



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 49/2020 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Davide VISCONTI

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



Firmato digitalmente da:

SILEO ROCCO

Firmato il 22/05/2023 16:22

Seriale Certificato: 1692075

Valido dal 23/08/2022 al 23/08/2025

InfoCertificatore: Qualified Electronic Signature CA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 49/2020 R.G.E.

Creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

[REDACTED]

Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Davide VISCONTI
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 all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 02/08/2022, ha accettato l'incarico il 09/08/2022 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	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 22/06/2020 Rep. 745, da cui è derivata la procedura esecutiva n. 49/2020, trascritta il 17/07/2020 al n. 8734 Reg. Gen. e al n. 6940 Reg. Part., la **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con sede in Roma, Via A. Spinelli n. 30, P.IVA 09339391006, quale conferitaria di tutte di

tutte le attività e passività della già BNL S.p.A., C.F.: 00651990582 e P.IVA 00920451002, ha pignorato i diritti di proprietà sui seguenti beni immobili:

Identificativi catastali dei beni pignorati					
N.	Comune	Indirizzo	Catasto	Foglio	Particella
1	Pignola (PZ)	C.da Tora snc	Fabbricati	3	624
2	Pignola (PZ)	C.da Tora snc	Terreni	3	623
3	Pignola (PZ)	C.da Tora snc	Terreni	2	529
4	Pignola (PZ)	C.da Tora snc	Terreni	2	531

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

- Il creditore procedente è **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con sede in Roma (RM), avente P.IVA: 09339391006;

■

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 07/11/2022 alle ore 11:00.

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

Al secondo appuntamento, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti:

(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, della documentazione ipotecaria e catastale, della documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Pignola, del Comune di Potenza e del Comune di Salerno, 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	
Controllo preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C. Risposta analitica al controllo preliminare	Pag. 4
Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. R - - - I	Pag. 5
Quesito n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. Risposta sintetica: L'abitazione e i terreni ad essa annessi sono ubicati alla C.da Tora 15/A, nel Comune di Pignola (PZ); Risposta analitica al quesito n. 2	Pag. 6
Quesito n. 3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati. Risposta sintetica: I beni pignorati sono censiti nel del Comune di Pignola N.C.E.U. al foglio n. 3 part. n. 624 e nel C.T. foglio 3 part. n. 623 e foglio n. 2 part. n. 529 e n. 531. Sono state riscontrate difformità catastali. Risposta analitica al quesito n. 3	Pag. 12
Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. Risposta analitica al quesito n. 4	Pag. 15
Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. Risposta analitica al quesito n. 5	Pag. 15
Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Risposta sintetica: I beni pignorati non sono regolari sotto il profilo urbanistico. Risposta analitica al quesito n. 6	Pag. 16
Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. Risposta sintetica: I beni pignorati sono occupati dagli esecutati. Risposta analitica al quesito n. 7	Pag. 21
Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. Risposta sintetica: Non sono stati rinvenuti vincoli o pesi sui beni pignorati. Sono state riscontrate difformità sanabili tra lo stato di fatto e i documenti depositati presso l'Agenzia delle Entrate (N.C.E.U.) Risposta analitica al quesito n. 8	Pag. 21

Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. Risposta sintetica: Dalla certificazione del competente Ufficio della Regione Basilicata si rileva “che non si può attestare l’esatta natura giuridica degli immobili di cui in premessa in quanto per il Comune di Pignola non è stata compiuta operazione di accertamento, verifica e sistemazione demaniale” Risposta analitica al quesito n. 9	Pag. 22
Quesito n. 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo. Risposta sintetica: i beni pignorati sono liberi da censo, livello ma relativamente all’uso civico non si può accertare l’esatta natura giuridica dei beni (Cfr. risposta al quesito n. 9). Risposta analitica al quesito 10	Pag. 22
Quesito n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso. Risposta analitica al quesito n. 11	Pag. 23
Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni. Risposta sintetica: Prezzo a base d’asta dei beni pignorati è di € 213.700,00 Risposta analitica al quesito n. 12	Pag. 23
Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 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. 27
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. Risposta sintetica: Risposta analitica al quesito 14	Pag. 27

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 Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli (NA) redatta in data 07/08/2020.

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 (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento), non ha depositato l'estratto catastale storico (relativo al periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni), 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 rilasciati dai Comuni di Pignola, Potenza e Salerno.

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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 27/10/2022 risulta che i beni immobili pignorati, per il diritto reale della piena e intera proprietà (1/1), corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di compravendita del 24/06/2004 Rep. n. 2026 per Notaio Branca Francesco da Venosa, trascritto in loro favore.

I beni pignorati sono i seguenti:

Identificativi catastali dei beni pignorati					
N.	Comune	Indirizzo	Catasto	Foglio	Particella
1	Pignola (PZ)	C.da Tora snc	Fabbricati	3	624
2	Pignola (PZ)	C.da Tora snc	Terreni	3	623
3	Pignola (PZ)	C.da Tora snc	Terreni	2	529
4	Pignola (PZ)	C.da Tora snc	Terreni	2	531

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

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

I beni oggetto della presente sono riportati sulla mappa catastale del comune di Pignola e sulla corrispondente ortofoto carta.

Sull'ortofotocarta è riportata la sovrapposizione della planimetria catastale.

Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta.

Planimetria catastale	Ortofotocarta
Comune di Pignola Foglio 3 Part. 623 e 624 Foglio 2 Part. 529 e 531	Comune di Pignola Foglio 3 Part. 623 e 624 Foglio 2 Part. 529 e 531

(Cfr. Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta)

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

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofotocarta si rileva che la strada di accesso ai beni pignorati occupa in parte anche le particelle n. 371 e 372 del Foglio n. 3 del Comune di Pignola che non sono intestate agli esecutati e non sono pignorate e attraversa anche le acque pubbliche (*fosso del Lago*) confinante con la particella n. 623 (Cfr. *Allegato 6 – Planimetrie catastali e visure*).

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

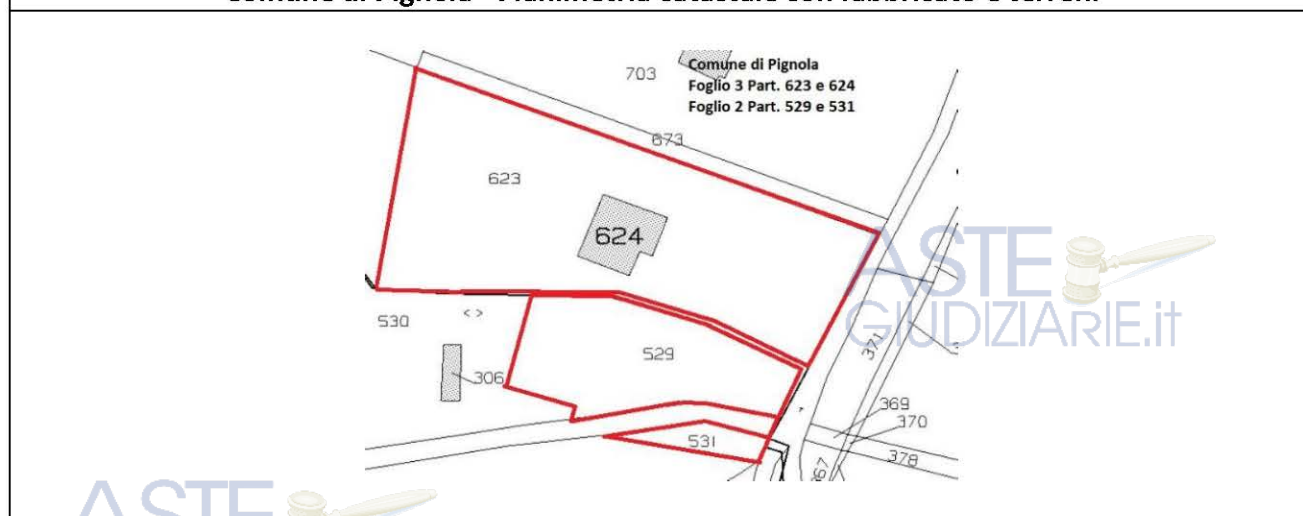
RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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

I beni pignorati costituiscono un lotto unico.

Fabbricato destinato a civile abitazione del tipo unifamiliare indipendente con relativa area di pertinenza circostante siti nel Comune di Pignola in c.da Tora n. 15/a, e rappresentati nella planimetria di seguito riportata.

Comune di Pignola - Planimetria catastale con fabbricato e terreni



Descrizione

I beni pignorati sono ubicati nella c.da Tora del Comune di Pignola, distano circa 10 Km da Potenza e sono a ubicati a 770 slm a breve distanza dalla riserva naturalistica del Lago Pantano di Pignola. Il clima è complessivamente freddo e umido, caratterizzato da inverni freddi e stagioni estive calde e secche.

Contrada Tora dista circa 4 Km dal centro abitato di Pignola ed è abitata da poche famiglie.

La zona è scarsamente urbanizzata, tuttavia, per la breve distanza dal centro abitato di Pignola e da Potenza può usufruire di tutti i servizi.

I dati catastali che identificano i beni pignorati sono:

Identificativi catastali dei beni pignorati				
Catasto	Fabbricati	Terreni	Terreni	Terreni
Comune censuario	Pignola (PZ)	Pignola (PZ)	Pignola (PZ)	Pignola (PZ)
Indirizzo	C.da Tora snc (S1, PT, 1)	C.da Tora	C.da Tora	C.da Tora
Foglio	n. 3	n. 3	n. 2	n. 2
Particella	n. 624	n. 623	n. 529	n. 531
Categoria	A/2 - Abitazione	Pascolo	Pascolo	Pascolo
Classe	Classe 2	Classe 1	Classe 1	Classe 1
Consistenza	12 vani			
Superficie catastale	mq 307	mq 2.716	mq 887	mq 152
R.C. /R.D.	€ 588,76	€ 1,26	€ 0,41	€ 0,07

Gli immobili pignorati sono costituiti da un fabbricato utilizzato come abitazione degli esecutati e da tre particelle di terreno.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, piano interrato, piano terra e piano primo (sottotetto).

Il piano interrato è adibito a deposito/lavanderia ed è composto da due locali deposito e un locale wc/lavanderia;

il piano terra è adibito ad abitazione ed è composto da un portico d'ingresso, un soggiorno, una cucina con adiacente tettoia (coperta), un disimpegno, un bagno e una camera da letto, un ripostiglio, una scala interna che conduce al primo piano (sottotetto) e una scala che conduce al piano interrato;

il primo piano (sottotetto) è adibito a abitazione ed è composto da un disimpegno, tre camere e due bagni.

Il fabbricato è dotato di un portico esterno e una tettoia coperta rispettivamente di mq 18,30 e mq 68,37 e, entrambe, realizzate in legno e pavimentate.

Nel complesso, le rifiniture sono di tipo civile.

Il fabbricato è in buono stato di manutenzione, intonacato e rifinito con pittura murale.

Gli infissi esterni e interni sono in legno.

Il fabbricato è allacciato alle reti pubbliche ed è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia autonoma.

L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia autonoma. Manca la documentazione relativa all'impianto termico e 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.

I terreni sono immediatamente limitrofi al fabbricato, e costituiscono area pertinenziale, al cui interno è ubicato un piccolo locale tecnico in pessime condizioni, e allo stato attuale dismesso. Parte dell'area esterna è utilizzata come corte e strada di accesso a servizio del fabbricato.

Si precisa che tutte le particelle costituiscono area di pertinenza esclusiva dell'abitazione degli esecutati distinta in catasto in tre particelle di terreno, e la particella 531 del foglio 2, catastalmente non è contigua alla particella 529, ma separata dalla particella 206 dello stesso foglio 2, non intestata agli esecutati e non oggetto di pignoramento.

La superficie complessiva dei terreni è di mq 3.755 di cui mq 715,00 utilizzati come corte e strada di accesso a servizio del fabbricato. Si precisa che l'accesso all'intero compendio avviene da strada pubblica, che non risulta individuata catastalmente. Infatti, la strada pubblica, catastalmente, occupa una parte del "Fosso Lago" e la strada privata di accesso al fabbricato insiste parzialmente anche sulle particelle 371 e 372 del foglio 3 del comune di Pignola, dette particelle non sono intestate agli esecutati e non sono oggetto di pignoramento, pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che permette di accedere agli immobili pignorati attraverso un fondo servente. La superficie della servitù è di mq 55. Il valore della servitù è stimato in complessivi € 200,00. L'importo è stato detratto dal prezzo a base d'asta (Cfr. prezzo a base d'asta - pag. 27).

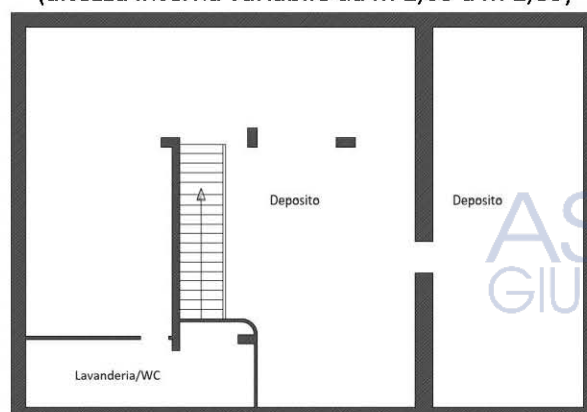
I confini della proprietà sono delimitati da muretti in blocchetti di cemento, con recinzione in rete metallica e siepi vegetali. L'accesso all'intero compendio è chiuso con cancello metallico. Nella particella n. 529 e 531 sono presenti alcuni alberi e arbusti. Alla part. n. 531 si accede dalle acque pubbliche (fosso "del Lago").

La superficie del fabbricato è la seguente:

N.	Descrizione	Superficie netta interna	Superficie lorda totale	Altezza interna
1	Piano interrato	mq 193,38	mq 239,30	Variabile da m 2,60 a m 2,80
2	Piano terra	mq 133,93	mq 244,82	Variabile da m 2,70 a m 4,95
3	Sottotetto	mq 105,78	mq 158,15	Variabile da m 1,20 a m 2,65
Totale		mq 433,09	mq 642,27	<i>la superficie lorda totale comprende anche la superficie lorda degli accessori</i>

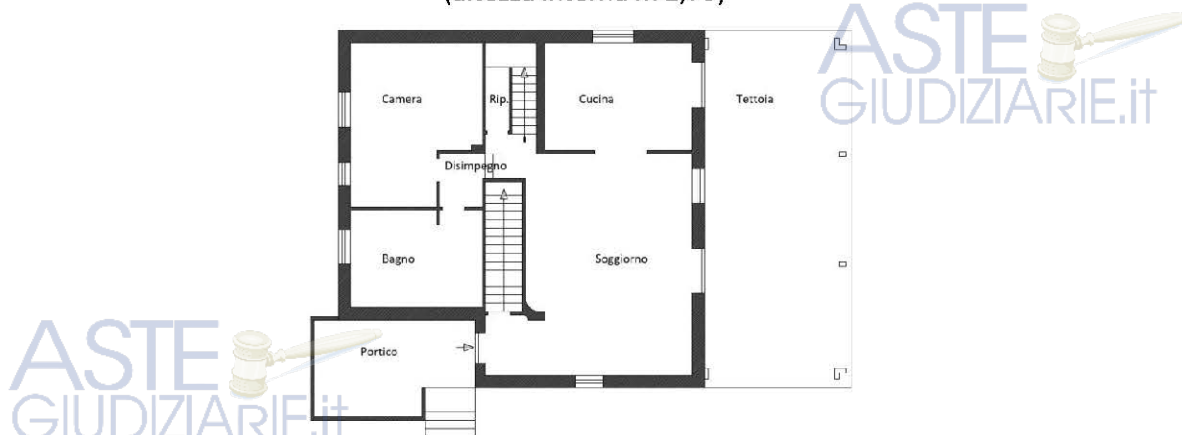
Comune di Pignola - Planimetria dello stato di fatto dei beni pignorati

PIANTA PIANO INTERRATO (altezza interna variabile da m 2,60 a m 2,80)



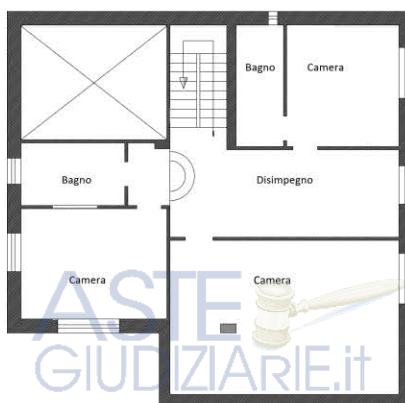
PIANTA PIANO TERRA

(altezza interna m 2,70)



PIANTA PIANO PRIMO - (Sottotetto)

(altezza media interna m 1,20 a m 2,65)



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

Documentazione fotografica



Ingresso carrabile (Vista da strada pubblica)



Ingresso carrabile (Vista da prop. privata)



Strada privata



Area di pertinenza a accesso al portico



Area di pertinenza e locale tecnico



Area di pertinenza



Portico e ingresso abitazione



Tettoia coperta



Ingresso - soggiorno



Cucina



Bagno P.T.



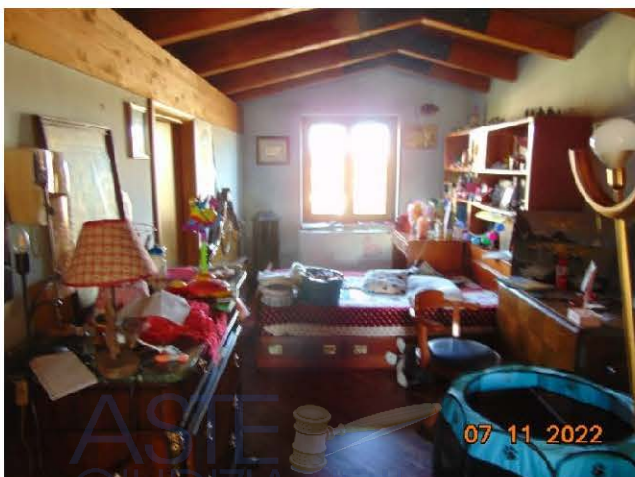
Camera P.T.



Deposito - Piano interrato



Deposito - Piano interrato



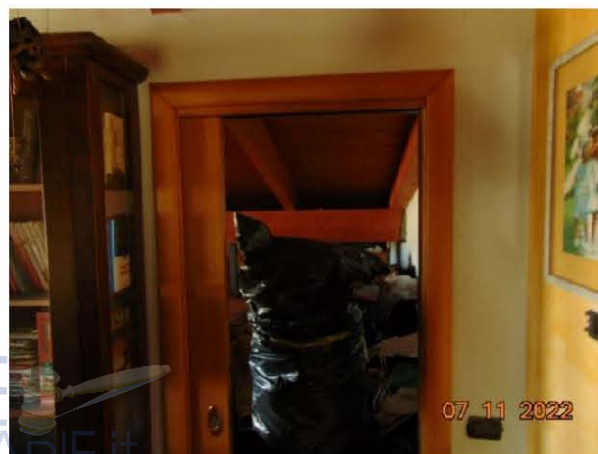
Disimpegno - Sottotetto



Bagno n. 1 - Sottotetto



Bagno n. 2 - Sottotetto



Camera - Sottotetto

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
1	Pignola (PZ)	C.da Tora snc	Fabbricati	3	624
2	Pignola (PZ)	C.da Tora snc	Terreni	3	623
3	Pignola (PZ)	C.da Tora snc	Terreni	2	529
4	Pignola (PZ)	C.da Tora snc	Terreni	2	531

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

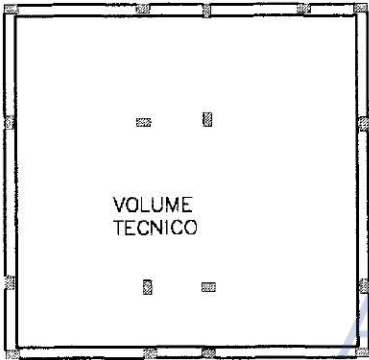
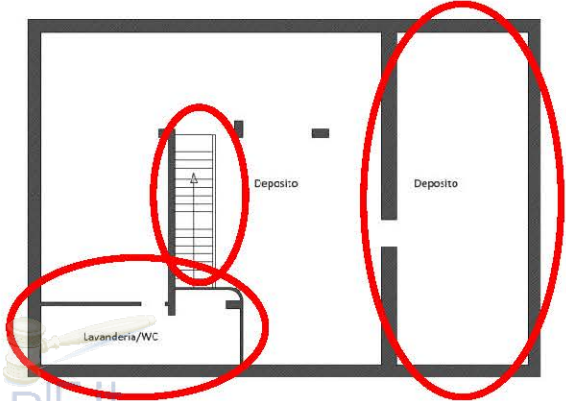
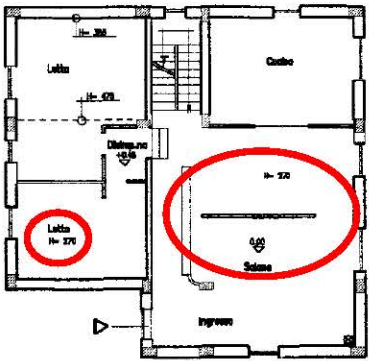
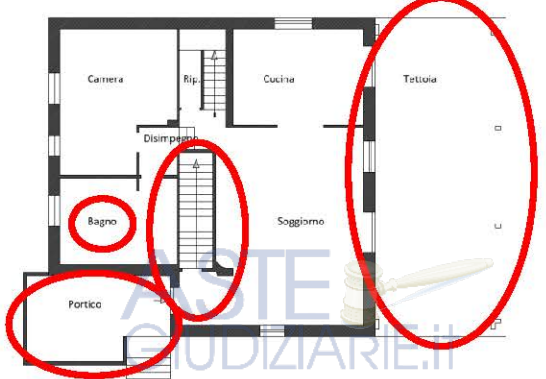
È stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nell'atto di acquisto con le risultanze catastali.

Si evidenzia, altresì, che lo stato di fatto non è rispondente alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- il piano interrato risulta ampliato e con diversa destinazione d'uso. E' utilizzato come deposito/lavanderia, mentre in catasto è riportato come volume tecnico;
- mancata rappresentazione della scala interna che collega il piano terra al piano interrato;
- mancata rappresentazione del portico e della tettoia esterna a piano terra;
- lieve difformità con variazione della destinazione d'uso del piano terra.

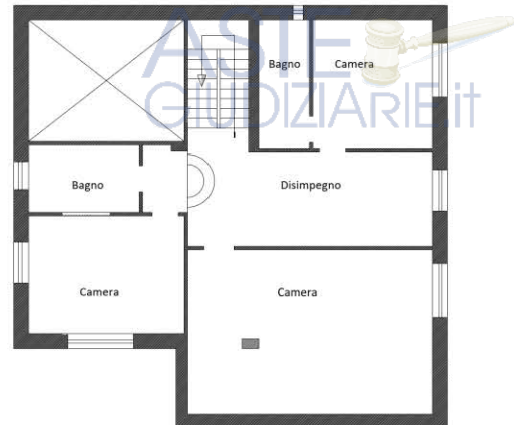
Le difformità sono riportate graficamente nelle seguenti planimetrie:

Fabbricato sito nel Comune di Pignola, foglio 3 part. 624 Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo <i>(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)</i>	
Planimetria catastale del Piano interrato 	Planimetria stato di fatto del Piano interrato 
Planimetria catastale del Piano terra 	Planimetria stato di fatto del Piano terra 

Planimetria catastale del Piano primo (sottotetto)



Planimetria stato di fatto del Piano primo (sottotetto)

**Rispondenza formale dei dati catastali:**

I dati di intestazione catastale attuale, quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono tra loro conformi e i beni risultano intestati agli esecutati.

I dati riportati nell'atto di acquisto sono riconducibili a quelli attuali attraverso la ricostruzione della storia catastale.

Ricostruzione della storia catastale dei beni pignorati:**1) Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Pignola al foglio n. 3 part. n. 623**

La part. 623 del C.T. è derivata per tipo mappale (Pratica n. PZ0013634 del 30/01/2004) dalla part. n. 621 del C.T.

La part. n. 621 del C.T. è derivata per frazionamento (Pratica n. PZ0225595 del 07/11/2003) dalla part. n. 227 del C.T.

La part. n. 227 del C.T. è derivata per frazionamento (del 24/01/1978) dalla part. n. 35 del C.T.

2) Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Pignola al foglio n. 2 part. n. 529

La part. 529 del C.T. è derivata per frazionamento (Pratica n. PZ0225427 del 07/11/2003) dalla part. n. 249 del C.T.

La part. 249 del C.T. è derivata per frazionamento (n. 2633.F03/1979) dalla part. n. 205 del C.T.

La part. 205 del C.T. è derivata per frazionamento (n. 454.7/1974) dalla part. n. 24 del C.T.

3) Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Pignola al foglio n. 2 part. n. 531

La part. 531 del C.T. è derivata per frazionamento (Pratica n. PZ0225427 del 07/11/2003) dalla part. n. 248 del C.T.

La part. 248 del C.T. è derivata per frazionamento (n. 2633.F03/1979) dalla part. n. 24 del C.T.

4) Fabbricato censito nel N.C.E.U. del Comune di Pignola al foglio n. 3 part. n. 624

Il fabbricato è stato censito al N.C.E.U. per costituzione (Pratica n. PZ0014462 del 30/01/2004) edificato sulla part. n. 624 del C.T.

La part. 624 del C.T. è derivata per tipo mappale (Pratica n. PZ0013634 del 30/01/2004) dalla part. n. 621 del C.T.

La part. n. 621 del C.T. è derivata per frazionamento (Pratica n. PZ0225595 del 07/11/2003) dalla part. n. 227 C.T.

La part. n. 227 del C.T. è derivata per frazionamento (del 24/01/1978) dalla part. n. 35 C.T.

Lo stato di fatto è difforme anche dal punto di vista urbanistico, pertanto, occorre correggere le difformità catastali per renderle coerenti con lo stato autorizzato.

Le difformità urbanistiche sono descritte in risposta al quesito n. 6 (Cfr. pag. 16).

Le difformità catastali possono essere corrette mediante presentazione di atto di aggiornamento sia al catasto terreni sia al catasto fabbricati (procedure Pregeo e Docfa).

Il costo per eliminare le difformità catastali è di € 1.500,00.

L'importo è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 27)



RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Lo schema sintetico descrittivo dei cespiti pignorati (Lotto unico) è il seguente:

Piena ed intera proprietà (1/1) dell'abitazione sita alla c.da Tora, 15/a del Comune di Pignola (PZ), Piano S1-T-1, con terreno circostante, catastalmente riportati nel comune di Pignola nel N.C.E.U. al foglio 3 part. n. 624 e nel C.T. al foglio 3 part. n. 623 e al foglio 2 part. n. 529 e n. 531.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli:

- **piano interrato** composto da due locali deposito, un wc/lavanderia;
- **piano terra** composto da un portico d'ingresso, un soggiorno, una cucina con adiacente tettoia coperta, un disimpegno, un bagno e una camera da letto, un ripostiglio, una scala interna che conduce al primo piano (sottotetto) e una scala che conduce al piano interrato;
- **piano primo** (sottotetto) composto da un disimpegno, tre camere e due bagni;
- **area pertinenziale** in cui insiste un piccolo locale tecnico. Parte dell'area esterna è utilizzata come corte e strada di accesso a servizio del fabbricato.



Difformità catastali: lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale sia per difformità planimetriche, sia per la diversa destinazione d'uso rispetto a quella dichiarata.

(Cfr. Risposta al quesito n. 3 - pag. 12)

Difformità urbanistiche: il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Pignola con Permesso a costruire n. 39/2004 in sanatoria al permesso a costruire n. 19/2003 e le planimetrie dello stato di fatto non sono conformi agli elaborati grafici autorizzati.

Il fabbricato può essere reso urbanisticamente conforme.

(Cfr. Risposta al quesito n. 6 - pag. 16)

Prezzo a base d'asta del Lotto unico è di € 213.700,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 27)



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:

[illegible]

L'atto di compravendita in favore degli esecutati 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 è stato realizzato con Permesso di costruire in sanatoria n. 39/2004 del 24/05/2004 per la regolarizzazione delle difformità del fabbricato autorizzato con Permesso di costruire n. 19/2003 del 02/09/2003 rilasciato dal Comune di Pignola.

Il fabbricato risulta urbanisticamente non conforme a quello autorizzato.

Vincoli urbanistici:

La zona in cui sorge il fabbricato è soggetta ai seguenti vincoli urbanistici:

- **Individuazione nel P.T.P.:** le particelle n. 624 (fabbricato) e 623 del foglio di mappa n.3 e n. 529 e 531 del foglio di mappa n. 2 ricadono in Area - A.2.1. - del Pantano sottoposto a Piano Paesistico esecutivo, adottato con Deliberazione di C.C. n.46 del 17/11/998 e approvato dalla Regione Basilicata con D.P.G.R. N.271 DEL 28/07/1999 e D.P.G.R. N.141 DEL 06/10/2006, come indicato nella tav. PG.3 - Carta dei regimi normativi;
- **Individuazione nel P.P.E.:** le particelle n. 624 (fabbricato) e 623 del foglio di mappa n. 3 e n. 529 e 531 del foglio di mappa n. 2, ricadono in Zona E4 - Area agricola con fenomeni di frizione insediativa, nel rispetto dell'indice di Utilizzazione Territoriale articolato in 0,03 mc/mq a

destinazione residenziale e 0,07 mc/mq a destinazione annessi e pertinenze, con distanze dai confini m. 10. Nelle zone E4, per tutti gli interventi edilizi consentiti, dovrà essere rispettata la distanza minima dalla strada principale di mt 30 in coerenza con l'art. 30 delle N.T.A. del P.T.P.;

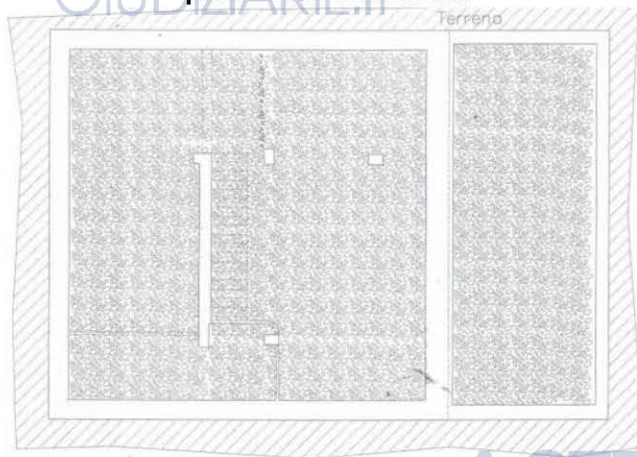
- **Strumento di attuazione:** Zona E4: Intervento diretto, con rilascio di Permesso di costruire;
- **Asservimenti:** Permesso di Costruire n. 19/2003 e Permesso di Costruire n.39/2004;
- **Individuazione nel P.A.I.:** circa mq 350 della p.lla n.623 del foglio di mappa n. 3, ricadono in Area a rischio idrogeologico basso - R1.

