

Avv. Maria S. Iacovone
Via F. Parri n. 40 – 75100 MATERA
Tel. e fax 0835/336888

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
AREA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. Imm. N. 82/2021

Relazione del professionista delegato

La sottoscritta Avv. Maria S. Iacovone, nominata professionista delegata nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, con ordinanza di delega del 14/01/2025, espone quanto segue.

Preliminamente la sottoscritta, sulla base delle visure ipotecarie e catastali, nonché della certificazione notarile ipotecaria depositata dal creditore pignorante, ha accertato che gli immobili sottoposti a pignoramento coincidono con i dati catastali attuali.

Inoltre, gli immobili sono in piena proprietà di [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per [REDACTED]
[REDACTED] con il quale il debitore esecutato ha acquistato da [REDACTED]
ed [REDACTED] la piena proprietà degli immobili siti in Bernalda, Sez.
Montescaglioso, in catasto al Fg. 88, part. 194 (dalla quale sono derivate le
part.ille 348 e 349), part.lla 306 (dalla quale sono derivate le particelle 350 e 352)
e part.lla 307.

A [REDACTED] le originarie
particelle 194 e 50 del Fg. 88, so [REDACTED]
di assegnazione del podere del 05.06 [REDACTED] trascritto il
[REDACTED] aasegnatario originario del podere.

Nel predisporre l'avviso di vendita, esaminando l'elaborato peritale, la sottoscritta ha rilevato alcune incongruenze che, oltre a indurre in errore i potenziali offerenti, potrebbero comportare problemi alla procedura in caso di vendita.

In particolare, a pag. 28 dell'elaborato peritale, nel riepilogo della stima immobiliare, riguardo ai terreni, vengono indicate le part.ille 348, 350 e 352 del Fg. 88, stimate in €. 112.815,00, già al netto della riduzione del 10%, laddove,

Avv. Maria S. Iacovone

Via F. Parri n. 40 – 75100 MATERA
Tel. e fax 0835/336888

invece, nella determinazione del lotto più idoneo alla vendita vengono indicate soltanto le part.ille 348 e 350 e viene anche applicata una decurtazione per regolarizzazioni catastali.

A pag. 1 della relazione integrativa si specifica che la denominazione "lotto più idoneo alla vendita", significa che è immediatamente vendibile perché privo di difformità e quindi di costi e vincoli.

A pag. 6 dell'integrazione viene nuovamente riproposto il lotto 1 così come risultante a pagina 28 dell'elaborato peritale, ossia senza la part.lla 352 e con la decurtazione per regolarizzazioni catastali.

Sulla scorta di tali incongruenze, con pec del 21/02/2025, la sottoscritta ha chiesto al CTU, Arch. Digiorgio ,di specificare il lotto di vendita dei terreni con l'esatta indicazione delle relative particelle, nonché se e quali fossero le regolarizzazioni catastali relative a tale lotto.

Ed invero, con pec del 22/02/2025 il CTU ha fornito i chiarimenti richiesti (depositati nel fascicolo telematico), dai quali si evince che la particella 352 del Fg. 88, va frazionata, con riduzione della sua superficie di mq. 53,00, stante lo sconfinamento del sedime del fabbricato, tenuto conto anche dell'area di pertinenza del fabbricato stesso per la presenza di finestre a nastro. Di qui le spese per la regolarizzazione catastale pari ad €. 1.268,80.

Ciò comporterebbe una riduzione della superficie catastale della part.lla 352 dagli attuali mq. 703 a mq. 650, e di conseguenza una riduzione del valore del lotto, determinato in €. 111.400,00.

Pertanto, in considerazione di quanto innanzi esposto, si chiede che venga rettificata l'ordinanza di vendita, indicando quale prezzo base l'importo di €. 111.400,00, invece di €. 111.546,20, salvo diversa determinazione della S.V.

Con osservanza.

Si allega: 1) pec del 21/02/2025 inviata al CTU.

Matera, 03 Marzo 2025

Il Custode
(Avv. Maria S. Iacovone)

Il G.E.

ad interpretazione e rettifica dell'ordinanze del
14.1.2025, precise che ledove, in relazione al valore
del lotto unico, è scatto: "€ 111.546,20" debbe leffarsi
ed intendersi: "€ 111.400,00" si comunica di.
Matera, 11.3.2025

IL GIUDICE
dott.ssa Valeria La Battaglia