



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 60/2023 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Integrazione alla CTU del 19/02/2025

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: [REDACTED]

Il C.T.U.
Geom. Rocco SILEO



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

**Integrazione alla relazione della CTU depositata il
19/02/2025 con riformulazione dei lotti 1, 2 e 3**



TRIBUNALE DI Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 60/2023 R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]

Sig. Giudice dell'Esecuzione

TRIBUNALE DI POTENZA

Premesse

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 all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 12/09/2024, ha accettato l'incarico il 18/09/2024 e ha depositato la Relazione Tecnica d'Ufficio il 19/02/2025.

In considerazione della Sua richiesta del 19/03/2025 di **"riformulare i Lotti n. 1, n. 2 e n. 3 prevedendo con riguardo alla part. 510 al N.C.T. del Comune di Bella i proporzionali diritti di comproprietà indivisa sulla stessa a ciascun lotto"**, redige la presente integrazione.

Tanto premesso, la presente modifica ed integra la relazione depositata il 19/02/2025 come segue:

- Risposta al quesito n. 1 – cancellare** da pagina 9 - rigo n. 6: le parole (*"La particella n. 510 del foglio 23 del Comune di Bella."*) fino a pag. 10 - rigo n. 4 (*"Schema di frazionamento della part. n. 510"*);
- Risposta al quesito n. 2 – modificare** la descrizione della **"Tabella dei lotti pignorati"** come segue:

Lotto 1	Locale commerciale sito nel Comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, censito nel Catasto fabbricati al Fg. 23 Part. 302 (Bar) con proporzionali diritti di comproprietà indivisa sulla particella n. 510. Il locale commerciale confina con strada provinciale, strada privata, proprietà Alvino Maria Pia, proprietà Alvino Carmela, proprietà Sileo, salvo altri.
Lotto 2	Locali commerciali siti nel Comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, censiti nel Catasto fabbricati al Fg. 23 Part. 295 Sub. 1 e Fg. 23 Part. 511 Sub. 1 con proporzionali diritti di comproprietà indivisa sulla particella n. 510. I locali commerciali confinano con strada privata, proprietà Alvino Giuseppe, proprietà Alvino Antonio e proprietà Sileo, salvo altri.
Lotto 3	Abitazione sita nel Comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, censita nel Catasto fabbricati al Fg. 23 Part. 511 Sub 2 con proporzionali diritti di comproprietà indivisa sulla particella n. 510. L'abitazione confina con prospetti esterni su tutti i lati, salvo altri.

- Risposta al quesito n. 2 – modificare** la descrizione del **lotto n. 1**
pag. 11 - rigo 31 **sostituire le parole** *"con corti esclusive sopra descritte (porzione n. 2, n. 5 della part. 510) e diritti sulla strada privata (porzione n. 6 comune con il lotto n. 2)"* **con le parole** *"con proporzionali diritti di comproprietà indivisa sulla particella n. 510."*;
pag. 11 - rigo 45 **sostituire** le parole *"le corti esclusiva (porzione n. 2 e n. 5 della part. 510)"* **con le parole** *"dalla part. 510"*;
- Risposta al quesito n. 2 – modificare** la descrizione del **lotto n. 2**
pag. 13 - rigo 15 **sostituire** le parole *"con corti esclusive sopra descritte (porzione n. 2, n. 5 della part. 510) e diritti sulla strada privata (porzione n. 6 comune con il lotto n. 2)"* **con le parole** *"con proporzionali diritti di comproprietà indivisa sulla particella n. 510."*;

pag. 13 - rigo 28 **sostituire** le parole “le porzioni della part. n. 510 (porzioni 4 e 6)” **con le parole** “la particella n. 510.”;

Pag. 14 - rigo 29 **sostituire** le parole “le citate porzioni della part. n. 510 (porzioni n. 3, n. 4 e n. 6)” **con le parole** “la particella n. 510.”;

5. **Risposta al quesito n. 2 – modificare** la descrizione del **lotto n. 3**

Pag. 17 - rigo 8 **sostituire** le parole “con diritti sulla corte comune (porzione n. 3 della part. 510)” **con le parole** “con proporzionali diritti di comproprietà indivisa sulla particella n. 510.”

