

TRIBUNALE DI POTENZA  
SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO n. 46/2024 R.G.E.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Angela Alborino**

**OGGETTO:**  
**Stima di beni pignorati.**

**PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:**  
...

**CONTRO**  
**Sig.ra ...**

**CUSTODE GIUDIZIARIO**  
**Dott.ssa Claudia Maglio**

**RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA**

**CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):11/02/2025**

**GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):11/02/2025**

**UDIENZA FISSATA IN DATA:10/09/2025**

**TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE**  
**(Ante 30 gg Udienza):10/08/2025**

**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 Tito (Ufficio Tecnico Comunale), Agenzia del Territorio di Potenza e Conservatoria dei RR.II. Ha, inoltre, eseguito le principali attività professionali unitamente alla Dott.ssa Claudia Maglio.

Il sopralluogo presso l'immobile si è svolto in data 24/03/2025. 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** della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo.
- 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.
- non è stato depositato l'**estratto catastale storico**;
- Il sottoscritto ha acquisito in data 11/02/2025 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Tito i seguenti documenti:
  - Certificato di residenza storico di ... (*Allegato n. 2*);
  - Certificato cumulativo della Sig. ... (*Allegato n. 3*);
  - Estratto dell'atto di matrimonio (*Allegato n. 4*);

### 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. I diritti reali dei beni oggetto di pignoramento sono:

..., ..., per la proprietà di 1/1 della casa di abitazione nel comune di Tito (Pz) alla c.da Botte snc, catastalmente così distinta:

- **Foglio 20 p.lla 556**, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita euro 325,37;
  - Con annessa circostante area pertinenziale, di proprietà esclusiva in catasto terreni al **Fg 20 particella 575** di mq 1098, vigneto classe 1, RD € 8.79, RA € 3.69;
- oltre a:
- Annessa area che costituisce strada di accesso, per i diritti in ragione di 2/4 della piena proprietà, in catasto terreni al **Foglio 20 particella n. 576** di mq 292, vigneto di classe 1, RD € 2.34, RA € 0.98;

- 1b. I diritti reali complessivi indicati nell'atto notificato dal Funzionario UNEP della Corte di Appello di Potenza del 27/02/2024 n. Rep. 491 corrispondono, quindi, a quello in titolarità all'esecutata.

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

- 1c. proprietà di 1/1 casa di abitazione nel comune di Tito (Pz) alla c.da Botte, catastalmente così distinta:
- **Foglio 20 p.lla 556**, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita euro 325,37;  
Con annessa circostante area pertinenziale, di proprietà esclusiva in catasto terreni al **Fg 20 particella 575** di mq 1098, vigneto classe 1, RD € 8.79, RA € 3.69;
  - diritti in ragione di 2/4 della piena proprietà dell'annessa area che costituisce strada di accesso in catasto terreni al **Foglio 20 particella n. 576** di mq 292, vigneto di classe 1, RD € 2.34, RA € 0.98;

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

*Foglio 20 p.lle 556, 575 e 576*

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 dell'immobile nel comune di comune di Tito (Pz) alla Via Enrico Berlinguer n. 12 (ex c.da Botte), catastalmente così distinta:

- **Foglio 20 p.lla 556**, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita euro 325,37;  
Con annessa circostante area pertinenziale, di proprietà esclusiva in catasto terreni al **Fg 20 particella 575** di mq 1098, vigneto classe 1, RD € 8.79, RA € 3.69;
- diritti in ragione di 2/4 della piena proprietà dell'annessa area che costituisce strada di accesso in catasto terreni al **Foglio 20 particella n. 576** di mq 292, vigneto di classe 1, RD € 2.34, RA € 0.98



