



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 3/2023 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: **Banca Monte Pruno - Credito Cooperativo di Fisciano,
Rosignano e Laurino - Soc. Coop**

Esecutati:

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Angela ALBORINO**

Indice degli atti depositati:

Relazione tecnica d'ufficio

Allegato 1 - Nomina e quesiti;

Allegato 2 - Verbale di sopralluogo;

Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto;

Allegato 4 - Documentazione fotografica;

Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta;

Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure;

Allegato 7 - Titolo di provenienza;

Allegato 8 - Certificati anagrafici;

Allegato 9 - Documentazione urbanistica;

Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata;

Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari;

Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 13 - Spese documentate;

Allegato 14 - Parcella.

Il C.T.U.
Geom. Rocco SILEO



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 3/2023 R.G.E.

Creditore procedente: **Banca Monte Pruno - Credito Cooperativo di Fisciano Roscigno e Laurino - Soc. Coop**
Esecutati:

Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Angela ALBORINO
TRIBUNALE DI POTENZA

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Potenza e al N. 87 dell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 20/02/2024, ha accettato l'incarico il 22/02/2024 e ha giurato di redige la presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO	DESCRIZIONE
Controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.
Quesito n. 1	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
Quesito n. 3	Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.
Quesito n. 4	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
Quesito n. 5	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
Quesito n. 6	Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
Quesito n. 7	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
Quesito n. 11	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
Quesito n. 12	Procedere alla valutazione dei beni.
Quesito n. 13	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
Quesito n. 14	Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



Premesso che

- con atto notificato il 16/12/2022 Rep. 2259, da cui è derivata la procedura esecutiva n. 3/2023, trascritto il 31/01/2023 al n. 2173 Reg. Gen. e al n. 1666 Reg. Part., la **Banca Monte Pruno - Credito Cooperativo di Fisciano Roscigno e Laurino - Soc. Coop.** con sede in Roscigno (SA), ha pignorato i diritti di proprietà sui seguenti beni immobili:

Identificativi catastali dei beni pignorati						
N.	Comune	Indirizzo	Catasto	Foglio	Particella	Sub
1	Satriano di Lucania	C.da Campo di Rato	Fabbricati	6	1311	1
2	Satriano di Lucania	C.da Campo di Rato	Fabbricati	6	1311	2
3	Satriano di Lucania	C.da Campo di Rato	Fabbricati	6	1386	2
4	Satriano di Lucania	C.da Campo di Rato	Terreni	6	1453	

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Il creditore procedente è:

la **Banca Monte Pruno - Credito Cooperativo di Fisciano Roscigno e Laurino - Soc. Coop** con sede in Roscigno (SA), a C.F.:00269570651, P. IVA:02529020220;

Gli esecutati sono:

Acquisito la documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti del procedimento e, in esecuzione dell'incarico, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni pignorati, il sottoscritto ha fissato il primo sopralluogo per il giorno 08/04/2024 alle ore 10:00.

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

- 1) Avv. Domenico PACE, custode giudiziario;
- 2) , esecutato;
- 3) , esecutata.

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo)

Preliminarmente, il sottoscritto ha proceduto alla individuazione e ispezione, interna ed esterna e al rilievo fotografico e metrico dei cespiti pignorati.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 4 - Documentazione fotografica)

Tanto premesso,

dallo studio degli atti depositati nel fascicolo telematico, della documentazione ipotecaria e catastale, della documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Satriano di Lucania, presso gli uffici della Regione Basilicata, sulla scorta di quanto potuto accertare mediante il sopralluogo, della documentazione fotografica, dai rilievi metrici e dagli accertamenti eseguiti, espone il risultato del lavoro svolto ad assolvimento dell'incarico ricevuto, con risposte sintetiche riportate nella tabella che segue:

INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI		
Controllo preliminare: <i>Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.</i>		Pag. 4
Risposta analitica al controllo preliminare		



Quesito n. 1: <i>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</i> Risposta sintetica: Il diritto reale è la piena ed intera proprietà (quota di 7/18 in comunione dei beni di ciascuno degli esecutati e la quota di 4/18 bene personale di un solo esecutato) di un'abitazione, un'unità in corso di costruzione, una stalla e un terreno pertinenziale censiti nel Comune di Satriano di Lucania N.C.E.U. al Fg. 6, Part. 1311, Sub. 1 e 2, Fg. 6, Part. 1386, Sub. 2 e nel C.T. Fg. 6, Part. 1453 e non sono soggetti ad esproprio per pubblica utilità. Risposta analitica al quesito n. 1	Pag. 4
Quesito n. 2: <i>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i> Risposta sintetica: L'unico lotto è costituito da un'abitazione, un'unità in corso di costruzione, una stalla e un terreno pertinenziale ubicati alla C.da Campo di Rato nel Comune di Satriano di Lucania. Risposta analitica al quesito n. 2	Pag. 6
Quesito n. 3: <i>Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati.</i> Risposta sintetica: I beni pignorati sono censiti nel Comune di Satriano di Lucania nel N.C.E.U. al Fg. 6, Part. 1311, Sub. 1 e 2, Fg. 6, Part. 1386, Sub. 2 e nel C.T. Fg. 6, Part. 1453 Sono state riscontrate difformità catastali. Risposta analitica al quesito n. 3	Pag. 8
Quesito n. 4: <i>Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</i> Risposta analitica al quesito n. 4	Pag. 13
Quesito n. 5: <i>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</i> Risposta analitica al quesito n. 5	Pag. 14
Quesito n. 6: <i>Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</i> Risposta sintetica: I beni pignorati, presentano difformità parzialmente sanabili sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Risposta analitica al quesito n. 6	Pag. 15
Quesito n. 7: <i>Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</i> Risposta sintetica: I beni pignorati sono occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare. Risposta analitica al quesito n. 7	Pag. 17
Quesito n. 8: <i>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</i> Risposta sintetica: Non sono stati rinvenuti oneri e vincoli sui beni pignorati, tranne una servitù da elettrodotto. Sono state riscontrate difformità catastali e difformità urbanistiche, parzialmente sanabili. Risposta analitica al quesito n. 8	Pag. 18
Quesito n. 9: <i>Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</i> Risposta sintetica: I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, nè vi sono in corso provvedimenti di declassamento Risposta analitica al quesito n. 9	Pag. 19
Quesito n. 10: <i>Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</i> Risposta sintetica: i beni pignorati sono liberi da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto sui beni dei debitori pignorati non è di natura concessoria Risposta analitica al quesito 10	Pag. 19
Quesito n. 11: <i>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</i> Risposta sintetica: I beni pignorati non fanno parte di un condominio e non è stata	



comunicata nessuna spesa di gestione degli immobili e nessun procedimento in corso. Risposta analitica al quesito n. 11	Pag. 19
Quesito n. 12: <i>Procedere alla valutazione dei beni.</i> Risposta sintetica: Prezzo a base d'asta dei beni pignorati è di € 223.000,00 Risposta analitica al quesito n. 12	Pag. 19
Quesito n. 13: <i>Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</i> Risposta sintetica: Gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare. Risposta analitica al quesito n. 13	Pag. 23
Quesito n. 14: <i>Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.</i> Risposta sintetica: Il sig. è residente a Satriano di Lucania in C.da Campo di Rato n. 27. La sig.ra è residente a Satriano di Lucania in C.da Campo di Rato n. 27. Gli esecutati hanno contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni . Risposta analitica al quesito 14	Pag. 23

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/98 a firma del , Notaio in Bondeno (FE) redatta in data 02/02/2023.

La certificazione risale fino all'atto d'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale, non ha depositato l'estratto catastale storico e non ha depositato lo stato civile degli esecutati.

Il sottoscritto ha acquisito l'estratto catastale, l'ispezione ipotecaria e i certificati di stato civile.

Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente;
- Gli esecutati sono:
sig. coniugati in regime di comunione legale dei beni. - (Cfr. Allegato 8 - Certificati anagrafici)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Dai controlli fatti presso i competenti uffici catastali, alla data del 2/04/2024 risulta che i beni immobili pignorati, per il diritto reale complessivo della piena e intera proprietà (1/1), corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza degli atti di trasferimento trascritti in loro favore.