Conseguentemente la risposta al quesito n. 4 è sostituita dalla seguente che riporta la descrizione completa dei lotti n. 1, n. 2 e n. 3 mentre la descrizione del lotto n. 4 resta confermata e qui non riportata:

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

Dei lotti individuati e descritti in risposta ai precedenti quesiti, viene riportato il seguente schema sintetico descrittivo.

Lotto n. 1 - Schema sintetico descrittivo - Bar sito nel Comune di Bella al Foglio n. 23 part. n. 302

Piena ed intera proprietà (1/1) del locale commerciale ubicato nel comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Bella al Foglio 23 part. n. 302 con proporzionali diritti di comproprietà indivisa sulla particella n. 510.

Il locale commerciale confina con strada provinciale, strada privata, proprietà Alvino Maria Pia, proprietà Alvino Carmela, proprietà Sileo, salvo altri.

Il lotto n. 1 è composto da un ampio locale ove è consentito la consumazione, seduti o in piedi, di bevande o cibi leggeri, un disimpegno, due bagni con antibagno destinati agli avventori e una dispensa per conservare provviste alimentari che ha accesso anche dall'esterno mediante una struttura precaria costituita da una veranda con profili di alluminio e vetri.

A servizio del bar e con esso comunicante è presente un laboratorio utilizzato per la preparazione di vivande. Tale laboratorio non ha accesso autonomo dall'esterno, tuttavia, è censito in catasto alla part. 295 Sub. 5, di proprietà dello stesso esecutato [REDACTED] non rientra tra le U.I.U. pignorate pertanto non è oggetto della presente procedura espropriativa e la sua superficie è stralciata da quella del bar.

Le difformità catastali consistono nelle differenti aperture interne, per cui lo stato dei luoghi del locale commerciale corrisponde alla consistenza catastale.

I cespiti del lotto n. 1 sono stati edificati in parte prima del 1° settembre 1967 e ristrutturato con Decreto n. 347 rif. part. 226 del 21/07/1986 di cui alla L. 219/81 del locale commerciale adibito a Bar. Successivamente, con Concessione edilizia n. 42/83, prot. n. 5605 del 10/08/1983, è stata autorizzata la costruzione in sanatoria di una tettoia in legno e con Concessione edilizia n. 11/87, prot. n. 2584/87, è stata trasformata in locale adibito per intrattenimento pubblico. Infine con Concessioni edilizia n. 75/88 con Prot. n. 12849 del 01/12/1988 e n. 26/90 con Prot. 3222 del 26/06/1990 è stata autorizzata la costruzione di un locale di collegamento tra il bar e il locale di intrattenimento al pubblico.

Lo stato dei luoghi è difforme dai grafici autorizzativi per una diversa distribuzione degli spazi interni e la tettoia presenta variazione prospettica con differente tipologia dei materiali utilizzati per le chiusure perimetrali. Le difformità possono essere sanate mediante SCIA in sanatoria.

Il Comune di Bella non ha mai rilasciato il Certificato di agibilità dei locali relativi al lotto 1.

La veranda è stata realizzata senza nessun titolo autorizzativo pertanto deve essere demolita.

Prezzo a base d'asta del Lotto n. 1 (Bar) è di € 62.800,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 1 pag. 40 della relazione peritale depositata il 19/02/2025).

Lotto n. 2 - Schema sintetico descrittivo - Locale commerciale sito nel Comune di Bella al F. 23 - part. 295 sub. 1 (ristorante) e part. 511 sub. 1 (cucina)

Piena ed intera proprietà (1/1) di due locali commerciali, siti nel Comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, piano terra, censiti nel Catasto fabbricati al Fg. n. 23 Part. 295 Sub. 1 e Fg. n. 23 Part. 511 Sub. 1 con proporzionali diritti di comproprietà indivisa sulla particella 510.