**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:**

	<b>Abitazione Fg 20 p.lla 556 con annessa area pertinenziale p.lla 575</b>		
Tipologia	Abitazione catastalmente censita in categoria A/3 (abitazione di tipo economico) ma, per materiali e rifiniture, è da classificare in abitazione civile con stato conservativo normale		
Ubicazione	In Tito alla Via Enrico Berlinguer n.12 (ex c.da Botte)		
Accesso	da strada di accesso catastalmente al Fg 20 p.lla 576 di mq 292 per i diritti in ragione di 2/4 della piena proprietà		
Pertinenze	circostante area pertinenziale, di proprietà esclusiva in catasto terreni al <b>Fg 20 particella 575</b> di mq 1098.		
H interna utile	Mt 2.79 misurata al piano terra		
Superficie netta come da stato reale dei luoghi	<i>Piano Seminterrato</i> -Tavernetta mq 74.15 -Lavanderia mq 6.45 -Disimpegno mq 1.85 -Bagno mq 3.48 -Ripostiglio mq 6.14	<i>Piano Terra</i> -Sogg.-pranzo mq 43.99 -Cucina mq 14.52 -Disimpegno mq 4.36 -Bagno mq 6.08 -Studio mq 11.78 -Scala interna mq 6.78 -Balcone mq 4.80 -Marciapiede mq 32.95 -Portico mq 3.71 -Area pavimentata mq 48.34 -Terrazza mq 16.32	<i>Piano Primo(sottotetto)</i> -Disimpegno mq 5.04 -Letto mq 10.46 -Bagno mq 10.40 -Letto mq 12.76 -Letto mq 15.58 -Balcone mq 6.20 -Balcone mq 6.37
Superficie netta con sanatoria degli abusi edilizi da utilizzare ai fini del calcolo del valore di stima	<i>Piano Interrato con porta di accesso</i> -Deposito mq 74.15 -Deposito mq 6.45 -Disimpegno mq 1.85 -Bagno mq 3.48 -Ripostiglio mq 6.14	<i>Piano Terra</i> -Sogg.-pranzo mq 43.99 -Cucina mq 14.52 -Disimpegno mq 4.36 -Bagno mq 6.08 -Studio mq 11.78 -Scala interna mq 6.78 -Balcone mq 4.80 -Marciapiede mq 32.95 -Portico mq 3.71 -Terrazza mq 16.32	<i>Piano Primo(sottotetto)</i> -Disimpegno mq 5.04 -Letto mq 10.46 -Bagno mq 10.40 -Letto mq 12.76 -Letto mq 15.58 -Balcone mq 6.20 -Balcone mq 6.37
Superficie Commerciale	Deposito piano interrato Metri quadrati lordi <b>Mq 103.45</b> Abitazione piano T e 1 con terreno pertinenziale p.lla 575 metri quadrati lordi <b>Mq 167.74 + mq 52.00</b>		
Esposizione	Sud/Est		
Strutture Verticali	Struttura portante in c.a		
Rifiniture	Pavimenti in monocottura/gres, rivestimenti in mattonelle di ceramica, porte in legno, infissi con vetrocamera e persiane esterne, pareti tinteggiate con idropittura e carta parati; impianto di riscaldamento a pavimento relativamente al piano terra e sottotetto. Il piano seminterrato e' con camino. Scale interne rivestite in marmo (PS1-PT) e legno (PT-P1). L'immobile è dotato di un impianto fotovoltaico da 3 kw.		
Impianti presenti	Idrico-sanitario, elettrico, gas con riscaldamento autonomo e impianto fotovoltaico.		
<b>Terreno Fg 20 p.lla 575</b>	Il terreno di forma irregolare è recintato su tre lati con cancello d'ingresso in ferro motorizzato. Risulta privo di recinzione lungo il confine con la particella n. 623, che di fatto, unitamente alla particella n. 621, costituiscono unico lotto in quanto tutte di proprietà della .... Inoltre nelle particelle n. 623 e 621 insiste una tettoia in legno a servizio dell'immobile oggetto di procedura. La particella n. 575 catastalmente risulta vigneto ma di fatto è pertinenza dell'abitazione con utilizzo a terrazza, marciapiede, spazio pavimentato, giardino e rampa di accesso al piano seminterrato. <i>Si precisa che la vendita del lotto oggetto di pignoramento ocluderebbe l'accesso alle predette particelle n.ri 621 e 623 del fg 20 estranee al presente procedimento.</i> Nel Regolamento Urbanistico: Area Perimetro Ambito Urbano come da CDU (Allegato n.20)		
<b>Terreno Fg 20 p.lla 576</b>	Il terreno di forma rettangolare, pavimentato, è recintato su tutti i lati con cancello d'ingresso in ferro motorizzato. Costituisce strada di accesso per ¼ di proprietà dei sigg..., e per 2/4 ... Nel Regolamento Urbanistico: Area Perimetro Ambito Urbano come da CDU (Allegato n.20)		

## LOTTO UNICO

Documentazione fotografica Immobile al fg n. 20, p.lla 556 – Abitazione con circostante area pertinenziale costituita dalla p.lla n. 575  
(Allegato n. 5).

Piano seminterrato: Tavernetta



Piano seminterrato: camino



Piano seminterrato: Lavanderia



Piano Seminterrato: scala



Piano S1-Terra: Scala



Piano Terra: Studio



Piano Terra: Soggiorno



Piano Terra: Cucina



Piano Terra: Bagno



Piano 1: Letto



Piano 1: Bagno



Piano 1: Letto





Strada di accesso p.lla 576



Prospetto principale



Prospetto laterale



Terrazza + area pavimentata



Rampa di accesso P. Seminterrato



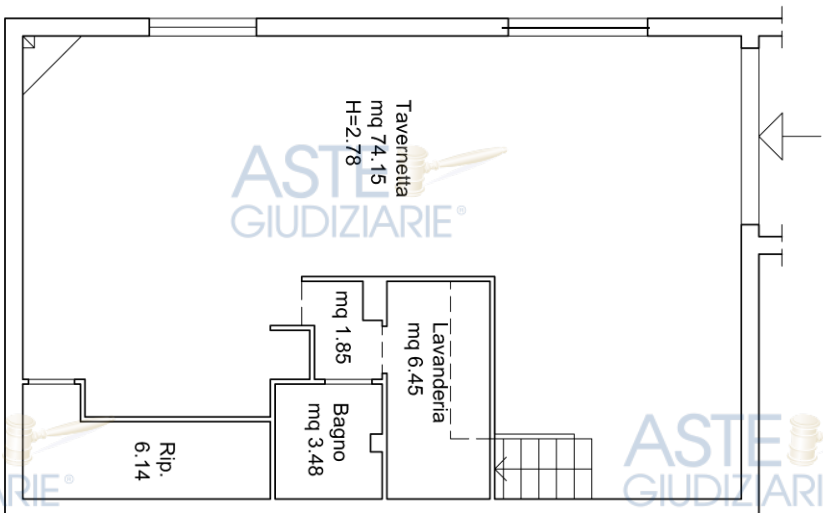
Area pertinenziale p.lla 575



Planimetria dello stato reale dei luoghi – (Allegato n. 7).

COMUNE DI TTTO (PZ)  
Planimetria dello stato reale dei luoghi Immobile  
in catasto urbano Fg 20 p.lla 556

