

STUDIO TECNICO

Geometra BRUCOLI Franco

Via Tora n° 10 – Pignola (PZ) -

TRIBUNALE di POTENZA

Procedimento di espropriazione immobiliare

R.G. Es. 53/2025

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Annachiara Di PAOLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Rinviata all'Udienza del 28/01/2026)

Depositata in originale presso la Cancelleria di Potenza

Li 04/12/2025

il C.T.U.

geometra Franco BRUCOLI

Indice degli argomenti

- A.) Oggetto
- B.) Conferimento d'incarico
- C.) Relazione
- D.) Riepilogo

Seguono

- a) Parcella dell'onorario e rimborso spese
- b) Descrizione lotto

Indice degli allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica (dell'esterno e dell'interno)
3. Orto-foto con evidenziato il fabbricato
4. Visure storiche e attuali
5. Planimetria catastale storica
6. Ultima planimetria catastale in atti
7. Piante dello stato di fatto (rilevate in fase delle operazioni peritali)
8. Relazione del Tecnico Certificatore del C.A.
9. Certificato di Collaudo Statico
10. Licenza d'uso rilasciata dal Prefetto
11. CIL n. 003812 del 14/01/2013
12. Estratto dell'atto di matrimonio di [REDACTED]
13. Certificato di residenza storico di [REDACTED]
14. Atto di acquisto [REDACTED]
- [REDACTED] Elenco NOTE a nome di [REDACTED]
16. Valori OMI, Borsino e Agenzie immobiliari
17. Elenco e ricevute delle Spese Sostenute
18. Ricevute PEC di richiesta agli atti
19. Ricevute PEC di invio relazione alle parti

Oggetto :

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel Procedimento di espropriazione immobiliare promosso da [REDACTED]. contro [REDACTED]

Rif.: Tribunale di Potenza R.G.Es n. 53/2025

Conferimento d'Incarico:

L'incarico di cui alla presente è stato conferito dal Tribunale di Potenza a mezzo di Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 16/09/2025

Lo scrivente ha accettato l'incarico, sottoscrivendo il verbale di nomina che successivamente ha restituito in Cancelleria, a mezzo PEC, inoltrata in data 22/09/2025.

Viene richiesto la stima del compendio pignorato ed il compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.

Oggetto di pignoramento sono, il diritto di proprietà sull'abitazione, sita in Potenza, alla via del Gallitello n. 85, Piano 1°, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Potenza, al Foglio 68 particella 1382 sub 6, categoria A3, classe 6, consistenza 5,5 vani.

RELAZIONE

a) Controllo preliminare :

Verifica sulla completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. in riguardo a:

- 1. il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato o in alternativa il deposito di certificazione notarile sostitutiva;*
- 2. depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico;*
- 3. deposito del certificato di stato civile dell'esecutato.*

Dalla documentazione nel fascicolo si rileva che:

Per l'estratto del catasto il creditore procedente, ha optato per il deposito della certificazione notarile ex art. 567 c. 2 c.p.c. in data 11/06/2025 a firma del [REDACTED], Notaio in [REDACTED]

In questa si certifica, la titolarità del diritto di proprietà piena dell'immobile pignorato, in capo alla debitrice, sig.ra [REDACTED]

In merito alla storia ventennale, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Dalla visura dell'immobile, richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza, si è constatato che i dati catastali non hanno subito variazione nel tempo.

Per quanto concerne la certificazione anagrafica dell'esecutato, si rileva che il creditore procedente non ha richiesto l'estratto di stato civile.

