



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 52/2023 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Annachiara Di PAOLO

Indice degli atti depositati:

Relazione tecnica d'ufficio

Allegato 1 - Nomina e quesiti;

Allegato 2 - Verbali 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 - Atti 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

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 52/2023 R.G.E.

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

Ill.mo Sig.ra Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza e all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 18/09/2023, ha accettato l'incarico il 25/09/2023 e ha giurato di redige 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 26/05/2023 Rep. n. 855, da cui è derivata la procedura esecutiva n. 52/2023, trascritta il 23/06/2023 al n. 10544 Reg. Gen. e al n. 8654 Reg. Part.

proprietà sui seguenti beni immobili:

Dati catastali degli immobili pignorati		
Catasto	Fabbricati	Terreni
Comune	Sasso di Castalda (PZ)	Sasso di Castalda (PZ)
Indirizzo	Vico Calvario	C.da Sopra Turri o Vignali
Foglio	n. 20	n. 10
Particella	n. 806	n. 330
Sub.	n. 14	

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

- Il creditore precedente è la [redacted] in sede in Via Vittorio Alfieri n. 1, del [redacted] ro delle Imprese di Treviso-Belluno, [redacted] a Vietri di Potenza l'11/09/1976 con [redacted] nella piena proprietà degli immobili pignorati siti nel Comune di Sasso di Castalda (PZ).

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 20/10/2023 alle ore 12:00 presso gli immobili siti nel Comune di Sasso di Castalda (PZ).

All'appuntamento, oltre al sottoscritto C.T.U., è intervenuto solo il custode giudiziario, Avv. GIOSA Laura, e non era presente l'esecutata [redacted] pertanto, non è stato possibile accedere all'abitazione e, quindi, è stato necessario fissare un nuovo sopralluogo.

Il giorno 12 gennaio 2024 è stato eseguito un successivo sopralluogo per consentire l'accesso all'immobile, in modo forzoso, previa autorizzazione del G.E.

Il sopralluogo ha avuto inizio alle ore 11:00 alla presenza dei sigg.:

- 1) Avv. GIOSA Laura, custode giudiziario;

[redacted] o intervenuto per consentire l'accesso forzato e sostituire le serrature [redacted].

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 Sasso di Castalda (PZ), 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. Risposta sintetica: I beni pignorati ubicati nel comune di Sasso di Castalda (PZ) al F. 20, Part. 806, sub. 14 [redacted] 30, sono di piena e intera proprietà dalla [redacted]. Tutti i beni pignorati non sono soggetti 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: Lotto n. 1 – Abitazione con annesso deposito sita nel Comune di Sasso di Castalda (PZ), Vico Calvario (F. 20, part. 806, sub. 14); Lotto n. 2 – Terreno agricolo sito nel Comune di Sasso di Castalda, C.da Sopra Turri o Vignali (F. 10, part. 330). Risposta analitica al quesito n. 2	Pag. 7
Quesito n. 3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati. Risposta sintetica: I beni pignorati sono censiti nel Catasto Fabbricati e Catasto Terreni: Lotto n. 1 – N.C.E.U. del Comune di Sasso di Castalda (PZ) al Foglio n. 20, Part. n. 806 - Sub. 14; Lotto n. 2 – C.T. del Comune di Sasso di Castalda (PZ) al Foglio n. 10, Part. n. 330;	

Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Risposta analitica al quesito n. 3	Pag. 11
Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti. Risposta analitica al quesito n. 4	Pag. 14
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 dei beni o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Risposta sintetica: I beni pignorati del lotto n. 1 presentano difformità urbanistiche. Risposta analitica al quesito n. 6	Pag. 16
Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. Risposta sintetica: Tutti i beni pignorati relativi ai Lotto n. 1 e 2 sono liberi e nella disponibilità del custode giudiziario. Risposta analitica al quesito n. 7	Pag. 17
Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. Risposta sintetica: Sui cespiti di entrambi i lotti non sono stati rinvenuti vincoli o pesi gravanti sui beni pignorati. Sui beni del lotto n. 1 sono state riscontrate difformità urbanistiche e difformità catastali sanabili non regolarizzate nel contesto della procedura. Risposta analitica al quesito n. 8	Pag. 17
Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. Risposta sintetica: Per i beni pignorati non è possibile specificare se i beni ricadono su suolo demaniale. Risposta analitica al quesito n. 9	Pag. 18
Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. Risposta sintetica: I beni pignorati sono liberi da censo, livello o uso civico, invece, per l'uso civico non è possibile specificare se i beni ricadono su suolo demaniale L'esecutata ha il diritto di piena proprietà (1/1) e tale diritto non è di natura concessoria. Risposta analitica al quesito 10	Pag. 19
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. 19
Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni. Risposta sintetica: Il prezzo a base d'asta divisi per lotti è: Il prezzo a base d'asta del lotto n. 1 è di € 37.100,00; Il prezzo a base d'asta del lotto n. 2 è di € 2.500,00. Risposta analitica al quesito n. 12	Pag. 19
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 la quota dell'intero e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare. Risposta analitica al quesito n. 13	Pag. 23
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: [REDACTED] rziata ed è residente nel Comune di Vietri in via Pantagnoli. Risposta analitica al quesito 14	Pag. 23

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 telematico 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. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia redatta in data 26/06/2023.

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

Si precisa che, l'abitazione censita in catasto fabbricati al F. 20, part. 806, Sub. 14 è stata demolita e ricostruita e i precedenti identificativi catastali (F. 20, part. 187 sub. 4) sono mutati in quelli attuali.

La certificazione notarile riporta gli attuali identificativi ma l'atto notarile preso in esame è l'atto di donazione per Notaio Luigi Capobianco da Altavilla Salentina Rep. N. 7897 – Racc. n. 1557 del 19/03/2001 con cui, all'esecutata, è pervenuta la nuda proprietà e in cui sono riportati gli identificativi catastali relativi al fabbricato prima della demolizione (C.T. - Fig. 20, part. 187 sub. 4).

Si precisa che i lavori strutturali di ricostruzione del fabbricato in cui ricade il bene oggetto di pignoramento sono stati ultimati il 18/11/2000 prima dell'atto di donazione avvenuto in data 19/03/2001. Dopo la demolizione e ricostruzione del fabbricato, in data 16/02/2007, all'esecutata, mediante atto di ricognizione, è stata attribuita la piena proprietà dell'immobile pignorato. (Cfr. Risposta al quesito n. 5 pag. 15)

Si rileva che il creditore procedente 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:

- gli estratti catastali e le ispezioni ipotecarie dei beni pignorati;
- il certificato di stato civile dell'esecutata rilasciato dal Comune di Vietri di Potenza, dal quale risulta [redacted] tto matrimonio il 30/08/1998 e gli effetti civili del matrimonio sono stati dichiarati cessati con sentenza del Tribunale di Potenza n. 322/2021.

(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**

Dai controlli fatti presso i competenti uffici catastali, alla data 12/10/2023 risulta che i beni immobili pignorati, corrispondono a quelli in Sasso di Castalda (PZ) nella titolarità dell'esecutata, in forza degli atti di acquisto trascritti in suo favore.

I beni pignorati sono i seguenti:

Dati catastali degli immobili pignorati		
Catasto	Fabbricati	Terreni
Comune	Sasso di Castalda (PZ)	Sasso di Castalda (PZ)
Indirizzo	Vico Calvario	C.da Sopra Turri o Vignali
Foglio	n. 20	n. 10
Particella	n. 806	n. 330
Sub.	n. 14	

I beni pignorati sopra descritti, siti nel Comune di Sasso di Castalda (PZ), sono intestati [redacted] a Vietri di Potenza l'11/09/1976 - [redacted] er il diritto della piena ed intera (1/1) proprietà.

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

L'abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Sasso di Castalda al foglio 20, part. 806 sub. n. 14 è stata demolita e ricostruita a seguito del sisma del 23/11/1980.

Gli identificativi catastali dell'abitazione demolita erano Fig. 20, Part. 187, Sub. 4.

Gli identificativi catastali attuali della stessa abitazione ricostruita sono F. 10, Part. 806, Sub. 14.





Pertanto, nell'atto di donazione con usufrutto con cui è pervenuta la proprietà all'esecutata sono riportati i dati catastali relativi all'immobile prima della demolizione mentre nell'atto di ricognizione sono riportati gli identificativi catastali del fabbricato ricostruito.

Si evidenzia, infine, che alla data dell'atto di donazione, il fabbricato era stato già demolito e ricostruito con i lavori strutturali ultimati. Inoltre, l'atto di donazione prevedeva l'usufrutto a favore dei donatari mentre tale onere non è riportato nell'atto di ricognizione.

Gli atti di provenienza sono specificati in risposta al quesito n. 5 (Pag. 15).

(Cfr. Allegato 7 – Atti di provenienza)

I beni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Sasso di Castalda (PZ) sono riportati sulla mappa catastale e sulla corrispondente ortofoto carta.

Lotto n. 1 - Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta.	
Comune di Sasso di Castalda (PZ) - Foglio n. 20 Particella n. 806	
Planimetria catastale	Ortofotocarta
	
Lotto n. 2 - Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta.	
Comune di Sasso di Castalda (PZ) - Foglio n. 10 Particella n. 330	
Planimetria catastale	Ortofotocarta
	

(Cfr. Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta)

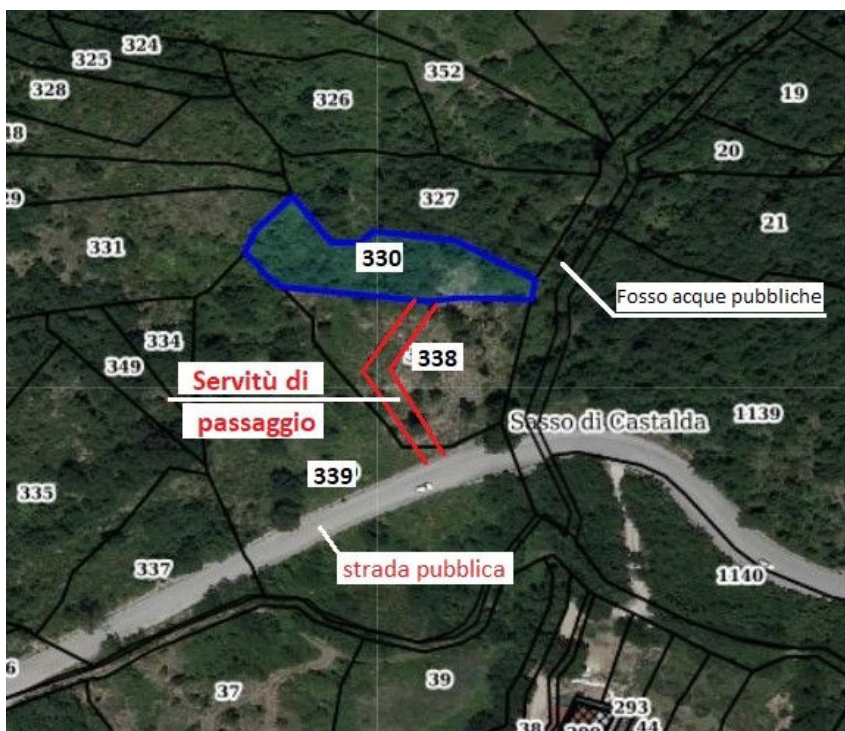
I beni oggetto di pignoramento non sono soggetti ad esproprio per pubblica utilità.

Esaminate le caratteristiche dei beni pignorati il sottoscritto ha verificato la possibilità della divisione in lotti, pertanto, al fine di rendere appetibile i beni pignorati è stata prevista la formazione di due lotti così come di seguito descritti:

Tabella della suddivisione in lotti dei beni pignorati	
Lotto 1	Abitazione con annesso deposito sita nel Comune di Sasso di Castalda (PZ) alla Vico Calvario, censito nel Catasto Fabbricati al foglio n. 20 particella 806 sub. 14. L'abitazione confina con Vico Calvario, Prop. [redacted] b.c.n.c (atrio comune) e prop. [redacted] [redacted] salvo altri.
Lotto 2	Terreno agricolo sito nel Comune di Sasso di Castalda (PZ) alla C.da Sopra Turri o Vignali, censito nel Catasto Terreni al foglio n. 10 particella 330. Il terreno confina con propr. [redacted] prop. [redacted] Prop. [redacted] e con fosso, salvo altri.

Il terreno che costituiscono il lotto n. 2 non ha accesso diretto dalla strada pubblica, ma ad esso si accede, sia a piedi sia con mezzi meccanici, attraverso le particelle 338 e 339 del foglio 10.

Si precisa che, le aree su cui insiste la servitù di passaggio per l'accesso al terreno non sono state pignorate e non sono di proprietà dell'esecutata, perciò tale cespite risulta intercluso, così come 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.

I beni pignorati sono stati suddivisi in due lotti così come riportato nella seguente tabella:

Lotto	Indirizzo	Dati catastali			
		Catasto	Foglio n.	Part.	Sub.
Lotto n. 1	Abitazione con annesso deposito sita nel Comune di Sasso di Castalda (PZ) alla Vico Calvario.	Catasto Fabbricati	Foglio n. 20	Part. 806	Sub. 14
Lotto n. 2	Terreno agricolo sito nel Comune di Sasso di Castalda (PZ) alla C.da Sopra Turri o Vignali.	Catasto Terreni	Foglio n. 10	Part. 330	

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Descrizione generale e inquadramento territoriale

Il Comune di Sasso di Castalda si trova a 949 m s.l.m. e confina con i Comuni di Brienza, Satriano di Lucania, Marsico Nuovo, Tito e Abriola.

Il territorio comunale ricade nel parco nazionale dell'Appennino Lucano Val d'Agri Lagonegrese, e ospita un'area faunistica con diverse specie.

Nel centro abitato è stato realizzato l'attrattore turistico denominato "Ponte alla Luna". L'attrattore turistico è composto di due ponti tibetani.

Il Comune di Sasso di Castalda è collegato a Potenza da un servizio di autobus.

Per raggiungere, con autovetture, Sasso di Castalda dal versante tirrenico si percorre l'autostrada A3 Salerno- Reggio Calabria fino allo svincolo Atena Lucana e si prosegue sulla SS 598 direzione Taranto fino allo svincolo per Sasso di Castalda. Dal versante adriatico si percorre il raccordo autostradale Potenza-Sicignano fino allo svincolo di Tito e si prosegue lungo la SS 95 Tito-Brienza direzione Brienza fino allo svincolo per Sasso di Castalda.

Nel territorio comunale sono state realizzate piste ciclabili e percorsi naturalistici.

Lotto n. 1 – Descrizione dell'abitazione con annesso deposito

Il lotto n. 1 è costituito da un'abitazione con annesso deposito sita nel Comune di Sasso di Castalda (PZ), al Vico Calvario snc, ubicata al piano primo e secondo, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio n. 20, Part. n. 806, sub. 14, e i dati catastali sono riportati nella tabella seguente:

Dati catastali dei beni pignorati								
Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Sasso di Castalda (PZ), Vico Calvario	Fabbricati	20	806	14	A/4	3	3,5 vani	€ 101,23

L'abitazione confina con Vico Calvario, [REDACTED] salvo altri.

L'abitazione fa parte di un edificio che si sviluppa su più livelli, facente parte di un condominio plurifamiliare. All'abitazione si accede da un atrio comune aperto su strada pubblica.

L'intero condominio è stato demolito e ricostruito a seguito del terremoto del 1980, giusta Concessione n. 165/VF, pratica edilizia n. 6/169, prot. n. 4996 del 27/12/1996 rilasciata dal Comune di Sasso di Castalda e si presenta in buono stato di manutenzione.

L'abitazione, ubicata al secondo piano, è composta da un soggiorno/pranzo, un cucinino, un disimpegno, un bagno e da una camera da letto e un deposito, ubicato al piano sottostante (piano primo), funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno.

L'accesso al deposito avviene da strada pubblica, attraverso la particella 805 del foglio 20 del comune di Sasso di Castalda, censita nel catasto terreni come area di fabbricato demolito su cui l'esecutata ha

il diritto sulle parti comuni (diritto singolo partecipante art. 1118 c.c.).

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con termosifoni ma privo di caldaia. E' presente un caminetto a legna.

L'abitazione è pavimentata con piastrelle in gres, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate, tranne il bagno e il cucinino che sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica.

Le finiture sono di tipo civile.

Gli infissi interni ed esterni dell'abitazione sono in legno.

Il deposito è dotato di impianto idrico ed elettrico.

Le pareti del deposito sono solo rifinite con intonaco rustico, mentre gli infissi esterni sono in legno.

Il deposito è pavimentato con piastrelle in cotto.

Al momento del sopralluogo gli impianti sia dell'abitazione sia del deposito erano tutti disattivati.

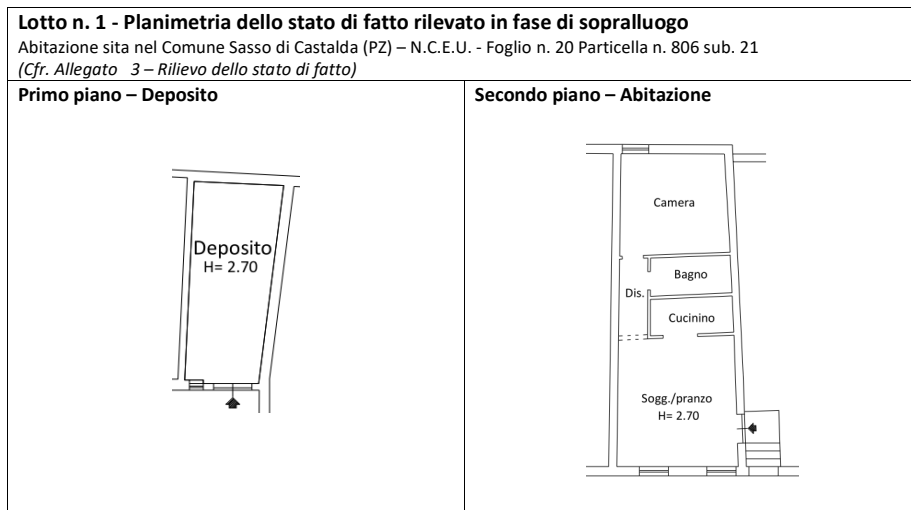
L'abitazione e il deposito annesso sono nel complesso in buono stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria.

Non è stata reperita alcuna documentazione relativa all'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

Non si è proceduto alla redazione dell'APE per evitare una inutile duplicazione di costi.

L'abitazione non occupata, è nella disponibilità del custode giudiziario.

Lo stato di fatto è di seguito rappresentato:



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

La superficie netta interna dell'abitazione rilevata in sede di sopralluogo è di mq 49,31, l'altezza interna è di m 2,70. La superficie netta interna del deposito rilevata in sede di sopralluogo è di mq 13,64 con altezza interna di m 2,70. La superficie lorda commerciale dell'abitazione è di mq 57,95, mentre la superficie lorda del deposito è di mq 16,24. La superficie commerciale dell'intero lotto n. 1 ridotta come di seguito specificato è pari a mq. 62,00.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98, e sono state calcolate con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Di seguito la documentazione fotografica:

Lotto n. 1 – Documentazione fotografica

Abitazione con annesso deposito sita nel Comune di Sasso di Castalda
N.C.E.U. Foglio n. 20 Particella n. 806 sub. 14



Foto n. 1 – Ingresso abitazione (esterno)

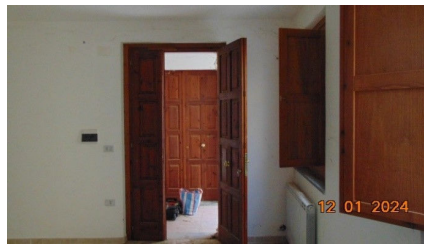


Foto n. 2 – Ingresso abitazione (interno)



Foto n. 3 – Vista interna abitazione



Foto n. 4 – Ingresso deposito



Foto n. 5 – Accesso deposito



Foto n. 6 – interno deposito

Lotto n. 2 – Descrizione del terreno agricolo

Il lotto n. 2 è costituito da Terreno agricolo sito nel Comune di Sasso di Castalda alla C.da Sopra Turri o Vignali con qualità di vigneto, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 10, Part. 330, con i dati catastali riportati nella tabella seguente.

Dati catastali del lotto n. 2 – Immobili siti nel Comune Sasso di Castalda								
Ubicazione	Catasto	Foglio	Part.	Qualità	Cl	Sup	R.D.	R.A.
Comune di Sasso di Castalda (PZ), C.da Sopra Turri o Vignali	Terreni	10	330	Vigneto	3	mq 1260	€ 3,58	€ 2,93

Come risulta dalla planimetria catastale, il terreno è intercluso, pertanto, occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che permette l'accesso al terreno pignorato attraverso i fondi serventi costituiti dalle part. 338 e 339 del foglio 10 del Comune di Sasso di Castalda. La superficie dei fondi serventi (non pignorati) necessaria per l'accesso al terreno in narrativa è di circa 180 mq. La servitù prediale di passaggio viene stimata in complessivi € 300,00, e tale importo è stato detratto dalla stima del prezzo a base d'asta.

Al momento del sopralluogo il terreno era privo di recinzione non era coltivato ma era presente una vegetazione spontanea con arbusti giovani.

Il terreno è gravato da una servitù da elettrodotto di media tensione.

Il terreno, urbanisticamente, ricade per 1/3 in zona E/2 – N (zone agricole normali) e per la restante parte in zona E/1 – A (zone agricole di salvaguardia ambientale).

Nella zona E/1 – A (zone agricole di salvaguardia ambientale) è vietata la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, mentre nella zona E/2 – N (zone agricole normali) sono consentite abitazioni o pertinenze agricole necessarie allo svolgimento delle attività agricole.

Il lotto ha una superficie catastale complessiva di mq 1260 inferiore al lotto minimo, pari a mq. 3000 per le aree in zona E/2–N, per l'edificazione previsto dal PRG del Comune di Sasso di Castalda.

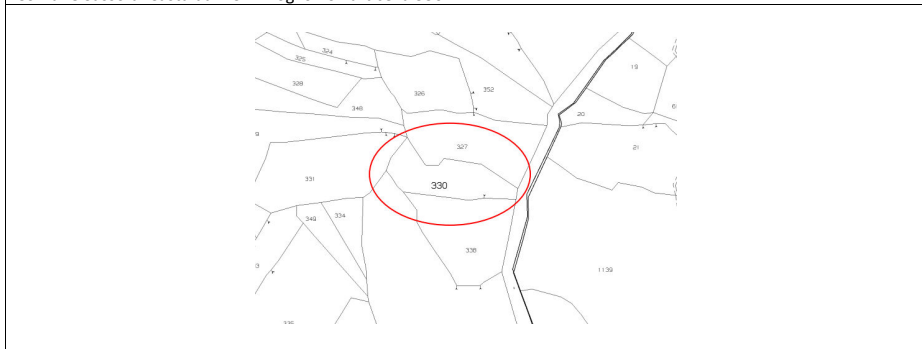
Dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che l'indice di edificabilità per le pertinenze agricole è pari a 0,10 mc/mq, mentre per le abitazioni è pari a 0,03 mc/mq.

Sul terreno non insistono vincoli per volumi edificati, e dal certificato di destinazione urbanistica non risulta nessun asservimento urbanistico relativo al terreno pignorato.

La planimetria del terreno è di seguito rappresentato:

Lotto n. 2 – Planimetria catastale del terreno agricolo.

Comune Sasso di Castalda – C. T. Foglio 10 Particella 330



Le superficie commerciale del terreno agricolo in stima coincide con la sua superficie catastale.

Di seguito la documentazione fotografica:

Lotto n. 2 – Documentazione fotografica

Terreno agricolo sito nel Comune Sasso di Castalda (PZ) – C.T. Foglio n. 10 Particella n. 330



Foto n. 1 – Vegetazione spontanea



Foto n. 2 – Vegetazione spontanea



Foto n. 3 – Accesso dal fosso limitrofo al terreno



Foto n. 4 – Accesso dalla strada (servitù)

RISPOSTA AL QUESITO N. 3**Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

I beni pignorati sono identificati nelle seguenti tabelle:

Iolanda								
Iolanda a Vietri di Potenza l'11/09/1976, per i diritti di piena e intera proprietà								
Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita
Sasso di Castalda (PZ), Vico Calvario	Fabbricati	20	806	14	A/4	3	Vani 3,5	€ 101,23
lotto n. 2 – Dati catastali								
Intestati a Iolanda Vietri di Potenza l'11/09/1976, per i diritti di piena e intera proprietà								
Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Qualità	Cl	Sup	R.D.	R.A.
Sasso di Castalda (PZ), C.da Sopra Turri o Vignali	Terreni	10	330	Vigneto	3	mq 1260	€ 3,58	€ 103,60

(Cfr. Allegato 2 – Verbali di sopralluogo e Allegato 6 – Planimetrie catastali e visure)

I dati di intestazione catastale e quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e negli atti d'acquisto sono conformi e i beni risultano intestati all'esecutata e corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

La relazione notarile non riporta la ricostruzione catastale.

La relazione notarile indica la provenienza ventennale citando l'atto di donazione Rep n. 7897 del 13/04/2001 ma riporta gli identificativi catastali assegnati all'abitazione pignorata solo dopo la ricostruzione del fabbricato.

L'abitazione censita come porzione rurale di fabbricato promiscuo con F. 20, Part. 187, Sub. 4, a seguito della ricostruzione è stata accatasta nel N.C.E.U. con gli identificativi attuali (Foglio 20, Part. 806, Sub. 14).

Si precisa che nel citato atto Rep. n. 7897 del 13/04/2001 la donazione prevedeva l'usufrutto con diritto di accrescimento reciproco in favore dei donatari mentre nell'atto di ricognizione n. 17914 del 16/02/2007 tale onere non è stato riportato nonostante un donatario sia ancora in vita. - (Cfr. Certificato di residenza di Curto Teresa)

Ricostruzione storico catastale dei beni pignorati

Ricostruzione storico catastale del Lotto n. 1

L'abitazione, oggi censita nel Catasto fabbricati del Comune di Sasso di Castalda (PZ) al foglio 20, part. 806 sub. 14 è pervenuta all'ese [redacted] on atto di ricognizione per Notaio Luigi Capobianco Rep. n. 17914 Racc. 5435 del 16/02/2007.

Gli identificativi del condominio in cui è ubicata l'abitazione pignorata sono stati soppressi e sostituiti perché il fabbricato è stato demolito e ricostruito a seguito del sisma del 23/11/1980.

Gli identificativi catastali dell'abitazione prima della demolizione erano riportati nel catasto terreni con Foglio 20, Part. 187, Sub. 4 (porzione rurale di fabbricato promiscuo).

Così come indicato nell'atto di ricognizione per Notaio Luigi Capobianco da Altavilla Salentina Rep. N. 17914 – Racc. n. 5435 del 16/02/2007, trascritto a Potenza il 13/03/2007 ai nn. 6730/4544, il fabbricato è stato ricostruito conservando la medesima consistenza delle unità immobiliari demolite. Dopo la ricostruzione all'abitazione pignorata sono stati assegnati i nuovi identificativi nel N.C.E.U. con Foglio 20, Part. 806, Sub. 14. - (Cfr.: Risposta al quesito n. 5 - pag. 15).

Lotto n. 1 – L'abitazione censita nel N.C.E.U. del Comune di Sasso di Castalda (PZ) foglio 20, part. 806, sub. 14 ha subito le seguenti variazioni catastali.			
(La data si riferisce alla registrazione delle variazioni negli atti dell'Agenzia delle Entrate)			
N.	Data	Descrizione	Note
1	09/11/1976	Impianto meccanografico C.T. - F. 20 Part. 187 Sub. 4	C.T. - Porz. Rur. F.P.
2	13/01/1985	Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 13/01/1985	C.T. - In atti dal 14/10/1987 (n. 201585)
3	08/11/2005	Tabella di variazione del 08/11/2005 pratica n. pz0120819	C.T. - Demolizione e ricostruzione
4	17/11/2005	Tabella di variazione del 17/11/2005 pratica n. pz0000615 in atti dal 03/01/2006	C.T. Soppresso F. 20 Part. 187 sub. 4
5	28/11/2005	Frazionamento del 28/11/2005 (costituzione della part. 806 per accatastamento del fabbricato ricostruito)	C.T. - Pratica n. PZ128806
6	30/11/2005	Costituzione del 30/11/2005 Pratica n. PZ0130175 – Unità immobiliare urbana F. 20, Part. 806, Sub. 14	N.C.E.U. - In atti dal 30/11/2005
7	20/12/2005	Variazione nel classamento del 20/12/2005 Pratica n. PZ0138030	N.C.E.U. - In atti dal 20/12/2005
8	16/02/2007	Atto di ricognizione catastale Rep. n. 17914 del 16/02/2007	N.C.E.U. - Voltura d'ufficio del 16/02/2007 Pratica n. PZ185521
9	20/09/2011	Variazione toponomastica del 20/09/2011 Pratica n. PZ0325138	N.C.E.U. - In atti dal 20/09/2011
10	09/11/2015	Inserimento in visura dei dati di superficie.	N.C.E.U. - In atti dal 09/11/2015

Ricostruzione storico catastale del Lotto n. 2

Il terreno, censito nel catasto terreni del Comune di Sasso di Castalda al Foglio 10, Part. 330 è pervenut [redacted] in atto di donazione per Notaio Luigi Capobianco Rep. N. 7897 Racc. 1557 del 19/03/2001. - (Cfr.: Risposta al quesito n. 5 della C.T.U. pag. 15).

Lotti n. 2 – Il terreno censito nel C.T. del Comune di Sasso di Castalda, foglio 10, part. 330 non ha subito variazioni catastali. Dal 09/11/1976, data dell'impianto meccanografico, ad oggi non risultano variazioni

N.	Data	Descrizione	Note
1	09/11/1976	Impianto meccanografico del 09/11/1976	

Di seguito sono riportate le difformità catastali

Difformità catastali rilevate

Il lotto n. 1 – Abitazione sita nel Comune di Sasso di Castalda, Foglio 20, part. 806, Sub. 14

Dal confronto delle planimetrie catastali con quelle dello stato di fatto sono state riscontrate difformità catastali del lotto n. 1 relativamente alla sola abitazione.

Le difformità consistono nella diversa ubicazione della finestra sita nella camera da letto e nella porta di accesso al bagno.

Le difformità sono evidenziate in rosso dei grafici di seguito riportati.

Le difformità sono sanabile mediante presentazione delle planimetrie catastali di aggiornamento all'Agenzia del Territorio.

Il costo per sanare le difformità catastali rilevate ammonta a complessivi € 500,00.

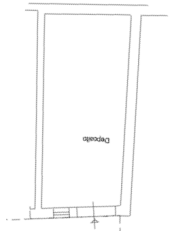
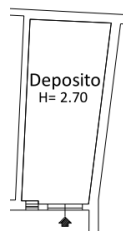
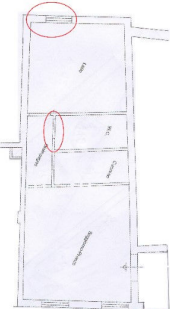

L'importo è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

Lotto n. 1 – Abitazione con annesso deposito

Comune di Sasso di Castalda (PZ), foglio 20 part. 806 sub. 14 – Vico Calvario

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

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

Planimetria catastale Deposito (Primo piano)	Planimetria stato di fatto Deposito (Primo piano)
	
Planimetria catastale Abitazione (2° piano)	Planimetria stato di fatto Abitazione (2° piano)
	

Il lotto n. 2 – Terreno sito nel Comune di Sasso di Castalda, Foglio 10, part. 330

Dalla sovrapposizione della mappa del catasto terreni con l'ortofoto che riporta lo stato di fatto, non sono presenti difformità catastali.

Sul lato est, parallelamente al fosso, è presente una servitù da elettrodotto.

Tale servitù non è presente in mappa e nemmeno negli atti ipo-catastali.

La planimetria catastale coincide con lo stato di fatto e la consistenza è rimasta invariata.



RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

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

Lotto n. 1 – Abitazione con annesso deposito – Schema sintetico descrittivo

Piena ed intera proprietà (1/1) dell'abitazione con annesso deposito ubicata in Sasso di Castalda (PZ) alla Vico Calvario, piano primo e secondo, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sasso di Castalda (PZ) al foglio 20 part. 806 Sub 14.

L'abitazione è composta da un soggiorno/pranzo, un cucinino, un bagno, un disimpegno e una camera da letto a cui si accede da un bene comune non censibile aperto su strada pubblica.

All'abitazione è annesso un deposito non comunicante il cui accesso è da strada pubblica, attraverso la particella 805 del foglio 20 del comune di Sasso di Castalda, censita nel catasto terreni come area di fabbricato demolito su cui l'esecutata ha il diritto sulle parti comuni.

L'abitazione e il deposito si presentano in buono stato di manutenzione.

Il lotto confina con Vico Calvario, [redacted] alvo altri.

Il bene è conforme alla consistenza catastale. È stata rilevata una difformità catastale e il costo per la sua regolarizzazione è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

Il fabbricato è stato edificato giusta Concessione n. 165/VF, pratica edilizia n. 6/169, prot. n. 4996 del 27/12/1996 rilasciata dal Comune di Sasso di Castalda. È stata rilevata una difformità urbanistica sanabile e il costo per la sua regolarizzazione è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

Il comune non ha dato riscontro sul certificato di agibilità.

Prezzo a base d'asta del Lotto n. 1 – Abitazione con annesso deposito è di € 37.100,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 1 pag. 22)

Lotto n. 2 – Terreno agricolo – Schema sintetico descrittivo

Piena ed intera proprietà (1/1) del terreno sito nel Comune di Sasso di Castalda alla c.da Sopra Turri o Vignali, censito nel Catasto Terreni al foglio 10, part. 330.

Il terreno confina con propr. [redacted] prop. [redacted] Prop. [redacted] e con fosso, salvo altri.

Non sono state rilevate difformità catastali, e lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza del terreno, urbanisticamente, ricade per 1/3 in zona E/2 – N (zone agricole normali) e per la restante parte in zona E/1 – A (zone agricole di salvaguardia ambientale).

Nella zona E/1 – A (zone agricole di salvaguardia ambientale) è vietata la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, mentre nella zona E/2 – N (zone agricole normali) sono consentite abitazioni o pertinenze agricole necessarie allo svolgimento delle attività agricole.

Il lotto ha una superficie catastale complessiva di mq 1260 inferiore al lotto minimo, pari a mq. 3000 per le aree in zona E/2–N, per l'edificazione previsto dal PRG del Comune di Sasso di Castalda

Dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che l'indice di edificabilità per le pertinenze agricole è pari a 0,10 mc/mq, mentre per le abitazioni è pari a 0,03 mc/mq.

Sul terreno non insistono vincoli per volumi edificati, e dal certificato di destinazione urbanistica non risulta nessun asservimento urbanistico.

Il terreno è gravato da una servitù da elettrodotto di media tensione.

Prezzo a base d'asta del Lotto n. 2 – Terreno agricolo è di € 2.500,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta del lotto n. 2 pag. 22)

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 il seguente:

Lotto n. 1 – Abitazione con annesso deposito – Ricostruzione dei passaggi di proprietà	
Comune di Sasso di Castalda (PZ), N.C.E.U foglio 20 part. 806 sub. 14 - Vico Calvario	
N.	Acquirente e quota di proprietà
1	[redacted] cutata) /1976 [redacted] a Vietri di Potenza il 13/12/1929 (C.F.: [redacted] di Castalda il 04/04/1933 (CF.: Nuda proprietà 1/1 della porzione rurale di fabbricato promiscuo in Catasto Terreni: Foglio 20, Part. 187, Sub. 4 [redacted] rva di usufrutto per Notaio Luigi Capobianco da Altavilla Salentina Rep. N. 7897 – Racc. n. 1557 del 19/03/2001 registrato a Eboli il 30/03/2001 al n. 836 e trascritto a Potenza il 13/04/2001 ai nn. 4992/4167.
2	[redacted] (Esecutata) 09/1976 [redacted] Piena proprietà 1/1 del fabbricato in Catasto Fabbricati: Foglio 20, Part. 806, Sub. 14

		[redacted] nata a Sasso di Castalda il 27/02/1951 e [redacted] (esecutata) nata a Vietri di Potenza il 11/09/1976 Atto di ricognizione per Notaio Luigi Capobianco da Altavilla Salentina Rep. N. 17914 – Racc. n. 5435 del 16/02/2007 e trascritto a Potenza il 13/03/2007 ai nn. 6730/4544
--	--	--

Lotti n. 2 – Terreno agricolo – Ricostruzione dei passaggi di proprietà
Comune di Sasso di castalda (PZ), C.T. foglio 10 part. 330, C.da Sopra Turri o Vignali.

N.	Acquirente e quota di proprietà	
	[redacted]	[redacted] so di Cast [redacted] Atto di donazione per Notaio Luigi Capobianco da Altavilla Salentina Rep. N. 7897 – Racc. n. 1557 del 19/03/2001 registrato a Eboli il 30/03/2001 al n. 836 e trascritto a Potenza il 13/04/2001 ai nn. 4992/4167.

Gli atti sono stati acquisiti e allegati alla presente.

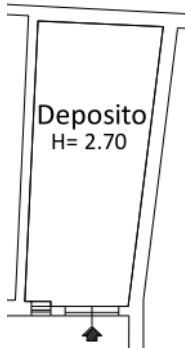
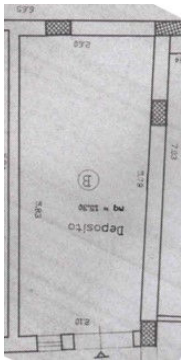
(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Atti di provenienza e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

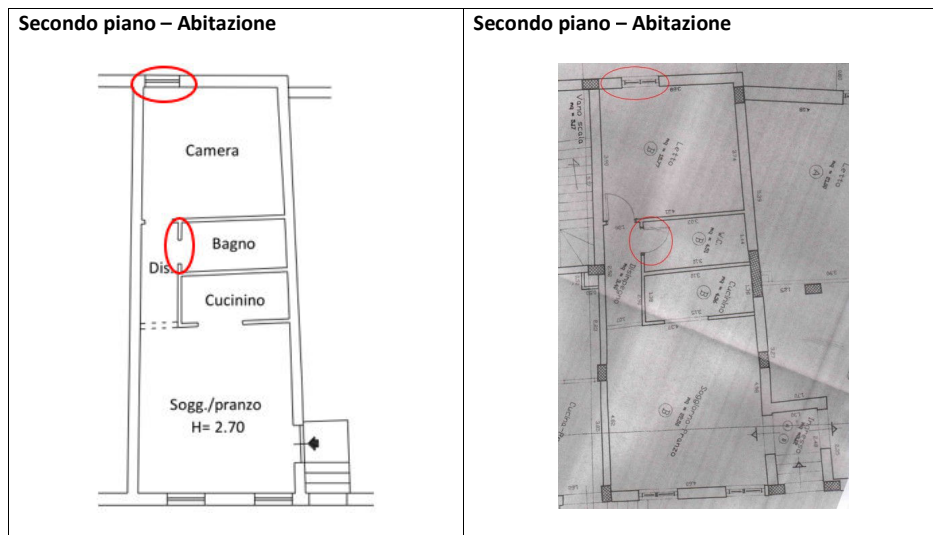
RISPOSTA AL QUESITO n. 6
Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Lotto n. 1 – Abitazione con annesso deposito – Regolarità urbanistica

Il condominio ove insistono i cespiti pignorati è stato demolito e ricostruito a seguito del sisma del 23/11/1980 giusta Concessione n. 165/VF, pratica edilizia n. 6/169, prot. n. 4996 del 27/12/1996 rilasciata dal Comune di Sasso di Castalda.

Di seguito il raffronto tra le planimetrie autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

Lotto n. 1 - Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo	
Planimetria stato di fatto	Planimetria autorizzata
Primo piano – Deposito 	Primo piano – Deposito 



Dal raffronto tra le planimetrie autorizzate e le planimetrie rilevate in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità urbanistiche dell'abitazione, limitatamente al secondo piano, consistenti nella differente posizione della finestra della camera da letto e della porta di accesso al bagno.

Le difformità sono evidenziate in rosso nei grafici riportati nel raffronto.

Le difformità sono sanabili mediante SCIA di conformità, da presentare al comune di Sasso di Castalda. Il costo complessivo per la sanatoria ammonta a € 1.500,00 ed è stato detratto dal valore a base d'asta del lotto n. 1.

Lotto n. 2 – Terreno agricolo – Regolarità urbanistica

Il lotto n. 2 è costituito da un Terreno agricolo, sul quale non sono stati rinvenuti volumi edilizi edificati.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Sasso di Castalda, non dà conto dell'eventuale asservimento, quindi la conservazione dell'indice edificatorio e, di conseguenza, la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

I beni pignorati censiti nel Comune di Sasso di Castalda (PZ) intestati all'executor [redacted] sono liberi e nella disponibilità del custode giudiziario.

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo, Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 - Atti di provenienza, 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 originata dalla procedura in narrativa;
- b) Non insistono 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 lotto n. 1 fa parte di un condominio, ma non è stato possibile acquisire informazioni sull'eventuale amministratore e sulle spese di gestione condominiale.
- f) I cespiti del lotto n. 1 non sono gravati da servitù, mentre il terreno pignorato del lotto n. 2 è gravato da servitù, ma non risulta trascritta negli atti ipocatastali;
Sui cespiti di entrambi i lotti pignorati non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

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

(Cfr. Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

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

Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non state cancellate o regolarizzate pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

3) Difformità Urbanistico-edilizio:

I cespiti pignorati presentano difformità urbanistiche, sanabili rispetto ai grafici autorizzati rilasciati dal comune di Sasso di Castalda, relativamente al lotto n. 1, e l'importo di € 1.500,00, per la regolarizzazione, è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12- pag. 19). Non sono presenti difformità urbanistiche per il lotto n. 2.

4) Difformità catastali:

Dal confronto tra le planimetrie dello stato di fatto dei cespiti pignorati con le planimetrie catastali sono state riscontrate difformità catastali per il solo lotto n. 1.

Il costo per la regolarizzazione delle difformità catastali del lotto n. 1 è di € 500,00 e tale importo è stato detratto dal prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 - pag. 19).

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 sul territorio comunale di Sasso di Castalda non è mai stata compiuta alcuna operazione demaniale se non per la sola emanazione del Decreto dichiarativo da parte del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Basilicata”, 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).

L'esecutata ha, complessivamente, il diritto di piena proprietà (1/1) su tutti i beni pignorati.

Il diritto non è di natura concessoria, in quanto l'esecutata, ha acquistato la proprietà dei beni pignorati per atto pubblico.

Gli atti sono indicati in risposta al quesito n. 5.

(Cfr. Allegato 7 – Atti di provenienza, Allegato 9 - Documentazione urbanistica, 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

Lotto n. 1 – Abitazione sita nel Comune di Sasso di Castalda (PZ) – Spese di gestione immobili

Il bene pignorato fa parte di un condominio, ma non è stato possibile acquisire informazioni sulle spese di gestione condominiale. L'esecutata non è mai intervenuta nei sopralluoghi effettuati.

Lotto n. 2 – Terreno agricolo sito nel Comune di Sasso di Castalda (PZ)

Il terreno non fa parte di un condominio e, quindi, non vi sono spese di gestione.

Per entrambi i lotti non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari in corso.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

Di seguito la stima per la determinazione del valore a base d'asta dei cespiti pignorati.

CRITERIO DI STIMA

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

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

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

Il valore 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.

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.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale degli immobili 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 è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per il terreno, la superficie commerciale corrisponde alla superficie catastale.

Stima dei beni pignorati siti nei Comuni di Sasso di Castalda (PZ)

Dalla stima del valore di ciascun lotto, calcolata con le specifiche riportate nelle note alla tabella riepilogativa dei lotti, sono detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali così come determinati in risposta ai quesiti n. 3 (pag. 11) e n. 6 (pag. 16).

I dati catastali identificativi dei lotti sono riportati nella seguente tabella:

Identificativi catastali			
Descrizione	Lotto n. 1		Lotto n. 2
Catasto	Fabbricati		Terreni
Comune	Sasso di Castalda (PZ)		Sasso di Castalda (PZ)
Indirizzo	Vico Calvario		C.da Sopra Turri o Vignali
Foglio	20		10
Particella	806		330
Sub.	14		
Categoria	A/4		Vigneto
Classe	3		3
Consistenza	Vani 3,5		mq 1260
R.C.	€ 45,19	R.D. € 3,58	R.A. € 2,93

Indagine di mercato

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato dell'abitazione è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi al comune di Sasso di Castalda (PZ) pubblicati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", dal "Borsino immobiliare" e da "ReQuot".

I valori di vendita per metro quadrato di superficie commerciale delle abitazioni sono riportati nella tabella seguente:

Valori di mercato delle abitazioni site nel Comune di Sasso di Castalda (PZ)			
N.	Banca dati consultata	Valore minimo	Valore massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 570,00	€ 680,00
2	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 620,00	€ 744,00
3	ReQuot	€ 490,00	€ 594,00
4	Valori medi degli immobili della zona (arrotondati)	€ 560,00	€ 672,00

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato del terreno agricolo è stata fatta consultando i valori agricoli medi relativi al Comune di Sasso di Castalda (PZ) pubblicati dalla Regione Basilicata e dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli pubblicati da Exeo Edizioni. I valori di vendita per ettaro di superficie commerciale dei terreni con qualità vigneto sono riportati nella tabella seguente:

Valori di mercato delle abitazioni site nel Comune di Sasso di Castalda (PZ)			
N.	Banca dati consultata	Valore minimo	
1	Valori agricoli medi per Ha di vigneto	€	11.165
1	Valore max dei terreni agricoli pubblicato da Exeo Edizioni per Ha di vigneto	€	40.000
4	Valori medi per ettaro del vigneto (arrotondati)	€	25.600,00

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

lotto n. 1 – Abitazione con annesso deposito – Calcolo del valore a base d'asta

Il bene pignorato è ubicato nel comune di Sasso di Castalda (PZ), Vico Calvario, è costituito da un'abitazione sita al piano secondo con annesso deposito sito al primo piano.

Tenendo conto della zona in cui è ubicato l'immobile, delle considerazioni, della tipologia edilizia del fabbricato, della sua recente costruzione, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture dell'unità immobiliare, 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 per il **Lotto n. 1** il prezzo di **€ 700,00/mq.**

La superficie commerciale del lotto n. 1 è riportata nelle seguenti tabelle:

Calcolo della superficie netta interna					
Lotto n. 1 - Comune di Sasso di Castalda (PZ), Vico Calvario, Foglio n. 20, part. 806, sub. 14					
n.	descrizione	Superficie	Coeff.	superficie netta	Annotazioni
1	Soggiorno/pranzo	mq 22,00	1,00	22,00	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
2	Cucinino	mq 4,31	1,00	4,31	
3	Disimpegno	mq 3,15	1,00	3,15	
4	Bagno	mq 4,40	1,00	4,40	
5	Camera	mq 15,45	1,00	15,45	
6	Deposito	mq 13,64	0,25	3,41	
7	Totale sup. netta interna mq			52,72	

Calcolo della superficie commerciale - Lotto 1				
n.	descrizione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
1	Superficie commerciale abitazione	mq 57,95	1,00	57,95
2	Superficie commerciale deposito	mq 16,24	0,25	4,06
3	Totale superficie commerciale	mq 74,19		62,01

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

La superficie commerciale arrotondata del lotto n. 1 è di mq 62,00.

Valore a base d'asta del lotto n. 1 – Abitazione con annesso deposito

Il valore di mercato dell'abitazione è così calcolato:

Calcolo del valore di mercato e del prezzo a base d'asta					
N	Lotto n. 1 - Abitazione con annesso deposito - Comune di Sasso di Castalda (PZ), Vico Calvario - Foglio 20, Part. 806, sub. 14				
1	Valore di mercato	m ^q	62	X € 700,00	€ 43.400,00
2	Riduzione per vendita forzata		10%		€ -4.340,00
3	Costi per regolarizzazione catastale				€ -500,00
4	Costi per regolarizzazione urbanistica				€ -1.500,00
5	Prezzo a base d'asta				€ 37.060,00
6	Prezzo a base d'asta in c.t.				€ 37.100,00

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato per rendere più appetibile il cespite oggetto della presente stima che deve essere venduto con vendita forzata nello stato in cui si trova, ciò al fine di renderlo comparabile e competitivo rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Il valore a base d'asta del Lotto n. 1 – Abitazione con annesso deposito sita nel Comune di Sasso di Castalda (PZ), Vico Calvario, è di € 37.100,00 (diconsi Euro trentasettemilacento/00).

Lotto n. 2 – Terreno agricolo – Calcolo del Valore a base d'asta

Il bene pignorato che forma il lotto n. 2 è ubicato nel Comune di Sasso di Castalda, C.da Sopra Turri o Vignali ed è un terreno agricolo censito in catasto terreni con la qualità di vigneto.

Tenendo conto della tipologia del terreno privo di accesso da strada pubblica, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, della servitù gravante sul terreno, 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 per il Lotto n. 2 il prezzo di € 2,50/mq pari a € 25.000,00 per ettaro.

La superficie commerciale del lotto n. 2 è riportata nella seguente tabella

Terreno agricolo - Lotto 2 - Comune di Sasso di Castalda, C.da Sopra Turri o Vignali - censito nel C.T. al foglio n. 10, part. 330					
n.	descrizione	Superficie	Coeff.	superficie netta	Annotazioni
1	Superficie terreno	m ^q 1.260	1,00	1.260	Il terreno non ha accesso diretto da strada pubblica. L'accesso è consentito solo attraverso una servitù di passaggio.
10	Totale sup. interna	m ^q 1.260		1.260	

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

La superficie commerciale arrotondata del lotto n. 2 è di mq 1.260,00.

Valore a base d'asta del lotto n. 2 – Terreno agricolo

Il valore di mercato del terreno agricolo è così calcolato:

Calcolo del valore di mercato e del prezzo a base d'asta				
N	Lotto n. 2 - Terreno sito nel Comune di Sasso di Castalda (PZ), in catasto al Foglio 10, Part. 330			
1	Valore di mercato	m ^q 1.260	X € 2,50	€ 3.150,00
2	Riduzione per vendita forzata		10%	€ -315,00
3	Importo servitù			€ -300,00
5	Prezzo a base d'asta			€ 2.535,00
6	Prezzo a base d'asta in c.t.			€ 2.500,00

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato per rendere più appetibile il cespite oggetto della presente stima che deve essere venduto con vendita forzata nello stato in cui si trova, ciò al fine di renderlo comparabile e competitivo rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Il valore a base d'asta del Lotto n. 2 – Terreno agricolo sito nel Comune di Sasso di Castalda, C.da Sopra Turri o Vignali, è di € 2.500,00 (diconsi Euro duemilacinquecento/00).

Valore complessivo dei cespiti pignorati

La tabella seguente riepiloga il valore dei beni pignorati suddivisi per lotto con indicazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

N.	Descrizione	Valore di mercato	Valore a base d'asta
1	Lotto n. 1 - Comune di Sasso di Castalda (PZ) N.C.E.U. - F. 20, Part. 806, Sub. 14	€ 43.400,00	€ 37.100,00
2	Lotto n. 2 - Comune di Sasso di Castalda (PZ) C.T. - F. 10, Part. 330	€ 3.150,00	€ 2.500,00
Totale generale		€ 46.550,00	€ 39.600,00

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 dell'esecutata rilasciati dal Comune di Vietri di Potenza in data 11/01/2024.

_____ a Vietri di Potenza l'11/09/1976 è residente a Vietri di Potenza. Le seguenti variazioni:

N.	Comune	Indirizzo	Periodo
1	Vietri di Potenza	Corso Vittorio Emanuele II n. 16	dal 11/09/1976 al 20/10/1991
2	Vietri di Potenza	Corso Vittorio Emanuele II n. 14	dal 21/10/1991 al 27/10/1998
3	Vietri di Potenza	Vico Dietro i Santi n. 7	dal 28/10/1998 al 01/01/2000
4	Vietri di Potenza	Vico Dietro i Santi n. 3	dal 02/01/2000 al 04/12/2023
4	Vietri di Potenza	Strada Pantagnoli	dal 4/12/2023 ad oggi

_____ contratto matrimonio il _____ regime di separazione legale dei beni.

Con sentenza del Tribunale di Potenza n. 322/2021 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio dell'esecutata.

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, 31/01/2024

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco