

Al Ill.mo Giudice ANNACHIARA DI PAOLO

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Via Nazario Sauro, 71

85100 Potenza (PZ)

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari R.G. 97/2025 E.I. tra UNICREDIT S.p.a. per essa doValue S.p.a. e [REDACTED]

Con provvedimento della S.V.I., il sottoscritto Arch. Simone Cavallo, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. con provvedimento del 15/2/2026, al fine di relazionare in merito ai quesiti inerenti l'esecuzione immobiliare procedimento R.G. 97/2025 E.I. promosso da UNICREDIT S.p.a. per essa doValue S.p.a. e [REDACTED].

Oggetto del procedimento sono gli immobili identificati nel comune di Rapolla al NCEU:

- Foglio 16 particella 1198 sub 29, abitazione in Via Papa Luciani, scala B, piano secondo, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani,
- Foglio 16 particella 1198 sub 11, garage in Via Papa Luciani, piano terra, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18m²,

piena proprietà (quota 1/1) di [REDACTED].

Lo scrivente CTU depositava accettazione dell'incarico e giuramento in data 15/2/2026.

Esaminata la documentazione depositata agli atti, di concerto con il custode, Avv. Antonio Calice, veniva fissato l'accesso agli immobili oggetto del procedimento per il giorno 14/4/2026 alle ore 9:30.

Alle attività di sopralluogo assisteva, oltre allo scrivente CTU ed al custode, [REDACTED] (esecutata).

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

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco.

La certificazione risale fino all'atto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non sono state depositate le visure catastali attuali e storiche degli immobili pignorati.

Non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire le visure attuali, le visure storiche e le ispezioni ipotecarie aggiornate, nonché la documentazione mancante dalla quale si evince che:

- i dati catastali attuali degli immobili pignorati sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente. La certificazione notarile non riporta i dati storici degli immobili (vedasi quesito n. 3 per ulteriori dettagli sulla ricostruzione degli stessi);
- L'esecutata risulta di stato libero.

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento è la piena proprietà (quota 1/1) di [REDACTED] di: [REDACTED]

- abitazione in Via Papa Luciani, scala B, piano secondo del Comune di Rapolla al NCEU Foglio 16 particella 1198 sub 29;
- garage in Via Papa Luciani, piano terra del Comune di Rapolla al NCEU Foglio 16 particella 1198 sub 11;

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Provinciale del Territorio risulta che i diritti pignorati corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata.

Dalla sovrapposizione della mappa catastale alla rispettiva ortofoto, e da quanto emerso in fase di sopralluogo, si evince che il fabbricato è correttamente rappresentato in mappa.



Sovrapposizione Mappa Cat./Ortofoto - Fonte: Google Maps

Per i beni oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati presso le Pubbliche Amministrazioni competenti procedimenti di esproprio per pubblica utilità.

Esaminate le caratteristiche dei beni pignorati, si riscontra la possibilità della divisione in lotti, pertanto, al fine di garantire una maggiore appetibilità sul mercato dei beni si è provveduto alla formazione di un lotto unico come di seguito riportato.

Lotto Unico

Immobile n.2: unita' immobiliare adibita ad abitazione ubicata in Via Papa Luciani, n. 34, scala B, piano secondo del comune di Rapolla al NCEU Foglio 16 particella 1198 sub 29, confinante:

- o a nord con sub. 28 e 39 (vano scala);
- o a sud con sub. 34;
- o ad est ed ovest affaccia su area comune (sub. 1).

Immobile n.2: unita' immobiliare adibita a garage ubicata in Via Papa Luciani, n. 32, piano terra del comune di Rapolla al NCEU Foglio 16 particella 1198 sub 11, confinante:

- o a nord con il sub 39 (vano scala);
- o a sud con il sub. 12;
- o ad est ed ovest con il sub 1 (area comune all'intero fabbricato).

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramenti fanno parte di un fabbricato residenziale ubicato nella periferia del comune di Rapolla a ridosso della strada statale Potenza-Melfi.

Il fabbricato, dotato di corte sui 4 lati, affaccia ad est su Via Papa Luciani, a nord su via S. Lorenzo, ad ovest su via Salvo D'Acquisto ed a sud su altro fabbricato residenziale con relativa corte. La costruzione composta da struttura intelaiata in cemento armato e tamponature perimetrali, è caratterizzata da volumetria regolare con un totale di 3 livelli abitabili più piano terra adibito a garage e portico.



Vista anteriore del fabbricato



Vista posteriore del fabbricato

Rosso-appartamento / giallo-accesso vano scala / azzurro-garage

Immobile n. 1

Immobile: unità immobiliare adibita ad abitazione ubicata in Via Papa Luciani, n. 34, scala B, piano secondo del comune di Rapolla al NCEU Foglio 16 particella 1198 sub 29

All'unità immobiliare si accede dal vano scala con ascensore (attualmente non funzionante).

L'abitazione è composta da vari ambienti: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, n.3 stanze da letto, bagno e due balconi.

Altezza interna: 2,70.

Esposizione prevalente: est ed ovest.

Luminosità: buona.

Impianti: citofono, elettrico ed illuminazione, Idrico-sanitario con caldaia a gas, impianto di riscaldamento con termosifoni, split.

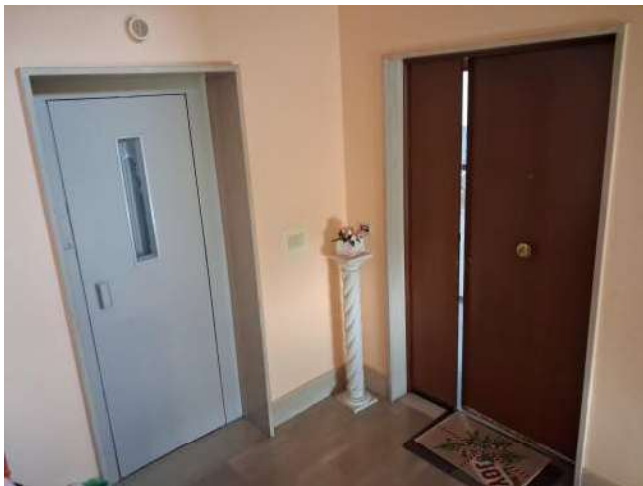
Infissi: infissi in PVC con vetrocamera e persiane ad apertura meccanica. Portone e bussole in legno.

Pavimenti: piastrelle ceramiche.

Pareti: intonaco e tinteggiatura su pareti in laterizio (perimetrali e tra' unit' immobiliari) e su cartongesso (tramezzi). Piastrelle ceramiche per la cucina ed il bagno.

Il livello di manutenzione può definirsi buono (Immobile oggetto di interventi Superbonus per l'involucro e l'impianto di climatizzazione).

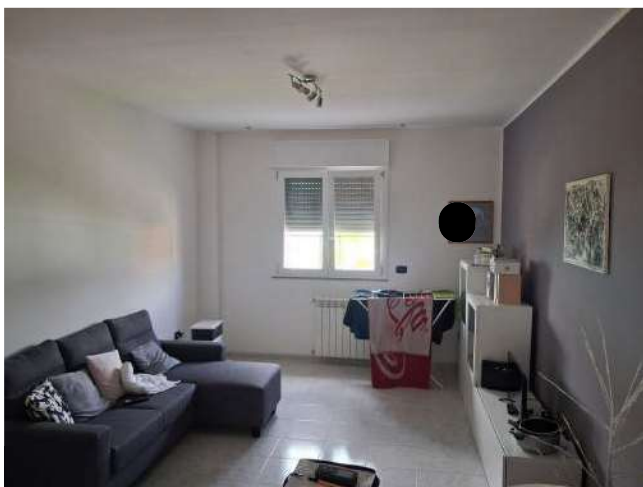
L'abitazione e' dotata di APE (attestato prestazione energetica) di classe "G", sebbene tale condizione risulta superata dalla realizzazione di interventi vari in seguito a CILA-Superbonus. Non avendo provveduto al deposito dell'ultimazione dei lavori non e' stato possibile reperire APE aggiornata sulla base dello stato di fatto.



Vista del pianerottolo



Vista del soggiorno e della zona entrata



Vista del soggiorno



Vista della cucina



Vista del cucina



Vista del ripostiglio



Vista del balcone posteriore



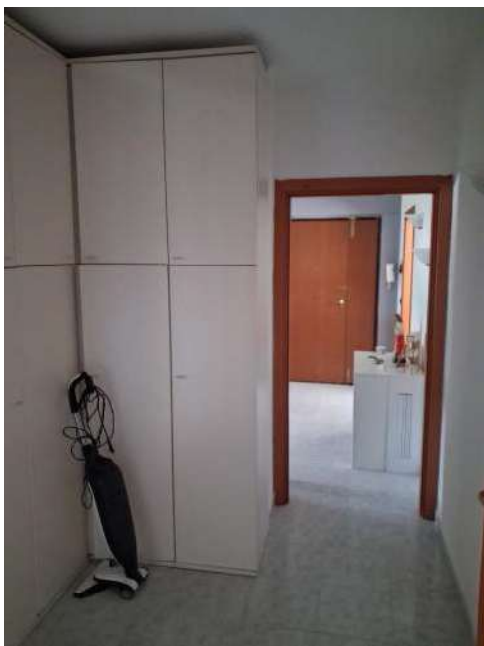
Caldia per riscaldamento



Vista del bagno



Vista del bagno



Vista del disimpegno



Vista del disimpegno



Vista della stanza da letto - 1



Vista della stanza da letto - 1



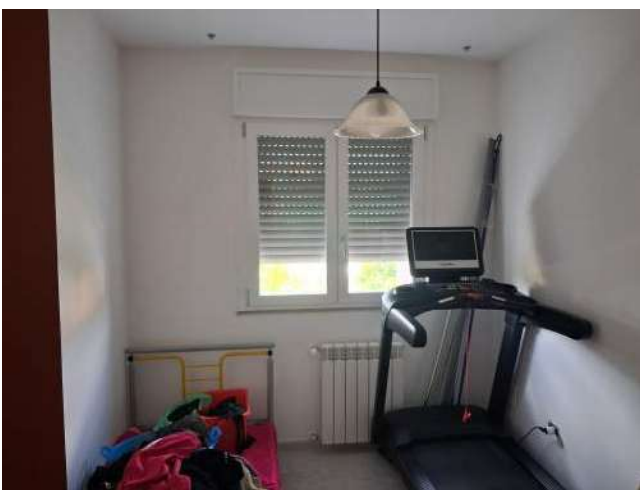
Vista del balcone anteriore



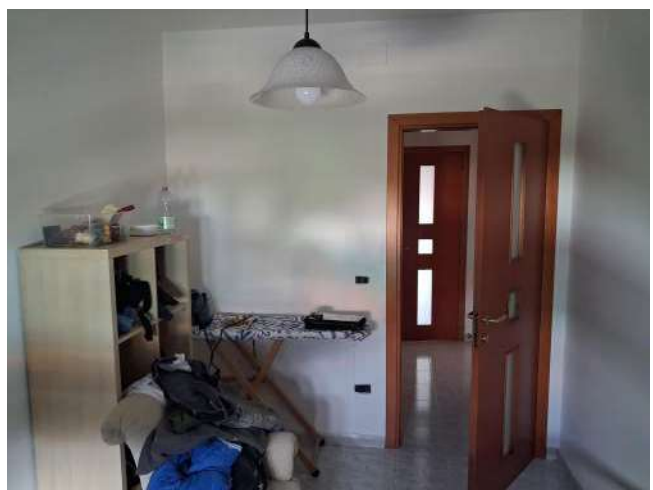
Vista della stanza da letto - 2



Vista della stanza da letto - 2



Vista della stanza da letto - 3



Vista della stanza da letto - 3

Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dell'appartamento.



Planimetria - Piano secondo

Immobile n. 2

Immobile: unita' immobiliare adibita a garage ubicata in Via Papa Luciani, n. 32, scala B, piano secondo del comune di Rapolla al NCEU Foglio 16 particella 1198 sub 21

All'unità immobiliare si accede direttamente dalla corte comune a livello strada.

L'abitazione e' composta da un unico vano destinato a garage e soppalco.

Esposizione prevalente: est ed ovest.

Luminosità: buona.

Impianti: elettrico ed illuminazione, Idrico.

Infissi: infissi metallo.

Pavimenti: piastrelle ceramiche.

Pareti: intonaco e tinteggiatura su pareti in laterizio.

Il livello di manutenzione può definirsi normale.



Vista del portico di accesso al garage



Vista della porta di accesso



Vista del garage



Vista del garage



Vista del garage



Vista del garage

Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale del garage.



Planimetria - Piano terra

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Gli immobili pignorati con provvedimento "verbale di pignoramento immobili", Pubblico Ufficiale UNEP Potenza, repertorio 2700 del 18/10/2025, trascrizione del 11/12/2025, registro particolare 16485, registro generale 19664, sono:

- Immobile n.1 - abitazione in Via Papa Luciani, scala B, piano secondo del Comune di Rapolla al NCEU Foglio 16 particella 1198 sub 29;
- Immobile n.2 - garage in Via Papa Luciani, piano terra del Comune di Rapolla al NCEU Foglio 16 particella 1198 sub 11;

Storia catastale - Immobile n.1

Abitazione in Via Papa Luciani, n. 34, scala B, piano secondo del Comune di Rapolla al NCEU Foglio 16, particella 1198, sub 29, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani; superficie catastale di 113m²; Totale escluse aree scoperte 108m²; rendita €397,67;

- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Totale: 113m²;
- Variazione del del 19/10/2015 Pratica n. PZ0122801 in atti dal 19/10/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 51510.1/2015) con la quale veniva aggiornato il piano 2;
- Variazione del quadro tariffario del 1/1/1994 Rendita Euro 397,67/Lire 770.000;
- COSTITUZIONE in atti dal 09/12/1992;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Rendita Lire 852.500;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/03/1991 in atti dal 09/12/1992 (n. 14/1991) Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Via Papa Luciani, Scala B Piano 2P, Rendita Lire 506.

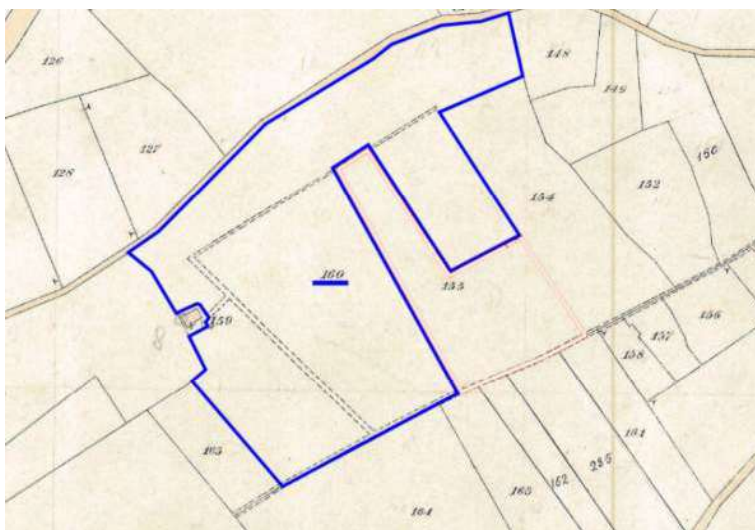
Come si evince dall'elenco subalterni e dal elaborato planimetrico, il sub in oggetto è dotato di corte (bene comune non censibile) identificata con il sub. 1 della part. 1198 e con l'intera particella 1197.

COMUNE di <u>Rapolla</u>		DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI	
P.lla	Sub	DESCRIZIONE	
1197	-	BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE	
1198	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE-CORTE	
1198	2	GARAGE A P.T.	
1198	3	GARAGE A P.T.	
1198	4	GARAGE A P.T.	
1198	5	GARAGE A P.T.	
1198	6	GARAGE A P.T.	
1198	7	GARAGE A P.T.	
1198	8	GARAGE A P.T.	
1198	9	GARAGE A P.T.	
1198	10	GARAGE A P.T.	
1198	11	GARAGE A P.T.	
1198	12	GARAGE A P.T.	
1198	13	GARAGE A P.T.	
1198	14	GARAGE A P.T.	
1198	15	GARAGE A P.T.	
1198	16	GARAGE A P.T.	

Estratto elaborato planimetrico

Per la particella 1198, le visure catastali ai fabbricati (attuali e storiche) non riportano alcun riferimento al catasto terreni. Effettuando la visura ai terreni per il Foglio 16 Particella 1198, la stessa risulta non evadibile a causa dell'assenza di dati. L'Ufficio Provinciale del Territorio di Potenza, in seguito a richiesta di chiarimenti del CTU, ha provveduto a rilasciare opportuna dichiarazione (protocollo n. 20853-48646/2026) in quanto l'atto di aggiornamento del catasto terreni tipo mappale 9900/1991 non risulta attualmente reperibile.

Da ricerche effettuate sulle mappe d'impianto del catasto terreni si riscontra che la particella 1198 deriva dalla particella identificata nelle mappe d'impianto al Foglio 16 particella 160.



Estratto mappa catastale d'impianto

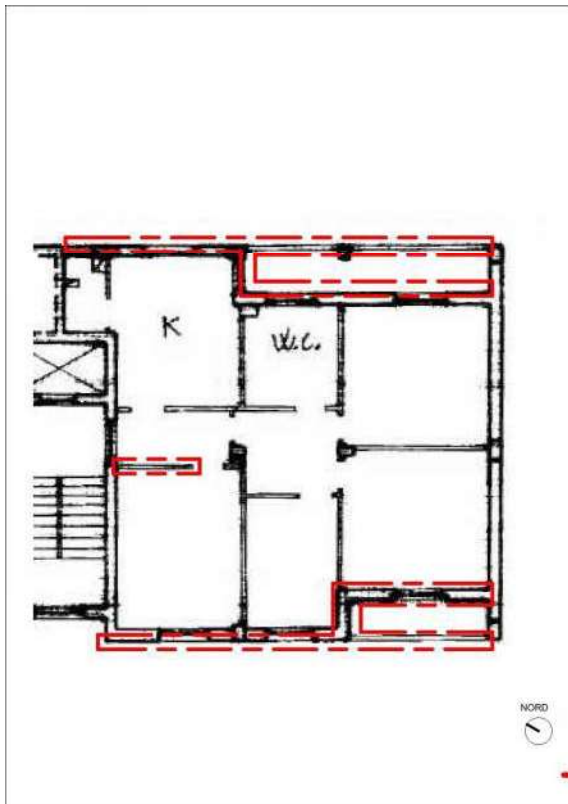


Sovrapposizione mappa attuale (rosso), mappa impianto (azzurro) con evidenziata in giallo la part. 1198

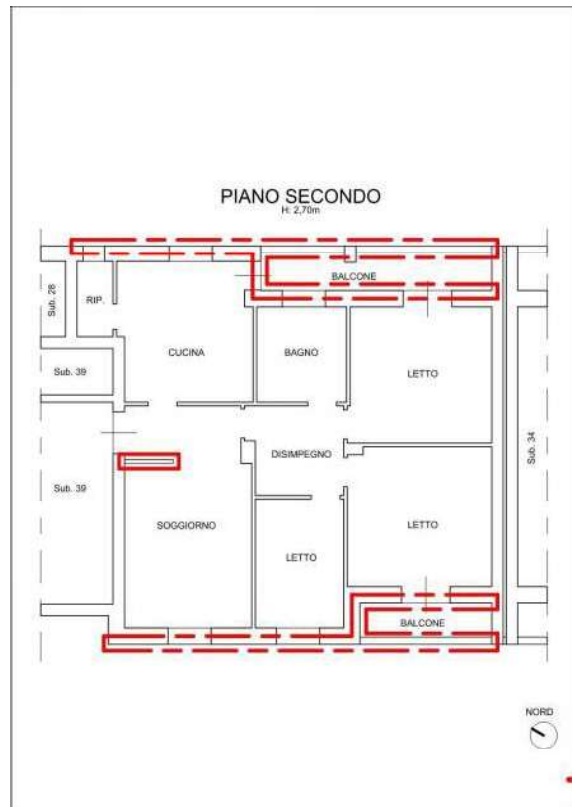
La particella 1197, in seguito a variazione d'ufficio del 13/08/2018 Pratica n. PZ0066381 in atti dal 13/08/2018 Istanza Prot. 65730/2018 (n. 33791/2018) ha sostituito l'originario Particella 155. E' da evidenziare che da visura catastale la stessa part. 1197 risulta ancora censita al catasto terreni come Uliveto di classe 2 di 1.400m2, intestata al Comune di Rapolla e non ente urbano asservito alle unità immobiliari della part. 1198 come definito dall'elaborato planimetrico.

I dati di intestazione catastale NCEU e quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione sono conformi in quanto non fanno alcun riferimento alla part. 1197.

Di seguito si riporta il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato reale (difformità evidenziate in rosso).



Piano Piano Secondo - Plan. Catastale



Piano Piano Secondo - Plan. Stato reale

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale allo stato di fatto dell'unità immobiliare, sono state rilevate le seguenti difformità:

- *Difformità nella rappresentazione dello spessore dei muri perimetrali;*
- *Difformità nella distribuzione degli spazi interni (setto tra soggiorno e zona d'ingresso);*
- *Assenza numero civico.*
- *Difformità/incongruenze per l'assenza di ente urbano come definito da elaborato planimetrico.*

Il costo per sanare le difformità catastali sono stimati in € 700,00.

Per le difformità inerenti l'ente urbano si sono detratte le spese pro quota inerenti ciascuno dei lotti pignorati in quanto la spesa totale e' da considerarsi suddivisa tra tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Storia catastale - Immobile n.2

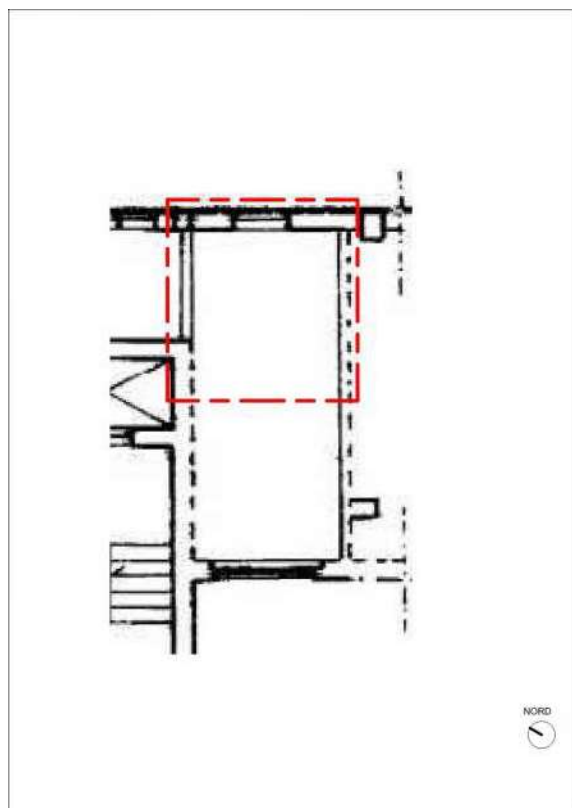
Garage in Via Papa Luciani, n. 32, piano terra del Comune di Rapolla al NCEU Foglio 16, particella 1198, sub 11, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 m²; superficie catastale di 22m²;

- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Totale: 22m²;
- Variazione del del 19/10/2015 Pratica n. PZ0122783 in atti dal 19/10/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 51493.1/2015) con la quale veniva aggiornato il piano terra;
- COSTITUZIONE in atti dal 09/12/1992;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Rendita Lire 66.600;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/03/1991 in atti dal 09/12/1992 (n. 14/1991) Categoria C/6a), Classe 4, Consistenza 18 m², Via Papa Luciani, Piano PT, Rendita Lire 68.

