



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDIMENTO DI ESPROPIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA



R.G. n° 102/2010



G.E. Dott. Davide Visconti



NUOVI CHIARIMENTI



Potenza 11/07/2025



Il C.T.U.

Ing. Fabrizio Cerverizzo



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare

promosso da

[REDACTED]

[REDACTED]

n.102/2010 R.G. E.

Nell'udienza del 23/05/2025, il G.E. richiedeva al sottoscritto di “rendere gli opportuni chiarimenti in relazione alle circostanze evidenziate dal professionista delegato in merito al Lotto 2, come meglio indicate nella predetta relazione ed in quella depositata in data 22/07/2016 dal professionista delegato”.

ULTERIORI CHIARIMENTI

Premesso che Il precedente G.E. poneva al sottoscritto i seguenti quesiti/chiarimenti richiesti dal Delegato con la relazione depositata il 29/10/2014:

- a) Accerti e specifichi se l'immobile pignorato, sito in Sasso di Castalda(PZ) alla Via Campo Sportivo n.8 (già Via Aia la Croce), identificato in catasto fabbricati al foglio 24, particelle 630 sub2 e sub 3, ricomprende o meno il terreno su cui insiste, identificato in catasto terreni foglio 24 particella 630 in seguito alla variazione d'ufficio del 30.03.1993 n.20.1/1992 in atti dal 20/04/1993 – ENTE URBANO;



- b) Proceda alla esatta individuazione del lotto da porre in vendita, con la precisa indicazione dell'estensione del terreno stesso;
- c) Analizzi la situazione della richiesta di condono edilizio effettuata ai sensi della legge 47/85 e mai perfezionata, per gli immobili segnati al foglio 24 particelle 630 sub2 e sub3, specificando se sussiste la possibilità di perfezionare tale richiesta e quantificare, qualora fosse ancora possibile, i costi necessari da detrarre poi dal prezzo di vendita del bene;
- d) determinare la misura dell'indennità di occupazione di tutti gli immobili pignorati ove si tratti di appartamenti ovvero di locali commerciali.

Premesso che nell'udienza del 09/12/2016, il G.E., dopo il deposito della relazione peritale, richiedeva al sottoscritto di chiarire "se all'epoca del pignoramento il terreno circostante il fabbricato in Sasso di Castalda era dotato di autonomi identificativi catastali che lo individuavano al catasto terreni (come pare evincersi dall'atto di pignoramento)".

Premesso che in merito al Lotto 2 individuato dalla perizia di stima dell'Ing. Padulosi, il sottoscritto non è entrato per nulla nel merito né della consistenza né della stima stessa, se non per determinare l'indennità di occupazione partendo da quanto rilevato dalla stessa CTU Ing. Padulosi.

Premesso che il Delegato Dott. Moles nella relazione depositata in data 22/07/2016 ha dichiarato che

- si precisa, altresì, che già durante il primo accesso del 26.03.2012, come da verbale e da relazione del sottoscritto



custode del 27.04.2012 in atti, veniva visionato il piano terra e il piano seminterrato del suddetto immobile sito in Sasso di Castalda (PZ) alla via Calvario n. 12 a cui si accede con un ingresso esterno, separato dal piano superiore ma sia nella relazione peritale del 17.07.2013, a firma dell'ing. Paola PADULOSI, sia nell'elaborato peritale integrativo dell'08.12.2015, a firma dell'ing. Fabrizio CERVERIZZO, il predetto piano seminterrato non viene menzionato né descritto;

- - in data 13.07.2016 il sottoscritto delegato, quindi, si recava presso il catasto per richiedere n. 2 visure catastali per soggetto [REDACTED] dalle quali risulta, in relazione al catasto fabbricati del Comune di Sasso di Castalda (PZ) foglio 20, part. 143, sub 2 nel riquadro altre informazioni, la seguente variazione d'ufficio: "VIA CALVARIO n. 24 n. 26 piano: T-1; VARIAZIONE del 17/11/2015 protocollo n.PZ0143280 in atti dal 17/11/2015 G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 64385.172015)" che confermerebbe non solo il piano terra ma anche il piano seminterrato non menzionato e valutato nella stima nei suddetti elaborati peritali in atti;
- - ad ulteriore conferma di ciò anche l'atto di donazione del [REDACTED]
[REDACTED] al n.





[REDACTED]) specifica che viene trasferito il seguente

immobile: “casetta per abitazione sviluppatesi su due piani (piano terra e primo) in Sasso di Castalda nn. 24-26 della consistenza catastale di tre vani” ... “DATI CATASTALI – nel N.C.E.U. alla R.P. 27, foglio 20, particella 143 sub 2, piano T-1, cat. A4, cl. 2, vani 3, R.C. £ 144.000” (v. art. 2 cit. atto di donazione – all. 15 perizia a firma del C.T.U. PADULOSI);

- - il lotto da porre in vendita, pertanto, non è stato individuato con le suddette specificazioni ossia se il predetto immobile è composto da due piani o meno e nel caso in cui è ricompreso anche l'altro piano occorre procedere alla esatta individuazione del lotto da porre in vendita ed al suo nuovo valore di stima con la corretta indicazione del numero civico;
- - a parere dello scrivente l'indicazione dei suddetti elementi è fondamentale per la redazione dei predisponendi avvisi di vendita.

Si precisa quanto segue:

nella relazione dell'Ing. Padulosi il Lotto 2 è costituito dall'immobile segnato nel Comune di Sasso di Castalda (PZ) al foglio 20, part. 143, sub 2 così come riportato nella visura fatta a suo tempo ossia il giorno 08/07/2013 (Allegato 1) in cui non si fa nessun riferimento né alla consistenza dell'immobile né alla

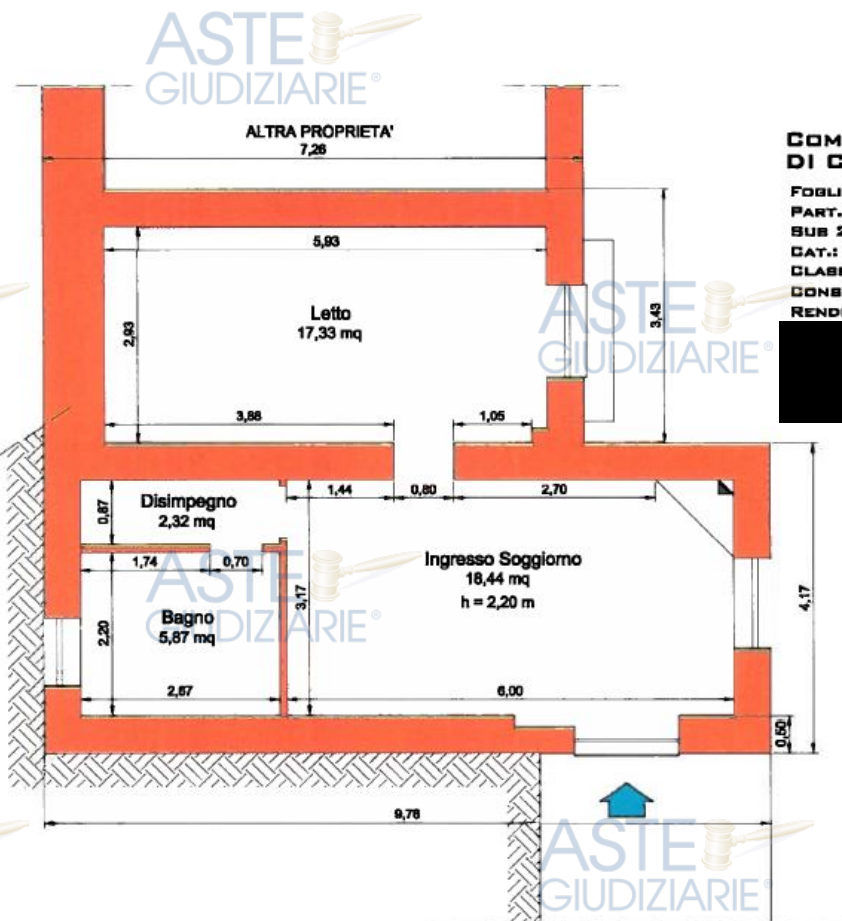


ASTE
GIUDIZIARIE®

esistenza di due piani esistenti. L'Ing. Padulosi inoltre ha depositato nella sua relazione, la pianta dell'immobile (Allegato 2) che si riporta

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO ABITAZIONE - Scala 1:50

COMUNE DI SASSO
DI CASTALDA (PZ)

Foglio: 20
PART. ILLA: 143
SUB 2
CAT.: A/4
CLASSE: 2
CONSISTENZA: 3 VANI
RENDITA: €74.37

ASTE
GIUDIZIARIE®

costituita dal solo piano abitazione.

Nella sua stima però ha riportato al punto 3.1.3 caratteristiche dell'edificio

- Piani fuori terra: 1
- Piani seminterrato terra: 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

e contabilizzato 75,34m² di consistenza dell'immobile.

Si riporta integralmente di seguito l'estratto dalla perizia dell'Ing. Padulosi:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1.3. CARATTERISTICHE DELL' EDIFICIO

Anno di costruzione:	completamente ristrutturato negli anni '80
Piani fuori terra:	1
Piani seminterrato terra:	1
Numero ascensori:	nessuno
Numero scale:	nessuna
Tipologia:	non intensiva
Struttura portante:	muratura di pietrame
Copertura:	a tetto spiovente
Prospetti esterni:	cortina e tinta
Manut. Parti comuni:	in discreto stato conservativo
Posizione:	fabbricato contiguo

• DOTAZIONI CONDOMINIALI

Appartamento di servizio:	non esistente
Riscaldamento centralizzato:	non esistente
Condizionamento centralizzato:	non esistente
Impianto citofonico:	non esistente
Parcheggio condominiale:	non esistente
Spazi condominiali:	essenziali

3.1.4. CARATTERISTICHE DELL' UNITÀ

Livello di finitura:	buono
Stato di conservazione:	abitabile
Riscaldamento autonomo:	sì
Condizionamento autonomo:	no

• CONSISTENZA E COMPUTO METRICO

AMBIENTI	N.	Sup. netta MQ.	Sup. comm/le MQ.
Ingressi			
Soggiorno	1	23,85	23,85
Pranzo			
Camera da letto	1	22,68	22,68
Camera servizio	-	-	-
Cucina		7,00	7,00
Tinello	-	-	-
Bagni	1	12,21	12,21



Ripostigli			
Disimpegni	1	2,77	2,77
Verande			
Scala interna			
SUPERFICI SCOPERTE	N.	Sup. reale MQ.	Sup. comm/le MQ.
Terrazzi a livello			
Terrazzi fuori liv.			
Balconi	1	0,98	0,33
Giardino			
SUP. ACCESSORI INDIRETTI		Sup. reale MQ.	Sup. comm/le MQ.
Cantina			-
Soffitta		-	-
Posto auto		-	-
Box		-	-
Altro		-	-
INCIDENZA STR. PORTANTE E TRAMEZZI, MQ. Comm/li			13,50
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:			MQ. 75,34

Pertanto si deduce che la consistenza rilevata e stimata dall'Ing. Padulosi sia quella effettiva, ossia considerando i due piani esistenti osservando che sono contabilizzati ben 12,21 m² di bagni e 7,00m² di cucina non rilevabili nella piantina allegata.

Da un punto di vista formale infatti, così come riportato dal Delegato Dott. Moles, risulta dalla visura storica effettuata oggi (ALLEGATO 3), che :

“al catasto fabbricati del Comune di Sasso di Castalda (PZ) foglio 20, part. 143, sub 2 nel riquadro altre informazioni, la seguente variazione d'ufficio:
 “VIA CALVARIO n. 24 n. 26 piano: T-1; VARIAZIONE del 17/11/2015
 protocollo n.PZ0143280 in atti dal 17/11/2015 G.A. F. CODIFICA PIANO

INCOERENTE (n. 64385.172015)". Variazione effettuata dopo la redazione della stima dell'Ing. Padulosi.

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici del Catasto dell'Agenzia delle Entrate inoltre, non sono presenti gli elaborati planimetrici degli immobili.

Pertanto si conclude che per definire con certezza il Lotto 2 occorrerebbe realizzare un rilievo puntuale del piano seminterrato e depositare al Catasto

Fabbricati tutti gli elaborati planimetrici a seguito di incarico specifico.

Per effettuare tali operazioni si stima un costo totale di circa € 1.500.

Ad oggi, da quanto si evince dalla visura aggiornata, da quanto riportato delle operazioni di rilievo effettuate dall'Ing. Padulosi e da quanto rilevato al Comune di Sasso di Castalda (PZ) dal Custode Dott. Moles relativamente al numero civico aggiornato, il Lotto 2 può essere così definito:

Lotto 2

Piena proprietà della abitazione segnata nel N.C.E.U. al foglio 20 particella 143 sub 2

Classamento:

Rendita: **Euro 74,37**

Categoria **A/4**, Classe **2**, Consistenza **3 vani**

Foglio **20** Particella **143** Subalterno **2**

Indirizzo: Via Calvario n. 12 (ex 24-26) in Sasso di Castalda Piano T-1
cat. A/4 classe 2 vani 3, piani T-1

- Superficie lorda abitabile particella 143 sub2 = **€ 42.500,00**

Pari ad un valore del lotto 2 di € 42.500,00

Ritiene, pertanto, lo scrivente di aver dato esauriente risposta al chiarimento richiesto dall'Autorità Committente e, comunque, rimane a completa disposizione della stessa per ogni eventuale chiarimento o supplemento di consulenza.

Potenza, lì 11 Luglio 2025

Il C.T.U.

Ing. Fabrizio Cerverizzo

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO D [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

R.G. n° 102/2010

G.E. Dott. Davide Visconti

RELAZIONE DI AVVENUTA VARIAZIONE CATASTALE

Potenza 09/01/2026

Il C.T.U.

Ing. Fabrizio Cerverizzo

[Signature and Stamp of Fabrizio Cerverizzo, Ingegnere della Provincia di Potenza]



Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare

promosso da

[REDACTED]

[REDACTED]

n.102/2010 R.G. E.

RELAZIONE

Negli ultimi chiarimenti resi con relazione datata 11/07/2025 si specificava quanto segue :

“Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici del Catasto dell’Agenzia delle Entrate inoltre, non sono presenti gli elaborati planimetrici degli immobili.

Pertanto si conclude che per definire con certezza il Lotto 2 occorrerebbe realizzare un rilievo puntuale del piano seminterrato e depositare al Catasto Fabbricati tutti gli elaborati planimetrici a seguito di incarico specifico.”

Autorizzato dal G.E. si è proceduto nelle operazioni, effettuando il rilievo puntuale come da verbale allegato (ALLEGATO 1) e di seguito depositando i relativi elaborati planimetrici al Catasto Fabbricati come si evince dalle allegate ricevute (ALLEGATO 2).

In tal modo si è potuto analizzare puntualmente con certezza il Lotto 2 che pertanto viene così ridefinito con le relative planimetrie:



Piena proprietà della abitazione segnata nel N.C.E.U. al foglio 20
particella 143 sub 2

Classamento:

Rendita: **Euro 74,37**

Categoria **A/4**, Classe **2**, Consistenza **3 vani**

Foglio **20** Particella **143** Subalterno **2**

Indirizzo: Via Calvario n. 12 (ex 24-26) in Sasso di Castalda Piano T – 1
cat. A/4 classe 2 vani 3, piani T-1

- Superficie lorda a deposito piano terra = 40 m²
- Superficie lorda abitabile piano primo = 55,4 m²

Per l'immobile in questione ossia un appartamento segnato al catasto
fabbricati al foglio 20 di Sasso di Castalda (PZ) con la particella 143 sub
2, come da Banca Dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del
Territorio, si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superfici lorde in
questione:

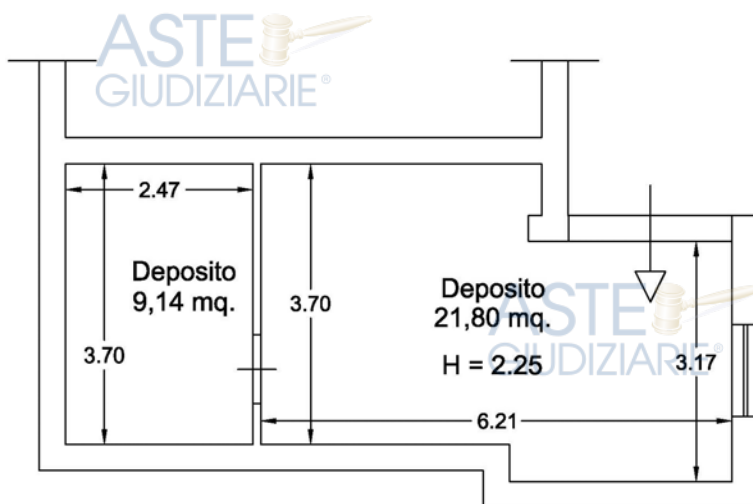
- pari a € 500 al m² per la superficie lorda abitabile piano primo;
- pari a € 230 al m² per la superficie lorda a deposito piano terra

Pertanto il valore dell'unico lotto è così determinato:

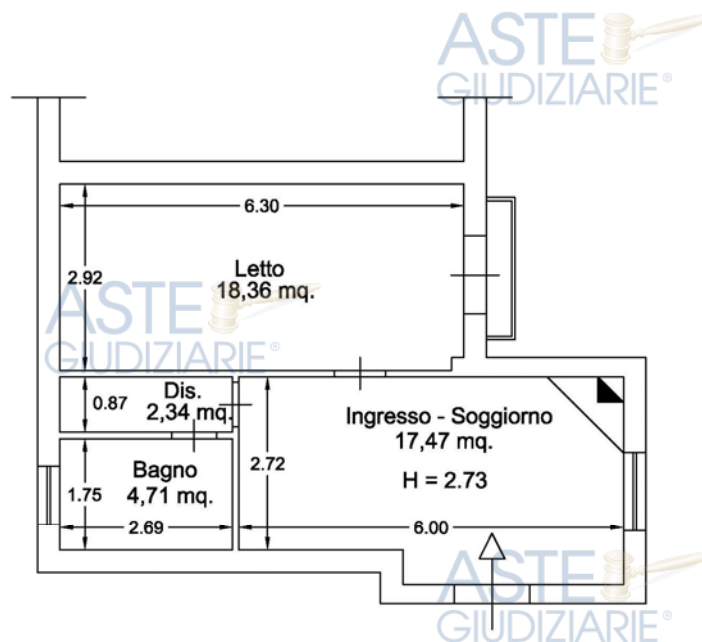
- Superficie lorda a deposito piano terra = 40 m² x € 230 = € 9.200
- Superficie lorda abitabile piano primo = 55,4 m² x € 500 = € 27.700

Pari ad un valore del lotto 2 di € 36.900,00

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ritiene, pertanto, lo scrivente di aver dato esauriente risposta al chiarimento richiesto dall'Autorità Committente e, comunque, rimane a completa disposizione della stessa per ogni eventuale chiarimento o supplemento di consulenza.

Potenza, lì 9 gennaio 2026

Il C.T.U.

Ing. Fabrizio Cerverizzo