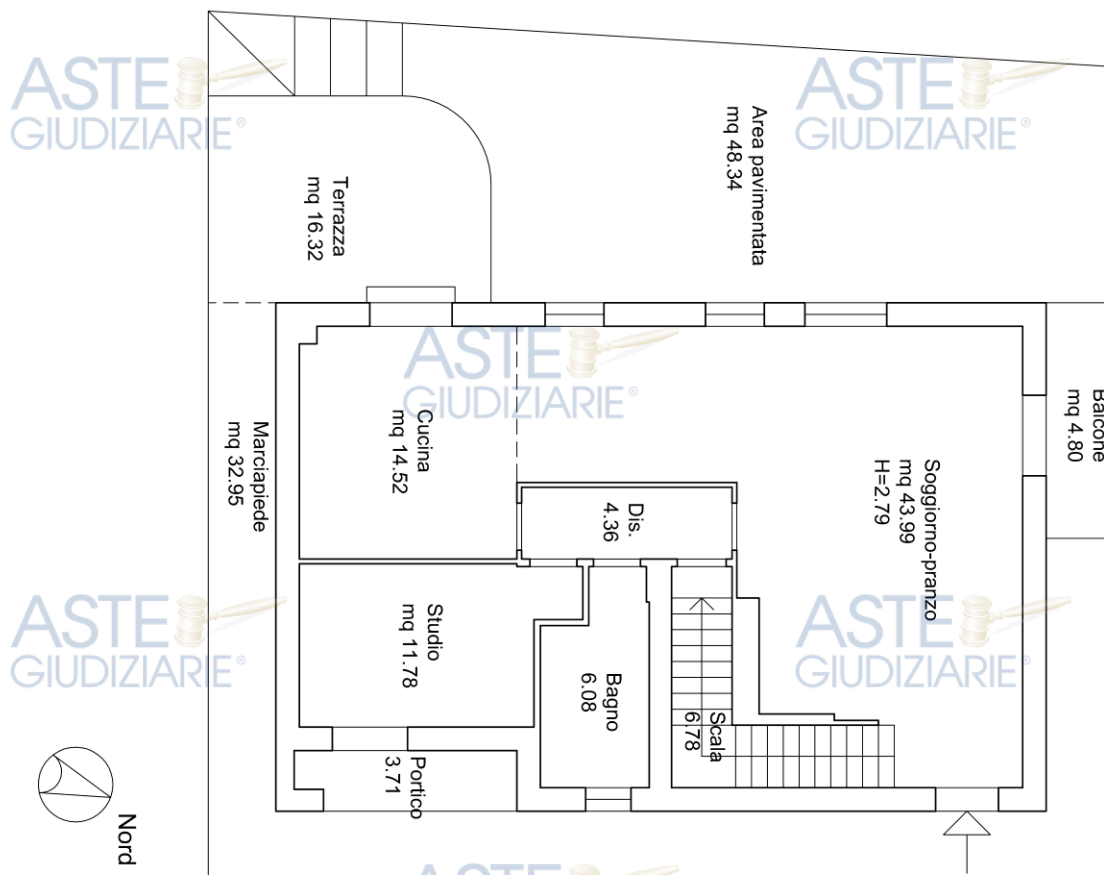
PIANO SEMINTERATO scala 1/100

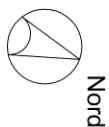


Nord



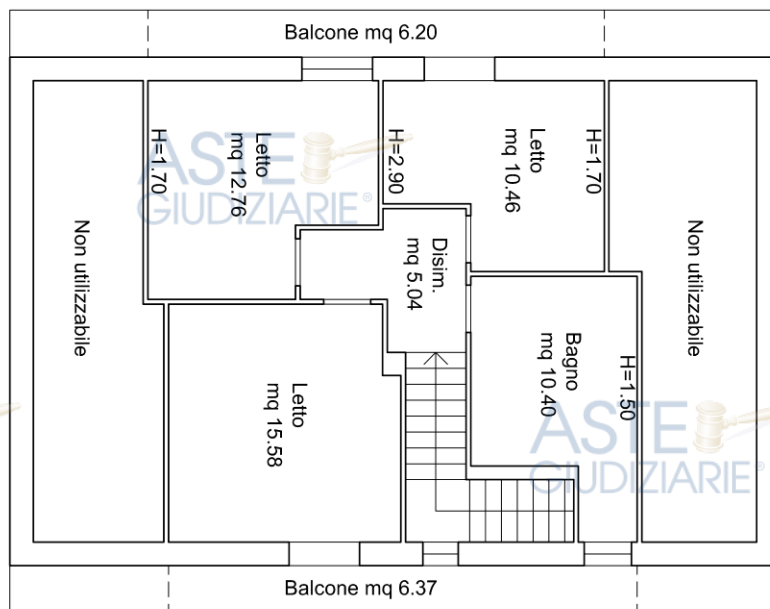
PIANO TERRA scala 1/100





COMUNE DI TITO (PZ)  
Planimetria dello stato reale dei luoghi Immobile  
in catasto urbano Fg 20 p.lla 556

PIANO PRIMO (Sottotetto) scala 1/100





- 2b. L'attestato di prestazione energetica è stato richiesto ma non fornito per cui il costo per l'acquisizione è stimato in euro 300,00;

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

- 3a. casa di abitazione nel comune di Tito (Pz) alla c.da Botte snc, catastalmente così distinta:
- **Foglio 20 p.lla 556**, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita euro 325,37;
  - Con annessa circostante area pertinenziale, di proprietà esclusiva in catasto terreni al **Fg 20 particella 575** di mq 1098, vigneto classe 1, RD € 8.79, RA € 3.69;
- oltre a
- Annessa area che costituisce strada di accesso, per i diritti in ragione di 2/4 della piena proprietà, in catasto terreni al **Foglio 20 particella n. 576** di mq 292, vigneto di classe 1, RD € 2.34, RA € 0.98;

- 3.b- Il sottoscritto ha acquisito in data 11/02, 10/03 e 31/03 c.a. presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:



- **visura storica per immobile Fg. 20 p.lla 556 (Allegato n. 7);**
- **visura storica per immobile Fg. 20 p.lla 575 (Allegato n. 8);**
- **visura storica per immobile Fg. 20 p.lla 576 (Allegato n. 9);**
- **visura storica per immobile Fg. 20 p.lla 621 (Allegato n. 10);**
- **visura storica per immobile Fg. 20 p.lla 623 (Allegato n. 11);**
- **Foglio di mappa n. 20 di Tito (Allegato n. 12);**
- **Planimetria catastale p.lla 556 (Allegato n. 13);**

3.c – La storia catastale dei beni è la seguente:

<i><b>Dati di Classamento</b></i>
<i><b>Catasto Urbano Fg. 20 p.lla 556 Abitazione</b></i>
Dal 09/05/2008 al 17/02/2010 Tito Foglio 20 Particella 556 Categoria F/3, consistenza 0 mq Costituzione del 09/05/2008 Pratica n. PZ0135343 in atti dal 09/05/2008 (n. 2106.1/2008)
Dal 17/02/2010 al 15/02/2011 Tito Foglio 20 Particella 556 Rendita € 325,37, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani Ultimazione di fabbricato urbano del 17/02/2010 pratica n. PZ0043429 in atti dal 17/02/2010 82261.1/2010)
Dal 15/02/2011 Tito Foglio 20 Particella 556 Rendita € 325,37, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani Variazione nel classamento del 15/02/2011 Pratica n. PZ0052456 in atti dal 15/02/2011 (n. 1935.1/2011)

<i><b>Dati di Superficie</b></i>
<i><b>Catasto Urbano Fg. 20 p.lla 556 Abitazione</b></i>
Dal 09/11/2015 a immobile attuale Tito Foglio 20 Particella 556 totale mq 156 Totale escluse aree scoperte 63 mq superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativa alla planimetria presentata in data 17/02/2010 prot. N. PZ0043429

<i><b>Storia degli intestati dell'immobile</b></i>
<i><b>Catasto Urbano Fg. 20 p.lla 556 Abitazione</b></i>
Dal 09/05/2008 al 31/03/2010 ... Proprietà per 1/1 Costituzione del 09/05/2008 Pratica n. PZ0135343 in atti dal 09/05/2008 (n. 2106.1/2008)
Dal 31/03/2010 ... Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni Atto del 31/03/2010 notaio Di Lizia Antonio n. Rep. 86311

<b>Dati di Classamento</b>		
<b>Catasto Terreni P.lla 556</b>	<b>Catasto Terreni P.lla 575</b>	<b>Catasto Terreni P.lla 576</b>
Dal 16/02/1969 al 10/03/1971 Tito Fg 20 p. 166 di mq 2607 vigneto cl 1 Frazionamento del 16/02/1969 in atti dal 15/10/1987 ...	Dal 16/02/1969 al 10/03/1971 Tito Fg 20 p. 166 di mq 2607 vigneto cl 1 Frazionamento del 16/02/1969 in atti dal 15/10/1987 ....	Dal 16/02/1969 al 10/03/1971 Tito Fg 20 p. 166 di mq 2607 vigneto cl 1 Frazionamento del 16/02/1969 in atti dal 15/10/1987 ....
Dal 10/03/1971 al 02/05/2008 Tito Fg 20 p. 166 di mq 3374 vigneto cl 1 Impianto meccanografico del 10/03/1971	Dal 10/03/1971 al 02/05/2008 Tito Fg 20 p. 166 di mq 3374 vigneto cl 1 Impianto meccanografico del 10/03/1971	Dal 10/03/1971 al 02/05/2008 Tito Fg 20 p. 166 di mq 3374 vigneto cl 1 Impianto meccanografico del 10/03/1971
Dal 02/05/2008 Tito Fg 20 p. 556 ente urbano di mq 111 Tipo mappale del 02/05/2008 pratica n. PZ0128146 in atti dal 02/05/2008	Dal 02/05/2008 al 11/05/2009 Tito Fg 20 p. 555 Vigneto di cl 1 superficie mq 1787 Tipo mappale del 02/05/2008 pratica n. PZ0128146 in atti dal 02/05/2008	Dal 02/05/2008 al 11/05/2009 Tito Fg 20 p. 555 Vigneto di cl 1 superficie mq 1787 Tipo mappale del 02/05/2008 pratica n. PZ0128146 in atti dal 02/05/2008
----	Dal 11/05/2009 Tito Fg 20 p.la 575 Vigneto di cl 1 superficie mq 1098 Frazionamento del 11/05/2009 Pratica n. PZ0117130 in atti dal 11/05/2009 (n. 117130.1/2009)	Dal 11/05/2009 Tito Fg 20 p.la 576 Vigneto di cl 1 superficie mq 292 Frazionamento del 11/05/2009 Pratica n. PZ0117130 in atti dal 11/05/2009 (n. 117130.1/2009)

<b>Storia degli intestati dell'Immobile</b>		
<b>Catasto Terreni P.lla 556</b>	<b>Catasto Terreni P.lla 575</b>	<b>Catasto Terreni P.lla 576</b>
Dal 16/02/1969 antecedente l'impianto meccanografico -... comproprietaria -... comproprietaria Impianto meccanografico 10/03/1971	Dal 16/02/1969 antecedente l'impianto meccanografico -... -... comproprietaria Impianto meccanografico 10/03/1971	Dal 16/02/1969 antecedente l'impianto meccanografico -... -... comproprietaria Impianto meccanografico 10/03/1971
Dal 16/02/1969 al 01/08/1986 ... Atto del 16/02/969 notaio ... n. rep. 54712 registrato a Pz in data 01/03/1969 n. 692	Dal 16/02/1969 al 01/08/1986 ... Atto del 16/02/969 notaio ... n. rep. 54712 registrato a Pz in data 01/03/1969 n. 692	Dal 16/02/1969 al 01/08/1986 ... Atto del 16/02/969 notaio... n. rep. 54712 registrato a Pz in data 01/03/1969 n. 692
Dal 01/08/1986 al 16/03/2007 ... proprietà per 1000/1000 Atto del 01/08/1986 notaio Luigi Gatti n. Rep. 5399 registrato a Pz in data 07/08/1986 n. 3465	Dal 01/08/1986 al 16/03/2007 ... proprietà per 1000/1000 Atto del 01/08/1986 notaio Luigi Gatti n. Rep. 5399 registrato a Pz in data 07/08/1986 n. 3465	Dal 01/08/1986 al 16/03/2007 ... proprietà per 1000/1000 Atto del 01/08/1986 notaio Luigi Gatti n. Rep. 5399 registrato a Pz in data 07/08/1986 n. 3465
Dal 16/03/2007 al 02/05/2008 ... Proprietà per 1/1 Atto del 16/03/2007 notaio Di Lizia Antonio n. Rep. 81374 trascritto n. 5383.1/2007	Dal 16/03/2007 al 02/05/2008 ... Proprietà per 1/1 Atto del 16/03/2007 notaio Di Lizia Antonio n. Rep. 81374 trascritto n. 5383.1/2007	Dal 16/03/2007 al 02/05/2008 ... Proprietà per 1/1 Atto del 16/03/2007 notaio Di Lizia Antonio n. Rep. 81374 trascritto n. 5383.1/2007
-----	Dal 02/05/2008 al 11/05/2009 ... Proprietà per 1/1 Tabella di variazione del 02/05/2008 n. Pratica PZ0128146 in atti dal 02/05/2008	Dal 02/05/2008 al 11/05/2009 ... Proprietà per 1/1 Tabella di variazione del 02/05/2008 n. Pratica PZ0128146 in atti dal 02/05/2008
-----	Dal 11/05/2009 al 31/03/2010 ... Proprietà per 1/1 Frazionamento del 11/05/2009 pratica n. PZ0117130 in atti dal 11/05/2009 (n. 117130.1/2009)	Dal 11/05/2009 al 10/07/2009 ... Proprietà per 1/1 Frazionamento del 11/05/2009 pratica n. PZ0117130 in atti dal 11/05/2009 (n. 117130.1/2009)
-----	Dal 31/03/2010 ... proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni Atto notaio Di Lizia Antonio del 31/03/2010 n. Rep. 86311	Dal 10/07/2009 al 31/03/2010 ... Proprietà per 2/4 -... proprietà 1/4 -... proprietà 1/4 Atto notaio Zotta Francesco del 10/07/2009 n. rep. 12676
-----	-----	Dal 31/03/2010 ... per 2/4 ... Atto Di Lizia Antonio del 31/03/2010 n. Rep. 86311