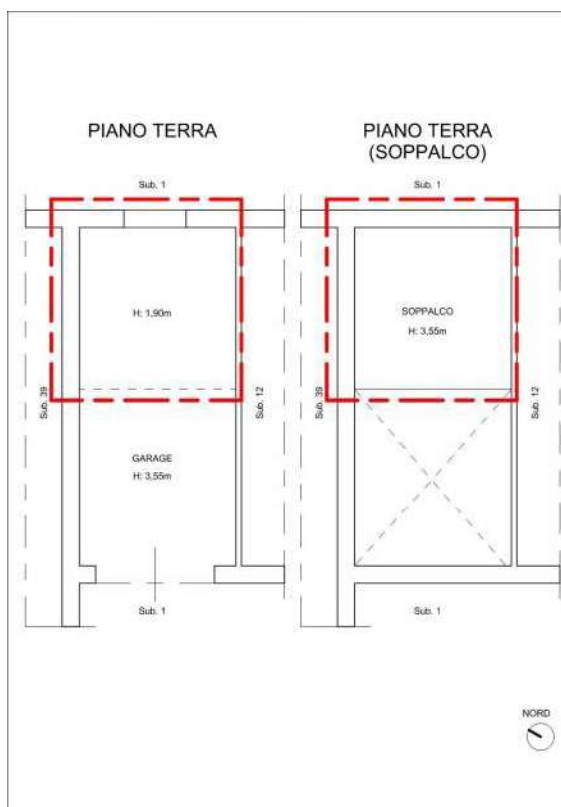
Per i riferimenti al catasto terreni si rimanda a quanto riportato per l'immobile n.1 in riferimento alle particelle 1197 e 1198.

I dati di intestazione catastale NCEU e quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione sono conformi in quanto non fanno alcun riferimento alla part. 1197.

Di seguito si riporta il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato reale (difformità evidenziate in rosso).



Piano Piano Terra - Plan. Catastale



Piano Piano Terra - Plan. Stato reale

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale allo stato di fatto dell'unità immobiliare, sono state rilevate le seguenti difformità:

- *Difformità nella distribuzione degli spazi interni (assenza soppalco);*
- *Assenza numero civico.*
- *Difformità/incongruenze per l'assenza di ente urbano come definito da elaborato planimetrico.*

Il costo per sanare le difformità catastali sono stimati in € 500,00.

Per le difformità inerenti l'ente urbano si sono detratte le spese pro quota inerenti ciascuno dei lotti pignorati in quanto la spesa totale e' da considerarsi suddivisa tra tutte le unità immobiliari del fabbricato.

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

LOTTO UNICO

Immobile n. 1 - piena ed intera proprietà (quota 1/1) di abitazione ubicata in Via Papa Luciani, n. 34, scala B, piano secondo del comune di Rapolla riportata nel **C.F. del Comune di Rapolla al Foglio 16 particella 1198 sub 29;**

Composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, n.3 stanze da letto, bagno e due balconi.

Confina a nord con sub. 28 e 39 (vano scala), a sud con sub. 34, ad est ed ovest affaccia su area comune (sub. 1).

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale a causa dell'errata rappresentazione dello spessore dei muri perimetrali, della diversa distribuzione degli spazi interni (setto tra soggiorno e zona d'ingresso) e dall'assenza di civico negli atti catastali.

L'immobile risulta edificato con Concessione Edilizia n. 1098 del 1982, successivamente e' stata presentata CILA-Superbonus prot. 3288 del 30/3/2022 a cui non ha mai fatto seguito la presentazione dell'ultimazione dei lavori.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Sono presenti difformità urbanistiche-edilizie sanabili mediante la presentazione di titolo abilitativo in sanatoria.

Immobile n. 2 - piena ed intera proprietà (quota 1/1) di garage ubicata in Via Papa Luciani, n. 32, piano terra del comune di Rapolla riportata nel **C.F. del Comune di Rapolla al Foglio 16 particella 1198 sub 11;**

Composto da un unico ambiente adibito a garage e soppalco.

Confina a nord con sub. 39 (vano scala), a sud con sub. 12, ad est ed ovest con il sub 1 (area comune all'intero fabbricato).

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale a causa della diversa distribuzione degli spazi interni (assenza soppalco).

L'immobile risulta edificato con Concessione Edilizia n. 1098 del 1982, successivamente e' stata presentata CILA-Superbonus prot. 3288 del 30/3/2022 a cui non ha mai fatto seguito la presentazione dell'ultimazione dei lavori.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Sono presenti difformità urbanistiche-edilizie sanabili mediante la rimozione delle parti non regolari.

PREZZO BASE € 68.350,00

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

Gli immobili oggetto di pignoramento ubicati nel Comune di Rapolla (PZ) ed identificati al NCEU, Foglio 16 particella 1198 sub 29 e 11 sono intestati per la quota (1/1) piena proprietà alla [REDACTED].

Ai fini della ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti sugli immobili oggetto della procedura, a seguito delle indagini presso i competenti uffici si esplicita quanto segue:

Per entrambi gli immobili:

- piena proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1, pervenuta alla stessa per atto di compravendita del Notaio Cimmino Rocco del 2/8/2022 repertorio n. 5521/4270, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Potenza il 30/8/2022 registro particolare 11367, registro generale 13439, da [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà.
- piena proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1, pervenuta alla stessa per atto di compravendita del Notaio Cimmino Rocco del 9/6/2022 repertorio n. 5403/4179, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Potenza il 29/6/2022 registro particolare 8532, registro generale 10049, dal Comune di Rapolla c.f. 85000450768 per la quota di 1/1 di piena proprietà. Nell'atto in oggetto, la parte venditrice dichiara di essere divenuta titolare del cespite alienato in virtù di giusti titoli nonché in forza di possesso ultraventennale.