Il lotto n. 2 confina con strada privata, proprietà Alvino Giuseppe, proprietà Alvino Antonio e proprietà Sileo, salvo altri.

I due locali sono attualmente utilizzati come sala ristorante, cucina e servizi accessori (Part. 295 Sub. 1 - sala ristorante e Part. 511 Sub. 1 – cucina, locali accessori destinati a deposito e a forno).

Il ristorante è costituito da un unico ambiente con due tramezzature aventi ampie aperture di collegamento ed è dotato di un locale guardaroba, di un disimpegno da cui si accede a 4 servizi igienici divisi per sesso con antibagno e, infine, da due locali deposito comunicanti tra loro con uno che ha accesso anche dall'esterno.

La cucina è costituita da un vano principale, un disimpegno, da due locali di servizio destinati a deposito e forno ed è comunicante con il ristorante attraverso il corridoio interno.

Lo stato dei luoghi dei beni del lotto n. 2 non corrisponde alla consistenza catastale dovute alla mancanza di alcuni locali adiacenti la sala ristorante con accesso direttamente dall'esterno e non nella disponibilità dell'esecutato e per la demolizione del ripostiglio adiacente il forno della cucina.

I fabbricati costituenti il lotto n. 2 sono due diversi corpi di fabbrica. Il primo fabbricato adibito a sala ristorante è stato edificato prima del 1° settembre 1967 e successivamente ristrutturato con Decreto n. 347 - Pratica 226 del 21/07/1986 di cui alla L. 219/81, mentre il fabbricato adibito a cucina è stato edificato nell'anno 1974 così come si desume dalla pubblicazione della Concessione edilizia n. 7/74 del Comune di Bella per la costruzione di una stalla.

Lo stato attuale degli immobili del lotto n. 2 non è conforme ai grafici dei titoli autorizzativi, rispettivamente per una diversa distribuzione interna dei locali della sala ristorante con una diversa utilizzazione di alcuni locali e per il cambio di destinazione d'uso della cucina con la sanatoria dei locali di collegamento con la sala ristorante.

Le difformità urbanistiche rilevate dell'intero lotto n. 2 si possono sanare presentando un Permesso a costruire in sanatoria che preveda il cambio di destinazione d'uso della cucina e regolarizzazione dei locali adiacenti privi di titolo autorizzativo.

Il prezzo a base d'asta del Lotto n. 2 (Sala ristorante e cucina) è di 164.900,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 2 pag. 40 della relazione peritale depositata il 19/02/2025).

Lotto n. 3 - Schema sintetico descrittivo - Abitazione - Comune di Bella al Foglio n. 23 part. 511 sub. 2

Piena ed intera proprietà (1/1) dell'abitazione sita al primo piano del fabbricato sito nel Comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, al foglio 23, part. 511 sub. 2 con proporzionali diritti di comproprietà indivisa sulla particella 510.

L'abitazione confina con prospetti esterni su tutti i lati.

All'abitazione si accede attraverso una scala esterna ricadente nella citata corte ed è composta da un ingresso/disimpegno, una cucina con soggiorno/pranzo da un disimpegno che dà accesso alla zona notte, un bagno e una camera da letto.

Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è mediocre.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione corrisponde alla consistenza catastale.

L'abitazione è stata realizzata mediante sopraelevazione della originaria stalla (cucina del lotto n. 2), senza nessun titolo autorizzativo, ed è totalmente abusiva.

Allo stato attuale non è sanabile come abitazione perché ricade in una zona "Turistico collinare".

Il prezzo a base d'asta è stato stimato come valore d'uso.

Il prezzo a base d'asta del Lotto n. 3 (Abitazione) è di 28.200,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 3 pag. 41 della relazione peritale depositata il 19/02/2025).

Resta confermata la relazione nelle parti non modificate dalla presente.

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, 2/10/2025

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco