



**Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 69/2016 R.G.E.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Consulenza Tecnica d'Ufficio
Integrazione alla CTU del 3/01/2019**

Creditore procedente:
Esecutati:

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Annachiara Di PAOLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
Geom. Rocco SILEO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione

Integrazione alla CTU del 3/01/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Potenza – Ufficio dell'Esecuzione Immobiliare – N. 69/2016 R.G. –



TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 69/2016 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Creditore procedente:
Esecutati:

Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Annachiara Di Paolo
del TRIBUNALE DI POTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 12/06/2018, ha accettato l'incarico il 22/06/2018 e ha giurato di redigere la C.T.U. per rispondere ai quesiti richiesti.

Premesso che:

- il sottoscritto, a conclusione dell'incarico, ha depositato la C.T.U. e i relativi allegati in data 3/01/2019;
- Con pec del 20/03/2024, l'Avv. Raffaella Calciano, delegato alla vendita, ha richiesto integrazioni alla perizia in relazione alla rideterminazione del prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato.

Dato atto che il bene pignorato censito nel N.C.E.U. del Comune di Picerno al foglio n. 2, part. 590, è un opificio intercluso con difformità sanabili sia catastali sia edilizie.

Considerato che in risposta al quesito n. 12 della CTU (cfr. pag. 13), il sottoscritto ha stimato i costi per consentire l'accesso indipendente e per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene pignorato così come di seguito specificati:

N.	COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE PIGNORATO	Importo
1	Servitù prediale di passaggio che permette di accedere all'immobile pignorato attraverso il fondo servente non pignorato (part. n. 962 del foglio n. 2 del Comune di Picerno).	€ 600,00
2	Regolarizzazione delle difformità edilizie	€ 1.400,00
3	Regolarizzazione delle difformità catastali	€ 600,00
4	Costi per la separazione fisica del bene pignorato dall'U.I.U. adiacente non pignorata	€ 2.000,00
5	Totale costi per la regolarizzazione del bene pignorato	€ 4.600,00

Considerato che dai costi sopra indicati è stato escluso il costo dell'APE pari a € 500,00, il sottoscritto, in risposta alla richiesta del delegato alla vendita a mezzo pec del 20/03/2024, determina il prezzo a base d'asta della porzione del bene pignorato (pari a 1/2 dell'intero opificio) in **€ 43.825,00** così descritto:

- valore dell'intero opificio pari a € 92.250,00 così come stimato a pag. 14 della C.T.U.;
- detrazione dei costi per la servitù e per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari a € 4.600,00 (cfr. tabella riepilogativa sopra riportata);
- valore dell'intero opificio pari a **€ 87.650,00** (= € 92.250,00 - € 4.600,00) al netto dei costi di regolarizzazione;
- valore a base d'asta pari **€ 43.825,00** (= € 87.650,00/2) relativo alla quota pignorata di 1/2 dell'intero opificio al netto dei costi della regolarizzazione e di servitù che rimarranno a carico dell'aggiudicatario poiché le difformità non sono state regolarizzate nel contesto della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Potenza - Ufficio dell'Esecuzione Immobiliare - N. 69/2016 R.G. -

Geom. SILEO Rocco

Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico, 10 – 85100 Potenza – rocco.sileo@geopec.it – roccosileo@virgilio.it – cell.3476268954

I costi di regolarizzazione del bene pignorato possono essere sostenuti dall'acquirente successivamente alla vendita giacché non inficiano il trasferimento della proprietà.

Considerato che il bene pignorato pari a 1/2 dell'intero opificio non è suscettibile di separazione in natura né divisibile in porzioni di valore simile, si riporta il valore dell'intero immobile che ammonta a complessivi **€ 87.650,00** (= € 43.825,00 x 2).

In conclusione, l'opificio censito nel N.C.E.U. del Comune di Picerno al foglio n. 2 - part. 590, può essere venduto anche in presenza delle difformità perché esse potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario successivamente alla vendita.

Di seguito si riepilogano i valori sopra determinati:

- Valore dell'intero opificio pari a **€ 87.650,00**;
- Prezzo a base d'asta della quota di 1/2 dell'intero opificio pari a **€ 43.825,00**.

Tanto relaziona il sottoscritto alla S.V.I., in risposta ai chiarimenti richiesti e al solo fine di far conoscere la verità.

Il sottoscritto resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti o integrazioni.

Potenza, 28/03/2024

Il C.T.U.

- Geom. SILEO Rocco -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Potenza – Ufficio dell'Esecuzione Immobiliare - N. 69/2016 R.G. –