I beni pignorati sono riportati nella tabella seguente:



Identificativi catastali dei beni pignorati						
N.	Comune	Indirizzo	Catasto	Foglio	Particella	Sub
1	Satriano di Lucania	C.da Campo di Rato	Fabbricati	6	1311	1
2	Satriano di Lucania	C.da Campo di Rato	Fabbricati	6	1311	2
3	Satriano di Lucania	C.da Campo di Rato	Fabbricati	6	1386	2
4	Satriano di Lucania	C.da Campo di Rato	Terreni	6	1453	

I beni pignorati ai nn. 1 e 2 sono intestati, catastalmente, agli esecutati per il diritto di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e per il diritto di Abitazione in regime di comunione legale dei beni, mentre i beni ai nn. 3 e 4 sono intestati all'esecutato per il diritto di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

I diritti reali desunti dagli atti di trasferimento corrispondono alla situazione attuale e a quanto riportato nell'atto di pignoramento. Negli atti catastali sono riportati quote e diritti errati, non conformi alla voltura dell'atto di trasferimento in favore degli esecutati con cui è stata trasferita la quota di 14/18 in regime di comunione dei beni, per cui i diritti reali degli esecuti sono:

- per il diritto di 4/18 della piena proprietà come bene personale e per il diritto di 7/18 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- per il diritto di 7/18 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

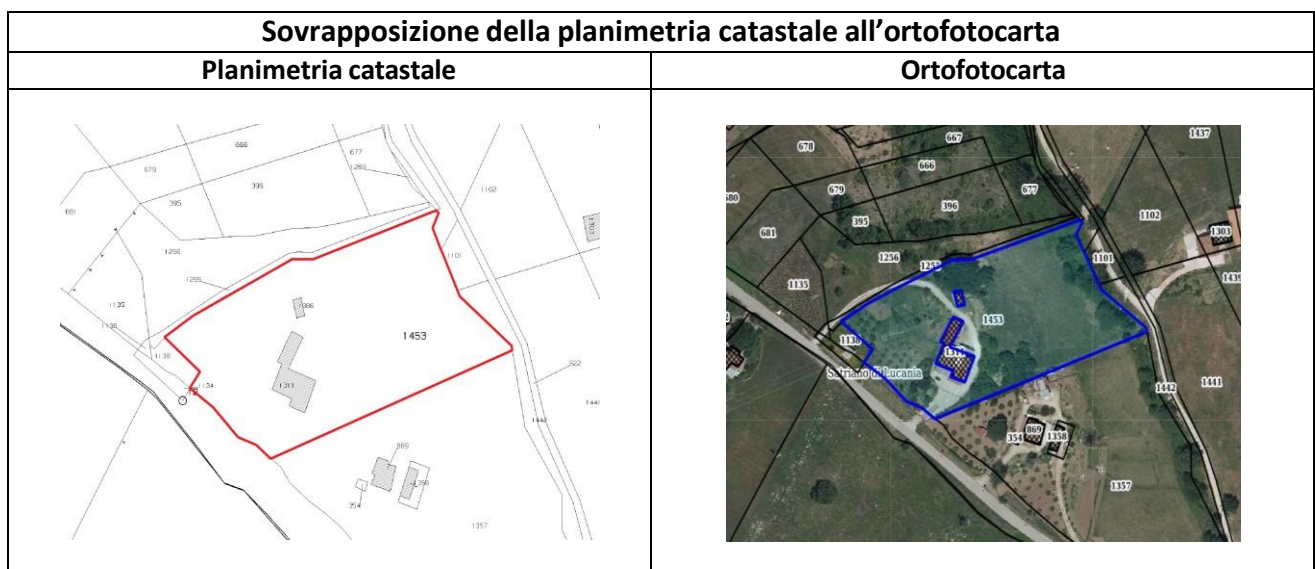
(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure e Allegato 7 – Titoli di provenienza)

I Titoli di provenienza sono specificati in risposta al quesito n. 5 (Pag. 14).

Si evidenzia che lo stato di fatto dell'immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano di Lucania al foglio 6, part. 1311 sub. 2 è difforme da quanto riportato negli atti catastali e negli atti di pignoramento perché l'u.i.u., censita in corso di costruzione, è stata ultimata e non si è proceduto all'aggiornamento degli atti catastali.

Attualmente l'unità immobiliare ha la categoria ordinaria e trattasi di porzione di abitazione unita al u.i.u. censita con la categoria A/2, invece catastalmente è censita come "F/3 – Fabbricato in corso di costruzione".

I beni oggetto della presente sono riportati sulla mappa catastale del comune di Satriano di Lucania e sulla corrispondente ortofoto carta. - (Cfr. Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta)



I beni pignorati non sono soggetti ad esproprio per pubblica utilità.

Esaminate le caratteristiche dei beni pignorati il sottoscritto ha verificato la impossibilità della divisione in lotti, pertanto, i beni pignorati formano un unico lotto.

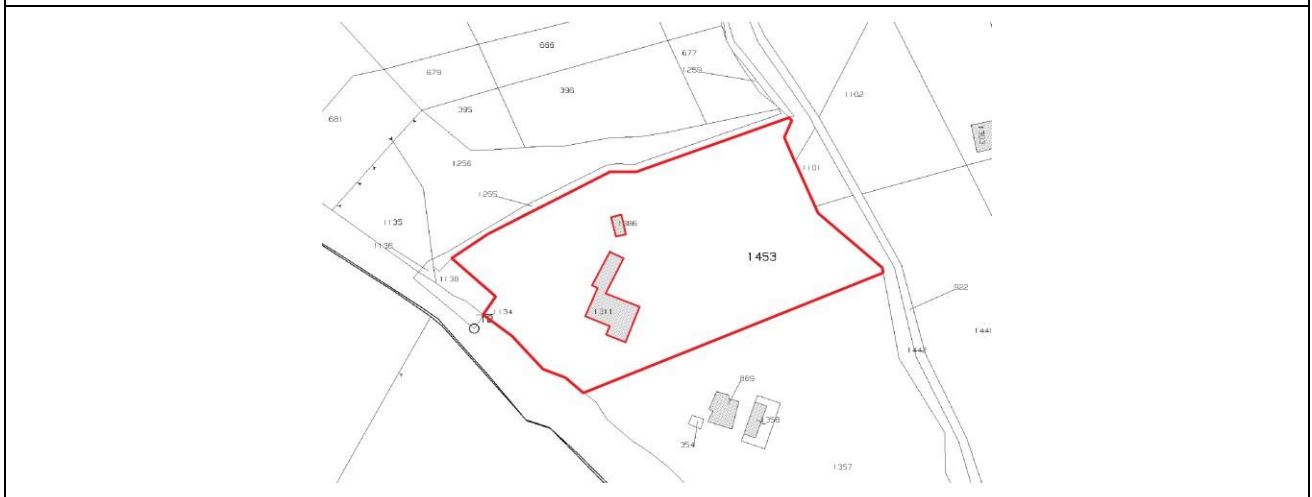
Il lotto unico confina con strada pubblica, propr., propr. salvo altri.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

I beni pignorati costituiscono un lotto unico e sono costituiti da un'abitazione al piano terra e primo di un fabbricato indipendente dislocato su tre livelli destinato principalmente a civile abitazione, con un piccolo locale destinato a stalla e area di pertinenza circostante i corpi di fabbrica siti nel Comune di Satriano di Lucania alla c.da Campo di Rato n. 27, e rappresentati nella planimetria di seguito riportata. L'accesso ai beni avviene direttamente da strada pubblica.

Comune di Satriano di Lucania - Planimetria catastale con fabbricati e terreno



Tutto il compendio pignorato è ubicato a 640 slm. alla c.da Campo di Rato n. 27, a circa 3 chilometri dal suo centro abitato del comune di Satriano di Lucania con una buona esposizione, in una zona periferica della cittadina lucana. Trattasi di una zona dove non sono presenti i servizi extra quartiere (*uffici pubblici, banche, studi professionali, farmacie e negozi*), ma presenta solo l'urbanizzazione di tipo primario (*strade asfaltate, acqua, luce, fognatura, ecc.*), mentre il vicino comune è dotato di tutti gli altri servizi, ivi compreso le scuole.

Il centro abitato si trova nell'Appennino Meridionale, nella valle del Melandro è collegato al vallo di Diano tramite il valico verso Brienza, a Potenza (da cui dista circa 25 Km) tramite la valle del Basento e alla Campania mediante la valle del Melandro.

Il territorio del comune si estende su una superficie di circa 33,02 kmq ed è classificato come comune montano. Climaticamente è classificato nella zona D con mesi invernali freddi (gennaio +3,5 °C) e estate mite (agosto +21,9 °C).

I dati catastali che identificano i beni pignorati sono:

Identificativi catastali dei beni pignorati				
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Terreni
Comune	Satriano di Lucania	Satriano di Lucania	Satriano di Lucania	Satriano di Lucania
Indirizzo	C.da Campo di Rato (PT, 1)	C.da Campo di Rato (PT)	C.da Campo di Rato (PT)	C.da Campo di Rato
Foglio	6	6	6	6

Part. /Sub.	1311 sub. 1	1311 sub. 2	1386 sub. 2	1453
Categoria	A/2 - Abitazione	F/3 (Fabb. in corso di costruz.)	C/6 - Stalla	Seminativo
Classe	Classe 1		Classe 1	Classe 3
Consistenza	12 vani		31 mq	
Sup. catastale	mq 333		mq 36	mq 10.185
R.C. /R.D.	€ 532,98		€ 43,23	€ 10,52

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate in due distinti corpi di fabbrica.

Il fabbricato principale dove è inserita l'abitazione si sviluppa su tre piani, piano terra, primo piano e secondo piano, mentre l'altro fabbricato è destinato esclusivamente a stalla.

L'abitazione pignorata che comprende le u.i.u. riportate in catasto alla Part. 1311 Sub. 1 e Sub. 2 è relativa al solo piano terra e al primo piano mentre le altre unità immobiliare Sub. 3 e Sub. 4 posta al piano terra e secondo piano non sono oggetto di pignoramento.

Il piano terra dell'abitazione, alla data del sopralluogo, è costituito da un ingresso, una cucina con ripostiglio, un soggiorno, tre camere, un bagno e una scala interna che conduce ai piani superiori. Il soggiorno e una camera ricadono nel perimetro del subalterno 2 della particella 1311.

Il primo piano dell'abitazione è composto da un disimpegno, una cucina/soggiorno, tre camere da letto, due bagni, una veranda e un terrazzo coperto con struttura leggera in acciaio e copertura in lamiera. Al primo piano si può accedere anche mediante una scala esterna attraverso un ballatoio.

Il fabbricato è dotato di un portico esterno al piano terra.

La struttura portante è in cemento armato, con solai in laterocemento e murature di tamponamento intonacate e tinteggiate con idropittura e in parte rivestite in pietra.

Internamente le finiture sono di tipo civile con pareti intonacate e tinteggiate. I bagni sono dotati di tutti gli apparecchi igienici e le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle.

Gli infissi esterni sono in PVC e porte interne in legno.

Il fabbricato è allacciato alle reti pubbliche ed è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento autonomo con termo-camino alimentato a legna e una caldaia alimentata a GPL da serbatoio (bombolone) per la produzione di acqua sanitaria. E' presente, in una sola stanza al primo piano, il raffrescamento con una pompa di calore. Manca la documentazione relativa agli impianti e l'abitazione non è dotata di attestazione di prestazione energetica. Il sottoscritto non ha provveduto alla elaborazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) per evitare duplicazione di spesa. L'APE, infatti, priva di documentazione ha validità di un anno dalla data elaborazione (Cfr. DPR 74/2013), quindi al momento della vendita, presumibilmente successiva all'anno di validità dell'APE, non sarebbe più valida. Il costo dell'APE è pari a Euro 250,00.

Nel complesso, il fabbricato dell'abitazione è in buono stato di manutenzione.

L'attuale superficie netta interna dell'abitazione su entrambi i due livelli è di mq 295,61 oltre il portico al piano terra di mq. 53,75 e il terrazzo e il ballatoio, al primo piano, di mq 69,75. L'altezza utile dell'intera abitazione è variabile tra mt 2,70 e mt 2,80.

La superficie commerciale dello stato di fatto è di mq 396,00 arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.

La stalla è un corpo di fabbrica autonomo distinto dal fabbricato principale ed è composta da un unico ambiente suddiviso in tre parti da tramezzature alte 1,20 m.

La struttura portante è in muratura di blocchi in cls non intonacati e la copertura è costituita da un manto di tegole posate su un tavolato sorretto da travetti in legno.

La stalla è priva di impianti e di finiture sia interne che esterne.

Complessivamente lo stato dell'immobile è in pessime condizioni.



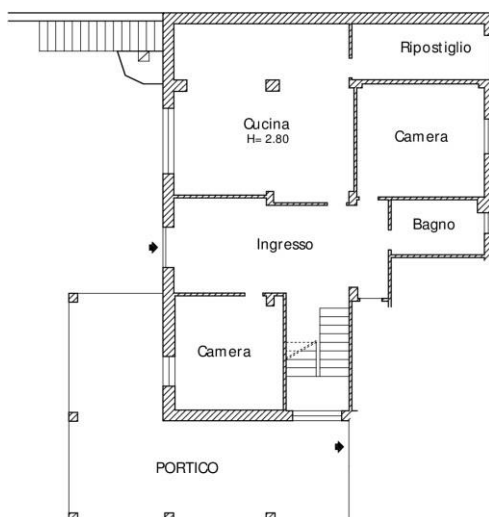
L'attuale superficie netta interna della stalla è di mq 30,00 con altezza utile intera variabile tra mt 2,20 e mt 3,00.

Di seguito le planimetrie dello stato di fatto delle unità immobiliare urbana pignorate:

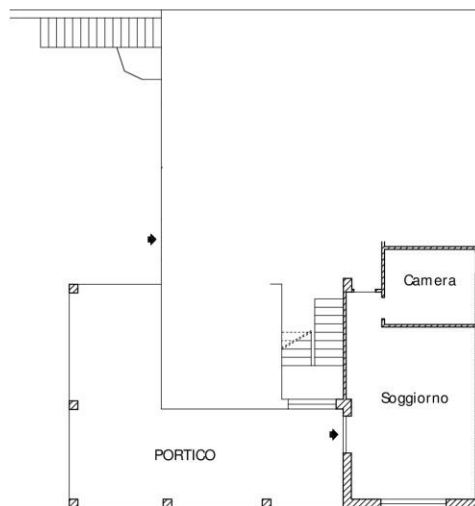
Comune di Satriano di Lucania - Planimetria dello stato di fatto dei beni pignorati

ABITAZIONE - Pianta Piano Terra

(Part. 1311 sub. 1)



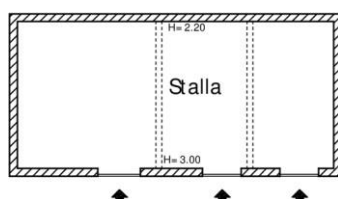
(Part. 1311 sub. 2)



ABITAZIONE - Pianta Piano Primo - (Part. 1311 sub. 1)



STALLA - Pianta Piano Terra - (Part. 1386 sub. 2)



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

Il terreno pignorato è circostante i fabbricati e costituisce area pertinenziale dell'abitazione e della stalla. Parte dell'area esterna è utilizzata come strada di accesso e corte destinata a parcheggi a servizio dei fabbricati, per una superficie di mq 900,00 mentre la gran parte del terreno è incolto con la piccola area prospiciente la strada comunale su cui sono presenti alberi di varie essenze.

Sul terreno insiste una servitù da elettrodotto con presenza anche di un traliccio per cavi ad alta tensione.

I confini della proprietà sono parzialmente recintati con rete e paletti in legno, mentre il confine prospiciente la strada comunale è definito da un muretto rivestito in pietra sormontato da una ringhiera in metallo, e dall'accesso all'intero compendio attraverso cancelli metallici sia pedonale che carrabile.

La superficie complessiva del terreno è di mq 10.185,00.

Di seguito la documentazione fotografica

Documentazione fotografica



Ingresso carrabile



Ingresso abitazione e portico



Ingresso abitazione (PT)



Cucina (PT)



Bagno (P.T)



Soggiorno (P.T)

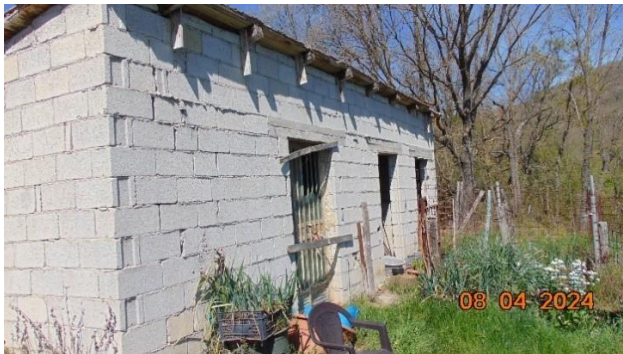




Soggiorno (P. 1)



K/Soggiorno (P. 1)



Stalla (vista esterna)



Stalla (vista interna)



Terreno incolto



Terreno (strada di accesso e piazzale)

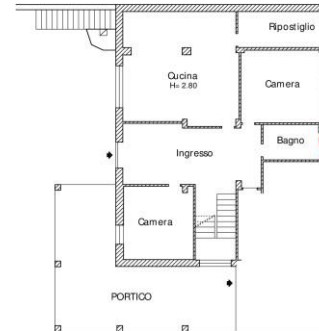
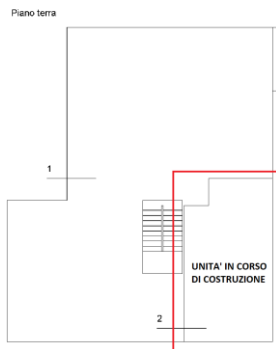
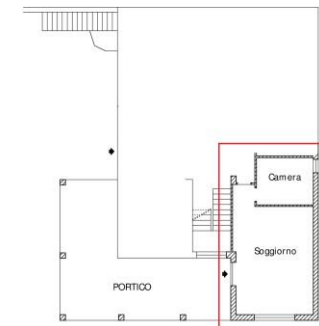
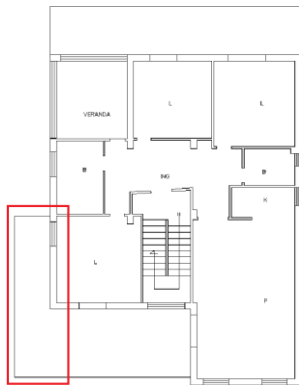
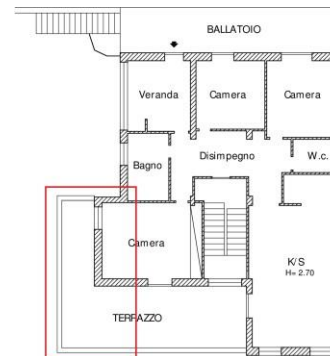
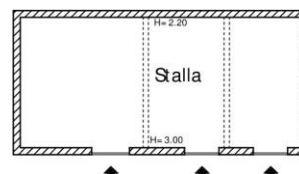
RISPOSTA AL QUESITO N. 3**Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'identificazione catastale dei beni pignorati è riportata nella seguente tabella:

Identificativi catastali dei beni pignorati					
N.	Comune	Indirizzo	Catasto	Foglio	Particella e subalterno
1	Satriano di Lucania (PZ)	C.da Campo di Rato	Fabbricati	6	1311 sub. 1
2	Satriano di Lucania (PZ)	C.da Campo di Rato	Fabbricati	6	1311 sub. 2
3	Satriano di Lucania (PZ)	C.da Campo di Rato	Fabbricati	6	1386 sub. 2
4	Satriano di Lucania (PZ)	C.da Campo di Rato	Terreni	6	1453

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Di seguito il raffronto tra le planimetrie catastali e le planimetrie dello stato di fatto rilevate:

Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo**ABITAZIONE - Comune di Satriano di Lucania, foglio 6 part. 1311 sub. 1 - 2****Planimetria CATASTALE****Planimetria STATO DI FATTO****Piano terra - (Part. 1311 sub. 1)****Piano terra - (Part. 1311 sub. 1)****Piano terra - (Part. 1311 sub. 2)****Piano terra - (Part. 1311 sub. 2)****Piano primo - (Part. 1311 sub. 1)****Piano primo - (Part. 1311 sub. 1)****STALLA - Comune di Satriano di Lucania, foglio 6 part. 1386 sub. 2****Planimetria CATASTALE****Planimetria STATO DI FATTO****Piano terra (Part. 1386 sub. 2)****Piano terra (part. 1386 sub. 2)**

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

Dal raffronto tra le planimetrie di seguito riportate, si evidenzia che lo stato di fatto non è rispondente alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Piano terra, il sub. 1 della part. 1311 (abitazione) presenta lievi difformità nelle aperture esterne;
- Piano terra, il sub. 2 della part. 1311 (abitazione) risulta catastalmente in corso di costruzione ma in realtà sono vani completi, abitabili e utilizzati;
- Primo piano, il sub. 1 della part. 1311 (abitazione) presenta lievi difformità nelle aperture esterne, nella distribuzione degli spazi interni e nell'ampliamento di un vano e della terrazza ad esso adiacente;
- Piano terra, il sub. 2 della part. 1386 (stalla) presenta una divisione interna con tramezzature che peraltro non sono a tutt'altezza.

Rispondenza formale dei dati catastali:

I beni risultano intestati agli esecutati, ed è stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nell'atto di acquisto con le risultanze catastali.

I dati riportati nell'atto di acquisto sono riconducibili a quelli attuali attraverso la ricostruzione della storia catastale, che segue:

Ricostruzione della storia catastale dei beni pignorati:**1) U.I.U. censita nel N.C.E.U. al foglio 6 part. 1311 sub 1 del Comune di Satriano di Lucania**

- a) Variazione toponomastica del 15/11/2019 della part. 1311 sub. 1;
- b) Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 della part. 1311 sub. 1;
- c) Variazione nel classamento del 14/11/2005 (Pratica n. PZ 0123110) della part. 1311 sub. 1;
- d) Costituzione al N.C.E.U. del 12/10/2005 n. 2584.1/2005 (Pratica n. PZ 0109880) della part. 1311 sub. 1;
- e) Frazionamento e Tipo mappale della particella 1254 del 12/10/2005 n. 109847.1/2005 (Pratica n. PZ 0109847) per l'inserimento in mappa del fabbricato con particella 1311 e soppressa la particella 1254;
- f) Soppressa la part. 1137 e creata la part. 1254 con frazionamento del 05/11/2003 n. 3198.1/2003 (Pratica n. PZ 0224385);
- g) Soppressa la part. 426 e creata la part. 1137 con frazionamento del 12/06/1998 n. 1814.2/1998;
- h) Frazionamento della particella 426 del 15/10/1987 n. 137285 per riduzione di superficie da cui è stata scorporata la part. 704;
- i) La particella n. 426 è inserita nell'impianto meccanografico dal 13/02/1976.

2) U.I.U. censita nel N.C.E.U. al foglio 6 part. 1311 sub 2 del Comune di Satriano di Lucania

- a) Variazione toponomastica del 15/11/2019 della part. 1311 sub. 2;
- b) Costituzione al N.C.E.U. in categoria F3 (U.I.U. in corso di costruzione) del 12/10/2005 n. 2584.1/2005 (Pratica n. PZ 0109880) della part. 1311 sub. 2;
- c) Frazionamento e Tipo mappale della particella 1254 del 12/10/2005 n. 109847.1/2005 (Pratica n. PZ 0109847) per l'inserimento in mappa del fabbricato con particella 1311 e soppressa la particella 1254;
- d) Soppressa la part. 1137 e creata la part. 1254 con frazionamento del 05/11/2003 n. 3198.1/2003 (Pratica n. PZ 0224385);
- e) Soppressa la part. 426 e creata la part. 1137 con frazionamento del 12/06/1998 n. 1814.2/1998;
- f) Frazionamento della particella 426 del 15/10/1987 n. 137285 per riduzione di superficie da cui è stata scorporata la part. 704;
- g) La particella n. 426 è inserita nell'impianto meccanografico dal 13/02/1976.

3) U.I.U. censita nel N.C.E.U. al foglio 6 part. 1386 sub 2 del Comune di Satriano di Lucania

- a) Variazione del classamento del 08/08/2017 n. 11734.1/2017 (Pratica n. PZ 0099398) part. 1386 sub. 2;
- b) Variazione per dichiarazione di U.I.U. – art. 19 DL 78/10 n. 28686.1/2016 (Pratica n. PZ 0084566) costituzione part. 1386 sub. 2 e soppressione del Sub. 1;



- c) Tipo mappale del 04/08/2016 n. 83912.1/2016 (Pratica n. PZ 0083912) per introduzione in mappa della part. 1386 accertata dall'UTE e soppressa la part. 1312;
- d) Costituzione d'ufficio al N.C.E.U. della particella 1386 sub. 1 del 25/04/2012 n. 4898.1/2012 (Pratica n. PZ 0087715);
- e) Variazione d'Ufficio della part. 1312 del 25/04/2012 n. 3097.1/2012 (Pratica n. PZ 0087716)
- f) Frazionamento del 12/10/2005 n. 109848.1/2005 (Pratica n. PZ 0109847) creata la particella n. 1312 e soppressa la part. 1254;
- g) Soppressa la part. 1137 e creata la part. 1254 con frazionamento del 05/11/2003 n. 3198.1/2003 (Pratica n. PZ 0224385);
- h) Soppressa la part. 426 e creata la part. 1137 con frazionamento del 12/06/1998 n. 1814.2/1998;
- i) Frazionamento della particella 426 del 15/10/1987 n. 137285 per riduzione di superficie da cui è stata scorporata la part. 704;
- j) La particella n. 426 è inserita nell'impianto meccanografico dal 13/02/1976.

4) Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Satriano di Lucania al foglio n. 6 part. n. 1453

- a) Tipo mappale del 04/08/2016 n. 83912.1/2016 (Pratica n. PZ 0083912) per introduzione in mappa della part. 1386 accertata dall'UTE, soppressa la part. 1312 e costituita la part. 1453;
- b) Variazione d'ufficio del 25/04/2012 n. 3097.1/2012 (Pratica n. PZ 0087716) annotazione sulla part. 1312 di immobile urbano non regolarizzato ai sensi del DL 78/2010;
- c) Frazionamento del 12/10/2005 n. 109848.1/2005 (Pratica n. PZ 0109847) creata la particella n. 1312 e soppressa la part. 1254;
- d) Soppressa la part. 1137 e creata la part. 1254 con frazionamento del 05/11/2003 n. 3198.1/2003 (Pratica n. PZ 0224385);
- e) Soppressa la part. 426 e creata la part. 1137 con frazionamento del 12/06/1998 n. 1814.2/1998;
- f) Frazionamento della particella 426 del 15/10/1987 n. 137285 per riduzione di superficie da cui è stata scorporata la part. 704;
- g) La particella n. 426 è inserita nell'impianto meccanografico dal 13/02/1976.

Lo stato di fatto è difforme dal punto di vista catastale, pertanto, occorre correggere le difformità catastali.

Le difformità catastali possono essere corrette mediante presentazione di atto di aggiornamento al catasto fabbricati (*procedure Docfa*) consistente nella presentazione delle nuove planimetrie catastali delle unità immobiliari che tenga conto delle difformità accertate con correzioni coerenti con l'adeguamento urbanistico del fabbricato. In particolare, è indispensabile individuare un bene comune non censibile (ingresso e vano scala interno) necessario a rendere indipendente le unità immobiliari pignorate dal quella del secondo piano non pignorata.

Il costo per eliminare le difformità catastali è di **€ 1.800,00**.

L'importo è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. *Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 22*)

RISPOSTA AL QUESITO N. 4**Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.**

Lo schema sintetico descrittivo del compendio pignorato (*Lotto unico*) è il seguente:

Piena ed intera proprietà (1/1) di un'abitazione posta al piano terra e primo di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli, una stalla su un unico piano e terreno agricolo circostante, ubicati alla c.da Campo di Rato, 27 del Comune di Satriano di Lucania (PZ), catastalmente riportati nel comune di Satriano di Lucania nel N.C.E.U. al Foglio 6, Part. 1311, Sub. 1 e 2, Foglio 6, Part. 1386, Sub. 2 e nel C.T. al Foglio 6, Part. 1453.

Il fabbricato principale, particella 1311 ove è ubicata l'abitazione pignorata si sviluppa su tre livelli, ma l'unità immobiliare pignorata è relativa al solo piano terra e al primo piano mentre l'unità posta al secondo piano (catastalmente in corso di costruzione) non è oggetto di pignoramento.



L'abitazione, al piano terra, è costituita da un ingresso, una cucina con ripostiglio, un soggiorno, tre camere, un bagno e una scala interna che conduce ai piani superiori e un portico esterno, mentre al piano primo è composta da un disimpegno, una cucina/soggiorno, tre camere da letto, due bagni, una veranda e un terrazzo coperto. L'accesso, al primo piano, è consentito anche mediante una scala esterna collegata al ballatoio.

La stalla è un corpo di fabbrica autonomo distinto dal fabbricato principale ed è composta da un unico ambiente suddiviso in tre parti da tramezzature alte 1,20 m.

Complessivamente lo stato dell'immobile è in pessime condizioni.

Il terreno pignorato è circostante i fabbricati e costituisce area pertinenziale dell'abitazione e della stalla. Parte dell'area esterna è rappresentata da strada di accesso e corte a servizio dei fabbricati ed utilizzato come parcheggio privato con una superficie di mq 900,00, mentre la gran parte del terreno è incolto tranne una piccola area prospiciente la strada comunale su cui sono presenti alberi di varie essenze. Sul terreno insiste una servitù da elettrodotto con presenza anche di un traliccio per cavi ad alta tensione.

I confini della proprietà sono parzialmente recintati con rete e paletti in legno, mentre il confine prospiciente la strada comunale è definito da un muretto rivestito in pietra sormontato da una ringhiera in metallo, con l'accesso all'intero compendio attraverso cancelli metallici sia pedonale che carrabile.

I beni pignorati confinano con strada pubblica, propr., salvo altri.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione non corrisponde alla consistenza catastale per l'ampliamento del piano primo e per il mancato censimento dell'unità in corso di costruzione al piano terra che, allo stato attuale, è ultimata e utilizzata.

La stalla e il terreno corrispondono alla consistenza catastale. - (Cfr. Risposta al quesito n. 3 - pag. 8)

L'abitazione è stata edificata in difformità dai grafici autorizzati dal Comune di Satriano di Lucania con Concessione ai sensi della L. 219/81 n. 66/R – 95 (pratica edilizia n. 994 – Prot. n. 5352 del 09/11/1995). La stalla, invece, è stata realizzata senza nessun titolo autorizzativo, per cui è completamente abusiva.

Il terreno circostante ricade in zona agricola.

L'abitazione può essere regolarizzata urbanisticamente, mediante presentazione di scia in sanatoria e in parte con rimessa in pristino.

La stalla non può essere regolarizzata e, quindi, deve essere demolita. (Cfr. Risposta quesito n. 6 - pag. 15)

I costi per la regolarizzazione delle difformità catastali e urbanistiche sono stati detratti dal prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta del Lotto unico è di € 223.000,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 22)

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

I passaggi di proprietà dei beni pignorati relativi al ventennio precedente la data di pignoramento, così come riportata negli atti, è la seguente:

N.	Acquirente e quota di proprietà	Atto e controparte
1	per il diritto di 4/18.	Dichiarazione di successione n. 168 Vol. 155 Trascritta a Potenza ai nn. 10416/8969 del 06/09/1991.



		Inoltre è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 15/12/2023 ai nn. 20201/16803 dal Pubblico ufficiale con Rep. 4995 del 14/09/2015
2	per il diritto di 7/18 e per il diritto di 7/18.	Atto di compravendita per Notaio da Lagonegro con Rep. N. 45617 Racc. 19867 del 13/03/1995 e trascritto a Potenza il 3/04/1995 ai nn. 4429/3857 L'atto di acquisto riporta la particella 426 del foglio 6 del Comune di Satriano di Lucania su cui sono stati edificati i fabbricati.

Gli atti in favore degli esecutati sono stati acquisiti e allegati alla presente.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Titolo di provenienza e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO n. 6**Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Il fabbricato principale (Part. 1311) ove è ubicata l'abitazione pignorata è stato realizzato giusta Concessione ai sensi della L. 219/81 n. 66/R – 95 (pratica edilizia n. 994 – Prot. n. 5352 del 09/11/1995) rilasciata dal Comune di Satriano di Lucania, e le unità immobiliari pignorate risultano urbanisticamente non conformi a quello autorizzato.

Relativamente alla stalla (Part. 1386), agli atti del Comune di Satriano di Lucania non risulta nessun titolo autorizzativo, pertanto, risulta totalmente abusiva. In sede di sopralluogo il sig. Giannotti Domenico ha dichiarato di averla realizzata circa venti anni fa.

Il terreno circostante ricade in zona "E" Agricola con indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq per abitazione e 0,07 mc/mq per pertinenze.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Satriano di Lucania non risulta nessun asservimento.

Il fabbricato è stato realizzato in ottemperanza alla legge speciale (L. 219/81) ed è stato autorizzato secondo le superfici del fabbricato danneggiato dal terremoto del 1980, ubicato in altro sito.

La volumetria disponibile del terreno può essere utilizzata, solo se eccede il carico urbanistico già realizzato.

Difformità urbanistiche rilevate

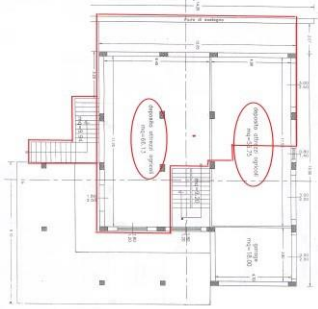
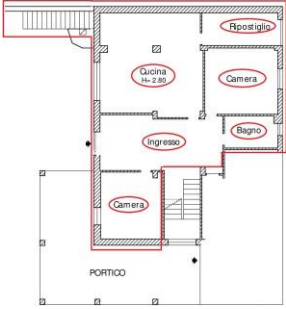
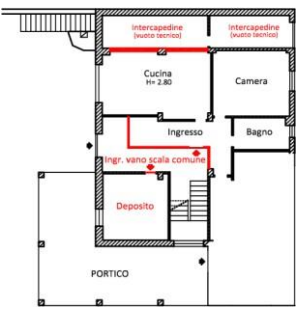
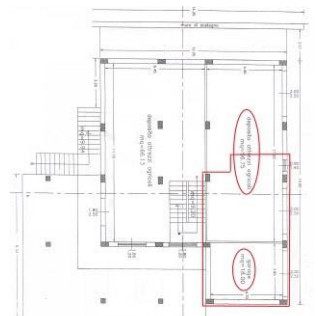
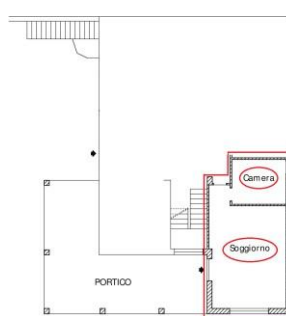
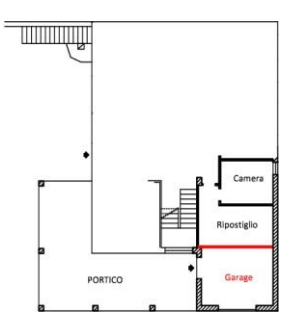
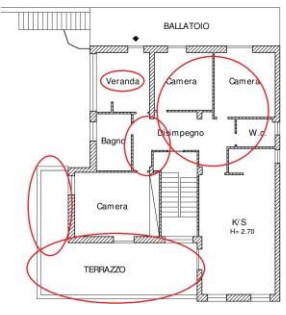
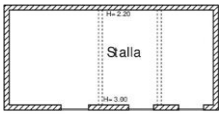
Dal raffronto tra le planimetrie autorizzate e lo stato di fatto dell'abitazione, in considerazione dei vincoli urbanistici della zona in cui è ubicato il fabbricato, si riscontrano le seguenti difformità urbanistiche:

- 1) L'intercapedine realizzata per isolare il piano terra dal muro di sostegno è stata inglobata nella superficie utile del fabbricato;
- 2) Il piano terra, per intero, è stato autorizzato con destinazione d'uso annessi agricoli e garage, invece, è stato trasformato in abitazione con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni e aperture sui prospetti esterni;
- 3) Il portico previsto nel progetto al primo piano, è stato trasformato in veranda;
- 4) È stata variata la scala esterna di accesso al primo piano;
- 5) Al primo piano, non sono stati realizzati due balconi previsti in progetto, invece il terrazzo è stato ampliato e coperto con una tettoia;



6) La stalla è completamente abusiva.

Di seguito il raffronto tra le planimetrie autorizzate e le planimetrie dello stato di fatto

Raffronto tra planimetria autorizzata, lo stato di fatto e una ipotesi di regolarizzazione		
ABITAZIONE - Comune di Satriano di Lucania, foglio 6 part. 1311 sub. 1 -2		
Planimetria AUTORIZZATA	Planimetria STATO DI FATTO	Plan. IPOTESI REGOLARIZZAZ.
Piano terra - (Part. 1311 sub. 1) 	Piano terra - (Part. 1311 sub. 1) 	Piano terra - (Part. 1311 sub. 1) 
Piano terra - (Part. 1311 sub. 2) 	Piano terra - (Part. 1311 sub. 2) 	Piano terra - (Part. 1311 sub. 2) 
Piano primo - (Part. 1311 sub. 1) 	Piano primo - (Part. 1311 sub. 1) 	Piano primo - (Part. 1311 sub. 1) 
STALLA - Comune di Satriano di Lucania, foglio 6 part. 1386 Sub. 2		
Planimetria AUTORIZZATA	Planimetria STATO DI FATTO	Plan. IPOTESI REGOLARIZZAZ.
Piano terra (Part. 1386 sub. 2) (FABBRICATO ABUSIVO)	Piano terra (part. 1386 sub. 2) 	Piano terra (Part. 1386 sub. 2) DEMOLIZIONE

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 - Documentazione urbanistica)

Rendere urbanisticamente conforme il fabbricato

Pertanto, per rendere urbanisticamente conforme il fabbricato è necessario:

- Richiedere SCIA in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso della superficie a piano terra autorizzata ad annessi agricoli in abitazione ai sensi della L.R. 25/2009 e ss.mm.ii. (c.d. Piano Casa);
- Riduzione in pristino della superficie del piano terra eccedente quella regolarizzabile ai sensi della L.R. 25/2009 e ss.mm.ii. (garage e deposito - cfr. planimetrie ipotesi di regolarizzazione);
- Ripristinare l'intercapedine per isolare l'abitazione dal muro di sostegno retrostante, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- Adeguare l'ingresso e il vano scala interno per rendere indipendente l'abitazione pignorata da quella posta al secondo piano non pignorata;
- Ripristinare il portico in sostituzione della veranda al primo piano;
- Rimuovere la copertura del terrazzo al primo piano;
- Demolire la stalla.

