



**Tribunale di Potenza**  
**Ufficio Esecuzione Immobiliari**  
**N. 104/2022 R.G.E.**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

**Giudice dell'esecuzione:** Dott.ssa 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.**



# RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



Creditore procedente: [REDACTED]  
Esecutato: [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa 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 di Potenza e al n. 87 dell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 11/01/2024, ha accettato l'incarico il 15/01/2024 e ha giurato di redigere 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	<b>Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato</b>
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 <b>possesso attuale dell'immobile</b>
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	<b>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</b>
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	<b>Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</b>

Premesso che con atto notificato il 08/11/2022 Rep. 1865, da cui è derivata la procedura esecutiva n. 104/2022, trascritta il 27/12/2022 al n. 20494 Reg. Gen. e al n. 16999 Reg. Part., la [REDACTED] S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F.: [REDACTED] ha pignorato i diritti della piena e intera proprietà del seguente bene immobile:

Dati identificativi				
Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.
Genzano di Lucania	Via Giuseppe Verdi n. 47	43	1178	7

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

- Il creditore procedente è [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) C.F. [REDACTED]
- L'esecutato è il sig. [REDACTED] nato a Tricarico il 24/01/1985 - C.F. [REDACTED] per il diritto di 1/1 della piena proprietà dell'immobile pignorato.

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 06/02/2024 alle ore 10:30.

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

- 1) Avv. Valentina CUOMO, custode giudiziario;
- 2) ██████████ coniuge dell'esecutato.

(Cfr. Allegato 1 - Verbale di sopralluogo)

Il sottoscritto, durante il sopralluogo ha proceduto alla individuazione e ispezione, interna ed esterna e al rilievo fotografico e metrico del cespite pignorato.

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

Tanto premesso,

dallo studio degli atti depositati nel fascicolo, della documentazione ipotecaria e catastale, della documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Genzano di Lucania e della Regione Basilicata, sulla scorta di quanto potuto accertare mediante il sopralluogo, della documentazione fotografica, dai rilievi metrici e dagli accertamenti eseguiti, espone il risultato del lavoro svolto ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI		
<b>Controllo preliminare:</b> Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.	Risposta analitica al controllo preliminare	Pag. 3
<b>Quesito n. 1:</b> Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	Risposta sintetica: Il diritto reale è la piena e intera <b>proprietà dell'abitazione</b> censita nel N.C.E.U. del Comune di Genzano di Lucania al Foglio 43 Part. 1178 Sub. 7, e non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità.	Pag. 4
<b>Quesito n. 2:</b> Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	Risposta sintetica: L'unico lotto è composto dall'abitazione ubicata nel comune di Genzano di Lucania alla Via Giuseppe Verdi n. 47.	Pag. 5
<b>Quesito n. 3:</b> Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati.	Risposta sintetica: Il bene pignorato è censito nel N.C.E.U. del Comune di Genzano di Lucania al Foglio 43 - Part. 1178 - Sub. 7. Sono state riscontrate difformità catastali.	Pag. 7
<b>Quesito n. 4:</b> Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	Risposta analitica al quesito n. 4	Pag. 8
<b>Quesito n. 5:</b> Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	Risposta analitica al quesito n. 5	Pag. 9
<b>Quesito n. 6:</b> Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Risposta sintetica: Il bene pignorato presenta difformità sanabili, sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag. 9

<p><b>Quesito n. 7:</b> Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. <b>Risposta sintetica:</b> Il bene pignorato è occupato dall'esecutato con la sua famiglia. <b>Risposta analitica al quesito n. 7</b></p>	<b>Pag. 10</b>
<p><b>Quesito n. 8:</b> Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. <b>Risposta sintetica:</b> Non sono stati rinvenuti vincoli o pesi sul bene pignorato. Sono state riscontrate difformità catastali e urbanistiche sanabili. <b>Risposta analitica al quesito n. 8</b></p>	<b>Pag. 10</b>
<p><b>Quesito n. 9:</b> Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. <b>Risposta sintetica:</b> Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento. <b>Risposta analitica al quesito n. 9</b></p>	<b>Pag. 11</b>
<p><b>Quesito n. 10:</b> Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. <b>Risposta sintetica:</b> Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto sul bene del debitore pignorato non è di natura concessoria <b>Risposta analitica al quesito 10</b></p>	<b>Pag. 11</b>
<p><b>Quesito n. 11:</b> Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. <b>Risposta sintetica:</b> Il cespite pignorato fa parte di un condominio senza amministratore e non è stata indicata nessuna spesa di gestione dell'immobile. Nessun procedimento in corso. <b>Risposta analitica al quesito n. 11</b></p>	<b>Pag. 11</b>
<p><b>Quesito n. 12:</b> Procedere alla valutazione dei beni. <b>Risposta sintetica:</b> Il prezzo a base d'asta del bene pignorato è di € 67.500,00; <b>Risposta analitica al quesito n. 12</b></p>	<b>Pag. 11</b>
<p><b>Quesito n. 13:</b> Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. <b>Risposta sintetica:</b> L'immobile è stato pignorato per la quota dell'intero e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare. <b>Risposta analitica al quesito n. 13</b></p>	<b>Pag. 13</b>
<p><b>Quesito n. 14:</b> Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. <b>Risposta sintetica:</b> L'Esecutato è coniugato in regime di separazione legale dei beni, attualmente è residente nel Comune di Genzano di Lucania alla Via Giuseppe Verdi n. 47. <b>Risposta analitica al quesito 14</b></p>	<b>Pag. 14</b>

### 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 della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) redatta in data 03/01/2023.

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

Si rileva che il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa e non ha depositato:

- l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento);
- l'estratto catastale storico (relativo al periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni);
- Il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto ha acquisito l'estratto catastale, l'ispezione ipotecaria e i certificati di residenza e di stato civile rilasciati dal Comune di Genzano di Lucania.

Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore precedente;
- l'Esecutato, sig. [REDACTED] nato il 24/01/1985 ha contratto matrimonio nel Comune di Genzano di Lucania con la sig.ra [REDACTED] nata Tricarico il 10/04/1984 e nelle annotazioni a margine del certificato viene riportato il regime di separazione legale dei beni.

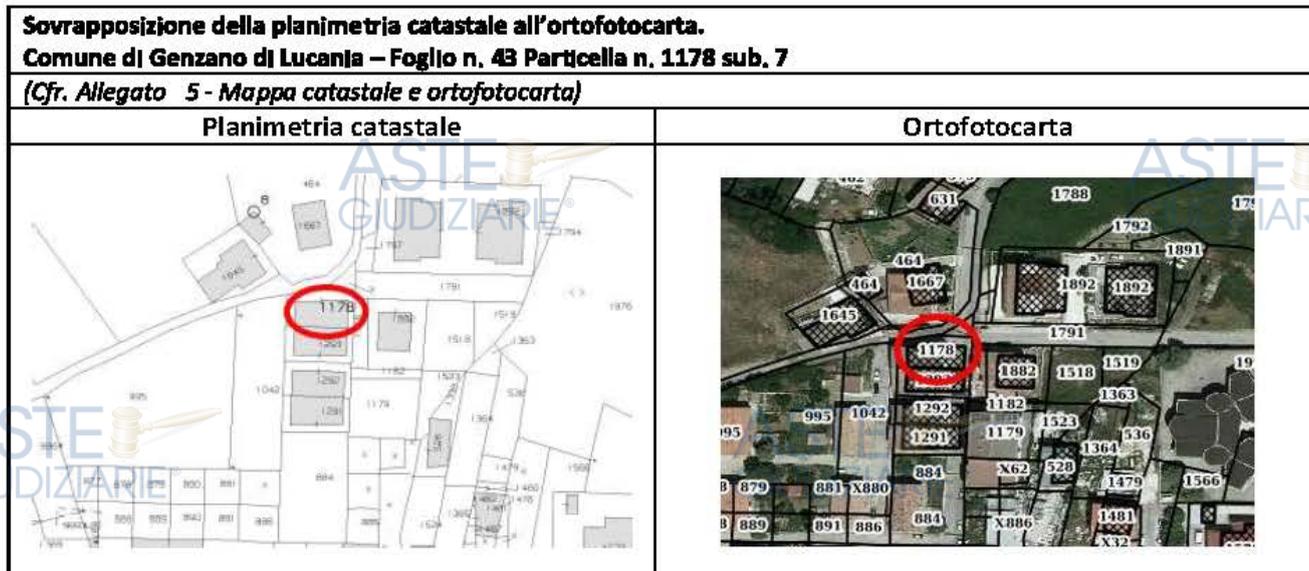
(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 8 - Certificati anagrafici e allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

### RISPOSTA AL QUESITO N. 1

#### Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il bene oggetto della presente C.T.U. è riportato sulla mappa catastale del comune di Genzano di Lucania e sulla corrispondente ortofotocarta.

Sull'ortofotocarta è riportata la sovrapposizione della planimetria catastale.



Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici catastali, alla data del 29/01/2024 risulta che il bene immobile pignorato, per il diritto reale di 1/1 della piena proprietà, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in **forza dell'atto di compravendita** in suo favore.

**Il bene pignorato è un'abitazione** sita in Genzano di Lucania, Via Giuseppe Verdi n. 47 censita nel Catasto fabbricati al foglio 43 particella 1178 sub. 7 intestato a [REDACTED] nato a Tricarico il 24/01/1985 - C.F. [REDACTED] per la quota di **1/1 dell'intera proprietà**.

I diritti reali desunti dagli atti di trasferimento e dagli atti catastali corrispondono alla situazione **attuale e a quanto riportato nell'atto di pignoramento**.

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Esaminate le caratteristiche del bene pignorato, **il sottoscritto ha verificato l'impossibilità della divisione in lotti**, pertanto, il bene pignorato forma un lotto unico.

**L'abitazione confina con prospetti esterni su tre lati**, salvo altri.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

## RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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

Il bene pignorato costituisce un lotto unico, e i suoi dati catastali sono riportati nella seguente tabella:

Abitazione sita in Via Giuseppe Verdi n. 47 - censita nel N.C.E.U.							
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Genzano di Lucania	43	1178	7	A/2	2	Vani 6	€ 433,82

L'abitazione è ubicata nel centro abitato del Comune di Genzano di Lucania, al piano terra di Via Giuseppe Verdi n. 47 con accesso autonomo dalla strada pubblica.

Il Comune in cui ricade l'immobile pignorato si trova nella parte nord-est della Basilicata, a circa 40 chilometri dal capoluogo di regione, nell'Alta valle del Bradano a 587 metri s.l.m.

L'abitazione ha una buona esposizione è situata in una zona semi-centrale della cittadina lucana dove sono presenti tutti i servizi di quartiere ed extra quartiere. La zona è discretamente servita da mezzi di comunicazione.

Il quartiere è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognatura, gas, strade asfaltate ecc.) e secondaria (scuole, impianti sportivi, uffici pubblici, banche, studi professionali, negozi ecc.).

L'abitazione pignorata fa parte di un condominio composto da n. 3 livelli oltre al piano seminterrato. Tutte le abitazioni sono dotate di balconi.

Il condominio è stato realizzato negli anni 80, ha una struttura portante in muratura con solai in latero-cementizio e copertura con manto di tegole.

L'intero edificio, versa in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'abitazione ha forma regolare completa in tutte le sue parti ed è composta da un ingresso, un soggiorno/pranzo con cucinino, un bagno, tre camere da letto, un disimpegno e un piccolo accessorio lavanderia/ripostiglio. Due camere da letto hanno accesso al balcone.

Gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro e doppio infisso in alluminio e in parte in PVC con vetro camera. Tutti gli infissi esterni sono dotati di tapparelle. Le porte interne sono in legno.

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di monocottura, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, mentre le pareti dei bagni e del cucinino sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, riscaldamento autonomo con relativa caldaia e impianto di raffrescamento costituito da una pompa di calore mono-split installato sulla parete esterna del soggiorno/pranzo.

Nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione.

L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (c.d. APE), e il sottoscritto non ha provveduto alla sua redazione, l'APE, infatti, priva di documentazione e/o manutenzione ha validità di un anno dalla data dell'elaborazione e quindi, per evitare duplicazione di spesa, sarà redatto al momento dell'aggiudicazione. Il costo dell'APE è pari a Euro 250,00.

La superficie netta interna dell'abitazione è di mq 105,50 compreso la superficie del balcone di mq 11,00. L'altezza utile dell'intera abitazione è pari a mt 2,80.

La superficie commerciale è di mq 119,00 arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.

Di seguito la planimetria dello stato di fatto del bene pignorato.

Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto)



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

**Documentazione fotografica**



Disimpegno



Bagno



Retrocucina



Camera



Camera matrimoniale



Cameretta

### RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene pignorato è identificato nella seguente tabella:

Abitazione sita in Via Giuseppe Verdi n. 47 - censita nel N.C.E.U.							
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Genzano di Lucania	43	1178	7	A/2	2	Vani 6	€ 433,82

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

I dati di intestazione catastale e quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di proprietà sono conformi e il bene risulta intestato all'esecutato.

### Ricostruzione storico catastale del bene pignorato

#### Ricostruzione storico catastale del bene pignorato censito nel N.C.E.U. del Comune di Genzano di Lucania - foglio n. 43, part. n. 1178, sub. n. 7

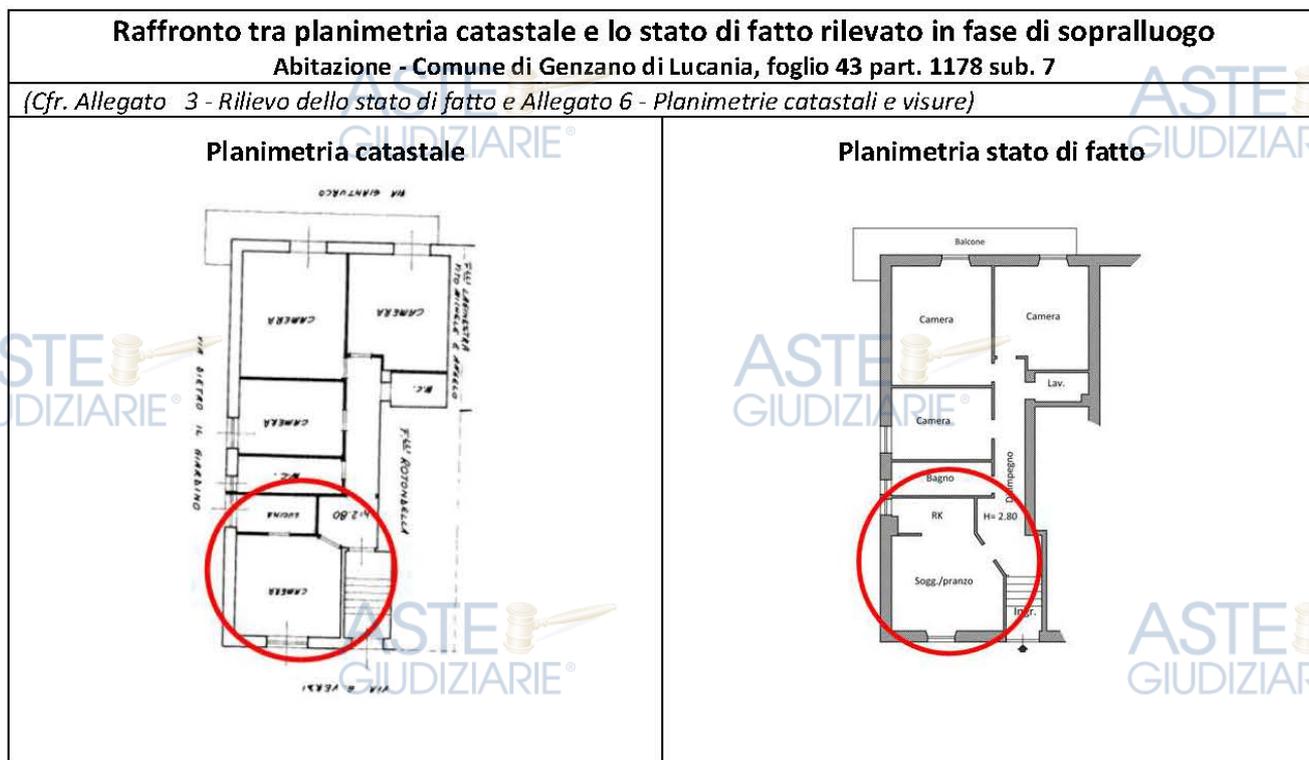
(La data si riferisce alla registrazione della variazione catastale negli atti dell'Agenzia delle Entrate)

N.	Data	Descrizione	Note
1	18/12/1976	Catasto terreni – f. 43 – part. 522 (Particella originaria da cui è derivata la part. 1178) sup. 7556	Impianto meccanografico
2	13/10/1987	Catasto terreni – f. 43 – part. 522 (Particella originaria da cui è derivata la part. 1178) sup. 6325	Frazionamento del 16/05/1975 in atti dal 13/10/1987
3	08/09/1994	Catasto terreni costituzione della part. f. 43 – part. 1178 (derivata dalla part. 522) sup. 1231	Frazionamento del 08/09/1994 n. 4112.F01/1979
4	30/09/1994	Catasto terreni costituzione della part. f. 43 – part. 1178 (derivata dalla part. 522) sup. 1178	Frazionamento del 30/09/1994 n. 4112.F03/1979
5	30/09/1994	Catasto terreni – Ente urbano	Tipo mappale del 23/09/1994 T.M. 15/81 (n. 53.1/1994) in atti dal 30/09/1994
6	01/01/1992	Catasto fabbricati – f. 43, part. 1178 sub. 7	Variazione del quadro tariffario
7	09/12/1992	Catasto fabbricati – f. 43, part. 1178 sub. 7	Costituzione in atti dal 09/12/1992
8	09/12/1992	Catasto fabbricati – f. 43, part. 1178 sub. 7	Classamento automatico del 09/11/1990 in atti dal 09/12/1992 (n. 40/1990)
9	01/01/1994	Catasto fabbricati – f. 43, part. 1178 sub. 7	Variazione del quadro tariffario
10	09/11/2015	Catasto fabbricati – f. 43, part. 1178 sub. 7	Variazione in visura dei dati di superficie del 09/11/2015

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

### Difformità catastali rilevate

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità catastali consistente nelle variazioni della distribuzione interna degli ambienti, così come si evince dal raffronto di seguito riportato:



Il costo per sanare le difformità catastali è stimato in complessivi € 500,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 13)

### RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Piena ed intera proprietà dell'abitazione ubicata nel Comune di Genzano di Lucania, Via Giuseppe Verdi n. 47, sita al piano terra e riportata nel catasto fabbricati del comune di Genzano di Lucania al foglio 43, particella 1178, sub. 7.

**L'abitazione ha forma regolare**, completa in tutte le sue parti, ed è composta da un ingresso, un soggiorno/pranzo con cucinino, un disimpegno, un bagno, tre camere da letto e un piccolo accessorio lavanderia/ripostiglio. Due camere da letto hanno accesso all'unico balcone.

**L'abitazione confina con prospetti esterni su tre lati, salvo altri.**

Lo stato dei luoghi del bene pignorato è conforme alla consistenza catastale, ma presenta difformità sanabili in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni con una diversa rappresentazione grafica della finestra di aerazione del RK.

Il fabbricato in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento è stato edificato giusta Concessione n. 346/1977 prot. n. 34 del 25/02/1978 e Concessione n. 125/80 prot. n. 109 del 12/07/1980.

Lo stato dei luoghi rilevato presenta difformità urbanistiche sanabili rispetto allo stato autorizzato.

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 bene pignorato è pari a € 67.500,00.**

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 13)

### RISPOSTA AL QUESITO n. 5

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

I passaggi di proprietà del bene pignorato relativi al ventennio precedente la data di pignoramento, così come riportata negli atti, è il seguente:

N.	Acquirente e quota di proprietà	Atto e controparte
1	[redacted] nato a Tricarico il 24/01/1985 - C.F. [redacted] Quota di proprietà 1/1 della piena e intera proprietà;	[redacted] nato a Genzano di Lucania il 02/12/1953 – CF: [redacted] e [redacted] nata a Genzano di Lucania il 03/05/1961, CF: [redacted] <b>Atto di compravendita</b> per Notaio Maria Carretta da Rionero in Vulture Rep. N. 16832 Racc. n. 6629 del 30/11/2006
2	[redacted] nato a Genzano di Lucania il 02/12/1953 - CF [redacted] e [redacted] nata a Genzano di Lucania il 03/05/1961 – CF [redacted]	[redacted] nato a Spinazzola (Ba) il 04/08/1933 – CF: [redacted] e [redacted] nato a Spinazzola (Ba) il 16/02/1938 – CF: [redacted] <b>Atto di compravendita</b> per Notaio Falciola da Spinazzola Rep. N. 38715 del 07/04/1981

L'atto di compravendita Rep. N. 16832 Racc. n. 6629 del 30/11/2006 trascritto a Potenza il 05/12/2006 ai nn. 26287/15356 è stato acquisito e allegato alla presente.

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

### RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il fabbricato in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento è stato edificato giusta Concessione n. 346/1977 prot. n. 34 del 25/02/1978 e Concessione n. 125/80 prot. n. 109 del 12/07/1980.

Il cespite oggetto di pignoramento non risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la ridotta apertura del RK sul prospetto esterno.

### Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

Abitazione - Comune di Genzano di Lucania, foglio 43 part. 1178 sub. 7

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



Per la regolarizzazione urbanistica del cespite occorre presentare SCIA in sanatoria.

**I costi di regolarizzazione urbanistica sono stimati in € 1.600,00 di cui € 516,00 per sanzione amministrativa e € 70,00 per diritti di segreteria.**

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

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 7

**Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

Il bene pignorato è **occupato dall'esecutato** e dalla sua famiglia.

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 8

**Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Dagli accertamenti eseguiti sui vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene immobile pignorato si rileva che:

- a) Non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quella originata dalla procedura in narrativa;
- b) Non insiste sul cespite pignorato 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, sul cespite pignorato, non gravano vincoli storico-artistici;
- e) Il cespite pignorato fa parte di un condominio senza amministratore;
- f) Il cespite pignorato non è gravato da servitù e non risultano trascrizioni di atti impositivi. Sul cespite pignorato non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

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

Dalla documentazione acquisita non permarranno **oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

(Cfr. Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

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

Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:

1) **Iscrizioni ipotecarie:**

Sul cespite pignorato, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;

2) **Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Sul cespite pignorato, nel contesto della procedura, non sono stati cancellati pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;

3) **Difformità Urbanistico-edilizio:**

Il bene pignorato presenta difformità urbanistiche sanabili, non regolarizzate nel contesto della procedura, per cui l'importo della sanatoria pari a € 1.600,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 13).

4) **Difformità catastali:**

Il cespite pignorato presenta difformità catastale non regolarizzata nel contesto della procedura, per cui l'importo della regolarizzazione pari a € 500,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 13).

**RISPOSTA AL QUESITO n. 9**

**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata, il bene pignorato non ricade 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 il bene pignorato è libero da censo, livello o uso civico.

L'esecutato ha il diritto di piena proprietà sul bene pignorato e tale diritto non è di natura concessoria perché la proprietà del bene pignorato è pervenuta per atto inter vivos a carattere transattivo. L'atto di acquisto è indicato in risposta al quesito n. 5 ed è stato allegato alla presente.

(Cfr. Allegato 7 - Titolo di provenienza, Allegato 9 - Titoli edilizi, Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

**RISPOSTA AL QUESITO n. 11**

**Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Il cespite pignorato fa parte di un condominio senza amministratore. Non sono state indicate spese ordinarie e/o straordinarie. Non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari in corso.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 12**

**Procedere alla valutazione dei beni**

Di seguito la stima per la determinazione del prezzo a base d'asta del cespite pignorato.

Il criterio di stima adottato per la valutazione dei beni è il criterio sintetico comparativo.