Si è provveduto a richiedere la certificazione mancante e per essa si rinvia al quesito n. 14 del Giudice che specificatamente richiede tale adempimento

b) Sopralluogo

In data 30 ottobre 2025, lo scrivente si recava in sito per dare corso al necessario sopralluogo, durante il quale si sono svolte le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene pignorato, propedeutiche alla compilazione della relazione peritale; operazioni avvenute alla presenza della intervenuta, sig.ra [REDACTED]

QUESITO n. 1:

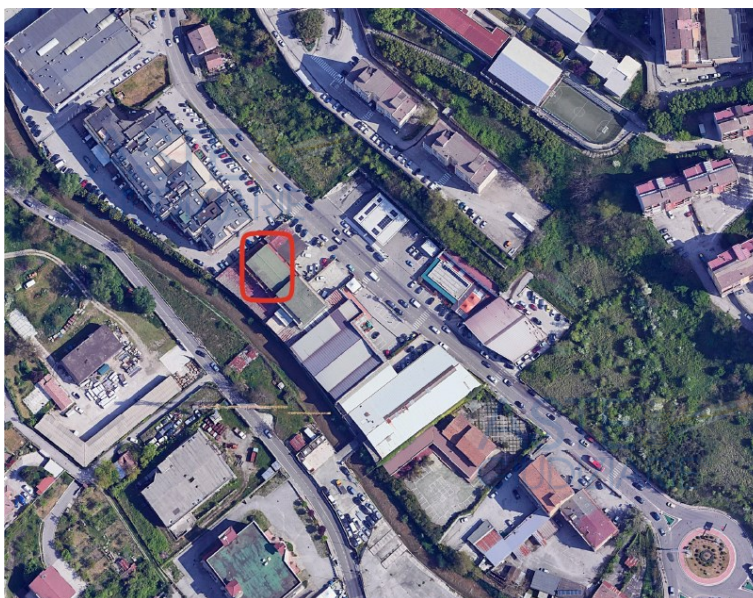
- a) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- b) *indicare se i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità;*
- c) *procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale;*

Risposta del CTU :

Risulta pignorata l'abitazione, posta al Piano Primo dell'edificio sito in Potenza, in via [REDACTED]

Il diritto reale detenuto dalla debitrice è di proprietà piena.

Ortofoto



Non risulta che per l'immobile vi siano in atto, procedure di esproprio per pubblica utilità.

Si costituisce un unico lotto.

I confinanti sono:

Sullo stesso piano : Mappale 1382 sub 16 – [REDACTED]

Sopra stante: Mappale 1382 sub 17 - [REDACTED]

Sottostante: Mappale 1382 sub 38 – [REDACTED]

QUESITO n. 2:

elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Risposta del CTU :

Questa è parte integrante dell'edificio multi-residenziale e per attività commerciali, sito in abitato di Potenza alla via del [REDACTED]

Il fabbricato, è realizzato con tipologia edilizia a “stecca”, con struttura in cemento armato costituita da telai di travi e pilasti, su fondazioni continue, con solai di interpiano e di copertura in latero cemento e tamponature in pareti di muratura a cassavuota, finito a civile.

Le pareti esterne sono interamente rivestite da piastrelle

Si distribuisce su tre livelli di piano: Piano Terra ad uso commerciale, Piano Primo e Piano Secondo ad uso residenziale.

Prospetto su Via [REDACTED]



Prospetto Laterale e Posteriore



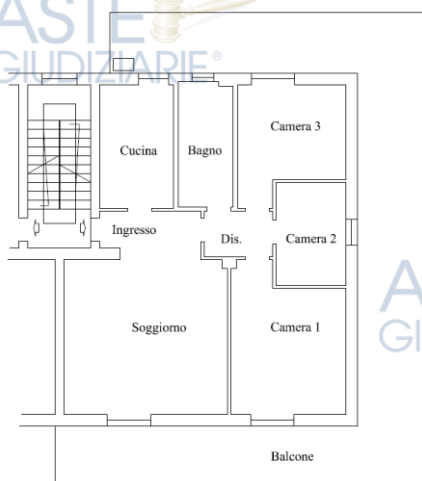
L'appartamento pignorato è ubicato al piano primo, a sinistra del pianerottolo di arrivo.



Si compone dei seguenti ambienti:

Ingresso, Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, Camera 1, Camera 2, Camera 3 ed un balcone che interessa i tre lati che danno all'esterno, Sud – Ovest - Nord

PIANO PRIMO
h= 2,90



La superficie commerciale, determinata ai sensi delle Istruzioni del DPR 138-1998 allegato C è di mq 126 compresa l'incidenza del balcone.

Finito a civile, è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento autonomo, quest'ultimo alimentato a metano con radiatori quali componenti emissivi.

I materiali impiegati sono di qualità idonea per l'uso civile e la fattura di esecuzione e messa in opere è buona.

Lo stato di manutenzione è buono anche se su alcune parti, in specie nelle giunture tra pareti e giunture tra pareti e solai, sono visibili presenze di condensa.

Ingresso e disimpegno



Cucina



Soggiorno



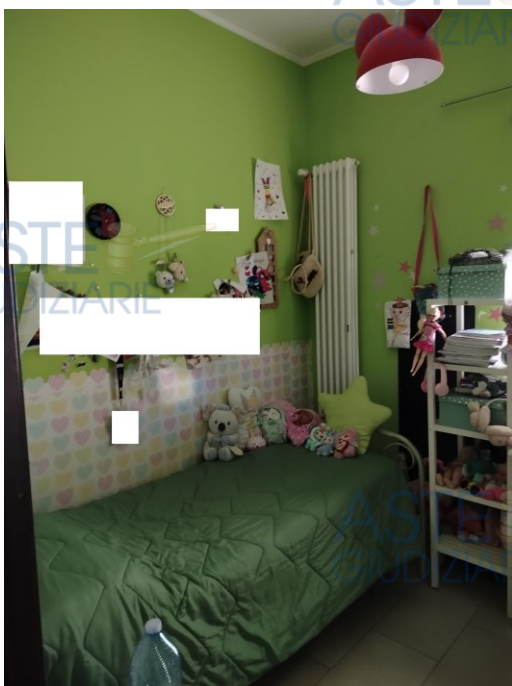
Bagno



Camera 1



Camera 2



Camera 3



Il balcone, delimitato da ringhiera metallica, presenta uno stato di finitura inferiore rispetto all'interno dell'appartamento, dato dalla minore qualità dei materiali impiegati.

I succhi del balcone al piano superiore, presentano degradi da infiltrazioni.

Affaccia sulle coperture dei locali perimetrali del piano terra, di proprietà di terzi, le quali sono realizzate con manto in eternit.

Esterno e Balcone



QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

Risposta del CTU :

Gli identificativi catastali dell'immobile pignorato, sono:

- 1) Catasto Urbano, Comune di Potenza, foglio n. 68, particella n. 1382, subalterno n. 6, Piano Primo alla via del Gallitello n. 85 - categoria A/3, classe 6 consistenza 5,5 vani

La ditta censita, è:

[REDACTED]

Vi è conformità catastale.

QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Risposta del CTU:

LOTTO UNICO:

Proprietà piena di unità immobiliare ad uso residenziale, sita in Potenza alla via del Gallitello ,
civico n. 85, Piano Terra Primo, censita nel catasto edilizio urbano di Potenza al foglio 68 particella
n. 1382, subalterno n. 6, categoria A/3 classe 6 consistenza 5,5 vani.

Confinanti:

- Sullo stesso piano : Mappale 1382 sub 16 – [REDACTED]
- Sopra stante: Mappale 1382 sub 17 - [REDACTED]
- Sottostante: Mappale 1382 sub 38 – [REDACTED]

Il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato, è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia
pratica n. 209/1970 protocollo n. 40767 del 9/12/1970.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico, l'edificio ricade in ambito urbano – DUT L via del
Gallitello.

L'appartamento pignorato, è ubicato al Piano Primo, a sinistra del pianerottolo di arrivo

Si compone dei seguenti ambienti:

Ingresso, Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, Camera 1, Camera 2, Camera 3 ed un balcone
che interessa i tre lati che danno all'esterno, Sud – Ovest - Nord.

La superficie commerciale, è di mq 126 compresa l'incidenza del balcone.

Finito a civile, è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento autonomo, quest'ultimo
alimentato a metano con radiatori quali componenti emissivi.

I materiali impiegati sono di qualità idonea per l'uso civile e la fattura di esecuzione e messa in
opere è buona.

Lo stato di manutenzione è buono anche se su alcune parti, in specie nelle giunture tra pareti e
giunture tra pareti e solai, sono visibili presenze di condensa.

Il balcone, delimitato da ringhiera metallica, ha i succhieli del balcone al piano superiore che
presentano degradi da infiltrazioni.

Affaccia sulle coperture dei locali perimetrali del piano terra, di proprietà di terzi, le quali sono
realizzate con manto in eternit.

Vi è conformità edilizia.

Valore di STIMA del lotto, determinato..... € **134.956,00**

Valore ridotto a i fini d'asta, rideterminato in € **121.460,00**

QUESITO n. 5:

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al ben pignorato.

Risposta del CTU :

In data 1 febbraio 2012, a rogito del notaio [REDACTED], repertorio [REDACTED] raccolta [REDACTED], Trascritto a Potenza [REDACTED] la sig.ra [REDACTED], acquista l'immobile con diritto di proprietà di 1/1 con parte venditrice la sig.ra [REDACTED]. La sig.ra [REDACTED], era pervenuta nella proprietà di 1/1 acquistandola dal sig. [REDACTED] in forza di atto di permuta a rogito del notaio [REDACTED], in data [REDACTED] n. di repertorio [REDACTED], trascritto [REDACTED] ai numeri [REDACTED]

QUESITO n. 6:

verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato in cui ricade l'unità abitativa oggetto del pignoramento fu realizzato dietro rilascio di Licenza Edilizia in data 09/12/1970 pratica edilizia n. 209/1970 protocollo n. 40767 a nome del richiedente sig. [REDACTED]

Ricerche di documentazione da cui desumere la regolarità edilizia sono state effettuate presso il Comune di Potenza, giusta richiesta di accesso agli atti espressa a mezzo PEC, protocollata al n. 0106744/2025 in data 07/011/2025, a cui il Comune non ha dato risposta e presso l'archivio di stato, sezione depositi strutturali, dove si è trovata la seguente documentazione:

1. Verbale dell'Ingegnere Ispettore del c.a. in data 18/04/1974, in cui si dichiara per le opere realizzate, la conformità al progetto;
2. Collaudo statico prodotto in data 07/05/1974 registrato al n. 995/4 del 31/05/1974 nel quale si descrive la consistenza del fabbricato che ricalca verosimilmente lo stato dei luoghi riscontrato in sopralluogo e rimanda dalla Licenza Edilizia n. 209/1970;
3. Licenza d'uso della costruzione rilasciata dal Prefetto di Potenza in data 31/05/1974

Non si è trovato invece alcun grafico o calcolo planivolumetrico.

Le ricerche sono state quindi proseguite in Agenzia del Territorio, presso cui si è estratto la planimetria catastale storica, la quale riproduce lo stato dei luoghi, com'era l'abitazione prima degli interventi di manutenzione straordinaria, autorizzati con Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) depositata presso il Comune di Potenza in data 14/01/2013 protocollo n. 003812.

L'ultima planimetria catastale in atti, riproduce lo stato dei luoghi, come riscontrato in sopralluogo, dal che si può concludere, anche se indirettamente, che per l'unità abitativa oggetto di pignoramento vi è conformità edilizia.

Nell'atto di compravendita, rep. n. 17230/2012 di cui al quesito n. 5, si rileva in relazione alla certificazione energetica che l'edificio ricade in classe G.

QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Risposta del CTU :

L'immobile è abitato dal nucleo familiare dell'esecutata.

QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Risposta del CTU :

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome del debitore, non risultano ulteriori gravami oltre quelli richiamati nella certificazione notarile prodotta da parte creditrice.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Risposta del CTU :

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Risposta del CTU :

Non risultano oneri o pesi.

