



**STUDIO TECNICO DAPOTO FABIO
SERVIZI DI CONSULENZA**

Sede operative e domicilio:
via Camillo Benso di Cavour, 116 – 85100 Potenza – tel. Fax. 09711800270
fabiodapoto@yahoo.it <mailto:segreteria@studiocapolupo.com> – fabio.dapoto@pec.basilicatanel.it



**TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA
GIUDICE DOTT.SSA DI PAOLO ANNA CHIARA
SEZIONE CIVILE RGE 20/2025
ESECUZIONI IMMOBILIARI**





CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



G.E. Dott.ssa Di Paolo Anna Chiara



R.G.E. 20/2025: Procedimento di espropriazione immobiliare tra



Potenza, 08 Giugno 2025



Il C.T.U.

ing. Fabio Dapoto





1 PREMESSA



Con ordinanza della S.V. il sottoscritto ing. Fabio Dapoto veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare di cui all'oggetto.

Il 31/03/2025, lo scrivente prestava il giuramento di rito e gli veniva conferito l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti di seguito menzionati:

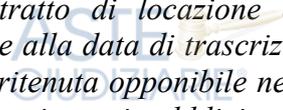


1. **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza formale della documentazione di cui all'art.567, 2° comma C.P.C. (estratto del Catasto e certificati e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento);
3. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, vano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur non corrispondono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **procedere**, ove necessario e soltanto previa autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;





6. **indicare** la conformità o meno delle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;
7. **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078. Dica altresì se risultano effettuati gli avvisi ai comproprietari ex art.599 c.p.c.;
9. **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratto di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà;



13. **referire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
14. **inviare**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
15. **intervenire** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
16. **depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (CD-ROM - pen drive) con programmi compatibili con Microsoft;
17. **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
18. **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
19. **segnalare** tempestivamente al custode eventualmente nominato ed al giudice dell'esecuzione, ogni ostacolo all'accesso;
20. **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
21. **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico.

Per adempiere all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. ha esaminato la documentazione acquisita presso il Tribunale di Potenza ed ha effettuato le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti.



2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

~~Dopo aver eseguito una prima analisi della documentazione ricevuta e aver effettuato le dovute verifiche, lo scrivente ha stabilito che i lotti da considerare nella presente procedura saranno due. Il primo lotto riguarda la vendita di 1/2 (metà) dell'immobile situato nel centro storico della città di Potenza, in vico Santa Lucia, foglio 105 p.lla 28 subalterno 6 e foglio 105 particella 40 sub 4, e comprende un appartamento ai piani terzo e quarto, oltre a un deposito semi interrato nelle vicinanze dell'abitazione. Il secondo lotto comprende l'intera proprietà dell'immobile sito in P.zza della Costituzione Italiana, sesto piano scala B, nel comune di Potenza, con annesso garage, foglio 46 particella 3335 subalterno 82 e foglio 46 particella 3334 sub 28.~~

~~Dopo i necessari accertamenti presso gli uffici tecnici comunali competenti, lo scrivente, previa comunicazione al custode, si è recato il 28 aprile 2025 presso i luoghi stabiliti, ovvero gli immobili in questione: il primo in P.zza della Costituzione e il secondo in via Santa Lucia, con ingresso da vico Santa Lucia.~~

~~Per il sopralluogo dell'immobile in P.zza della Costituzione sono stati presenti il sig.e l'avv. Calice, quale custode.~~

~~Per quello dell'immobile in via Santa Lucia, invece, sono intervenuti il sig....., la sig.rae l'avv. Calice, quale custode~~

~~Durante le operazioni, sono stati redatti i verbali e sono stati eseguiti rilievi planimetrici e fotografici degli immobili oggetto della procedura, tra cui l'appartamento al sesto piano in P.zza della Costituzione con garage annesso e l'appartamento in vico Santa Lucia con deposito annesso. Le operazioni si sono concluse con successo.~~





omissis



- B -

Immobili di piena proprietà di

1) l'abitazione riportata in Catasto al Foglio 46, Particella 3335 sub. 82 e il locale autorimessa riportato in catasto al Foglio 46, Particella 3334 sub. 28, sono allo stesso pervenuti per averli acquistati da [REDACTED] giusta atto di compravendita per Notaio Pace di Potenza del 14 dicembre 2017, rep. n. 17219, racc. n. 10043, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 18 dicembre 2017 ai nn. 22325/18826;

Precedentemente detti immobili erano pervenuti a per averli acquistati dalla società "....." con sede in Potenza codice fiscale:; giusto atto a rogito notaio Pace di Avigliano in data 11 ottobre 2011,, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il

In ordine alla più remota provenienza alla società "....." detti immobili erano pervenuti per averli acquistati da diversi titolari ed in particolare allo stato risultano allo stesso pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita per notari Giovanni Giuliani di Genzano di Lucania in data 13 febbraio 1985, registrato a
- atto di compravendita per notari Pierluigi Giuliani di Potenza in data 21 febbraio 1985, registrato a
- atto di compravendita per notaio Pierluigi Giuliani di Potenza in data 15 marzo 1985, registrato a Potenza
- atto di compravendita per notaio Domenico Antonio Zotta di Potenza in data 25 novembre 1985,
- atto di compravendita per notaio Pierluigi Giuliani di Bella in data 26 gennaio 1990, registrato a

- atto di compravendita per notaio Luigi Gatti di Potenza in data 11 ottobre 1990, registrato a Potenza
- atto di compravendita per notaio Luigi Gatti di Potenza in data 25 giugno 1992, registrato a Potenza
- atto di compravendita per notaio Luigi Gatti di Potenza in data 6 agosto 1992, registrato a Potenza
- atto di compravendita per notaio Luigi Gatti di Potenza in data 28 agosto 1992, registrato a Potenza
- atto di compravendita per notaio Luigi Gatti di Potenza in data 3 settembre 1992, registrato a Potenza
- atto di compravendita per notaio Luigi Gatti di Potenza in data 3 settembre 1992, registrato a Potenza
- atto di compravendita per notaio Luigi Gatti di Potenza in data 3 settembre 1992, registrato a Potenza
- atto di compravendita per notar Luigi Gatti di Potenza in data 7 gennaio 1993, registrato a Potenza
- atto di compravendita per notar Luigi Gatti di Potenza in data 27 ottobre 1994, registrato a Potenza il
- atto di compravendita per notar Luigi Gatti di Potenza in data 9 dicembre 1994, registrato a Potenza

precisando che con atto di trasformazione societaria la società in accomandita semplice "..... - S.A.S.", originaria acquirente dei suoli in virtù dei titoli innanzi citati, si è trasformata nella società a responsabilità limitata ".....", giusta atto a rogito notaio Luigi Gatti in data 28 febbraio 2005,

OMISSIS

Secondo lotto – Immobile sito in P.zza della Costituzione

Risposta ai quesiti

In data 28 aprile 2025, ho effettuato l'accesso all'immobile in questione, al sesto piano scala B, sito in p.zza della Costituzione Italiana, nel comune di Potenza, alla presenza del sig. e dell'avv. Calice, quale custode.

L'immobile è censito al catasto urbano del comune di Potenza, con foglio 46, particella 3335, sub. 82, categoria A/2, e dispone di relativa planimetria catastale, come accertato dal sottoscritto negli archivi dell'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Potenza.

Il garage, invece, è censito sempre in catasto urbano di Potenza, con foglio 46, particella 3334, sub. 28, categoria C/6, e dispone di relativa planimetria catastale, come accertato dal sottoscritto negli archivi dell'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Potenza

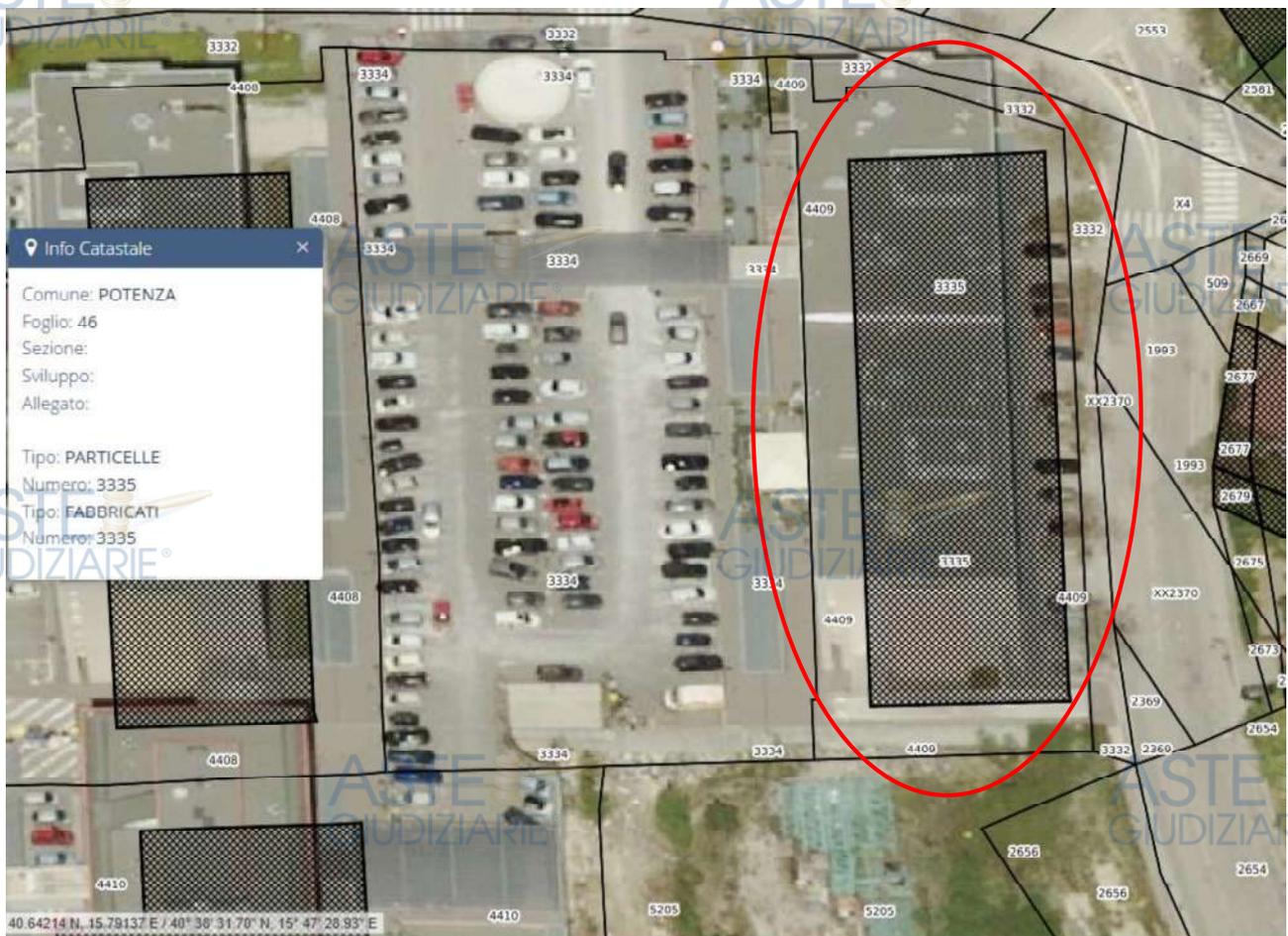


Figure 1 Individuazione in mappa catastale dell'immobile

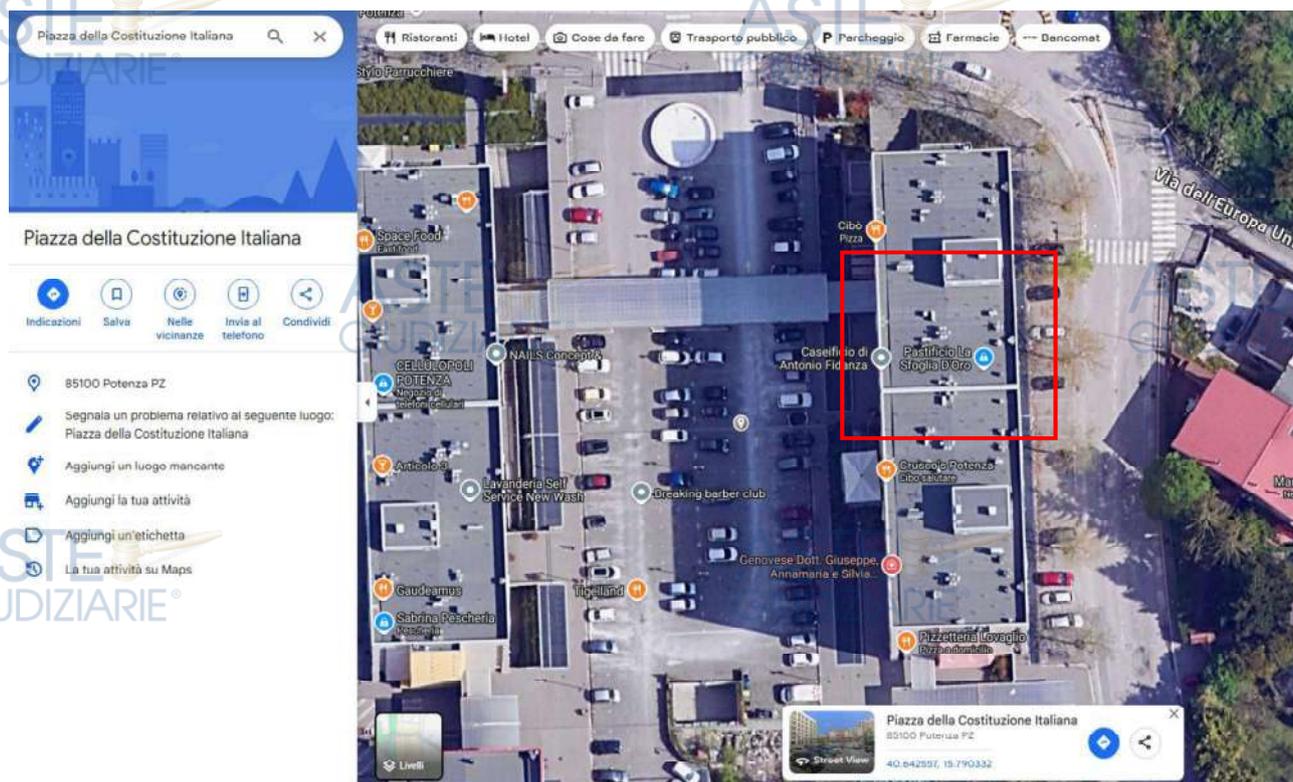


Figure 2 Individuazione in mappa dell'immobile

2 e 3. In seguito all'accesso è stato possibile fare una ricognizione della proprietà immobiliare oggetto della presente procedura, ubicata nel Comune di Potenza (Pz) e con ingresso da p.zza della Costituzione, l'appartamento abitabile è disposto al sesto piano dell'immobile, al piano interrato è presenti il garage il tutto conforme a quanto rappresentato.

Secondo quanto dichiarato dal proprietario durante i sopralluoghi tecnici, l'immobile nel tempo non ha subito delle variazioni strutturali. Al contrario, alla fine del sopralluogo, l'immobile presentava una difformità rispetto al progetto presente nel permesso di costruire numero 77/2005 rilasciato da parte del comune di Potenza in data 3 Luglio 2006.

Semberebbe che agli atti non ci siano altri tipi di permessi come scie o altro.

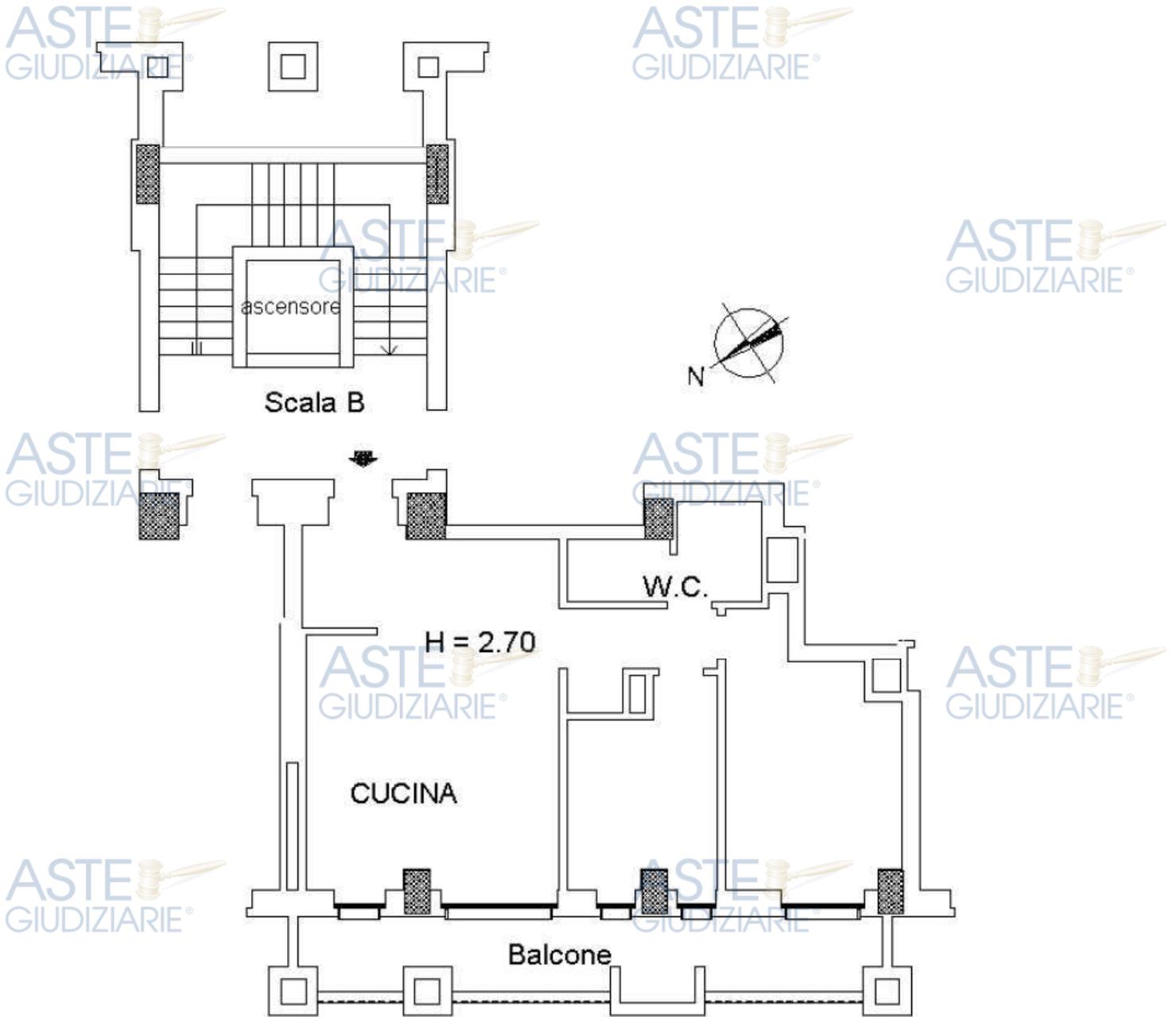


Figure 3 Planimetria presente al catasto urbano dell'abitazione.

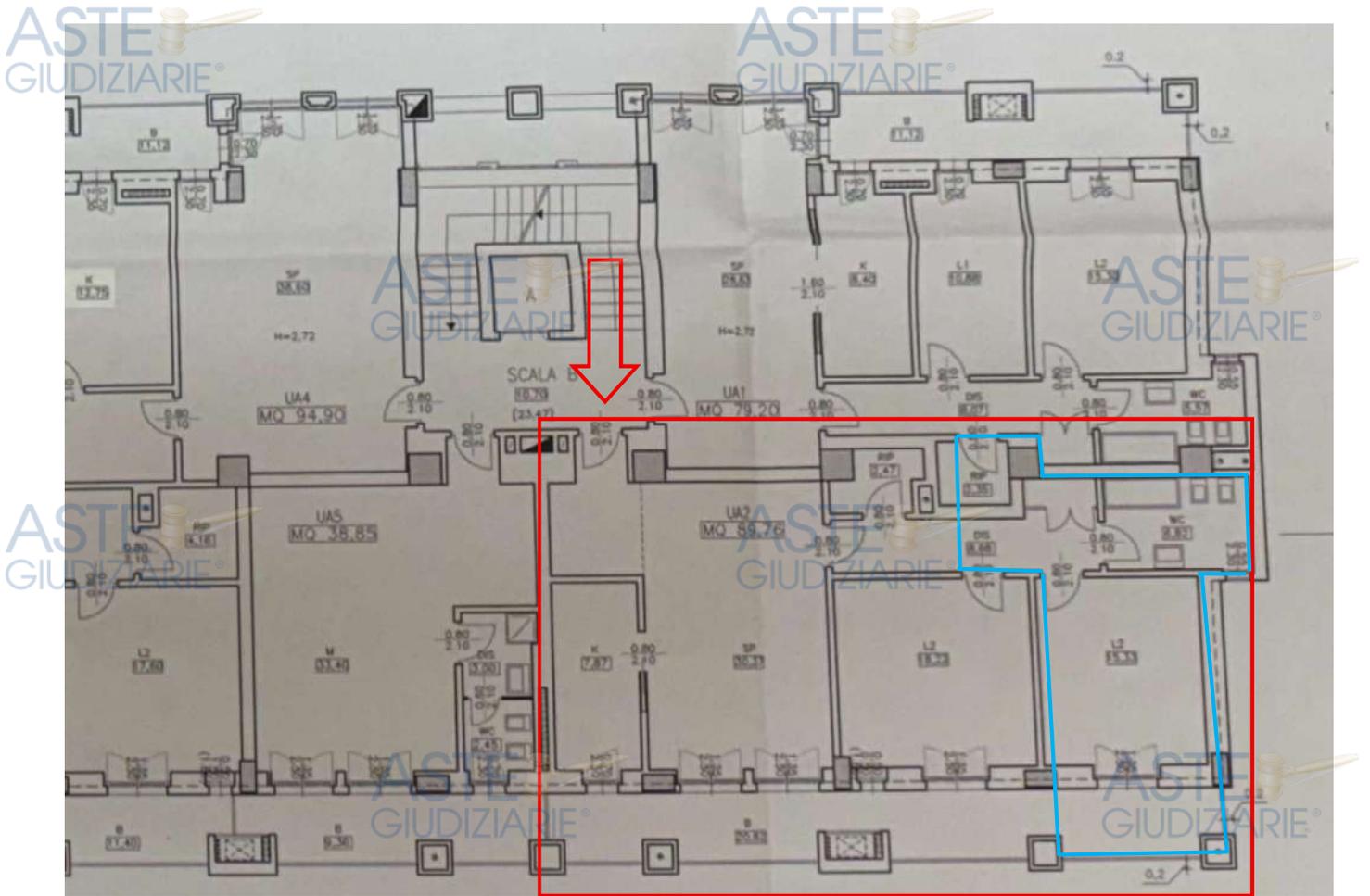


Figure 4 Planimetria presente all'interno del permesso di costruire, in blu la parte non presente al momento del sopraluogo, scorporata da una probabile ristrutturazione non autorizzata.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

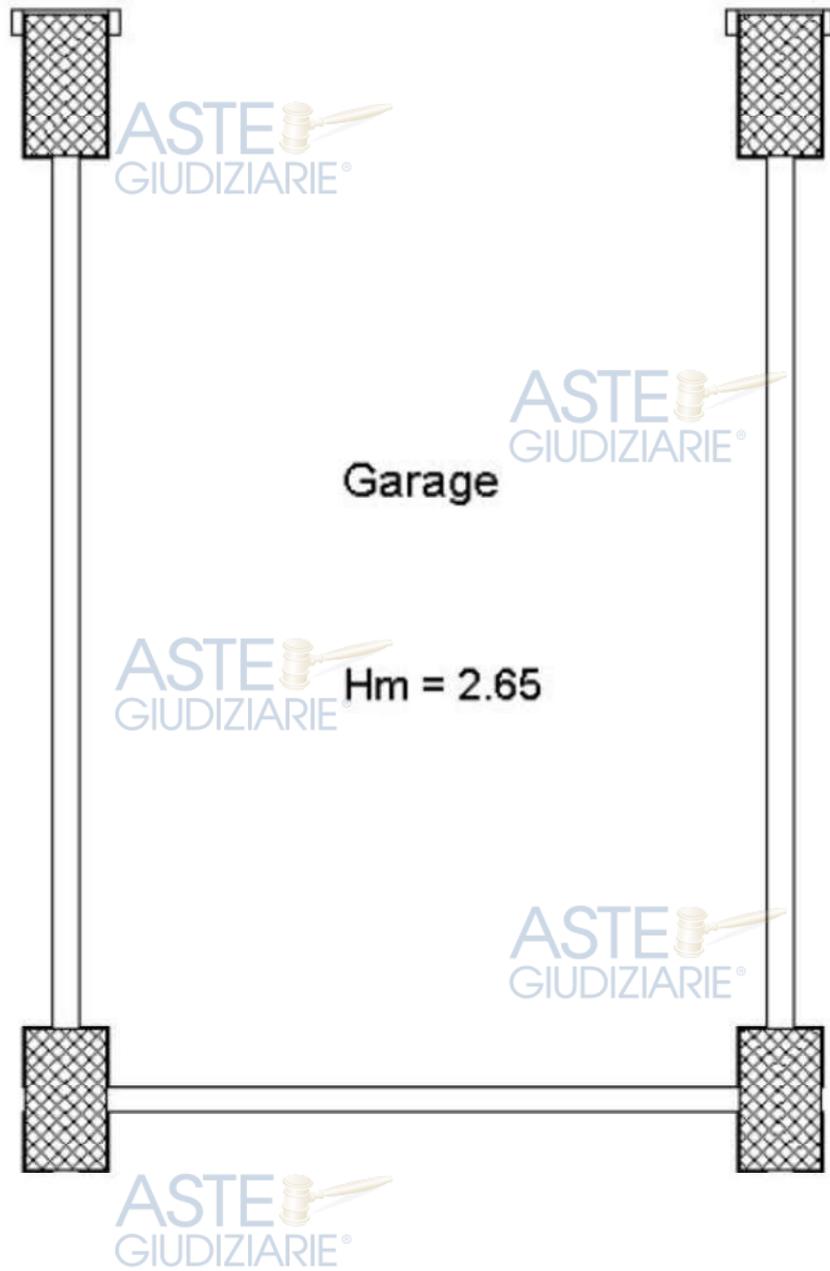


Figure 5 Il garage sito al piano interrato risulta conforme a quanto rilevato durante l'accesso



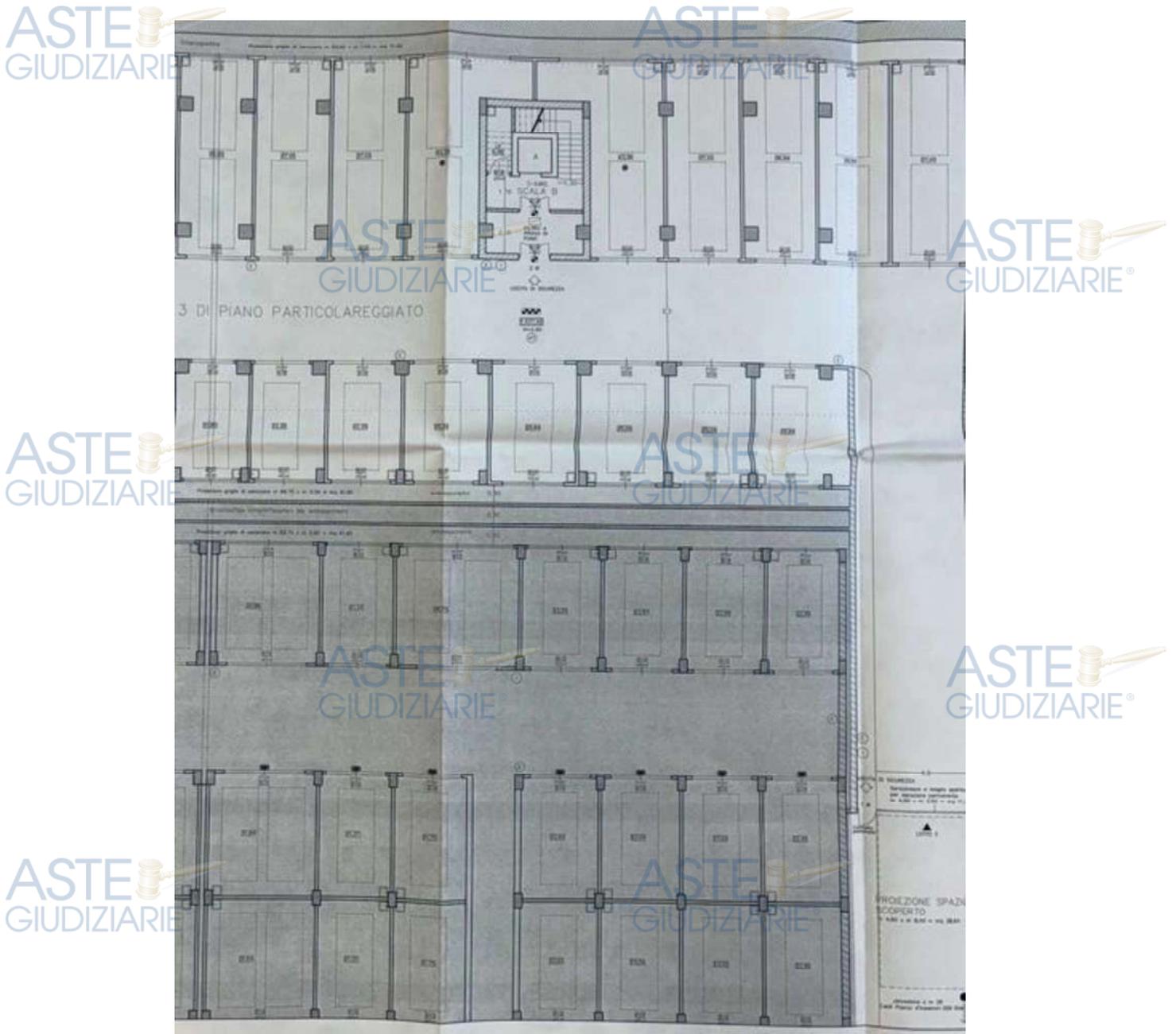


Figure 6 Planimetria presente all'interno del permesso di costruire. La planimetria coincide con quella catastale e con lo stato di fatto.

Per accedere all'abitazione, è necessario raggiungere p.zza della Costituzione Italiana che presenta un ampio parcheggio, pubblico. Arrivati in piazza troviamo il portone del condominio, scala B, che dà accesso alle scale e all'ascensore del condominio.

Arrivati al sesto piano il portone dell'appartamento si trova di fronte l'uscita dell'ascensore a sinistra.

L'appartamento è disposto su un unico livelli, all'ingresso troviamo uno spazioso e luminoso soggiorno cucina, un piccolo corridoio ci porta alla zona notte composto da bagno e due camere dal letto con affaccio su un ampio balcone che collega tutti gli ambienti della casa tranne il bagno. Le rifiniture sono di pregio e l'immobile è di recente realizzazione.

La planimetria catastale è disponibile negli archivi digitali dell'Agenzia delle Entrate – Catasto Edilizio Urbano, tuttavia lo stato di fatto dell'immobile pur risultando conforme alla piantina catastale dell'immobile non risulta conforme con quanto presente all'interno della licenza edilizia agli atti del comune di Potenza che ho richiesto tramite accesso agli atti del 05/05/2025. L'immobile è munito di regolare licenza di costruire numero 77/2005 del 03/07/2006.

Il garage posto al piano interrato risulta conforme.

Pertanto, per rendere urbanisticamente conforme l'abitazione occorre:

Presentare al come di competenza una scia in sanatoria:

Costi

Sanzione euro 1032,00

Spese istruttoria euro 2000,00

Totale, spese euro 3032,00

Di seguito l'illustrazione fotografica dell'appartamento.

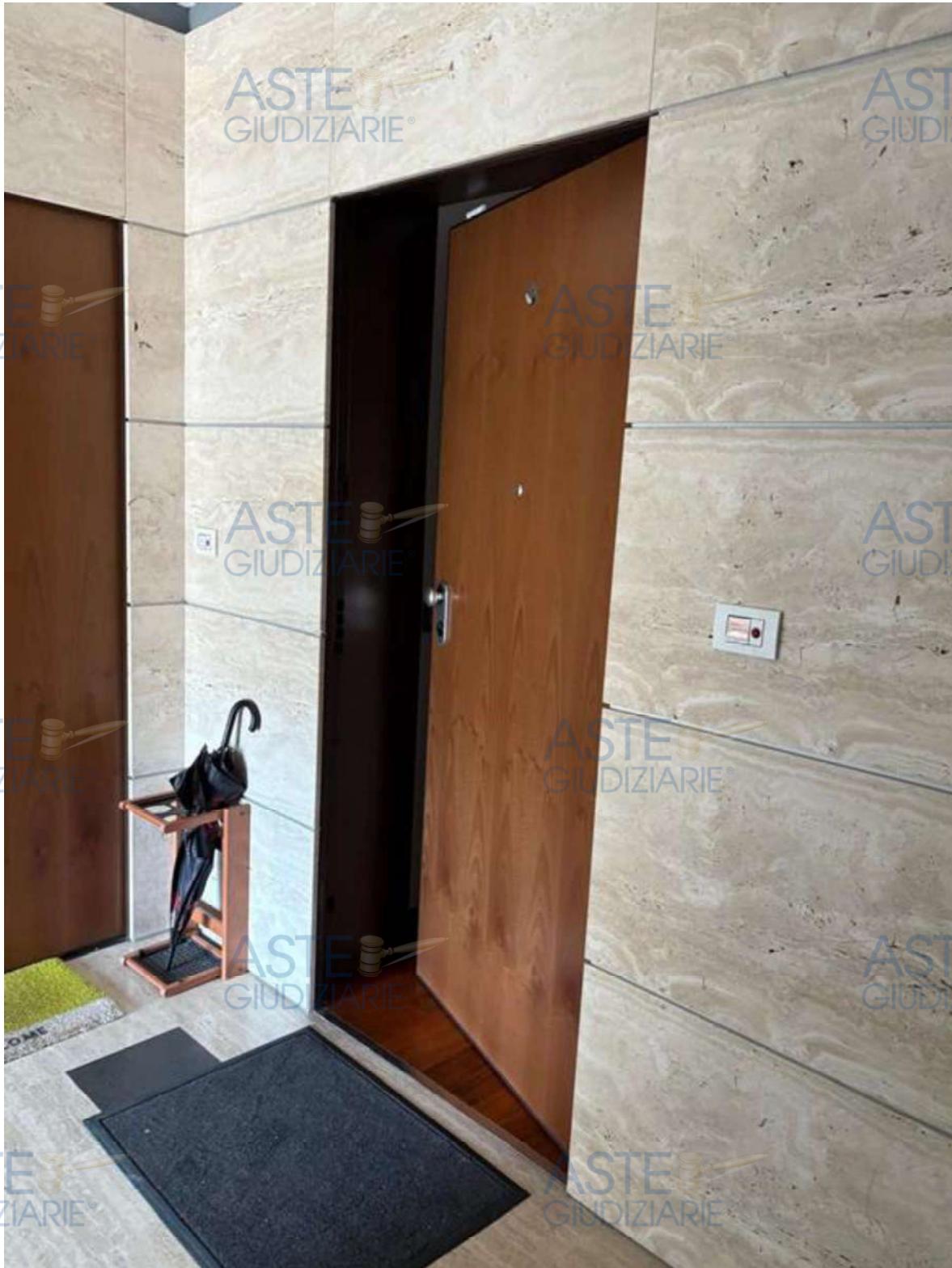


Figure 7 Ingresso

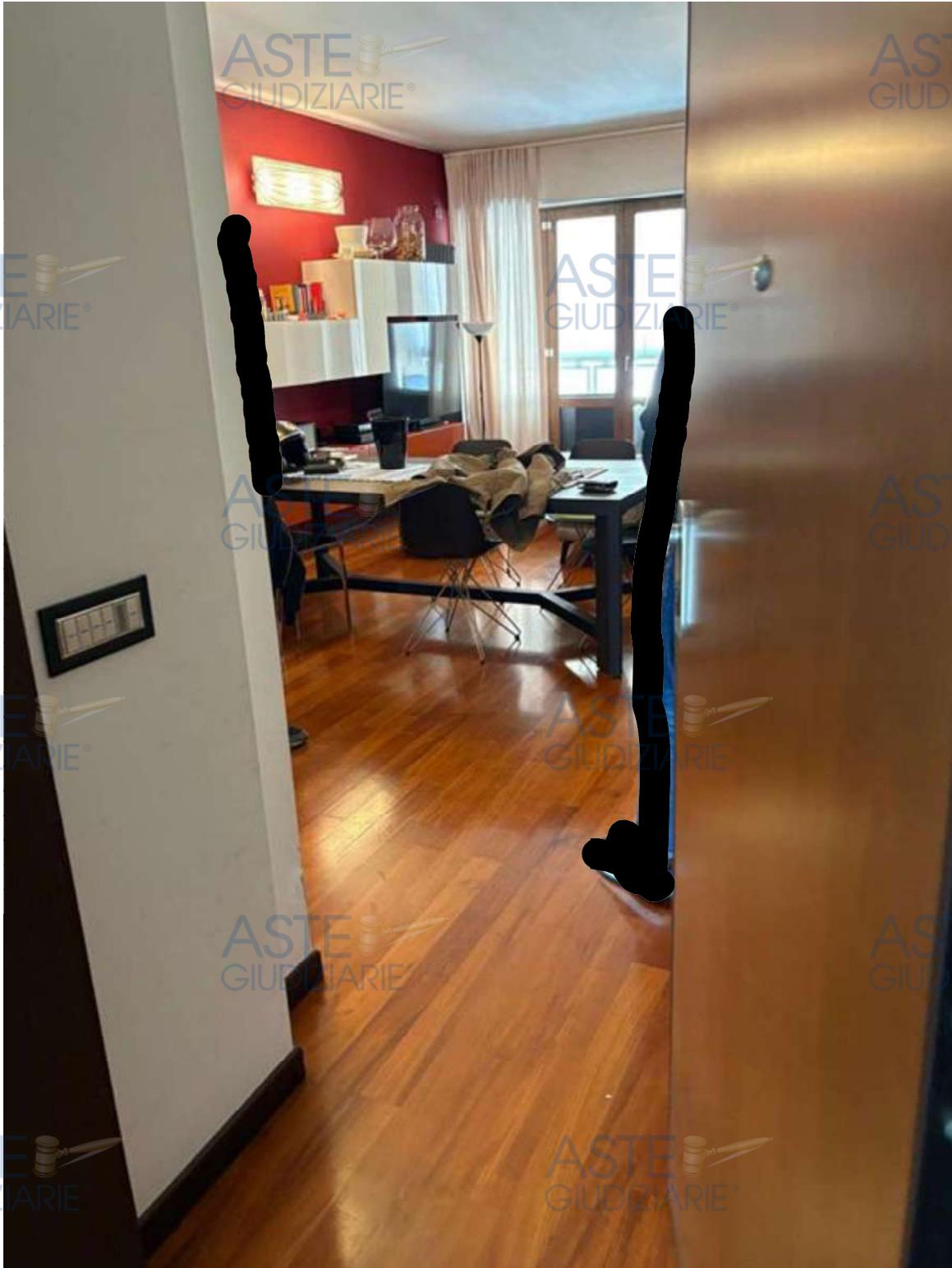


Figure 8 Soggiorno

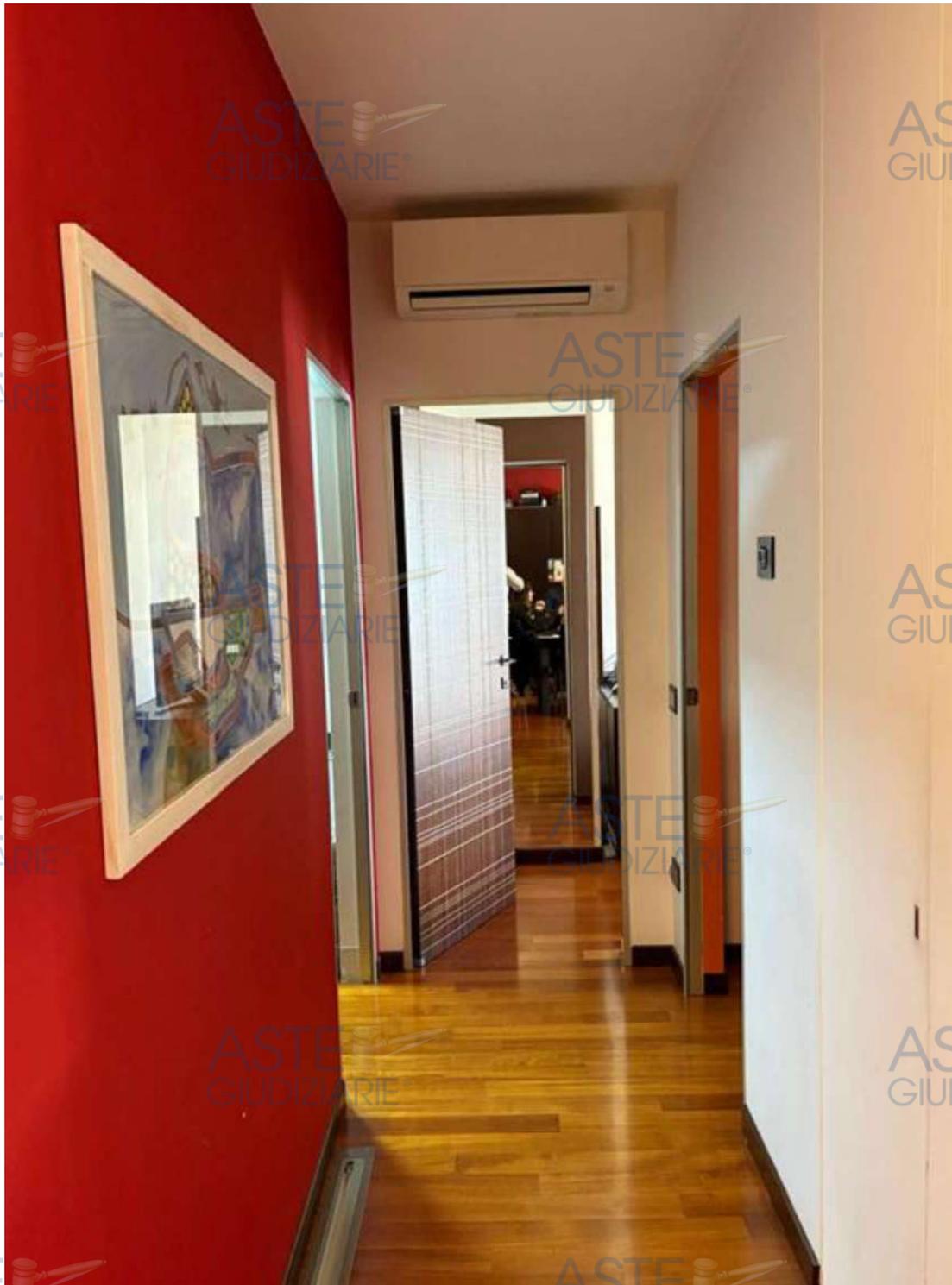


Figure 9 Corridoio



Figure 10 Cucina



Figure 11 Bagno



Figure 12 Camera da letto



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figure 13 Cameretta

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figure 14 Balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figure 15 Garage



Figure 16 Visura catastale immobile p.zza Della Costituzione



Figure 17 Visura catastale garage p.zza Della Costituzione



Figure 18 Visura catastale garage p.zza Della Costituzione



4. Il catasto per entrambi i lotti risulta essere aggiornato e, per tale motivo, non necessita di aggiornamento o variazione.

5 e 6. In seguito a indagine personale presso gli uffici tecnici da parte del sottoscritto volta a conoscere la legittimità urbanistica dei fabbricati in argomento, ha risposto che erano presenti negli archivi comunali le autorizzazioni necessarie.

7. I beni pignorati possono essere venduti separatamente in quanto le cantine e la soffitta sono annesse all'abitazione anche catastalmente e comunque utili alla normale gestione di una famiglia che ha bisogno di luoghi di appoggio non presenti nell'unità immobiliare al primo piano.

OMISSIS

- **Secondo lotto, immobile sito in p.zza Della Costituzione Italiana:**

Per accedere all'abitazione, è necessario raggiungere p.zza della Costituzione Italiana che presenta un ampio parcheggio, pubblico. Arrivati in piazza troviamo il portone del condominio, scala B, che dà accesso alle scale e all'ascensore del condominio.

Arrivati al sesto piano il portone dell'appartamento si trova di fronte l'uscita dell'ascensore a sinistra.

L'appartamento è disposto su un unico livello, all'ingresso troviamo uno spazioso e luminoso soggiorno cucina, un piccolo corridoio ci porta alla zona notte composto da bagno e due camere dal letto con affaccio su un ampio balcone che collega tutti gli ambienti della casa tranne il bagno. Le rifiniture sono di pregio e l'immobile è di recente realizzazione.

L'abitazione è munita di garage al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura sviluppa una superficie commerciale complessiva di 106 mq., calcolata secondo i dettami del D.P.R. 138/1998, come risulta dal seguente prospetto:

AREE		SUPERFICIE COMMERCIALE (D.P.R. 138/'98)
GARAGE	mq 25	mq 25
APPARTAMENTO SESTO PIANO	mq 79 100%	mq 79
Balconi	mq 5 35%	mq 2
	Tot. 109	
CONSISTENZA TOTALE		mq. 106

6. Analogamente, l'immobile situato in Piazza della Costituzione è occupato dal signor e anche in questo caso, l'immobile non è divisibile per sua natura.
7. Sull'immobili in argomento, OMISSIS Sempre per il primo lotto precisamente per il deposito/cantina di vico Santa Lucia, foglio 105 particella 40 subalterno 4, grava un'iscrizione di ipoteca del 21/02/2024 registro particolare 208 registro generale 2829 pubblico ufficiale Tribunale di Potenza repertorio 2509 del 15/04/2015 ipoteca giudiziale derivante da ipoteca per mantenimento. Per l'immobile sito in p.zza Della costituzione e il garage, foglio 46 particella 3335 subalterno 82 e foglio 46 particella 3334 subalterno 28, grava, un'iscrizione ipotecaria volontaria del 18/12/2017, registro particolare 1818 registro generale 22326 pubblico ufficiale Pace Vito repertorio 17220/10044 del 14/12/2017 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo della banca BPER, un'iscrizione ipotecaria del 21/02/2024 registro particolare 208 registro generale 2829 pubblico ufficiale Tribunale di Potenza repertorio 2509 del 15/04/2015 ipoteca giudiziale derivante da ipoteca per mantenimento e trascrizione del 19/02/2025 registro particolare 2197 registro generale 2858 pubblico ufficiale, Ufficiale Giudiziario, repertorio 22 del 08/02/2025 atto esecutivo o cautelare. Il sig. Bilancia Fabio dichiara di non avere nessun debito verso i condomini. Come confermato nella relazione notarile depositata in atti iscrizioni contro Art. 6663 / 1844 del giorno 11 aprile 2008 – Iscrizione di ipoteca volontaria nascente da atto per Notaio Vito Pace di Potenza del 10/04/2008, rep....., racc. n., per la somma di euro 540.000,00 (cinquecentoquarantamila virgola zero zero) a favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede in Napoli (codice fiscale: 04485191219), controe Immobili concessi in garanzia:

A margine della quale in data 1 luglio 2010 ai nn. 11591/1244 risulta annotata la surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 del DL 7/2007, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SPA (codice fiscale: 00884060526). Art. 22326 / 1818 del giorno 18.12.2017

Iscrizione di ipoteca volontaria nascente da atto per Notaio Vito Pace di Potenza del 14/12/2017, per la somma di euro 252.000,00 (duecentocinquantaduemila virgola zero zero) a favore della BPER BANCA S.p.A. con sede in Modena (codice fiscale: 01153230360), contro

Immobili concessi in garanzia:

- abitazione in Comune di Potenza alla Piazza della Costituzione Italiana riportata in catasto al foglio 46, particella 3335 sub 82 - per la piena proprietà;
- locale in Comune di Potenza alla Piazza della Costituzione Italiana riportato in catasto al foglio 46, particella 3334 sub 28 - per la piena proprietà.

Art. 2829 / 208 del 21.02.2024

Iscrizione di ipoteca giudiziale per mantenimento nascente da Decreto del Tribunale di Potenza in data 15 aprile 2015, rep. n. 2509, per la somma complessiva di Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero), a favore di Piscopia Valeria e contro Bilancia Fabio, come innanzi generalizzati.

Immobili oggetto dell'ipoteca:

- ~~abitazione in Comune di Potenza alla Via Santa Lucia riportata in catasto al foglio 105, particelle 28 sub 6 e 1818 sub 11 (Graffate) per i diritti pari ad 1/2 (un mezzo);~~
- ~~locale in Comune di Potenza alla Via Santa Lucia riportato in catasto al foglio 105, particella 40 sub 4 per i diritti pari ad 1/2 (un mezzo);~~
- abitazione in Comune di Potenza alla Piazza della Costituzione Italiana riportata in catasto al foglio 46, particella 3335 sub 82 - per la piena proprietà;
- locale in Comune di Potenza alla Piazza della Costituzione Italiana riportato in catasto al foglio 46, particella 3334 sub 28 - per la piena proprietà.

Trascrizioni contro



Art. 2828 / 2447 del 21.02.2024 –



Trascrizione del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Potenza in data 15 aprile 2015, rep. 2509, a favore di Piscopia Valeria e contro Bilancia Fabio, come innanzi generalizzati.

Immobili oggetto del provvedimento:



~~Fabbricato in Comune di Potenza alla Via Santa Lucia riportato in catasto al foglio 105, particelle 28 sub 6 e 1818 sub 11 (Graffate);~~



Art. 2585/2197 del 19.02.2025 –



Pignoramento immobiliare nascente dall'atto dell'Ufficiale Giudiziario di Potenza rep. n. 22 del giorno 8 febbraio 2025, a favore di e contro, come innanzi generalizzati.

Immobili oggetto del provvedimento:



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- piena proprietà dell'abitazione in Potenza riportata in Catasto al Foglio 46, Particella 3335 sub. 82 e del locale autorimessa in Potenza riportato in catasto al Foglio 46, Particella 3334 Sub. 28.



8. Si è ritenuto opportuno, ai fini della determinazione del valore della proprietà, adottare il criterio di stima del più probabile valore di mercato, che rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento alla data della stima. Il metodo di stima è invece quello per comparazione diretta con altri beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, che sono stati oggetto di trasferimento di proprietà nel periodo recente e di cui sono noti i prezzi pagati.

I parametri a cui si fa riferimento sono il metro quadro commerciale, definito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, e il valore unitario espresso in €/mq commerciale.

A tal proposito, ai fini della determinazione del valore dei beni, nella fattispecie a destinazione residenziale, si rammenta che la superficie commerciale è pari alla somma



della superficie dei vani principali ed accessori diretti (W.C., lavanderie, ripostigli ecc.), comprensiva della quota della superficie occupata dai muri interni (calcolata al 100%) e di quelli perimetrali (calcolata al 100 % fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri per quelli esterni e al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri per quelli in comunione), delle superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo ornamentali (balconi, terrazze, giardini...) o di servizio (cantina, garage ecc...).

Per quanto riguarda la superficie dei vani principali ed accessori diretti questa verrà computata al 100% del suo valore effettivo espresso in metri quadrati, mentre quanto a quella delle pertinenze balconi, questa verrà computata al 30% del suo valore effettivo espresso in metri quadrati.

Al fine della determinazione del Valore venale, il sottoscritto ha condotto una serie di indagini mirate ad accertare il Valore di mercato di immobili ubicati nelle stesse zone e nello stesso contesto aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in questione, mediante l'analisi dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate in

OMISSIS

- **Secondo lotto, immobile sito in p.zza Della Costituzione Italiana:**

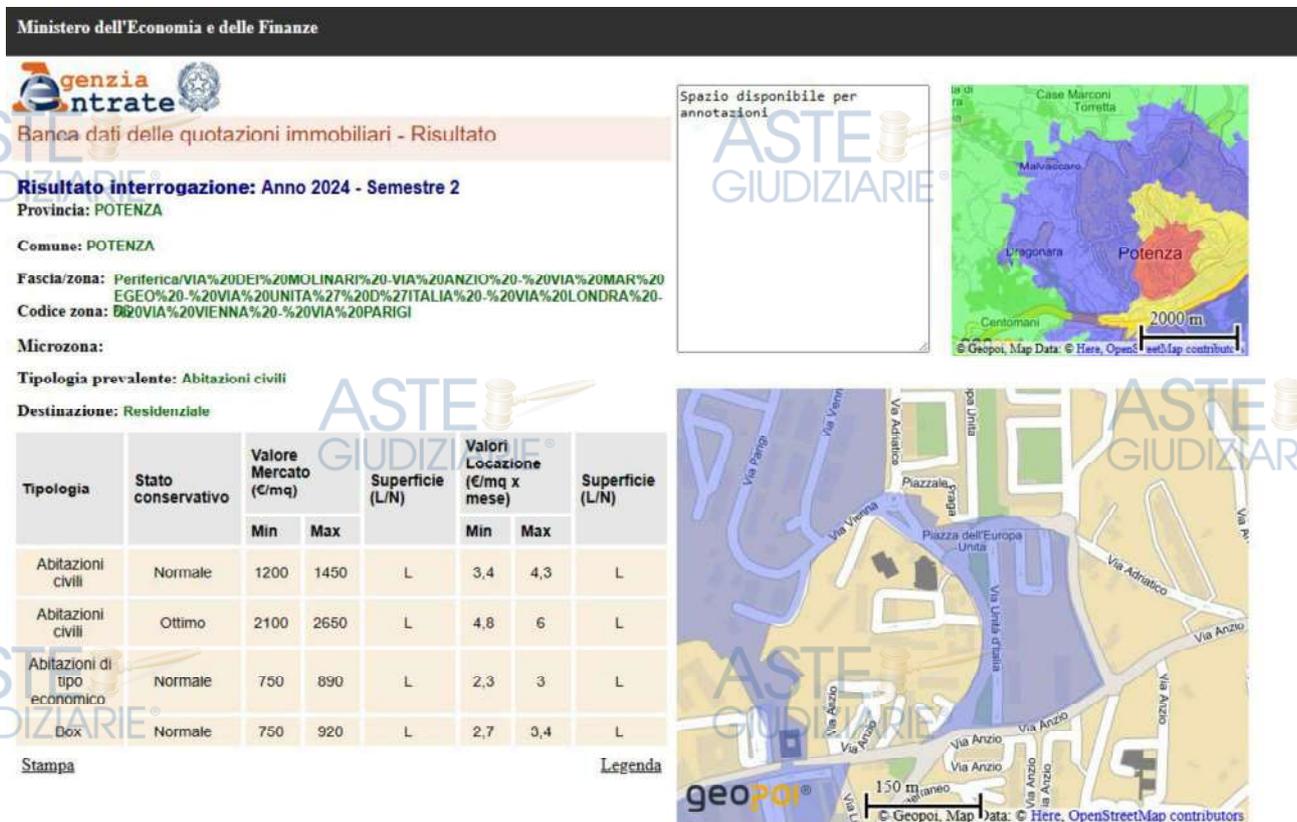


Figure 19 Valori di mercato di una civile abitazione in p.zza Della Costituzione a Potenza

• **Unità negoziale:**

L'unità immobiliare, così come descritta ai punti precedenti, sviluppa una superficie commerciale di 106 mq.

Esaminata tutta la documentazione idonea per la determinazione del valore, considerato che il bene si trova in buono stato di conservazione considerata allo stesso tempo la zona di interesse storico all'interno della quale ricade il bene, il sottoscritto è certo di attribuire un valore commerciale unitario di € 2.500,00/mq (diconsi euro duemila cinquecento/00 a metro quadrato).

Ne risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa è:

Il prezzo a base d'asta è riportato nella tabella seguente:

Primo lotto	Superficie	Prezzo unitario	Valore immobile in euro
Valore di mercato	106 mq	2500,00 €/mq	€ 265.000,00
Riduzione per vendita forzata	-10%	€ 26.500,00	€ 238.500,00
Costi spese tecniche		€ 3032,00	€ 235.468,00
Quota pignorabile	100%		
Prezzo base d'asta			€ 235.468,00

• **Conclusioni, secondo lotto**

In ragione di quanto stimato ed analizzato, con certezza si può dimostrare che l'immobile nello stato in cui si trovava identifica un'unica unità immobiliare.

Infine si riporta il valore totale del bene sottratte le spese di sistemazione.

VALORE TOTALE: euro 235.468,00



Tanto si doveva ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto.

Con ossequi



Potenza, 09 Giugno 2025



(Ing. Fabio Dapoto)