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;

3.g – la **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale ha evidenziato:

Piano seminterrato (nei disegni di progetto riportato come piano interrato):

- una diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso da garage-deposito a tavernetta e apertura di due finestre sul prospetto Ovest;

Piano terra:

- una diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni di aperture e realizzazione di terrazza adiacente la facciata Ovest dell'immobile;

Piano primo (sottotetto):

- una diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione e variazione di aperture;

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

#### **LOTTO Unico:**

quota di piena proprietà 1/1 dell'immobile nel comune di Tito alla Via Enrico Berlinguer n.12 (ex c.da Botte) catastalmente identificato al:

- **Foglio 20 p.lla 556**, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita euro 325,37;

Con annessa circostante area pertinenziale, di proprietà esclusiva in catasto terreni al **Fg 20 particella 575** di mq 1098, vigneto classe 1, RD € 8.79, RA € 3.69; oltre a

- Annessa area che costituisce strada di accesso, per i diritti in ragione di 2/4 della piena proprietà, in catasto terreni al **Foglio 20 particella n. 576** di mq 292, vigneto di classe 1, RD € 2.34, RA € 0.98;

Si dovrà, però, ai fini della vendita costituire il diritto di servitù di passaggio a carico della particella n. 576 (immobile pignorato per i diritti di 2/4 già' strada di accesso) e in parte a carico della part. 575 per consentire l'accesso alle particelle n.ri 621 e 623 altrimenti, con la vendita, rimarrebbero intercluse. Per detta servitù si applica una riduzione sul valore di stima di € 600,00;

L'immobile necessita dell'attestato di prestazione energetica e di aggiornamento della planimetria catastale. Inoltre presenta delle difformità urbanistiche sanabili con pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6/6/2001 n. 380, "piano casa", e L.R. n 8 del 4/01/2002 di recupero dei sottotetti con costi che si stimano complessivamente in euro 7.000,00;

**PREZZO BASE euro 185.742,00;**



**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 ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (*R.G. n. 7281, R.P. n. 6187 del 10/05/2024*) 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:*

- A ... nat... per i diritti pari a 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili in comune di Tito (Pz): NCEU al Foglio 20 p.lla 556 e NCT al Foglio 20 p.lla 575, sono pervenuti per atto del notaio Di Lizia Antonio del 31/03/2010 n. rep. 86311/17706, trascritto a Potenza il 01/04/2010 n. RG 5645 e n. RP 4143 da ...
- A ... per i diritti pari a 2/4 di proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile in comune di Tito (Pz) NCT al Foglio 20 p.lla 576 è pervenuto per atto del notaio Di Lizia Antonio del 31/03/2010 n. rep. 86311/17706, trascritto a Potenza il 01/04/2010 n. RG 5645 e n. RP 4143 da ...;
- ... per i diritti pari a 1/1 di proprietà, in regime di separazione dei beni, l'immobile riportato in NCT al foglio 20 p.lla 166, soppresso che genera gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto del notaio Di Lizia del 1603/2007 n. rep. 81374 e trascritto a Potenza il 05/04/2007 al n. RG 8466 e n. RP 5383 da ... nat...;
- a ... per i diritti pari a 1/1 di proprietà, in regime di separazione dei beni, l'immobile riportato in NCT al foglio 20 p.lla 166, soppresso che genera gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto del notaio Luigi Gatti del 01/08/1986 n. rep. 5399/3394 e trascritto a Potenza in data 07/08/1986 al n RG 8775 e n Rp 7549 da ... nat...