QUESITO n. 11:

fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Risposta del CTU :

L'unità immobiliare ricade in fabbricato multi-residenziale e per uso commerciale, non costituito in condominio.

QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni.

PREMESSA

Il valore venale dei fabbricati, in via principale, lo si determina in relazione a quanto riscontrabile nel libero mercato a cui ci si riferisce, confrontando i valori indicati per trattive di beni simili a quelli in esame, corretti mediante l'applicazione di coefficienti che tengono conto delle peculiarità intrinseche degli immobili da stimare.

Si ottiene alla fine del processo, il valore del parametro tecnico di riferimento (che per convenzione è per i fabbricati, di solito, il Mq lordo).

Applicando il predetto valore unitario, alla superficie convenzionale di ciascuno immobile si addivene al corrispondente valore cercato.

Naturalmente più saranno i valori riscontrabili nel mercato e più attendibile sarà la procedura descritta.

Su quest'ultimo punto, viene incontro l'Agenzia delle Entrate, che da diversi anni, mediante lo sportello dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblica con cadenza semestrale, i valori medi per tipologia di immobile e per zona omogenea, di ciascun Comune, mediati a seguito di rilevazione dalle seguenti fonti:

- le agenzie immobiliari;
- le stime interne dell'Agenzia delle Entrate;
- le aste;
- gli atti di compravendita;
- le consulenze tecniche eseguite per conto dei tribunali.

Poiché la tipologia dei valori desunti dalle fonti sopra indicate, sono conseguenti a specifiche esigenze e condizioni, ad esempio:

1- nelle compravendite di abitazioni è consentito indicare il valore patrimoniale, ottenuto dalla rivalutazione della rendita catastale, spesso inferiore al valore di mercato;

2- nelle aste, il valore è solitamente inferiore a quello di mercato, perché l'obiettivo del creditore è monetizzare nel minor tempo possibile;

3- le agenzie immobiliari riportano valori maggiorati, perché poi siano ridimensionati in fase di trattativa

i dati dell'OMI non possono sostituire la stima, possono però sostituirsi o affiancarsi alla ricerca preliminare di mercato, ciò è ancora più vero perché diversamente da quando la raccolta dei dati era lacunosa e si constatava sul "campo" che i valori dell'OMI erano di molto inferiori agli effettivi valori di mercato, successivamente, nel corso degli anni, vuoi per l'incremento di dati raccolti, vuoi per l'emanazione di leggi sulla tracciabilità dei pagamenti in conseguenza delle quali sempre più si è riportato negli atti l'effettivo importo di acquisto, vuoi per la stipula di numerosi contratti con mutuo ipotecario nei quali si indica l'effettivo valore della compravendita, i valori risultano molto realistici anche se naturalmente non possono ritenersi puntuali, in quanto restando comunque quelle

fluttuazioni in relazione alla vivacità del mercato e specificità di ciascun immobile, relativamente ai quali interviene propriamente la stima.

I valori immobiliari, hanno seguito nel tempo, una tendenza a salire per gli effetti di una prolungata e duratura bolla speculativa, quindi una tendenza a scendere in conseguente dello scoppio di tale bolla speculativa a cui è conseguita la profonda crisi economica ed edilizia che ha colpito il mondo occidentale dal 2008.

Oggi i mercati immobiliari sono alquanto depressi, per molteplici motivi:

1. conseguenze della crisi economica che si è determinata nel mondo occidentale per effetto dello scoppio della bolla speculativa;
2. carenza cronica di lavoro, per cui persiste il fenomeno dell'emigrazione verso il nord Italia o anche oltralpe, delle giovani generazioni;
3. l'aspra tassazione sulla casa, determinata da molteplici tributi statali e locali, soltanto in parte contrastati dai timidi vantaggi conseguenti alle più recenti disposizioni legislative emanate, atte a favorire il recupero, la ristrutturazione e l'adeguamento termico, degli immobili esistenti.

I valori OMI, registrando sul “campo” tali fluttuazioni, ne seguono l'andamento entro un gap temporale.

Gli ultimi valori pubblicati sono riferiti al primo semestre 2025 e poiché l'andamento dei prezzi con riferimento ai fabbricati usati è in stagnazione, si ritiene che i valori in questo riportato siano valevoli anche all'attualità senza necessità di alcuna modifica.

Elementi puntuali della Stima

Da quanto relazionato, per il processo di stima in corso, si rendono necessarie le seguenti operazioni:

1. Individuare il valore base dell'OMI e sua correzione in relazione all'andamento dei prezzi;
2. Ricercare valori da borsini;
3. Ricercare valori da eventuali compravendite recenti per beni simili nella medesima zona;
4. Determinare il valore unitario di riferimento, determinare i parametri correttivi, determinare il valore unitario specifico del bene;
5. Determinare la superficie convenzionale;
6. Eseguire l'espressione matematica per determinare il valore venale del fabbricato.

Valori OMI

Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato in Potenza, in via del Gallitello n. 85, in zona OMI = D7

In detta zona i valori per:

- Abitazioni di tipo civile con uno stato di conservazione “normale” (stato conservativo prevalente), si attestano tra un minimo di 1.250 ed un massimo di 1.500 €/mq lordo;



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Periferia/VIA DEL GALLITELLO - VIA ISCA DEL PIOPPO - VIA DEL SEMINARIO MAGGIORE

Codice di zona: D7

Microzona catastale: n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1500	L	3,4	4,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	2400	2700	L	4,8	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	850	L	2,3	3	L
Box	NORMALE	750	920	L	2,7	3,4	L

Valori da Borsino

Il sito internet di servizi e valutazioni immobiliari nazionali “borsinoimmobiliare.it” per la medesima zona e per appartamenti la cui qualità rientra nella media, presenta valori divisi in tre fasce:

Potenza

ZONA Contrada Gallitello



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **851**

Valore medio

Euro **923**

Valore massimo

Euro **995**

Valori da compravendite recenti per beni simili nella medesima zona

Sono stati individuati due recenti compravendite di beni simili a quello oggetto di valutazione, per superficie, tipologia costruttiva, destinazione d'uso e ricadenti nella medesima zona urbanistica.

- 1) Compravendita in data 28/05/2021 a rogito [REDACTED]
[REDACTED] con cui si trasferisce la piena proprietà dei seguenti immobili in via del Gallitello - Potenza:
- a. Abitazione di categoria A/3 di classe 7° vani 6,5 superficie catastale mq 120
 - b. Garage pertinenziale di categoria C/6 di classe 5° superficie catastale mq 14
 - c. Numero due posti auto, di categoria C/6 classe 5° superficie catastale mq 13 e ma 14

Prezzo di vendita € 200.000 (duecentomila/00)

Equiparando le superfici delle diverse unità, tutte a superficie utile:

$$\text{SU mq } 120 * 1 = \text{mq } 120,00 \text{ SU}$$

$$\text{SNR mq } 14 * 0,60 = \text{mq } 8,40 \text{ SU}$$

$$\text{SNR mq } (13 + 14) * 0,30 = \text{mq } 8,10 \text{ SU}$$

$$\text{Somma} \quad \text{mq } 136,50 \text{ SU}$$

Consegue il prezzo unitario pagato : $200.000 / 136,50 \text{ mq} = 1.465 \text{ €/mq}$ in c.t.

- 2) Compravendita in data 06/08/2024 a rogito [REDACTED]
[REDACTED] con cui si trasferisce la piena proprietà dei seguenti immobili in via del Gallitello - Potenza:

- a. Abitazione di categoria A/3 di classe 6° vani 5 superficie catastale mq 104

Prezzo di vendita € 120.000 (centoventimila/00)

Equiparando le superfici delle diverse unità, tutte a superficie utile:

$$\text{SU mq } 68 * 1 = \text{mq } 104 \text{ SU}$$

Consegue il prezzo unitario pagato : $120.000 / 104 \text{ mq} = 1.154 \text{ €/mq}$ in c.t.

Rapportando i prezzi determinati per i due atti comparabili, alla data odierna, applicando la rivalutazione monetaria i cui indici sono :

da maggio 2021 ad oggi = 1,155

da agosto 2024 ad oggi = 1,011

avremo che i predetti prezzi attualizzati, sono:

1) 1.465 €/mq nel 05/2021 = 1.692,00 €/mq oggi

2) 1.154 €/mq nel 08/2024 = 1.167,00 €/mq oggi

I quali al netto delle specifiche caratteristiche intrinseche di ciascun bene ed al netto delle motivazioni delle singole parti intervenute nelle compravendite, rientrano perfettamente nella forbice dei prezzi minimi e massimi, dell'OMI e poco al di sopra di quelli del Borsino.

Determinazione valore unitario di riferimento, determinazione di parametri correttivi, determinazione valore unitario specifico del bene;

Per tipologia costruttiva, il fabbricato rientra nell'ordinarietà della microzona di riferimento.

L'abitazione oggetto di stima presenta caratteristiche e dotazioni, consone alla destinazione d'uso di abitazione di tipo civile;

i materiali di finitura sono di ordinaria qualità e buona è la fattura di realizzazione;

la dotazione degli impianti, degli infissi e delle finiture in genere, determinano per il fabbricato uno stato di conservazione entro lo standard di zona.

Gli ambienti interni sono ben dimensionati, dotati di finestre e balconi che garantiscono buona illuminazione, veduta ed areazione naturale.

La distribuzione degli stessi è ottimale.

L'esterno del fabbricato non presenta alcun elemento di pregio architettonico che ne possa influenzare il valore.

L'avere al confine, edifici di proprietà di terzi, con copertura in eternit (quindi con presenza di fibre di amianto) non in perfetto stato di manutenzione, le quali sono all'altezza del parapetto del balcone perimetrale, ne determina un calo di appetibilità.

L'età del fabbricato è di almeno dieci anni maggiore di quella della maggior parte degli edifici di via del Gallitello che ha avuto un grande sviluppo a partire dagli anni 1980-1990, tuttavia è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nel 2013 che ne ha migliorato e/o adeguato molti componenti.

Per quanto descritto:

1) per l'unità oggetto di valutazione, il più probabile valore base, può ottenersi dalla media dei valori dell'OMI, del borsino e degli atti di compravendita comparati, determinata in:

$$€ (1.250 + 1.500 + 923 + 1.692 + 1.167) / 5 = 1.306,40 €/mq$$

Il predetto valore è quindi da correggere mediante l'applicazione di coefficienti, legati alle specifiche del fabbricato, che per quanto relazionato, possono sintetizzarsi in:

- | | |
|--|--------|
| 1) Per maggiore vetusta (ridotta per intervento di ristrutturazione) | - 2 % |
| 2) Per presenza di edifici confinanti, aventi coperture in eternit | - 15 % |
| 3) Per presenza di tracce di condensa alle giunture tra componenti interni | - 1 % |

Dall'applicazione dei coefficienti ritenuti doversi applicare, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, deriva il valore unitario finale espresso in cifra tonda, per la determinazione del prezzo cercato:

$$\text{Valore Unitario} = \text{€ } 1.306,40 + (-2\% - 15\% - 1\%) = \mathbf{1.071,25 \text{ €/mq}}$$

Superficie Convenzionale

Queste sono determinate in rispetto delle disposizioni del DPR 138/1998 allegato C.

Si ricerca la superficie lorda, dei vani abitativi e degli accessori diretti, delle pertinenze accessorie e delle pertinenze ornamentali comunicanti, comprensiva dell'incidenza dei muri interni, dei muri esterni e dei muri di confine con altre proprietà quest'ultime considerate nel mezzo, che nel caso specifico sono rispettivamente nella misura di :

- | | |
|--|------|
| • Superfici vani abitativi e accessori diretti : | 100% |
| • Superfici Pertinenze ornamentali fino a 25 mq: | 30% |
| • Superfici Pertinenze ornamentali per sup. eccedente i 25 mq: | 10% |

A mezzo di software di grafica CAD, si è sviluppato il rilievo eseguito in sito e da questo si è determinata la seguente superficie convenzionale:

Superficie Lorda dei vani principali e vani accessori diretti	Mq	113,40 * 1	= Mq	113,40
Superficie Pertinenze ornamentali:	Mq	25,00 * 0,30	= Mq	7,50
Superficie Pertinenze ornamentali eccedenti i 25 mq:	Mq	50,80 * 0,10	= Mq	5,08
Somma Superficie Convenzionale - abitativa				Mq 125,98

Determinazione dei valori di Stima del Fabbricato

Il valore unitario di stima sarà dato dal valore unitario applicabile moltiplicato la superficie convenzionale determinata.

$$\text{Abitazione : mq lordi } 125,98 * \text{€ } 1.071,25 = \text{ VALORE in c.t. } \mathbf{\text{€ } 134.956,00}$$

Il valore di stima è finalizzato ad una vendita forzata, in cui la parte non entra in trattativa, ne consegue che vengono meno la garanzia per vizi del bene venduto e l'immediata disponibilità del bene, per cui si sposta nel tempo il momento in cui l'aggiudicazione potrebbe concretizzarsi.

Ciò potrebbe determinarsi anche in condizioni diverse da quelle attuali, sia di mercato (attualmente con previsione di continua stagnazione considerato il trend attuale) e sia in conseguenza di modifiche intervenute sul fabbricato in conseguenza dell'aumentata vetustà.

Naturalmente poiché il mercato immobiliare ha delle rigidzze in quanto tratta beni non immediatamente riproducibili, non si prevedono notevoli ridimensionamenti nel valore.

Per far fronte a tale evenienza e conservare un valore realistico, si ritiene considerare una riduzione del valore di mercato determinato, che per le motivazioni esposte può corrispondere a -10%.

Dal che il valore di stima sarà : € 134.956 - 10% = in c.t.

€ 121.460

QUESITO n. 13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Risposta del CTU:

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO n. 14:

acquisire le certificazioni di stato civile e dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Risposta del CTU:

Si è provveduto a richiedere presso i competenti Uffici, il certificato dello stato civile, per la sig.ra [REDACTED] e dalla certificazione ottenuta si desume che è [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

D.) Riepilogo

Risulta pignorato un solo immobile e si costituisce un solo lotto :

- 1) Abitazione, sita in Potenza, in via del Gallitello n. 85 – Piano Primo, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 68 particella 1382, subalterno n. 6 categoria A/3, classe 6 consistenza 5,5 vani

La ditta censita, è:

[REDACTED]
[REDACTED]

Valore di STIMA determinato € **134.956,00**

Valore ridotto a i fini d'asta, rideterminato in € **121.460,00**

La quota di proprietà sottoposta a pignoramento è per l'intero.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con Licenza Edilizia in data 09/12/1970 pratica edilizia n. 209/1970 protocollo n. 40767.

Con Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) depositata presso il Comune di Potenza in data 14/01/2013 protocollo n. 003812 si sono denunciati lavori di manutenzione straordinaria.

Lo stato dei luoghi è conforme al titolo autorizzativo.

Pignola li 04/12/2025

il C.T.U.

Geometra Brucoli Franco

La presente relazione di CTU, viene inviata, al custode giudiziario [REDACTED], alla debitrice, [REDACTED], al creditore procedente, [REDACTED] agli indirizzi di posta elettronica certificata (PEC) di seguito indicati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Segue Parcella dell'Onorario Professionale e rimborso spese.

Descrizione Sintetica del lotto

il C.T.U.

Geometra Brucoli Franco