

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. 82/2024

RELAZIONE SULLA CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA ANGELA ALBORINO**

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:



CONTRO



POTENZA, 5 GIUGNO 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. 82/2024 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANGELA ALBORINO

CREDITORE:

DEBITORI:

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 20/01/2025, 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 22/01/2025 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di **C.T.U.** nell'esecuzione immobiliare n. 84/2024 di cui all'epigrafe. **(Allegato 2)**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedenti all'udienza fissata per il giorno **9 luglio 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, che di seguito si descrivono:

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 **16/07/2024** e trascritto all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **19/07/2024 al Reg. Gen. n. 11524 e Reg. Part. n. 9852**, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili a favore della [REDACTED]

Allegato 3)

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. si è verificato che i beni pignorati sono quelli riportati nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione [REDACTED] data **02/09/2024**, con certificazione notarile sostitutiva della **DOTT.SSA** [REDACTED], Notaio in [REDACTED] iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, con cui ha dimostrato nel ventennio antecedente al pignoramento, la provenienza della proprietà dei seguenti beni ubicati nel Comune di **Ruoti (PZ)**:

- **Appezamento di terreno**, sito in Ruoti (PZ), alla località Porcile, **censito al Catasto Terreni del Comune di Ruoti (PZ) al Foglio 28**

particella n. 98, Pascolo di classe 3^a di superfice catastale pari a mq. 5021, R.D € 3,11 - R.A. € 1,82;

- ***Fabbricato adibito a civile abitazione***, sito in Ruoti (PZ), alla Via Appia n. 217, Piano T-1, ***censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ruoti (PZ) al Foglio 11 particella n. 197***, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 11, sup. catastale mq. 319 totale, Rendita €. 556,74.

Gli immobili sopra descritti erano, alla data del pignoramento, di proprietà rispettivamente:

 **IL TERRENO** – di 
 per la quota dell'intero;

 **L'ABITAZIONE** – di 
 pela quota dell'intero;

Non risultano depositati nella procedura gli estratti catastali storici degli 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

 e per essa 

 quale creditore procedente. **(Allegato 4)**

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. CARMELO MANCUSI**, il sopralluogo di primo accesso presso gli immobili pignorati, programmato in primis per il giorno 24/02/2025 e poi, in conseguenza del rinvio chiesto dalle parti per il **giorno 27/03/2025**.

La visita veniva effettuata il giorno stabilito alle **ore 10:00**, presso gli immobili oggetto di perizia, siti nel Comune di Ruoti (Pz), rispettivamente alla Via Appia e alla Contrada Porcile.

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza dell'esecutato 
 e del delegato del Custode Giudiziario, **AVV. CARMELO MANCUSI**, ha potuto esaminato sia l'esterno che l'interno del fabbricato, visionando nel complesso sia l'immobile oggetto di perizia che le aree ad esso circostanti; successivamente ci si è poi recati in località contrada Porcile, per prendere visione dell'appezzamento di terreno ivi ubicato,

Alla presenza degli intervenuti, si è provveduto ad esaminare l'unità immobiliari oggetto di perizia e a verificare la corrispondenza catastale, le condizioni d'uso e dello stato di manutenzione del fabbricato.

Durante il sopralluogo si è proceduto a rilevare internamente tutti i vani dell'unità immobiliare oggetto di perizia, terminando con un accurato rilievo fotografico.

Le operazioni peritali relative al primo ed unico sopralluogo, venivano **concluse alle ore 11:00 del 27/03/2025. (Allegato 5)**

Dalla verifica della documentazione e dai controlli effettuati in loco, lo stato dei luoghi dei beni la proprietà dei debitori, risultano rispondenti a quanto riportato in Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa n. **11** e al foglio 28

del Catasto terreni del **Comune di Ruoti (PZ)**, come di seguito indicati:

 **Fabbricato** sito alla via Appia al civico 217, censito in **CF** al foglio **11** particella **197**, Piano T-1;

 Terreno riportato in Catasto, nel foglio di mappa n. **28**, del **Comune di Ruoti (PZ)**, particella **98**, alla Contrada Porcile.

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 all'appezzamento di terreno anch'esso oggetto di perizia. **(Allegati 6 e 7)**

Si è proceduto di conseguenza alla verifica c/o gli archivi dei competenti Uffici Comunali, sull'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 14/05/2025 si inoltrava tramite PEC la richiesta di accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico del **Comune di Ruoti (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 8)**

Lo scrivente in data **04/06/2025** riceveva dall'ufficio Tecnico del Comune di Ruoti (PZ), tramite PEC, la nota con cui detto Ente comunicava che «*omissis* ... NON È STATO POSSIBILE RINVENIRE IN ARCHIVIO LA DOCUMENTAZIONE D'INTERESSE ... *omissis*» per l'immobile di che trattasi **(Allegato 9)**; si è provveduto altresì all'acquisizione dell'Attestato di Destinazione Urbanistica dell'appezzamento di terreno oggetto di valutazione (anch'esso accluso alla documentazione di cui all'allegato 9).

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 degli eseguiti [REDACTED]

corrispondono a quelli trascritti in loro favore, con le seguenti formalità:

- **Appezamento di terreno**, sito in Ruoti (PZ), alla località Porcile, censito in Catasto Terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Foglio 28 part. n. 98**, Pascolo di classe 3^a di superfice catastale pari a mq. 5021, R.D € 3,11 - R.A. € 1,82; **di proprietà per l'intero** [REDACTED] alla [REDACTED] a rogito del [REDACTED]
- **Fabbricato**, sito in Ruoti (PZ), alla Via Appia n. 217, Piano T-1, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Ruoti (PZ) al **foglio 11 part. n. 197**, categoria A/2, classe 2, cons. vani 11, sup. cat. mq. 319 tot., Rendita €. 556,74; per i diritti dell'intera **proprietà di 1/1** [REDACTED]



rogito del Notaio

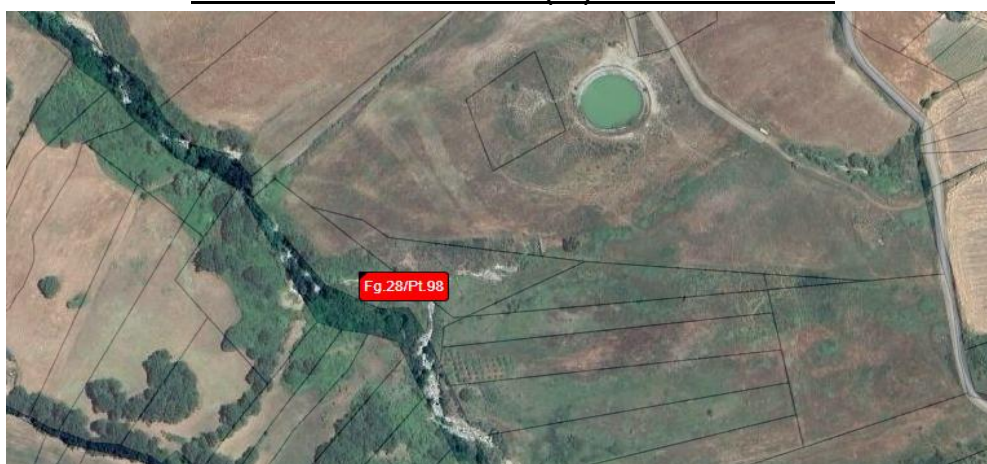


Entrambi gli immobili come sopra indicati, alla data del pignoramento, erano di proprietà degli esecutati secondo le rispettive titolarità.

Dai sopralluoghi effettuati, esaminati gli atti, si conviene di procedere nella formazione di due distinti lotti, in quanto in tale forma proponibili sul mercato immobiliare.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto del pignoramento si allegano planimetria dei luoghi. [\(Allegati 10, 11, 12 e 13\)](#)

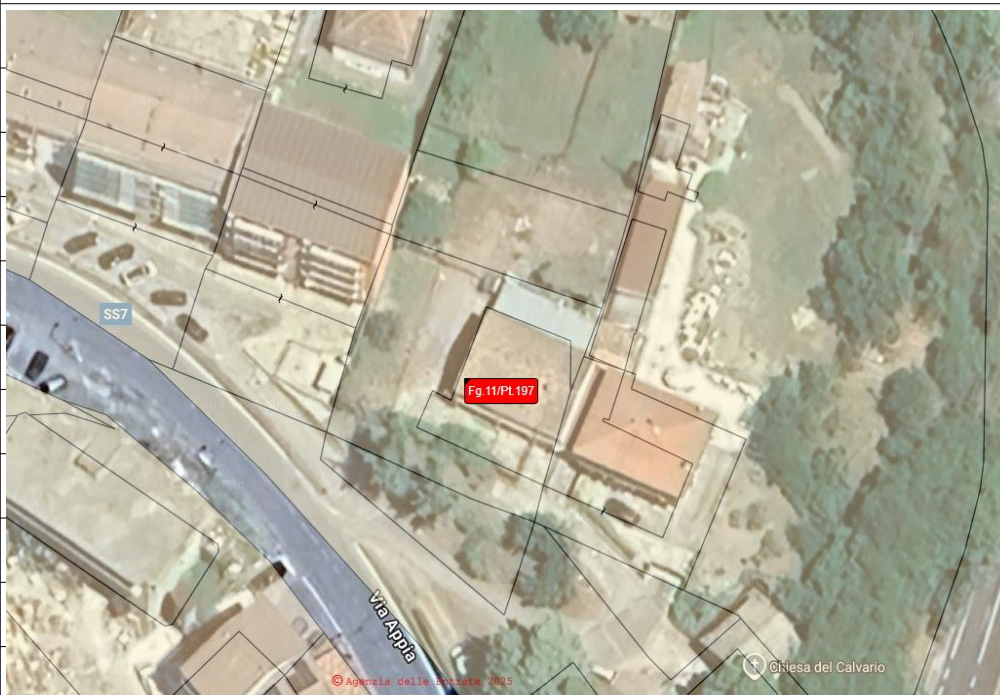
ORTOFOTO DEL COMUNE DI RUOTI (PZ) " CONTRADA PORCILE"



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE DEL FOGLIO 28 - PART. 98



ORTOFOTO DEL COMUNE DI RUOTI (PZ) “ Via Appia”



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE DEL FOGLIO 11 - PART. 197



Come già in precedenza specificato, i beni oggetto del presente
procedimento espropriativo n. 82/2024, ubicati rispettivamente alla Contrada

Porcile e alla Via Appia, al n. 217 del Comune di Ruoti (PZ), sulla base delle loro caratteristiche ubicazionali oltre che tipologiche, costituiranno **2 (due)** distinti **LOTTI**, in quanto in tale forma risultanti proponibili sul mercato.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

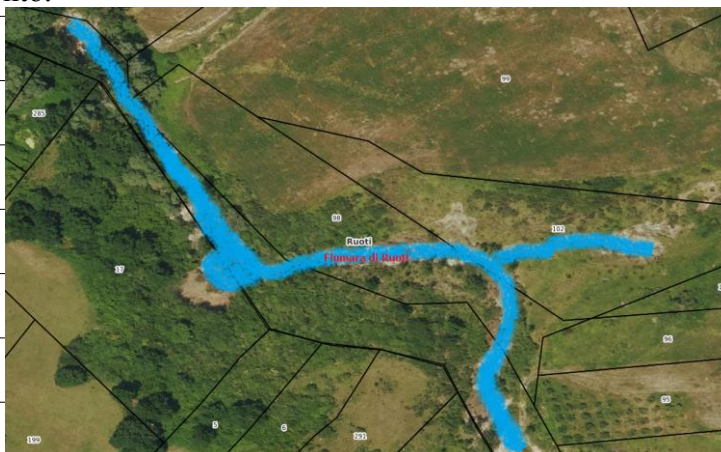
L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»;

L'appezzamento di terreno di cui alla presente perizia, che forma il **LOTTO N. 1 (UNO)** oggetto di valutazione, si trova in agro di Ruoti (Pz) alla Contrada Porcile ed è censito in Catasto Terreni di detto comune al **Foglio 28 part. n. 98**, Pascolo di classe 3^a di superfice catastale pari a mq. 5021, R.D € 3,11 - R.A. € 1,82.

Il terreno si trova ai margini di un vasto pianoro di proprietà di altra ditta, si presente leggermente acclive ed è, allo stato attuale, completamente incolto. L'area ricade in zona agricola del vigente P.R.G. del comune di Ruoti (vedasi allegato 9), è posta in adiacenza alla fiumara di Ruoti che nel suo attuale percorso, ne ha invaso tutta la zona sud per all'incirca una metà dell'estensione; a nord invece si evidenziano movimenti franosi certamente amplificati dalla presenza di detto alveo fluviale; risulta irrilevante ai fini agricoli sia in quanto utilizzabile solo parzialmente sia perché trovasi in posizione marginale rispetto alla viabilità principale, non è presente infatti

alcuna strada di accesso ed è raggiungibile solo attraversando le proprietà adiacenti o lungo l'alveo del fiume, quando è in secca. Ai fini estimativi detta particella, in considerazione sia della posizione orografica che della limitata utilizzabilità ai fini agricoli, non assume alcun apprezzabile valore di mercato e SE NE PROPONE PERTANTO L'ESCLUSIONE NON PROCEDENDO ALLA SUA VALUTAZIONE.

Di seguito un estratto planimetrico su cui è stato evidenziato il percorso del fiume, nell'allegata planimetria (**Allegati 14**) invece, si è provveduto ad evidenziare la conformazione dell'idrografia così come estratta dalla carta regionale di riferimento.



Di seguito un estratto del rilievo fotografico effettuato sui luoghi.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



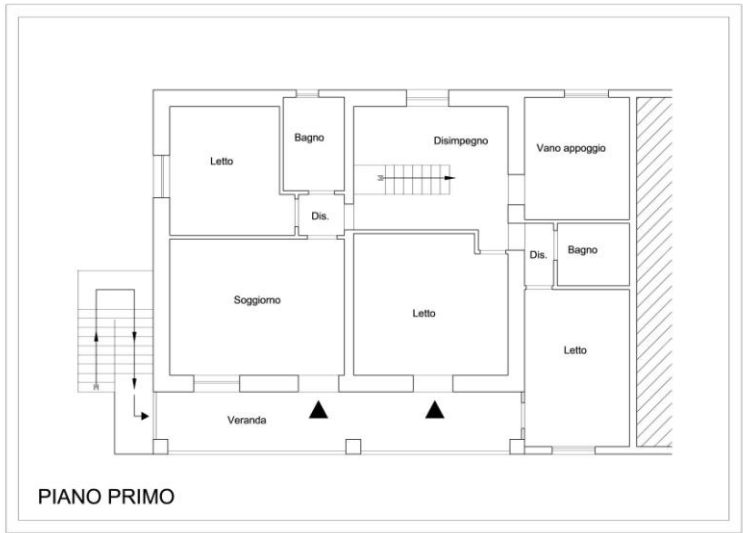
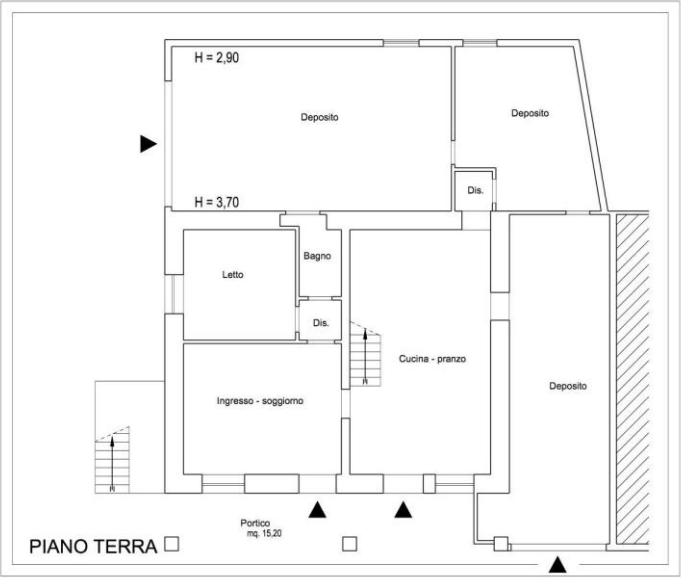


L'unità immobiliare di cui alla presente perizia, che forma il **LOTTO N. 2** oggetto di valutazione, si trova al civico n. 217 di Via Appia, nell'abitato di Ruoti (Pz) ed è censito in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 11, particella 197**. L'immobile di che trattasi si compone di due livelli in cui al piano terra sono presenti degli ampi locali ad uso deposito e una parte dell'abitazione composta da ingresso soggiorno, cucina pranzo e bagno; al piano primo invece, a cui si accede sia tramite scala interna che scala esterna, risultano collocati tre camere da letto, un disimpegno, due bagni, due vani appoggio e una veranda. Le finiture sono di tipo economico, gli ambienti sono intonacati e tinteggiati al civile, gli impianti sia elettrico che idrico e termico, sono di tipo economico e presentano elementi di vetustà che necessitano comunque di adeguamento e/o manutenzione.

In generale tutto l'immobile necessita di interventi manutentivi e di

efficientamento energetico; si rappresenta altresì che l’immobile di che trattasi non risulta dotato dell’Attestazione di Prestazione Energetica, il sottoscritto potrà provvedere alla sua stesura oltre che al deposito della stessa nel fascicolo della presente procedura espropriativa, qualora venga richiesto.

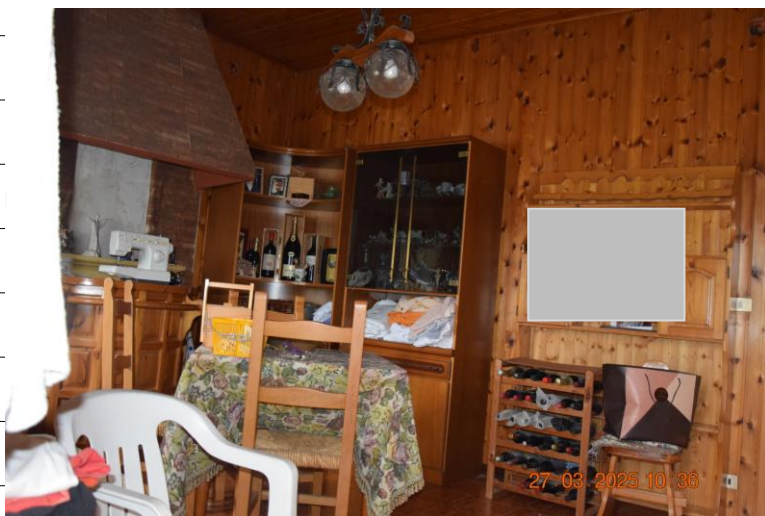
Di seguito si illustrano le piante dello stato di fatto dell’immobile, specificando che le stesse sono corrispondente a quanto riportato nella planimetria U.I.U. del catasto fabbricati, si include inoltre di seguito un estratto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi.

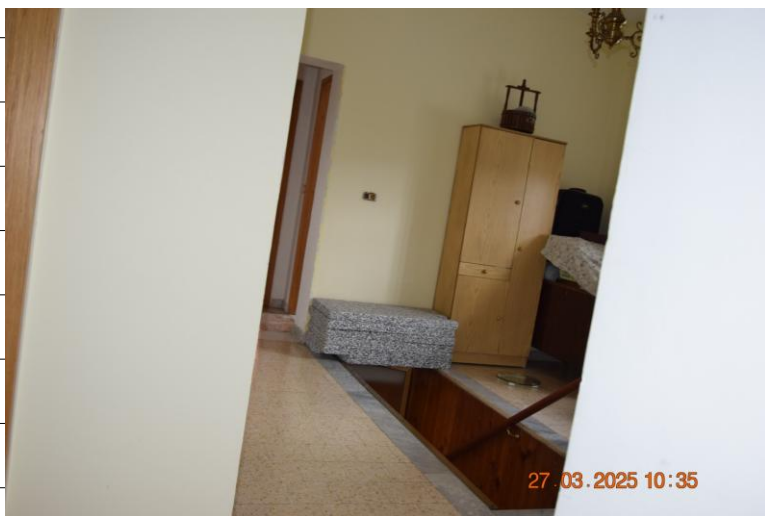


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA











«« ... »»

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.

L'appezzamento di terreno di cui alla presente perizia, che forma il **LOTTO N. 1 (UNO)** costituente la procedura espropriativa, ricade in agro del **Comune di Ruoti (PZ)** al località Contrada Porcile; per la risposta al quesito formulato, si è provveduto all'acquisizione dell'**estratto catastale storico (Allegato 15)**, “aggiornato all'attualità” da cui risulta che la particella 98 del foglio 28, è stata costituita a seguito di frazionamento dell'originaria particella 68 (ex 68g) eseguito il 28/08/1991 ed iscritto in catasto dal 24/03/1993 CIRC. 5/89 (n. 2132.1/1991).

L'originaria particella 68 risulta iscritta in catasto a tutolo originario, come da impianto meccanografico del 28/03/1970.

Il tutto come riscontrato dalla Visura catastale, così come allegata alla presente perizia (Allegato 15).

L'immobile di cui alla presente perizia, che forma il **LOTTO N. 2 (DUE)** costituente la procedura espropriativa, ricade nell'abitato del **Comune di Ruoti (PZ)** al Via Appia n. 217; per la risposta al quesito formulato, si è provveduto all'acquisizione dell'**estratto catastale storico (Allegato 16)** di detta particella oltre che delle **planimetrie corrispondente all'U.I.U.** in esame **(Allegato 17)**, "*aggiornati all'attualità*" da cui risulta che la *particella 197 del foglio 11*, è stata costituita a titolo originario con impianto meccanografico del 30/06/1987, mentre la relativa U.I.U. identificata dalle planimetrie in atti dal 05/09/1986.

Sino all'attualità entrambi la particella oggetto d'ispezione ha subito esclusivamente le seguenti variazioni:

- CLASSAMENTO del 05/09/1986 in atti dal 29/09/1992 (n. 24.1/1986);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il tutto come riscontrato dalla Visura catastale, così come allegata alla presente perizia (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 lievi modifiche ed inesattezze nella rappresentazione della distribuzione interna.

In considerazione delle differenze sopra indicate, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, i costi per l'aggiornamento catastale si stimano pari ad **€ 750,00 onnicomprensivi**, che dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi vengono detratti dalla stima del bene.

«« ... »»

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 N. 1 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione pertinenza e servitù se esistenti, il tutto come trovasi e come pervenuto dalla compravendita, dell'appezzamento di terreno sito in agro del comune di Ruoti alla contrada Porcile; confina con proprietà  fiumara di Ruoti, salvo altri; è censito nel Catasto Terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **foglio 28, particella 98** di are 50.21;

Il terreno di che trattasi è posta in adiacenza alla fiumara di Ruoti che nel suo attuale percorso, ne ha invaso tutta la zona sud per all'incirca una metà dell'estensione; a nord invece si evidenziano movimenti franosi certamente amplificati dalla presenza di detto alveo fluviale, risulta irrilevante ai fini agricoli sia in quanto utilizzabile solo parzialmente sia perché trovasi in posizione marginale rispetto alla viabilità principale, non è presente infatti alcuna viabilità di accesso ed è raggiungibile solo attraversando le proprietà adiacenti o lungo l'alveo del fiume, quando è in secca.

PREZZO BASE – *non expedit*

LOTTO N. 2 – 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 all'edificio, il tutto come trovasi e come pervenuto nel trasferimento della

titolarità del seguente immobile sito in Ruoti al Via Appia 217, composto da un **appartamento per civile abitazione**, dislocato al piano terra e primo di un fabbricato a proprietà esclusiva non soggetto a regime condominiale, con annessi vani ad uso deposito; avente accesso dalla circostante area, censita in C.T. al *foglio 11 part. 266*, di proprietà della medesima ditta catastale più altra ditta, non inclusa nella vendita ma su cui in conseguenza della presente alienazione, graverà l'onere della servitù di passaggio carrabile e pedonale con ogni mezzo a favore dell'immobile di che trattasi; è composto da ingresso-soggiorno con annessa cucina-pranzo, oltre che da una camera da letto con bagno a piano terra, di tre camere da letto con annessi due bagni, un grande disimpegno e due vani appoggio, al piano primo; confina con proprietà  tutt'intorno, con proprietà  sul lato sud-est, salvo altri; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ruoti (Pz) al **foglio 19, part. 197**; il descritto stato dei luoghi **non è esattamente corrisponde** alla consistenza catastale, la costruzione dello stabile è avvenuta in data antecedente al 01/09/1967 e lo stesso non risulta dotato di certificato di agibilità e di attestazione energetica.

PREZZO BASE euro 121'200,00

«« ... »»

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) Terreno sito in agro del Comune di Ruoti (Pz), alla Località Contrada Porcile, censito in catasto Terreni al **foglio 28 part. 98**, di are 50 ca 21.

L'appezzamento di terreno risulta intestato [REDACTED] nata a [REDACTED], *proprietaria per l'intero* ed alla stessa pervenuto, in regime di [REDACTED] per atto di compravendita del [REDACTED]
[REDACTED]
(Allegato 18).

2) Fabbricato sito del Comune di Ruoti (Pz), Via Appia 217, censito nel Catasto fabbricato al **foglio 11 particella 197**, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 11, piano T-1.

L'immobile di che trattasi, risulta intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] *proprietario per l'intero* ed allo stesso pervenuto, in regime di [REDACTED] dei beni, per atto [REDACTED]
[REDACTED]
(Allegato 19).

Ai fini della ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti su detto immobile, si evidenzia inoltre che lo stesso è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 sul terreno all'epoca censito in Catasto Terreni al foglio 11, part. 167/b (ora 197, 266 e 267) di complessive are 9, acquistato da [REDACTED] – con atto del [REDACTED] trascritto i [REDACTED] (Allegato 20).

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 agli esecutati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

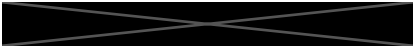
«« ... »»

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:*

Lo scrivente ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Ruoti (Pz) il rilascio di copia delle autorizzazioni edilizie riferite alla realizzazione del fabbricato oggetto di procedura espropriativa e sito alla Via Appia n. 217.

Il comune con PEC del 04/06/2025 comunicava l'impossibilità di dare esito alla richiesta in quanto in archivio non si rinveniva alcun fascicolo riguardante l'immobile di che trattasi.

Dall'analisi della documentazione già in precedenza richiamata, con particolare riferimento all'atto di donazione 

 si evidenzia che lo stesso (giusta dichiarazione del donante e del donatario), è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, si evidenzia inoltre che detto immobile risulta iscritto in Catasto Fabbricati già dal 05/09/1986, presso cui sono state depositate le planimetrie dell'Unità Immobiliare Urbana, nell'attuale conformazione, agli atti non risultano ulteriori pratiche edilizie.

Ai fini dell'attestazione dello “*stato legittimo*” dell'immobile censito in Catasto Fabbricati del comune di Ruoti (Pz) al Foglio 11 part. 197, richiamando il comma 1-bis dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, così come modificato dal d.l. n. 69/2024, convertito dalla legge n. 105/2024, essendo detto immobile, realizzato (come da dichiarazione resa nel già richiamato atto di donazione Rep. N. 18760/2003) in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, coincidenti pertanto con le indicazioni grafiche contenute nelle planimetrie dell'U.I.U. allegate alla presente perizia (vedasi allegato 17).

Per quanto sopra si evidenzia quindi che le lievi modificazioni alla “*distribuzione interna*”, rinvenibili dal confronto fra le planimetrie redatte dallo scrivente ed allegate alla presente perizia, (vedasi allegato 24 e 25) in cui è rappresentato lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di primo impianto (vedasi allegato 17), trova applicazione l'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, così come introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020 e poi modificato dal decreto legge 69/2024, c.d. *tolleranze esecutive* che potranno essere regolarizzate nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie.

Per tutti gli adempimenti sopra descritti (art. 34 bis del D.P.R. 380/2001) i costi di esecuzione sono stati stimati in € **650,00**, onnicomprensivi, detti costi vengono detratti dalla stima totale del bene.

«**« ... »**»

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 l'appartamento risulta abitato [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

«« ... »»

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 24/05/2025, l'unità immobiliare sita nel Comune di Ruoti (PZ), al viale Appia n. 217, riportata in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 11 particella 197** e l'appezzamento di terreno ubicato in agro del Comune di Ruoti (Pz), alla località c.da Porcile, censito in Catasto Terreni di detto comune al **foglio 28 particella 98**, entrambi oggetto di espropriazione immobiliare n. 82/2024, risultano gravate delle seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato 4):

- ✓ **Iscrizione NN. 20338/1350 del 18/11/2015** derivante da RINNOVAZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO del 27/10/1995, Rep. N. 3297, emesso dal Tribunale di Potenza, **in favore di** [REDACTED]

[REDACTED] **contro**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] salvo altri;

- ✓ **Pignoramento immobiliare** Rep. N. 1592 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Potenza, trascritto presso la Conservatoria R.I. di Potenza in data 19/07/2024 ai nn. 11524/9852, **in favore della Soc.**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In risposta al presente quesito, l'esperto fa rilevare che gli immobili della presente procedura esecutiva:

- ✓ Non sono soggetti ad alcun ulteriore vincolo ed oneri oltre alle formalità già citate;
- ✓ Rimangono a carico dell'acquirente, gli oneri per la cancellazione del pignoramento sulla procedura immobiliare.

«« ... »»

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 piano Regolatore adottato dal Comune di Ruoti (Pz).

🚧 Con specifico riferimento al **Lotto n.1** relativo al fabbricato sito nel Comune di Ruoti (PZ) alla Via Appia n. 217, catastalmente identificato dalla **particella 197 del foglio 11**, lo stesso risulta contornato dalla **particella n. 266 del foglio 11**, non inclusa nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 82/2024 ma che di fatto invece ne garantisce l'accesso e l'utilizzazione.



Detta particella, censita in Catasto Terreni al *foglio 11 part. 266*, risulta

intestata, [REDACTED]

[REDACTED] per “averli posseduti pacificamente, ininterrottamente e da legittima proprietaria per il tempo utile ad usocapire”, dona [REDACTED] alcuni immobili tra cui la particella 266 sopra indicata ([Allegato 21](#)).

Detta area, unitamente all’adiacente particella 267 ed a quella su cui è stato realizzato il fabbricato di che trattasi (part. 197), era stata acquistata da

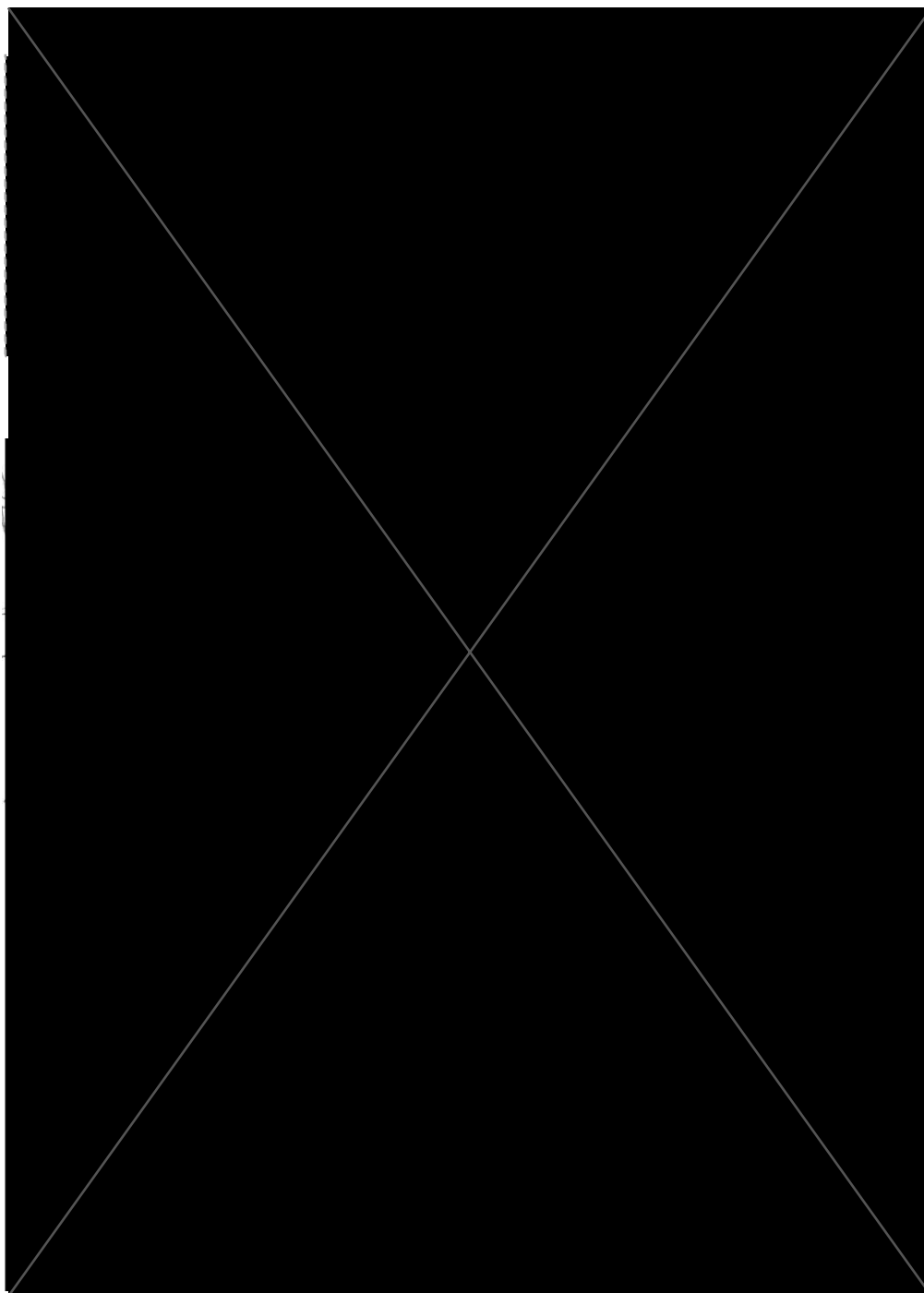
[REDACTED] i complessive are 9 (vedasi allegato 20).

Ad oggi, sulla base di quanto accertato in fase di sopralluogo, la particella 266 viene di fatto utilizzata esclusivamente [REDACTED] e costituisce altresì servitù di passaggio carrabile e pedonale con ogni mezzo a favore dell’immobile di che trattasi.

Tale condizione è stata altresì accertata in altro procedimento di espropriazione immobiliare, [REDACTED] di cui lo scrivente era incaricato

quale C.T.U., in fase di sopralluogo, infatti, il cointestatario di dette particelle

 ichiarava che le stesse (Part. 266 e Part. 267) sono
ad uso esclusivo dell'immobile 



Gli accertamenti poi effettuati in date successive, hanno confermato quanto sopra dichiarato ed hanno condotto all'esclusione di detti beni dal procedimento espropriativo [REDACTED] in quanto di fatto di proprietà dell'esecutario [REDACTED]

Ad ulteriore chiarimento, si è altresì provveduto ad acquisire l'estratto della mappa catastale rinvenuta presso il Comune di Ruoti nelle attività di accesso agli atti per il procedimento [REDACTED] si cui si evidenzia il frazionamento della particella [REDACTED] da cui sono derivate le [REDACTED] oltre che le visure storiche riferite agli immobili di che trattasi ([Allegato 22](#)).

Per quanto sopra descritto ed evidenziato, nel trasferimento dell'immobile oggetto di perizia, di cui al *foglio 11, part. 197* del Catasto Fabbricato del Comune di Ruoti (Pz), **dovrà essere imposta**, senza nessun ulteriore onere, **sulla particella 266 (area circostante il fabbricato) la SERVITÙ DI PASSAGGIO CARRABILE E PEDONALE CON OGNI MEZZO in favore dell'immobile oggetto di pignoramento (particella 197)**, detta imposizione dovrà essere riportata nel Decreto di trasferimento dell'immobile e non implicherà comunque alcun rimborso nei confronti degli attuali intestatari per le ragioni espresse in precedenza.

«« ... »»

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 il fabbricato di cui al **Lotto n. 2**, oggetto di pignoramento immobiliare lo stesso è autonomo

ed indipendente e non risultano né spese di gestione fisse annue né spese di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti da oneri condominiali.

«« ... »»

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).*

A questo riguardo, 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.

Per la valutazione si è applicato il metodo di stima sintetico comparativo effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti e relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore di mercato ha inoltre tenuto conto del grado della commerciabilità degli immobili siti nel Comune di Ruoti (Pz) e precisamente nella via Appia e dintorni, dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della

data di costruzione del fabbricato.

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

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 dell'immobile di cui al **Lotto n. 2** oggetto di pignoramento, 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. [\(All. 27\)](#)

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona urbano del

Comune di Ruoti (PZ), che comunque registra una scarsa domanda di acquisto che contribuisce comunque a diminuire i valori delle vendite, considerato l'andamento del mercato immobiliare nell'attuale periodo.

(Allegato 28)

Dai dati acquisiti, considerato i fattori sopra riportati, sono stati desunti i seguenti valori come di seguito specificato:

➤ **LOTTO N. 1**

- Terreno in contrada porcile in agro del Comune di RUOTI (PZ), censita in Catasto Terreno di detto comune al **foglio 28, p.lla 98**, di are 50.21, Come si è già avuto modo di illustrare nelle precedenti pagine della presente relazione, trattasi di un area la cui estensione ai fini agricoli risulta del tutto irrilevante ed in parte assorbite dal letto dell'adiacente fiumara di Ruoti (PZ).

Per tali ragioni, lo scrivente ritiene che il **Lotto n. 1** in questione, non possa essere oggetto di stima e pertanto non procede all'attribuzione di alcun valore di stima.

~

➤ **LOTTO N. 2**

- Fabbricato adibito ad abitazione civile, censita in C. F. del Comune di Ruoti (PZ), al **Foglio 11 particella 197** – cat. A/2, classe 2, consistenza vani 11, sup. catastale mq. 319 totale, Rendita €. 556,7, piano T-1

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

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati OMI che viene ponderato in € 650, 00 (vedi allegato 26)

da cui: **$Vm = mq. 262,32 \times (\text{€/mq. } 650,00 - 28,10\%) = \text{€ } 122.595,25$**

Alla stima complessiva viene decurtata la somma di **euro 1.400,00**,
corrispondente all'importo quantificato per l'eliminazione della difformità
catastali ed urbanistiche riscontrate così come descritte nei precedenti
paragrafi.

Lo scrivente ritiene di poter attribuire alle unità immobiliari oggetto di
stima e costituenti il **LOTTO N. 2**, il seguente prezzo base di vendita per
l'intero pari a:

€. 121.200,00 – (diconsi euro centoventunomiladuecento/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 n. 2 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 **16/07/2024**,
erano di esclusiva proprietà ciascuno per i diritti della piena proprietà, dei
debitori esecutati; pertanto si è proceduto alla **stima del valore per la piena**
proprietà di 1/1 del fabbricato comprensivo delle pertinenze annesse
costituente il solo Lotto n. 2, non essendo per lo stesso attuabile alcuna
forma di separazione.

«« ... »»

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 Ruoti (PZ) in data 14/05/2025, si è rilevato la seguente situazione riferita ai debitori esecutati:

❖ [REDACTED] è residente in [REDACTED] alla nascita e che alla data del pignoramento immobiliare era residente alla [REDACTED] dove tutt'ora risulta residente. (All.to 29)

❖ Il sig. [REDACTED] è residente i [REDACTED] alla nascita e che alla data del pignoramento immobiliare era residente [REDACTED] dove tutt'ora risiede. (Allegato 30)

🇺🇦 dagli estratti di matrimonio e dalla situazione storica di famiglia, risulta che i debitori esecutati sono rispettivamente [REDACTED] e che:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Il sig. [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) Nota di trascrizione RG 11524 - RP 9852 – Pres. N. 6 del 19/07/2024;
- 4) Ispezione Ipotecaria n. T86212 e T85619 del 24/05/2025;
- 5) Verbale di sopralluogo del 27/03/2025;
- 6) Visura Catastale ed estratto del foglio di mappa dell'immobile di cui al foglio 28 part. 98;
- 7) Visura Catastale ed estratto del foglio di mappa del terreno di foglio 11 part. 197;
- 8) Richiesta di accesso agli atti - Comune di Ruoti;
- 9) Risposta del Comune di Ruoti e relativi allegati – Certificato di Destinazione Urbanistica dell'appezzamento di terreno, Foglio 28 part. 98;
- 10) Planimetria ortofoto dei luoghi – Fg. 28 part. 98;
- 11) Planimetria stralcio catastale - Fg. 28 part. 98;
- 12) Planimetria ortofoto dei luoghi - Fg. 11 part. 197;
- 13) Planimetria stralcio catastale - Fg. 11 part. 197;
- 14) Estratto della carta regionale di riferimento - idrografia - Fg. 28, part. 98;
- 15) Visura storica della particella 98 del foglio 28 - Catasto Terreni;
- 16) Visura storica della particella 197 del foglio 11 - Catasto Fabbricati;

- 17) Planimetria U.I.U. - Foglio 11, part. 197;
- 18) Atto di compravendita - Foglio 28 part. 98;
- 19) Atto di donazione - Foglio 11 part. 197;
- 20) Atto di acquisto del terreno (Fg. 11 part. 167/b) su cui è stato realizzato l'immobile di cui al Foglio. 11 part. 197;
- 21) Atto di donazione della particella 266 del foglio 11;
- 22) Estratto di mappa e visure storiche delle aree su cui insiste il fabbricato;
- 23) Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici;
- 24) Pianta Stato di fatto foglio 11 part. 197 PIANO TERRA;
- 25) Pianta Stato di fatto foglio 11 part. 197 PIANO PRIMO;
- 26) Quotazione immobiliari OMI;
- 27) Tabella di calcolo del coefficiente di merito;
- 28) Informazione sulla quotazione di vendita;
- 29) Certificato anagrafici 
- 30) Certificato anagrafici 
- 31) Documentazione fotografica.

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **38 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 5 giugno 2025

IL C.T.U.
Geom. Antonino Lorusso

