



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliari
N. 102/2023 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: **FINO 1 SECURITISATION SRL**

Esecutato: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Annachiara DI PAOLO**

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 09/08/2024 08:48

Seriale Certificato: 1692075

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

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 102/2023 R.G.E.

Creditore procedente: FINO 1 SECURITISATION SRL

Esecutato: [REDACTED]

**Sig. Giudice dell' Esecuzione
del Tribunale di Potenza
Dott.ssa Annachiara DI PAOLO**

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 29/02/2024, ha accettato l'incarico il 4/03/2024 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	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 giudiziario del 28/11/2023 Rep. 2272/2023, da cui è derivata la procedura esecutiva n. 102/2023, trascritta il 21/12/2023 ai nn. 20605/17147, la **FINO 1 SECURITISATION SRL** con sede in Milano - C.F.: 09966380967, ha pignorato i diritti della piena e intera proprietà del seguente bene immobile:

Dati identificativi				
Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno
Melfi	C.da Incoronata snc	75	463	3

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

- Il creditore procedente è **FINO 1 SECURITISATION SRL** con sede in Milano C.F.: 09966380967;
- L'esecutato è la sig.ra [REDACTED], con Codice F.: [REDACTED] 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 06/05/2024 alle ore 9:30.

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

- 1) Avv. Carmela NOLE', custode giudiziario;
- 2) [REDACTED], esecutata;
- 3) [REDACTED], figlia dell'esecutata;
- 4) [REDACTED], nipote dell'esecutata;
- 5) [REDACTED], genero dell'esecutata.

(Cfr. Allegato 2 - 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 Melfi 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	
Controllo preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 563 C.P.C. Risposta analitica al controllo preliminare	Pag. 3
Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. Risposta sintetica: Il diritto reale è la piena e intera proprietà dell'abitazione censita nel N.C.E.U. del Comune di Melfi al Foglio 75 Part. 463 Sub. 3, e non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità. Risposta analitica al quesito n. 1	Pag. 4
Quesito n. 2: 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 Melfi alla C.da Incoronata snc. Risposta analitica al quesito n. 2	Pag. 5
Quesito n. 3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati. Risposta sintetica: Il bene pignorato è censito nel N.C.E.U. del Comune di Melfi al Foglio 75 - Part. 463 - Sub. 3. Sono state riscontrate difformità catastali. Risposta analitica al quesito n. 3	Pag. 8
Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. Risposta analitica al quesito n. 4	Pag. 9
Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. Risposta analitica al quesito n. 5	Pag. 10

Quesito n. 6: 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. Risposta analitica al quesito n. 6	Pag. 10
Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. Risposta sintetica: Il bene pignorato è occupato dall'esecutato con la sua famiglia. Risposta analitica al quesito n. 3	Pag. 12
Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. Risposta sintetica: Non sono stati rinvenuti vincoli o pesi sul bene pignorato. Sono state riscontrate difformità catastali e urbanistiche sanabili. Risposta analitica al quesito n. 8	Pag. 12
Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. Risposta sintetica: Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento. Risposta analitica al quesito n. 9	Pag. 13
Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. Risposta sintetica: 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 Risposta analitica al quesito 10	Pag. 13
Quesito n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. Risposta sintetica: Il cespite pignorato non fa parte di un condominio e non è stata indicata nessuna spesa di gestione dell'immobile, e nessun procedimento in corso. Risposta analitica al quesito n. 11	Pag. 13
Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni. Risposta sintetica: Il prezzo a base d'asta del bene pignorato è di € 121.950,00; Risposta analitica al quesito n. 12	Pag. 13
Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Risposta sintetica: L'immobile è stato pignorato per la quota dell'intero e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare. Risposta analitica al quesito n. 13	Pag. 16
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: L'Esecutata è coniugata in regime di comunione legale dei beni, attualmente è residente nel Comune di Melfi alla C.da Incoronata snc. Risposta analitica al quesito 14	Pag. 16

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 563 C.P.C.*

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo si evince 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. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia redatta in data 02/01/2024.

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'esecutata.

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

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;
- l'esecutata, sig.ra [REDACTED], ha contratto matrimonio nel Comune di Melfi con il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e nel certificato non viene riportata nessuna annotazione.

(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 Melfi e sulla corrispondente ortofotocarta.

Sull'ortofotocarta è riportata la sovrapposizione della planimetria catastale.

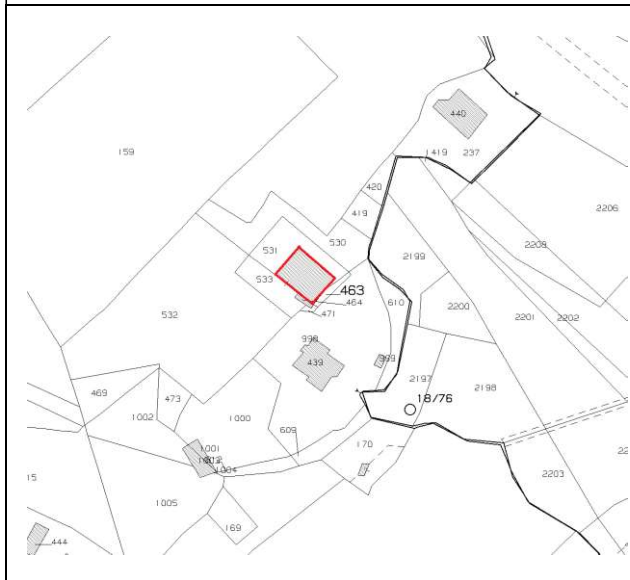
Si precisa che il fabbricato al cui interno è ubicata l'unità immobiliare pignorata è correttamente riportato nella mappa catastale, giusto tipo mappale n. 18860 del 14/03/1992, con un identificativo errato - (Cfr. Tipo mappale - Allegato 6 Planimetrie catastali e visure)

Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta

Comune di Melfi – Foglio 75 - Particella n. 463

(Cfr. Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta)

Planimetria catastale



Il bene pignorato è l'intera proprietà dell'abitazione sita in Melfi, alla C.da Incoronata snc, censita nel catasto fabbricati al foglio 75 particella 463 sub. 3 intestata alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] - C.F.: [REDACTED]

I diritti reali desunti dagli atti di trasferimento e dagli atti catastali corrispondono alla situazione attuale e a quanto riportato nell'atto di pignoramento e non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

