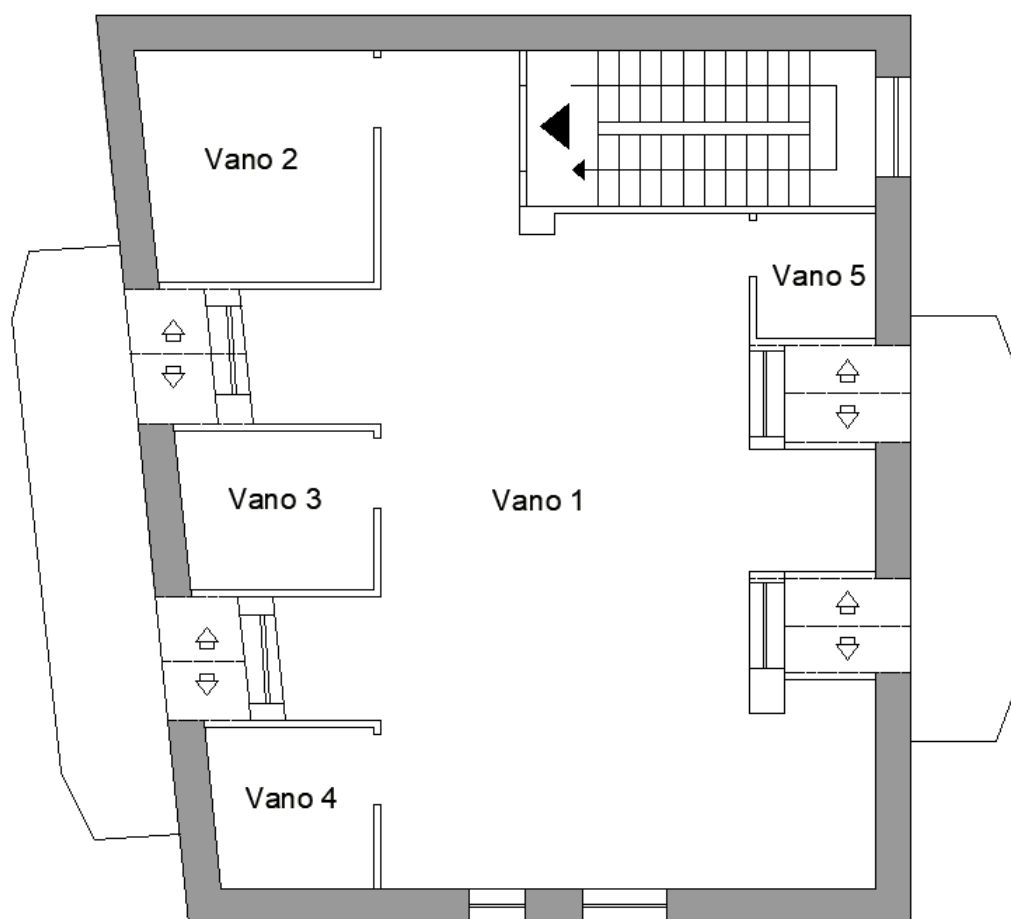
In Figura n. 8 si riporta lo schema planimetrico dell'immobile presente al piano terzo (sub.6). L'ingresso dell'appartamento immette direttamente nel disimpegno (Figura 2 e 3 Allegato fotografico – sub.6) da questo è possibile accedere a tutti i vani: vano 1 (Figura 4 e 5 Allegato fotografico – sub.6), vano 2, (Figura 6 e 7 Allegato fotografico – sub.6), vano 3, (Figura 10 Allegato fotografico – sub.6), vano 4 (Figura 11 e 12 Allegato fotografico – sub.6) e vano 5 (Figura 13 Allegato fotografico – sub.6). Completa l'immobile la presenza di due servizi igienici. (Figura 8 e 9 Allegato fotografico – sub.6).

L'intero immobile risulta pavimentato, provvisto di impianto idrico ed elettrico funzionanti. E' presente l'impianto di riscaldamento.

Infine si rilava la presenza del sottotetto, presente al sub. 7, il cui schema planimetrico viene riportato in Figura n. 9.