Determinazione dell'importo delle opere edili da eseguire per rendere urbanisticamente conformi le superfici regolarizzate

Trattandosi di lavori che possono essere eseguiti in economia diretta il costo per il ripristino della conformità urbanistica è stimato a corpo come segue:

- Lavori edili necessari a rendere urbanisticamente conformi l'abitazione e a ridurre in pristino le parti non regolarizzabili: **€ 15.500,00** (Le opere necessarie sono: opere murarie per isolare l'abitazione dal muro di sostegno, opere murarie per creare l'ingresso comune alla scala interna, opere murarie per dividere il garage dall'abitazione e relativa apertura per l'accesso carrabile, ripristino del portico al primo piano e lavori di efficientamento energetico);
- Demolizione della stalla e smaltimento del materiale di risulta: **€ 2.500,00.**

Al costo per i lavori stimati occorre aggiungere gli oneri e le spese per la richiesta delle necessarie autorizzazioni in sanatoria.

Tabella riepilogativa dei costi per rendere urbanisticamente conforme il fabbricato		
Rif.	Descrizione	Importo
A	SCIA compreso sanzione, diritti di segreteria e diritti tecnici (€ 516,00+51,65+7,75) =	€ 575,40
B	Oneri di urbanizzazione in sanatoria: € 1,09 x 2 x metro cubo di volume legittimato (mc 303,09) =	€ 660,73
C	Oneri di costruzione in sanatoria € 434,87 x 2 x 5% x metro quadrato di superficie legittimata (mq 101,03) =	€ 4.393,49
D	Spese tecniche per progettazione e attività connesse alla regolarizzazione del fabbricato destinato ad abitazione.	€ 3.500,00
E	Lavori necessari di efficientamento energetico e regolarizzazione urbanistica del fabbricato destinato ad abitazione	€ 15.500,00
F	Lavori di demolizione della stalla	€ 2.500,00
Totale		€ 27.129,62

La somma necessaria per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato è di **€ 27.129,62** ed è stata detratta dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Stima dei beni pignorati pag. 22)

RISPOSTA AL QUESITO N. 7**Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

I beni pignorati sono posseduti e occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo, Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Titolo di provenienza e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)



RISPOSTA AL QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dagli accertamenti eseguiti sui vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni immobili pignorati si rileva che:

- a) Non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quella originata dalla procedura in narrativa;
- b) Non insistono sui cespiti pignorati trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili;
- c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sui cespiti pignorati, non gravano vincoli storico-artistici;
- e) I cespiti pignorati non fanno parte di un condominio;
- f) I cespiti pignorati sono gravati da servitù da elettrodotto, ma non risultano trascritte negli atti ipocatastali. Sui beni pignorati non sono stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, ecc.) anche di natura condominiale:

Dagli accertamenti eseguiti non sono stati rilevati oneri e vincoli che permarranno a carico dell'acquirente, tranne la servitù da elettrodotto sul terreno.

(Cfr. Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, iscrizioni ipotecarie; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (es.: sequestri conservativi; ecc.); difformità urbanistico-edilizie con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura; difformità catastali con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzati pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli;

3) Difformità Urbanistico-edilizio:

Le unità immobiliari pignorate, presentano difformità urbanistiche, solo parzialmente sanabili e sono prive di certificato di agibilità.

Le difformità urbanistiche, descritte in risposta al quesito n. 6, non sono state regolarizzate in corso di procedura per cui l'importo complessivo per la sanatoria delle difformità urbanistiche degli immobili pari a **€ 27.129,62** è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Risposta al quesito 6 pag.15 e Prezzo a base d'asta pag. 22)



4) Difformità catastali:

Le unità immobiliari pignorate, presentano difformità catastali descritte in risposta al quesito n. 3 che non sono state regolarizzate in corso di procedura e l'importo complessivo per l'aggiornamento catastale degli immobili pari a **€ 1.800,00** è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 3 pag. 8 e Prezzo a base d'asta pag. 22)

RISPOSTA AL QUESITO n. 9**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata, i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimenti di declassamento. (Cfr. Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata)

RISPOSTA AL QUESITO n. 10**Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici regionali e comunali è emerso che i beni pignorati sono liberi da censo, livello o uso civico.

Entrambi gli esecutati hanno complessivamente il diritto di piena ed intera proprietà (proprietà 1/1) sui beni pignorati e il diritto non è di natura concessoria. Gli esecutati hanno acquistato la proprietà dei beni pignorati con atto pubblico tra privati per la quota di 7/18 ciascuno mentre i restanti diritti di 4/18 erano pervenuti all'esecutato per successione ereditaria del padre, per la quale è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 15/12/2023 ai nn. 20201/16803 dal Pubblico ufficiale con Rep. 4995 del 14/09/2015.

(Cfr. Allegato 7 - Titolo di provenienza, Allegato 10 - Documentaz. Regione Basilicata e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO n. 11**Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Allo stato attuale i cespiti pignorati non fanno parte di un condominio e non sono state comunicate spese di gestione e/o manutenzione. Non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari in corso.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12**Procedere alla valutazione dei beni**

Di seguito la stima dei seguenti beni pignorati

Identificativi catastali dei beni pignorati				
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Terreni
Comune censuario	Satriano di Lucania	Satriano di Lucania	Satriano di Lucania	Satriano di Lucania
Indirizzo	C.da Campo di Rato, 27	C.da Campo di Rato	C.da Campo di Rato	C.da Campo di Rato
Foglio	6	6	6	6
Particella	1311 Sub. 1	1311 Sub. 2	1386 Sub. 2	1453
Categoria	A/2 - Abitazione	F/3	C/6	Seminativo
Classe	Classe 1		Classe 1	Classe 3
Consistenza	12 vani			
Superficie catastale	Mq 333		mq 31	mq 10.185
R.C. /R.D.	€ 532,98		€ 43,23	RD € 10,52/RA €9,99



CRITERIO DI STIMA DEL FABBRICATO

Il criterio di stima adottato per la valutazione del fabbricato è il criterio sintetico comparativo.

Le condizioni per applicare il criterio di stima sintetico comparativo sono:

- che l'immobile sia libero da cose e persone, quindi non vincolato a contratti di locazione;
- che non sia soggetto a particolari condizioni di vendita;
- che non sia sottoposto a urgenze di qualsiasi tipo.

Il valore dei beni stimati è determinato mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali.

Il confronto determina il *valore in Euro per metro quadrato di superficie lorda del bene da stimare*.

La stima dipende da:

caratteristiche estrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- ubicazione;
- destinazione d'uso;
- caratteristiche della zona;
- normative urbanistiche;
- collegamento alle principali vie di comunicazione;
- presenza di parcheggio;
- vicinanza ai servizi pubblici;
- andamento del mercato immobiliare;
- e ogni altro elemento estrinseco che possa influire sul valore del bene.

caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- finiture del fabbricato;
- distribuzione planimetrica;
- numero dei vani;
- struttura e posizione;
- ampiezza e luminosità dell'immobile;
- grado di conservazione e manutenzione;
- vetustà;
- e ogni altro elemento intrinseco che possa influire sul valore del bene.

CRITERIO DI STIMA PER I TERRENI

Una porzione del terreno è attualmente utilizzata come corte del fabbricato, pertanto, il valore è inglobato nella stima del fabbricato.

Per la restante porzione del terreno, i valori di riferimento sono quelli agricoli medi del seminativo.

La distinzione delle superfici del terreno è fatta al solo fine di determinarne il valore venale e non comporta nessuna variazione catastale.

Determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati

La superficie commerciale del fabbricato è calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 sulla base delle misure fatte in fase di sopralluogo.

La superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e fino ad uno



spessore massimo di cm. 25, ed è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), e di seguito riportata:

Determinazione della superficie commerciale urbanisticamente regolarizzata

Le superficie scaturiscono dallo stato di fatto con l'ipotesi di regolarizzazione:

n.	descrizione	Superficie	Coeff.	superficie netta	Annotazioni
1	Ingresso (PT)	mq 12,67	1,00	12,67	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
2	Cucina (PT)	mq 26,71	1,00	26,71	
3	Camera (PT)	mq 19,12	1,00	19,12	
4	Bagno (PT)	mq 6,83	1,00	6,83	
5	Camera (PT)	mq 9,50	1,00	9,50	
6	Ripostiglio (PT)	mq 13,65	1,00	13,65	
7	Portico (PT)	mq 25,00	0,15	3,75	
8	Portico (PT)	mq 28,75	0,05	1,44	
9	Deposito (PT)	mq 21,79	0,25	5,45	
10	Garage (PT)	mq 18,00	0,50	9,00	
11	Ingr./Disimp. (P 1)	mq 18,60	1,00	18,60	
12	Bagno (P 1)	mq 8,01	1,00	8,01	
13	Camera (P 1)	mq 13,52	1,00	13,52	
14	Camera (P 1)	mq 15,79	1,00	15,79	
15	W.C. (P 1)	mq 4,32	1,00	4,32	
16	Soggiorno/Pranzo (P 1)	mq 40,74	1,00	40,74	
17	Camera (P 1)	mq 21,79	1,00	21,79	
18	Terrazzo (P1)	mq 25,00	0,30	7,50	
19	Terrazzo (P1)	mq 15,65	0,10	1,57	
20	Ballatoio (P 1)	mq 25,00	0,30	7,50	
21	Ballatoio (P 1)	mq 4,11	0,10	0,41	
22	Totale sup. interna mq	374,55		247,87	

Calcolo della superficie commerciale

n.	descrizione			Coff.	Superficie commerciale
1	Abitazione (PT)	mq	101,03	1,00	101,03
2	Abitazione (P 1)	mq	175,88	1,00	175,88
3	Deposito (PT)	mq	20,50	0,25	5,13
4	Deposito (PT)	mq	21,54	0,50	10,77
5	Portico (PT)	mq	53,75		5,19
6	Terrazzo (P 1)	mq	40,65		9,07
7	Ballatoio (P 1)	mq	29,11		7,91
8	Corte del fabbricato (area tot. mq. 900)	mq	366,00	0,10	36,60
9	Corte del fabbricato (area tot. mq. 900)	mq	534,00	0,02	9,96
10	Totale			mq	362,26
Superficie commerciale arrotondata				= mq	362,00

Relativamente al terreno, la superficie è stata suddivisa tra la parte utilizzata come corte del fabbricato e la restante parte destinato a seminativo che comprende anche la superficie della stalla che dovrà essere demolita.

Le superfici del terreno agricolo è di mq 10.185 – mq 900 (corte) + mq 36 (stalla) = mq 9.321

Di seguito il riepilogo delle superfici commerciali dei beni pignorati:

La superficie commerciale dell'Abitazione con area di pertinenza, è di mq 362,00.

La superficie commerciale del Terreno agricolo è di mq 9.321,00.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto, Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 9 - Documentazione urbanistica e Risposta al quesito 6 - pag. 15)



Determinazione del valore di mercato e prezzo a base d'asta del bene pignorato

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi al Comune di Satriano di Lucania pubblicati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", dal "Borsinonet" e da "ReQuot" e ai valori agricoli medi pubblicati sul sito della Regione Basilicata.

I valori di compravendita per metro quadrato di superficie commerciale sono di seguito riportati:

Valori di mercato per la compravendita di fabbricati (Euro/metro quadro di superficie lorda)			
N	Banca dati consultata - Abitazione	Valori per vendita	
		minimo	massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 680,00	€ 820,00
2	Borsino immobiliare	€ 581,00	€ 743,00
3	Requot	€ 655,00	€ 790,00
4	Valori medi degli immobili della zona (arrotondati)	€ 639,00	€ 784,00
Valori di mercato per la compravendita di terreni agricoli (Euro/Ha di superficie)			
N	Banca dati consultata	Valori per vendita	
1	Banca dati Regione Basilicata - Valori agricoli medi per ettaro di terreno seminativo	€ 9.251,00	

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

Il prezzo dei terreni è desunto dai valori agricoli medi della zona pubblicati dalla Regione Basilicata.

Tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, dei materiali e delle finiture dell'abitazione, di tutte le caratteristiche estrinseche e intrinseche, della condizione del terreno agricolo la cui superficie non è stata asservita dal punto di vista urbanistico, ma che tale volumetria può essere utilizzata scomputando tutte le volumetrie esistenti realizzate, dell'andamento del mercato immobiliare della zona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili, si possono assumere i seguenti valori unitari per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati:

- valore unitario di riferimento per la stima dell'abitazione è di € 750,00/mq;
- valore unitario di riferimento per la stima dei terreni è di € 9.251,00/Ha.

Determinazione del prezzo a base d'asta del bene pignorato

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

Abitazione sita nel Comune di Satriano di Lucania, in catasto al foglio 6, part. 1311 Sub. 1 e 2 e terreno sito nel Comune di Satriano di Lucania, in catasto al foglio 6 part. 1453				
N	Descrizione	Superficie	Prezzo unitario	Valore di mercato
1	Valore di mercato dell'abitazione mq	362 x	€ 750,00	€ 271.500,00
2	Valore di mercato dei terreni ha	0,9321 x	€ 9251,00	€ 8.622,85
3	Valore di mercato dei beni pignorati			€ 280.122,85
4	Valore di mercato dei beni pignorati in c.t.			€ 280.000,00
5	Riduzione per vendita forzata 10%			- € 28.000,00
6	Costi per regolarizzazione catastale			- € 1.800,00
7	Costi per la regolarizzazione urbanistica			- € 27.129,62
8	Prezzo a base d'asta			€ 223.070,38
9	Prezzo a base d'asta dei beni pignorati (abitazione e terreni) in c.t.			€ 223.000,00



Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato per rendere più appetibili i cespiti oggetto della presente stima che devono essere venduti con vendita forzata nello stato in cui si trovano, ciò al fine di renderli comparabili e competitivi rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Il valore a base d'asta dei beni pignorati (Abitazione e terreno) siti nel Comune di Satriano di Lucania, alla C.da Campo di rato n. 27 è di € 223.000,00 (diconsi Euro duecentotrentemila/00).

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale

Il sottoscritto ha acquisito i certificati di residenza e di stato civile rilasciati dal Comune di Satriano di Lucania, dai quali risulta che gli esecutati, sig. _____ sono residenti nel comune di Satriano di Lucania, nella C.da Campo di Rato n. 27 e dalla nascita hanno subito le seguenti variazioni:

GIANNOTTI Domenico nato a Satriano di Lucania il 5/09/1949			
N.	Comune	Indirizzo	Periodo
1	Satriano di Lucania		Dal 5/09/1949 al 6/02/1972
2	Satriano di Lucania	C.da Campo di Rato n. 5	Dal 7/02/1972 al 20/10/1991
3	Satriano di Lucania	C.da Campo di Rato n. 9	Dal 21/10/1991 al 20/10/2001
4	Satriano di Lucania	C.da Campo di Rato n. 27	Dal 21/10/2001 ad oggi
PASCALE Rocchina nata a Satriano di Lucania il 24/02/1953			
N.	Comune	Indirizzo	Periodo
1	Satriano di Lucania	C.da Campo di Rato n. 8	Dal 24/02/1953 al 6/02/1972
2	Satriano di Lucania	C.da Campo di Rato n. 5	Dal 7/02/1972 al 20/10/1991
3	Satriano di Lucania	C.da Campo di Rato n. 9	Dal 21/10/1991 al 20/10/2001
4	Satriano di Lucania	C.da Campo di Rato n. 27	Dal 21/10/2001 ad oggi

I sig.ri _____ hanno contratto matrimonio nel Comune di Satriano di Lucania il 20/12/1971 in regime di comunione dei beni.

(Cfr. Allegato 8 - Certificati anagrafici)

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

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

Potenza, 10/08/2024

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco

