

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**\* \* \***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Promossa da**

**SIRIO NPL sl**

**(rappresentata e difesa dagli Avv.ti Silvia Venturini e prof. Fabio Bassan)**

**contro**

**R.G.E.: n.°49/23**

\*\*\*\*\*

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*

**GIUDICE ESPROP. I.: Dott. ssa Giuliana Santa TROTTA  
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO**

**PATERNO DI LUCANIA, LI 10/1/2025**

***Il C.T.U.  
Geom. Giovanna Laino***

\* \* \* *Relazione di Consulenza Tecnica* \* \* \*

*All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Giuliana Santa Trotta*

**Oggetto:** *Procedimento di espropriazione immobiliare promossa da Sirio NPL s.r.l. rappresentata dagli avv.ti Silvia Venturini e prof. Fabio Bassan contro R.G.E. n.°49/2023--- Custode G. avv.to Antonello LaGreca –CTU geom. Giovanna Laino*

La scrivente *geom. Giovanna Laino*, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lagonegro e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto e, più in particolare per la "Stima del Compendio Immobiliare" pignorato, con Ordinanza del 3/07/2024, unitamente al custode giudiziario *avv.to Antonello Lagreca* è stata nominata *C.T.U.* dalla *S.V. Ill.ma* in qualità di *Giudice delle Esecuzioni Immobiliari* - per il giuramento di rito, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, fissando, altresì l'udienza del 15/1/25 per la determinazioni delle modalità di vendita dei cespiti staggiti. Il tutto come in seguito riportato:

• **CONTROLLI PRELIMINARI:**

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;  
oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

**Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:**

1) all'identificazione del bene comprensiva 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;

2) ad una 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*

3) ad 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;

4) ad 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, verifichi 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, verifichi, 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;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad 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;

7) ad 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;

8) a 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;

9) a 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;

10) a 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;

11) ad 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 alleghi 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;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a 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.

15)ad 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

16)ad 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).

## OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente istanza di vendita sono conseguenti al pignoramento dei  
- **diritti dell'intero della "piena proprietà" (1/1)** di un **"appartamento"**, disposto al piano II.° ed una **"cantina"** al piano Terra, posti all'interno di una palazzina residenziale assai più ampia, il tutto ubicato al Rione S. Michele (rione Enel) del **Comune di Castelluccio Inferiore (Pz)**, di proprietà, per i diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà del sig.

, coniugato in regime di separazione legale dei beni.

Le citate unità immobiliari pignorate risultano censite in catasto urbano al:

- **foglio di mappa 39 part. n.°68 sub 74 A/2 l'appartamento**
- **foglio di mappa 39 part. n.°68 sub 75 C/2 la cantina**

*– all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 13/09/2023 al Rep. n.°15108/12572 a favore della Sirio NPL srl con sede in Conegliano Veneto (TV) alla via Alfieri n.°1 --P.Iva 05122460263.*

In particolare, a seguito di atto di Precetto, notificato il 24/05/23 al debitore, rimasto insoluto, si intimava al sig. \_\_\_\_\_ il pagamento in favore di Sirio NPL s.r.l. e per essa Prelios Credit Solution s.p.a. dell'importo di **€uro 47.918,00** oltre interessi e spese, derivanti dalle causali precisate nel titolo ed in forza di ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Potenza (regg. nn.° 18553 reg. part. nn.° 2800) contro il sig. \_\_\_\_\_ per complessivi €uro 73.918,00 iscritta dalla Banca Carime sugli immobili di proprietà, ubicati al Rione S. Michele (rione Enel) del **Comune di Castelluccio Inferiore (Pz)**, censite in catasto urbano al:

- **foglio di mappa 39 part. n.°68 sub 74 l'appartamento**
- **foglio di mappa 39 part. n.°68 sub 75 la cantinola**

E' pertanto, per effetto del predetto Atto Esecutivo, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà del debitore \_\_\_\_\_, **coniugato in regime di separazione legale**, ubicate al **Rione S. Michele (rione Enel) del Comune di Castelluccio Inferiore (Pz)**.

In particolare:

> **Diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà di:**

*a)– Appartamento adibito a civile abitazione, di tipo civile, composto di 6,5 vani, disposto al piano secondo, Interno 4, della superficie catastale di mq. 109, categoria A/2, classe 3, rendita di €uro 352,48 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore (Pz), al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportato in N.C.E.U. al **foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex sub 21)**  
Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*

*b)– Cantina, della consistenza di mq. 7, disposta al piano terra, superficie catastale di mq. 9, categoria C/2, classe 7, rendita di €uro 8,68 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore (Pz), al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportata in N.C.E.U. al foglio mappa 39 **part. n.°68 sub 75 (ex sub 21)**  
Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*

*Il pignoramento delle suddette porzioni immobiliari si estende agli immobili nel loro complesso, nell'attuale stato di fatto e comprende ogni loro accessione, pertinenza, accessorio, nulla escluso.*

I beni pignorati sono pervenuti al debitore per i **diritti dell'intero** della proprietà (1/1) in regime di separazione legale dei beni per:

- *Atto di Compravendita del 09/04/2003 rep. n.°54900/17297 per Notar Capasso Alberto Vladimiro con sede in Roma registrato in Roma il 24/04/2003 trascritto a Potenza il 3/05/2003 al regg. P/G nn.° 10762/7287 per acquisto da Dalmazia Trieste s.p.a con sede in Roma via Dalmazia P.I. 02124581006 C.F. 80109290587*

Con citato Atto perveniva al debitore:

- a)– *Appartamento adibito a civile abitazione, di tipo civile, composto di 6,5 vani, disposto al piano secondo, Interno 4, della superficie catastale di mq.109, categoria A/2, classe 3, rendita di €uro 352,48 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex sub 21) Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*
- b)– *Cantina, della consistenza di mq. 7, disposta al piano terra, superficie catastale di mq. 9, categoria C/2, classe 7, rendita di €uro 8,68 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportata in N.C.E.U. al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex sub 21) Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*

ed anche, come riporta in dettaglio l'Atto:

- c) *la quota di 5,323/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso centrale termica posto al piano terra del fabbricato indicato con il n. 13 nella planimetria allegata al Regolamento di Supercondominio*
- d) *la quota di 5,798/1000 millesimi di proprietà dell'area di pertinenza dell'intero complesso immobiliare tinteggiato in colore "verde brillante" e "grigio scuro" nella planimetria allegata al Regolamento di Supercondominio*
- e) *la quota di 5,321/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso cabina elettrica di trasformazione Mt/bt*
- f) *la quota di 5,321/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso autoclave censito nel catasto fabbricati al foglio mappa 39 part. n.° 138 contrada S. Michele, al Piano Terra, cat. D/1 il locale ad uso centrale termica e nel catasto terreni al foglio mappa 39 part. n.° 106 incolto produttivo classe unica, R.A. €uro 0,04 R.D. €uro 0,09 l'area di pertinenza e nel catasto terreni al foglio mappa 39 part. n.°73 corte della superficie di mq. 15.199 l'area di pertinenza e nel catasto fabbricati del comune di Castelluccio Superiore al foglio mappa 57 part. n.° 273 strada statale 19 delle Calabrie Piano Terra cat. D/1 R.C. €uro 108,46 il locale ad uso cantina elettrica di trasformazione Mt/bt e nel catasto fabbricati del comune di Castelluccio Superiore al foglio mappa 57 part. n. 271 contrada S. Michele P.T. cat. D/1, R.C. €uro 126,53 il locale uso autoclave.*

○○○○

Occorre rilevare, dalla lettura dell'atto di provenienza in favore del debitore e dalla ricostruzione dei dati catastali che, a costui, i beni pignorati sono stati trasferiti dal venditore "**Dalmazia Trieste spa**":

- *Appartamento dislocato al piano II.° interno 4 della scala A, composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e balcone censito al **foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex sub 21)** confinante con corte comune, appartamento identificato con subalterno 90 della part. n.°68 corte comune, salvo altri;*
- *Cantina dislocata al piano Terra della scala A, censito al **foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex sub 21)** confinante con vano scala A, corridoio di accesso, cantina identificata con il sub 73 della particella 68, salvo altri.*

Con riferimento, a questo ultimo immobile (e cioè alla cantina) evidenziamo, che dalla ricostruzione catastale, dalla verifica dell'elaborato planimetrico relativo alla suddivisione del subalterni della originaria **part. n.°68 sub 21**, registrato in catasto e dal titolo di provenienza in favore del debitore emerge, in maniera chiara ed inequivocabile, la cantina sita al piano terra, trasferita al debitore è identificata al **foglio mappa 68 part. n.°68 sub 75** ed è ubicata a confine del vano scala A, come riporta dettagliatamente l'atto.

La **part. n.°68 sub 75** che individua la cantina al piano terra ed anche la **part. n.°68 sub n.°74** che individua l'appartamento al piano II.°, dislocate all'interno della palazzina al civico n.°7 di rione S. Michele (rione Enel) in abitato di Castelluccio Inferiore (Pz) derivano, ai fini catastali dalla originaria **part. n.°68 sub 21 del foglio mappa 39**, quest'ultima soppressa in atti del catasto Fabbricati per effetto di **Divisione del 24/07/2001** pratica n.° 130442 in atti dal 24/07/2001 (divisione n.° 3428.1/2001)

La particella **n.°68 sub 21 del foglio mappa 39**, originatasi all'impianto meccanografico del 30/06/1987 era classata al tempo, in atti del catasto urbano con categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita di lire 312 è comprendeva, come risulta dalla visura catastale storica, sia la **cantina al piano terra e sia l'appartamento al piano II.°** è quindi entrambe le due unità immobiliari.

Con variazione del 4/11/1999 in atti dal 4/11/1999 per integrazione della planimetria (pratica n.° pOO404.1/1999) venivano validati il classamento e la rendita.

Con atto di Divisione del 24/07/2001 pratica n.°130442 n.° 130442 in atti dal 24/07/2001 (n.° 3428.1.2001) la **part. n.°68 sub 21** veniva definitivamente Soppressa in atti del catasto urbano dando origine la citata soppressione alle più nuove particelle derivate che ci occupa **n.°68 sub 74 (appartamento) e n.°68 sub 75 (cantina).**

Per effetto di tale divisione ne discende che:

- l'**appartamento** è ora individuato in catasto urbano al **foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex 21)** categoria A/2 classe 3 consistenza 6,5 vani superficie catastale mq. 109 rendita Euro 352,48
- la **cantina** è ora individuata al catasto urbano al **foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex 21)** categoria C/2 classe 7 consistenza mq, 7 superficie catastale mq 9 rendita Euro 8,68

Per quanto innanzi ricostruito, è acclarato che i beni di cui è pignoramento derivano dalla originaria **part. n.°68 sub 21 Foglio mappa 39** del catasto urbano, al momento attuale sono, rispettivamente, individuati con i seguenti dati censuari:

- l'appartamento risulta censito in catasto urbano al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex 68 sub 21) piano secondo
- la cantina risulta censita in catasto urbano al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex 68 sub 21) piano terra

Occorre riferire al sig. Giudice E. che, dalla verifica dei luoghi e cespiti pignorati in data 31/07/24 unitamente al custode giudiziario *avv.to Antonello Lagreca*, il debitore, per così come ad esso correttamente pervenuto, risulta essere nel possesso materiale e legale dell'appartamento sito al piano II.° posto a confine con il vano scala A int. 4, individuato al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex n.68 sub 21) ma, **NON risulta essere nel possesso materiale e legale della cantina, sita al piano terra, individuata al foglio mappa 39 part. n.° 68 sub 75 (ex n.°68 sub 21) posta a confine con il vano scala A** così come ad esso pervenuta con:

- *Atto di Compravendita del 09/04/2003 rep. n.°54900/17297 per Notar Capasso Alberto Vladimiro con sede in Roma registrato in Roma il 24/04/2003 trascritto a Potenza il 3/05/2003 al regg. P/G nn.° 10762/7287 per acquisto da Dalmazia Trieste s.p.a con sede in Roma via Dalmazia P.I. 02124581006 C.F. 80109290587*

Dal raffronto degli atti catastali e rappresentazioni grafiche relative all'accatastamento effettuato in data 24/07/2001 dal geom. Vittorio Ferrara di Rivello emerge che, l'unità immobiliare individuata al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex n.°68 sub 21) e cioè la cantina, risulta ubicata nel livello dislocato al piano terra, esattamente **posta alla sinistra del vano scala**, guardando il tutto frontalmente è quindi in situ l'unità, immobiliare assegnata al debitore, per mezzo dell'atto di Atto di Compravendita del 09/04/2003 rep. n.°54900/17297 **è quella posta, immediatamente, a confine con il vano scala è cioè il primo locale ubicato lateralmente al corridoio di accesso alle cantine.**

Il debitore però in concreto, pare Non risulti essere in possesso della citata cantina ma risulta essere in possesso di un altro locale, ubicato più perimetralmente al corridoio ed allontanato rispetto al vano scala.

La verifica dei luoghi ha consentito la individuazione e l'accesso all'interno di altro locale in possesso materiale del debitore, sin dall'atto dell'acquisto della proprietà, posto nell'area più marginale del corridoio ed esattamente del quarto locale.

Tale elemento ci convince, rafforzata la tesi dalle risultanze delle indagini, che sussiste discordanza tra i dati catastali del bene assegnato al debitore con il titolo di trasferimento del 9/4/2003 e la materiale detenzione del locale.

Sussiste discordanza, in termini di consistenza, tra il locale a lui pervenuto con il titolo di provenienza è quello materialmente da sempre da lui occupato ed essere in suo possesso.

In concreto, il debitore sarebbe in possesso della "cantina" ubicata al piano terra (la quarta a partire dal vano scala), individuata in atti del catasto urbano dalla originaria part. n.°68 sub 18 (e non ex part. n.°68 sub 21) riportata in ditta ENEL Italia spa con sede in Roma C.F. 06377691008 per i diritti dell'intero.

La originaria part. n.°68 sub 18 comprendeva all'atto del censito, una cantina sita al piano terra ed un appartamento posto al piano primo, interno 1 civico n.°7/A.

Con atto di Divisione del 24/07/2001 pratica n.°130443 n.°130442 in atti dal 24/07/2001 (n.° 3424.1.2001) la **part. n.°68 sub 18** veniva definitivamente **Soppressa** in atti del catasto urbano dando origine la citata soppressione alle più nuove particelle derivate **n.° 68 sub 68 e n.°68 sub 69.**

- l'**appartamento sito al piano primo** è ora individuato in catasto urbano al **foglio mappa 39 part. n.°68 sub 68 (ex 18)** categoria A/2 classe 3 consistenza 6,5 vani superficie catastale mq. 04 rendita Euro 352,48
- la **cantina** è ora individuata al catasto urbano al **foglio mappa 39 part. n.°68 sub 69 (ex 18)** categoria C/2 classe 7 consistenza mq, 7 superficie catastale mq 9 rendita Euro 9,92

Le rispettive unità immobiliari sono riportate in catasto urbano in ditta **ENEL Italia spa con sede in Roma C.F. 06377691008 per i diritti dell'intero è quindi risultano appartenere alla citata società.**

Dalla ricostruzione dei dati è emerso che, la "cantina" in possesso del debitore ed oggetto di verifica da parte degli ausiliari (da costui indirizzati) non è quella assegnata a costui, individuata espressamente dalla part. n.°68 sub 75 (ex n.°68 sub 21) del catasto urbano bensì è identificata dalla part. n.°68 sub 69 (ex 18) di appartenenza della soc. ENEL s.p.a.

La "cantina" effettivamente assegnata al debitore e cioè quella individuata dalla part. n.°68 sub 75 (ex n.°68 sub 21) pare che risulti essere nella disponibilità e possesso materiale dell'ENEL che risulta tra l'altro essere proprietaria anche delle altre cantine site al piano terra.

In buona sostanza, la cantina oggetto di pignoramento, individuata dalla part. n.°68 sub 75 (ex n.°68 sub 21) è detenuta dalla ENEL spa quotista maggioritario delle unità immobiliari site nel fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari pignorate.

Cio significa che, non avendo contezza l'ENEL spa di tale concreta discordanza potrebbe, nell'eventualità di vendita di un appartamento con annesso locale "cantina" sita al piano terra di assegnare materialmente quella che ci occupa, situata lateralmente al vano scala A assegnata al debitore all'atto della vendita.

Resta quindi necessario portare a conoscenza all'ENEL quanto accertato dal C.T.U. per mettere a disposizione della procedura che ci occupa, ai fini della vendita quella essere nella sua disponibilità materiale, individuata dalla part. n.°68 sub 75 (part. n.°68 ex 21) attigua al vano scala.

***E' pertanto, rimandiamo al sig. Giudice ogni valutazione ed adempimento da farsi.***

Nel presente lavoro, si procederà, comunque, alla inclusione della "cantina", individuata al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex 21) nel Lotto a vendere assegnata al debitore e pignorata.

In allegato si riporta:

# Planimetria locale cantina occupata dal debitore (in rosa)

Data di presentazione: 24/07/2001 - Data: 26/07/2024 - Il pratica: PZ0057752024 - Richiedente: Iorio giovanna - Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. fig. mod. 497

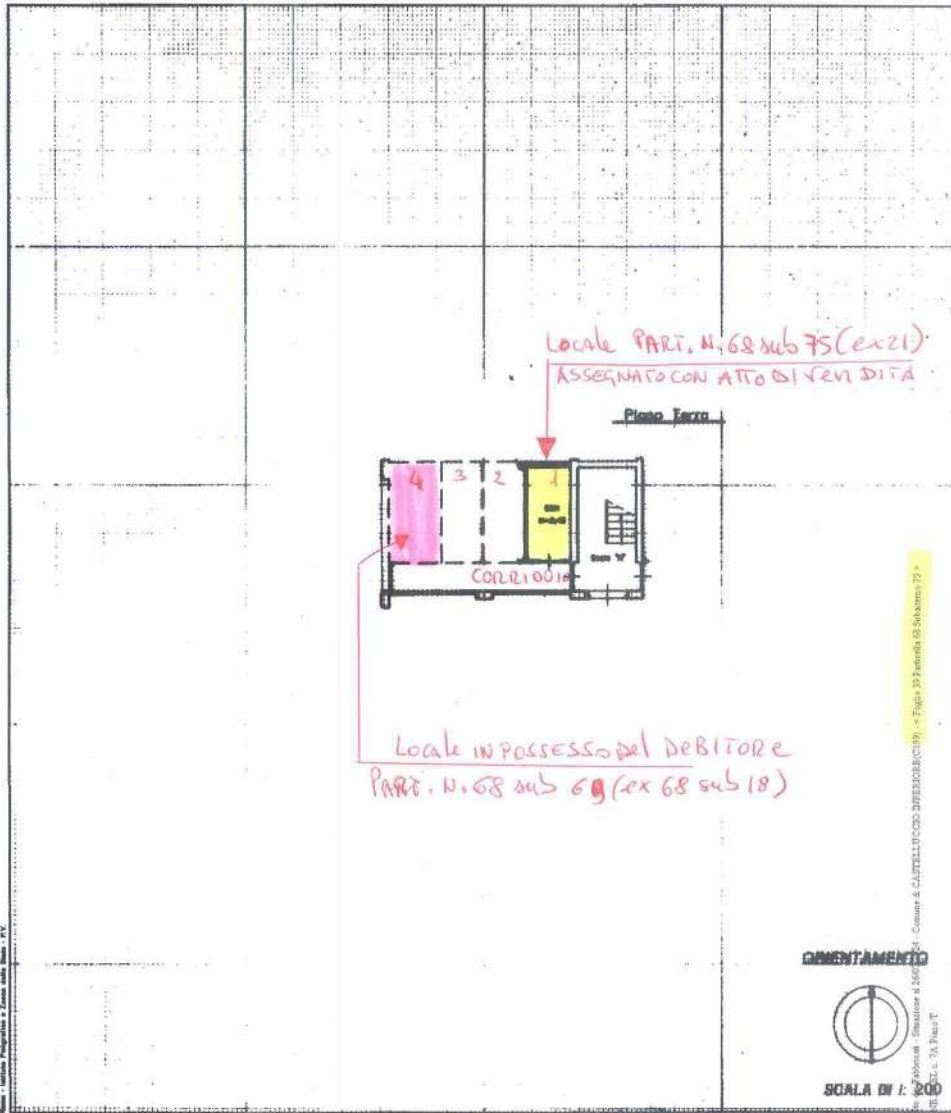


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di...Castelluccio Inferiore... via...R. ENEL... civ...7.A...



ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compiute dal <u>Geom. Vittorio Ferrari</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		
Identificativi catastali F. <u>39</u>	iscritto all'albo de <u>Geometri</u>	

Data di presentazione: 24/07/2001 della provincia di Potenza - N. pratica: PZ0057752024 - Richiedente: Iorio giovanna - Ultima planimetria in atti  
 Scheda I, di L.: Formato di acq.: A4 (297x297) - Part. di scala: 1:200



# Planimetria locale cantina assegnata al debitore (in giallo)

Data di presentazione: 24/07/2001 - Data 26/07/2024 - N. pratica: PZ005725024 - Richiedente: Iano giovanna - Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. fig. rend. 497

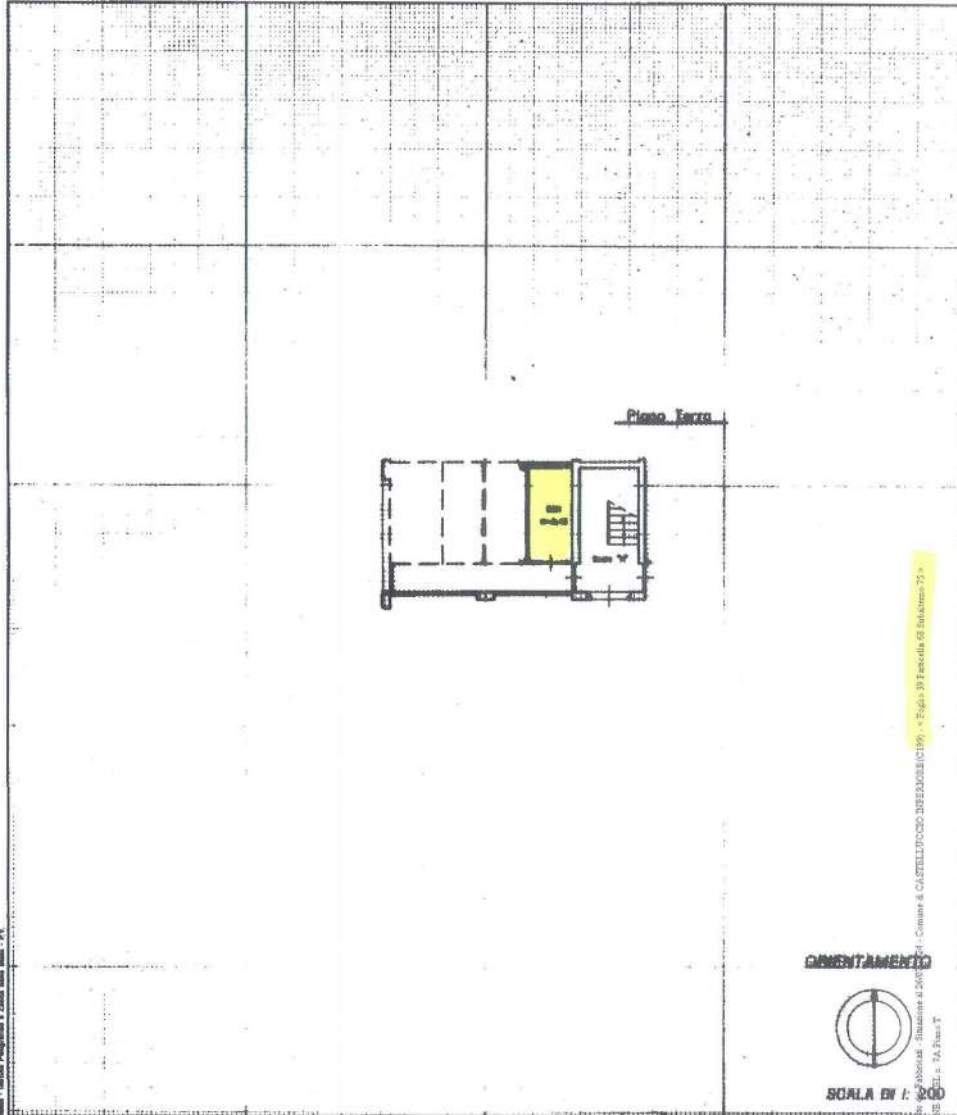


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di...Castelluccio Inferiore... via ...R. ENEL... civ. 7.A



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compiata dal <u>Geom. Vittorio Ferrari</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		
Identificativi catastali F. <u>39</u>	Iscritto all'albo de <u>Geometri</u>	
Data di presentazione: <u>24/07/2001</u>	Data: <u>26/07/2024</u> - N. pratica: <u>PZ005725024</u> - Richiedente: <u>Iano giovanna</u> - Ultima planimetria in atti	
Scheda I di L. Formato di acq.: A4 (29,7x29,7) - 4 fog. di scrittura		



# Elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni

Data presentazione: 04/11/1999 - Data: 25/07/2024 - n. T365691 - Richiedente: Telematico

MODULARIO  
P. - Catasto - 688



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/2 CEU

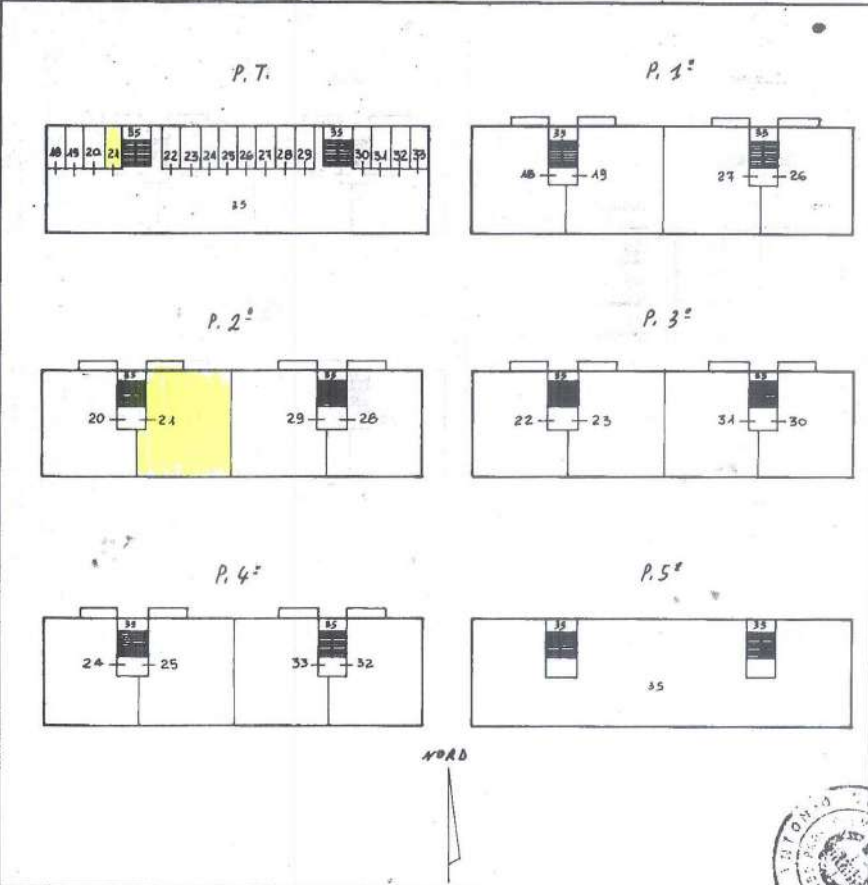
Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA

## ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 3 di 5

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del
<u>CASTELLUCCIO INFERIORE</u>		<u>39</u>	<u>68</u>	

**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI** scala 1: 500



<b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b>	L'operatore	IL TECNICO
Ultimo protocollo: _____		<u>4813013999</u>
Data presentazione: _____		data
Totale superficie: _____		<u>Antonio Scabell</u>

Elaborato Planimetrico - Catasto del Comune di CASTELLUCCIO INFERIORE (199) - < Foglio 39 Particella 68 >



L'elencazione dei beni **Definitiva**, con i dati catastali più nuova è quella in seguito riportato:

Immobili di proprietà del debitore \_\_\_\_\_, **coniugato in regime di separazione legale**, ubicate al **Rione S. Michele (rione Enel)** del **Comune di Castelluccio Inferiore (Pz)**.

In particolare:

> **Diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà** in ditta \_\_\_\_\_, **coniugato in regime di separazione legale** di:

a)– **Appartamento adibito a civile abitazione, di tipo civile, composto di 6,5 vani, disposto al piano secondo, Interno 4, della superficie catastale di mq. 109, categoria A/2, classe 3, rendita di Euro 352,48 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore (Pz), al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex sub 21)**  
**Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune**

b)– **Cantina, della consistenza di mq. 7, disposta al piano terra, superficie catastale di mq. 9, categoria C/2, classe 7, rendita di Euro 8,68 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore (Pz), al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportata in N.C.E.U. al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex sub 21)**  
**Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune**

Nel pignoramento è ivi compreso, come riportato nell'

➤ **Atto di Compravendita del 09/04/2003 rep. n.°54900/17297 per Notar Capasso Alberto Vladimiro con sede in Roma registrato in Roma il 24/04/2003 trascritto a Potenza il 3/05/2003 al regg. P/G nn.° 10762/7287 per acquisto da Dalmazia Trieste s.p.a con sede in Roma via Dalmazia P.I. 02124581006 C.F. 80109290587**

c) **la quota di 5,323/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso centrale termica posto al piano terra del fabbricato indicato con il n. 13 nella planimetria allegata al Regolamento di Supercondominio**

d) **la quota di 5,798/1000 millesimi di proprietà dell'area di pertinenza dell'intero complesso immobiliare tinteggiato in colore "verde brillante" e "grigio scuro" nella planimetria allegata al Regolamento di Supercondominio**

e) **la quota di 5,321/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso cabina elettrica di trasformazione Mt/bt**

f) **la quota di 5,321/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso autoclave censito nel catasto fabbricati al foglio mappa 39 part. n.° 138 contrada S. Michele, al Piano Terra, cat. D/1 il locale ad uso centrale termica e nel catasto terreni al foglio mappa 39 part. n.° 106 incolto produttivo classe unica, R.A. Euro 0,04 R.D. Euro 0,09 l'area di pertinenza e nel catasto terreni al foglio mappa 39 part. n.°73 corte della superficie di mq. 15.199 l'area di pertinenza e nel catasto fabbricati del comune di Castelluccio Superiore al foglio mappa 57 part. n.° 273**

*strada statale 19 delle Calabrie Piano Terra cat. D/I R.C. Euro 108,46 il locale ad uso cantina elettrica di trasformazione Mt/bt e nel catasto fabbricati del comune di Castelluccio Superiore al foglio mappa 57 part. n. 271 contrada S. Michele P.T. cat. D/I, R.C. Euro 126,53 il locale uso autoclave.*

oooo

Nella procedura oltre al creditore precedente è intervenuto:

- Con intervento del 8/2/2004 la S.E.M ora Equitalia s.p.a., con sede in Potenza in via della Tecnica, n.°18.

Il tutto, in virtù di atto di ruoli e tributi vari per un importo complessivo di Euro 199.272,37.

### **PREMESSA**

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal *Sig. Giudice*, la scrivente *C.T.U.* unitamente al custode giudiziario *avv.to Antonello Lagreca* fissava per il giorno *31 luglio 2024*, la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto di espropriazione immobiliare.

Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati a mezzo del custode giudiziario.

Al sopralluogo intervenivano oltre agli ausiliari del Giudice E. il debitore sig. .

Data lettura gli intervenuti del mandato peritale, la scrivente ha proceduto alla individuazione, all'ispezione interna ed esterna dei beni, alla rilevazione metrica e fotografica degli stessi (terreni e fabbricati)

E' stato, altresì, effettuato un esauriente rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione. Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la *C.T.U.* ha effettuato la verifica della documentazione ipotecaria presso la *CC.RR.II.*, quella catastale presso l'*U.T.E.* di Salerno e la documentazione tecnico - amministrativa presso il Comune di Castelluccio I. (Pz) sul cui territorio ricadono i beni.

o o o

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le informazioni del caso, la sottoscritta *C.T.U.* espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro

## ➤ **QUESITI:**

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;  
oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Dalla verifica della documentazione relativa al procedimento è stato accertato che il creditore procedente, in data 22/09/2023 ha depositato la **certificazione notarile** relativa alle iscrizioni e trascrizione anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento redatta dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vetrano.

Le visure catastali, le planimetrie relative alle unità immobiliare del fabbricato, queste ultime sono state acquisite dalla scrivente C.T.U.. Non è stato depositato l'estratto di matrimonio.

Il debitore risultava, coniugato all'atto della trascrizione del pignoramento del 13/09/23 regg. nn.°15108/12572 con

I coniugi hanno contratto matrimonio in Viggianello (Pz) il 3/07/1966.

**Gli sposi hanno scelto il regime della separazione legale dei beni con atto in data 7/4/2003**

**n.°17263 di rep. Notar Alberto Vladimiro Capasso.**

Con provvedimento del Tribunale di Lagonegro in data 22.10.2020 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi sottoscritta il 14.10.2020.

I beni pignorati sono pervenuti al debitore per i diritti dell'intero per:

- *Atto di Compravendita del 09/04/2003 rep. n.°54900/17297 per Notar Capasso Alberto Vladimiro con sede in Roma registrato in Roma il 24/04/2003 trascritto a Potenza il 3/05/2003 al regg. P/G nn.° 10762/7287 per acquisto da Dalmazia Trieste s.p.a con sede in Roma via Dalmazia P.I. 02124581006 C.F. 80109290587*

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati correttamente nella certificazione notarile e **risultano conformi** ai dati catastali riportati nell'atto di trascrizione del pignoramento immobiliare del 13/09/2023 regg. nn.°15108/12573 a favore di Sirio NPL srl con sede in Conegliano (Tv) P.I. 05122460263.

Il pignoramento riprende, correttamente, tutti i dati identificativi dei beni oggetto di mutuo ipotecario ed ipoteca giudiziale del 4/11/2010 iscritta al regg. nn. 18553/2800.

Le variazioni catastali sono antecedenti alla stipula del mutuo.

La ricostruzione puntuale della storia catastale delle particelle pignorate in capo a ci rivela che:

**Sussiste conformità di dati catastali riportati nel pignoramento rispetto ai dati indicati nella certificazione notarile e quelli indicati nel titolo di provenienza in suo favore.**

ooooo

Dalla verifica effettuata la documentazione, emerge che l'istanza di vendita dei beni pignorati, secondo l'at. 567 c.p.c. è completa di certificazione delle trascrizioni per individuare il proprietario da espropriare ed iscrizioni al fine di individuare i creditori che hanno un diritto di prelazione.

Si riporta l'estratto di matrimonio:

### Estratto di Matrimonio.

Comune di Viggianello  
Smistamento: AREA AMMINISTRATIVA  
Pr.L.G. 0009090/2024 - U - 18/07/2024 08:45:42

 **COMUNE DI VIGGIANELLO**  
Provincia di Potenza  
C.so Sen De Filippo, 26 - 85040 Viggianello PZ - C.F. 84002150765  
Tel. 0975-664511 Int.5 Fax. 0975-664313 - pec: comune.viggianello.pz@pec.it

**ESTRATTO DEL'ATTO DI MATRIMONIO**

UFFICIO DI STATO CIVILE  
ESTRATTO PER RIASSUNTO DESUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Il giorno tre del mese luglio dell'anno millenovecentonovantanove  
alle ore diciannove e minuti zero  
in VIGGIANELLO

hanno contratto matrimonio:

.....

nato il 13/07/1961 a VIGGIANELLO

c  
nata il 18/07/1966 a TORRE ANNUNZIATA

come risulta da atto : Anno 1

**ANNOTAZIONI**

.....

VIGGIANELLO, 18/07/2024

 **Ufficiale di Stato Civile**  
Antonio Ronelli

*Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Art. 40, comma 01, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 44, come modificato dall'art. 15 della legge 183/2011)*

Dichiaro, sotto la mia personale responsabilità, che le informazioni contenute nel presente certificato non hanno subito variazioni dalla data di rilascio (Legge n. 127 del 15/5/97 art. 2 comma 4).

..... firma interessato.....

N.B. Da firmare solo nel caso che il certificato venga presentato oltre il termine di 180 gg. dalla data di rilascio.

Per uso : USI CONSENTITI DALLA LEGGE

Pagina 1 - viggianello\_0009090/2024

Firmato Da: VENTURINI SILVIA Emesso Da: MAVIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 145465851382387



Tanto premesso, in seguito si procede alla esplicitazione dei quesiti.

• **QUESITO n.° 1:**

Identificazione del bene comprensiva 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 gcon allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Con l'atto di pignoramento trascritto il 13/09/2023 regg. nn.°15108/12572 a favore di Sirio NPL srl sono stati sottoposti a gravame i seguenti beni, secondo la individuazione catastale più recente:

- a)– *Appartamento adibito a civile abitazione, di tipo civile, composto di 6,5 vani, disposto al piano secondo, Interno 4, della superficie catastale di mq. 109, categoria A/2, classe 3, rendita di Euro 352,48 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex sub 21)  
Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*
- b)– *Cantina, della consistenza di mq. 7, disposta al piano terra, superficie catastale di mq. 9, categoria C/2, classe 7, rendita di Euro 8,68 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportata in N.C.E.U. al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex sub 21)  
Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*

ed anche:

- g) *la quota di 5,323/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso centrale termica posto al piano terra del fabbricato indicato con il n. 13 nella planimetria allegata al Regolamento di Supercondominio*
- h) *la quota di 5,798/1000 millesimi di proprietà dell'area di pertinenza dell'intero complesso immobiliare tinteggiato in colore "verde brillante" e "grigio scuro" nella planimetria allegata al Regolamento di Supercondominio*
- i) *la quota di 5,321/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso cabina elettrica di trasformazione Mt/bt*
- j) *la quota di 5,321/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso autoclave censito nel catasto fabbricati al foglio mappa 39 part. n.° 138 contrada S. Michele, al Piano Terra, cat. D/1 il locale ad uso centrale termica e nel catasto terreni al foglio mappa 39 part. n.° 106 incolto produttivo classe unica, R.A. Euro 0,04 R.D. Euro 0,09 l'area di pertinenza e nel catasto terreni al foglio mappa 39 part. n.°73 corte della superficie di mq. 15.199 l'area di pertinenza e nel catasto fabbricati del comune di Castelluccio Superiore al foglio mappa 57 part. n.° 273 strada statale 19 delle Calabrie Piano Terra cat. D/1 R.C. Euro 108,46 il locale ad uso cantina elettrica di trasformazione Mt/bt e nel catasto fabbricati del comune di Castelluccio Superiore al foglio mappa 57 part. n. 271 contrada S. Michele P.T. cat. D/1, R.C. Euro 126,53 il locale uso autoclave.*

Come espressamente richiesto nel quesito, di seguito procederemo alla formazione dei lotti.

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare accertato in situ pari ad **€uro 48.950,00 (lordo)**, rileviamo che la quota di appartenenza del debitori è pari ai diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà è pertanto, la quota del valore economico, relativa ai diritti pignorati è stimati è pari ad **€uro 36.712,50** poi ridotto ad **€uro 33.041,30 (valore beni asta)**, per le dovute decurtazioni, meglio spiegato nel capitolo relativo alla stima, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni.

Le caratteristiche dei manufatti edilizi, ossia una abitazione di tipo civile, realizzata per lo sfruttamento della stessa da parte di un unico nucleo familiare unitamente alle pertinenze collegate: (cioè al locale cantina), la destinazione d'uso originaria, la disposizione dei vani e composizione, la funzionalità originaria della struttura e il collegamento delle unità immobiliari tra loro ai fini funzionali, non ci consentono di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti di più esiguo valore. In altri termini, ipotizzando un frazionamento della proprietà "per singole unità immobiliari" si andrebbe a pregiudicare la funzionalità, la fruibilità del bene e soprattutto la destinazione attuale dei luoghi e d'uso. Risulta pertanto evidente che sussiste uno stretto collegamento tra tutte e due le unità immobiliari pignorate e le finalità per cui esse sono state realizzate.

Lo smembramento dell'immobile in più porzioni immobiliari abbatterebbe il valore del singolo locale e sarebbe meno posizionabile sul mercato. Tale soluzione non gioverebbe agli interessi della procedura né indirettamente a quelli del debitore.

Si ritiene pertanto, per le considerazioni esposte, mantenere tutta la proprietà unita in un unico coacervo, privilegiando le esigenze tecnico – funzionali e quindi di conseguenza definendo e valutando un

Di conseguenza si forma il lotto, come di seguito:

- **Lotto unico del valore di €uro 33.041,30 costituito dai beni a) b) c) d) e)f):**

- **Diritti dell'intero della piena proprietà di:**

a)– *Appartamento adibito a civile abitazione, di tipo civile, composto di 6,5 vani, disposto al piano secondo, Interno 4, della superficie catastale di mq. 109, categoria A/2, classe 3, rendita di €uro 352,48 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex sub 21)  
Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*

b)– *Cantina, della consistenza di mq. 7, disposta al piano terra, superficie catastale di mq. 9, categoria C/2, classe 7, rendita di €uro 8,68 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportata in N.C.E.U. al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex sub 21)  
Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*

ed anche:

c) *la quota di 5,323/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso centrale termica posto al piano terra del fabbricato indicato con il n. 13 nella planimetria allegata al Regolamento di Supercondominio*

d) *la quota di 5,798/1000 millesimi di proprietà dell'area di pertinenza dell'intero complesso immobiliare tinteggiato in colore "verde brillante" e "grigio scuro" nella planimetria allegata al Regolamento di Supercondominio*

e) *la quota di 5,321/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso cabina elettrica di trasformazione Mt/bt*

*f) la quota di 5,321/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso autoclave censito nel catasto fabbricati al foglio mappa 39 part. n.° 138 contrada S. Michele, al Piano Terra, cat. D/1 il locale ad uso centrale termica e nel catasto terreni al foglio mappa 39 part. n.° 106 incolto produttivo classe unica, R.A. €uro 0,04 R.D. €uro 0,09 l'area di pertinenza e nel catasto terreni al foglio mappa 39 part. n.° 73 corte della superficie di mq. 15.199 l'area di pertinenza e nel catasto fabbricati del comune di Castelluccio Superiore al foglio mappa 57 part. n.° 273 strada statale 19 delle Calabrie Piano Terra cat. D/1 R.C. €uro 108,46 il locale ad uso cantina elettrica di trasformazione Mt/bt e nel catasto fabbricati del comune di Castelluccio Superiore al foglio mappa 57 part. n. 271 contrada S. Michele P.T. cat. D/1, R.C. €uro 126,53 il locale uso autoclave.*

Ai fini di una corretta esplicitazione dell'incarico, si precisa che la vendita giudiziaria riguarda i diritti dell'intero (1/1) della "piena proprietà" dei cespiti pignorati.

Trattasi, quindi, di vendita che investe i diritti dell'intero (1/1) dei cespiti in capo ai debitori appartenuti.

Per tale ragione non è necessario una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE con beni in natura, esprimendo subito il giudizio di indivisibilità.

Ciò precisato, si prospetta al sig. Giudice E. il Lotto in vendita per la intera quota dei diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà) così come innanzi composto:

- **QUESITO n.°2:**

**Sommara 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**

*a)– Appartamento adibito a civile abitazione, di tipo civile, composto di 6,5 vani, disposto al piano secondo, Interno 4, della superficie catastale di mq. 109, categoria A/2, classe 3, rendita di Euro 352,48 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportato in N.C.E.U. al **foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex sub 21)**  
**Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune***

L'immobile di appartenenza del debitore, di cui al pignoramento è individuato in catasto urbano dalla **part. n.°68 sub 74 (ex 21)** del mappale 39, ubicato al Rione S.Michele del Comune di Castelluccio I. (Pz) ed esattamente è posto in una zona urbanizzata e residenziale del comune.

Il fabbricato contenente le unità immobiliari pignorate è posto all'interno di un parco privato residenziale, denominato condominio "San Michele" composto da più palazzine contenenti una moltitudine di appartamenti.

Il complesso edilizio è recintato e dotato di un cancello d'ingresso.

La palazzina disposta su cinque livelli fuori terra, contenente le unità immobiliari che ci occupa è distinto in catasto con la part. n.°68, l'accesso all'interno è consentito al civico n.°7/a.

Il fabbricato è collegato alla via antistante e ad un portico di servizio dell'immobile.

L'area di pertinenza dell'immobile e dei fabbricati situati nel parco è distinta in catasto con part. n.° 73, quest'ultima è collegata alla via pubblica il che lo rendono agevolmente accessibile e raggiungibile dalle arterie comunali.

Trattasi di un fabbricato residenziale, costruito epoche costruttive remote risalenti all'anno 1963, con regolare Licenza Edilizia n.°3/63 del 17/07/1963 rilasciata dal Comune di Castelluccio all'Enel spa costruttore dell'immobile per il realizzo di n.°5 costruzioni.

Il fabbricato, nel quale è posto l'appartamento risulta nel complesso, in buono stato di conservazione per così come oggi si presenta.

Disposto su cinque livelli fuori terra è adiacente ad altra costruzione della medesima tipologia.

