

Consulente Tecnico d'Ufficio - Geom. Antonino LORUSSO

Via L. Braille, 4 - 85100 Potenza

[ISCRITTO NELL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA AL N. 1459]



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE DEL
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 10/2022 R.G.E.

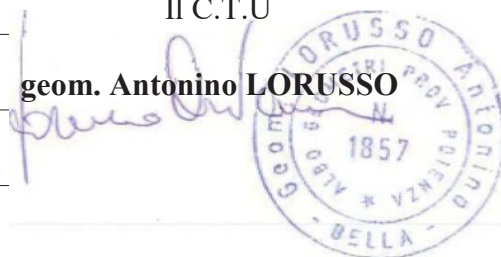
RELAZIONE SULLA CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANGELA ALBORINO
PROCEDIMENTO PROMOSSO DA: POP NPLS 2018 S.R.L. PER ESSA
MANDATARIA: CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A
CONTRO: [REDACTED]

POTENZA, 25 AGOSTO 2025

Il C.T.U

geom. Antonino LORUSSO



Geom. Antonino LORUSSO
Via L. Braille, 4 – 85100 Potenza
Tel/Fax: 0971.47.02.56 - Cell. 335.72.56.146
antoninolorusso@yahoo.it antonino.lorusso@geopec.it

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 10/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANGELA ALBORINO

CREDITORE: POP NPLS 2018 S.R.L. E PER ESSA QUALE MANDATARIA

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE: [REDACTED]

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 1857 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1459, con studio in Potenza Via Louis Braille n. 4, veniva nominato con lettera d'incarico inoltrata a mezzo P.E.C in data 01/10/2024, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata. **(Allegato 1)**

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni dieci dall'invio della nomina, in data 04/10/2024 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n. 10/2022 di cui all'epigrafe. **(Allegato 2)**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedenti all'udienza fissata per il giorno **16 aprile 2025**, per depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati e trasmetterlo al debitore ai creditori procedenti e intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle

indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per rispondere ai quesiti formulati.

In data 18/03/2025, in conseguenza del sopralluogo effettuato e susseguentemente dell'inoltro della richiesta di accesso agli atti presso il comune di Potenza dallo stesso non riscontrata, lo scrivente trasmetteva al G.E. istanza di proroga di giorni 90 (novanta) per il deposito degli elaborati peritali, detta proroga veniva accordata e l'udienza rinviata alla data del 08/10/2025. **(Allegato 3)**

Di seguito si descrivono i quesiti formulati:

Quesito N. 1 «identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. - L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento... omissis ...»;

Quesito N. 2 «elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. - L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»;

Quesito N. 3 «procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. - L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico... omissis ... »;

Quesito N. 4 «procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. - L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto

sintetico: ... omissis ... »;

Quesito N. 5 «procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.- L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento... omissis ... »

Quesito N. 6 «verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. - L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ... omissis ... »

Quesito N. 7 «indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. - L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi, ...omissis ... »;

Quesito N. 8 « specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. - L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, ... omissis ... »;

Quesito N. 9 « verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. - L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando ... omissis ... »;

Quesito N. 10 «verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. - L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato ... omissis ... »;

Quesito N. 11 «fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. - L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ... »;

Quesito N. 12 «procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo ... omissis ... »;

Quesito N. 13 «procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. - Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. omissis ... »;

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. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ... »;

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo di ***Pignoramento immobiliare*** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **09/02/2022** e trascritto all' Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **02/03/2022 al Reg. Gen. n. 3105 e Reg. Part. n. 2626**, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili a favore della **POP NPLS 2028 S.R.L. SOCIETÀ UNIPERSONALE CON SEDE IN CONEGLIANO (TV) - C.F. 04952350264 (Allegato 4)**

Esaminata la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., è stato verificato che i beni pignorati corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione dagli AVV.TI MARGHERITA DOMENEGOTTI E MARCO PESENTI in data 02/02/2022, corredata da certificazione notarile sostitutiva rilasciata dal DOTT. MAURIZIO

immobili oggetto di perizia.

I beni sopra riportati, che fanno parte del pignoramento immobiliare, corrispondono a quanto esistente in loco e si identificano sia nella certificazione ipocatastale che nell'iscrizione ipotecaria in favore della Società POP NPLS 2018 S.R.L. e per essa quale mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (**Allegato 5**)

Sulla particella del Catasto Terreni n. 1768 del foglio 18 (censita quale ente urbano) è stato realizzato l'immobile oggi censito in **Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 18, Particella 1768 - (Cat. A/3 Classe 5)** – iscritto in catasto fabbricati a seguito di costituzione del 02/10/2007.

Tale immobile non risulta specificatamente elencato negli immobili pignorati anche se individuato con la medesima particella con cui è riportato al catasto terreni; nel titolo originario con cui è stata iscritta l'ipoteca e da cui è generato poi il procedimento di che trattasi, costituito dal contratto di mutuo con garanzia ipotecaria Rep. N. 5311 - Raccolta n. 537 - del 18/01/2007, dopo la descrizione degli immobili posti a garanzia del capitale mutuato, specificatamente si sancisce: «... *omissis* ... *Detta ipoteca si intende espressamente concessa oltre che sugli immobili sopra descritti, su ogni adiacenza, pertinenza ed accessione, sulle nuove costruzioni, sugli ampliamenti, sui frutti civili, sui diritti condominiali e su quanto altro esista attualmente o vi sia in seguito introdotto o trasportato e che sia ritenuto immobile ai sensi di legge, benché non sia specificatamente indicato nel presente contratto omissis ...*»; allo stesso modo nelle premesse del medesimo atto, viene specificatamente dichiarato che il mutuo «... *omissis* ... è destinato a finanziare la costruzione del fabbricato ad uso abitativo

composto da piano interrato, piano terra e sottotetto, sito in Potenza alla località "Dragonara – Cortese" per la cui realizzazione è prevista una spesa di euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) ... omissis ...».

In considerazione di quanto sopra e tenuto conto della conformazione dello stato dei luoghi, nella valutazione degli immobili oggetto del pignoramento si è ricompreso anche il fabbricato ivi realizzato.

Tutto quanto sopra premesso si è redatta la sotto estesa perizia.

VERBALE DI VISITA E SOPRALLUOGO

Al fine di espletare nel migliore dei modi il mandato, ho provveduto preliminarmente all'esecuzione di tutte quelle operazioni e attività tecnico/amministrative (accesso al Catasto, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, ecc.) necessarie al compimento dell'incarico affidatomi.

Successivamente veniva concordato, con il Custode Giudiziario, **AVV. GABRIELE MESSINA**, il sopralluogo di primo accesso presso gli immobili pignorati, programmato per il **giorno 20/01/2025**.

La visita veniva effettuata il giorno stabilito alle **ore 9:30**, presso gli immobili oggetto di perizia, siti nel Comune di Potenza (Pz), alla località "Dragonara – Cortese" oggi *Via Poggio d'Oro n. 462*.

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza dell'esecutato Sig. XXXXXXXXXX e del Custode Giudiziario, **AVV. GABRIELE MESSINA**, ha potuto visionare nel complesso tutti gli immobili oggetto di perizia (terreni e fabbricato).

Alla presenza degli intervenuti, si è provveduto poi alla verifica della corrispondenza catastale degli immobili oggetto di perizia, oltre che delle

condizioni d'uso e dello stato di manutenzione e detenzione sia del fabbricato che dei terreni, terminando con un accurato rilievo fotografico.

Le operazioni peritali relative al primo ed unico sopralluogo, venivano **concluse alle ore 12:00 del 20/01/2025. (Allegato 6)**

Dalla verifica della documentazione e dai controlli effettuati in loco, lo stato dei luoghi dei beni la proprietà del debitore, risultano rispondenti a quanto riportato in Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa n. **18 del Comune di Potenza (PZ)**, particella **1768**, alla Via Poggio d'Oro al n. 462, Piano S1 e T; a quanto riportato in Catasto Terreni, nel foglio di mappa n. **18**, del **Comune di Potenza (PZ)**, particelle **472, 1215, 1217, 1699, 486, 1769, 1767**, sempre alla medesima località.

Al fine dell'esatta rispondenza degli immobili riportati nell'atto di pignoramento, si allegano le visure catastali e l'estratto della mappa catastale riferiti sia al fabbricato oggetto di stima che agli appezzamenti di terreno costituenti il compendio immobiliare oggetto di perizia. **(Allegati 7 e 8)**

Si è proceduto di conseguenza alla verifica c/o gli archivi dei competenti Uffici Comunali, dell'esistenza delle autorizzazioni edilizie rilasciate per la costruzione del fabbricato in esame oltre che della presenza di successive pratiche edilizie per interventi di ristrutturazione e/o modifica.

In data 13/02/2025 si inoltra tramite PEC la richiesta di accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico del **Comune di Potenza (PZ)**, per esaminare le pratiche Edilizie riferite alla costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento, in particolare delle autorizzazioni edilizie originarie e delle eventuali successive variante rilasciate. **(Allegato 9)**

Lo scrivente in data **26/03/2025** riceveva dal Comune di Potenza (PZ), per

il tramite del servizio esterno di scansione e copia dei fascicoli, copia del permesso di costruire n. 34/2006 con i relativi allegati, riferito alla costruzione sui terreni oggetto di perizia del fabbricato già descritto; si è altresì acquisita copia dell'avvenuto collaudo strutturale dell'immobile come depositato presso i competenti uffici della Regione Basilicata. Tutta la documentazione prima descritta viene allegata alla presente perizia (**Allegato 10**); si è provveduto infine all'acquisizione, per il tramite del servizio di consultazione on-line del Comune di Potenza, delle attestazioni di DESTINAZIONE URBANISTICA degli appezzamenti di terreno oggetto di valutazione (**Allegato 11**).

Al termine delle indagini eseguite, dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle ispezioni esperite, si è proceduto alla redazione della seguente perizia, dando risposta a tutti i quesiti posti, così come di seguito indicato.

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. *L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

I diritti reali dei beni riportati nell'atto di pignoramento di proprietà dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED], corrispondono a quelli trascritti in suo favore, con le seguenti formalità: atto di donazione del 10/11/2005 rogato dal Notaio Beatrice SIMONE con sede in POTENZA (PZ) Repertorio n. 56158 – il tutto come di seguito specificato:

▪ **Piena proprietà in ragione di 1/2**, di un piccolo appezzamento di terreno (usato quale strada privata) sito in **Potenza (PZ)**, alla Via dei Dragonari - oggi Via Poggio d'Oro - **censito al Catasto Terreni** di detto Comune al **Foglio 18 part. n. 472** – are 1 e centiare 89;

▪ **Piena proprietà in ragione di 1/1**, di un appezzamento di terreno sito in **Potenza (PZ)**, alla Via dei Dragonari - oggi Via Poggio d'Oro - **censito al Catasto Terreni** di detto Comune al:

○ **Foglio 18 part. n. 1215** – are 19 e centiare 39;

○ **Foglio 18 part. n. 1217** – are 67 e centiare 14;

▪ **Piena proprietà in ragione di 1/1**, di un appezzamento di terreno sito in **Potenza (PZ)**, alla Via dei Dragonari - oggi Via Poggio d'Oro - **censito al Catasto Terreni** di detto Comune al:

○ **Foglio 18 part. n. 1699** - are 4 e centiare 63;

○ **Foglio 18 part. n. 486** - are 1 e centiare 30;

○ **Foglio 18 part. n. 1769** - are 12 e centiare 48;

○ **Foglio 18 part. n. 1768** - are 14 e centiare 44 (Ente urbano);

○ **Foglio 18 part. n. 1767** - are 0 e centiare 98;

Come specificato in precedenza risulta altresì di proprietà dell'esecutato poiché realizzato sulla particella 1768 (ente urbano) oggetto di pignoramento, il seguente immobile:

▪ **Fabbricato**, sito in Potenza (PZ), alla Via dei Dragonari snc - oggi Via Poggio d'Oro al n. 462 - Piano S1 - T, censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 18 part. n. 1768**, categoria A/3, classe 5, cons. vani 7, sup. cat. mq. 319 tot., Rendita €. 397,67; **di proprietà per l'intero di** ██████████, allo stesso pervenuto per nuova

edificazione con regolare licenza edilizia su una parte del compendio di terreni oggetto di pignoramento.

Gli immobili come sopra indicati, alla data del pignoramento, erano di proprietà dell'esecutato secondo le quote indicate.

Dai sopralluoghi effettuati, esaminati gli atti e sulla base delle caratteristiche e la posizione dei beni pignorati, si conviene di procedere nella formazione di un solo lotto, in quanto in tale forma meglio proponibile sul mercato immobiliare, vi è di più che dalla verifica degli atti riferiti al Permesso di Costruire per la realizzazione del fabbricato, si è accertato che l'intero compendio, così come elencato nell'atto di pignoramento, risulta urbanisticamente asservito per la costruzione dell'edificio.

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili di che trattasi, si allegano le planimetrie dei luoghi, di seguito degli estratti: **(Allegati 12 e 13)**

ORTOFOTO DEL COMUNE DI POTENZA (PZ) "LOC. VIA POGGIO D'ORO"

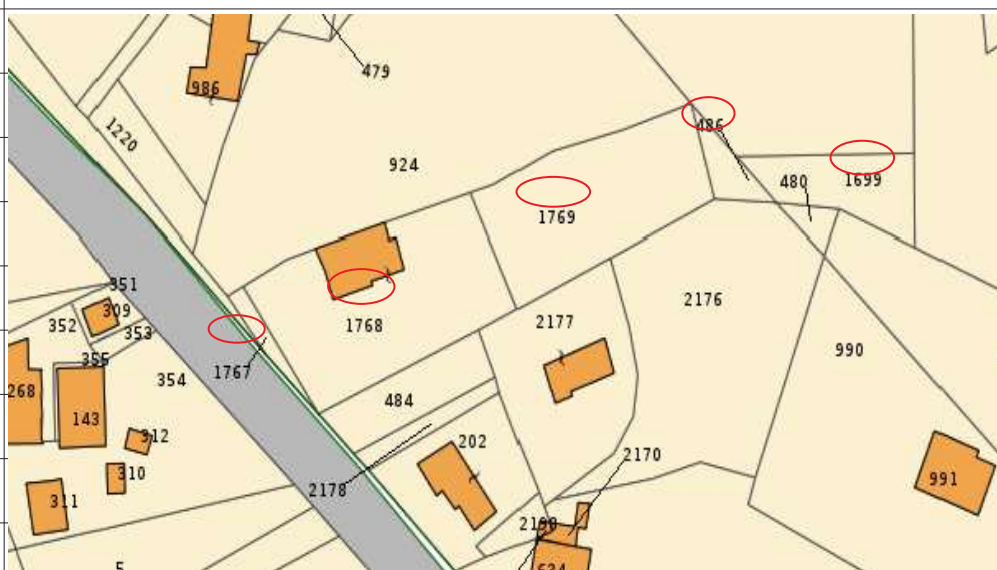
(in evidenza la posizione di beni costituenti il compendio pignorato)



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE DEL FOGLIO 18 - PART. 472 – 1215 - 1217



**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE DEL
FOGLIO 18 - PART. 1767 – 1768 -1769 – 486 - 1699**



Si conferma che i beni oggetto del presente procedimento espropriativo n. 10/2022, tutti ubicati in località Via Poggio d'Oro, formeranno un **unico lotto**.

Sulla base delle loro caratteristiche ubicazionali e tipologiche, e considerando che costituiscono il compendio urbanisticamente asservito alla costruzione del medesimo fabbricato, tale raggruppamento risulta infatti maggiormente proponibile sul mercato immobiliare.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. *L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»;*

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima, come già descritto in precedenza, è costituito da due appezzamenti di terreno tra loro contigui, seppur non direttamente confinanti, e da un fabbricato edificato su uno di essi. La realizzazione dell'immobile, nella sua attuale conformazione planovolumetrica, è stata resa possibile grazie all'asservimento urbanistico dell'indice di edificabilità riferito all'intero compendio.

Per tale motivo si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto da proporre in vendita, evidenziando che la valutazione non può prescindere dall'inclusione, oltre che del fabbricato, anche dei terreni ad esso strettamente connessi (partt. 1767, 1768, 1769, 486 e 1699), da considerarsi unitariamente come un'unica entità immobiliare.

L'appezzamento contiguo (partt. 462, 1215 e 1217), già urbanisticamente asservito al primo, presenta un valore residuale che, se considerato singolarmente, risulterebbe troppo modesto per essere oggetto di una valutazione autonoma; inserito invece nell'unità complessiva, contribuisce ad accrescerne in maniera significativa il valore finale.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, costituenti il LOTTO in valutazione, sono ubicate in Via Poggio d'Oro, nella periferia della città di Potenza (PZ). Esse risultano censite al Catasto Terreni del medesimo Comune, **foglio 18, particelle nn. 472, 1215, 1217, 1699, 486, 1769 e 1767**, nonché al Catasto Fabbricati, sempre al **foglio 18, particella n. 1768**. Le particelle catastali riferite al Catasto Terreni formano due appezzamenti di terreno tra loro contigui ma non confinanti: il primo è costituito dalle particelle 1215 e 1217, mentre il secondo comprende le particelle 1699, 486, 1769 e 1767. L'accesso al primo appezzamento (partt. 1215 e 1217) avviene mediante la particella 472, che è una strada ad uso privato, in comproprietà al 50% con altra ditta catastale. Il secondo appezzamento, su cui insiste il fabbricato, è direttamente accessibile dalla strada comunale, la quale attraversa, in parte, la **PARTICELLA 1767. QUEST'ULTIMA VIENE ESCLUSA DALLA STIMA IN QUANTO NON PIÙ NELLA DISPONIBILITÀ DELL'ESECUTATO, ESSENDO ORMAI ASSERVITA ALL'USO PUBBLICO**. Il fabbricato in oggetto è edificato sulla particella 1768, che funge da corte esclusiva, ed è composto da tre livelli: un piano interrato adibito a garage e deposito, un piano terra destinato ad abitazione e un piano sottotetto, accessibile tramite scala interna, utilizzato anch'esso a fini abitativi, sebbene urbanisticamente identificato come sottotetto.

Nel dettaglio:

- **Piano interrato:** ampio locale ad uso garage/deposito con accesso diretto tramite rampa dal piazzale esterno, due locali ad uso deposito, un bagno e disimpegno.
- **Piano terra:** ingresso, cucina, soggiorno di ampie dimensioni, due camere da letto e un bagno.
- **Piano sottotetto:** disimpegno, tre vani adibiti a camere da letto, un bagno e una soffitta.

I piani sono collegati tra loro da una scala interna, mentre il piano interrato e il piano terra dispongono anche di accesso diretto dal piazzale circostante.

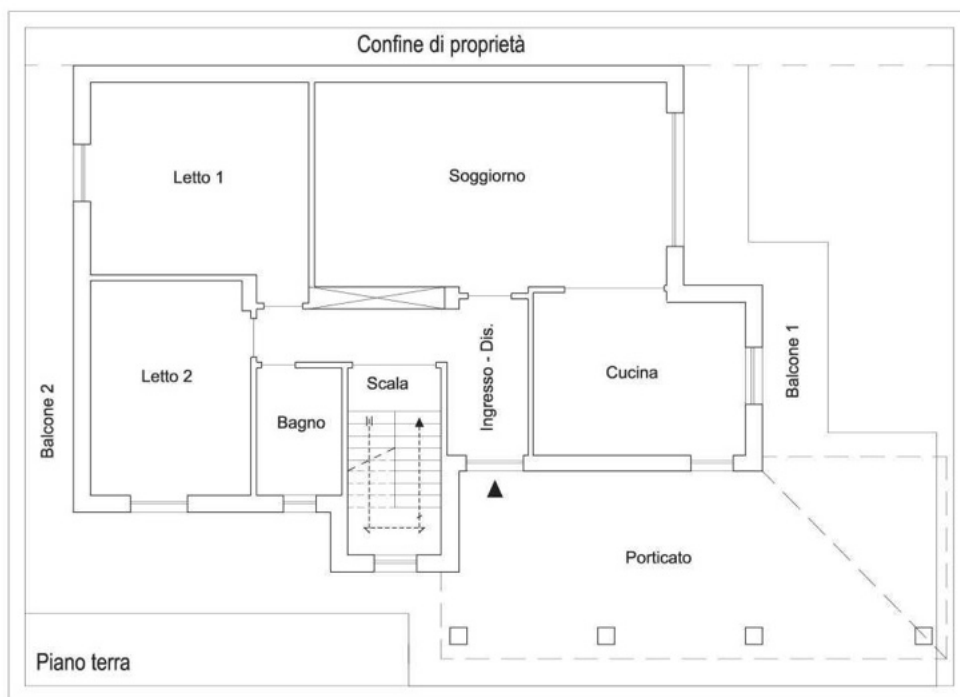
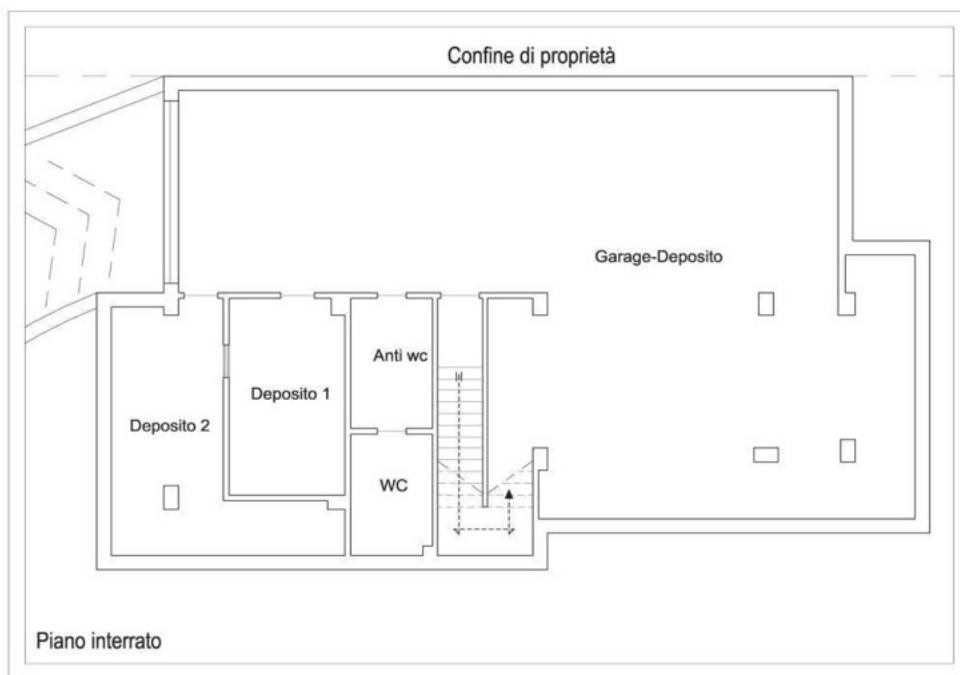
Sul lato sud-est del fabbricato è presente un'ampia tettoia. L'edificio è costruito sul confine della proprietà, ma risulta circondato sui restanti tre lati da un ampio piazzale pavimentato e ben curato. Completano la proprietà ulteriori particelle di terreno ad uso giardino pertinenziale, in parte alberato.

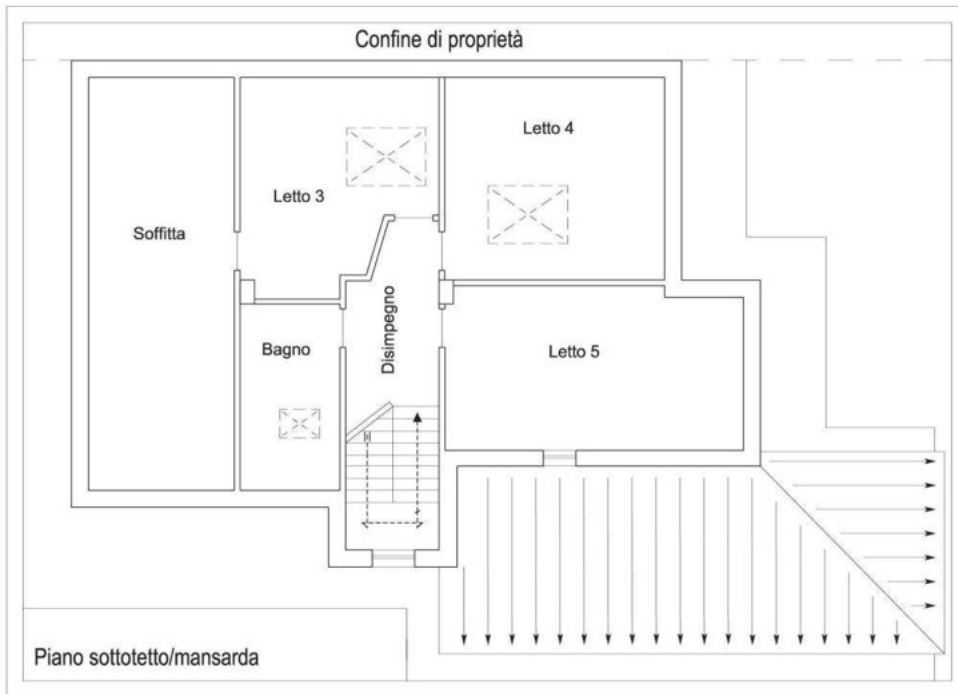
Le finiture interne ed esterne sono, nel complesso, di ottimo livello qualitativo. L'immobile è dotato di impianti tecnologici di ultima generazione, inclusi impianto solare termico e impianto fotovoltaico. Tutti gli ambienti risultano ultimati e non necessitano di interventi di adeguamento o manutenzione. Si segnala che, al momento, non risulta prodotta l'**Attestazione di Prestazione Energetica (APE)** dell'immobile.

Il sottoscritto si rende disponibile a redigerla e a depositarla nel fascicolo della presente procedura espropriativa, qualora ne venga fatta richiesta.

A seguire, si riportano le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile. Si precisa che tali planimetrie non corrispondono esattamente a quanto registrato nelle planimetrie catastali delle rispettive unità immobiliari urbane (U.I.U.).

Viene inoltre allegato un estratto fotografico a documentazione dello stato dei luoghi.





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA















«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. *L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.*

Per la risposta al quesito formulato, si è provveduto ad acquisire l'**estratto catastale storico (Allegato 14)**, "aggiornato all'attualità" da cui risulta che le particelle del Catasto Terreni n. 1767, 1768 e 1769 del foglio 18, derivano dal tipo mappale del 01/10/2007 della particella 482 a sua volta originata dal frazionamento del 29/07/1994 della particella 357.

Sempre in conseguenza del tipo mappale del 01/10/2007 e dell'accatastamento del 02/10/2007 la particella 1768 è stata altresì COSTITUITA presso il Catasto Fabbricati (**Allegato 15**) ove, in data 02/10/2008 ne è stato variato il CLASSAMENTO, in data 17/12/2014 la

TOPONOMASTICA, in data 09/11/2015 la Variazione consistente nell'inserimento in visura dei dati di superficie. Si è provveduto inoltre ad acquisire le **planimetrie corrispondente all'U.I.U.** in esame (**Allegato 16**).

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi si conferma la **NON ESATTA RISPONDENZA** degli stessi a quanto indicato nelle planimetrie catastali della rispettiva unità immobiliare, per modifiche ed inesattezze nella rappresentazione della distribuzione interna oltre che della completa assenza della planimetria del piano sottotetto.

In considerazione delle differenze sopra indicate, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, i costi per l'aggiornamento catastale si stimano pari ad € **1.000,00 onnicomprensivi**, che dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi vengono detratti dalla stima del bene.

Continuando nell'analisi delle particelle catastali costituenti il compendio immobiliare oggetto di stima, si evidenzia che con frazionamento del 03/02/2000 in atti dal 04/02/200 (n. 406.2/2000) sono state costituite le particelle 1215 e 1217 del foglio 18, provenienti rispettivamente dalla variazione delle particelle 107 e 114 (**Allegato 17**); la particella 1699 è stata invece costituita dal frazionamento del 05/10/2005 Pratica n. PZ0106802 in atti dal 05/10/2005 (n. 106805.1/2005) della particella 656 (**Allegato 18**) ed in precedenza ancora dal frazionamento del 02/04/1990 in atti dal 31/05/1994 CIRC. 5/89 (n. 376.2/1990) della particella 355; la particella 486 è stata invece costituita dal frazionamento in atti dal 29/07/1994 (n. 1406.1/1982) della particella 357 (**Allegato 19**); mentre la particella 472 infine è stata costituita dal frazionamento in atti dal 10/05/1995 (n. 4469.F01/1982) della

particella 53 (**Allegato 20**). Per una compiuta e dettagliata disamina delle variazioni intervenute, si rimanda alla documentazione allegata.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. *L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti del seguente prospetto sintetico:*

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione e dipendenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegati al compendio immobiliare oggetto di vendita, il tutto come trovasi del seguente cespite sito in Potenza (Pz) al Via Poggio d'Oro (ex località Dragonara-Cortese), composto da una **casa d'abitazione unifamiliare su più livelli** non soggetta a regime condominiale, composta da piano interrato destinato a garage e deposito, piano terra destinato ad abitazione e piano sottotetto destinato a soffitta/locale di sgombero ma ad oggi utilizzata quale mansarda, con circostante corte destinata in buona parte a piazzale; è inoltre compreso un **piccolo appezzamento di terreno ad uso agricolo**, strettamente connesso alla corte del fabbricato ed alla stessa confinante per complessivi are 14 e centiare 41, utilizzato quali pertinenza dell'abitazione; confina con strada comunale, proprietà ██████, proprietà ██████ proprietà ██████, proprietà ██████, salvo altri.

Il Lotto unico è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (Pz) al **foglio 18, part. 1768** e nel Catasto Terreni di detto comune al **foglio 18 part. 1699, 486 e 1769**; il descritto stato dei luoghi **non corrisponde**

esattamente alla consistenza catastale, la costruzione dello stabile è avvenuta in forza di Permesso di Costruire n. 34/2006 ma necessita di procedimenti abilitativi integrativi connessi sia al cambio di destinazione d'uso del sottotetto che alla diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile risulta privo di certificato di agibilità e di attestazione di prestazione energetica (APE) ma dispone di certificazione di Collaudo Statico depositato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 38/97 al n. 3793 del registro tenuto presso l'Ufficio Difesa del Suolo della Regione Basilicata; è altresì compreso il trasferimento della titolarità degli impianti solare termico e fotovoltaico installati sul tetto dell'edificio, con oneri ad esclusivo carico dell'acquirente; completa infine il compendio immobiliare un ulteriore **appezzamento di terreno ad uso agricolo**, non confinante ma contiguo al precedente, della superficie complessiva di are 86 e centiare 53, accessibile tramite viabilità privata, non ad uso esclusivo; confina con proprietà █████, proprietà █████, proprietà █████, salvo altri; è riportato nel Catasto Terreni del comune di Potenza (Pz) al **foglio 18 part. 1215 e 1217**.

Inoltre è ricompresa nella vendita, la suddetta stradina privata di accesso, in comproprietà al 50% con altra ditta, censita in Catasto Terreni del comune di Potenza (Pz) al **foglio 18 part. 472**.

PREZZO BASE euro 470'000,00

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. *L'esperto stimatore*
Esaminata e verificata la completezza della documentazione depositata, *deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, ecc...*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati come segue:

- 1) Stradina ad uso privato censita al Catasto Terreni del comune di Potenza (Pz) al foglio 18 part. n. 472;
- 2) Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni del comune di Potenza (Pz) al foglio 18 part. n. 1215 e part. n. 1217;
- 3) Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Potenza foglio 18 part. n. 1769, part. n. 1768 e part. n. 1767 (tutte derivanti dall'originaria part. n. 482);
- 4) Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Potenza foglio 18 part. n. 486 e part. n. 1699.

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'esecutato per atto di donazione - compravendita del 10/11/2005, Rep. 56158/17106 a rogito del NOTAIO BEATRICE SIMONE, trascritto il 03/12/2005 ai nn. 2111/13832 e 21112/13838 da potere dei coniugi [REDACTED], riguardo gli immobili sopra identificati dai numeri 1), 2) e 3) e da potere della [REDACTED] per gli immobili elencati al precedente punto 4). Per maggiori dettagli si rimanda alla visione dell'allegata copia dell'atto notarile ([Allegato 21](#)).

Si attesta altresì che, per i beni pignorati, risultano regolarmente trascritti tutti i passaggi di proprietà anteriori alla data che precede di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Infatti, in merito alla provenienza di detti immobili, precedente alle formalità sopra indicata, si evidenzia che quanto segue:

- ❖ Al sig. [REDACTED], le **part. 1215 - 1217** (per l'intero di piena proprietà) e la **part. 472** (per la quota pari ad 1/2 di

piena proprietà), erano pervenuti poiché acquistati in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 13/03/2000 a rogito del notaio ANTONIO POLOSA di Potenza, rep. n. 50845, trascritto in data 14/03/2000 ai nn. 4076/3046, da potere dei

La **part. 482** era invece pervenuta al medesimo, per la quota dell'intero in piena proprietà poiché acquistata in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 17/12/1982 a rogito del notaio LIBERO DE BELLIS di Potenza, trascritto il 15/01/1983 ai nn. 756/716, da potere dei

❖ Alla , le **part. 486 e 1699**, in precedenza identificate dalle part. 357 e 355 (poi 656) erano pervenute per la quota dell'intero in nuda proprietà, da atto di donazione accettata del 26/04/1978, a rogito del notar LEONARDO LUIGI CLAPS di Avigliano (PZ) Rep. n. 17402, trascritto il 11/05/1978 ai nn. 4285/3886, da potere , che in seno a detto atto si era riservato l'usufrutto vitalizio, che si è poi ricongiunto alla proprietà in morte dello stesso avvenuta il 01/03/1996.

5) Casa unifamiliare censita in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (Pz), Via Poggio d'Oro n. 462, **foglio 18 part. 1768**, cat. A/3, classe 5, consistenza vani 7, piano S1- T.

Il fabbricato in oggetto insiste sul terreno di proprietà dell'esecutato, acquistato con atto di donazione-compravendita del 10/11/2005 (Rep. 56158/17106), come già descritto in precedenza. Il titolo edilizio per la relativa edificazione (Permesso di Costruire n. 34/2006) è stato rilasciato a suo nome in data 13/09/2006, e la costruzione risulta ultimata e regolarmente iscritta in catasto alla data del 02/10/2007. ***La provenienza del fabbricato è pertanto riconducibile a costruzione in proprio su terreno di proprietà.***

Negli atti di procedura presentati dal creditore procedente, in allegato all'istanza di vendita vi è la **Certificazione Ipocatastale Notarile**, dove si attesta la provenienza dei beni appartenenti all'esecutato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. ***DETTA CERTIFICAZIONE NON RICOMPRENDE PERÒ LA DESCRIZIONE DEL FABBRICATO SOPRA INDICATO.***

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. *L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:*

La verifica in oggetto è stata eseguita sull'immobile edificato sulle aree oggetto di procedura esecutiva immobiliare, site in Via Poggio d'Oro n. 462, nel Comune di Potenza (PZ), e censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 18, particella 1768**.

A tal fine, il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza il rilascio della documentazione edilizia relativa alla realizzazione del suddetto immobile, acquisendo quanto disponibile negli archivi comunali.

Dalla documentazione acquisita risulta che il fabbricato è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 34/2006, rilasciato per l'esecuzione dei lavori di costruzione di *“un fabbricato rurale ad uso abitativo con annesso pergolato, recinzione e accesso, in contrada Dragonara/Cortese, ricadente in zona E (Agricola) del vigente P.R.G.”*, sulle aree individuate al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 472, 482, 486, 1699, 1215 e 1217.

L'analisi della documentazione tecnica allegata al suddetto permesso ha evidenziato alcune difformità rispetto al progetto originario, in particolare:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- trasformazione del pergolato previsto, in tettoia;
- destinazione del piano sottotetto a mansarda.

In merito alla tettoia, si rileva la necessità di procedere con la rimozione delle superfetazioni e il ripristino dell'opera nelle forme del pergolato originariamente autorizzato, in quanto allo stato attuale non sussistono le condizioni per una sua sanatoria urbanistica.

Per quanto riguarda il sottotetto, il futuro acquirente potrà alternativamente:

- ripristinarne l'uso originario;
- oppure*
- presentare apposita istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi della Legge Regionale Basilicata n. 8 del 4 gennaio 2002, che disciplina il recupero abitativo dei sottotetti.

Le modifiche relative alla diversa distribuzione interna degli spazi ai piani seminterrato e terra rientrano invece nelle ipotesi di “*tolleranze esecutive*”, così come disciplinate dall’art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dall’art. 10, comma 1, lett. p), della Legge n. 120/2020 e successivamente modificato dal D.L. n. 69/2024. Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante apposita dichiarazione nella modulistica edilizia per nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni.

Si segnala, infine, la presenza sul piazzale antistante il fabbricato **di un manufatto ad uso deposito realizzato abusivamente**. Dall’analisi della documentazione edilizia originaria, è emerso che, sui terreni asserviti urbanisticamente alla costruzione del fabbricato – coincidenti con quelli oggetto di esproprio – non residua volumetria disponibile. Pertanto, detto manufatto dovrà essere integralmente demolito, risultando non sanabile.

Tutte le particelle di terreno descritte nella presente relazione di stima e costituenti il compendio oggetto di pignoramento, sono state asservite urbanisticamente alla costruzione del fabbricato sopra descritto e non conservano quindi, allo stato attuale, alcun indice di costruzione residuale urbanisticamente rilevante

Per l’insieme degli adempimenti sopra indicati – sanatoria edilizia, demolizione del manufatto esterno, ripristino del pergolato – è stata stimata una spesa complessiva pari a € **37.000,00** (euro 22.000,00 oneri e spese connesse alla sanatoria del sottotetto - € 15.000,00 per le spese connesse alla demolizione dei manufatti e al ripristino dello stato legittimo del pergolato), da considerarsi onnicomprensiva. Tale importo è stato detratto dal valore complessivo stimato del lotto da porre in vendita.

Si precisa inoltre che per il fabbricato è stata effettuata, prima dell'avvio dei lavori di costruzione, la denuncia ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 art. 94 e della L.R. 06/08/1997 n. 38, art. 2 presso i competenti uffici del Dipartimento Infrastrutture e Mobilità della Regione Basilicata, la stessa risulta acquisita in data 31/08/1996 al n. 3793 e definita positivamente con il deposito del certificato di collaudo statico a cura del professionista incaricato (vedasi allegato 10). Non risulta invece sia mai stato richiesto o rilasciato il certificato di agibilità.

Si evidenzia infine che sulla copertura dell'edificio sono installati un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria e un impianto fotovoltaico che alimenta la pompa di calore, entrambi attivi e allacciati rispettivamente sia all'impianto domestico che alla rete di distribuzione.

Per garantire la continuità d'esercizio, è necessario volturare la titolarità dell'impianto fotovoltaico in favore dell'acquirente, seguendo le procedure del Gestore dei Servizi Energetici (GSE). **TALE PASSAGGIO ANDRÀ SPECIFICATO NEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI.**

La presenza di tali impianti ha altresì costituito un fattore di pregio per l'immobile e ha inciso positivamente sul suo valore di stima, in quanto sia la pompa di calore che e il fotovoltaico contribuiscono ad un grande risparmio economico dei costi di gestione.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. *L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.*

Durante il sopralluogo si è accertato (vedasi verbale di sopralluogo) che gli immobili oggetto di ricognizione sono detenuti dall'esecutato ed in particolare il fabbricato è dallo stesso abitato unitamente al proprio nucleo familiare.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. *L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Per quanto riscontrato nella certificazione allegata, che dalle visure ipocatastali presso l'Agenzia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 26/07/2025, l'unità immobiliare sita nel Comune di Potenza (PZ), alla via Poggio d'Oro n. 462, riportata in Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 18 part. 1768 e gli appezzamenti di terreno ubicato alla medesima località, censiti in Catasto Terreni di detto comune al foglio 18 part. 472, 1215, 1217, 1699, 486, 1769 e 1767, entrambi oggetto di espropriazione immobiliare n. 10/2022, risultano gravate delle seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato 5):

✓ **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 02.03.2022 ai nn. 3105/2626, nascente da verbale di pignoramento immobili del 09.02.2022, Tribunale di Potenza, rep. n° 210, a favore di **POP NPLS 2018 S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 04952350264** e contro **[REDACTED]** avente per oggetto: Beni di **[REDACTED]** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 472;

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà di

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 486;

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 1215;

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 1217;

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 1699;

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 1767;

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 1768;

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 1769.

✓ **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 20.01.2007 ai nn. 2398/209, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18.01.2007 ai rogiti del Notaio Saccà Maria Rosaria da Bella, rep. n° 5311/537, a favore della **BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Bari - codice fiscale 00254030729**, domicilio ipotecario eletto Bari, Corso Cavour N. 19 e contro [REDACTED]

[REDACTED], per un montante ipotecario di € 240.000,00 ed un capitale di € 120.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto:

Beni di [REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni di

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 1215;

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 1217;

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 482 (ora 1767,1768, 1769);

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 486;

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 1699.

Beni di [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni di

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 472.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

- IN DATA 29.10.2009 AL N. 2051 DI EROGAZIONE A SALDO.

✓ **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 13.06.2011 ai nn. 8450/911, nascente da decreto ingiuntivo del 15.04.2011, Tribunale da Milano, rep. n° 12283/2011, a favore di **ASSIMOCO COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI MOVIMENTO COOPERATIVO S.p.A. con sede in Segrate (MI) - codice fiscale 03250760588 - domicilio ipotecario eletto AVV. CORDASCO - Via N. Vaccaro 27, 85100 Potenza Pz - e contro [REDACTED]**

[REDACTED], per un montante ipotecario di € 12.000,00 ed un capitale di € 6.606,64 avente per oggetto

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione in Potenza censita in C.F. **al foglio 18 particella 1768**

✓ **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**, iscritta il 09.12.2015 ai nn. 21968/1540 del 09.12.2015, rep. n° 549/9215, a favore di **EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma - codice fiscale 11210661002**, domicilio ipotecario eletto Viale Del Basento, 128 Potenza e contro [REDACTED]

[REDACTED], per un montante ipotecario di € 64.565,84 ed un capitale di € 32.282,92 avente per oggetto

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione in Potenza censita in C.F. foglio 18 particella 1768

✓ **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**, iscritta il 26.01.2018 ai nn. 1880/206, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 25.01.2018, rep. n° 1376/9218, a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma - codice fiscale 13756881002**, domicilio ipotecario eletto Viale Del Basento, 128 Potenza e contro [REDACTED]

[REDACTED], per un montante ipotecario di € 89.428,54 ed un capitale di € 44.714,27 avente per oggetto:

Beni di [REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni di

- Abitazione in Potenza censita in C.F. al foglio 18 particella 1768;

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 1217;

- Terreno in Potenza foglio 18 particella 1769.

Nella procedura di che trattasi si rileva altresì, l'intervento della ASSIMOCO COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI MOVIMENTO COOPERATIVO S.P.A. (P.IVA: 10516920963 - Cod. Fisc.: 03250760588) e dell'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE (C.F. 13756881002), quali creditori dell'esecutato.

Sugli immobili della presente procedura esecutiva, alla data odierna, non risulta la presenza di ulteriori vincolo ed oneri oltre alle formalità già citate, gli oneri per la cancellazione del pignoramento sulla procedura immobiliare in questione resta a carico dell'acquirente.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano

su suolo demaniale. *L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando ... omissis ...»;*

Gli immobili pignorati oggetto della presente perizia, non ricadono su suolo demaniale e non vi sono altri provvedimenti tranne l'espropriazione in corso.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di

altro tipo. *L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.*

Per quanto riscontrato nelle varie certificazioni, gli immobili oggetto di espropriazione non sono gravati da nessun titolo a favore di terzi né vincoli né diritti, tranne il rispetto degli Standard urbanistici riportato nelle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico adottato dal Comune di Potenza (Pz).

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ... »

Lo scrivente in risposta a quanto richiesto, riferisce che per le unità immobiliari, oggetto di pignoramento immobiliare non risultano né spese di gestione fisse annue né spese di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti da oneri condominiali. Non si rilevano altresì spese riferite a procedimenti giudiziari diversi da quello di al presente procedimento.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile).*

Il criterio adottato è quello del valore di mercato, ovvero «*l'importo stimato al quale un bene immobiliare può essere venduto alla data della valutazione tra un venditore volontario e un acquirente indipendente, in una libera contrattazione, dopo un'adeguata promozione sul mercato*» (definizione IVS – International Valuation Standards).

Tale criterio si articola come segue:

- **Per il fabbricato:** si è proceduto con il **raffronto di mercato diretto**, mediante analisi di compravendite recenti o annunci comparabili nella zona di riferimento (Potenza o zone limitrofe), adeguando i valori unitari (€ al mq) in base a:

- localizzazione e superficie;
- destinazione d'uso e stato manutentivo;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- **presenza di impianti solare termico e fotovoltaico:** tali sistemi infatti contribuiscono a un incremento del valore di stima. Essi migliorano la classe di efficienza energetica dell'edificio e ne riducono i costi operativi.

Nello specifico, l'impianto fotovoltaico genera un beneficio economico diretto, grazie all'autoconsumo e alla possibile cessione dell'energia in eccesso alla rete.

• **Per i terreni:** Il valore è stato determinato in base ai valori agricoli medi (VAM) pubblicati dalla Commissione provinciale espropri (secondo ultimo aggiornamento disponibile) ed opportunamente aggiornati ed integrati sulla base delle indagini di mercato eseguite.

• Eventuali **valori residuali, valori complementari o valori di trasformazione** sono esclusi, non sussistendo allo stato situazioni di potenzialità edificatorie o trasformazioni in corso.

A questo riguardo, *per il fabbricato*, lo scrivente ha proceduto dapprima all'acquisizione dei dati da utilizzare nella determinazione del valore di stima, *(sono allegati alla perizia copia dei documenti utilizzati per l'alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato, dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari ecc.)*, per poi successivamente procedere alla determinazione del valore di mercato mediante il calcolo delle superfici dell'immobile, con indicazione di quelle commerciali, il calcolo del valore al mq ed infine del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

L'analisi dei valori di mercato in zona quindi, riferiti al metro quadro di superficie commerciale calcolata secondo quanto disposto dalla norma UNI 15733, ha costituito la base per la determinazione del valore venale del fabbricato. **(Allegati 22, 23, 24 e 25)**

Il conseguente valore di commercializzazione degli immobili urbani, sulla base delle considerazioni in precedenza esposte, è il risultato del prodotto di tre elementi noti;

valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

superficie commerciale calcolata secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 15733;

coefficiente di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Con riferimento a quanto premesso, si è dapprima proceduto all'acquisizione dei dati e dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona di ubicazione degli immobili oggetto di perizia. **(Allegato 26)**

Al fine della valutazione degli immobili si è tenuto conto dei seguenti fattori, l'anno di costruzione del fabbricato, la sua conformazione e collocazione urbanistica, le finiture interne, l'impiantistica installata, la destinazione d'uso e di tutte le altre variabili dettagliatamente descritte nella tabella di calcolo dei coefficienti di merito, e la sua conservazione. **(Allegato 27)**

Considerate le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e la conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona extraurbana del Comune di Potenza (PZ), con particolare riferimento alla località oggetto di accertamento - che registra una discreta domanda di acquisto, in grado di mantenere stabili e apprezzabili i valori di vendita - si è tenuto conto, nella valutazione che segue, anche dell'attuale andamento del mercato immobiliare. **(Allegato 28)**

Alla stima del fabbricato sono stati aggiunti, come già precedentemente indicato, i valori dei due appezzamenti di terreno costituenti il lotto da porre in vendita. La valutazione di detti terreni è stata effettuata mediante una stima sintetica di tipo comparativo, finalizzata alla determinazione di un valore unitario al metro quadrato.

Tale metodologia si fonda sull'individuazione del più probabile valore venale del bene, attraverso un'attenta analisi del mercato locale, supportata dal rilevamento di prezzi storici e recenti anche relativi a compravendite avvenute in aree limitrofe.

Ciò consente di costruire una scala di valori di riferimento, utile a collocare per comparazione l'immobile oggetto di valutazione nel corretto gradino di merito.

Al valore così determinato sono state apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni tramite l'applicazione di coefficienti di merito, atti ad adeguare le differenze tra l'immobile da stimare e quelli campione utilizzati.

A tal fine, la presente stima ha tenuto conto sia delle caratteristiche soggettive della zona che di quelle specifiche dei terreni, in particolare:

a) Caratteristiche estrinseche riferite al mercato di compravendita della zona, al comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), ubicazionali e dei servizi esistenti;

b) Caratteristiche intrinseche riferite all'orientamento, panoramicità del luogo, configurazione piano altimetrica, geologia, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Il valore unitario del terreno è stato quindi determinato a partire dai Valori Agricoli Medi (VAM) (**Allegato 29**) pubblicati dalla Commissione Provinciale Espropri (secondo l'ultimo aggiornamento disponibile), opportunamente aggiornati e integrati sulla base delle indagini di mercato condotte.

Dai dati acquisiti, considerato i fattori sopra riportati, sono stati desunti i seguenti valori:

➤ **LOTTO UNICO**

- **[A]** Casa unifamiliare per abitazione censita in **C.F.** del Comune di **Potenza (PZ)**, al **Foglio 18 particella 1768** - categoria A/3, classe 5, consistenza vani 7, sup. catastale mq. 189 totale, **piano S1-T**

$$V_m = \text{Sup.} \times (\text{V. unitario} \pm \text{Coeff. di merito})$$

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati OMI che viene ponderato in **€ 1.100,00** al mq. (vedasi allegato 26) da cui:

$$V_m = \text{mq. } 346,57 \times (\text{€/mq. } 1.100,00 + 28,30\%) = \text{€ } 489.114,24$$

- **[B]** Appezzamento sito alla località Via Poggio d'Oro nel Comune di Potenza (Pz) nei pressi della casa di abitazione, censito in C.T. di detto comune al **foglio 18, particella 486** di are 1 e centiare 30, **particella 1699** di are 4 e centiare 63 e **particella 1769**, di are 12 e centiare 48.

L'appezzamento ha una superficie commerciale complessiva di mq. 1.841,00 (*al netto dell'ingombro dell'area di specifica pertinenza del fabbricato già computata nelle superfici commerciali dello stesso - vedasi allegato 22*).

La stima viene determinata dai Valori Agricoli Medi (VAM) che sulla base della coltura in essere è determinato in **€ 1,16** al mq. (vedi allegato 29), lo stesso è stato opportunamente adeguato mediante l'applicazione di un coefficiente di incremento del 50%, calcolato sulla base delle ricerche di mercato effettuate sulla zona e la media dei corrispondenti valori unitari di vendita, da cui:

$$VM = \text{Sup. Commerciale} \times \text{V.A.M.} \times \text{coefficiente di merito/incremento}$$

$$VM = \text{mq. } 1.841,00 \times (\text{€/mq. } 1,16 + 50\%) = \text{€ } 3.203,34$$

▪ **[C]** Appezzamento sito alla località Via Poggio d'Oro nel Comune di Potenza (Pz), non confinante con l'altro appezzamento ubicato nei pressi della casa di abitazione ma ad esso contiguo, censito in C.T. di detto comune al **foglio 18, particella 472** di are 1 e centiare 89 utilizzato quale strada privata, **particella 1215** di are 19 e centiare 39 e **particella 1769**, di are 67 e centiare 14.

L'appezzamento (Part. 1215 e 1217) ha una superficie commerciale complessiva di mq. 8.653,00 (il valore della strada **[D]** part. 472 viene considerato a parte in quanto non assimilabile a quello del fondo e comunque nella titolarità del 50% dell'intero).

La stima viene determinata dai Valori Agricoli Medi (VAM) che sulla base della coltura in essere è determinato in € **1,16** al mq. (vedi allegato 29), lo stesso è stato opportunamente adeguato mediante l'applicazione di un coefficiente di incremento del 50%, calcolato sulla base delle ricerche di mercato effettuate sulla zona e la media dei corrispondenti valori unitari di vendita, da cui:

$$VM = \text{Sup. Commerciale} \times V.A.M. \times \text{coefficiente di merito/incremento}$$

$$VM = \text{mq. } 8.653,00 \times (\text{€/mq. } 1,16 + 50\%) = \text{€ } 14.899,62$$

Il valore complessivo del compendio immobiliare può quindi essere determinato come segue:

[A] Valore della casa (Part. 1768)	€ 498.114,24
[B] Valore dell'appezzamento (Part. 486, 1699 e 1769)	€ 3.203,34
[C] Valore dell'appezzamento (Part. 1215 e 1217)	€ 14.899,62
[D] Valore della stradina di accesso (Part. 472 – prop. ½)	€ 1.000,00

SOMMA IL VALORE DELL'IMMOBILE IN € 508.217,20

Valore di stima del lotto costituito dalle **part. 472** (prop. ½), **1215, 1217, 1699, 486 e 1799 del Fg. 18 del C.T. e dalla part. 1768 del Fg. 18 del C.F.** è pari ad € 508.000,00

Alla stima complessiva viene decurtata la somma di **euro 38.000,00**, corrispondente all'importo quantificato [(€ 1.000,00 agg. Catastale) + (€ 22.000,00 sanatoria edilizia) + (€ 15.000,00 per demolizioni e ripristino stato legittimo tettoia e deposito)] per l'eliminazione della difformità catastali ed urbanistiche riscontrate così come descritte nei precedenti paragrafi.

Lo scrivente ritiene quindi di poter attribuire alle unità immobiliari oggetto di stima e costituenti il **LOTTO UNICO**, il seguente prezzo base di vendita per pari a:

€. 470.000,00 – (diconsi euro quattrocentosettatamila/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente ritiene di non dover proporre **alcuna una riduzione sul prezzo a base d'asta del lotto** anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare sul territorio regionale.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso, cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

I beni pignorati per l'intero, alla data del pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **02/03/2022**, erano di proprietà del debitore esecutato, si è proceduto pertanto alla **stima**

del valore per l'intero dei due appezzamenti di terreno e della casa costruita su uno di essi, oltre che delle relative pertinenze annesse costituente il Lotto UNICO, non essendo per gli stessi attuabile una separazione se non a danno del valore complessivo di commerciabilità.

RISPOSTA AL 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. *In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ...*

Dalle certificazioni acquisite c/o l'ufficio servizi demografici e anagrafe del Comune di Potenza (PZ) in data 17/02/2025 (**Allegato 30**), si è rilevato la seguente situazione riferita ai debitori esecutati:

- [REDACTED] è residente in Potenza dalla nascita e che alla data del pignoramento immobiliare era residente in Via Poggio d'Oro n. 462, dove tutt'ora risiede col proprio nucleo familiare;

- dall'estratto di matrimonio e dalla situazione storica di famiglia, risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio [REDACTED]

[REDACTED].

[REDACTED]

[REDACTED].

«« ... »»

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla documentazione fotografica (**Allegato 31**), delle planimetrie e delle visure catastali dei beni pignorati, viene depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Nomina C.T.U.;
- 2) Deposito Giuramento;
- 3) Richiesta di proroga del 18/03/2025;
- 4) Nota di trascrizione RG 3105 - RP 2626 – Pres. N. 14 del 02/03/2022;
- 5) Ispezione Ipotecaria n. T27938 del 26/07/2025;
- 6) Verbale di sopralluogo del 20/01/2025;
- 7) Visura Catastale per soggetto;
- 8) Estratto del foglio di mappa del foglio 18 del comune di Potenza;
- 9) Richiesta di accesso agli atti - Comune di Potenza;
- 10) Copia del fascicolo edilizio dell'immobile e relativi allegati;
- 11) Attestazioni di Destinazione Urbanistica dei terreni;
- 12) Planimetrie ortofoto e stralcio catastale - Fg. 18 part. 472, 1215, 1217;
- 13) Planimetrie ortofoto e stralcio catastale - Fg. 18 part. 486, 1699, 1769, 1768 e 1767;
- 14) Visura storica delle part. 1767-1768-1769 del foglio 18 – Catasto Terreni;
- 15) Visura storica della particella 1768 del foglio 18 – Catasto Fabbricati;
- 16) Planimetrie U.I.U. - Foglio 18, part. 1768;
- 17) Visura storica delle particelle 1215e 1217 del foglio 18 – Catasto Terreni;
- 18) Visura storica della particella 1699 del foglio 18 – Catasto Terreni;
- 19) Visura storica della particella 486 del foglio 18 – Catasto Terreni;
- 20) Visura storica della particella 472 del foglio 18 – Catasto Terreni;
- 21) Atto di Donazione-Compravendita Rep. 56518/2025;
- 22) Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici;
- 23) Pianta Stato di fatto foglio 18 part. 1768 PIANO INTERRATO;

24) Pianta Stato di fatto foglio 18 part. 1768 PIANO TERRA

25) Pianta Stato di fatto foglio 18 part. 1768 PIANO SOTTOTETTO;

26) Quotazione immobiliari OMI;

27) Tabella di calcolo del coefficiente di merito;

28) Informazione sulla quotazione di vendita;

29) Tabella Valori Agricoli Medi (VAM);

30) Certificati anagrafici [REDACTED];

31) Documentazione fotografica.

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **47 pagine** dattiloscritte e n. **31** allegati, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento.

Potenza, li 25 agosto 2025

IL C.T.U.

Geom. Antonino Lorusso



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Antonino Lorusso'. To the right of the signature is a circular blue ink stamp. The stamp contains the text 'LORUSSO ANTONINO' at the top, 'GEOMETRI PROV. POTENZA' around the inner edge, 'N. 1857' in the center, and 'BELLA' at the bottom.