(Cfr. Allegato n. 9 Documentazione urbanistica)

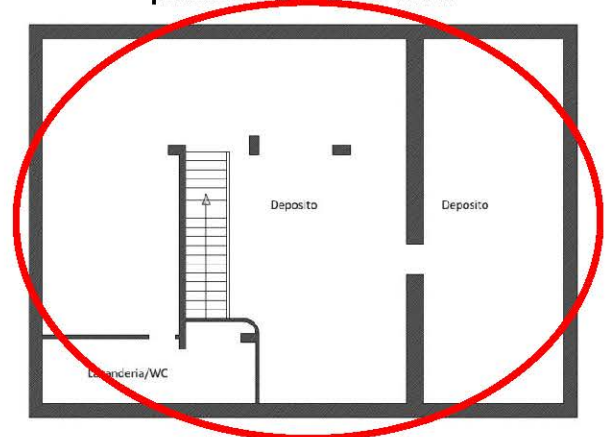
Fabbricato sito nel Comune di Pignola, foglio 3 part. 624

Raffronto tra la planimetria autorizzata dal Comune di Pignola e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

PIANO INTERRATO
planimetria autorizzata



PIANO INTERRATO
planimetria stato di fatto

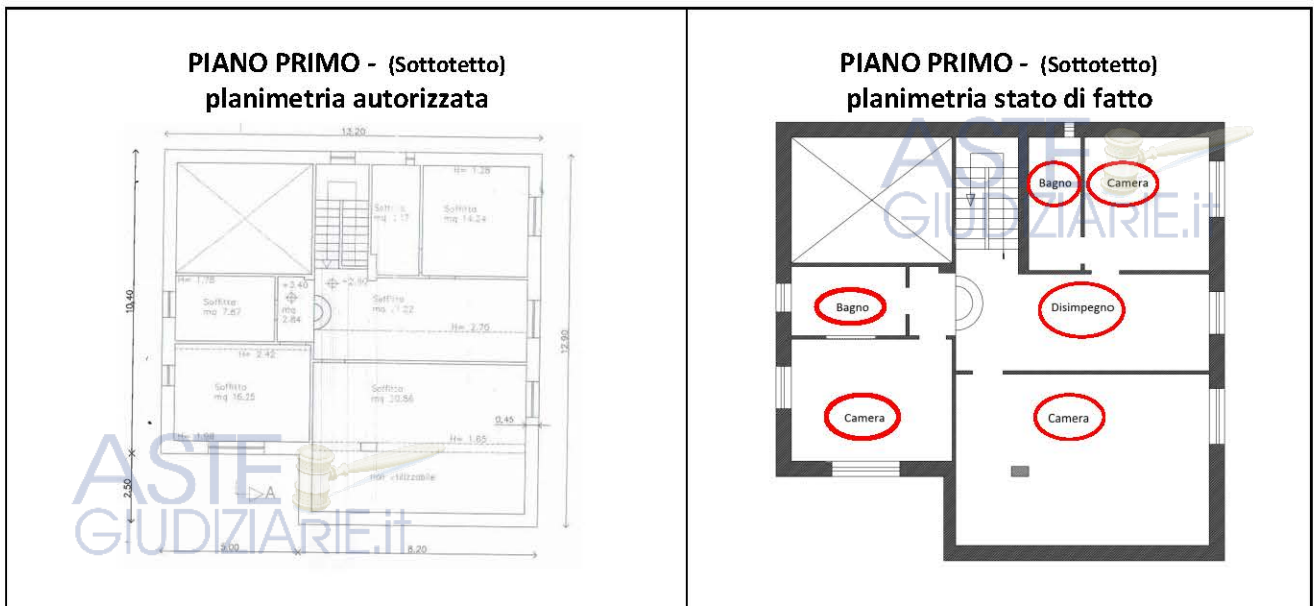


PIANO TERRA
planimetria autorizzata



PIANO TERRA
planimetria stato di fatto





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

Difformità urbanistiche rilevate

Dal raffronto tra le planimetrie autorizzate (Cfr. Permesso di Costruire n. 19/2003 e Permesso di Costruire in sanatoria n.39/2004 rilasciati dal Comune di Pignola) e lo stato di fatto, in considerazione dei vincoli urbanistici della zona in cui è ubicato il fabbricato, si riscontrano le seguenti difformità urbanistiche:

- 1) il locale interrato non è stato autorizzato. Nell'autorizzazione era previsto il totale riempimento del volume interrato con materiale arido (il P.P.E. approvato il 28/07/1999 vieta l'ampliamento volumetrico di edifici realizzati successivamente la data della sua approvazione);
- 2) la Tettoia esterna non è stata autorizzata;
- 3) la destinazione d'uso di alcuni locali a piano terra e l'intero primo piano (sottotetto) è diversa da quella autorizzata;
- 4) il portico d'ingresso autorizzato ha una superficie inferiore a quella rilevata in sede di sopralluogo, tuttavia, la superficie reale (mq 18,30) è compatibile con le prescrizioni urbanistiche del comune di Pignola.

(Cfr. Allegato 9 - Documentazione urbanistica)

Rendere urbanisticamente conforme il fabbricato

Il piano interrato deve essere ricondotto nella condizione prevista dall'autorizzazione rilasciata dal Comune di Pignola, la tettoia deve essere smantellata, le superfici interne del piano terra e del primo piano (sottotetto) possono essere recuperate ai sensi delle leggi regionali n. 8/2002 e n. 25/2009.

Pertanto, per rendere urbanisticamente conforme il fabbricato è necessario:

