



**TRIBUNALE DI MATERA**

**Area Esecuzioni Immobiliari**

**Procedimento di esecuzione immobiliare n° 168/1995 + Altri**

**Creditore :** [REDACTED]

**Debitore:** [REDACTED]

**G. E.: Dott.ssa Francesca Patrizia Berloco;**

**C.T.U.: Ing. Pasquale Abalsamo;**

***NOTA TECNICA INTEGRATIVA***

Il sottoscritto Ing. Pasquale Abalsamo, quale consulente tecnico nel procedimento in epigrafe, con la presente nota integrativa fornisce i chiarimenti di cui al verbale di scioglimento di riserva del 02/11/2022 avendo ad oggetto i beni immobili pignorati così identificati:

- 1) **Locale deposito** ubicato in Ferrandina alla Frazione Borgo Macchia, riportato nel N.C.E.U. al foglio 63 particella n° 54;
- 2) **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Ferrandina (MT) al foglio n° 63, particella n° 87 di pertinenza del locale deposito di cui al foglio 63 particella n° 54;
- 3) **Locale deposito** trasformato in abitazione, sito in Pomarico alla contrada Petrella, e identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa n° 20, particella n° 737 (trattasi di immobile derivante dalla soppressione delle particelle n° 505, 506 e 507).

***CHIARIMENTI***

A seguito di incarico del 12/03/2015, lo scrivente procedeva ad *effettuare una parte delle variazioni catastali e sanatorie edilizia di cui al verbale di udienza del*

*S.P.A. ENGINEERING Studio Tecnico del Dott. Abalsamo Ing. Pasquale  
Via Karl Marx n° 19 – 85038 Senise (PZ)  
Tel. 339/8188729 - Fax 0971/1830406  
E-mail: pasquale@abalsamo.eu*



08/04/2010, depositando opportuna relazione tecnica in data 09/02/2018.

Così come riportato nella relazione tecnica depositata, da tale attività di sanatoria catastale/edilizia venivano esclusi, su richiesta del creditore procedente, gli immobili di cui ai lotti 4 e 8 della relazione di stima del Geom. STAGNO, ossia il locale depositato al foglio 63 particella n° 54 e relativo fondo rustico adiacente identificato al foglio n° 63 particella n° 87, nonché l'immobile in Pomarico identificato al foglio n° 20, particella n° 737, in quanto per gli stessi non era possibile effettuare alcuna sanatoria ne tanto meno erano in corso domande di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85.

Successivamente alla redazione delle attività di sanatoria catastale/edilizia, come conseguenza della variazione degli identificativi catastali subiti da alcuni immobili oggetto di pignoramento, all'udienza del 27/03/2018, veniva richiesto di aggiornare i lotti di vendita con indicazione dei relativi costi di sanatoria, il tutto come predisposto nel prosieguo con relazione tecnica del 10/05/2018.

Aggiornati i bandi di vendita del compendio pignorato, all'udienza del 24/05/2018, stante la vetustà della relazione di stima, veniva disposto un aggiornamento del compendio pignorato, da cui ancora una volta si escludevano i beni al foglio 63 particella n° 54, foglio n° 63 particella n° 87 e foglio n° 20, particella n° 737, pertanto così come disposto si procedeva all'aggiornamento di stima del compendio pignorato, fatta eccezione per i beni sopra indicati, in quanto per gli stessi non erano stati rilevati mutamenti sostanziali, nonché come già riportato nelle precedenti relazioni, non era possibile attuare alcuna sanatoria salvo un possibile condono edilizio con esborsi di costi consistenti, qualora vi fossero i presupposti giuridici ed amministrativi per poterlo attuare.

### *SINTESI E CONCLUSIONI*

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente riporta che nell'aggiornamento di stima disposto all'udienza del 24/05/2018 i beni identificati come

- **Locale deposito** ubicato in Ferrandina alla Frazione Borgo Macchia, riportato nel N.C.E.U. al foglio 63 particella n° 54;
- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Ferrandina (MT) al foglio n° 63, particella n° 87 di pertinenza del locale deposito di cui al foglio 63 particella n° 54;
- **Locale deposito** trasformato in abitazione, sito in Pomarico alla contrada Petrella, e identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa n° 20, particella n° 737 (trattasi di immobile derivante dalla soppressione delle particelle n° 505, 506 e 507),

non sono stati oggetto di aggiornamento, in quanto per gli stessi, nel corso delle attività svolte, non sono stati rilevati mutamenti sostanziali dovuti a deterioramento/atti di vandalismo o influenze del mercato immobiliare tali da richiedere una nuova valutazione, restando in tal senso confermati i precedenti valori così come anche riportato nella relazione tecnica integrativa del 10/05/2018 ai lotti n° 004 e 007.

In sintesi, per i beni di cui alla presente nota integrativa, restando confermati i valori di stima della precedente relazione tecnica a firma del Geom. STAGNO, si riporta l'aggiornamento dei singoli lotti di vendita in prosieguo alla numerazione già adottata per il rapporto di valutazione del 16/01/2019.

#### **Lotto 009**

Vendita locale deposito di complessivi mq. 142,00, non censito in catasto,



ubicato alla C/da Petrella Snc del Comune di Pomarico, oltre circostante area di corte di complessivi mq. 2.030 censita in catasto terreni al foglio n° 20, rispettivamente come particelle n° 505, 506 e 507. L'unità risulta occupata ed in uso all'esecutato. Sono presenti difformità edilizie non sanate, per opere difformi rispetto al progetto autorizzato, sanabili ai sensi della legge 47/85 ad un costo di circa € 15.000, oltre a difformità catastali, per mancato censimento dell'unità, sanabili con un costo di € 4.500,00. **Prezzo di vendita € 48.360,00 al lordo dei costi di sanatoria edilizia e catastale e compenso professionale.**

#### **Lotto 010**

Vendita locale deposito di complessivi mq. 42, ubicato alla C/da Borgo Macchia del Comune di Ferrandina, oltre ad area di pertinenza di complessivi mq. 257,00, il tutto censito rispettivamente in catasto fabbricati al foglio n° 63, particella n° 54, e in catasto terreni al foglio n° 63, particella n° 87. L'unità risulta libera. Sono presenti difformità edilizie non sanate, per opere realizzate in assenza di titolo autorizzato, sanabili ai sensi della legge 47/85 ad un costo di circa € 5.000. **Prezzo di vendita € 14.556,00 al lordo dei costi di sanatoria edilizia e compenso professionale.**

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, si rassegna la presente nota tecnica integrativa.

**Senise, 17 novembre 2022**

**Il C.T.U.**

**(Ing. Pasquale Abalsamo)**

*S.P.A. ENGINEERING Studio Tecnico del Dott. Abalsamo Ing. Pasquale  
Via Karl Marx n° 19 - 85038 Senise (PZ)  
Tel. 339/8188729 - Fax 0971/1830406  
E-mail: pasquale@abalsamo.eu*