

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 3/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Davide Visconti

OGGETTO:

Stima di beni pignorati.

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:

ORGANA SPV S.r.l rappresentata da Intrum Italy S.p.a.

CONTRO

Sigg.re [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Giovanni Barone

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):02/04/2025

Notificato in data 29/08/2025

GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):29/08/2025

UDIENZA FISSATA IN DATA:10/06/2026

TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE

(Ante 30 gg Udienza):10/05/2026

RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

**Il C.T.U.
Geom. Nicola Scavone
Vico 3 Garibaldi 12
85010 – Pignola- (Pz)**



1. Premessa

Il sottoscritto geometra Nicola Scavone, iscritto all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza al n. 1866, è stato nominato Esperto Stimatore in seno alla procedura di esecuzione immobiliare di cui sopra.

A seguito dell'accettazione dell'incarico lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativo sopralluogo per acquisire gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico, nonché verifiche presso gli uffici amministrativi: Comune di Potenza (Ufficio Tecnico Comunale), Agenzia del Territorio di Potenza e Conservatoria dei RR.II. Ha, inoltre, eseguito le principali attività professionali unitamente all'Avv. Giovanni Barone Custode Giudiziario.

Il sopralluogo presso l'immobile si è svolto in data 30/09/2025. A conclusione del sopralluogo è stato redatto verbale sottoscritto dalle parti intervenute (*Allegato n. 1*).

Si auspica che le informazioni fornite, in quanto indirizzate a soggetti "non addetti ai lavori" quali il pubblico dei potenziali acquirenti, siano maggiormente comprensibili in quanto accompagnate da foto e planimetrie inserite nel corpo stesso della relazione.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto ha verificato che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** del Dott. Maria Pantalone Balice, Notaio in Termoli;
- le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni si estendono fino al ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- i dati catastali storici dell'immobile pignorato sono indicati nella citata certificazione notarile.
- Il sottoscritto ha acquisito in data 3-4/09/2025 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Potenza i seguenti documenti:
 - Certificato di residenza storico di [REDACTED] (*Allegato n. 2*);
 - Certificato di residenza storico di [REDACTED] (*Allegato n. 3*);
 - Estratto dell'atto di matrimonio di [REDACTED] (*Allegato n. 4*);
 - Certificato di stato civile di [REDACTED] (*Allegato n. 23*);

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Risposta al QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Primo profilo (diritti reali):

1a. Il diritto reale del bene oggetto di pignoramento è:

[REDACTED] diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ e [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$, in regime di separazione dei beni, relativamente al locale commerciale in Potenza alla Via Ancona n.ri 90 - 92 e 94, catastalmente così distinto:

- Foglio 29 p.la 2263 sub 23, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 148, dati di superficie mq 157, rendita euro 940,16;

1b. Il diritto reale complessivo (quota di 1/1) indicato nell'atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Potenza del 01/12/2021 n. Rep. 1958 corrisponde, quindi, a quello in titolarità delle esecutate.

Secondo Profilo (beni pignorati) come da atto di pignoramento immobiliare:

- 1c. locale commerciale in Potenza alla Via Ancona n.ri 90 - 92 e 94, catastalmente così distinto:
- Foglio 29 p.lla 2263 sub 23, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 148, dati di superficie mq 157, rendita euro 940,16;

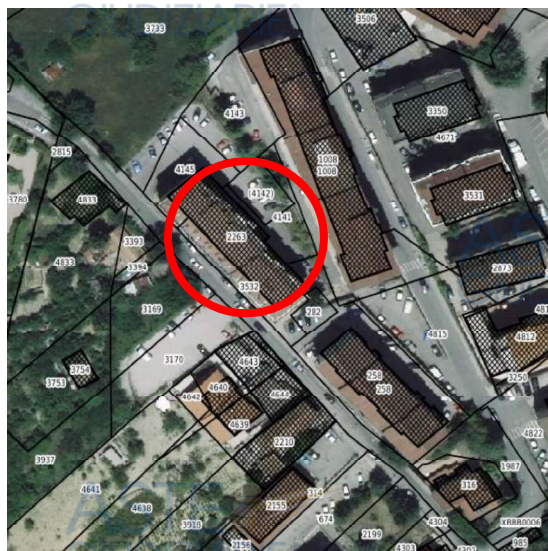
Non si riscontrano difformità formali dei dati indicati nel pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Foglio 29 p.lle 2263

Ortofoto con l'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento.



Ortofoto con catastale



Terzo Profilo (formazione dei lotti)

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati si procede alla formazione di **LOTTO UNICO** per la vendita:

Lotto Unico:

quota di 1/1 del locale commerciale in Potenza alla Via Ancona n.ri 90 - 92 e 94, catastalmente così distinto:

- Foglio 29 p.lla 2263 sub 23, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 148, dati di superficie mq 157, rendita euro 940,16;

Risposta al QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

2a. Descrizione materiale Lotto Unico:

	Locale al Fg 29 p.lle 2263 sub 23
Tipologia	C/1 immobile destinato a uso terziario e commerciale
Ubicazione	In Potenza alla Via Ancona n.ri 90, 92 e 94
Accesso	da strada pubblica (Via Ancona), attraverso p.lla n. 3532 del Fg 29 catastalmente in testa a [REDACTED] con sede in Potenza (<i>Allegato n. 5</i>);
Pertinenze	nessuna
H interna utile	Mt 2.88
Superficie netta	<i>Piano Terra</i> -Sala scommesse on line mq 65.10; -Reception mq 8.44; -Ufficio mq 9.87; -Sala slot machine mq 41.00; -Ripostiglio mq. 1.59; -Bagno mq 2.46; -Anti bagno mq 5.23; -Bagno mq 4.54;
Superficie Commerciale	Metri quadrati lordi 158.15
Esposizione	Sud/Est
Stato Conservazione	Normale.
Strutture Verticali	Struttura portante in c.a
Rifiniture	Pavimenti in monocottura/gres, piastrelle di marmo e laminato, rivestimenti in mattonelle di ceramica, porte in legno, infissi lato strada in alluminio con serrande metalliche, infissi lato a valle con grate di ferro, controsoffitto e pareti tinteggiate con idropittura;
Impianti presenti	Idrico-sanitario, elettrico, impianto di climatizzazione caldo freddo e impianto di videosorveglianza a circuito chiuso.

Documentazione fotografica Immobile al Fg 29 p.la 2263 sub 23 (Allegato n. 6).

Sala scommesse



Sala scommesse



Sala scommesse



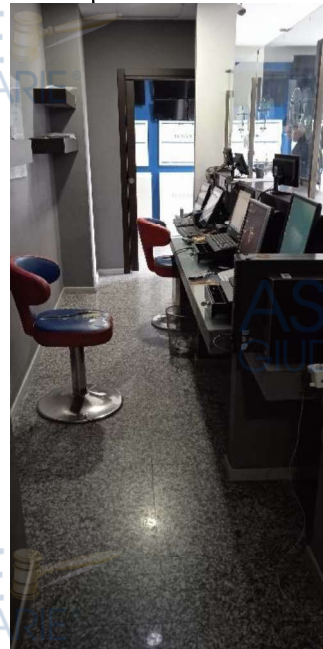
Bagno disabili



Bagno



Reception



Ufficio



Foto esterna



Foto ingresso

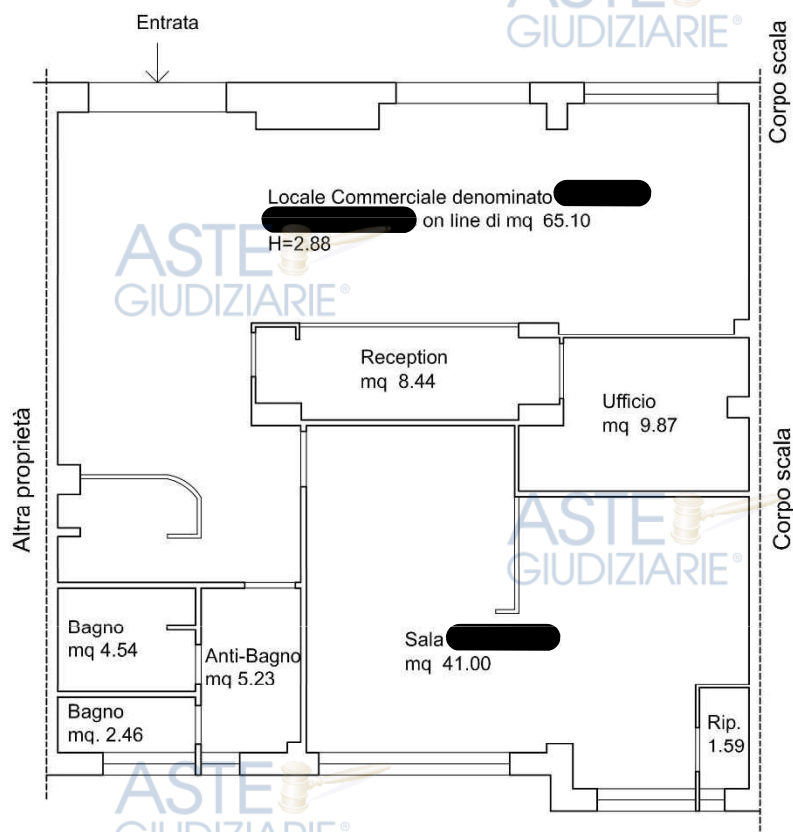


Foto prospetto principale



COMUNE DI POTENZA
Planimetria dello stato reale dei luoghi Immobile
in catasto urbano Fg 29 p.lle 2263 sub 23

PIANO TERRA



Nord



- 2b. L'immobile è dotato di attestato di certificazione energetica datato 29/09/2014 (*Allegato n. 8*). Considerando la validità di 10 anni necessita di aggiornamento, pertanto, per l'acquisizione del nuovo certificato si stima un costo di euro 250,00;

Risposta al QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

- 3a. Locale commerciale in Potenza alla Via Ancona n.ri 90 - 92 e 94, catastalmente così distinto:
- Foglio 29 p.lla 2263 sub 23, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 148, dati di superficie mq 157, rendita euro 940,16;

- 3.b- Il sottoscritto ha acquisito in data 29/08/2025 c.a. presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza – Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- **visura storica per immobile Fg. 29 p.la 2263 sub 23** (*Allegato n. 9*);
- **elenco subalterni** (*Allegato n. 10*)
- **planimetria catastale corrispondente** (*Allegato n. 11*);
- **foglio di mappa n. 29 di Potenza** (*Allegato n. 12*);

- 3.c – La storia catastale del bene è la seguente:

<i>Dati di Classamento</i>
<i>Fg. 29 p.la 2263 sub 23</i>
Dall'impianto al 28/08/1987 Potenza Foglio 29 Particella 2263 sub 23 Partita 15035 Impianto meccanografico dell'01/01/1989
Dal 28/08/1987 al 01/01/1992 Potenza Foglio 29 Particella 2263 sub 23 Rendita lire 2.590, cat. C/1, classe 2, consistenza 148 mq. Partita 1008986 Classamento automatico del 28/08/1987 in atti dal 08/10/1990 (n. 1254/1987)
Dal 01/01/1992 Potenza Foglio 29 Particella 2263 sub 23 Rendita € 940,16, cat. C/1, classe 2, consistenza 148 mq Partita 1008986 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1982

<i>Dati di Superficie</i>
<i>Fg. 29 p.la 2263 sub 23</i>
Dal 09/11/2015 a immobile attuale Potenza Foglio 29 Particella 2263 sub 23 Totale 157 mq superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativa alla planimetria presentata in data 28/08/1987 prot. N. 000001254

<i>Storia degli intestati dell'immobile</i>
Dati identificativi: immobile attuale Fg 29 particella 2263 sub 23
Dall'impianto al 31/10/1991 [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 Impianto meccanografico del 01/01/1989
Dal 31/10/1991 al 29/09/2005 [REDACTED] Atto di compravendita notaio Giuliani del 31/10/1991 n. rep. 21255
Dal 29/09/2005 [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni Atto del 29/09/2005 notaio Di Lizia n. Rep. 77339 Compravendita

3.d – si precisa l'**esatta rispondenza formale** dei dati catastali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali;

3.e – non sono intervenute **variazioni** in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento;

3.f – La **situazione reale dei luoghi** non è conforme **alla situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente, pertanto occorre l'aggiornamento della planimetria catastale il cui costo si stima in euro 300,00;

Risposta al QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Si predispongono per il lotto individuato il seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO Unico:

quota di 1/1 del locale commerciale in Potenza alla Via Ancona n.ri 90 - 92 e 94, catastalmente così distinto:

- Foglio 29 p.la 2263 sub 23, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 148, dati di superficie mq 157, rendita euro 940,16, oltre a tutti i relativi oneri, accessioni, pertinenze e diritti condominiali spettanti ai sensi di legge. Necessita dell'attestato di prestazione energetica e di aggiornamento della planimetria catastale.

PREZZO BASE euro 159.976,00

Risposta al QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

La ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (*R.G. n. 1092 del 25/01/2022*) e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

Storia delle provenienze nel ventennio:

- Con atto di compravendita del notaio Di Lizia del 29/09/2005 n. repertorio 77339, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 13/10/2005 ai nn. 18118 RG e n. 12145 RP

da società [REDACTED] per la quota di ½ ciascuna, [REDACTED] in regime di separazione dei beni;

- Alla società [REDACTED] l'immobile è pervenuto dalla società Telesca [REDACTED] con atto di compravendita del notaio Giuliani del 31/10/1991 n. Rep. 21255 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 18/11/1991 ai nn.13875 RG e n. 11965 RP;

L'immobile ha formato oggetto, inoltre, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento delle seguenti formalità:

- Iscrizione ipoteca volontaria n. RG n. 7999 e n. RP 1755 del 29/03/2007 di euro 675.000,00a favore di Bancapulia S.p.a. contro [REDACTED] in virtù di atto per notaio Di Lizia del 28/03/2007 n.Rep. 81433, Mutuo fondiario di euro 272.501,95 su intero immobile in Potenza al Fg 29 p.lla 2263 sub 23;
- Trascrizione atto di pignoramento immobile n. RG 1092 e n. RP 959 del 25/01/2022 a favore di Intesa San paolo S.p.a. contro [REDACTED] in virtù di atto giudiziario dell'UNEP della Corte di Appello di Potenza del 21/12/2021 n. rep. 1958, su intero immobile in Potenza al Fg 29 p.lla 2263 sub 23;

Risposta al QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha proceduto alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico mediante richiesta di copia del provvedimento autorizzativo al dirigente dell'Ufficio Tecnico del comune di Potenza** e riferisce quanto segue:

Lo stabile è stato realizzato con:

- Concessione Edilizia n. 383/1984 (*Allegato n. 13*);
- Concessione Edilizia n. 486/1987 (*Allegato n. 14*);
- Disegni (*Allegato n. 15*);
- Certificato di abitabilità (*Allegato n. 16*);
- Comunicazione Inizio Lavori ID Pratica 6158 del 25/11/2014 (*Allegato n. 20*);
- Comunicazione Inizio Lavori ID Pratica 6642 del 17/12/2014 (*Allegato n. 21*);
- Comunicazione Inizio Lavori ID Pratica 6642 _Disegni (*Allegato n. 22*);

A seguito delle verifiche si constata che l'immobile in questione risulta conforme ai provvedimenti autorizzativi.

Risposta al QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

- Il locale è concesso in locazione alla _____ in persona degli allora amministratori _____ con contratto di locazione stipulato in data 12/11/2014 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Potenza il 17/11/2014 al n. 2428-serie 3T. Contratto di locazione che ha come inizio dei canoni a partire dal 01/01/2015 al 31/12/2020, tacitamente rinnovabile di anni 6, al canone mensile di euro 800,00, annui euro 9.600,00 (*Allegato n. 17*). Dal 13/10/2017 l'amministratore p.t. della _____ (*Allegato n. 24*).
- Il canone mensile risulta leggermente inferiore a quello risultante dall'applicazione degli attuali parametri OMI (euro 7.25/mq /valore medio) pertanto, nella ipotesi di aggiornamento, si calcola il canone;
- immobile destinato ad attività terziaria e commerciale di mq 158.15 (superficie comm. lorda) x € 7.25 al mq (valore di locazione desunto dalla banca dati OMI) x coefficienti correttivi (1-16.20/100) = **€ 960,00 mensili**.
- Il Custode Giudiziario in data 06/07/2023 ha disdetto il suddetto contratto di locazione.

Risposta al QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Si procede alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

- a) non vi è pendenza di altra procedura esecutiva;
- b) L'immobile fa parte di un edificio condominiale.

Non vi sono provvedimenti di **sequestro penale**.

In particolare si indica:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano:

- 1) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti.
- 2) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: non presenti;
- 3) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici: non presenti;

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie: nessuna cancellazione;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna cancellazione;
- 3) Difformità urbanistica: nessuna
- 4) Difformità Catastale: occorre aggiornare planimetria catastale.

Risposta al QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorato non ricade su terreno demaniale.

Risposta al QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato è di proprietà e non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Risposta al QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Le informazioni sulle spese di gestione dell'immobile sono state fornite dall'Amministratrice di Condominio, e di seguito si riportano (*Allegato n. 25*):

Descrizione	importo
- Importo rate trimestrali dell'anno corrente	Euro 83,00
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	Nessuna
- eventuali spese condominiali scadute non pagate	Euro 766,24

Risposta al QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Indicazione del **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.

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto ha calcolato:

- la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 10750 sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011;

Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Calcolo superfici	Coeff. Di Raguaglio superfici	Superficie Commerciale ragguagliata
C/1 immobile destinato a uso terziario e commerciale			
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni + pareti perimetrali max il 10%	Piano Terra mq 158,15	1	Mq 158,15

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 19*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 18*);
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

Il prezzo a metro quadro desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per immobili simili oscilla da:

Tipologia	Stato conservativo	Val. mercato min.	Val. mercato max
C/1 Immobile destinato a uso terziario e commerciale	normale	Euro 1.300,00	Euro 1.550,00

Si considera il valore di stima medio di 1.425,00 al mq.

Per la valutazione si è applicato la stima sintetica comparativa con riferimento a una serie di coefficienti di merito relativi a caratteristiche estrinseche e intrinseche che caratterizzano il bene.

LOTTO Unico						
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup Com. mq	Valore a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro
Potenza il proprietà per 1/2 nata a Potenza il proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	Fg 29 p.lla 2263 sub 23	C/1 Immobile destinato a uso terziario e commerciale	158,15	1.425,00	1-16.20%	188.854,82
Valore di stima in c.t.						188.854,82

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura che si ritiene opportuna del 15% del valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, oltre a spese per regolarizzazione pratiche varie;

Per cui avremo:

Valore di mercato dell'immobile	€ 188.854,82
Riduzione del 15% per mancata operatività della garanzia per vizi, mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata e mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;	€ -28.328,22
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica DOCFA)	-300,00
Riduzione per spesa per acquisizione attestato di prestazione energetica	€ -250,00
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)	€ 159.976,00

Risposta al QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene pignorato non ha ad oggetto una **quota indivisa** pertanto non necessita di valutazione della sola quota.

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.

- Il sottoscritto ha acquisito in data 03/09/2025 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Potenza il seguente documento:
 - Certificato di matrimonio (*Allegato n. 4*) dal quale si evince che i sigg. _____, _____ si sono uniti in matrimonio il giorno _____ nel comune di Potenza, Attc _____, _____
Annotazioni: gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni;
 - Con provvedimento del Tribunale di _____ è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Il sottoscritto, ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pignola, 25/02/2026

Il CTU
geom. Nicola Scavone