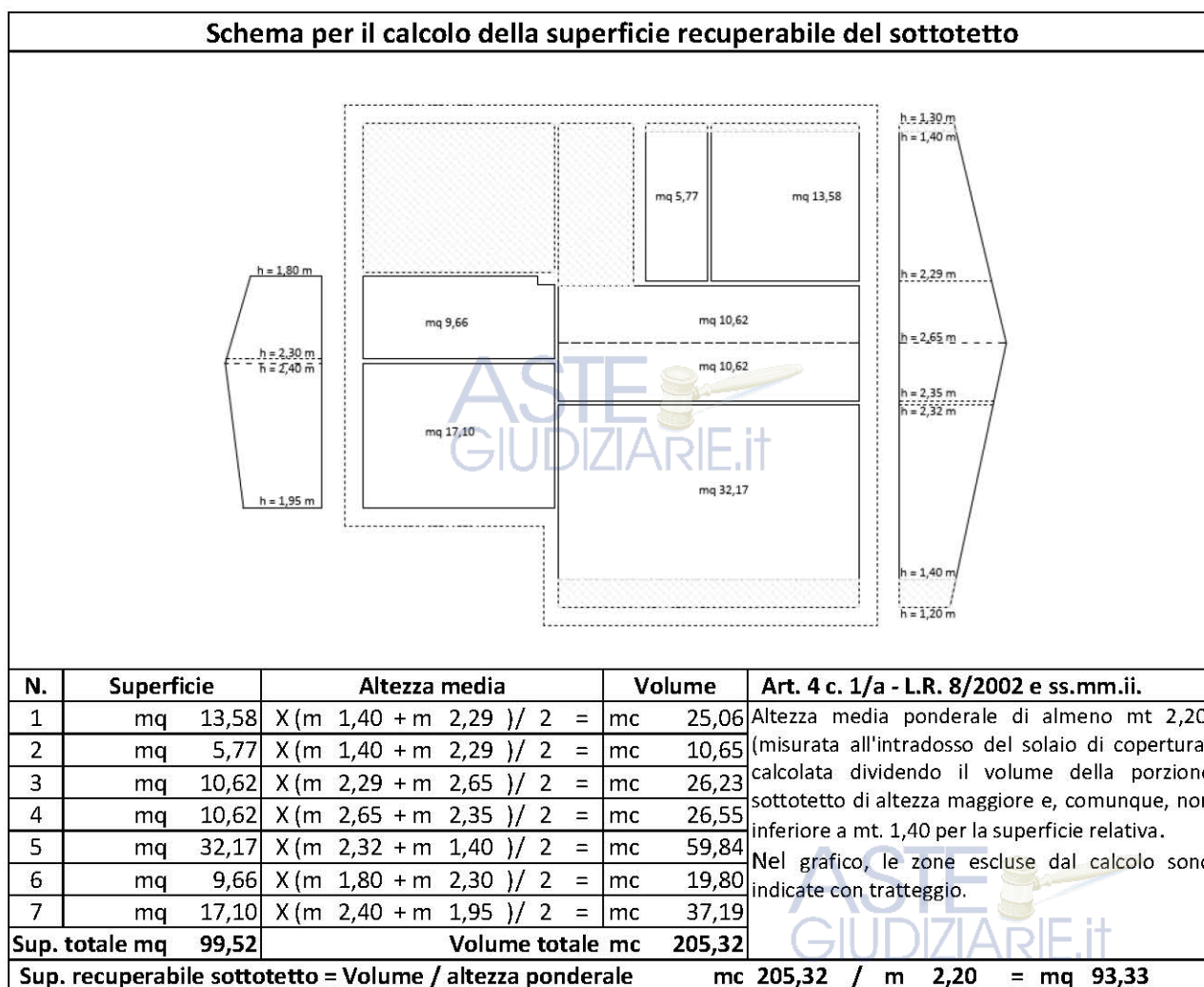
- a) Rendere inaccessibile il piano interrato mediante chiusura permanente di tutte le finestre e della porta di accesso sita al piano terra;
- b) Smantellare gli impianti presenti nel piano interrato e ripristinarne la funzionalità al piano terra;
- c) Smantellare la tettoia;
- d) Eseguire i lavori di efficientamento energetico previsti dalla legge regionale n. 25/2009;
- e) Richiedere il permesso a costruire in sanatoria per il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 8/2002 e ss.mm.ii. e per l'ampliamento dell'abitazione a piano terra ai sensi della L.R. 25/2009 e ss.mm.ii. (c.d. Piano Casa).

Calcolo delle superfici del primo piano (sottotetto) regolarizzabile urbanisticamente (L.R. 8/02)

La legge regionale n. 8 del 04/01/2002 e ss.mm.ii. prevede il recupero dei sottotetti a fini residenziali, con le seguenti prescrizioni:

- altezza media ponderale di almeno mt 2.20, (misurata all'intradosso del solaio di copertura) calcolata dividendo il volume della porzione sottotetto di altezza maggiore e, comunque, non inferiore a mt. 1.40 per la superficie relativa;
- rapporto pari ad almeno 1/10, tra superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione sottotetto di altezza maggiore e, comunque, non inferiore a mt. 1.40;
- Il rilascio del permesso a costruire in sanatoria per gli interventi di recupero del sottotetto e per l'ampliamento della superficie abitativa al piano terra che comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione, del contributo commisurato al costo di costruzione, oneri calcolati secondo le tariffe vigenti nel Comune di Pignola.

La superficie del sottotetto che si può recuperare ai sensi della citata L.R. 8/02 è calcolata nel seguente schema grafico:



La superficie del sottotetto recuperabile ai sensi della L.R. 8/2002 e ss.mm.ii. è di mq 93,33.

Calcolo delle superfici del piano terra regolarizzabili urbanisticamente (L.R. 25/09)

L'ampliamento della superficie abitativa previsto dalla legge regionale n. 25 del 07/08/2009 e ss.mm.ii. è condizionata al rispetto dei seguenti vincoli:

- Superficie degli edifici monofamiliari massima di mq 300;
- limite del 20% delle superfici esistenti con un massimo di mq 40;
- esecuzione di lavori di miglioramento energetico con riduzione dei consumi di almeno il 20%;
- Il rilascio dell'autorizzazione per gli interventi di ampliamento della superficie abitativa da parte del Comune di Pignola.

La superficie dell'abitazione a piano terra che può essere ampliata ai sensi della citata L.R. n. 25/09 è così determinata:

Scheda riepilogativa del calcolo delle superfici legittimabili urbanisticamente					
N	Descrizione		Superficie		Sup. regolari
1	Superficie netta abitativa autorizzata (Permesso di costruire n. 39/2004)	100%	= mq 54,02		mq 54,02
2	Superficie netta non residenziale (Permesso di costruire n. 39/2004)	60%	= mq 72,45		mq 43,47
3	Superficie abitativa del sottotetto recuperata (L.R. 8/02)	100%	= mq 93,33		mq 93,33
4	Totale superfici su cui si può applicare l'ampliamento ai sensi della L.R. 25/09				mq 190,82
5	Superficie per ampliamento (L.R. 25/09) max mq 40	mq 190,82 X 20%	=		mq 38,16
6	Totale superfici abitative autorizzate e urbanisticamente regolarizzabili (L.R. 8/02 e la L.R. 25/09)				mq 185,51

La superficie netta interna autorizzata del piano terra destinata ad abitazione è stata calcolata sulla scorta del rilievo dello stato di fatto.

La superficie autorizzata e regolarizzata destinata ad abitazione è complessivamente pari a **mq 185,51** di cui mq 92,18 (= mq 54,02 + mq 38,16) a piano terra e mq 93,33 al primo piano (sottotetto).

La tabella seguente riepiloga i valori di superfici e dei volumi legittimati, ai sensi delle citate L.R. n. 8/02 e n. 25/09, necessari per poter calcolare gli oneri derivanti dalla regolarizzazione urbanistica:

N.	Descrizione	Superficie regolarizzata	Volume Regolarizzato
1	Piano terra (volume regolarizzato = mq 38,16 x 2,70)	mq 38,16	mc 103,03
3	Sottotetto (Cfr. calcolo a pag. 19)	mq 93,33	mc 205,32
Totale		mq 131,49	mc 308,35

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

Trattandosi di lavori da eseguirsi in economia diretta il costo per il ripristino della conformità urbanistica è stimato a corpo come segue:

- 1) Lavori edili necessari a rendere urbanisticamente conformi il piano interrato: **€ 12.100,00** (Le opere necessarie sono: opere murarie per rendere tombato il piano interrato anche con eventuale riempimento del con materiale arido, modifica agli impianti termico, idrico ed elettrico e lavori di finitura);
- 2) Lavori di efficientamento energetico per ottenere i benefici del c.d. "Piano Casa" di cui alla L.R. 25/2009 e ss.mm.ii. sono stimati a corpo in **€ 7.500,00** (cappotto esterno su parete nord, adeguamento dell'impianto termico con l'installazione della caldaia, adeguamento dell'impianto idrico ed elettrico, opere murarie e di finitura).

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	Permesso di costruire in sanatoria (marche da bollo e diritti di segreteria)	€ 232,00
B	Oneri di urbanizzazione in sanatoria: € 5,38 x 2 x metro cubo di volume legittimato = (€ 5,38 x 2 x mc 308,35) =	€ 3.317,85
C	Oneri di costruzione in sanatoria € 25,00 x 2 x metro quadrato di superficie legittimata (€ 25,00 x 2 x mq 131,49) =	€ 6.574,50
D	Spese tecniche per progettazione e attività connesse alla regolarizzazione del fabbricato	€ 3.500,00
E	Lavori necessari a regolarizzare urbanisticamente il piano interrato	€ 12.100,00
F	Lavori di efficientamento energetico per ottenere i benefici del c.d. "Piano casa"	€ 7.500,00
Totale		€ 33.224,35

La somma necessaria per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato è di **€ 33.224,35** ed è stata detratta dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Stima dei beni pignorati pag. 27)

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 originato dalla procedura in narrativa;
- b) non insistono sui cespiti pignorati trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili diversi da quello in narrativa;
- 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 sono parte di un condominio;
- f) i cespiti pignorati non sono gravati da servitù e su di essi 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 vincoli che permarranno 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 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:**

Per quanto attiene alle iscrizioni ipotecarie, sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;

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

Per quanto attiene a 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:**

Il fabbricato pignorato, presenta difformità urbanistiche, solo parzialmente sanabili ed è privo del certificato di agibilità.

Le difformità urbanistiche sono descritte in risposta al quesito n. 6.

L'importo complessivo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile di € 33.224,35 è stato detratto dal prezzo a base d'asta dei cespiti pignorati.

(Cfr. Risposta al quesito 6 pag.16, prezzo a base d'asta pag. 27)

4) **Difformità catastali:**

Le difformità catastali sul fabbricato pignorato sono descritte in risposta al quesito n. 3.

L'importo complessivo per la regolarizzazione delle difformità catastali di € 1.500,00 è stato detratto dall'importo a base d'asta dei cespiti pignorati.

(Cfr. Risposta al quesito 3 pag. 12, prezzo a base d'asta pag. 27)

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il certificato relativo ai beni pignorati, rilasciato dalla Regione Basilicata - Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali - Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, alle Infrastrutture Rurali e alle S.P. riporta testualmente: *"che non si può attestare l'esatta natura giuridica degli immobili di cui in premessa in quanto per il Comune di Pignola non è stata compiuta operazione di accertamento, verifica e sistemazione demaniale"*, pertanto, non è possibile specificare se i beni ricadono su suolo demaniale.

(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 non sono soggetti a livello e a censo, invece, per l'uso civico non è possibile specificare se i beni ricadono su suolo demaniale (Cfr. risposta al quesito n. 9).

Entrambi gli esecutati hanno diritto di piena ed intera proprietà (proprietà 1/1) sui beni pignorati e il diritto non è di natura concessoria, hanno acquistato la proprietà dei beni pignorati con atto pubblico tra privati e ciascuno dei due esecutati ha diritto di piena proprietà pari a 1/2 dell'intero.

(Cfr. Allegato 7 - Titolo di provenienza, 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

I cespiti pignorati non fanno parte di un condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

Stima dei seguenti beni immobili:

Identificativi catastali dei beni pignorati				
Catasto	Fabbricati	Terreni	Terreni	Terreni
Comune censuario	Pignola (PZ)	Pignola (PZ)	Pignola (PZ)	Pignola (PZ)
Indirizzo	C.da Tora snc	C.da Tora	C.da Tora	C.da Tora
Foglio	n. 3	n. 3	n. 2	n. 2
Particella	n. 624	n. 623	n. 529	n. 531
Categoria	A/2 - Abitazione	Pascolo	Pascolo	Pascolo
Classe	Classe 2	Classe 1	Classe 1	Classe 1
Consistenza	12 vani			
Superficie catastale	mq 307	mq 2.716	mq 887	mq 152
R.C. /R.D.	€ 588,76	€ 1,26	€ 0,41	€ 0,07
Destinazione d'uso	Abitazione			

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 dei terreni è attualmente utilizzata come corte del fabbricato, pertanto, il valore è inglobato nella stima del fabbricato.

Per la porzione restante dei terreni, i valori di riferimento sono quelli agricoli medi del pascolo.

La distinzione delle superfici dei terreni è fatta al solo fine di determinarne il valore venale e non comporta la variazione catastale.

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

La superficie dei terreni è stata suddivisa tra la parte utilizzata come corte del fabbricato e il restante terreno censito come pascolo.

Le superfici sono riportate nella tabella seguente:

Identificativi catastali della corte e dei terreni a pascolo				
Catasto	Terreni	Terreni	Terreni	Terreni
Comune censuario	Pignola (PZ)	Pignola (PZ)	Pignola (PZ)	Pignola (PZ)
Indirizzo	C.da Tora	C.da Tora	C.da Tora	C.da Tora
Foglio	n. 3	n. 3	n. 2	n. 2
Particella	n. 623/a	n. 623/b	n. 529	n. 531
Qualità	Corte del fabbricato	Pascolo	Pascolo	Pascolo
Superficie catastale	mq 715	mq 2.001	mq 887	mq 152
R.D.	€ 0,33	€ 0,93	€ 0,41	€ 0,07

Calcolo della superficie commerciale

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).

Stima del valore di mercato del fabbricato e dei terreni siti in Pignola (PZ)

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e dei terreni:

I beni pignorati sono ubicati nella c.da Tora del Comune di Pignola, distano circa 10 Km da Potenza e sono a ubicati a 770 slm a breve distanza dalla riserva naturalistica del Lago Pantano di Pignola.

Il clima è caratterizzato da inverni freddi e stagioni estive calde e secche.

Contrada Tora dista circa 4 Km dal centro abitato di Pignola ed è abitata da poche famiglie.

La zona è scarsamente urbanizzata, tuttavia, per la breve distanza dal centro abitato di Pignola e da Potenza è dotata di tutti i servizi.

Gli immobili pignorati sono costituiti da un fabbricato utilizzato come abitazione e da tre particelle di terreno.

La strada di accesso ai terreni e al fabbricato attraversa due particelle (*part. n. 371 e 372 del Foglio n. 3 del Comune di Pignola*) che non sono intestate agli esecutati e non sono oggetto di pignoramento.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, piano interrato, piano terra e piano primo.

Il piano interrato è adibito a magazzino, il piano terra e primo piano sono adibiti a abitazione.

Il fabbricato è in buono stato di manutenzione, intonacato e rifinito con pittura murale.

Nel complesso, le rifiniture sono di tipo civili, con infissi esterni ed interni in legno.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico fognario e di riscaldamento autonomo.

L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia a pellet, posta al piano interrato.

Manca la documentazione relativa all'impianto termico, pertanto, 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.

È collegato all'acquedotto, alla rete fognaria e alla rete elettrica pubblica.

I terreni sono immediatamente limitrofi al fabbricato e porzione di essi è utilizzata come corte.

La strada di accesso ai beni pignorati occupa in parte anche le particelle n. 371 e 372 del Foglio n. 3 del Comune di Pignola che non sono intestate agli esecutati e non sono pignorate (*Cfr. Allegato 6 – Planimetrie catastali e visure*), pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che permette di accedere agli immobili pignorati attraverso un fondo servente. La superficie della servitù è di mq 55 e il valore è stimato in complessivi € 200,00 che viene detratto dal prezzo a base d'asta.

I confini della proprietà sono delimitati da muretti in blocchetti di cemento, con recinzione di rete metallica e siepi vegetali. L'accesso è chiuso con cancello metallico.

Nella particella n. 529 e 531 sono presenti alcuni alberi e alcuni arbusti.

Determinazione della superficie commerciale urbanisticamente regolarizzata

La superficie della sagoma del fabbricato è di mq. 158,15.

L'incidenza percentuale delle murature è data dal rapporto tra la superficie netta interna e la superficie della sagoma del fabbricato.

La superficie complessiva (abitazione + accessori) netta interna del piano terra è di mq 133,93.

(*Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto, calcolo delle superfici*)

$\text{Incidenza \%} = (\text{mq } 158,15 - \text{mq } 133,93) / 133,93 = 18\%$.

In considerazione della regolarizzazione della superficie del fabbricato, così come descritti e calcolati in risposta al quesito n. 6 (*Cfr. pag. 16*), si determina la superficie commerciale dell'abitazione moltiplicando la superficie netta per l'incidenza delle murature, quindi, la superficie commerciale con destinazione abitazione a piano terra è di $(\text{mq } 92,18 \times 1,18) = 108,77$ e, la superficie commerciale con destinazione abitazione al piano sottotetto $(\text{mq } 93,33 \times 1,18) = \text{mq } 110,13$.

La superficie complessiva dei terreni è di mq 3.755 di cui mq 715,00 è utilizzata come corte e strada di accesso a servizio del fabbricato, pertanto il terreno agricolo è di mq 3.040.

La superficie commerciale dell'intero fabbricato è riepilogata nella seguente tabella:

Calcolo della superficie commerciale dal fabbricato				
N.	Descrizione	Superficie lorda	Coff. DPR 138/98	Superficie commerciale
1	Superficie abitazione al piano terra	mq 108,77	1,00	mq 108,77
2	Superficie non residenziale piano Terra (mq 158,15 – 108,77) =	mq 49,38	0,50	mq 24,69
3	Terrazzo (fino a 25 mq)	mq 25,00	0,30	mq 7,50
4	Terrazzo (oltre 25 mq)	mq 43,37	0,10	mq 4,34
5	Portico (fino a 25 mq)	mq 18,30	0,30	mq 5,49
6	Corte del fabbricato (superficie fabbricato mq 158)	mq 158,00	0,10	mq 15,80
7	Corte del fabbricato eccedente la sua superficie (715-158) =	mq 557,00	0,02	mq 11,14
8	Superficie abitabile sottotetto	mq 110,13	1,00	mq 110,13
9	Superficie non residenziale sottotetto	mq 17,23	0,50	mq 8,62
10	Superficie del piano interrato (esclusa dal calcolo)	mq 239,30	-	mq 0,00
Totale superficie commerciale				mq 296,48

La superficie del piano interrato è esclusa perché l'intero piano deve essere reso inaccessibile e non utilizzabile per rendere il fabbricato conforme urbanisticamente.

La superficie commerciale del fabbricato, arrotondata ai sensi del DPR 138/98, è di mq 296.

Calcolo della superficie commerciale dei terreni		Superfici	
1	Pascolo censito nel comune di Pignola al foglio n. 3 part. 623	mq	2.716,00
2	Pascolo censito nel comune di Pignola al foglio n. 2 part. 529	mq	887,00
3	Pascolo censito nel comune di Pignola al foglio n. 2 part. 531	mq	152,00
4	A detrarre la superficie della corte ricadente nel foglio n. 3, part. 623	mq	- 715,00
5	Totale superficie commerciale dei terreni annessi al fabbricato	mq	3.040,00

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto, Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 9 - Documentazione urbanistica, Risposta al quesito 6 - pag. 16)

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi al Comune di Pignola pubblicati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", dal "Borsino immobiliare" e da "Borsinonet-Agenti immobiliari 24" e ai valori agricoli medi pubblicati sul sito della Regione Basilicata.

I valori di compravendita per metro quadrato di superficie commerciale lorda sono riportati nelle tabelle seguenti:

Valori di mercato per la compravendita di fabbricati (Euro/metro quadro di superficie lorda)			
N	Banca dati consultata	Valori per vendita	
		minimo	massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al II semestre 2022)	€ 740,00	€ 930,00
2	Borsino immobiliare - in funzione della zona (valori rilevati dal sito nel mese di aprile 2023)	€ 656,00	€ 842,00
3	Borsinonet - Agenti immobiliari 24 (valori riferiti ad aprile 2023)	€ 577,00	€ 685,00
4	Valori medi degli immobili della zona (arrotondati)	€ 658,00	€ 819,00
5	Media del valore di mercato il fabbricato	€ 739,00	
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 a pascolo	€ 3.248,00	

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

Tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'abitazione, della condizione dei terreni agricoli la cui superficie è stata già asservita dal punto di vista urbanistico per la realizzazione del fabbricato, 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 di € 930,00/mq;
- valore unitario di riferimento per la stima dei terreni di € 3.248,00/Ha.

Determinazione del prezzo a base d'asta del bene pignorato

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

Abitazione sita nel Comune di Pignola, c.da Tora, foglio n. 3, part. n. 624 e terreni siti nel Comune di Pignola, c.da Tora, foglio n. 3 della part. 623 e foglio n. 2 part. 529 e 531,				
N	Descrizione	Superficie	Prezzo unitario	Valore di mercato
1	Valore di mercato dell'abitazione mq	296 x	€ 930,00	€ 275.280,00
2	Valore di mercato dei terreni ha	0,304 x	€ 3.248,00	€ 987,39
3	Valore di mercato dei beni pignorati			€ 276.267,39
4	Valore di mercato dei beni pignorati in c.t.			€ 276.270,00
5	Riduzione per vendita forzata 10%			- € 27.627,00
6	Costi per regolarizzazione catastale			- € 1.500,00
7	Costi per la regolarizzazione urbanistica			- € 33.224,35
8	Servitù prediale sulle part. 371 e 372 del foglio n. 3 del Comune di Pignola			- € 200,00
9	Prezzo a base d'asta			€ 213.718,65
10	Prezzo a base d'asta dei beni pignorati (abitazione e terreni) in c.t.			€ 213.700,00

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 dell'abitazione e dei terreni circostanti siti nel Comune di Pignola, C.da Tora n. 15/a è di € 213.700,00 dicensi Euro duecentotredicimilasettecento/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 Pignola in data 18/10/2022, dal Comune di Potenza in data 20/10/2022 e 21/10/2022 e dal Comune di Salerno in data 02/05/2023 dai quali risulta che gli esecutati, [REDACTED]

del 18/10/2022 sono residenti nel comune di Pignola, in c.da Tora n. 15/a e dalla nascita hanno subito le seguenti variazioni:

N.	Comune	Indirizzo	Periodo
1	Salerno	Via Roma, n. 7 e via Via Zara X	Dal 28/03/1951 al 13/11/1952
2	Salerno	Via Torrione n. 34	Dal 14/11/1952 al 02/10/1957
3	Salerno	Via G. Centola n. 3	Dal 03/10/1957 al 28/05/1963
4	Salerno	Via M. Paglia n. 20	Dal 29/05/1963 al 11/07/1968
5	Salerno	Via Vernieri n. 61	Dal 12/07/1968 al 29/08/1973
6	Salerno	Via Balzico n. 34	Dal 30/08/1973 al 17/10/1973
7	Salerno	Via Balzico n. 14	Dal 18/10/1973 al 19/12/1976
8	Salerno	Via Vernieri n.61	Dal 20/12/1976 al 01/04/1979
9	Salerno	Via A. Aurofino 12	Dal 02/04/1979 al 17/09/1980
10	Salerno	Via Vernieri n. 61	Dal 18/09/1980 al 01/02/1983
11	Salerno	Via Velia n. 34	Dal 02/02/1983 al 20/02/1994
2	Potenza	Via N. Vaccaro, 152	Dal 21/02/1994 al 01/09/1994
3	Potenza	Via San Remo, 75	Dal 02/09/1994 al 18/06/1994
4	Potenza	Via A. Vespucci, 21	Dal 19/06/1994 al 24/02/1999
5	Potenza	San Remo, 92	Dal 25/02/1999 al 30/11/2004
6	Pignola	C.da Tora 15/a	Dal 01/12/2004 ad oggi

N.	Comune	Indirizzo	Periodo
1	Potenza	Via Gavioli, 74	Dal 08/11/1974 al 24/10/1995
2	Potenza	San Remo, 92	Dal 25/10/1995 al 30/11/2004
3	Pignola	C.da Tora 15/a	Dal 01/12/2004 ad oggi

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, 20/05/2023

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it