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

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Di Lizia del 31/03/2010 n. Rep 86312/17707 e iscritta a Potenza il 01/04/2010 al n. RG 5646 e n. Rp 1017 a favore di Bancapulia Spa per capitale di € 243.791,27 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 575.000,00, durata 30 anni, a carico di ... per i diritti pari a 1/1 di proprietà in regime di separazione sui beni in NCEU al Foglio 20 p.lla 556 e In NCT al Foglio 20 p.lla 575 e per i diritti pari a 2/4 di proprietà in regime di separazione sul bene in NCT al foglio 20 p.lla 576;
- Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma del 21/03/2017 n. rep. 1094/9217 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 21/03/2017 n. RG 5030 e n. RP 458 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede a Roma per capitale di € 216.799,17 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 433.598,34 a carico di ... per i diritti pari a 2/4 di proprietà su bene in NCT al FG 20 p.lla 576 e a carico di ... per i diritti di proprietà pari a 1/1 dei beni in NCEU a foglio 20 p.lla 556, in NCT fg 20 p.lle 575 oltre p.lle 621 e 623 queste ultime estranee alla presente procedura esecutiva:

- Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario di tribunale di Potenza del 21/03/2024 n. Rep. 491 e trascritto presso Uffici immobiliare di potenza in data 10/05/2024 al n. Rg 7281 e n. Rp 6187 a favore di Amco-asset Management Company Spa a carico di ... per i diritti pari a 1/1 di proprietà su immobile in NCEU al fg 20 p.lla 556 e in NCT al fg 20 p.lla 575 e a carico di ... per i diritti pari a 2/4 su bene in NCT al fg 20 p.lla 576 del comune di Tito (Pz);

**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 Tito** e riferisce quanto segue:

Il fabbricato è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n. 435 Prot. Gen. 4659 del 20/04/2007 (*Allegato n. 14*);
- Permesso di Costruire in Variante n. 532 Prot. Gen. 11570 del 24/09/2007 (*Allegato n. 15*);
- Permesso di Costruire in Variante n. 874 Prot. Gen. A967 del 21/04/2009 (*Allegato n. 16*);
- Elaborati di progetto PdC n. 874/2009 (*Allegato n. 17*);
- E' dotato di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Tito in data 02/03/2010 n. prot. 1907/2630.

*A seguito delle verifiche si constata che l'immobile al Fg. 20 p.lla 556 presenta delle difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi consistenti in:*

*Piano interrato:*

- una diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso da garage-deposito a tavernetta e apertura di due finestre sul prospetto Ovest. Sistemazione terreno in difformità al PdC che ha comportato un aumento di volumetria.

*Piano terra:*

- una diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni di aperture e realizzazione di terrazza adiacente la facciata Ovest dell'immobile;

*Piano primo (sottotetto):*

- una diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione e variazione di aperture;

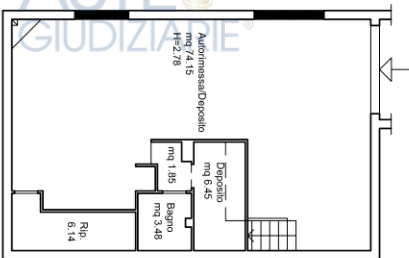
In definitiva trattasi di abusi edilizi sanabili nel seguente modo:

- con pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6/6/2001 n. 380, "piano casa", e L.R. n. 8 del 4/01/2002 di recupero dei sottotetti con costi che si stimano complessivamente in euro 4.000,00;
  - Mentre la difformità per la diversa sistemazione del terreno (vedi piano seminterrato) determina un aumento di volumetria del fabbricato che supera le percentuali di tolleranza, quindi, è da ripristinare il terreno secondo i grafici di progetto allegati al PdC con una spesa stimata in euro 3.000,00;
- I rispettivi importi pari a complessivi euro 7.000,00 sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

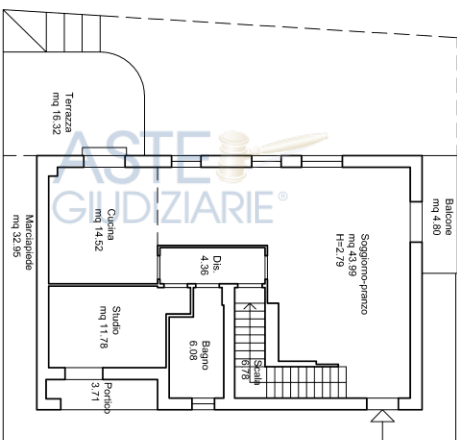
Si riportano le planimetrie con le destinazioni riguardanti la sanatoria edilizia.

COMUNE DI TITO (PZ)  
Planimetria immobile dopo sanatoria edilizia  
in catasto urbano Fg 20 p.lla 556 (scala 1/200)

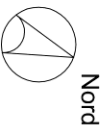
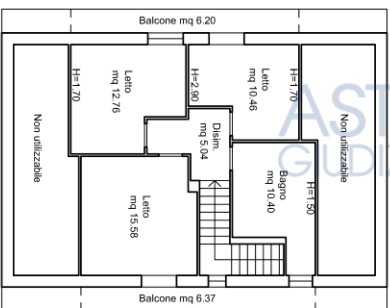
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO (Solletto) scala 1/100





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

La debitrice occupata l'immobile unitamente al proprio nucleo familiare.

Si indica, comunque, il canone di locazione di mercato che è:

- immobile destinato ad abitazione + autorimessa/deposito + terreno pertinenziale = € 600,00 mensili.

**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) non vi sono pendenze di **procedimenti giudiziari civili**;
- c) non vi è presenza di **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) l'abitazione non fa parte di un edificio condominiale;

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

Si dovrà, però, ai fini della vendita costituire il diritto di servitù di passaggio a carico della particella n. 576 (immobile pignorato per i diritti di 2/4 già strada di accesso) e in parte a carico della part. 575 per consentire l'accesso alle particelle n.ri 621 e 623 altrimenti, con la vendita, rimarrebbero intercluse.

**In particolare si indica:**

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Domande giudiziali: non presenti;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti.
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non presenti;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: non presenti;
- 5) 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: occorre sanatoria edilizia;
- 4) Difformità Catastale: occorre aggiornamento mappa e planimetrie;

**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 richieste all'esecutata e non fornite:

Descrizione	importo
- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione	Non fornite
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	"
- eventuali spese cond. scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	"
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.	"

**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
<b>P.lla 556-Deposito Piano Interrato con porta di accesso</b>			
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorie interni + pareti perimetrali max il 10%	m <sup>q</sup> 94.05 + 9.40 = m <sup>q</sup> 103.45	1	Mq 103.45
<b>Sommano</b>			<b>Mq 103.45</b>
<b>P.lla 556-Abitazione Piano Terra + terreno pertinenziale p.lla 575</b>			
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorie interni + pareti perimetrali max il 10%	m <sup>q</sup> 91.97 + 9.19 = m <sup>q</sup> 101,16	1	Mq 101.16
	Portico m <sup>q</sup> 3.71	0.35	Mq 1.30
	Balcone m <sup>q</sup> 4.80	0.25	Mq 1.20
	Corte/Giardino di appartamento Mq 1098 – 162 (sup. casa)= m <sup>q</sup> 936 Mq 25 * 15%+ m <sup>q</sup> 911 *5%=m <sup>q</sup> 49.30	---	Mq 49.30
	Marciapiede m <sup>q</sup> 32.95 + terrazza 16.32= m <sup>q</sup> 49.27	0.30	Mq 14.78
<b>Sommano</b>			<b>Mq 167.74</b>
<b>P.lla 556-Abitazione Piano 1 (Sottotetto)</b>			
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorie interni + pareti perimetrali max il 10%	Mq 55.52 + 5.55 = Mq 61.07	Riduzione per H inf. mt 2.70= 0.80	Mq 48.86
	Balconi 6.20 + 6.37= m <sup>q</sup> 12.57	0.25	Mq 3.14
<b>Sommano</b>			<b>Mq 52.00</b>

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 18*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 19*)
- 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
Abitazioni tipo civile	normale	Euro 630,00	Euro 930,00
Autorimesse/magazzini	normale	Euro 300,00	Euro 390,00

Considerato il grado di finitura e gli impianti tecnologici dell'immobile si assume il valore di mercato massimo.

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	p.lla	Descrizione	Sup.	Valore a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro
-... in data ..., coniugata in separazione dei beni, per la proprietà di 1/1	556 PT+P1 + terreno pert.za p.lla n. 575	Abitazione con terreno pertinenziale p.lla n. 575 + impianto fotovoltaico del valore di euro 10.000,00	219,74	930,00	(1-5/100)	194.140,29 + 10.000,00 = 204.140,29
	556 Piano interrato	Deposito al piano interrato	103,45	390,00	(1-5/100)	38.328,22
strada di accesso ... -...(estranea alla procedura) -...(estraneo alla procedura)	576	Strada di accesso per 2/4 di proprietà della ...	292 x 2/4	10,00	----	1.460,00
Valore di stima						€ 243.928,51

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 20% 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	<b>€ 243.928,51</b>
Riduzione del 20% per mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata;	€ -48.785,70
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica PREGEO + DOCFA)	-1.500,00
Riduzione per spesa per acquisizione attestato di prestazione energetica	€ -300,00
Riduzione per regolarizzazione pratica in sanatoria per abusi edilizi	-7.000,00
Riduzione per costituzione diritto di servitù di passaggio	-600,00
<b>PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)</b>	<b>€ 185.742,00</b>

**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**, tranne per la p.lla n. 576 che di fatto costituisce la strada di accesso, 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 11/02/2025 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Tito il seguente documento:
  - Estratto per riassunto di matrimonio (*Allegato n. 4*) dal quale si evince che i sigg. ... e ... si sono uniti in matrimonio il giorno ... nel comune di Tito, Atto ..., P II S. A. N. n. 25, Annotazioni: con atto del notaio Di Lizia Antonio in data 03/06/2009 gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni;

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

Pignola, 21/07/2025

Il CTU  
geom. Nicola Scavone