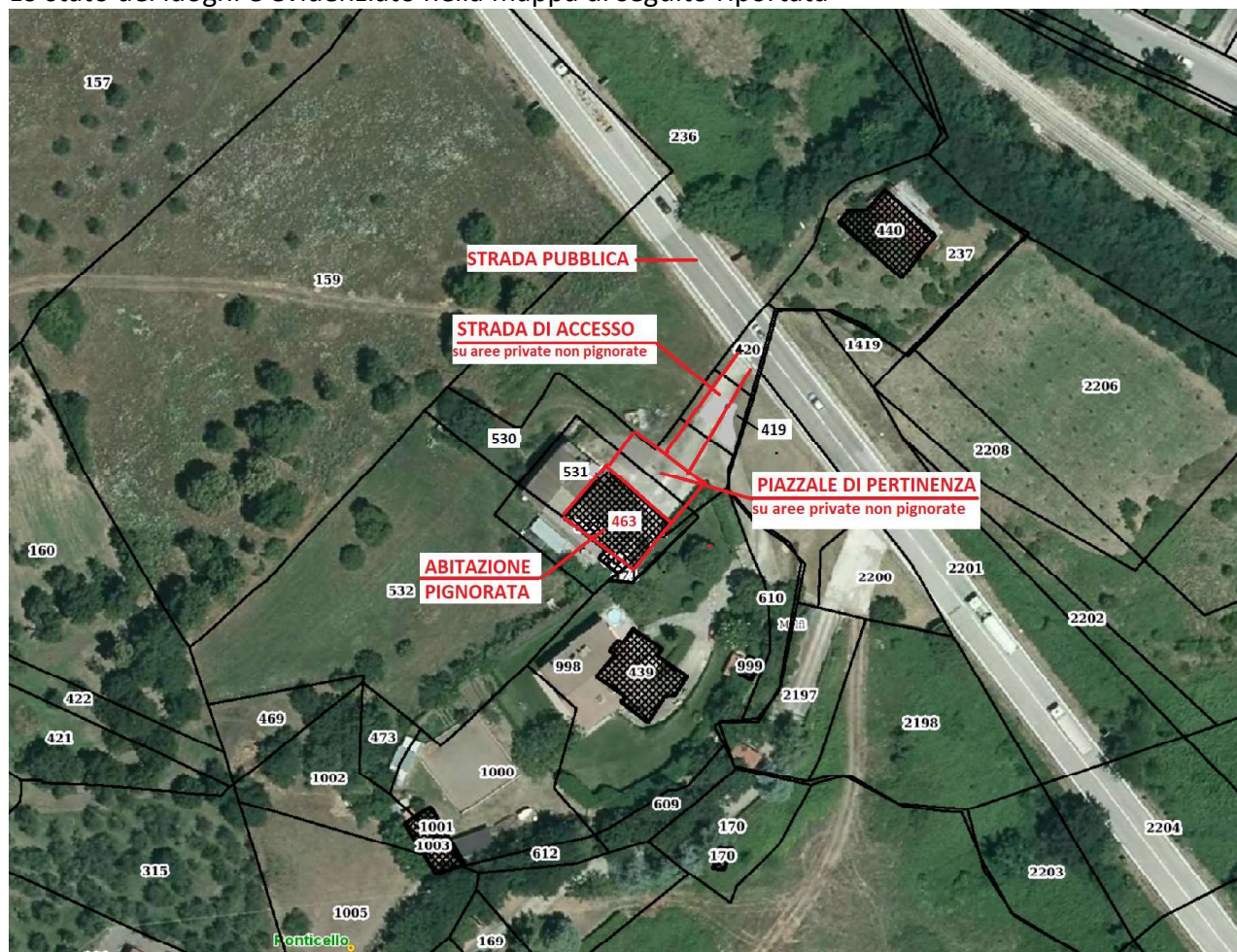
Esaminate le caratteristiche del bene pignorato, il sottoscritto ha verificato l'impossibilità della divisione in lotti, pertanto, il bene pignorato forma un lotto unico.

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

Si precisa che l'abitazione pignorata non ha accesso diretto dalla strada pubblica, ma ad essa si accede attraverso le particelle nn. 419 e 420 del foglio 75 sia a piedi sia con mezzi meccanici.

Inoltre, si evidenzia che, sia le aree di pertinenza del fabbricato (part. 530 e 531 del foglio 75), che le aree su cui insiste la strada di accesso non sono state pignorate, ed esse sono in parte di proprietà dell'esecutato e in parte di terzi, per cui l'abitazione pignorata risulta interclusa.

Lo stato dei luoghi è evidenziato nella mappa di seguito riportata



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 dati catastali sono riportati nella seguente tabella:

Abitazione sita in C.da Incoronata snc - censita nel N.C.E.U.							
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Melfi	75	463	3	A/2	5	Vani 10	€ 748,86

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Melfi, nella parte nord-est della Basilicata, a circa 40 chilometri dal capoluogo di regione, nell'Alta valle del Bradano a 523 metri s.l.m.

Ha una buona esposizione, in una zona nell'immediata periferia dell'abitato della cittadina lucana dove sono presenti tutti i servizi di quartiere ed extra quartiere.

La contrada in cui è ubicato il cespite pignorato presenta solo l'urbanizzazione di tipo primario, mentre l'abitato limitrofo è dotato di tutti gli altri servizi, ivi compreso scuole di ogni ordine e grado, ed è presente un presidio ospedaliero.