Al momento del sopralluogo del 6 dicembre 2024, tale bene si presentava composto da una sala centrale, avente forma in pianta pressoché rettangolare e da una serie di ambienti ricavati sui lati lunghi del vano centrale. (Figura 2, 3 e 4 Allegato fotografico – sub.7). Tali ambienti sono rappresentati dal Vano 2, (Figura 5 Allegato fotografico – sub.7) vano 3, (Figura 6 Allegato fotografico – sub.7) vano 4. (Figura 7 Allegato fotografico – sub.7). Sono altresì presenti n. 4 abbaini.



**Figura 9** – Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile – piano quarto (sottotetto)

**QUESITO n. 3:**

*Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.*

Si rimanda al quesito successivo.

**QUESITO n. 4:**

*Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale*



*assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Al fine di rispondere compiutamente a tale quesito la scrivente ha effettuato richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noepoli circa la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, chiedendo copia del provvedimento autorizzativo, e dei grafici di progetto allegati corredati da relazioni tecniche e da eventuali variazioni intervenute. Inoltre ha effettuato richiesta in merito alla presenza di eventuali condoni o sanatorie e di conoscere lo stato delle stesse (respinte o approvate, ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione).

**A tal riguardo l'Ufficio Tecnico del Comune di Noepoli, attesta di non aver reperito pratiche edilizie (ivi inclusi eventuali richieste di sanatorie edilizie) afferenti i beni oggetto di esecuzione. (cfr. Allegato n.1).**

La scrivente, pertanto ha effettuato ulteriori indagini al fine di individuare l'epoca di realizzazione dei beni. Nello specifico, **il terreno su cui insistono i beni oggetto del presente procedimento è stato acquisito ai debitori esecutati** (per la quota di ½ ciascuno), **mediante atto di compravendita del 4 marzo 1968**, mentre la denuncia in catasto del fabbricato è del 7.10.1985. Inoltre, dalla foto aerea del 1988, reperita dalla scrivente, e della quale si riporta uno stralcio in Figura n. 10, il fabbricato oggetto del presente procedimento risulta essere presente. Pertanto è possibile individuare tale realizzazione alla fine degli anni 80.





**Figura 10** – Stralcio Foto aerea del 1988 con indicazione del fabbricato oggetto del procedimento

A fronte di tale informazione la scrivente ha chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Noepoli di esplicitare quale fosse, per la zona oggetto di esecuzione, lo strumento urbanistico, precedente al Programma di Fabbricazione oggi in vigore, con indicazione della Z.T.O. di appartenenza e relativo C.D.U. A tale richiesta, l'Ufficio Tecnico del Comune di Noepoli attesta quanto segue:” *prima del Programma di Fabbricazione non era vigente nessuno strumento urbanistico e che l'area sulla quale è stato edificato l'immobile in argomento (in catasto fabbricato al foglio di mappa n. 28 con la particella n. 254) risultava all'esterno del perimetro del centro abitato, definito ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765. In detta area l'edificazione era consentita nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 4, comma 8 – lett. a -, della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (massimo metri cubi 0,03 per metro quadrato di area edificabile)*”.

La legge 6 agosto 1967, n. 765 (Legge Ponte) ha esteso l'obbligo della Licenza Edilizia a tutto il territorio comunale, inclusi i centri abitati e le zone fuori centro. Dal momento che l'Ufficio Tecnico non ha reperito pratiche edilizie per tale edificazione se ne deduce che **tale edificazione sia avvenuta senza titolo**. Inoltre, l'edificazione realizzata non rispetta il limite prescritto dall'art.4, lett. a dalla Legge 28 gennaio 1977, n. 10 *che così recita: “a) fuori del perimetro dei centri abitati definito ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'edificazione a scopo residenziale*



*non può superare l'indice di metri cubi 0,03, per metro quadrato di area edificabile".*  
Nel caso di analisi, viceversa, l'indice risulta essere pari a 11mc/mq.

Oggi, la zona su cui insistono i beni oggetto della presente procedura esecutiva, ricade nella Zona Territoriale Omogenea di tipo "B" definita di *Completamento Residenziale* del vigente Programma di Fabbricazione, (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 27.11.1984 e D.P.G.R. n. 784 del 08.07.1986). I parametri dello strumento Urbanistico sono i seguenti: Indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq; numero dei piani 3+1; distacco minimo dagli edifici in rapporto all'altezza 2/3 m/m, assoluto 10 m; distacco dai confini in rapporto all'altezza ¼ m/m assoluto 3m. Tali parametri non risultano essere rispettati.

Secondo quanto riportato nel Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (TUE) oggi in vigore, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Art. 31 e Art. 36 del TUE.

Pertanto l'opera NON è sanabile e sarà necessario procedere secondo le disposizioni presenti al comma 2 dell'Art. 31.

### **Difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi ed i titoli edilizi rilasciati**

Per quanto detto non è possibile definire le difformità tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione urbanistica, attestante lo stato dell'immobile all'epoca della sua realizzazione.

#### ***QUESITO n. 5:***

*Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*

L'area in cui ricadono gli immobili oggetto del presente procedimento ricade nella Zona Territoriale Omogenea di tipo "B" di *Completamento Residenziale* del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Noepoli. Tale area è inclusa nel Parco Nazionale del Pollino, nella zona Rete Natura 2000 ZPS "Massiccio del Monte Pollino e Monte Alpi", nonché risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004. (cfr. Allegato n. 1).



### **QUESITO n. 6:**

*Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.*

### **Dati catastali attuali**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
28	254	2	VIA ROMA Piano T		C02	06	50 m <sup>2</sup>	R.Euro:61,98	0000683

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
28	254	3	VIA ROMA Piano T		C02	06	50 m <sup>2</sup>	R.Euro:61,98	0000683

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
28	254	4	VIA ROMA Interno 1 Piano 1		A02	03	5 vani	R.Euro:284,05	

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
28	254	5	VIA ROMA Interno 2 Piano 2		F03			R.Euro:	0000683

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
28	254	6	VIA ROMA Interno 3 Piano 3		A02	02	6,5 vani	R.Euro:315,56	

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
28	254	7	VIA ROMA Piano 4		C02	04	105 m <sup>2</sup>	R.Euro:92,19	

Detti dati catastali corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

Gli intestati catastali, ad oggi, risultano essere:

La denuncia in catasto della p.lla 254 è stata effettuata in data 7.10.1985. Le unità dichiarate sono: sub. 1 bene comune non censibile (scala con corte), sub. 2 e sub. 3 i depositi al piano terra, sub. 4 appartamento al primo piano, sub. 5 appartamento al secondo piano, sub. 6 appartamento al terzo piano. Successivamente, con variazione del



10.09.2004 veniva censita l'unità urbana in sopraelevazione, riportata con il sub. 7, piano quarto, categoria C/2.

### **Difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione catastale**

La planimetria catastale del locale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Noepoli al Foglio 28, particella 254, sub. 2 e 3 non è presente in catasto. Pertanto come difformità è possibile rilevare solo l'assenza di una divisione fisica tra i due locali presente in catasto, come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

La planimetria catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Noepoli al Foglio 28, particella 254, sub. 4, è rappresentativa dello stato dei luoghi, a meno dei vani presenti dietro il vano 1 ed il vano 2, successivamente realizzati. Figura n. 11. Inoltre non vi è correlazione tra la categoria catastale presente (A/2 abitazioni civili) e l'effettivo utilizzo del bene come ufficio. Quest'ultimo risulta conforme con quanto indicato nella planimetria catastale.

La planimetria catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Noepoli al Foglio 28, particella 254, sub. 5 non è presente in catasto poiché tale bene è presente con la categoria catastale (F/3), ovvero fabbricato in corso di costruzione. Quest'ultima non risulta essere conforme all'attuale stato dei luoghi, dal momento che l'immobile è ultimato. Si rimanda all'Allegato fotografico.

La planimetria catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Noepoli al Foglio 28, particella 254, sub. 6 è rappresentativa dello stato dei luoghi, pertanto non si rilevano difformità. Figura n. 12.

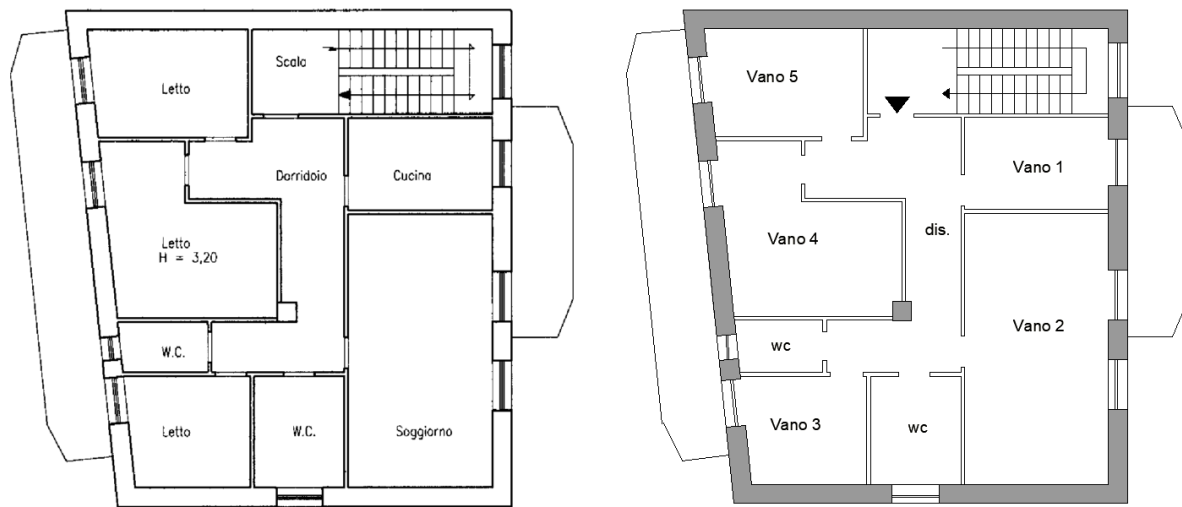
La planimetria catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Noepoli al Foglio 28, particella 254, sub. 7 risulta, in parte difforme, rispetto all'attuale stato dei luoghi così come rilevato dalla scrivente in occasione del sopralluogo del 6 dicembre 2024. Tali difformità si concretizzano nella diversa distribuzione degli spazi interni evidenziati in Figura n. 13.

Inoltre, il bene è presente alla categoria catastale (C/2) ovvero magazzini e locali di deposito, diversamente il bene è adibito ad abitazione. Si rimanda all'Allegato fotografico.



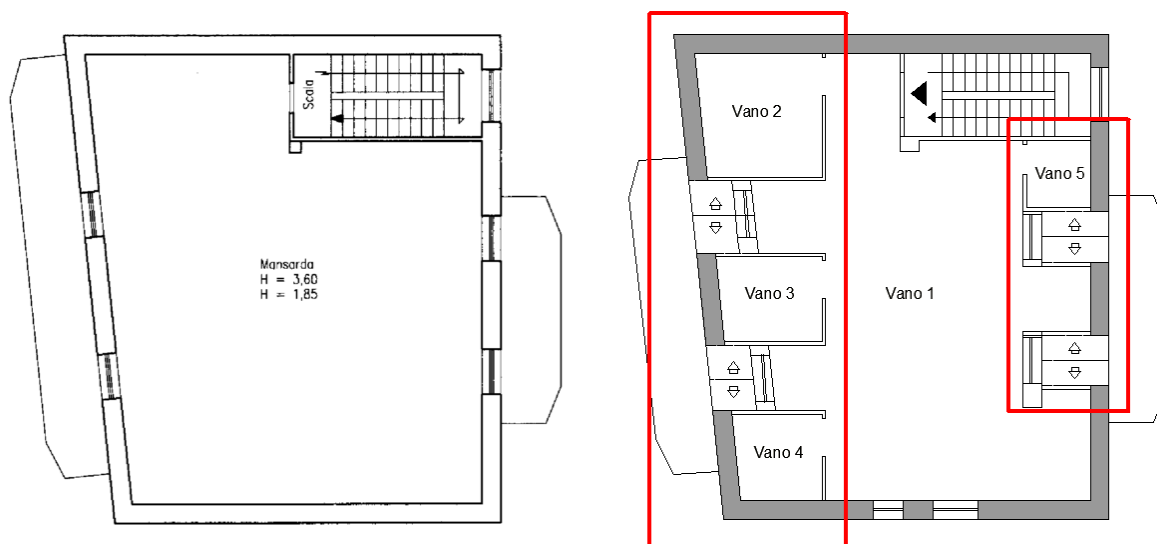


**Figura 11** Confronto planimetria catastale e stato reale dei luoghi – piano primo (sub.4)



**Figura 12** Confronto planimetria catastale e stato reale dei luoghi – piano terzo (sub.6)





**Figura 13** Confronto planimetria catastale e stato reale dei luoghi – piano quarto (sub. 7)

**QUESITO N. 7:**

*Appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il terreno su cui insistono i beni oggetto del presente procedimento è stato acquisito dai debitori esegutati (per la quota di ½ ciascuno) e ceduto dal signor xxx, nato a xxxx, mediante atto di compravendita a rogito del Notaio xxxx del 4 marzo 1968, trascritto a xxxx il xxx al n. 8230 d’ordine e n. xxxx particolare.

Successivamente, su tale terreno è stato edificato il fabbricato ricadente alla particella 254 del foglio 28 del Comune di Noepoli. Tale edificazione risulta essere priva di titolo. Indagini catastali e foto aeree rendono possibile collocare tale edificazione alla fine degli anni 80.

**QUESITO n. 8:**

*Verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.*



Relativamente alla provenienza dei beni si rimanda al quesito precedente.

### **Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie**

Dalla Certificazione Notarile si evince che dal 20/07/2003 al 20/07/2023 risultano a carico della consistenza immobiliare pignorata le seguenti formalità:

ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2004 - Registro Particolare 5784 Registro Generale 21962 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 74059/11818 del 29/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2006 - Registro Particolare 3275 Registro Generale 16150 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3439/2006 del 13/06/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, gravante anche su altri beni;

ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2006 - Registro Particolare 3276 Registro Generale 16151 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3470/2006 del 14/06/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO gravante, tra l'altro, sulla quota di ½ dei beni oggetto del presente procedimento;

ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2019 - Registro Particolare 1534 Registro Generale 15400 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2447/9219 del 18/09/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO gravante, tra l'altro, sulla quota di ½ dei beni oggetto del presente procedimento;

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/07/2023 - Registro Particolare 10124 Registro Generale 12197 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1614/2023 del 19/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Dal 20/07/2023 al 02/02/2025 non risultano trascritte altre formalità pregiudizievoli.

Si rileva altresì ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 815 Registro Generale 12324 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 74059/11818 del 29/11/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA



VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5784 del 2004.

Per tali immobili non risulta essere costituito un condominio.

Difformità urbanistico-edilizie e catastali: Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato senza titolo e non risulta essere rispettoso della disciplina urbanistico edilizia presente al momento della realizzazione e della disciplina ad oggi vigente e pertanto non risulta essere sanabile. Tale specificità dovrà essere espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

***QUESITO n. 9:***

*Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Per quanto detto in risposta al quesito n. 4 **il bene oggetto del presente procedimento è stato realizzato senza titolo e non risulta essere sanabile** dal momento che non si rileva la conformità dell'opera alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione ed al momento di presentazione della domanda. **Tale immobile potrà essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

Per la valutazione del valore di tale immobile si ritiene utile procedere con la determinazione del "Valore d'uso".

L'immobile oggetto del presente procedimento non è al momento gravato da un decreto di demolizione. Dal momento che nel nostro territorio l'abusivismo è abbastanza diffuso, considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile decreto di demolizione, da parte del Comune di Noepoli, la scrivente ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto del presente procedimento per un decennio.

***Criteria di stima utilizzati***

Per la determinazione del valore d'uso si ritiene opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un



opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni.

Il valore locativo dell'immobile è stato valutato considerando quanto riportato dall'Agenzia del Territorio per le quotazioni espresse semestralmente dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, secondo semestre dell'anno 2024 (ultimo pubblicato), per la zona B1 centrale. Tali valori sono stati poi comparati ed adeguati all'indagine di mercato effettuata presso diverse agenzie immobiliari. Tenendo conto di tali valori locativi si è giunti alla previsione, che per il bene oggetto di esecuzione è possibile stabilire una rendita mensile lorda di 1.100 euro, pari ad un canone annuo lordo di 13.200 euro.

Da tale cifra, vengono detratte le spese di gestione immobiliare come manutenzione, oneri fiscali ecc. analiticamente tradotte nella misura del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a 9.240 euro.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Pertanto, per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, si avrà:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

$A_f$  è il valore finale del bene;

$a$  è il reddito netto annuo;

$q$  è il montante unitario;

$n$  sono le annualità;

$r$  è il saggio di capitalizzazione.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene :  $A_f = 9.240 (1.03^{10} - 1) / 0.03 = 105.926, 24$  euro.

Tale valore, per assenza di garanzia per vizi, viene corretto ed adeguato come di seguito: 100.629,93 euro.

**In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, in € 100.630,00 (Euro centomilaseicentotrenta/00).**



**QUESITO n. 10:**

*Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

LOTTO UNICO: – Bene ubicato nella zona centrale del Comune di Noepoli, presenta un doppio accesso da Via Roma e da Via dei Lucani. Il bene si compone di un fabbricato che si sviluppa su cinque livelli: piano terra, dove sono ubicati due locali garage, con accesso da Via dei Lucani, piano primo, dove è ubicato un appartamento con accesso da Via dei Lucani, piano secondo, dove è ubicato un appartamento con accesso da Via dei Lucani e da Via Roma, piano terzo, dove è ubicato un appartamento con accesso da Via dei Lucani e piano quarto dove è ubicato un sottotetto accessibile da Via dei Lucani. Completa l'immobile la presenza di una corte esclusiva.

L'immobile è ubicato in una zona centrale, la quale risulta essere servita dai principali servizi per prossimità e funzione. Il bene ricade nella Zona Territoriale Omogenea di tipo "B" definita di Completamento Residenziale del vigente Programma di Fabbricazione, avente un indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq.

**L'immobile per la sua conformazione attuale è abusivo e non è sanabile.**

**VALORE DI D'USO: 100.630,00 (Euro centomilaseicentotrenta/00).**

**QUESITO n. 11:**

*Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;.*



Gli immobili pignorati risultano ammobiliati ma al momento non abitati. I signori xxxxx e xxxx (debitori) sono da diverso tempo in altra città. Difatti l'accesso per il sopralluogo effettuato è stato reso possibile grazie al signor xxxx, (figlio dei debitori) anche lui non presente a Noepoli e con il quale è stato preventivamente coordinato l'accesso.

Da riscontro effettuato presso l'A.d.E. sono stati rinvenuti due contratti di comodato. Nello specifico il primo, datato 22 dicembre 2015 e registrato in data 08.01.2016 al n. 8, serie 3, il signor xxxx e la signora xxxx concedono una porzione di bene in comodato gratuito ad uso abitativo al signor xxxx (n. xxxxx) a tempo indeterminato a far data dal 22.12.2015.

Il secondo, datato 22 dicembre 2015 e registrato in data 08.01.2016 al n. 7, serie 3, il signor xxxx e la signora xxxx concedono una porzione di bene in comodato gratuito ad uso abitativo alla signora xxxx (n. a Chiaromonte il 22.03.1976) a tempo indeterminato a far data dal 22.12.2015. (cfr. Allegato n.4).

Per tale bene non è costituito un condominio.

***QUESITO n. 12:***

*Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

I beni oggetto del presente procedimento non fanno parte di procedure di espropriazione per pubblica utilità.

***QUESITO n. 13:***

*Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

All'interno dell'Allegato n. 2 vengono riportate le planimetrie catastali presenti in catasto.

All'interno dell'Allegato n. 3 viene riportata la documentazione fotografica del bene oggetto del presente procedimento.

***QUESITO n. 14:***

*Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

Si veda Allegato n. 4.



**QUESITO n. 15:**

*Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

Si veda Allegato n. 5.

**QUESITO n. 16:**

*Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

Si veda Allegato n. 6.

La presente RELAZIONE (composta da ventisei pagine e tredici figure) viene corredata da sei allegati.

Lagonegro, 04 luglio 2025

Il Consulente  
Ing. Marianna Sabella