L'intero edificio è costituito da un'unica struttura portante realizzata in c.a. poggiata sulle sottostanti fondazioni ben ammassate. La struttura è composta da telai, pilastri e travi in c.a.; i solai piani del fabbricato sono realizzati in latero - cemento costituiti da travetti in c.a. e pignatte unitamente al solaio di copertura a falde inclinate dotato di un sovrastante manto di tegole del tipo marsiglia.

Le tompaganture esterne sono state realizzate con blocchi in laterizio dello spessore adeguato.

Le murature interne, invece, con mattoni forati.

Presenta in pianta una forma regolare più stretta che allungata.

La destinazione d'uso è residenziale per tutti i livelli.

La disposizione planimetrica, i distacchi, le quote di imposta e gli allineamenti e l'altezza massima sono stati previsti in conformità alle prescrizioni degli elaborati del piano di zona ed al progetto approvato dal Comune.

La raggiungibilità dell'immobile è garantita dalla strada comunale più importante posta a poca distanza e da strade secondarie di collegamento che consentono il raggiungimento.

La tipologia degli appartamenti dalla forma regolare è standard in tutti livelli dotati di balconate e

verande. Il fabbricato, esternamente, presenta un rivestimento di intonaco rustico tinteggiato in giallo per i piani sovrastanti.

L'accesso alle abitazioni avviene dalla strada antistante, attraversando il portico collegato al vano scala dotato di gradini in marmo collegati ad un pianerottolo di accesso.

Al piano terra sono dislocate tutte le cantine a servizio dei rispettivi appartamenti.

Buona si presenta pure la zona condominiale interna dello stabile con pavimenti realizzati in mattonelle di graniglia e scale realizzate in lastre di marmo. L'immobile non è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare di cui alla presente descrizione che ci occupa, consiste in un appartamento ad uso residenziale di circa 83,00 mq. netti interni oltre ad un balcone, per una superficie complessiva di circa mq. 5,00 disposto lungo il prospetto posteriore dell'immobile.

Il tutto è situato al piano secondo del fabbricato già indicato, realizzato alla metà degli **60** dall'Enel spa.

L'accesso all'appartamento dall'esterno, avviene attraverso un portone che si collega alla zona condominiale ed alla rampa della scala dotato di gradini in marmo.

L'abitazione è posta al secondo piano, si sviluppa su un unico livello e si compone di n.°cinque locali, corridoio, bagno e ripostiglio.

Completano la consistenza il balcone che cinge l'immobile a nord con affaccio sulle zone posteriori dello stabile. Esattamente, consente l'affaccio sul retro del fabbricato con veduta verso le altre palazzine realizzate più arretrate all'interno del parco.

La disposizione dei vani risulta organica e funzionale; i locali si sviluppano lateralmente al corridoio centrale; gli ambienti risultano luminosi ed areati.

L'abitazione, internamente, si presenta in generale in buono stato di conservazione ma, con tutte le finiture di qualità e tipologia in uso negli anni '60. Ovviamente necessità interventi di ammodernamento interno e ristrutturazione poiché infissi, porte, impianti e pavimenti risultano quelli di utilizzo negli anni della costruzione.

I vani sono ben articolati tra loro in quanto dislocati tutti intorno al corridoio centrale.

Il pavimento in tutti i locali è realizzato in mattonelle di graniglia. La cucina ed il bagno sono dotati di rivestimenti realizzati in piastrelle di gres ceramicato di qualità e fattura non attualissima.

Il bagno è dotato di sanitari in porcellana di colore beige ed è fornito di vaso, bidet, lavabo e vasca. La rubinetteria e gli accessori è di tipo economico.

Gli infissi esterni sono in legno e tipologia standard in tutto il complesso, ma sempre risalente all'epoca di realizzo dell'immobile. Le tapparelle avvolgibili in PVC di colore marrone.

Le porte interne sono realizzate con pannelli di legno.

Le finiture risultano di tipo economico e realizzate in uso negli anni 60.

L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento con pochi radiatori in ghisa, impianto elettrico, idrico, telefonico e per la ricezione della televisione.

Le pareti sono tutte tinteggiate. L'altezza netta dei locali è di mt. 2,85 circa.

Le finestre consentono una buona luminosità ed arieggiamento a tutta l'abitazione.

L'esposizione dell'abitazione volge a nord e sud essendo confinate con altre unità immobiliari.

L'abitazione risulta libera, priva di mobilio e non utilizzata. Le utenze sono staccate.

Necessita per una ottimale utilizzabilità di interventi di ammodernamento interno e ristrutturazione. E' necessario effettuare interventi di sostituzione del pavimento e rivestimenti, infissi, impianti idrico ed elettrico e fornire la caldaia a gas.

Tali elementi, comportano senza dubbio un abbattimento del valore commerciale dell'immobile.

### **Consistenza e calcolo delle superfici interne nette**

Destinazione Calpestabile	Superficie Commerciale	Coeffic.	Superficie
<b>Appartamento</b>			
Ingresso	mq. 2,20	1,00	mq. 2,20
Corridoio	mq. 4,30	1,00	mq. 4,30
Bagno	mq. 6,80	1,00	mq. 6,80
Locale 1	mq. 15,00	1,00	mq. 15,00
Locale 2	mq. 10,90	1,00	mq. 10,90
Locale 3	mq. 14,40	1,00	mq. 14,40
Locale 4	mq. 14,40	1,00	mq. 14,40
Locale 5	mq. 15,10	1,00	mq. 15,10
<b>Sommano mq. 83,10</b>			<b>mq. 83,10</b>
Balcone 1	mq. 5,00	0,25	mq. 1,25
<b>Sommano mq. 88,10</b>			<b>mq. 84,40</b>

Superficie calpestabile mq. 88,10

**Possesso attuale:** L'immobile risulta libero ma nella disponibilità del debitore residente in altro comune.

**Conformità urbanistica:** Il fabbricato risulta costituito nell'anno 1963, con regolare Licenza Edilizia n.°3/63 del 17/07/1963 rilasciata dal Comune di Castelluccio all'Enel.

**Conformità catastale:** Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'immobile individuato dalla part. n°68 sub 75 (ex 21) risulta essere regolarmente censito in atti del catasto urbano con costituzione del 30/06/21987 e divisione del 24/07/2001 pratica n.° 130442.

**I dati catastali attuali del bene sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento trascritto il 13/09/2023 al Rep. n.°15108/12572**

In seguito si riportano:

# Planimetrie stato attuale

via di presentazione: 24/07/2001 - Data: 26/07/2004 - Il. pratica: 9200557342024 - Richiedente: Iano giovanna - Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. 7/9 - mod. 487

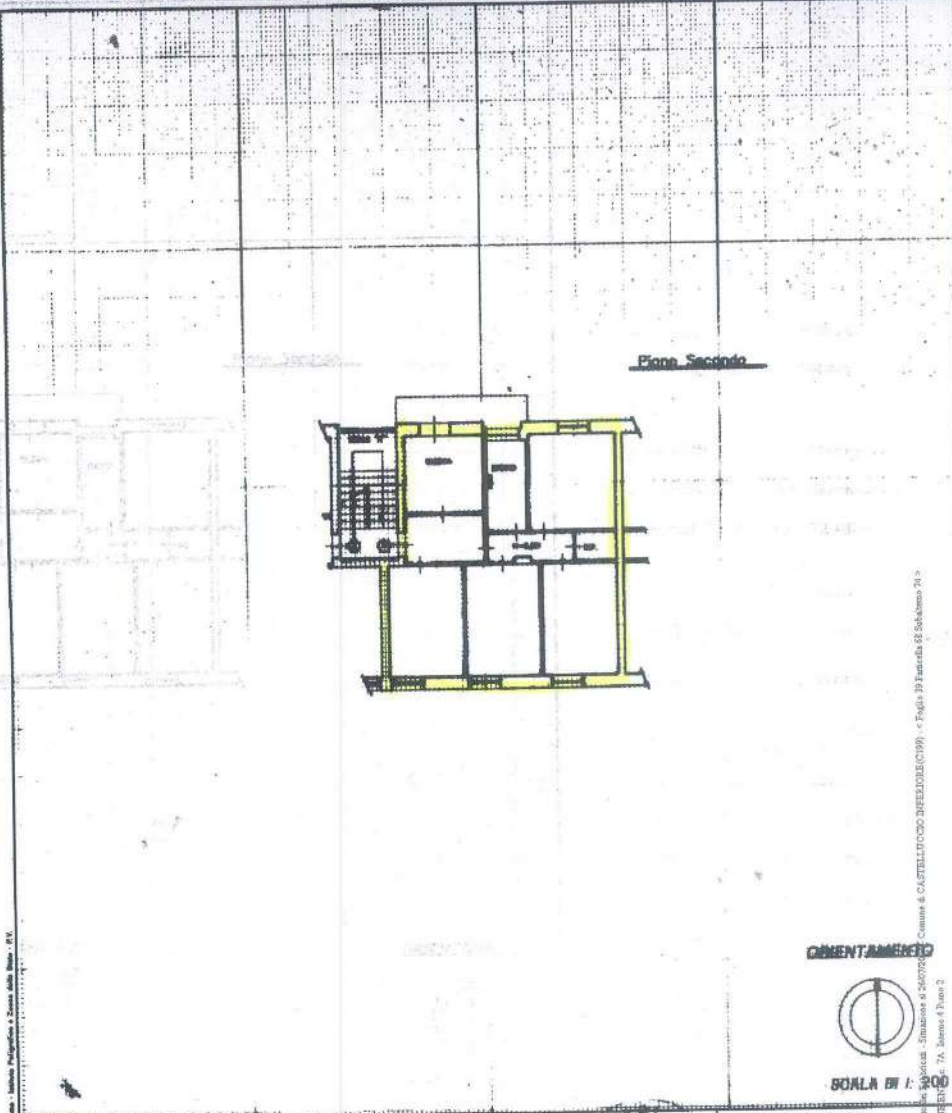


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelluccio Inferiore via R. ENEL civ. 7 A



ORIENTAMENTO



Scala BN 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completata dal <b>Geom. Vittorio Ferrari</b> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Iscritto all'albo de <b>Geometri</b> della provincia di <b>Potenza</b> n. <b>434</b>	
Identificativi catastali F. <b>39</b> sub. <b>76</b>		

Data di presentazione: 24/07/2001 - Data: 26/07/2004 - Il. pratica: 9200557342024 - Richiedente: Iano giovanna - Ultima planimetria in atti  
Schda 1 di 1 - Formato di acq.: A4 (209x297) - Fatt. di scala: 1:1



- **Descrizione**

*b) – Cantina, della consistenza di mq. 7, disposta al piano terra, superficie catastale di mq. 9, categoria C/2, classe 7, rendita di Euro 8,68 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportata in N.C.E.U. al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex sub 21)*

**Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune**

Trattasi di un modesto locale – cantina della superficie netta di mq. 7,00 ubicato al piano terra dello stabile in cui è sita l’abitazione già descritta, al rione S. Michele n.°7/A.

Il locale che ci riguarda, è ubicato esattamente a **confine con il vano scala**, così come riporta chiaramente:

*l’Atto di Compravendita del 09/04/2003 rep. n.°54900/17297 per Notar Capasso Alberto*

*Vladimiro con sede in Roma registrato in Roma il 24/04/2003 trascritto a Potenza il 3/05/2003 al regg. P/G nn.° 10762/7287 per acquisto da Dalmazia Trieste s.p.a con sede in Roma via Dalmazia P.I. 02124581006 C.F. 80109290587*

Come già precisato nel lavoro, il debitore ha consentito agli ausiliari del G.E. la verifica di altro locale, posto alla sommità del corridoio ma, invero la cantina di appartenenza, secondo il titolo di provenienza è quella ubicata a **confine del vano scala** è quindi la prima, posta in adiacenza alla scala è con accesso laterale al corridoio.

Detta unità immobiliare, interpellato l’amministratore di condominio ing. Biagio Russo, per effetto della non corrispondenza degli atti catastali è stata da costui verificata ed è stato inviato al C.T.U. relativo rilievo fotografico.

Trattasi di un locale ad uso cantina, interamente libero e vuoto, e sembrerebbe non utilizzato.

Dalla forma in pianta stretta ed allungata l’immobile si compone di un unico vano con ingresso dal corridoio, con una porta in legno, dotato di una piccola finestra che funge più che altro da luce sulla parete opposta alla porta.

Sufficiente lo stato di conservazione interessato da fenomeni di umidità.

Le pareti ed il soffitto sono rivestiti d’intonaco, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di graniglia.

Il locale è dotato di impianto elettrico. L’altezza interna è di circa 2,50 mt..

L’esatta consistenza del vano e la destinazione viene riportata nel quadro seguente:

**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reale**

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Locale cantina	mq. 7,00	1,00	mq. 7,00	nord	soddisfacente

Superficie calpestabile: mq. 7,00

Superficie commerciale:mq. 7,00

**Possesso attuale:** L’immobile risulta libero ma, non sappiamo se risulta effettivamente nella disponibilità del debitore o altri.

**Conformità urbanistica:**Il fabbricato risulta costituito nell’anno 1963, con regolare Licenza Edilizia n.°3/63 del 17/071963 rilasciata dal Comune di Castelluccio all’Enel.

**Conformità catastale:**Dalle verifiche effettuate presso l’U.T.E. di Potenza, l’immobile individuato dalla part. n°68 sub 75 (ex 21) risulta essere regolarmente censito in atti del catasto urbano con costituzione del 30//06/21987 e divisione del 24/07/2001 pratica n.° 130442.

**I dati catastali attuali del bene sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento trascritto il 13/09/2023 al Rep. n.°15108/12572**

In seguito si riportano:

### Planimetrie stato attuale

Data di presentazione: 24/07/2001 - Data 25/07/2024 - N. pratica: PZ0057725/2024 - Richiedente: Iano giovanna - Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. r.p. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. 99 (CEU)  
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di... Castellozza Inferiore ... via ... R. ENEL ... civ. ... 7 A ...

Piano Terzo

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Denunce di variazione

Compiuta dal Geom. Vittorio Ferrari  
(Titolo, cognome e nome)

Identificativi catastali  
F. 39

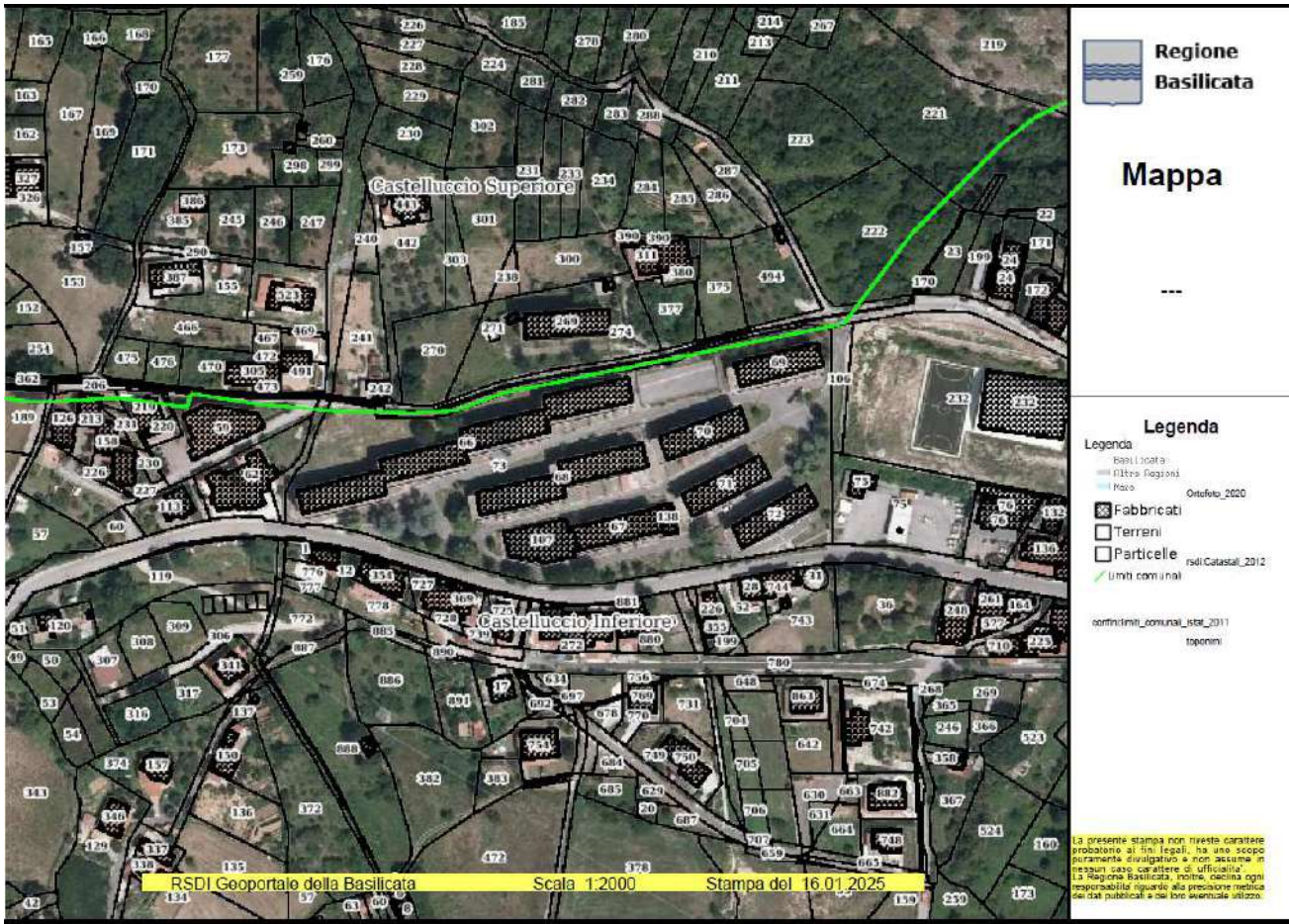
Scritto all'albo de. Geometri  
della provincia di Potenza  
N. 434

Data di presentazione: 24/07/2001 Data: 26/07/2024 - N. pratica: PZ0057725/2024 - Richiedente: Iano giovanna - Ultima planimetria in atti  
Sch. 1 di 1 - Formato di acq.: A4 (20x26) - Eff. di stampa: Geo. V. Ferrari

FERRARI VITTORIO  
GEOMETRI PROV. POTENZA  
N. 434  
RIVELARE

Chiedo: pubblicare - Registrare all'art. 21 - Com. 4, CASTELLOZZA INF. (PZ) - F. r.p. 39 - Fasc. 16 - Documento 25  
RICEVUTO DEL: 26/07/2024

Si riporta Ortofoto



o o o o o

Con riferimento al quesito ed 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.

Precisiamo subito che, la vendita riguarda un immobile ad uso abitativo e soggetto proprietario è una persona fisica.

La vendita in questione, trattasi di trasferimento immobiliare da parte di soggetto effettuata al di fuori dell'esercizio di arte, impresa o professioni è pertanto è soggetta al regime fiscale dell'imposta di registro e non dell'imposta sul valore aggiunto (IVA).

La cessione di beni ai fini Iva è disciplinata dall'articolo 2 del d.p.r. 633/72.

Costituiscono cessioni di beni gli atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere.

## Imposte indirette sulla cessione di beni immobili

La norma di riferimento, dei soggetti passivi (imprese o professionisti) che disciplina l'applicazione del regime Iva per le cessioni di fabbricati è l'**art. 10, co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR n. 633/72**. Tale disposizione prevede, a seconda dei casi, che la cessione di fabbricati possa essere **imponibile** o **esente Iva**. Le casistiche che si possono avere si differenziano a seconda della *natura dell'immobile* oggetto di cessione. In particolare, la natura dell'immobile (ai fini Iva) si basa sulla **classificazione catastale** dello stesso (a prescindere dalla modalità di utilizzo concreto dello stesso). Sulla base di tale criterio si considerano:

- **Fabbricati abitativi:** tutte le unità immobiliari classificate o classificabili nella categoria catastale A (tranne A/10);
- **Fabbricati strumentali** (per "natura"): tutte le unità immobiliari classificate nella categoria B, C, D, E e nella categoria A/10.

### Applicazione dell'Iva / imposta registro nella cessione di beni immobili abitativi. Regime Iva

La **cessione di immobili ad uso abitativo da parte di imprese è imponibile Iva per obbligo**, qualora si tratti di **impresa cedente di costruzione o ristrutturazione dell'immobile**, e la **cessione avvenga entro i 5 anni** data di ultimazione della costruzione.

#### Tabella riepilogativa Iva / registro nella cessione di immobili abitativi

Operazione di cessione del fabbricato	Regime Iva	Imposta registro €	Imposta ipotecaria €	Imposta catastale €
Da parte del costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibilità per obbligo	Fissa 200	200	200
Da parte del costruttore/ristrutturatore dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori	– Imponibilità su opzione – Esenzione in assenza di opzione	Fissa 200 2% prima casa 9% altri casi	200 50	200 50
Da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore	Esenzione	2% prima casa 9% altri casi	50	50

#### Tabella riepilogativa Iva / registro nella cessione di immobili strumentali

Operazione di cessione del fabbricato	Regime Iva	Imposta registro €	Imposta ipotecaria €	Imposta catastale €
Da parte del costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibilità per obbligo	Fissa 200	3%	1%
Da parte del costruttore/ristrutturatore dopo 5	– Imponibilità su	Fissa 200	3%	1%

<b>Operazione di cessione del fabbricato</b>	<b>Regime Iva</b>	<b>Imposta registro €</b>	<b>Imposta ipotecaria €</b>	<b>Imposta catastale €</b>
anni dall'ultimazione dei lavori	opzione – Esenzione in assenza di opzione	Fissa 200	3%	1%
Da parte di un soggetto diverso dal costruttore/ristrutturatore	– Imponibilità su opzione – Esenzione in assenza di opzione	Fissa 200 Fissa 200	3% 3%	1% 1%



- **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, verifichi 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, verifichi, 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.**

Dalle verifiche effettuate, il fabbricato che ci occupa, contenente le unità immobiliari è stata realizzata in epoca anteriore al 1967, esattamente con Licenza Edilizia n.°3/63 del 17/07/1963 rilasciata ad Enel, proprietario e costruttore dell'area.

Dalla verifica degli elaborati progettuali le consistenze risultano realizzate in conformità.

L'abitabilità è stata dichiarata con Dichiarazione del 12/11/1964.

I lavori di costruzione del fabbricato n.° 7 hanno avuto inizio in data 8/3/1963 e termina il 12/11/1964.

**\*DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'**

**I L S I N D A C O**

Vista l'istanza in data 21 NOV 1964 dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica (E.N.E.L) Compartimento di Napoli tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità dell'edificio di nuova costruzione denominato "Palazzina N°7 facente parte del Villaggio destinato ad abitazioni del personale dipendente, sito in abitato di questo Comune in località Dietro il Convento o S.Michele o S.Gaetano.

Visto il verbale di ispezione dell'Ufficio Sanitario in data 14/10/64.

Visto bollettano dell'Ufficio Postale Castelluccio Inferiore in data 26/10/64 vaglia c/c diretto all'Ufficio I.G.E. Roma Concessione Governativa attestante il pagamento della tassa di Concessione Governativa

Visti gli articoli 201 e 206 del T.U. di leggi Sanitarie 27/7/1934 n°1265, nonché art.38 del Regolamento Anagrafico approvato con D.B.R. 31 gennaio 1958 n°136;

**D I C H I A R A**

Abitabile l'edificio sopra descritto per gli effetti di legge a decorrere da giorno 10 NOV 1964

Dalla Residenza Municipale

Il Sindaco

oooooo

I beni pignorati non risultano muniti di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione. Detta certificazione ai sensi del D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 è infatti indispensabile in caso di nuova costruzione di un immobile; a lavori ultimati un tecnico dovrà redigere l'APE ex ACE che verrà poi allegato, alla pratica per la richiesta di agibilità dell'edificio.

I relativi costi sono quantificati in circa **€uro 400,00**.

Nella determinazione del valore del bene si dovrà tener conto delle detrazioni a farsi, per:  
-redazione APE.....€uro 400,00

Si rileva che lo stato attuale dei beni corrisponde anche alle consistenze registrate in catasto urbano in data 24/07/2001 redatte dal geom. Vittorio Ferrari

Si riporta in seguito la effettiva consistenza e rappresentazione delle unità immobiliari

### Planimetria in atti del catasto abitazione

data di presentazione: 24/07/2001 - Data: 24/07/2004 - 14, pratica: PZ0055734/2024 - Subfecezione: bene governato - Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
P. 719, r. 001, 007

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelluccio Inferiore via R. ENEL civ. 7 A

Piano Secondo

ORIENTAMENTO

SCALA BN 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 39 sub. 74

Completata dal Geom. Vittorio Ferrari  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei Geometri  
della provincia di Potenza n. 434

Data di presentazione: 24/07/2001 - Data: 24/07/2004 - Nr. pratica: PZ0055734/2024 - Subfecezione: bene governato - Ultima planimetria in atti  
Sch. 1 di 1 - Formato di acq.: A4 (209x297) - Fatt. di scala: 1:1

Stampa circolare: UFFICIO PROV. POTENZA, N. 434, V. FERRARI



**Lo stato attuale dei beni corrisponde allo stato progettuale autorizzato e registrato in catasto**

**In allegato attestato del Comune**



**COMUNE DI CASTELLUCCIO INFERIORE**  
Area Tecnica  
Largo G. Marconi n. 1, 85040 - Castelluccio Inferiore (PZ)  
comune.castelluccioinferiore@pec.it

Geom. Giovanna Laino  
pec: giovanna.laino@geopec.it

**Oggetto: Riscontro a richiesta rilascio atti tecnico – amministrativi - prot. 0000539 del 17.01.2025.**

Il sottoscritto Ing. Biagio Lamboglia, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castelluccio Inferiore (PZ), in riscontro alla richiesta di cui all'oggetto, presentata dalla geom. Giovanna Laino, nominata C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott.ssa Giuliana Santa Trotta - con riferimento ai beni di proprietà del sig. , nato a Viggianello (Pz) il 13/07/61, ed all'intercorso colloquio telefonico odierno, in riferimento all'appartamento sito al piano II censito al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex sub 21) ed alla cantinola sita al piano T censito al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex sub 21), ricadenti all'interno della palazzina realizzata su area distinta al foglio mappa 39 part. n.°68 al rione Enel del comune di Castelluccio Inferiore (Pz), trasmette:

- 1\_Licenza di costruzione del 17.07.1963
- 2\_Agibilità del 12.11.1964
- 3 a\_Lettera della S.M.E.
- 3 b\_Pianta piano terra - tav. 5
- 3 c\_Pianta piano tipo - tav. 7
- 4\_Stralcio P.R.G.
- 5\_Stralcio N.T.A.

Cordiali saluti.

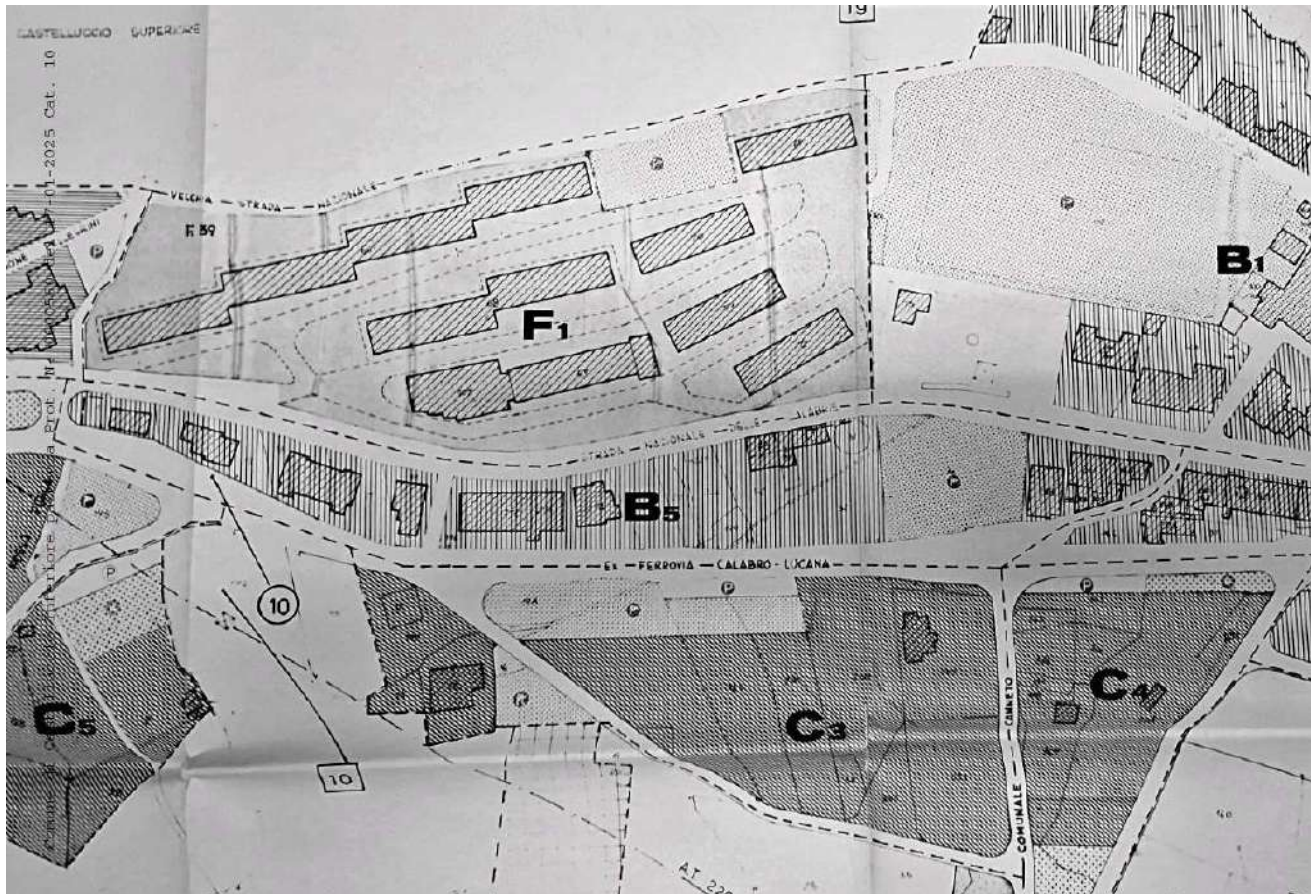
**IL RESPONSABILE AREA TECNICA**  
F.to Ing. Biagio Lamboglia

- **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**

Le unità immobiliari trattasi di consistenze inserite in un fabbricato. Trattando di costruzioni Non risulta necessario il rilascio da parte dell'ente del C.D.U. Tuttavia precisiamo che il fabbricato ricade in area, ai fini urbanistici classata in zona "F" Parco Privato, come risulta dal P.R.G comunale approvato con delibera n.°22 del 18/9/1997.

**In allegato Stralcio PRG**



• **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

I beni sottoposti a gravame con pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 13/09/2023 al Rep. n.°15108/12572 a favore della Sirio NPL srl sono i seguenti immobili.

- *Appartamento dislocato al piano II.° interno 4 della scala A, composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e balcone censito al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex sub 21) confinante con corte comune, appartamento identificato con subalterno 90 della part. n.°68 corte comune, salvo altri;*
- *Cantina dislocata al piano Terra della scala A, censito al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex sub 21) confinante con vano scala A, corridoio di accesso, cantina identificata con il sub 73 della particella 68, salvo altri.*

**I dati catastali dei cespiti pignorati corrispondono correttamente ai dati indicati nella nota di trascrizione del gravame trascritto il 13/09/2023 al regg. nn.° 15108/12572**

**Dalla lettura dell'atto di provenienza in favore del debitore e dalla ricostruzione dei dati catastali, a costui, i beni pignorati sono stati trasferiti dal venditore "Dalmazia Trieste spa":**

Occorre rilevare che, le **part. n.°68 sub 74 (abitazione)** e **part. n.° 75 (cantina)** del foglio mappa 68 del catasto urbano derivano dalla originaria **part. n.° 68 sub 21** che, in origine comprendeva sia l'abitazione e sia la cantina.

La **part.lla n.°68 sub 75** che individua la cantina al piano terra ed anche la **part. 68 sub n.°74** che individua l'appartamento al piano II.°, dislocate all'interno della palazzina al civico n.°7 di rione S. Michele (rione Enel) in abitato di Castelluccio Inferiore (Pz) derivano, ai fini catastali dalla originaria **part. n.°68 sub 21 del foglio mappa 39**, quest'ultima è stata **soppressa** in atti del catasto Fabbricati per effetto di **Divisione del 24/07/2001** pratica n.° 130442 in atti dal 24/07/2001 (divisione n.° 3428.1/2001)

La particella **n.°68 sub 21 del foglio mappa 39**, originatasi all'impianto meccanografico del 30/06/1987 era classata al tempo, in atti del catasto urbano con categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita di lire 312 è comprendeva, come risulta dalla visura catastale storica, sia la **cantina al piano terra e sia l'appartamento al piano II.°** è quindi entrambe le due unità immobiliari.

Con variazione del 4/11/1999 in atti dal 4/11/1999 per integrazione della planimetria (pratica n.° pOO404.1/1999) venivano validati il classamento e la rendita.

Con atto di Divisione del 24/07/2001 pratica n.°130442 n.° 130442 in atti dal 24/07/2001 (n.° 3428.1.2001) la **part. n.°68 sub 21** veniva definitivamente **Soppressa** in atti del catasto urbano dando origine la citata soppressione alle più nuove particelle derivate che ci occupa **n.°68 sub 74** (appartamento) e **n.°68 sub 75** (cantina).

Per effetto di tale divisione ne discende che:

- l'**appartamento** è ora individuato in catasto urbano al **foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex 21)** categoria A/2 classe 3 consistenza 6,5 vani superficie catastale mq. 109 rendita Euro 352,48
- la **cantina** è ora individuata al catasto urbano al **foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex 21)** categoria C/2 classe 7 consistenza mq, 7 superficie catastale mq 9 rendita Euro 8,68

Per quanto innanzi ricostruito, è acclarato che i beni di cui è pignoramento derivano dalla originaria **part. n.°68 sub 21 Foglio mappa 39** del catasto urbano, al momento attuale sono, rispettivamente, individuati con i seguenti dati censuari:

- **l'appartamento risulta censito in catasto urbano al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex 68 sub 21) piano secondo**
- **la cantina risulta censita in catasto urbano al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex 68 sub 21) piano terra**

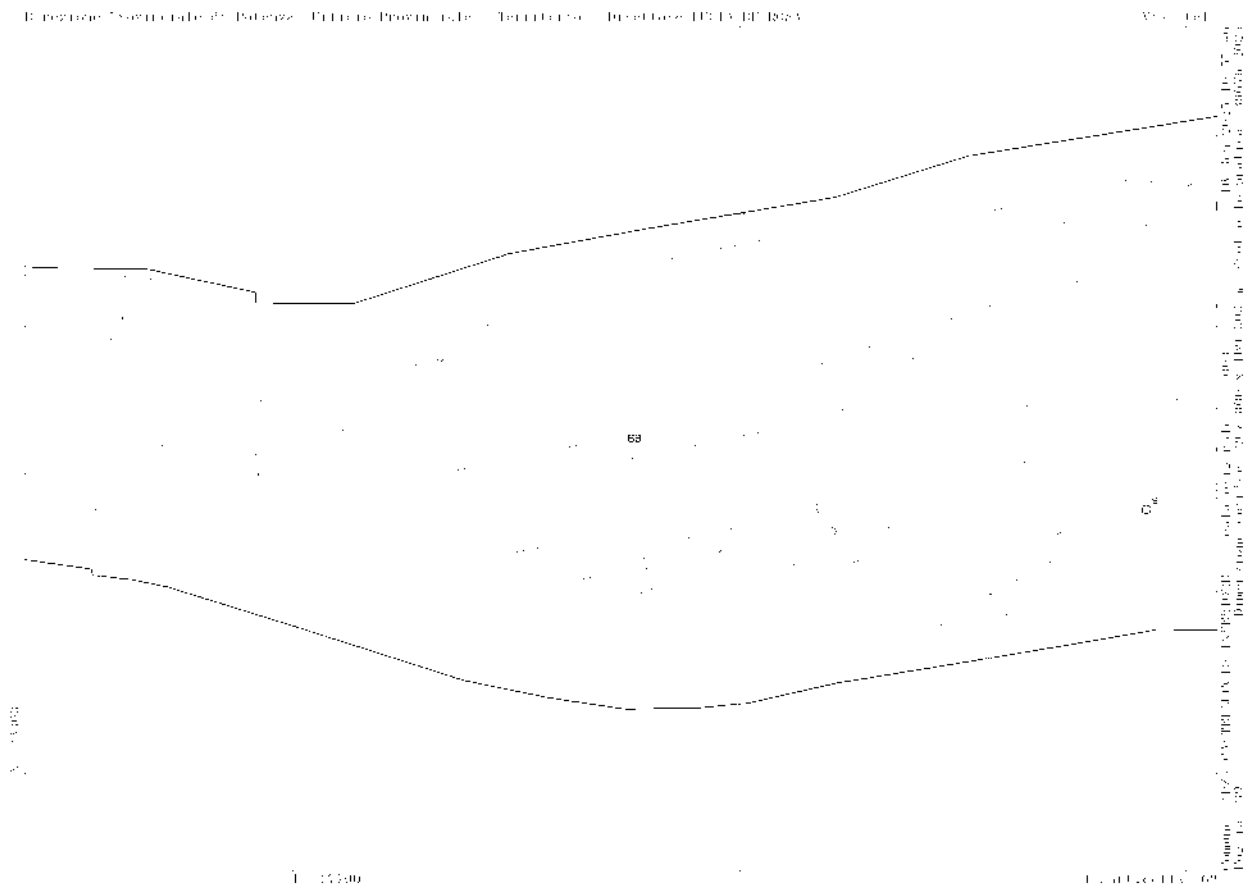
Occorre riferire al sig. Giudice E. che, dalla verifica dei luoghi e cespiti pignorati in data 31/07/24 unitamente al custode giudiziario *avv.to Antonello Lagreca*, il debitore, per così come ad esso correttamente pervenuto, risulta essere nel possesso materiale e legale dell'appartamento sito al piano II.° posto a confine con il vano scala A int. 4, individuato al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex n.68 sub 21) ma **NON risulta essere nel possesso materiale e legale della cantina, sita al piano terra, individuata al foglio mappa 39 part. n. 68 sub 75 (ex n.°68 sub 21) posta a confine con il vano scala A** così come ad esso pervenuta con:

- *Atto di Compravendita del 09/04/2003 rep. n.°54900/17297 per Notar Capasso Alberto Vladimiro con sede in Roma registrato in Roma il 24/04/2003 trascritto a Potenza il 3/05/2003 al regg. P/G nn.° 10762/7287 per acquisto da Dalmazia Trieste s.p.a con sede in Roma via Dalmazia P.I. 02124581006 C.F. 80109290587*

Dal raffronto degli atti catastali e rappresentazioni grafiche relative all'accatastamento effettuato in data 24/07/2001 dal geom. Vittorio Ferrara di Rivello emerge che, l'unità immobiliare individuata al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex n.°68 sub 21) e cioè la cantina, risulta ubicata nel livello dislocato al piano terra, esattamente **posta alla sinistra del vano scala**, guardando il tutto frontalmente è quindi in situ l'unità immobiliare assegnata al debitore, per mezzo dell'atto di Atto di Compravendita del 09/04/2003 rep. n.°54900/17297 è quella posta, immediatamente, a confine con il vano scala è cioè il primo locale ubicato lateralmente al corridoio di accesso alle cantine.

Il debitore però in concreto, Non risulta essere in possesso della citata cantina ma risulta essere in possesso di un altro locale, ubicato più perimetralmente al corridoio ed allontanato rispetto al vano scala.

## Mappa catasto terreni



Si riporta in seguito la rappresentazione grafica delle unità immobiliari censite in catasto urbano

# Planimetria in atti del catasto urbano part. n.°68 sub 74 appartamento

via di presentazione: 24/07/2001 - Data: 26/07/2004 - It. pratica: 9200557342024 - Richiedente: Iano giovanna - Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. 749 - mod. 487

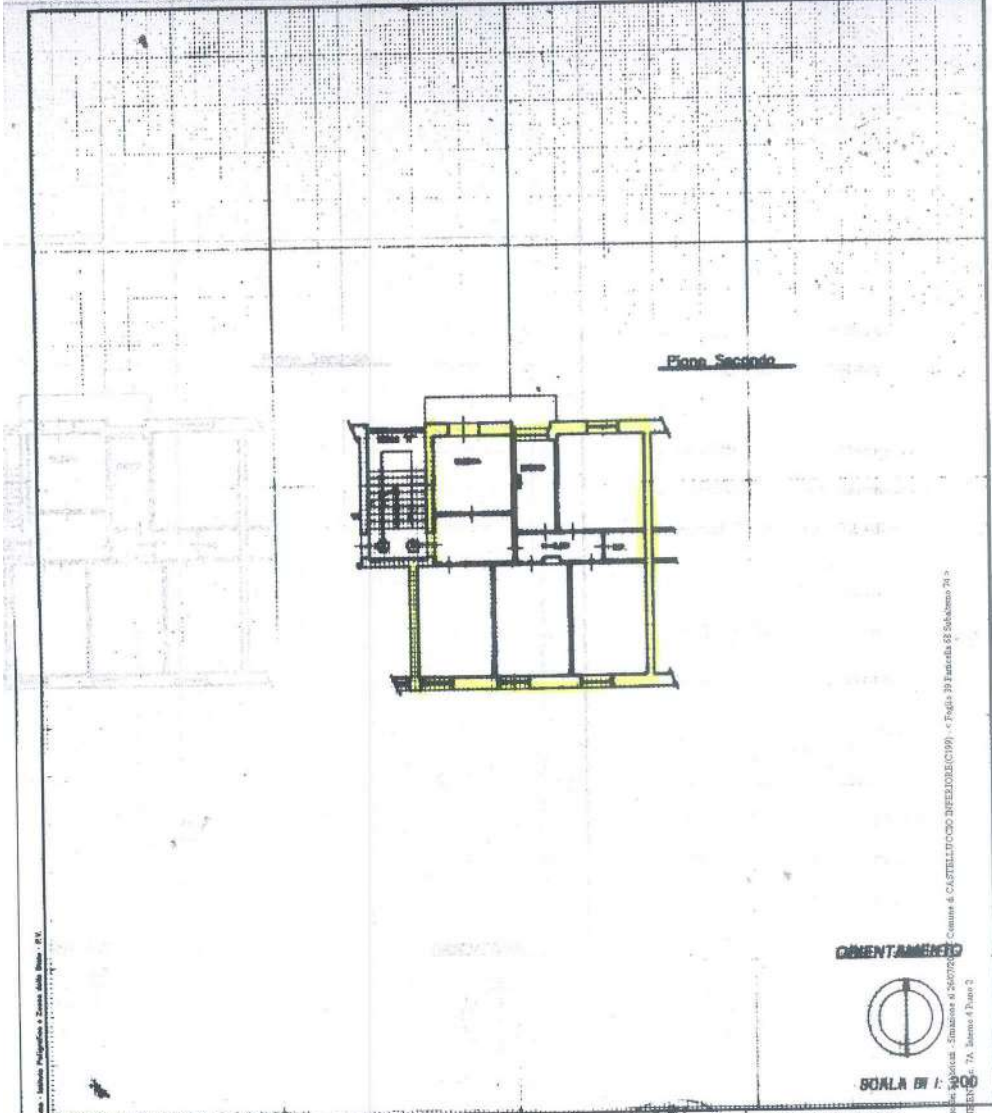


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelluccio Inferiore via R. ENEL civ. 7 A



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completata dal <b>Geom. Vittorio Ferrari</b> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Isritto all'albo de <b>Geometri</b> della provincia di <b>Potenza</b> n. <b>434</b>	
Identificativi catastali F. <b>39</b> sub <b>74</b>		

Data di presentazione: 24/07/2001 - Data: 26/07/2004 - N. pratica: 9200557342024 - Richiedente: Iano giovanna - Ultima planimetria in atti  
Schda 1 di 1 - Formato di acq.: A4 (209x297) - Fatt. di scala: 1:1



- **QUESITO n.°7:**

**Appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione**

Dalla verifica dei dati catastali dei cespiti pignorati, indicati nella nota di trascrizione del gravame trascritto il 13/09/2023 al regg. nn.°15108/12572, dall’esame dei titoli di provenienza e dal regime di comunione di separazione di coniuge rileviamo che:

**risulta conformità di dati catastali e di diritti in capo al debitore come pignorato.**

**Non sussiste la necessità di procedere alla divisione per effetto della contitolarità con altri soggetti essendo costoro titolari dei diritti dell’intero della piena proprietà.**

• **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;

Con l'atto di trascrizione del pignoramento immobiliare del 27/09/2021 regg. nn.°38996/30851 in danno dei debitori venivano espressamente sottoposti a gravame:

diritti dell'intero delle piena proprietà di:

- a)– *Appartamento adibito a civile abitazione, di tipo civile, composto di 6,5 vani, disposto al piano secondo, Interno 4, della superficie catastale di mq. 109, categoria A/2, classe 3, rendita di Euro 352,48 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex sub 21) Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*
- b)– *Cantina, della consistenza di mq. 7, disposta al piano terra, superficie catastale di mq. 9, categoria C/2, classe 7, rendita di Euro 8,68 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportata in N.C.E.U. al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex sub 21) Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*

ed anche:

- k) *la quota di 5,323/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso centrale termica posto al piano terra del fabbricato indicato con il n. 13 nella planimetria allegata al Regolamento di Supercondominio*
- l) *la quota di 5,798/1000 millesimi di proprietà dell'area di pertinenza dell'intero complesso immobiliare tinteggiato in colore "verde brillante" e "grigio scuro" nella planimetria allegata al Regolamento di Supercondominio*
- m) *la quota di 5,321/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso cabina elettrica di trasformazione Mt/bt*
- n) *la quota di 5,321/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso autoclave censito nel catasto fabbricati al foglio mappa 39 part. n.° 138 contrada S. Michele, al Piano Terra, cat. D/1 il locale ad uso centrale termica e nel catasto terreni al foglio mappa 39 part. n.° 106 incolto produttivo classe unica, R.A. Euro 0,04 R.D. Euro 0,09 l'area di pertinenza e nel catasto terreni al foglio mappa 39 part. n.°73 corte della superficie di mq. 15.199 l'area di pertinenza e nel catasto fabbricati del comune di Castelluccio Superiore al foglio mappa 57 part. n.° 273 strada statale 19 delle Calabrie Piano Terra cat. D/1 R.C. Euro 108,46 il locale ad uso cantina elettrica di trasformazione Mt/bt e nel catasto fabbricati del comune di Castelluccio Superiore al foglio mappa 57 part. n. 271 contrada S. Michele P.T. cat. D/1, R.C. Euro 126,53 il locale uso autoclave.*

I citati immobili pervenivano al debitore Libonati Antonio coniugato in regime di separazione dei per:

➤ **Atto di Compravendita del 09/04/2003 rep. n.°54900/17297 per Notar Capasso Alberto Vladimiro con sede in Roma registrato in Roma il 24/04/2003 trascritto a Potenza il 3/05/2003 al regg. P/G nn.° 10762/7287**

per acquisto fattone da Dalmazia Trieste s.p.a con sede in Roma via Dalmazia P.I. 02124581006 C.F. 80109290587 per il prezzo di €uro 24.800,00

A **Dalmazia Trieste s.p.a** con sede in Roma via Dalmazia P.I. 02124581006 la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili è pervenuta per:

**-Atto di conferimento in Società del 30/01/1999 rep. n°40822 per notar Capasso Alberto Vladimiro trascritto a Roma il 25/5/2000 ai nn.° 7433/5620 da parte dell'Enel s.p.a con sede in Roma cod fis. 00811720580.**

Si segnala

**-Atto di conferimento in Società del 27/07/2001 rep. n°48178 per notar Capasso Alberto Vladimiro trascritto a Roma il 4/02/2002 ai nn.°3087/2832 da parte dell'Enel s.p.a con sede in Roma cod fis. 00811720580 in rettifica della formalità del 25/5/2000 ai nn.° 7433/5620**

Si segnala

**-Atto di conferimento in Società del 31/01/2002 rep. n°50485 per notar Capasso Alberto Vladimiro trascritto a Roma il 5/08/2002 ai nn.°14150/11422 da parte dell'Enel s.p.a con sede in Roma cod fis. 00811720580 in rettifica della formalità del 25/5/2000 ai nn.° 7433/5620**

L'area sul quale insistono i fabbricati censiti al foglio mappa 30 part. n.° 65,66,68 della superficie di ae 52.58 del Comune di Castelluccio I. (Pz) sono state acquistate dalla società Meridionale di Elettricità Compartimento di Napoli con atto Notar De Bellis registrato Montemurro (Pz) il 18/10/1961 n.°138.

**Dalla ricostruzione delle trascrizioni è emerso che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

\* \* \*

Dalla verifica della documentazione ipotecaria dei dati presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita (particella per particella) e soggetto sono risultate accese le seguenti formalità:

- **PIGNORAMENTI TRASCritti**

**1) - Pignoramento immobiliare**

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza data 08/06/2010 al Regg. nn.° 10192/75515 derivante da Verbale di pignoramento Immobili del 26/05/2010 Rep. -- emesso da Uff. Giud. Tribunale di Lagonegro (Pz) a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma Codice fiscale 09339391006 contro . Il pignoramento grava sui beni siti in Castelluccio Inferiore (Pz) censiti al Foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 e part. n.°68 sub 75

## **2) - Pignoramento immobiliare**

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza data 11/05/2010 al Regg. nn.° 6833/5250 derivante da Verbale di pignoramento Immobili del 26/03/2011 Rep. 103 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Lagonegro (Pz) a favore di Banca Carime con sede in Cosenza Codice fiscale 13336590156 contro . Il pignoramento grava sui beni siti in Castelluccio Inferiore (Pz) censiti al Foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 e part. n.°68 sub 75

## **3) - Pignoramento immobiliare**

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza data 13/09/2023 al Regg. nn.°15108/12572 derivante da Verbale di pignoramento Immobili del 2/08/2023 Rep. 1703 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Lagonegro (Pz) a favore di Sirio Npl s.r.l. con sede in Conegliano (Tv) Codice fiscale 05122460263 contro . Il pignoramento grava sui beni siti in Castelluccio Inferiore (Pz) censiti al Foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 e part. n.°68 sub 75

### **• IPOTECHE ISCRITTE**

#### **1) - Ipoteca Giudiziale**

Iscritta presso la CC.RR.II. di Salerno in data **4/11/2010** al **Rep. n.°18553/2800** derivante M Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza data 08/06/2010 al Regg. nn.° 10192/75515 derivante da Decreto Ingiuntivo del 30/09/ del 26/05/2010 Rep. -- emesso da Uff. Giud. Tribunale di Lagonegro (Pz) a favo2010 rep. n° 1981 emesso dal Tribunale di Bari a favore di Banca Carime spa con sede in Cosenza Codice fiscale 13336590156 contro per l'importo di €uro 73.918,00. L'ipoteca grava I sui beni siti in Castelluccio Inferiore (Pz) censiti al Foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 e part. n.°68 sub 75 ed altri che non ci occupano.

#### **2)- Ipoteca Volontaria in Rinnovazione**

Iscritta presso la CC.RR.II. di Salerno in data **19/1/2023** al **Rep. n.°1243/44** derivante da Ipoteca volontaria in rinnovazione a garanzia di mutuo fondiario del 31/1/2003 rep. n.° 54072 per notar Capasso Alberto Vladimiro a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma Codice fiscale 00651990582 contro Dalmazia Trieste spa con sede in Roma e . L'ipoteca grava sui beni siti in Castelluccio Inferiore (Pz) censiti al Foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 e part. n.°68 sub 75

• **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;

- **Dispositivo dell'art. 568 - Codice di Procedura Civile**

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e del 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.

Tanto premesso, al fine di determinare il valore dei beni nel rispetto del citato art. 568 c.p.c., modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale degli immobili, come meglio riportata nel seguente quadro

L'esatta consistenza dei locali viene riportata nel quadro che segue

a) **Abitazione**

**Consistenza e calcolo delle superfici interne nette**

Destinazione Calpestabile	Superficie Commerciale	Coeffic.	Superficie
<b>Appartamento</b>			
Ingresso	mq. 2,20	1,00	mq. 2,20
Corridoio	mq. 4,30	1,00	mq. 4,30
Bagno	mq. 6,80	1,00	mq. 6,80
Locale 1	mq. 15,00	1,00	mq. 15,00
Locale 2	mq. 10,90	1,00	mq. 10,90
Locale 3	mq. 14,40	1,00	mq. 14,40
Locale 4	mq. 14,40	1,00	mq. 14,40
Locale 5	mq. 15,10	1,00	mq. 15,10
<b>Sommano</b>	<b>mq. 83,10</b>		<b>mq. 83,10</b>
Balcone 1	mq. 5,00	0,25	mq. 1,25
<b>Sommano</b>	<b>mq. 88,10</b>		<b>mq. 84,40</b>

Superficie calpestabile mq. 88,10

## a) Cantina

### Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reale

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione
Locale cantina	mq. 7,00		1,00	mq. 7,00
Superficie calpestabile: mq. 7,00				
Superficie commerciale:mq. 7,00				

### Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento “*sintetico – comparativo*” che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del “valore venale” dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico.

Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima. Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all’attualità (capitalizzazione dei redditi).

Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un’economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato. Quando, invece, il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia superiore o inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una discordanza anche notevole tra i due valori.

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c’è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch’esso difficilmente individuabile.

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento “*sintetico - comparativo*”, basato sui dati raccolti su un’area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.

I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell’immobile da stimare.

La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.

Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:

**Caratteristiche estrinseche:** L’ubicazione dell’immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, posizione del fondo, giacitura, ecc...

**Caratteristiche intrinseche:** Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, vetustà, lo stato di locazione, la natura del terreno, conformazione, ecc.....

In sintesi si è proceduto alla stima con il “**metodo di confronto**”, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- 2) *attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti*

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

$$V = S \times V.mq \quad \text{dove } S = \text{superficie} ; \quad V.mq = \text{valore al metro quadrato}$$

Quanto innanzi riportato, rimanda alle indicazioni generali per addivenire alla stima dei beni pignorati.

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona (tecnici e agenzie immobiliari) hanno evidenziato che i valori unitari medi in vigore per immobili simili di “tipo economico” in stato “conservativo normale”, in buono stato di manutenzione e conservazione, allo stato attuale, sono fissati in circa **400,00 - 500,00 Euro/mq** di superficie lorda, valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico.

Per la valutazione dei beni, però si è fatto riferimento anche alle quotazioni dell’Agenzia del Territorio.

*I valori unitari contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Osservatorio del mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio rappresentano l’ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.*

Le Quotazioni pubblicate dall’Agenzia del Territorio all’attualità riferiscono che nel *Comune di Castelluccio (Pz)* sono fissati nella zona:

Periferica/fuori perimetro urbano: via Convento, C.da Madonna della Neve, Largo G. Marconi  
i valori seguenti:



Ti trovi in Home / Servizi / Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. [Qui il link](#)

Provincia: POTENZA

Comune: CASTELLICCO SUPERIORE

Fascia/zona: Periferia/VIA CONVENTO - C.DA MADONNA DELLA NEVE - LARGO G. MARCONI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	720	L	1,6	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	720	850	L	2	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	385	495	L	1,3	1,8	L
Autorimesse	NORMALE	265	335	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	265	335	L	0,8	1,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MANUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per la tipologia Box, Pisto auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozio il giudizio C/P II JS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

La zona immobiliare riflette un area del mercato locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo. Il mercato non risulta fiorente. Pertanto, la stima dei fabbricati, non avendo dati di atti notarili recenti poiché le vendite sono fortemente contratte, soprattutto nei piccoli comuni, ed anche con riferimento alla tipologia di immobili in esame, non particolarmente collocabile sul mercato per la valutazione si è fatto riferimento alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate.

**I valori assegnati, desunti dai valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.**

Vi è da rilevare però che i valori contenuti nelle banche dati dell'Agenzia del Territorio notoriamente riportano le valutazioni medie delle situazioni locali desunte dalla banca dati delle compravendite nell'area.

Nel caso in esame, dobbiamo rilevare che il fabbricato, risulta di remota epoca di edificazione risalente alla metà degli anni 1960, con tipologia edilizia economico.

Risulta in buono stato di conservazione generale in quanto a struttura, data l'età ma, risulta necessario intervenire, internamente con lavori di ristrutturazione edilizia ed ammodernamento.

Al momento risulta libero con utenze staccate ma, non potrebbe essere utilizzato se non con apporto di interventi edili di ristrutturazione.

Ovviamente necessità, come detto, di interventi di ammodernamento interno e ristrutturazione poiché infissi, porte, impianti e pavimenti risultano quelli realizzati e di utilizzo negli anni della costruzione.

Il pavimento in tutti i locali è realizzato in mattonelle di graniglia.

La cucina ed il bagno sono dotati di rivestimenti realizzati in piastrelle di gres ceramicato di qualità e fattura economico e non recente.

Il bagno è dotati di sanitari in porcellana di colore beige ed è fornito di vaso, bidet, lavabo e vasca. La rubinetteria e gli accessori è di tipo economico.

Gli infissi sono in legno e tipologia standard in tutto il complesso, ma sempre risalenti all'epoca di realizzo dell'immobile. Le tapparelle avvolgibili in PvC anche deteriorate.

Le porte interne sono realizzate con pannelli di legno, Le finiture risultano di tipo economico in uso negli anni 60. L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento con pochi radiatori in ghisa, impianto elettrico, idrico, telefonico e per la ricezione della televisione ma necessita di una realizzazione più nuova degli stessi impianti a norma di legge e collocazione di nuova caldaia.

Tali fattori contribuiscono senz'altro ad un abbattimento del valore commerciale proprio in previsione di tale spesa.

Risulta però buona la collocazione ubicazionale, la tipologia dei beni e la collocazione in area periferica ma urbanizzata.

In breve, valutate tutte le componenti che contribuiscono a fissare il valore di un bene, può fissarsi in **€uro/mq. 440,00** come collocato all'interno della forbice dei valori fissati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate; quindi la valutazione può essere ritenuta congrua e rispecchia le situazioni dei luoghi.

La valutazione assegnata rispecchia, altresì, il valore unitario medio assegnato alle abitazioni di tipo economico.

Per quanto attiene il locale – cantina, trattasi di un locale di vecchia realizzazione, poco illuminato, presenta umidità alle pareti, per le caratteristiche strutturali, materiali e finitura si fissa un valore unitario di €uro/mq. 110,00 trattando di SNR superficie non residenziale ed applicando il coefficiente di riduzione delle superfici.

Nel caso in esame trattati di una pertinenza ed il coefficiente è pari al 25% in quanto non comunicante con l'abitazione principale.

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore unitario, procederemo ora alla valutazione dei beni,

• **VALUTAZIONE DEI BENI:**

a)– *Appartamento adibito a civile abitazione, di tipo civile, composto di 6,5 vani, disposto al piano secondo, Interno 4, della superficie catastale di mq. 109, categoria A/2, classe 3, rendita di €uro 352,48 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex sub 21) Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*

Valore = S.L. x V. mq =

Valore Abitazione = mq.L 109 x €/mq 440 = €uro 47.960,00

b) – *Cantina, della consistenza di mq. 7, disposta al piano terra, superficie catastale di mq. 9, categoria C/2, classe 7, rendita di €uro 8,68 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportata in N.C.E.U. al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex sub 21) Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*

Valore = S.L. x V. mq =

Valore Cantina = mq.L 9 x €/mq 440 x 0,25 = €uro 990,00

In breve:

- a)Valore Abitazione .....€uro 47.960,00  
 - b)Valore Cantina .....€uro 990,00  
 Valore totale.....€uro 48.950,00

Occorre precisare come constatato che, l’abitazione necessita di interventi di ristrutturazione edilizia interna ed ammodernamento, è pertanto, il valore determinato dovrà tener conto di tale elemento.

A tal fine applicheremo un abbattimento del valore determinato nella percentuale del 25%.

Il valore dei beni fissato in €uro 48.950,00 applicando la decurtazione del 25% per interventi a farsi, pari ad €uro 12.237,50 passerà a complessivi **€uro 36.712,50.**

Valore dei beni a) + b) .....€uro 36.712,50

A detrarre i costi per:

-redazione APE.....€uro 400,00

Valore complessivo beni .....€uro 36.312,50

**Precisiamo che, nel valore sono ivi comprese tutte le quote condominiali.**

**- VALORE TOTALE DEI BENI----- €uro 36.712,50**

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. Giudice dell’Esecuzione, inoltre un prezzo base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel

libero mercato e tenuto conto anche che, la parte di fabbrica, facente parte del fabbricato che ci occupa,

Pertanto, il valore di **€uro 36.712,50** ridotto del 10 % pari ad **€uro 3.671,30** è pari a complessivi **€uro 33.041,30** (al netto di tutte de detrazioni)

- **VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: €uro 33.041,30**

• **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

Di conseguenza si riporta la composizione del Lotti rinviando al sig. Giudice E. ogni valutazione in merito:

- **Lotto unico del valore di €uro 33.041,30 costituito dai beni a) b) c) d) e)f):**

- **Diritti dell'intero della piena proprietà di:**

a)– *Appartamento adibito a civile abitazione, di tipo civile, composto di 6,5 vani, disposto al piano secondo, Interno 4, della superficie catastale di mq.109, categoria A/2, classe 3, rendita di €uro 352,48 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportato in N.C.E.U. al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex sub 21) Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*

b)– *Cantina, della consistenza di mq. 7, disposta al piano terra, superficie catastale di mq. 9, categoria C/2, classe 7, rendita di €uro 8,68 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportata in N.C.E.U. al foglio mappa 39 part. n.°68 sub 75 (ex sub 21) Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*

ed anche:

g) *la quota di 5,323/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso centrale termica posto al piano terra del fabbricato indicato con il n. 13 nella planimetria allegata al Regolamento di Supercondominio*

h) *la quota di 5,798/1000 millesimi di proprietà dell'area di pertinenza dell'intero complesso immobiliare tinteggiato in colore "verde brillante" e "grigio scuro" nella planimetria allegata al Regolamento di Supercondominio*

i) *la quota di 5,321/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso cabina elettrica di trasformazione Mt/bt*

j) *la quota di 5,321/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso autoclave censito nel catasto fabbricati al foglio mappa 39 part. n.° 138 contrada S. Michele, al Piano Terra, cat. D/1 il locale ad uso centrale termica e nel catasto terreni al foglio mappa 39 part. n.° 106 incolto produttivo classe unica, R.A. €uro 0,04 R.D. €uro 0,09 l'area di pertinenza e nel catasto terreni al foglio mappa 39 part. n.°73 corte della superficie di mq. 15.199 l'area di pertinenza e nel catasto fabbricati del comune di Castelluccio Superiore al foglio mappa 57 part. n.° 273 strada statale 19 delle Calabrie Piano Terra cat. D/1 R.C. €uro 108,46 il locale ad uso cantina elettrica di trasformazione Mt/bt e nel catasto fabbricati del comune di Castelluccio Superiore al foglio mappa 57 part. n. 271 contrada S. Michele P.T. cat. D/1, R.C. €uro 126,53 il locale uso autoclave.*

• **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 alleggi 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;

Dalla verifica dei luoghi è emerso che gli immobili sono occupati dal debitore

oooooo

Sui beni non sussistono 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.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi. Non sussistono spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e scadute.

Occorre precisare che, sentito l'amministratore di condominio:

-la quota totale della spese annua ordinarie a carico del debitore è pari ad Euro 370,00

- le spese per lavori straordinari deliberati o da deliberare: per l'annualità 2024 e seguenti non sono stati deliberati lavori straordinari, nè sono in corso lavori deliberati in precedenza

- eventuali importi per morosità pendenti: risultano le seguenti morosità relative a quote ordinarie insolute: Euro 400,38 per il 2023 ed Euro 371,52 per il 2024

• **QUESITO n.°12:**

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

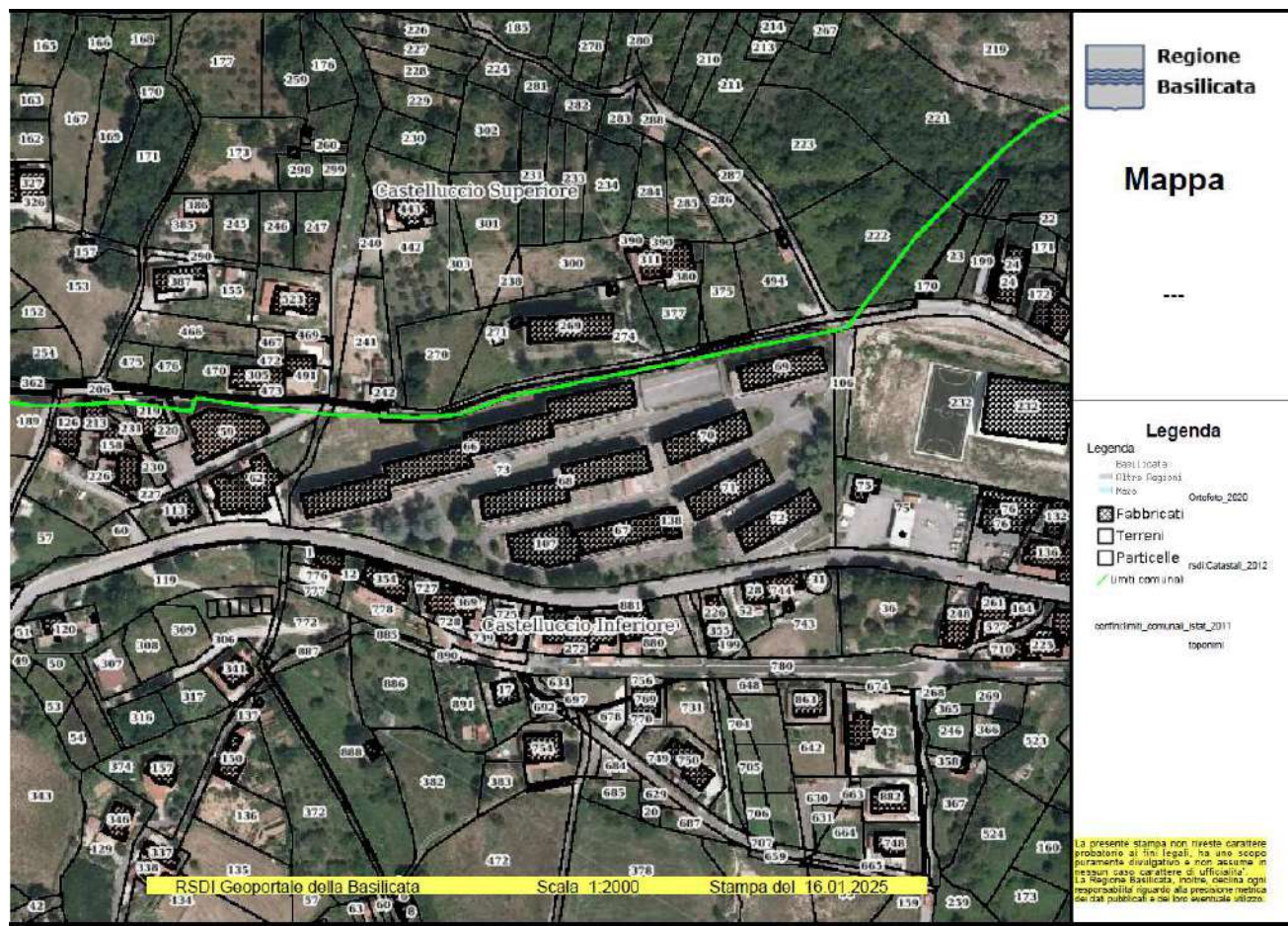
Non sussistono procedure procedura espropriativa per pubblica utilità neanche trascritte.

• **QUESITO n.°13:**

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

In allegato:

### Ortofoto



Planimetria in atti del catasto urbano part. n.°68 sub 74 appartamento

MOD. BN (CEU)  
LIRE 200

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelluccio Inferiore via R. ENEL civ. 7 A

**Piano Secondo**

ORIENTAMENTO

SCALA BN 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione

Completata dal Geom. Vittorio Ferrari  
 (Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei Geometri  
 della provincia di Potenza n. 434

Identificativi catastali  
 F. 39 sub. 74

Data di presentazione: 24/07/2001 - Data: 26/07/2004 - N. pratica: 2500 - Richiedente: Anna Giovanna - Ultima planimetria in atti  
 Scheda I di I - Formato di acq.: A4 (209x297) - Fatt. di scala: 1:1

Comune di CASTELLUCCIO INFERIORE (CI99) - Foglio 39 Particella 83 Subalmeno 74 n. 39

Planimetria in atti del catasto urbano part. n.°68 sub 75 cantina

Data di presentazione: 24/07/2001 - Data 26/07/2024 - N. pratica: PZ0057252024 - Richiedente: Iano giovanna - Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. renz. 407

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 99 (CEU)  
LIRE 200

Planimetria di u.l.u. in Comune di.....Castelluccio Inferiore..... via .....R. ENEL..... civ. 7.A.....

Piano Terra

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Chiedi - Direzione - Spett.le al 260  
Città - Castelluccio Inferiore (CS) - Foglio 19 Partida di P. Cantina 75  
R.D. 11. 7A Part. 75

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. Vittorio Ferrari  
(Titolo, cognome e nome)

Identificativi catastali  
F. 39

iscritto all'albo de Geometri

Reservato all'ufficio

Data di presentazione: 24/07/2001  
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4

Data di presentazione: 26/07/2024  
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4

Della provincia di Potenza  
N. pratica: PZ0057252024  
Richiedente: Iano giovanna - Ultima planimetria in atti

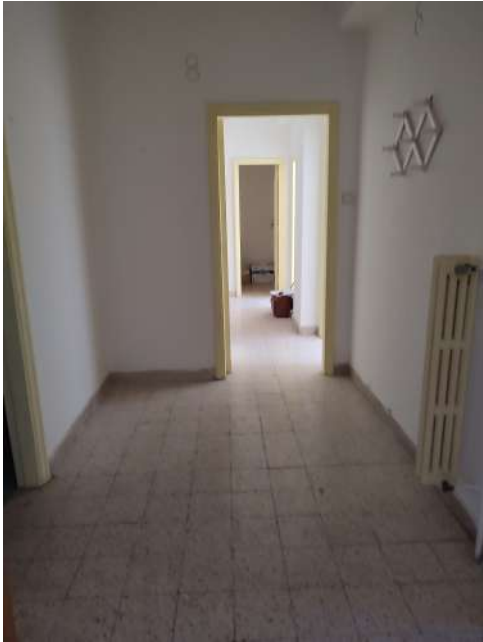
FERRARI VITTORIO  
GEOMETRI PROP. REG. 11/10/1978  
N. 434  
RIVELLO

**Documentazione Fotografica**

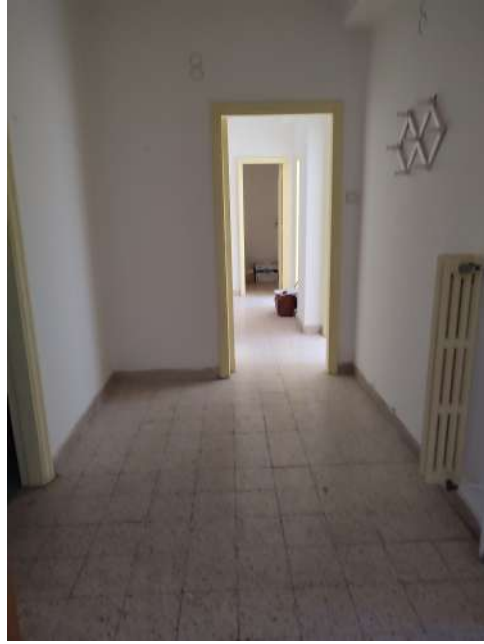




## Appartamento









**Cantina**







• **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.

- **Lotto unico del valore di €uro 33.041,30 costituito dai beni a) b) c) d) e)f):**

- **Diritti dell'intero della piena proprietà di:**

- a)– *Appartamento adibito a civile abitazione, di tipo civile, composto di 6,5 vani, disposto al piano secondo, Interno 4, della superficie catastale di mq. 109, categoria A/2, classe 3, rendita di €uro 352,48 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportato in N.C.E.U. al **foglio mappa 39 part. n.°68 sub 74 (ex sub 21)** Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*
- b) – *Cantina, della consistenza di mq. 7, disposta al piano terra, superficie catastale di mq. 9, categoria C/2, classe 7, rendita di €uro 8,68 situato nel Comune di Castelluccio Inferiore, al Rione S. Michele (rione Enel) n.°7/A, riportata in N.C.E.U. al foglio mappa 39 **part. n.°68 sub 75 (ex sub 21)** Confini: vano scala, appartamento Enel, corte comune*

ed anche:

- k) *la quota di 5,323/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso centrale termica posto al piano terra del fabbricato indicato con il n. 13 nella planimetria allegata al Regolamento di Supercondominio*
- l) *la quota di 5,798/1000 millesimi di proprietà dell'area di pertinenza dell'intero complesso immobiliare tinteggiato in colore "verde brillante" e "grigio scuro" nella planimetria allegata al Regolamento di Supercondominio*
- m) *la quota di 5,321/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso cabina elettrica di trasformazione Mt/bt*
- n) *la quota di 5,321/1000 millesimi di proprietà del locale ad uso autoclave censito nel catasto fabbricati al foglio mappa 39 part. n.° 138 contrada S. Michele, al Piano Terra, cat. D/1 il locale ad uso centrale termica e nel catasto terreni al foglio mappa 39 part. n.° 106 incolto produttivo classe unica, R.A. €uro 0,04 R.D. €uro 0,09 l'area di pertinenza e nel catasto terreni al foglio mappa 39 part. n.°73 corte della superficie di mq. 15.199 l'area di pertinenza e nel catasto fabbricati del comune di Castelluccio Superiore al foglio mappa 57 part. n.° 273 strada statale 19 delle Calabrie Piano Terra cat. D/1 R.C. €uro 108,46 il locale ad uso cantina elettrica di trasformazione Mt/bt e nel catasto fabbricati del comune di Castelluccio Superiore al foglio mappa 57 part. n. 271 contrada S. Michele P.T. cat. D/1, R.C. €uro 126,53 il locale uso autoclave.*

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza degli immobili accertati in situ rappresentati da:

-un appartamento per civile abitazione, posto al piano II, composto da n.°cinque vani oltre al bagno e ripostiglio, posto al piano secondo, della superficie calpestabile di circa mq. 83 oltre ad un balcone di mq.5,00.

-un locale cantina posto al piano terra della superficie di mq. 7 ubicato a confine con il vano scala.

Il fabbricato nel quale le unità immobiliari sono inserite è stato realizzato alla metà degli anni 60, per effetto di Licenza Edilizia n.° 3/63 del 17/07/1963.

L'abitabilità è stata dichiarata in data 12/11/1964.

Il tutto è ubicato al rione S. Michele (rione Enel) del Comune di Castelluccio Inferiore (Pz)

Lo stato attuale delle unità immobiliari è quella in situ accertata e nel dettaglio descritta.

Lo stato di conservazione generale risulta buono ma, soprattutto, l'appartamento necessita di interventi di ristrutturazione edilizia interna ed ammodernamento per effetto dell'età di realizzo legato alla tipologia dei materiali utilizzati al tempo e finiture.

I cespiti pignorati risultano liberi.

**PREZZO BASE D'ASTA:**..... **€uro 33.041,30**

