

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

Debitore:

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Annachiara Di PAOLO

**APPENDICE ALLA RELAZIONE DEPOSITATA IN DATA 04/12/2025 CON RETTIFICA
DEL LOTTO NELLA CONSISTENZA E NEL VALORE PER INTEGRAZIONE DEL
POSTO AUTO PERTINENZIALE**

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

Depositata in originale presso la Cancelleria di Potenza

Li 27/01/2026

il C.T.U.

geometra Franco BRUCOLI

Indice degli allegati

1. Stralcio dell'atto di compravendita repertorio 17.230 in data 01/02/2012
2. Stralcio di mappa catastale
3. Dichiarazione della parte debitrice, sulla localizzazione del posto auto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa :

Nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Zotta Francesco, in data 01/02/2012, Repertorio n. 17.230 [REDACTED] parte debitrice, acquistava l'appartamento in Potenza alla via del Gallitello, civico n. 85 – identificato in catasto urbano, al foglio 68 particella 1382 sub 6 – appartamento oggetto di pignoramento di cui alla procedura per cui si relaziona.

In questo si legge, nella parte finale all'art. 2 c. 2 “... ..compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni dello stabile, a norma dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare, la proprietà esclusiva del posto macchina compreso nel cortile.” ; posto auto non meglio specificato e non meglio localizzato.

Lo scrivente, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, ha prodotto la sua relazione, depositandola in data 04/12/2025, nella quale però non ha considerato il posto auto in quanto, entità al di fuori dell'appartamento pignorato, (mentre i diritti proporzionali, sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sono da considerarsi sottintesi nella valutazione fatta)

Tuttavia, da una rilettura dell'atto di compravendita, si è riconsiderato il caso, concludendo che detto posto auto debba essere inserito nel lotto, in quanto pertinenza e poiché, il cortile nella quale ricade, non presenta segnaletiche di alcun tipo atte ad individuarne le singole localizzazioni, constatando che non vi altrimenti diverso modo, si è chiesto alla proprietaria [REDACTED] di volerne indicare la posizione, redigendo all'uopo un grafico con dichiarazione, firmata.

Descrizione posto auto

Il cortile condominiale, rappresentato in catasto terreni, come area graffiata al fabbricato, (risulta diviso in due da aiuola centrale) nella parte corrispondente al civico 85, ha forma quadrangolare di dimensioni approssimative di mt 15,00 * 13,00 sviluppando una superficie di circa mq 195. Per due lati è delimitato dal fabbricato diviso in subalterni, identificato nella mappa catastale al foglio 68 particella 1382, mentre il lato a Est è delimitato da aiuola ed il lato a Nord confina con via del Gallitello, da cui ci si immette.



Non è presente un cancello di delimitazione, cancello che doveva però esserci in passato data la presenza di una guida di scorrimento e due pilastrini.

Il posto auto in esame, come dichiarato dalla parte, è localizzato di fronte il civico 85, con dimensione di mt 2,50 * 5,00 con sviluppo di superficie di mq 12,50

Al pari dell'intero cortile, è pavimentato in calcestruzzo bituminoso e non presenta delimitazione che lo possa identificare.



Rideterminazione del valore del fabbricato comprendente il posto auto

La superficie convenzione determinata in relazione, va pertanto integrata della superficie dell'ulteriore pertinenza, secondo le medesime modalità delle disposizioni del DPR 138/1998 allegato C.

Per unità residenziali, facenti parte di un edificio, il ragguaglio della superficie della pertinenza di servizio, in S.U. è ottenuto con l'adozione della riduzione del 25%.

Se ne determina di conseguenza una nuova S.U. complessiva, che sarà:

- 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%
- **Superficie di pertinenze di servizio non comunicanti** 25% (posto auto)

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
Superficie pertinenze di servizio	Mq	$12,50 * 0,25$	= Mq	3,12
Somma Superficie Convenzionale abitativa -rettificata-				Mq 129,10

Il posto auto oltre al suo valore specifico, costituisce anche valore aggiunto all'appartamento, rendendolo di fatto più appetibile sul mercato.

Sulla base di ciò, si rivedono anche i coefficienti, legati alle specifiche del fabbricato, che per quanto relazionato, sono:

- | | |
|--|-------------|
| 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 % |
| 4) Per dotazione di posto auto scoperto | + 3% |

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:

$$\text{Valore Unitario} = € 1.306,40 + (-2\% - 15\% - 1\% + 3\%) = \mathbf{1.110,44 \text{ €/mql}}$$

Determinazione dei valori di Stima del Fabbricato - rettificato

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

$$\text{Abitazione : mqlordi } 129,10 * € 1.110,44 = \text{VALORE in c.t. } \mathbf{€ 143.358}$$

Il valore così determinato, poiché finalizzato ad una vendita forzata, seguendo quanto già dedotto in relazione, si ritiene considerare una riduzione del valore di mercato determinato, corrispondere a - 10%.

$$\text{Dal che il valore di stima sarà : } \mathbf{€ 143.358 - 10\% = \text{in c.t. } € 129.022}$$

Pignola li 27/01/2026

il C.T.U.

Geometra Brucoli Franco

La presente appendice alla relazione di CTU, viene inviata, al custode giudiziario Avv. SBAILO

Anna, alla debitrice [REDACTED] al creditore procedente, [REDACTED]

[REDACTED] agli indirizzi di posta elettronica certificata (PEC) di seguito indicati:

[REDACTED]

(Custode giudiziario)

[REDACTED]

(Parte debitrice)

[REDACTED]

(Parte creditrice)

Segue

Descrizione Sintetica del lotto rettificata

il C.T.U.

Geometra Brucoli Franco