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

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

Il valore del bene stimato è determinato mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e altre indagini immobiliari 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.

#### Determinazione della superficie commerciale del bene pignorato

La superficie commerciale dell'immobile da stimare è calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 sulla base delle misure fatte in fase di sopralluogo. La superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm 25.

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

Calcolo della superficie netta interna			
n.	descrizione	superficie netta	Annotazioni
1	Ingresso	mq 3,22	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
2	Soggiorno/pranzo	mq 21,78	
3	Disimpegno	mq 13,47	
4	Bagno	mq 5,62	
5	Camera	mq 12,00	
6	Camera	mq 20,15	
7	Camera	mq 15,64	
8	Ripostiglio/lavanderia	mq 2,62	
8	Balcone mq 11,00 x 0,30	mq 3,30	
9	<b>Totale superficie netta interna</b>	<b>mq 97,80</b>	<b>Superficie netta interna</b>

Calcolo della superficie commerciale				
n.	descrizione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
1	Abitazione mq	115,47	1,00	115,47
2	Balcone mq	11,00	0,30	3,30
4	<b>Totale superficie commerciale</b> mq	<b>125,47</b>		<b>118,77</b>

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

**La superficie commerciale arrotondata del bene pignorato adibito ad abitazione è di mq 119,00.**

#### 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 Genzano di Lucania pubblicati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", dal sito "Requot" e dal sito "Borsino net".

I valori ricavati sono riportati nella tabella seguente:

N.	Banca dati consultata (Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	450,00	570,00
2	ReQuot	603,00	724,00
3	Borsino net Agenti	604,00	745,00
4	<b>Valori degli immobili della zona</b>	<b>552,33</b>	<b>679,67</b>

Tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'abitazione, dell'andamento del mercato immobiliare della zona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento il prezzo di € 650,00/mq.

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

Determinazione del prezzo a base d'asta del bene - Comune di Genzano di Lucania, Via Verdi n. 47 - Foglio n. 43, Part. 1178 sub. 7 .				
N	Descrizione	Superficie	Prezzo unitario in euro	Valori in euro
1	<b>Valore di mercato</b> mq	119 x	650,00	<b>77.350,00</b>
4	Riduzione per vendita forzata 10%	di Euro	77.350,00	- 7.735,00
3	Costi per regolarizzazione urbanistica			- 1.600,00
4	Costi per regolarizzazione catastale			- 500,00
5	<b>Prezzo a base d'asta in Euro</b>			<b>67.515,00</b>
	<b>Prezzo a base d'asta del bene pignorato in c.t.</b>			<b>67.500,00</b>

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato come sopra determinato per rendere la vendita più appetibile e competitiva rispetto a immobili analoghi offerti nel libero mercato, poiché il bene pignorato è soggetto a vendita forzata nello stato di fatto in cui si trova. Sono stati, inoltre, detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali, in quanto non si è provveduto a sanare tali difformità nel contesto della procedura.

**Il prezzo a base d'asta dell'abitazione pignorata ammonta a € 67.500,00** (diconsi Euro sessantasettemilacinquecento/00).

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 13

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

L'immobile è stato pignorato 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 Genzano di Lucania in data 2/05/2024 **dai quali risulta che l'esecutato, [REDACTED]** è residente a Genzano di Lucania in Via Giuseppe Verdi n. 47 dal 10/10/2007 e ha subito le seguenti variazioni:

N.	Comune	Indirizzo	Periodo
1	Genzano di Lucania	Via Puccini, 24	dal 24/01/1985 al 09/10/2007
2	Genzano di Lucania	Via Giuseppe Verdi, 47	dal 10/10/2007 ad oggi

Il sig. [REDACTED] il 24/05/2008 ha contratto matrimonio nel Comune di Genzano di Lucania con la sig.ra [REDACTED] nata il 10/04/1984 a Tricarico e nelle annotazioni a margine del certificato viene riportato il regime di separazione legale dei beni.

**Tanto ad assolvimento dell'incarico** ricevuto e 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 li, 31/05/2024

Il C.T.U.

Geom. SILEO Rocco