Il comune di Melfi è collegato al capoluogo attraverso la strada statale Potenza-Melfi e dalla linea ferroviaria gestita dalle ferrovie dello stato, oltre ad un servizio di pullman.

L'abitazione pignorata è ubicata alla C.da Incoronata del Comune di Melfi, al primo piano di un fabbricato isolato plurifamiliare, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dalla scala esterna, che insiste sul piazzale (area di pertinenza) individuata in una porzione delle particelle 530 e 531 del foglio 75. Tale area di pertinenza, intestata all'esecutata, è destinata a piazzale e spazi di manovra, ma non oggetto di pignoramento.

Si precisa che il lotto è intercluso, così come rappresentato nella planimetria sopra riportata. - (Cfr. Risposta al quesito 1 a pag. 4).

L'abitazione non è accessibile dalla strada pubblica, ma solo attraverso le particelle nn. 419, 420, 530 e 531 del foglio 75 che consente l'accesso al lotto intercluso anche con mezzi meccanici.

Si precisa che, sia le aree di pertinenza che le aree su cui insiste la strada di accesso non sono state pignorate e sono in parte di proprietà dell'esecutato e in parte di terzi, pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che permette l'accesso all'immobile pignorato attraverso il fondo servente. La superficie di tale fondo (non pignorato) necessario per l'accesso al cespite pignorato è di circa 400 mq, e la servitù prediale di passaggio viene stimata per un valore complessivo di € 600,00. - (Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 15)

L'importo della servitù è stato detratto dalla stima del prezzo a base d'asta.

L'abitazione pignorata è ubicata al primo piano di un fabbricato composto da n. 3 livelli (piano terra, piano primo e sottotetto), ed è dotata di balcone sul prospetto principale.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1979, (Cfr. Domanda di condono - Allegato 9) con struttura portante in muratura e solai in latero-cemento. La copertura è a doppia falda.

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

L'abitazione ha forma regolare completa in tutte le sue parti ed è composta da un ingresso, due cucine, un soggiorno, un corridoio, un disimpegno, tre bagni, quattro camere da letto, due ripostigli e una veranda. Due camere da letto e una cucina hanno accesso al balcone, mentre un bagno (2) è dotato di finestra ma priva di aerazione e illuminazione diretta dall'esterno.

Gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro singolo e in parte in alluminio. Tutti gli infissi esterni, tranne un bagno (3) e il ripostiglio hanno il doppio infisso in alluminio e tapparelle avvolgibili in plastica. La porta finestra della cucina ha le veneziane. Le porte interne sono in legno.

La pavimentazione dell'appartamento è in parte in piastrelle di ceramica e in parte in marmette di marmo, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, mentre le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

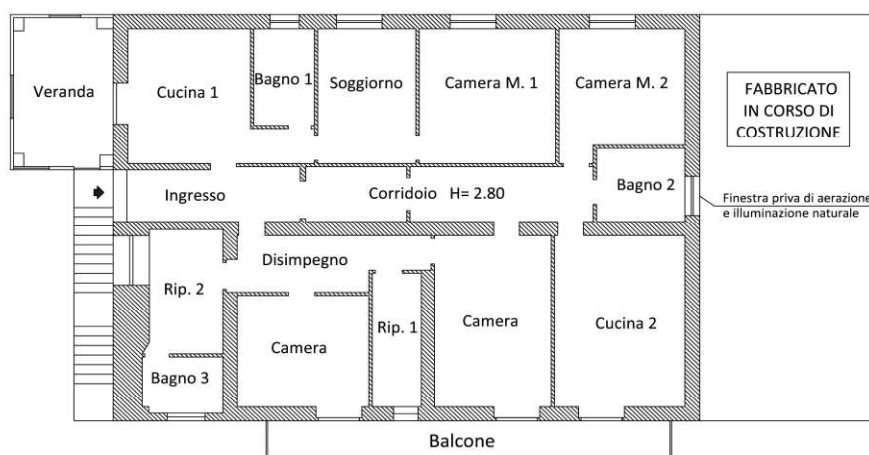
L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, riscaldamento autonomo con termo-camino e caldaia a GPL per la produzione di acqua calda. Si precisa che l'impianto idrico è alimentato da un pozzo artesiano ubicato nell'area adiacente il fabbricato. Anche l'impianto

fognario non è allacciato alla rete pubblica, ma è collegato ad un impianto autonomo di trattamento dei reflui (Vasca Imhoff) ubicato nell'area adiacente il fabbricato.