Ante ventennio al C.T. particella 160:

- piena proprietà del Comune di Rapolla per la quota di 1/1, pervenuta allo stesso per decreto di esproprio n.1 emesso dal Sindaco il 6/1/1981, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Potenza il 13/2/1981 registro particolare 1270, registro generale 1531, per la quota di 1/1 di piena proprietà da:

- o [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Con il decreto di esproprio il Comune acquista gli immobili al C.T. foglio 16 particelle 160, 161, 154, 155, 122, 123 e 127.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate, la particella 1197 (precedentemente part. 155) risulta piena ed intera proprietà' del Comune di Rapolla pervenuta per atto pubblico amministrativo - compravendita del 20/10/2004, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Potenza il 12/11/2004 registro particolare 12475, registro generale 20958.

Per quanto sopra, non e' da considerarsi oggetto di vendita la servitu' (corte comune) ricadente sulla part. 1197 in quanto di proprietà di terzi (Comune di Rapolla).

Gli atti pubblici Notaio Cimmino Rocco del 2/8/2022 repertorio n. 5521/4270, del 9/6/2022 repertorio n. 5403/4179 ed il decreto di esproprio emesso dal Sindaco del Comune di Rapolla del 6/1/1981 n. 1 sono stati acquisiti e vengono allegati alla perizia.

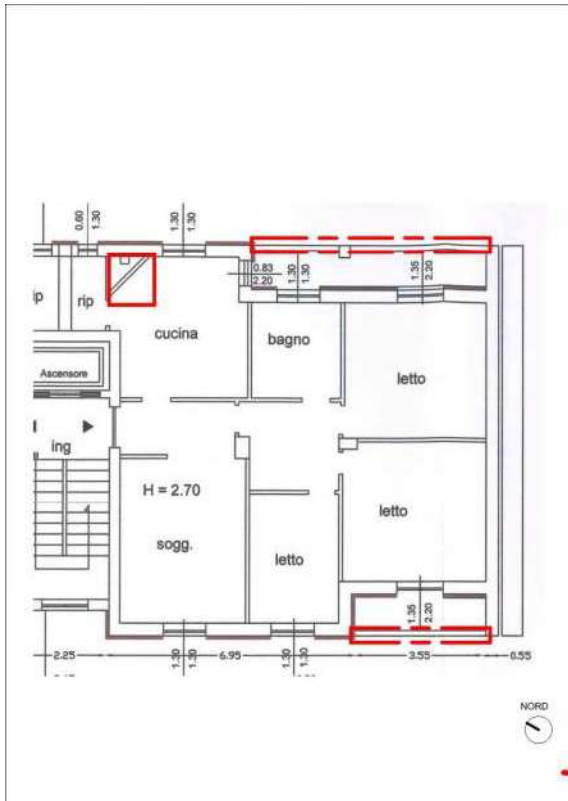
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Rapolla risulta che l'immobile su cui ricadono le due unità immobiliari oggetto del procedimento, sono state realizzate con Concessione Edilizia n. 1098 del 1982. Successivamente e' stata presentata CILA-Superbonus prot. 3288 del 30/3/2022 che ha comportato la realizzazione di interventi di miglioramento energetico (sostituzione infissi, cappotto esterno, sostituzione caldaia) a cui non ha mai fatto seguito la presentazione dell'ultimazione dei lavori. Per

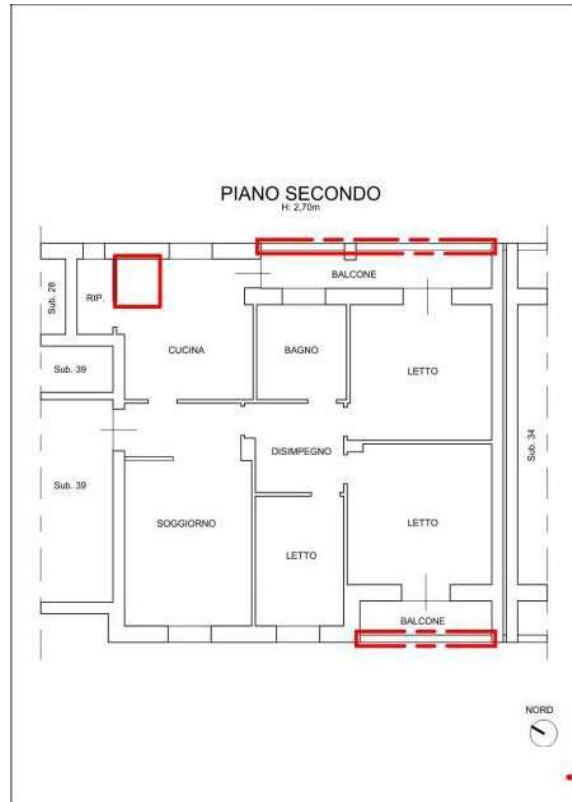
quanto previsto dal Testo Unico dell'Edilizia, la CILA può considerarsi tecnicamente aperta.

Per il fabbricato in oggetto non risulta agli atti dell'amministrazione comunale la documentazione inerente il certificato di agibilità.

Di seguito si riporta il confronto tra le planimetrie allegate ai titoli edilizi e lo stato reale (difformità evidenziate in rosso).



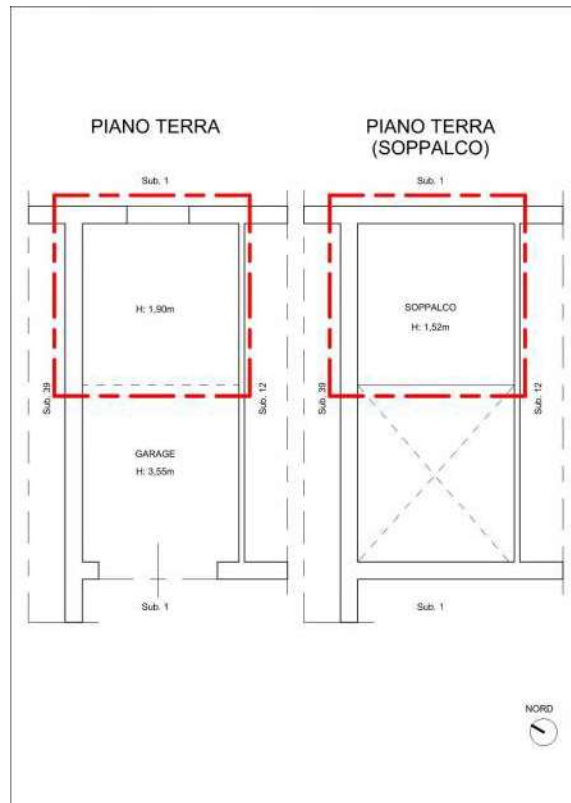
Pianta piano secondo (Immobile n.1) - CILA



Pianta piano secondo (Immobile n.1) - Plan. Stato reale



Pianta piano terra (Immobile n.2) - CILA



Pianta piano terra (Immobile n.2) - Plan. Stato reale

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione delle planimetrie allegare ai titoli edilizi con lo stato di fatto delle unità immobiliari sono state rilevate le seguenti difformità:

- Immobile n.1 - Difformità nello spessore dei parapetti dei balconi ed assenza di una parete diagonale nella cucina;
- Immobile n.2 - soppalco.

Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare n.1 dal punto di vista urbanistico/edilizio, nonché per l'allineamento alle normative igienico/sanitarie, delle sopra citate irregolarità si rende necessaria la presentazione di titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.i. Il costo stimato per la regolarizzazione, compreso di spese tecniche, bolli, diritti tecnici e di segreteria, oneri comunali ed obblazioni ammonta ad € 1.400,00.

Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare n.2 dal punto di vista urbanistico/edilizio, nonché per l'allineamento alle normative igienico/sanitarie, delle sopra citate irregolarità si rende necessaria la rimozione del soppalco in quanto. Il costo stimato per la regolarizzazione, compreso di interventi edilizi di ripristino ammonta ad € 500,00.

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

Durante il sopralluogo si è accertato, anche sulla base delle dichiarazioni acquisite, che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere l'abitazione principale del soggetto esecutato e che il garage risulta nella disponibilità del soggetto stesso.

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

Dalla verifica della documentazione ipocatastale acquisita presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto del procedimento sono risultate le seguenti formalità:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Potenza, repertorio 2725/2025 del 25/02/2025, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 01/07/2025, Registro Particolare 826 Registro Generale 10419, a favore della UNICREDIT SPA con sede in Milano, C.F.: 00348170101 e contro [REDACTED], per euro 100.222,00 di cui 70.222,48 per capitale;
- Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale Corte di Appello di Potenza, repertorio 2700 del 18/10/2025, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 11/12/2025, Registro Particolare 16485 Registro Generale 19664, a favore della UNICREDIT SPA con sede in Milano, C.F.: 00348170101 e contro [REDACTED], per euro 100.222,00 di cui 70.222,48 per capitale

Dagli accertamenti eseguiti sui vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni immobili pignorati si rileva che:

- a) Non insistono altre procedure esecutive relative all'immobile pignorato;
- b) Non insistono trascrizioni di domande giudiziali o procedimenti giudiziali civili relative all'immobile pignorato;
- c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) Non risultano l'imposizione di vincoli storico-artistici sull'immobile pignorato;
- e) l'immobile oggetto del procedimento fa parte di condominio privo di amministratore e gestito dagli stessi condomini per quanto riguarda le spese ordinarie;
- f) Dall'analisi della documentazione reperita presso la Conservatoria RR.II. di Potenza, l'immobile pignorato non è gravato da servitù.

Sul cespite pignorato non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Pertanto gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura risultano:

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

- nessuno

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

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Potenza, repertorio 2725/2025 del 25/02/2025, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 01/07/2025, Registro Particolare 826 Registro Generale 10419, a favore della UNICREDIT SPA con sede in Milano, C.F.: 00348170101 e contro [REDACTED];
- Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale Corte di Appello di Potenza, repertorio 2700 del 18/10/2025, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 11/12/2025, Registro Particolare 16485 Registro Generale 19664, a favore della UNICREDIT SPA con sede in Milano, C.F.: 00348170101 e contro [REDACTED], per euro 100.222,00 di cui 70.222,48 per capitale
- Difformità Urbanistico-edilizio:
 - Immobile n.1: Il bene presenta difformità sanabili rispetto ai grafici autorizzati. L'importo stimato per la regolarizzazione è pari ad euro € 1.400,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta;
 - Immobile n.2: Il bene presenta difformità sanabili rispetto ai grafici autorizzati. L'importo stimato per la regolarizzazione è pari ad euro € 500,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta.
- Difformità catastali:
 - Immobile n.1: il bene presenta difformità con le planimetrie depositate presso il NCEU. L'importo stimato per la regolarizzazione è pari ad euro €700,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta;
 - Immobile n.2: il bene presenta difformità con le planimetrie depositate presso il NCEU. L'importo stimato per la regolarizzazione è pari ad €500,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

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

Dalla documentazione acquisita risulta che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione acquisita, risulta che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non sono gravate da oneri per la gestione condominiale in quanto non risulta la costituzione del condominio. Gli stessi condomini provvedono a gestire le spese ordinarie per le parti comuni.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Metodo di stima

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stata eseguita nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

La metodologia di stima adottata per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati è il metodo sintetico comparativo.

Le condizioni per applicare tale metodologia sono:

- esistenza di beni simili al bene da stimare (omogeneità);
- sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima).

$$V = S.C. \times V_u$$

Dove:

V - Più probabile valore di mercato dell'immobile (espresso in €)

S.C. - Superficie commerciale (espresso in m²)

Vu - Valore medio di mercato (espresso in €/m²)

Determinazione delle superfici

Per la definizione dei valori economici, si rende necessario in primo luogo l'individuazione della S.C. (superficie commerciale) determinata sulla base dei rilievi plano-altimetrici effettuati in fase di sopralluogo. La determinazione della S.C. si ottiene applicando alle superfici rilevate opportuni coefficienti di ragguaglio che tengano conto dell'importanza commerciale assunta dalle stesse, secondo quanto stabilito dal DPR 138/98.

SUPERFICI - ABITAZIONE				
	Tipologia ambiente	Superficie (m ²)	Coefficiente ragguaglio	Superficie ragguagliata (m ²)
A	Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali	108,90	1,00	108,90
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	13,50	0,30	4,05
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA - ABITAZIONE(m ²)				112,95
SUPERFICI - GARAGE				
A	Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali	22,00	1,00	22,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A se non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne	10,30	0,25	2,58
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA - CANTINA/DEPOSITO(m ²)				24,58
NOTE:				
Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.				
La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.				
La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.				
La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.				

Analisi del mercato immobiliare

L'indagine di mercato è stata sviluppata sulla base delle informazioni e delle relative pubblicazioni messe a disposizione dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare-Agenzia delle Entrate" e dal "Borsino Immobiliare".

OMI-Agenzia delle Entrate

La zona OMI di appartenenza per l'immobile oggetto di valutazione e le relative quotazioni sono le seguenti:

- Zona Periferico;

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: RAPOLLA

Fascia/zona: Periferica/VIA MELFI - VIA V.D AURIA - VIA DELLA REPUBBLICA - C.SO ITALIA -

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

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	550	670	L	1,8	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	670	800	L	2,1	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	305	340	L	1,2	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	250	305	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	250	315	L	0,9	1,2	L

Borsino Immobiliare

La zona di appartenenza per l'immobile oggetto di valutazione e le relative quotazioni sono le seguenti:

- Zona Semicentrale;

**Abitazioni** in stabili di fascia mediaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **531**

Valore medio

Euro **592**

Valore massimo

Euro **652****Box auto** & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro **227**

Valore medio

Euro **261**

Valore massimo

Euro **296**

Stima del valore di mercato del fabbricato

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili, lo scrivente C.T.U., ha tenuto a base i prezzi (desunti dagli archivi OMI e dal Borsino Immobiliare) con i quali mediamente sono compravenduti immobili nella zona:

VALORI MEDI €/m2			
TIPOLOGIA IMMOBILE	Valore min	Valore medio	Valore max
Abitazione di tipo civile - OMI	€ 550,00		€ 670,00
Abitazioni 1a fascia - Borsino Imm.	€ 531,00		€ 652,00
Abitazioni - Valori medi della zona	€ 540,50	€ 600,75	€ 661,00
Box auto - OMI	€ 250,00		€ 315,00
Box auto - Borsino Imm.	€ 227,00		€ 295,00
Garage - Valori medi della zona	€ 238,50	€ 271,75	€ 305,00

Tenendo poi presenti i fattori posizionali, le dimensioni in termini di superficie commerciale, le pertinenze e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che fanno lievitare o decrescere gli stessi. A conclusione di tutte le indagini e ricerche, si ritiene equo e giusto considerare che il più probabile valore di mercato per le unità immobiliari oggetto di indagine è di:

- **630,79€/m2** per l'abitazione (si ritiene opportuno rivalutare il valore medio precedentemente determinato di una quantità pari al 5% in considerazione dei lavori di miglioramento energetico realizzati sull'intero fabbricato);
- **298,93€/m2** per il garage (si ritiene opportuno rivalutare il valore medio precedentemente determinato di una quantità pari al 10% in considerazione della scarsità di immobili simili nella zona che rendono l'immobile in oggetto maggiormente appetibile sul mercato immobiliare);

Di seguito si riporta lo schema di calcolo dei valori di mercato:

VALORE DI MERCATO			
	Superficie commerciale (m2)	Valore unitario €/m2	Valore €
Abitazione	112,95	630,79	€ 71.247,45
GARAGE	24,58	298,93	€ 7.346,08

Determinazione del prezzo a base d'asta

Sulla scorta dei più probabili valori di mercato sopra determinati, considerate le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, lo scrivente ritiene opportuno un ribasso pari al 10% rispetto al più probabile valore di mercato del lotto al fine di rendere l'acquisto degli stessi il più possibile competitivo in sede di espropriazione forzata.

LOTTO UNICO		Valore €
Abitazione - Foglio 16 particella 1129 sub 29		€ 71.247,45
Garage - Foglio 16 particella 1129 sub 11		€ 7.346,08
Totale Lotto		€ 78.593,53
Riduzione per vendita forzata	10%	€ 7.124,74
Costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica		€ 1.900,00
Costi per regolarizzazione catastale		€ 1.200,00
PREZZO A BASE D'ASTA		€ 68.368,79
PREZZO A BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 68.350,00

Il prezzo a base d'asta proposto per la piena ed intera proprietà del Lotto Unico è pari ad €68.350,00 (Euro sessantottomila trecento cinquanta/00).

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

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota di piena proprietà e non vi sono quote indivise da valutare.

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.

Acquisito il certificato di residenza storica rilasciati dal Comune di Rapolla (PZ) in data 19/2/2026, risulta che l'esecutata [REDACTED] è residente in Rapolla alla Via Papa Luciani n. 34 p. 2 int. 3 dal 27/7/1990 quale primo indirizzo rilevato. L'esecutata risulta di stato libero.

Copia della presente relazione congiuntamente agli allegati e' stata inviata alle parti.

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti in merito alla presente relazione.

Savoia di Lucania PZ, 5/5/2026

Il C.T.U. Arch. Simone Cavallo

(Firmato digitalmente)



CAVALLO SIMONE
Ordine architetti di Potenza
Architetto
08.05.2026 07:42:59
GMT+02:00

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale operazioni di sopralluogo
2. Atti notarili
 - a. Compravendita Notaio Cimmino del 2/8/2022
 - b. Compravendita Notaio Cimmino del 9/6/2022
 - c. Atto esproprio del Comune di Rapolla
3. Certificati anagrafici esecutata
4. Estratto di mappa e sovrapposizioni ortofoto
5. Planimetrie stato reale
6. Confronto planimetrie con lo stato reale
7. Documentazione fotografica - Lotto Unico
8. Schema sintetico-descrittivo - Lotto Unico
9. Visure catastali
 - a. Part. 1198
 - b. Part. 160, 1197 e 155
10. Ispezioni ipotecarie
 - a. Ispezioni ipotecarie unità immobiliari
 - b. Note trascrizione
11. Documentazione Ufficio Edilizia
12. Riferimenti quotazioni immobiliari
13. Documentazione UPT-Potenza (Accatastamento e dichiarazione)
14. APE Appartamento