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 € 250,00.

La superficie netta interna dell'abitazione è di mq 184,84 a cui va aggiunta la superficie del balcone, terrazzo/veranda e scala esterna di mq 38,18. L'altezza utile dell'intera abitazione è pari a mt 2,80. La superficie commerciale è di mq 243,00 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**Abitazione - Comune di Melfi - Foglio 35, Part. 463, Sub. 3**

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

Di seguito la documentazione fotografica

Documentazione fotografica

Prospetto principale e piazzale



Ingresso abitazione da scala esterna



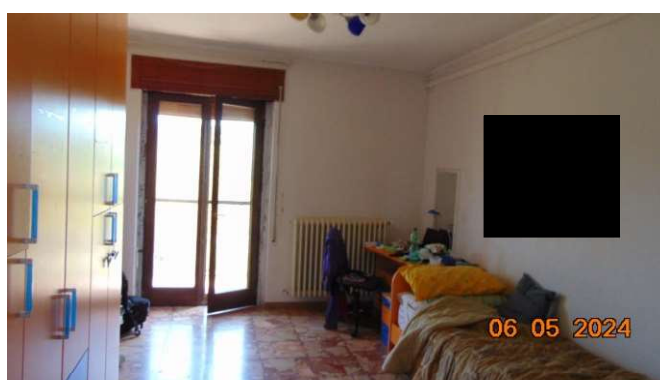
Cucina 1



Cucina 2



Camera M. 2



Camera

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene pignorato è identificato nella seguente tabella:

Abitazione sita alla C.da Incoronata snc							
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Melfi	75	463	3	A/2	5	Vani 10	€ 748,86

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Rispondenza formale dei dati catastali:

Il bene pignorato risulta intestato all'esecutata, ed è stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nell'atto di acquisto con le risultanze catastali.

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

Ricostruzione della storia catastale del bene pignorato:

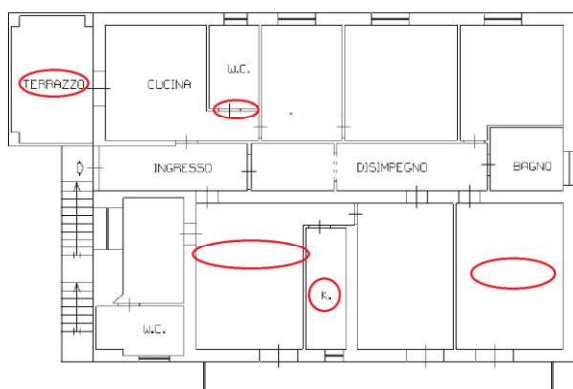
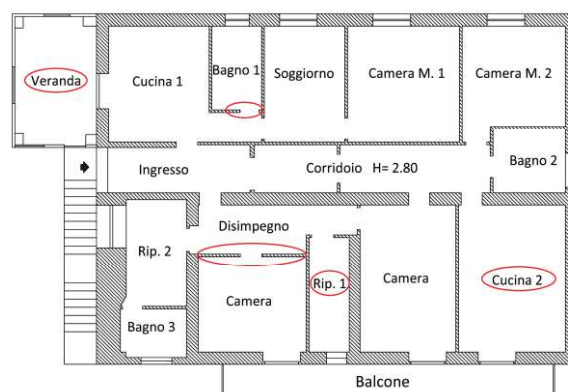
1) U.I.U. censita nel N.C.E.U. al foglio 75 part. 463 sub 3 del Comune di Melfi

- a) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- b) Variazione nel classamento del 08/10/2007 - Pratica n. PZ0388151 in atti dal 08/10/2007 (n. 8302.1/2007);
- c) Variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 08/02/2007 - Pratica n. PZ0036718 in atti

- dal 08/02/2007 (n. 663.1/2007) – Suppressione della part. 463 sub. 2 e costituzione della **part. 463 sub. 3**;
- d) Costituzione al N.C.E.U. del 28/01/1997 in atti dal 28/01/1997 (n. A00342.1/1997) della part. 463 sub. 2;
- e) Variazione d'ufficio al C.T. del 27/03/1992 in atti dal 27/11/1996 VRU 10-91/92 (n. 10.2/1991) – Con T.M.18860/92 è stata variata la qualità della part. 463 ad “Ente Urano”;
- f) Variazione d'ufficio al C.T. del 27/03/1992 in atti dal 27/11/1996 VRU 10-91/92 (n. 10.1/1991) - Con T.M.18860/92 è stata soppressa la particella 466 e unita alla part. 463;
- g) Frazionamento (n. 878.1/1992) della particella 161 del 24/03/1992 in atti dal 28/03/1992 (Circ. 5/89) e costituzione della part. 463;
- h) Frazionamento (n. 878.2/1992) del 24/03/1992 in atti dal 13/03/1995 (Circ.5/89) con soppressione della part. 423 e costituzione delle part. 465 e 466;
- i) Frazionamento (n. 485.1/1981) del 22/05/1981 in atti dal 13/03/1995 con soppressione della part. 312 e costituzione della part. 423;
- j) Le particelle n. 161 e 312 sono inserite nell'impianto meccanografico dal 30/07/1979.

Difformità catastali rilevate

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità catastali consistente nella variazione della distribuzione interna degli ambienti con cambio d'uso e nell'ampliamento della superficie abitabile della veranda, ottenuta mediante la chiusura del terrazzo, così come si evince dal raffronto di seguito riportato:

Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo**Abitazione - Comune di Melfi, Foglio 75, Part. 463, Sub. 3***(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)***Planimetria catastale****Planimetria stato di fatto**

Lo stato di fatto è difforme anche dal punto di vista urbanistico, pertanto, occorre correggere le difformità catastali per renderlo coerente con i grafici presentati alla domanda di condono al fine del rilascio del permesso a costruire in sanatoria, ancora non ottenuto.

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. 15)

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

Il lotto unico è costituito dalla piena ed intera proprietà dell'abitazione ubicata nel Comune di Melfi, alla C.da Incoronata snc, sita al primo piano e riportata nel catasto fabbricati del comune di Melfi al foglio 75, part. 463, sub. 3, ed è intercluso.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 15)

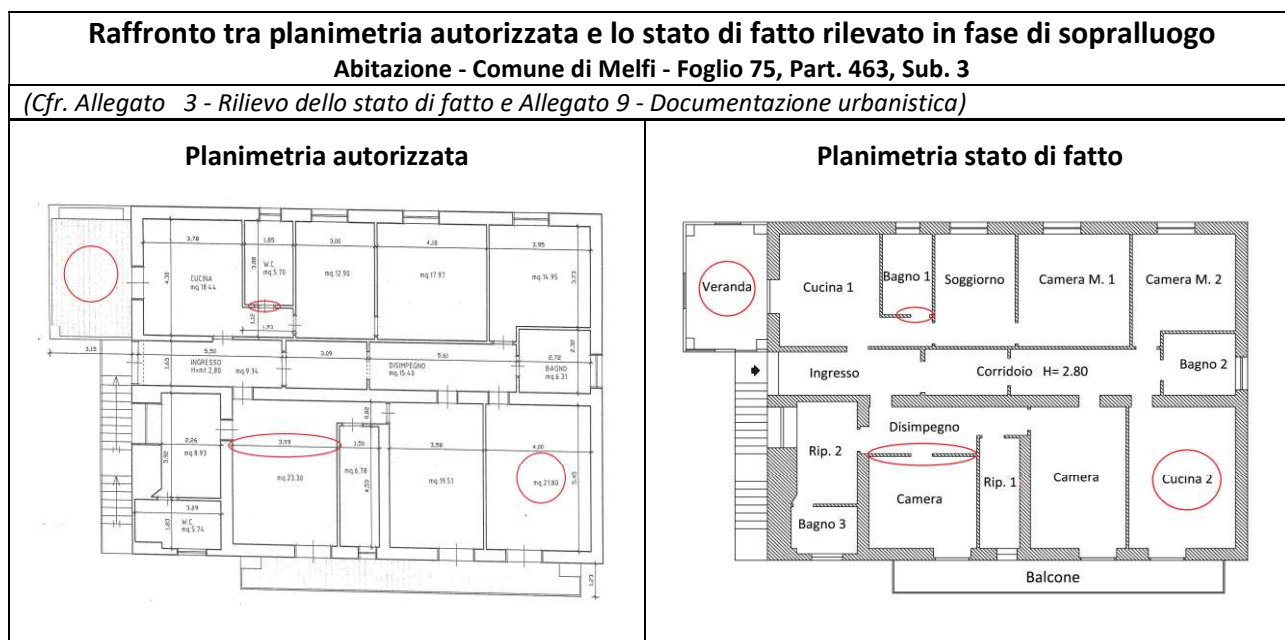
Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 3 - Titolo di provenienza e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

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

Pag. 10/16

uno stralcio aerofotogrammetrico e piante architettoniche. Non risulta completato l'iter burocratico per l'ottenimento del titolo autorizzativo. Il Permesso a costruire in sanatoria può essere rilascio previa presentazione della documentazione mancante e i versamenti degli ulteriori oneri a saldo. Il cespite oggetto di pignoramento, rispetto alla pianta allegata alla domanda di condono, non risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico per la diversa distribuzione degli spazi interni con spostamento della porta interna del w.c., per il cambio di destinazione d'uso di un vano interno a cucina (*cucina 2*) e ampliamento della superficie abitabile dovuta alla trasformazione del terrazzo in veranda.



Per la regolarizzazione urbanistica, non essendo stato rilasciato il Permesso a costruire in sanatoria, occorre ripristinare lo stato di fatto allegato alla domanda di condono, condizione necessaria per il rilascio del titolo autorizzativo e per una eventuale successiva pratica edilizia.

Pertanto, per rendere urbanisticamente conforme l'abitazione occorre:

- Rimuovere gli infissi e la copertura della veranda per ripristinare il terrazzo;
- Spostare la porta del bagno adiacente la cucina 1;
- Demolire il tramezzo che divide il disimpegno dalla camera;
- Chiudere gli impianti della cucina 2;

Trattandosi di lavori che possono essere eseguiti in economia diretta il costo per il ripristino dello stato al momento della domanda di condono è stimato a corpo in **€ 5.500,00**

Al costo per i lavori stimati occorre aggiungere gli oneri e le spese per la documentazione necessaria per il rilascio del titolo autorizzativo in sanatoria.

Di seguito una tabella riepilogativa dei costi per rendere urbanisticamente conforme l'abitazione:

Tabella riepilogativa dei costi per rendere urbanisticamente conforme il bene pignorato		
Rif.	Descrizione	Importo
A	Oblazione (a saldo)	€ 876,35
B	Oneri di urbanizzazione in sanatoria compreso interessi	€ 12.843,60
C	Oneri di costruzione in sanatoria compreso interessi	€ 12.264,85
D	Spese tecniche per progettazione e attività connesse alla regolarizzazione del fabbricato destinato ad abitazione.	€ 9.500,00
E	Lavori necessari per la regolarizzazione urbanistica	€ 5.500,00
Totale		€ 40.984,80

La somma necessaria per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare è di **€ 40.984,80** ed è stata detratta dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. *Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 15*)

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il bene pignorato è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia. - (Cfr. *Allegato 2 - Verbale di sopralluogo*)

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 non fa parte di un condominio;
- 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.); diffinità 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; diffinità 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 complessivo per la sanatoria delle difformità urbanistiche pari a € 40.984,80 è stato detratto dal prezzo a base d'asta. (Cfr. Determinazione prezzo a base d'asta pag. 15)

4) Difformità catastali:

Il cespite pignorato presenta difformità catastale non regolarizzate nel contesto della procedura, per cui l'importo della regolarizzazione pari a € 500,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 15).

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'esecutata ha il diritto di piena proprietà sul bene pignorato e tale diritto non è di natura concessoria.

La proprietà del bene pignorato è pervenuta per atto inter vivos a carattere transattivo e il titolo di proprietà è indicato in risposta al quesito n. 5 ed è allegato alla presente.

(Cfr. Allegato 3 - 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 non fa parte di un condominio e non sono state indicate spese ordinarie e/o straordinarie e nessun procedimento giudiziario in corso. - (Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo)

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 del bene 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.

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 autorizzata			
n.	descrizione	superficie netta	Annotazioni
1	Ingresso	mq 9,06	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
2	Cucina1	mq 18,28	
3	Bagno 1	mq 5,70	
4	Soggiorno	mq 12,90	
5	Camera m. 1	mq 17,94	
6	Camera m. 2	mq 14,90	
7	Bagno 2	mq 6,34	
8	Cucina 2	mq 21,67	
9	Corridoio	mq 15,44	
10	Camera	mq 19,40	
11	Ripostiglio 1	mq 6,36	
12	Disimpegno	mq 9,32	
13	Camera	mq 14,26	
14	Ripostiglio 2	mq 8,90	

15	Bagno 3	mq	4,37	
16	Terrazzo (Veranda)	mq	13,85	
17	Balcone	mq	14,75	
18	Scala esterna	mq	9,58	
9	Totale superficie netta interna	mq	223,02	Superficie netta interna
Calcolo della superficie commerciale				
n.	descrizione		Superficie lorda	Coeff. Superficie commerciale
1	Abitazione	mq	231,80	1,00 231,80
2	Balcone, terrazzo e scala esterna	mq	38,18	0,30 11,45
4	Totale superficie commerciale	mq	269,98	243,25

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

La superficie commerciale arrotondata dell'abitazione pignorata è di mq 243,00.

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 Melfi 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	770,00	880,00
2	ReQuot	880,00	1100,00
3	Borsino net	733,00	917,00
4	Valori degli immobili della zona	794,33	965,66

Tenendo conto della tipologia edilizia dell'unità immobiliare, della sua vetustà e grado di conservazione, dei materiali e delle finiture dell'abitazione, e di tutte le caratteristiche estrinseche e intrinseche, 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 **€ 750,00/mq**.

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

Determinazione del prezzo a base d'asta del bene - Comune di Melfi, C.da Incoronata snc - Foglio 75, Part. 463 sub. 3 .				
N	Descrizione	Superficie	Prezzo unitario in €	Valori in euro
1	Valore di mercato	mq	243 x € 750,00	182.250,00
2	Riduzione per vendita forzata	10%	di Euro	182.250,00
3	Costi per servitù di passaggio			- 600,00
4	Costi per regolarizzazione urbanistica			- 40.984,80
5	Costi per regolarizzazione catastale			- 500,00
6	Prezzo a base d'asta in Euro			121.938,80
	Prezzo a base d'asta del bene pignorato in c.t.			121.950,00

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 € 121.950,00 (diconsi Euro centoventunomilanovecentocinquanta/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 Melfi in data 10/07/2024 dai quali risulta che l'esecutata, [REDACTED], per immigrazione dal comune di [REDACTED], è residente a [REDACTED] nella C.da Incoronata snc dal 8/06/1972 ad oggi.

La sig.ra [REDACTED] il 14/11/1970 ha contratto matrimonio nel Comune di Melfi con il sig. [REDACTED] e a margine del certificato non riporta nessuna annotazione.

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 lì, 9/08/2024

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco