Geom. Antonino LORUSSO
Via L. Braille, 4 – 85100 Potenza
Tel/Fax: 0971.47.02.56 - Cell. 335.72.56.146
antoninolorusso@yahoo.it - antonino.lorusso@geopec.it

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

✳✳✱✱✳✳✳

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 54/2025 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. DAVIDE VISCONTI

Creditore: [redacted]

DEBITORE [redacted]

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

✳✳✱✱✳✳✳

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 1857 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1459, con studio in Potenza Via Louis Braille n. 4, veniva nominato **C**onsulente **T**ecnico d'**U**fficio nella vertenza in epigrafe, con lettera d'incarico inoltrata a mezzo P.E.C in data 07/01/2026, **(Allegato 1)**

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni dieci dall'invio della nomina, in data 12/01/2026 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di **C.T.U.** nell'esecuzione immobiliare n. 54/2025 di cui all'epigrafe. **(Allegato 2)**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedenti all'udienza fissata per il giorno **16 settembre 2026**, per il deposito dell'elaborato peritale, completo dei relativi allegati, nonché per la sua trasmissione al debitore ai creditori procedenti e intervenuti.

Contestualmente veniva conferito mandato di compiere tutte le indagini,

gli accertamenti e i rilievi tecnici necessari per rispondere ai quesiti formulati.

Di seguito si descrivono:

Quesito N. 1 «identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.- *L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento… omissis …»;*

Quesito N. 2 «elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. - *L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) … omissis …»;*

Quesito N. 3 «procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico… omissis …»;

Quesito N. 4 «procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. - *L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: … omissis … »;*

Quesito N. 5 «procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. - *L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento… omissis … »*

Quesito N. 6 «verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. - *L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ... omissis ... »*

Quesito N. 7 «indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. - *L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi, ...omissis ...»;*

Quesito N. 8 «*specificare* i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. *L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, ed a titolo esemplificativo, ... omissis ... »;*

Quesito N. 9 «*verificare* se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. *L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando ... omissis ...»;*

Quesito N. 10 «verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. *L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato ... omissis ...»;*

Quesito N. 11 «fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. - *L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ...»;*

Quesito N. 12 «procedere alla valutazione dei beni. *L'esperto deve indicare il 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, il cui testo ... omissis ...»;*

Quesito N. 13 «procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. - *Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una*

quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. omissis ...»;

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. *In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ...»;*

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo di ***Pignoramento immobiliare*** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **30/04/2025** e trascritto all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **09/06/2025 al Reg. Gen. n. 9125 e Reg. Part. n. 7695,** dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili a favore della [redacted] **(Allegato 3)**

Esaminata la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., è stato accertato che i beni oggetto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione dalla creditrice procedente.

La documentazione è corredata da certificazione notarile sostitutiva rilasciata dalla **DR.SSA ELISABETTA MARIA TRIPUTI**, Notaio in Venosa, iscritta presso il Collegio Notarile di Potenza, Lagonegro, Melfi e Sala

Consilina, dalla quale risulta comprovata, per il ventennio anteriore al pignoramento, la continuità delle trascrizioni e la provenienza della proprietà dei seguenti beni siti nel Comune di ***Oppido Lucano (PZ):***

- ***unità immobiliare*** sita nel Comune di Oppido Lucano (Pz) alla Via Lorenzo Cervellino n. 103, Piano T-1, censita in **C**atasto **F**abbricati del Comune di Oppido Lucano (Pz) al foglio n. 12, particella 175, subalterno 13, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 613,29

I beni sopra descritti, alla data del pignoramento, erano di proprietà per **per i diritti di 1/2** ciascuno dei coniugi Sigg. [redacted] con atto di compravendita, redatto dal **notaio ANNA MARIA RACIOPPI** in data 10/01/2012, trascritto in data 07/02/2012 ai nn. [redacted]

Non risulta depositato nella procedura l'estratto catastale storico.

Il bene sopra riportato, che fa parte del pignoramento immobiliare, corrispondono a quelli esistenti in loco e si identificano sia nella certificazione ipocatastale che nell'iscrizione ipotecaria in favore della [redacted] quale creditore procedente. **(Allegato 4)**

✳✳✱✱✳✳✳

Tutto quanto sopra premesso si è redatta la sotto estesa perizia.

VERBALE DI VISITA E SOPRALLUOGO

Al fine di espletare nel migliore dei modi il mandato conferito, il

sottoscritto provvedeva preliminarmente all'esecuzione di tutte le attività tecnico-amministrative necessarie allo svolgimento dell'incarico, mediante accesso agli atti catastali, ai registri immobiliari e ad ogni altra documentazione utile.

Successivamente, d'intesa con l'**AVV. ANTONIO CASULLI**, nominato Custode Giudiziario, veniva fissato il sopralluogo di primo accesso presso gli immobili pignorati per il **giorno 06/03/2026**. **(Allegato 5)**

Il sopralluogo non veniva effettuato per indisponibilità dell'esecutato, **(Allegato 6)**, veniva quindi concordato con il Custode Giudiziario un nuovo sopralluogo, per il giorno **20/04/2026 (Allegato 7)**.

Il sopralluogo veniva effettuato nella nuova data stabilita alle **ore 9:00**, presso gli immobili oggetto di perizia, siti nel Comune di Oppido Lucano (PZ) alla via Lorenzo Cervellino n. 103.

In occasione del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, Sig. [redacted] e con l'assistenza del Custode Giudiziario AVV. ANTONIO CASULLI, il sottoscritto CTU procedeva all'ispezione sia delle parti esterne del fabbricato sia dell'unità immobiliare oggetto di accertamento, effettuando una completa ricognizione dei beni sottoposti a pignoramento.

Nel corso delle operazioni peritali si procedeva alla verifica della corrispondenza catastale degli immobili, nonché all'accertamento dello stato di conservazione e manutenzione degli ambienti e delle relative condizioni di utilizzo. Le suddette attività venivano completate mediante l'esecuzione di apposito rilievo fotografico, finalizzato a documentare lo stato dei luoghi

riscontrato in sede di sopralluogo.

Le operazioni peritali relative al sopralluogo si concludevano **alle ore 16,40 del 20/04/2026. (Allegato 8)**.

Dall'esame della documentazione acquisita e dagli accertamenti eseguiti in loco è emerso che lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Oppido Lucano (PZ), al foglio 12 particella 175, subalterno 13.

Al fine dell'esatta rispondenza degli immobili riportati nell'atto di pignoramento, si allegano la visura catastale e lo stralcio planimetrico catastale della particella riferita all'intero stabile. **(Allegati 9 e 10)**

Si è proceduto di conseguenza alla verifica c/o gli archivi dei competenti Uffici Comunali, sull'esistenza delle autorizzazioni edilizie rilasciate per la costruzione del fabbricato.

In data 25/06/2026 inoltravo, tramite PEC, una richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del **Comune di Oppido Lucano (PZ),** per esaminare la pratica Edilizie relativa alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte il bene oggetto di pignoramento, **(Allegato 11)**

Lo scrivente in data 13/07/2026 riceveva, dall'ufficio Tecnico del Comune di Oppido Lucano (PZ), la nota prot. 0006027/2026, contenente l'attestazione che l'immobile non è sottoposto a vincoli di cui al D.Lgs 42/04, nonché gli estremi dell'unica pratica edilizia riferita all'immobile oltre che l'ordinanza di inagibilità dello stesso. **(Allegato 12)**

Al termine delle indagini eseguite, dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle ispezioni esperite, si è proceduto alla redazione della seguente perizia, dando risposta a tutti i quesiti posti, così come di seguito indicato.

✳✳✳✳✳✳✳

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento·

L'esperto deve precisare quali siano i ***diritti reali*** *(piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i* ***beni oggetto del pignoramento.***

I diritti reali dei beni riportati nell'atto di pignoramento, di proprietà dell'esecutato sig. [redacted], corrispondono a quelli trascritti in loro favore nell'atto di compravendita redatto dal **NOTAIO ANNAMARIA RACIOPPI,** con studio in Potenza (PZ), con cui i sigg. [redacted] hanno acquistato da [redacted] la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Oppido Lucano (Pz) alla Via Lorenzo Cervellino n. 103, e precisamente:

- casa di abitazione, sviluppantesi su due livelli (piano terra e piano primo), avente accesso diretto da Via L. Cervellino, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Oppido Lucano (Pz) al **foglio n. 12, part. 175, sub. 13**, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 613,29.

L'unità immobiliare riportata nell'atto di pignoramento, come sopra identificata, alla data del pignoramento era di proprietà dei Sigg. [redacted]

Dai sopralluoghi effettuati, esaminati gli atti anche quelli riguardanti la

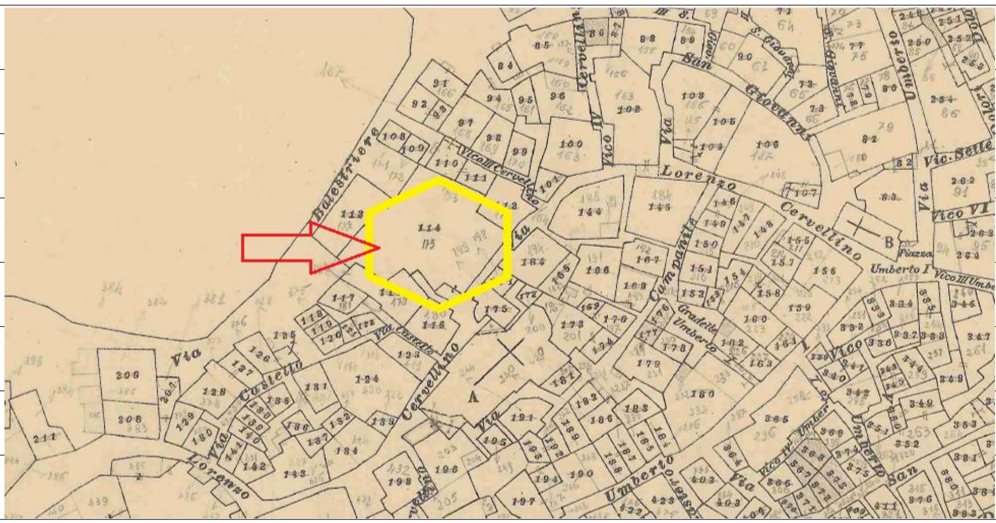
precedente conformazione dei luoghi, e sulla base delle caratteristiche e posizione dei beni pignorati, si conviene procedere nella formazione di un unico lotto in quanto, in tale forma e composizione, proponibile sul mercato immobiliare.

Ai fini dell'esatta individuazione delle unità immobiliari oggetto del pignoramento si allega planimetria dei luoghi. **(Allegati 13 e 14)**

ORTOFOTO COMUNE DI OPPIDO LUCANO (PZ) - VIA LORENZO CERVELLINO N. 103



PLANIMETRIA CATASTALE DEL FOGLIO 12 – LOTTO UNICO - PART. 175



Il bene oggetto del presente procedimento espropriativo n. 54/2025, ubicati in via Lorenzo Cervellino al civico. 103 - piano terra e primo - del centro storico dell'abitato del Comune di Oppido Lucano (Pz), costituiranno **un unico LOTTO**.

«« ... »»

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»;

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, costituente il **LOTTO UNICO** posto in valutazione, è ubicata nel **centro storico del Comune di Oppido Lucano (PZ)**, alla **Via Lorenzo Cervellino n. 103**.

Il bene risulta censito presso il **Catasto Fabbricati del Comune di Oppido Lucano** al **foglio 12, particella 175, subalterno 13**.

L'unità immobiliare si sviluppa su **due livelli, piano terra e piano primo**, facenti parte dello stesso fabbricato.

Ai fini della presente procedura estimativa, il predetto bene catastalmente individuato costituisce il **LOTTO UNICO** oggetto di valutazione.

La casa di abitazione è composta da un ampio androne di ingresso al piano terra con accesso diretto da Via L. Cervellino e da 4 ampi vani con annessi cucina e bagno al piano primo. Gli ambienti hanno conformazione tipica delle antiche dimore dei centri storici con soffitti costituiti da ampie volte ma

necessitano di interventi di ristrutturazione necessari al riutilizzo degli stessi ai fini residenziali.

Lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato è **discreto** ma come indicato in precedenza richiede interventi di adeguamento strutturale ed impiantistico. L'edificio è realizzato con struttura in muratura, con tipologia costruttiva tipica dell'epoca di realizzazione, riconducibile alle tecniche edilizie tradizionali degli edifici del centro storico di Oppido Lucano, caratterizzate da strutture portanti in muratura e da soluzioni costruttive consolidate nel contesto urbano storico locale.

L'unità immobiliare risulta inserita in un fabbricato condominiale e beneficia dell'uso delle parti comuni dell'edificio, costituite principalmente dai muri perimetrali, nonché dalla relativa quota di comproprietà della copertura condominiale.

La porzione di copertura prospiciente Via Cervellino risulta, invece, destinata ad uso esclusivo dell'unità immobiliare interessata. Tale porzione è costituita, in parte, da una superficie di copertura piana praticabile a terrazzo e, in parte, da una copertura inclinata a tetto.

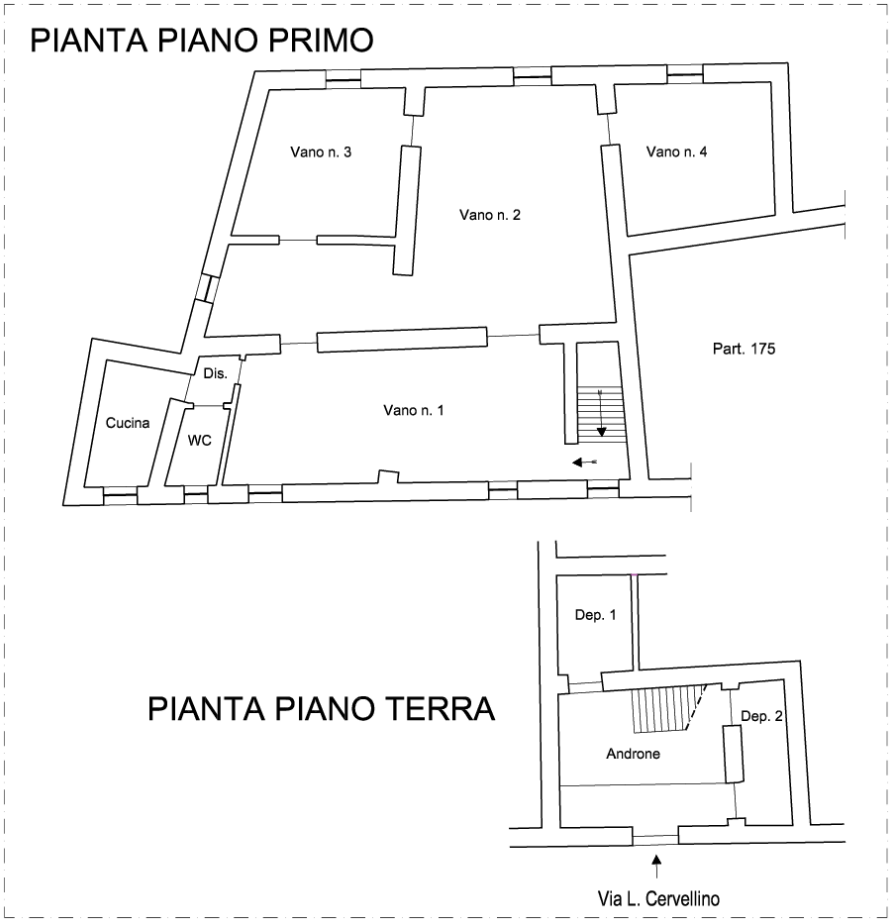
Gli ambienti interni risultano intonacati e tinteggiati e sono dotati di pavimentazioni e rivestimenti riconducibili alla tipologia costruttiva dell'epoca di realizzazione, oltre a sanitari e porte interne.

Gli infissi necessitano di sostituzione, mentre gli impianti tecnologici versano in un pessimo stato di manutenzione e richiedono interventi di adeguamento e/o rifacimento.

Le restanti finiture interne si presentano complessivamente in un discreto stato di conservazione.

Si rappresenta che l'unità immobiliare in oggetto **non risulta dotata di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) in corso di validità**. Il sottoscritto C.T.U. si rende disponibile a redigerla e a depositarla nel fascicolo della presente procedura espropriativa, qualora ne venga fatta richiesta.

A seguire, si riporta le planimetrie dello stato di fatto del lotto, precisando che quella riferita all'appartamento (piano secondo), non corrisponde esattamente a quanto registrato nella rispettiva planimetria catastale dell'unità immobiliari urbane (U.I.U.). Viene inoltre allegato un estratto fotografico a documentazione dello stato dei luoghi.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA















RISPOSTA AL QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Ai fini della risposta al quesito formulato, si è proceduto all'acquisizione dell'**estratto catastale storico (Allegato 15)**, "*aggiornati all'attualità*" dal quale risulta che il subalterno n. 13 risulta derivare dal precedente subalterno n. 10 che a sua volta risulta essere stato generato contestualmente all'istituzione dell'impianto meccanografico, avvenuta in data 30/06/1987.

La VARIAZIONE del numero di subalterno è stata effettuata in data 01/12/2011 Pratica n. PZ0438898 in atti dal 01/12/2011, per la RETTIFICA DI ERRATA ESPOS. GRAFICA (n. 94309.1/2011).

Si è provveduto inoltre ad acquisire la **planimetria corrispondente alle U.I.U.** in esame **(Allegato 16)**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Ufficio Provinciale Territorio, è emersa una lieve

difformità, consistente nell'errata rappresentazione grafica di una finestra. Tale difformità non incide sulla consistenza, sulla distribuzione interna né sull'identificazione catastale dell'unità immobiliare.

Si rappresenta inoltre che, ai fini catastali, la mappa estrapolabile dai sistemi informativi dell'Agenzia delle Entrate presenta difetti informativi che comportano la rappresentazione della particella n. 175 in una posizione differente rispetto alla sua reale ubicazione. A tal fine, lo scrivente ha provveduto ad acquisire la mappa d'impianto (cfr. Allegato 14), nella quale è evidenziata l'effettiva posizione della suddetta particella.

È stato altresì acquisito l'elaborato planimetrico relativo alla particella n. 175, al fine di consentire una più agevole individuazione del subalterno n. 13, oggetto della presente stima **(Allegato 17)**.

L'eventuale aggiornamento della planimetria catastale, necessario per l'allineamento della rappresentazione grafica allo stato dei luoghi, resterà a carico dell'aggiudicatario. L'onere economico connesso a tale adempimento è stato considerato nella determinazione del valore di stima.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO - Piena ed intera proprietà, con ogni accessorio, accessione e pertinenza, intendendosi compresi tutti i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente o comunque collegati ai beni oggetto di vendita, nonché le

quote proporzionali sulle parti comuni dell'edificio, come individuate dall'art. 1117 c.c. e dai titoli di provenienza, del seguente immobile sito nel Comune di Oppido Lucano (PZ), alla Via Lorenzo Cervellino n. 103. Trattasi di casa di abitazione dislocata ai piani terra e primo di un fabbricato ubicato nel centro storico, con accesso diretto da Via Lorenzo Cervellino. L'Unità Immobile è costituita da un ampio androne di ingresso posto al piano terra e da quattro ampie dimensioni, oltre cucina e bagno, posto al piano primo.

La distribuzione interna e le caratteristiche costruttive degli ambienti risultano riconducibili alla tipologia edilizia tradizionale propria degli edifici ubicati nei centri storici, con particolare riferimento alla presenza di ampie volte a soffitto, il bene necessita, tuttavia, di interventi di ristrutturazione per il ripristino della piena funzionalità ai fini residenziali.

L’immobile oggetto della presente perizia è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Oppido Lucano (PZ)** al **foglio 12, particella 175, sub. 13**, lo stesso confina con le propriet[redacted] nonché con la casa parrocchiale e Via Lorenzo Cervellino.

All’esito degli accertamenti eseguiti, lo stato dei luoghi risulta conforme alla consistenza catastale. Si rileva, inoltre, l’assenza di un Attestazione di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità.

Dalla documentazione acquisita ed esaminata nell’ambito degli accertamenti espletati è emerso che il fabbricato, di remota edificazione, risulta tuttora interessato dall’ordinanza sindacale di inagibilità emessa in data 6/02/1981.

Per quanto è stato possibile accertare sulla base degli atti reperiti e della documentazione resa disponibile dal Comune di Oppido Lucano (Pz), non risulta essere stato adottato, successivamente alla predetta ordinanza, alcun

provvedimento amministrativo di revoca, annullamento, modifica o comunque di cessazione degli effetti della stessa. Pertanto, **allo stato della documentazione sopra richiamata**, deve ritenersi tuttora sussistente la condizione di inagibilità dell'immobile derivante dal citato provvedimento sindacale. Resta espressamente impregiudicata ogni diversa risultanza che dovesse emergere dall'eventuale reperimento di ulteriori atti, provvedimenti amministrativi, certificazioni o documentazione non acquisiti né rinvenuti nel corso degli accertamenti effettuati.

PREZZO BASE euro 76'000,00

«« ... »»

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

L'esperto stimatore esaminata e verificata la completezza della documentazione depositata, deve procedere alla ricostruzione di ***tutti i passaggi di proprietà, ecc…***

Il Bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Oppido Lucano (Pz), foglio 12, particella 175, subalterno 13, sono pervenuti [redacted], in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Dott.ssa ANNAMARIA RACIOPPI in data 10/01/2012, registrato a Potenza il 06/02/2012 al n. [redacted], da poteri dei sigg [redacted]. L'immobile era pervenuto ai venditori in forza di:

- successione legittima a [redacted] giusta

denuncia numero 64, Volume 144, trascritta a Potenza nell'anno 1968, R.P 30654 e successivo consolidamento di usufrutto in morte del [redacted]

- atto di compravendita per Notar SEBASTIANO POLOSA, ad Acerenza in data 05/10/1953, Rep. n. 972/762, registrato ad Acerenza (Pz) in data 17/10/1953 an n. 159 ed ivi trascritto il 20/10/1953 al [redacted]

Risulta pertanto ricostruita la cronistoria dei trasferimenti di proprietà intervenuti sull'immobile oggetto di perizia nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Negli atti della procedura, allegata all'istanza di vendita, risulta inoltre presente la Certificazione Ipocatastale Notarile recante la ricostruzione dei passaggi di proprietà. Si allega altresì copia dell'atto notarile **(Allegato 18)** con il qual[redacted] avevano acquistato l'immobile oggetto di accertamento.

«« ... »»

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

L'esperto deve procedere alla verifica della ***regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,*** *tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:*

Lo scrivente CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Oppido Lucano (PZ) il rilascio della documentazione edilizia relativa al fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

Il Comune di Oppido Lucano, con nota del 13/07/2026 (cfr. Allegato 12), ha trasmesso apposita attestazione dalla quale risulta che l'immobile in

esame, ubicato nel centro storico del Comune, non è sottoposto a vincoli e non ricade in aree tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Con la medesima nota ha inoltre trasmesso copia dell'autorizzazione all'esecuzione di interventi di manutenzione del 06/10/1970 e copia dell'Ordinanza sindacale contingibile e urgente di inagibilità n. 93 del 06/02/1981.

Con riferimento alla regolarità edilizia, si rileva che la planimetria catastale d'impianto, depositata nell'anno 1940 (cfr. Allegato 16), rappresenta il fabbricato nella consistenza sostanzialmente corrispondente a quella rilevata in sede di sopralluogo.

Tale circostanza consente di ritenere che il fabbricato fosse già esistente in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150/1942 e, pertanto, possa ritenersi regolare sotto il profilo edilizio.

Con riferimento poi all'Ordinanza sindacale di inagibilità n. 93 del 06/02/1981, lo scrivente ha ritenuto opportuno richiedere ulteriori chiarimenti al Comune di Oppido L., il quale, alla data odierna non ha comunicato se il provvedimento risulta tuttora efficace o se è stato revocato **(Allegato 19)**; resta espressamente impregiudicata ogni diversa risultanza che dovesse emergere dall'eventuale successivo reperimento di ulteriori atti, provvedimenti amministrativi, certificazioni o altra documentazione non acquisiti né rinvenuti nel corso degli accertamenti effettuati.

La permanenza dell'Ordinanza di inagibilità è stata tenuta in debita considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, comportando l'applicazione di un opportuno deprezzamento rispetto al valore ordinario.

«« ... »»

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare risulta nella disponibilità dell'esecutato, ma è pressoché vuota ed inutilizzata.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei ***vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene****.*

Dalla certificazione ipocatastale in atti e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate alla data del 14/07/2026, non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, oltre al pignoramento riferito alla presente procedura.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando ... omissis ...»;

Il bene pignorato oggetto della presente perizia non insistono su suolo demaniale e non risultano ulteriori provvedimenti incidenti sugli stessi, ad eccezione della procedura espropriativa in corso.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Per quanto accertato sulla base della documentazione acquisita e delle certificazioni esaminate, gli immobili oggetto di espropriazione non risultano gravati da diritti reali, vincoli o oneri a favore di terzi, ad eccezione delle prescrizioni derivanti dalla disciplina urbanistica vigente.

«« ... »»

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ...»

Lo scrivente, in risposta al quesito formulato, riferisce che, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non risulta costituita una gestione condominiale formalmente organizzata né risulta nominato un amministratore di condominio.

Tale circostanza è stata confermata dall'esecutato in sede di sopralluogo.

Allo stato, inoltre, non risultano oneri condominiali insoluti né spese pregresse riferibili all'immobile oggetto di perizia.

«« ... »»

RISPOSTA AL QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il **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, il cui testo novellato qui si riporta:*

(Determinazione del valore dell'immobile).

A questo riguardo, lo scrivente ha proceduto dapprima all'acquisizione dei dati da ultilizzare nella determinazione del valore di stima, *(sono allegati alla perizia copia dei documenti utilizzati per l'alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato, dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari ecc.),* per poi successivamente procedere alla determinazione del valore di mercato mediante il calcolo delle superfici dell'immobile, con indicazione di quelle commerciali, il calcolo del valore al mq ed infine del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Per la valutazione si è applicato il metodo di stima sintetico comparativo effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti e relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore di mercato ha inoltre tenuto conto del grado della commerciabilità degli immobili siti nel Comune di Oppido Lucano e precisamente nella zona del centro storico, dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale calcolata secondo quanto disposto dalla norma UNI 15733, ha costituito infine la base per la determinazione del valore venale del fabbricato. **(Allegati 20 e 21)**

Il conseguente valore di commercializzazione degli immobili urbani, sulla

base delle considerazioni in precedenza esposte, è il risultato del prodotto di tre elementi noti;

valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

superficie commerciale calcolata secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 15733;

coefficiente di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Con riferimento a quanto premesso, si è dapprima proceduto all'acquisizione dei dati e dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona di ubicazione degli immobili oggetto di perizia. **(Allegato 22)**

Al fine della valutazione degli immobili si è tenuto conto dei seguenti fattori, l'anno di costruzione del fabbricato, la sua conformazione e collocazione urbanistica, le finiture interne, l'impiantistica installata, la destinazione d'uso e di tutte le altre variabili dettagliatamente descritte nella tabella di calcolo dei coefficienti di merito, e la sua conservazione. **(Allegato 23)**

Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulla base delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona urbana del **Comune di Oppido (PZ),** che comunque registra una discreta domanda di acquisto che contribuisce ad aumentare i valori delle vendite, considerato l'andamento del mercato immobiliare nell'attuale periodo. **(Allegato 24)**

Dai dati acquisiti, considerato i fattori sopra riportati, sono stati desunti i seguenti valori:

- **LOTTO UNICO**

- intera proprietà dell'unità immobiliare distribuita su due livelli, sita nel

centro storico del comune di Oppido Lucano (Pz), alla Via Lorenzo Cervellino n. 103, piano terra e primo, censita in C. F. al **foglio 12**, **part. 175 sub 13**, cat. A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 283 mq, totale escluse aree scoperte 275 mq, rendita €. 613,29;

Vm = Sup. x (V. unitario +/- Coeff. di merito)

La stima viene determinata dal valore di mercato riportato nella banca dati OMI pari ad **€ 500** (cfr. allegato 22) opportunamente decrementato del 24,90% in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (cfr. allegato 23).

Vm = mq. 290,13 x (€/mq. 500,00 - 24,90%) = € 108.943,82

Tenuto conto della permanenza dell'Ordinanza sindacale di inagibilità n. 93 del 06/02/1981, tuttora efficace e non revocata, della conseguente riduzione della commerciabilità del bene e dell'incertezza amministrativa connessa alla necessità di ottenere la revoca del provvedimento prima del pieno utilizzo dell'immobile, lo scrivente ritiene congruo applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 30% rispetto al valore ordinario di mercato.

Pertanto, lo scrivente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare costituente il **LOTTO UNICO,** il seguente valore di mercato, da assumere quale prezzo base per la vendita:

€. 76.000,00 – (diconsi euro settantasei/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente ritiene di non dover proporre **alcuna una riduzione sul prezzo a base d'asta del lotto** anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare sul territorio regionale.

«« ... »»

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso, cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

I beni pignorati, alla data della trascrizione del pignoramento immobiliare, risultavano in proprietà per la quota di ½ al debitore esecutato e per la residua quota di ½ all'allora coniuge, [redacted] parte del presente procedimento esecutivo

Pertanto, si è proceduto alla stima del valore dell'intera unità immobiliare costituente il **LOTTO UNICO**, in quanto il bene non risulta comodamente divisibile e l'eventuale frazionamento comporterebbe un evidente pregiudizio al valore e alla commerciabilità dello stesso.

«« ... »»

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.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ...

Dalle certificazioni acquisite c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Oppido Lucano (Pz) in data 26/11/2025 **(Allegati 25 e 26)**, è emersa la seguente situazione anagrafica:

- il [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

«« ... »»

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla documentazione fotografica **(Allegato 27)**, delle planimetrie e delle visure catastali dei beni pignorati, viene depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1) Nomina C.T.U.;
2) Deposito Giuramento;
3) Nota di trascrizione R.G. 18929, R.P. 15817 del 02/12/2022;
4) Ispezione Ipotecaria;
5) Nota convocazione per sopralluogo del 06/03/2026;
6) Nota legale dell'esecutato con la richiesta di differimento del sopralluogo;
7) Nota del Custode Giudiziario per la convocazione del nuovo sopralluogo;
8) Verbale di sopralluogo del 20/04/2026;
9) Visura catastale dei beni pignorati;
10) Estratto del foglio di mappa n. 12 del comune di Oppido Lucano (PZ);
11) Richiesta di accesso agli atti, Comune di Oppido Lucano;
12) Risposta comune di Oppido Lucano;

13) Planimetria ortofoto dei luoghi;

14) Planimetria stralcio catastale - mappa d'impianto, urbano;

15) Visura catastale storica Fg. 12, part. 175, sub. 13;

16) Planimetria della U.I.U. - Fg. 12, part. 175, sub. 13 e visura planimetrica storica del precedente sub 10;

17) Elaborato planimetrico - Fg. 12, part. 175.

18) Atto di compravendita Rep. 5387/728 del 12/01/2012;

19) Precisazioni Comune di Oppido su Inagibilità U.I.;

20) Tabella di Sintesi - Computo delle Superfici

21) Pianta Stato di fatto foglio 12 part. 175 sub 13;

22) Quotazione immobiliari OMI;

23) Tabella calcolo coefficienti di merito;

24) Informazione sulla quotazione di vendita;

25) Certificati anagrafic[redacted]

26) Certificati anagrafici [redacted]

27) Documentazione fotografica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **28 pagine dattiloscritte, n. 27** allegati, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

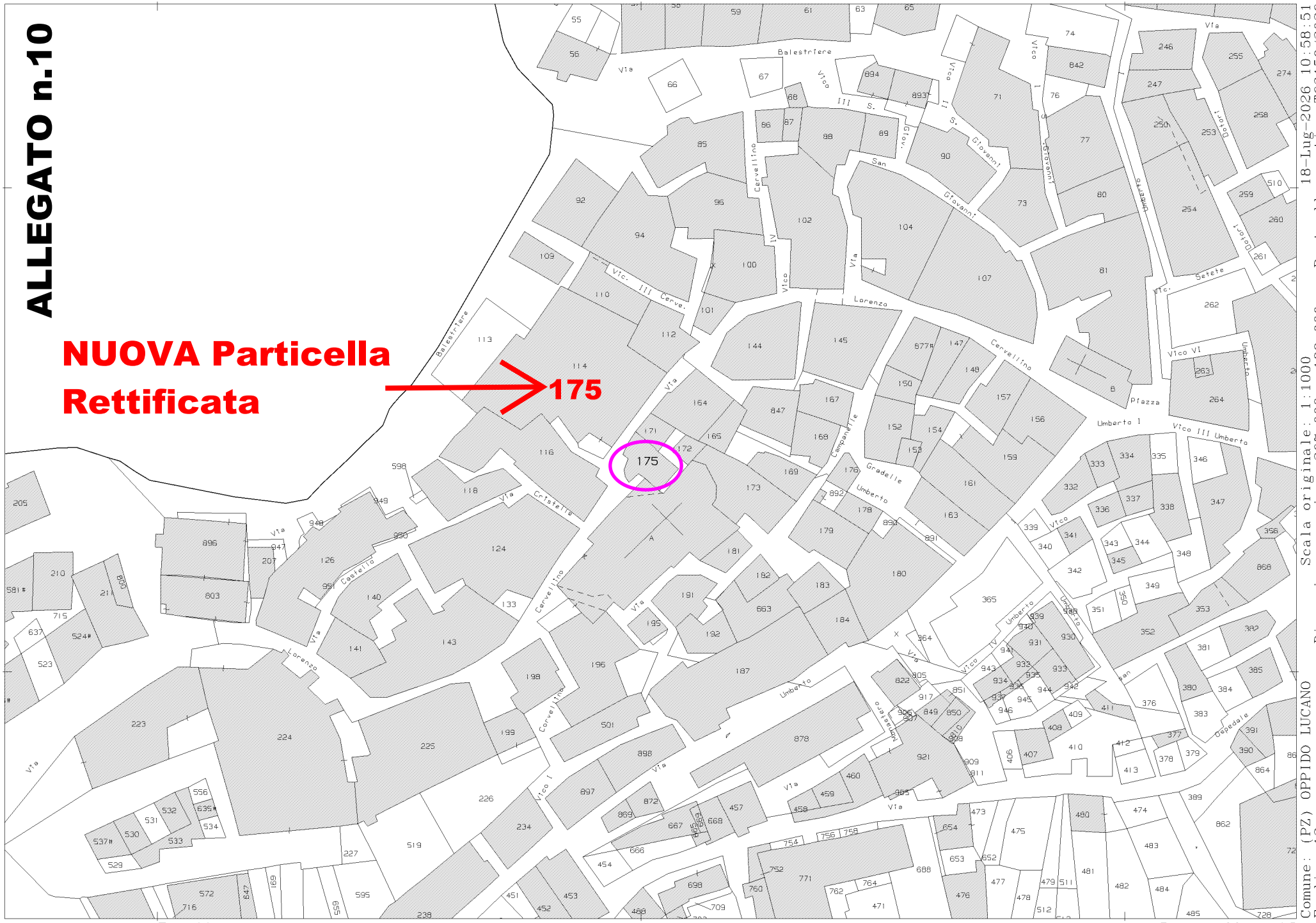
Potenza, lì 10 Agosto 2026

IL C.T.U.

Geom. Antonino Lorusso

ALLEGATO n.10

NUOVA Particella Rettificata



Comune: (PZ) OPPIDO LUCANO
Foglio: 12
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protcollo pratica T63159/2026
18-Lug-2026 10:58:51

1 Particella: 175

COMUNE DI OPPIDO LUCANO (PZ) - VIA LORENZO CERVELLINO CIVICO 103 " PIANO T-1"

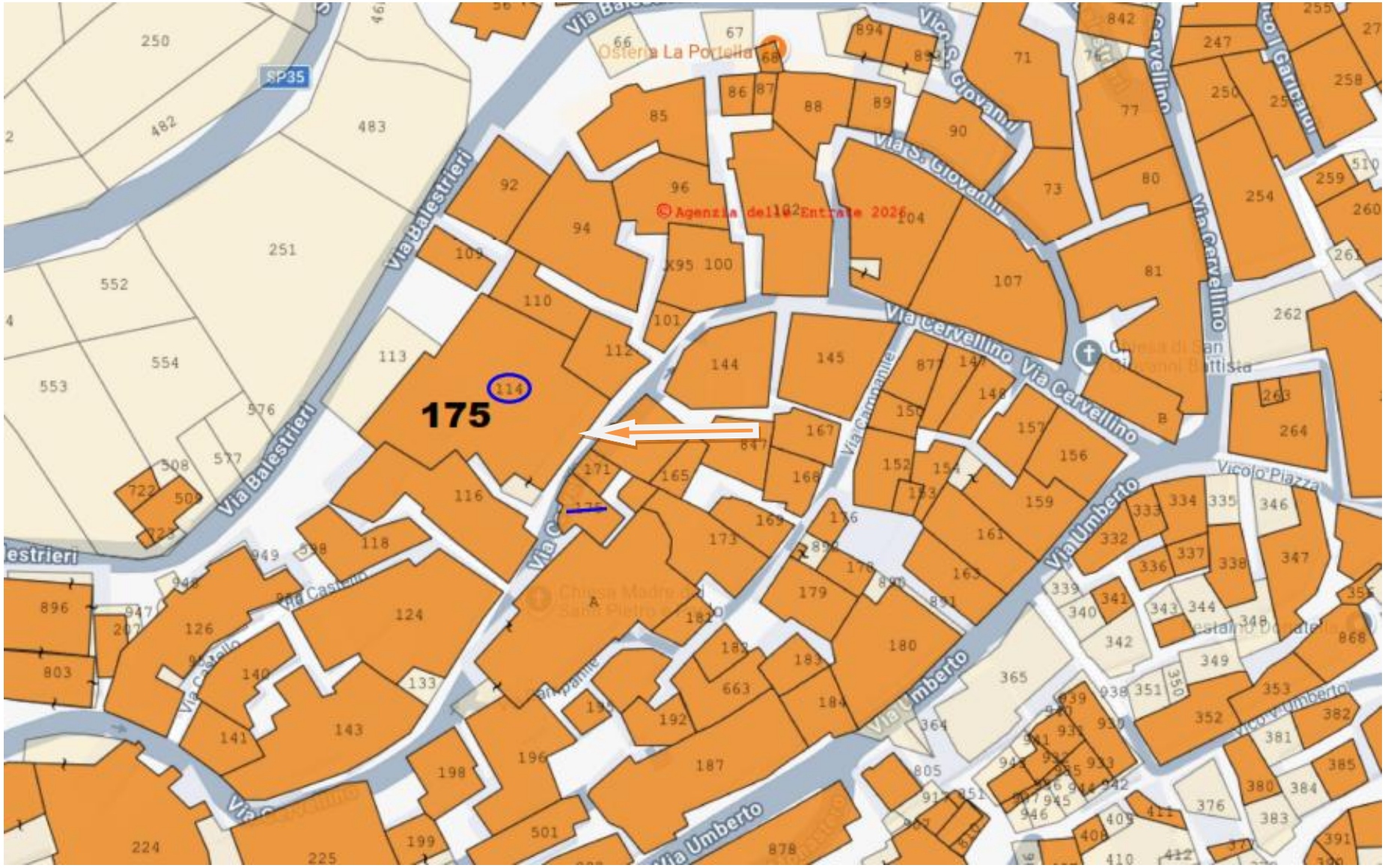


ALLEGATO n. 13

STATO DEI LUOGHI – ORTOFOTO - STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA (FOGLIO 12 – NUOVO INSERIMENTO DELLA PARTICELLA 175 SUB 13)

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 54/2025

COMUNE DI OPPIDO LUCANO (PZ) - VIA LORENZO CERVELLINO CIVICO 103 " PIANO T-1"



STATO DEI LUOGHI – ORTOFOTO - STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA (FOGLIO 12 – NUOVO INSERIMENTO DELLA PARTICELLA 175 SUB 13)

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 54/2025

COMUNE DI OPPIDO LUCANO (PZ) - VIA LORENZO CERVELLINO CIVICO 103 " PIANO T-1"

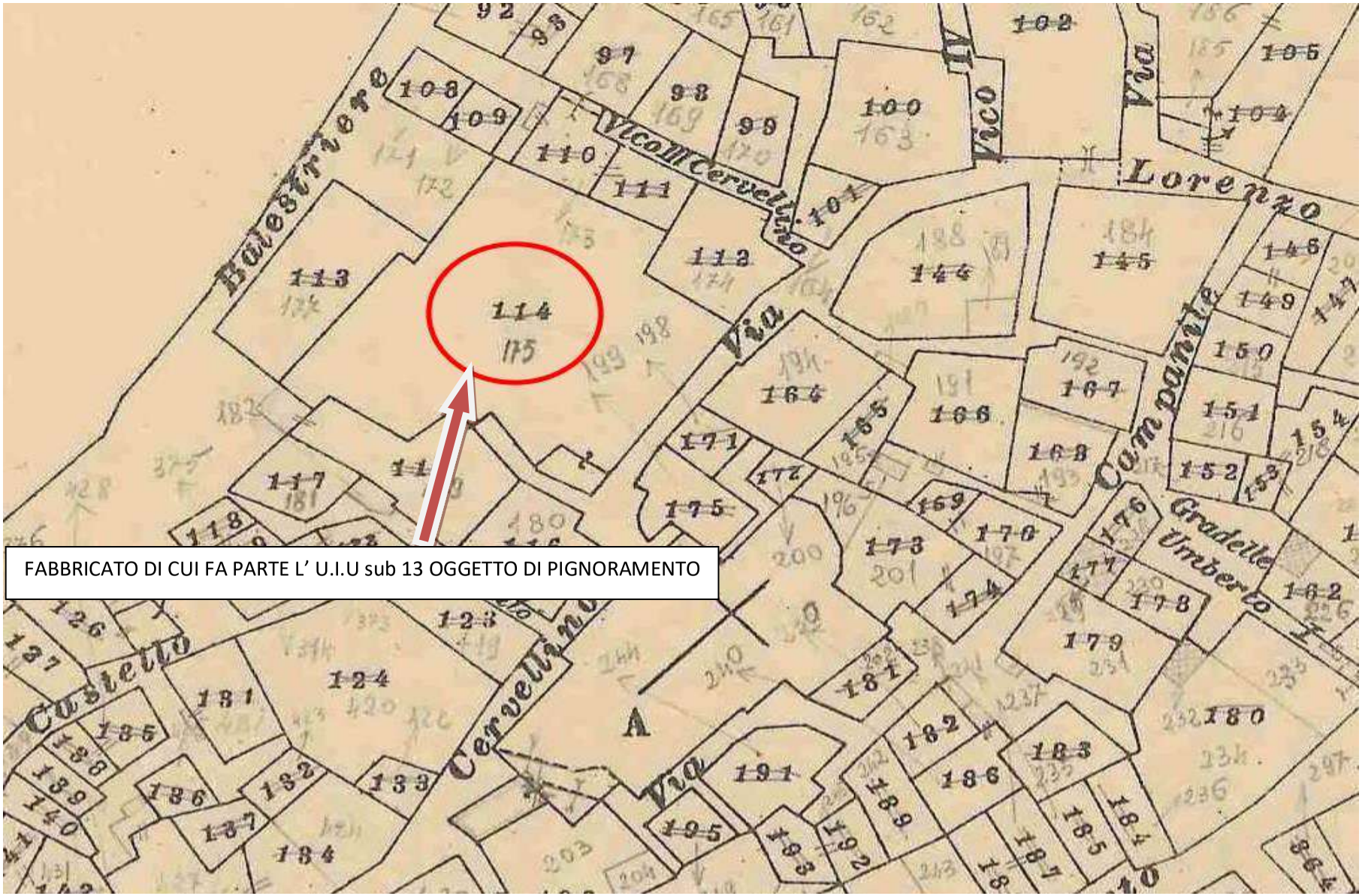


ALLEGATO n. 14

STATO DEI LUOGHI – ORTOFOTO - STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA (FOGLIO 12 – NUOVO INSERIMENTO DELLA PARTICELLA 175 SUB 13)

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 54/2025

COMUNE DI OPPIDO LUCANO (PZ) - VIA LORENZO CERVELLINO CIVICO 103 " PIANO T-1"



STATO DEI LUOGHI – ORTOFOTO - STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA (FOGLIO 12 – NUOVO INSERIMENTO DELLA PARTICELLA 175 SUB 13)

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 54/2025

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2026

Dati della richiesta	**Comune di OPPIDO LUCANO (Codice:G081)**
	Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 12 Particella: 175 Sub.: 13**

INTESTAT

[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di com[redacted]
[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni c[redacted]

[redacted]

	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**12**	**175**	**13**			**A/2**	**3**	**9,5 vani**	**Totale: 283 m² Totale: esluse aree scoperte**: 275 m²**	**Euro 613,29**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2022 Pratica n. PZ0022338 in atti dal 23/03/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22338.1/2022)

Indirizzo	VIA LORENZO CERVELLINO n. 103 Piano T-1				
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. PZ0041355 del 01/06/2022	**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G081 - Foglio 12 - Particella 175

ALLEGATO n.15

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**12**	**175**	**13**			**A/2**	**1**	**9 vani**	**Totale: 283 m² Totale: esluse aree scoperte**: 275 m²**	**Euro 415,08**	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/03/2021 Pratica n. PZ0015622 in atti dal 19/03/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4503.1/2021)

Indirizzo	VIA LORENZO CERVELLINO n. 103 Piano T-1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**12**	**175**	**13**			**A/2**	**3**	**11,5 vani**	**Totale: 295 m² Totale: esluse aree scoperte**: 288 m²**	**Euro 742,41**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA LORENZO CERVELLINO n. 103 Piano T-1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**12**	**175**	**13**			**A/2**	**3**	**11,5 vani**		**Euro 742,41**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2012 Pratica n. PZ0281474 in atti dal 01/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24297.1/2012)

Indirizzo	VIA LORENZO CERVELLINO n. 103 Piano T-1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2026

Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**12**	**175**	**13**			**A/2**	**3**	**11,5 vani**		**Euro 742,41**	VARIAZIONE del 01/12/2011 Pratica n. PZ0438898 in atti dal 01/12/2011 RETTIFICA DI ERRATA ESPOS. GRAFICA (n. 94309.1/2011)

Indirizzo	VIA LORENZO CERVELLINO n. 103 Piano T-1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/01/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	[redacted]	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunion[redacted]
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni c[redacted]
DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/01/2012 Pubblico ufficiale RACIOPPI ANNAMARIA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 5387 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2045.1/2012 Reparto PI di POTENZA in atti dal 07/02/2012		

Situazione degli intestati dal 01/12/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 10/01/2012
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 10/01/2012
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 01/12/2011 Pratica n. PZ0438898 in atti dal 01/12/2011 RETTIFICA DI ERRATA ESPOS. GRAFICA (n. 94309.1/2011)		

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2026

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**12**	**175**	**10**			**A/2**	**4**	**9 vani**		**Euro 673,98 L. 1.305.000**	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA LORENZO CERVELLINO n. 103											
Notifica				**Partita**	564		**Mod.58**	-				

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**12**	**175**	**10**			**A/2**	**4**	**9 vani**		**Euro 720,46 L. 1.395.000**	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA LORENZO CERVELLINO n. 103											
Notifica				**Partita**	564		**Mod.58**	-				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**12**	**175**	**10**			**A/2**	**4**	**9 vani**		**Euro 1,22 L. 2.358**	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA LORENZO CERVELLINO n. 103											
Notifica				**Partita**	564		**Mod.58**	-				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/03/1988

N.	DATI A[redacted]	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/12/2011
	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/12/2011

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2026

DATI DERIVANTI DA	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 14/03/1988 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 4838.1/2011 - Pratica n. PZ0143349 in atti dal 19/04/2011

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(8) Usufrutto 1/4 fino al 14/03/1988
	[redacted]		(1) Proprieta' 1/2 fino al 14/03/1988
	[redacted]		(1) Proprieta' 1/2 fino al 14/03/1988
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0015622 del 19/03/2021

Comune di Oppido Lucano
Via Lorenzo Cervellino

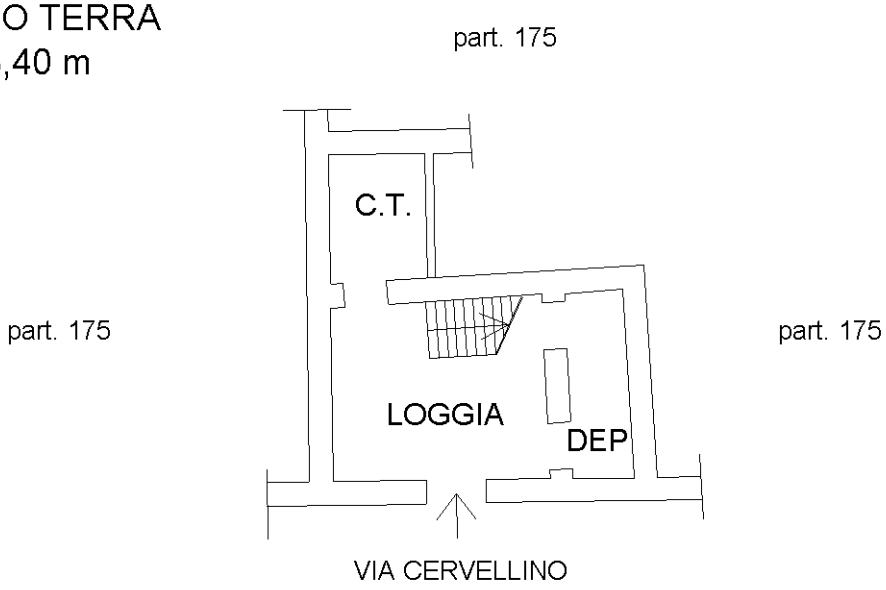
ALLEGATO n.16

civ. 103

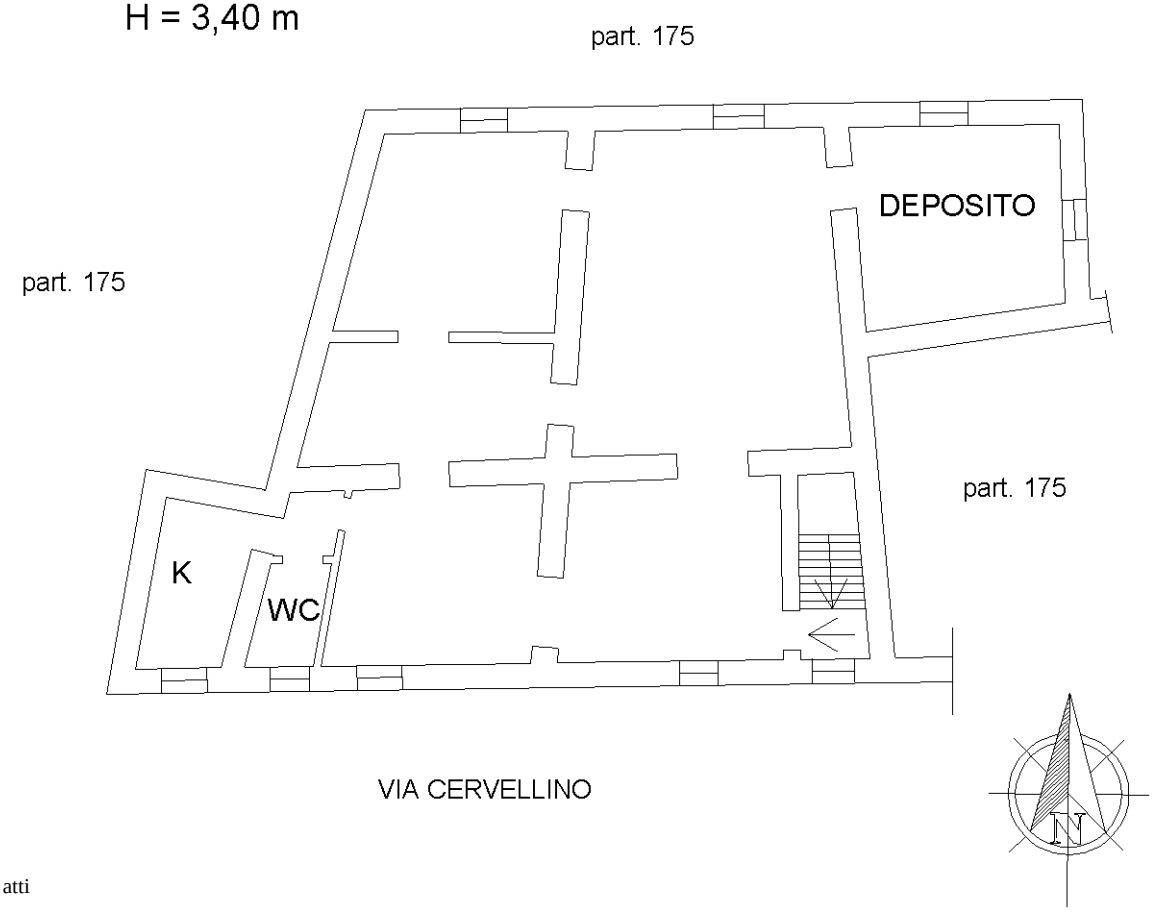
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Malpedi Michele
Foglio: 12	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 175	Prov. Potenza N. 3011
Subalterno: 13	

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO TERRA
H = 3,40 m



PIANO PRIMO
H = 3,40 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2026 - Comune di OPPIDO LUCANO(G081) - < Foglio 12 - Particella 175 - Subalterno 13 >
VIA LORENZO CERVELLINO n. 103 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/02/1940 - Data: 17/07/2026 - n. T98479 - Richiedente: LRSNNN59H01A743Q

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 14129397

Comune Oppido Lucano *Ditta* [redacted]

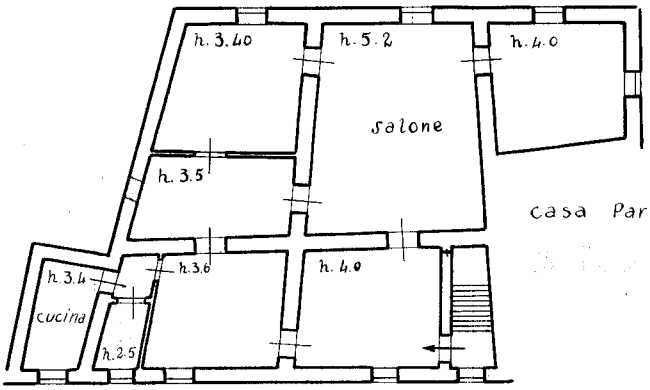
Via Cervellino 103 *Il Segretario*

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE di Oppido Lucano

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
14129397

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



p. 1°

Via Cervellino



p. t.

Via Cervellino

06116396

ORIENTAMENTO

N

SCALA di 1:200

Compilata da:
Geom. Benedetto DeRosa
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i Geometri
della Provincia di Potenza

Data 31-1-940-XVIII *Firma* Geom. Benedetto DeRosa

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2026 - Comune di OPPIDO LUCANO(G081) - < Foglio 12 - Particella 175 - Subalterno 10 > - Uiu soppressa
10 metri
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 12/02/1940 - Data: 17/07/2026 - n. T98479 - Richiedente: LRSNNN59H01A743Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X370) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO n.17

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **19/02/2026**
Ora: **11:38:23**
Numero Pratica: **T86777/2026**

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al **19/02/2026**

Dati della richiesta: **siti nel comune di OPPIDO LUCANO (G081) (PZ) Foglio** 12 **Particella** 175 **Subalterno da** 1 **a** 50

Immobili 13.

	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio **12** Part. **175** Sub. **2**	Categoria **A/4**[a] Classe **3** Consistenza **2 vani** Rendita **Euro 47,10 Lire 91.200**	**VIA LORENZO CERVELLINO n. 23-BIS Piano T**
2	Foglio **12** Part. **175** Sub. **3**	Categoria **C/2**[b] Classe **2** Consistenza **52 m²** Rendita **Euro 45,65 Lire 88.400**	**VIA LORENZO CERVELLINO n. 93 Piano T**
3	Foglio **12** Part. **175** Sub. **4**	Categoria **C/2**[b] Classe **5** Consistenza **39 m²** Rendita **Euro 58,41**	**VIA LORENZO CERVELLINO n. 95-T Piano S1**
4	Foglio **12** Part. **175** Sub. **5**	Categoria **C/2**[b] Classe **6** Consistenza **20 m²** Rendita **Euro 36,15 Lire 70.000**	**VIA LORENZO CERVELLINO n. 97 Piano T**
5	Foglio **12** Part. **175** Sub. **6**	Categoria **C/2**[b] Classe **2** Consistenza **62 m²** Rendita **Euro 54,43 Lire 105.400**	**VIA LORENZO CERVELLINO n. 99 Piano T**
6	Foglio **12** Part. **175** Sub. **7** Foglio **12** Part. **178** Partita **Unita' immobiliare soppressa**		
7	Foglio **12** Part. **175** Sub. **8**	Categoria **C/2**[b] Classe **2** Consistenza **126 m²** Rendita **Euro 110,63 Lire 214.200**	**VIA LORENZO CERVELLINO n. 95BIS Piano T**
8	Foglio **12** Part. **175** Sub. **9**	Categoria **A/2**[c] Classe **3** Consistenza **9 vani** Rendita **Euro 581,01**	**VIA LORENZO CERVELLINO n. 103 Piano S1 - T**
9	Foglio **12** Part. **175** Sub. **10** Partita **Unita' immobiliare soppressa**		
10	Foglio **12** Part. **175** Sub. **11** Foglio **12** Part. **179** Sub. **7**	Categoria **A/4**[a] Classe **3** Consistenza **2 vani** Rendita **Euro 47,10**	**VIA LORENZO CERVELLINO n. 89 Piano 1**
11	Foglio **12** Part. **175** Sub. **12**	Categoria **A/4**[a] Classe **5** Consistenza **3 vani** Rendita **Euro 97,15**	**VIA CASTELLO n. 10BIS Piano 1**
12	Foglio **12** Part. **175** Sub. **7**	Categoria **A/4**[a] Classe **5** Consistenza **4.5 vani** Rendita **Euro 145,72**	**VIA LORENZO CERVELLINO n. 101 Piano T**
13	Foglio **12** Part. **175** Sub. **13**	Categoria **A/2**[c] Classe **3** Consistenza **9.5 vani** Rendita **Euro 613,29**	**VIA LORENZO CERVELLINO n. 103 Piano T-1**

Visura telematica

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) C/2: Magazzini e locali di deposito
c) A/2: Abitazioni di tipo civile

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Malpedi Michele

Iscritto all'albo:
Geometri

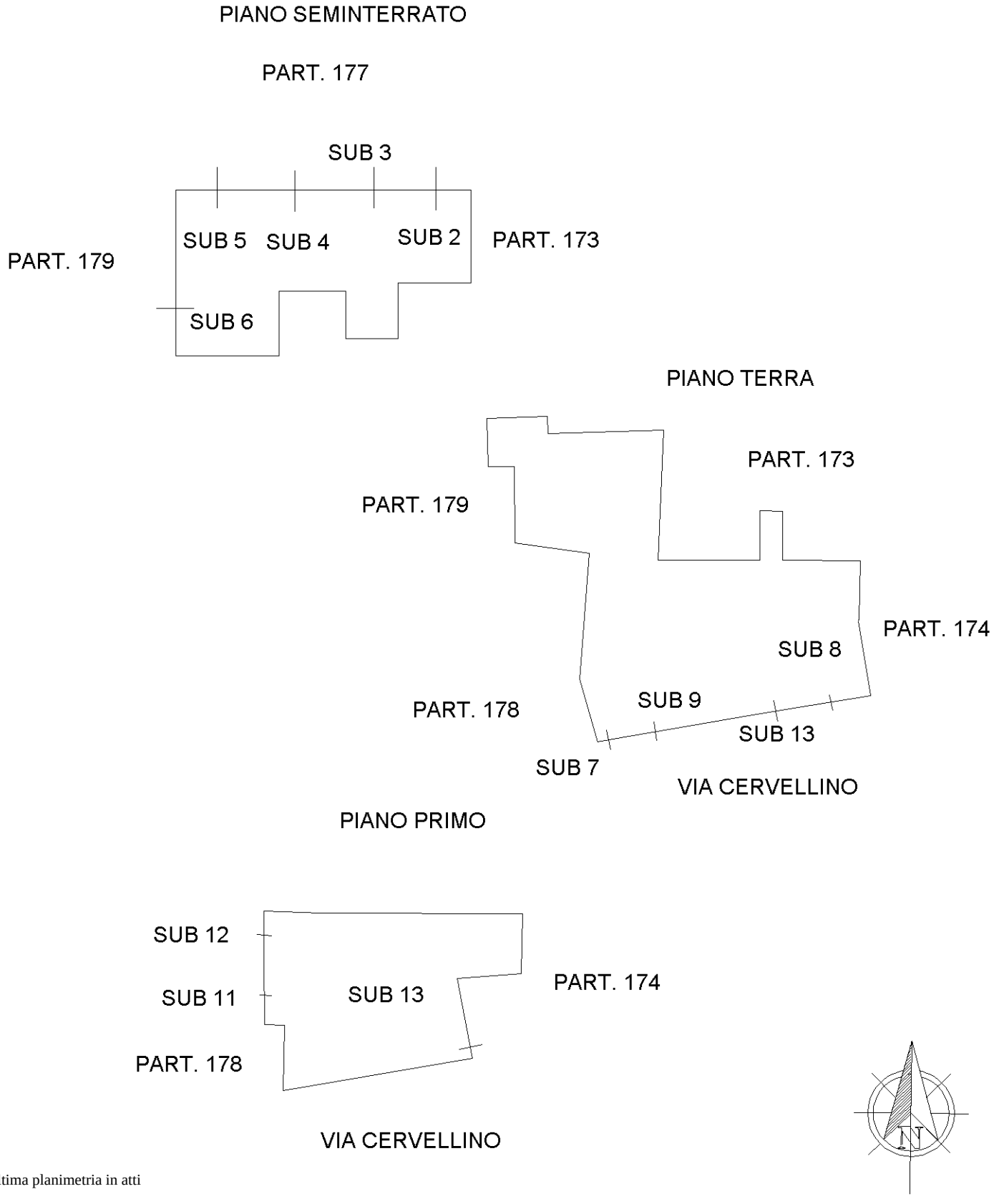
Prov. Potenza N. 3011

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Comune di Oppido Lucano
Sezione: Foglio: 12 Particella: 175

Protocollo n. PZ0438898 del 01/12/2011
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2026 - Comune di OPPIDO LUCANO(G081) - < Foglio 12 Particella 175 >

antonino.lorusso@geopec.it

Da: antonino.lorusso@geopec.it
Inviato: martedì 14 luglio 2026 17:11
A: 'comuneoppidolucano.protocollo@pec.it'
Oggetto: Richiesta precisazioni accesso agli atti
Allegati: Nota_Comune_Oppido.pdf

ALLEGATO n.19

Alla c.a. del Responsabile dell'area tecnica, ing. Donato Michele RAMUNNO.

Egr. ing.,
allego alla presente richiesta di attestazione al stato di inagibilità dell'immobile indicato nella suddetta nota.
Distinti Saluti
Geom. Antonino LORUSSO

Al Comune di Oppido Lucano
Via Bari, 16
85015 Oppido Lucano (Pz)

c.a. ***Ing. Donato Michele RAMUNNO***
Responsabile dell'Area Tecnica

PEC: comuneoppidolucano.protocollo@pec.it

Oggetto: Richiesta attestazione in merito allo stato di inagibilità di immobile.

Egregio Ingegnere,

con riferimento alla mia precedente istanza di accesso ai documenti amministrativi, cui è seguito il Suo cortese riscontro del 13.07.2026, prot. n. 0006027, relativo all'immobile sito in Via Lorenzo Cervellino n. 103, censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 175, subalterno 13, preso atto della documentazione trasmessa e, in particolare, dell'Ordinanza urgente di inagibilità n. 93 del 06.02.1981, con la presente, nella mia qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Tribunale di Potenza nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 54/2025 R.G.E.,

chiedo di voler cortesemente attestare se la suddetta ordinanza risulti tuttora efficace e se, agli atti di codesto Ufficio, siano intervenuti provvedimenti di revoca, annullamento o dichiarazioni di cessazione dello stato di inagibilità del fabbricato in oggetto.

In difetto di tali provvedimenti, si chiede di voler confermare che, agli atti di codesta Amministrazione, l'immobile risulta ancora soggetto all'Ordinanza di inagibilità n. 93 del 06.02.1981.

Potenza, lì 14/07/2025

IL C.T.U.
Geom. Antonino LORUSSO

Via L. Braille n. 4 – 85100 Potenza (Pz) - Tel/Fax 0971.47.02.56 - Cell. 335.72.56.146
e-mail: antoninolorusso@yahoo.it PEC: antonino.lorusso@geopec.it

Comune di Oppido Lucano (PZ)
Via Lorenzo Cervellino n. 103
Esecuzione immobilare n. 54/2025

ALLEGATO N. 20

Foglio 12 particella 175 subalterno 13

TEBELLA DI SINTESI COMPUTO DELLE SUPERFICI

Superficie complessiva = S.U.A. + 60% S.N.R.:

S.U.A.

PIANO TERRA			
	Androne	mq.	26,75
PIANO PRIMO			
	Vano N. 1	mq.	51,39
	Vano n. 2	mq.	72,53
	WC	mq.	4,34
	Cucina	mq.	10,12
	Vano n. 3	mq.	26,00
	Vano n. 4	mq.	25,53
	Disimp.	mq.	2,45
	Sommano	mq.	219,11

S.N.R.

PIANO TERRA			
	Dep. 1	mq.	8,63
	Dep. 2	mq.	7,81
	Sommano	mq.	16,44

TOTALE mq. 235,55

S.C.= 219,11 + (16,44 x 60%)= **mq. 228,97**

Superficie commerciale:
UNI 15733 e Provv. direttoriale n. 120811 del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate

Sommatoria delle superfici interne, della quota percentuale di superfici esterne e della quota percentuale di altre superfici (cantine, posti auti, balconi, terrazze, ecc..)

100%	Sup.interna + sup. dei muri divisori interni
100%	Sup. muri perimetrali non confinanti con altre unità imm.
50%	Sup. muri perimetrali confinante con altre unità imm.
30%	Balconi e terrazze comunicanti fino a 25 mq. poi 10%
35%	Balconi e terrazze coperte (sup. chiuse su tre lati)
25%	Cantina, soffitta a servizio indiretto (non comunicanti)
50%	Cantina, soffitta a servizio diretto (comunicanti)
50%	Taverna, mansarda
15%	Giardino ed aree di pertinenza esclusiva
10%	Giardini di ville e villini
50%	Depositi
60%	Verande
35%	Patii, cavedi e porticati
50%	Garage, box auto e posti auto coperti

Dall'applicazione dei parametri stabiliti dalla Norma UNI 15733 e dal Provv. direttoriale n. 120811 del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per l'unità immobiliare in esame, risulta una superficie commerciale pari a:

Piano terra	mq.	30,03
Piano primo	mq.	260,10
Sommano	**mq.**	**290,13**

Comune di Oppido Lucano (PZ)
Via Lorenzo Cervellino n. 103
Esecuzione immobilare n. 54/2025

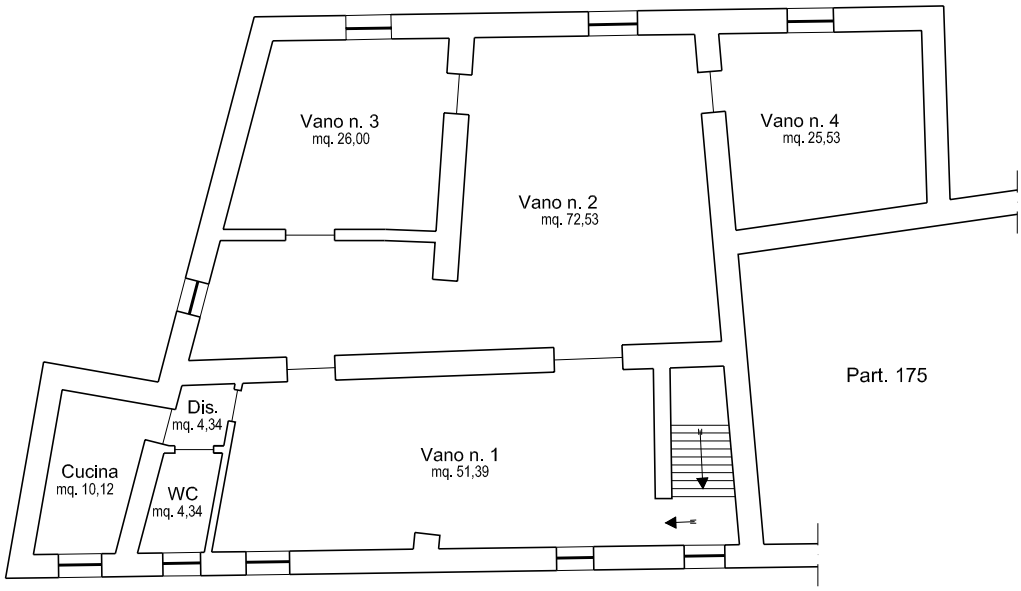
ALLEGATO N. 21

Foglio 12 particella 175 subalterno 13

Scala 1:200

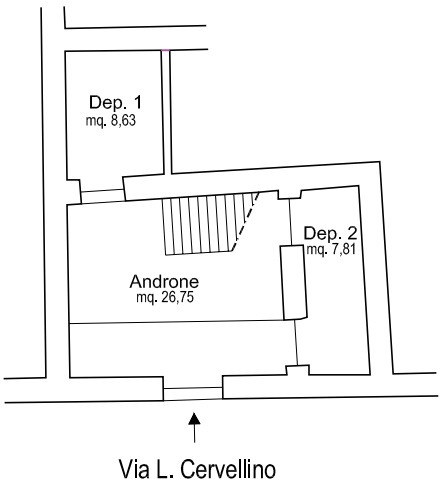
PIANTA PIANO PRIMO

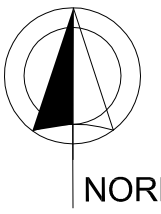
H media = 3,40



PIANTA PIANO TERRA

H media = 3,40

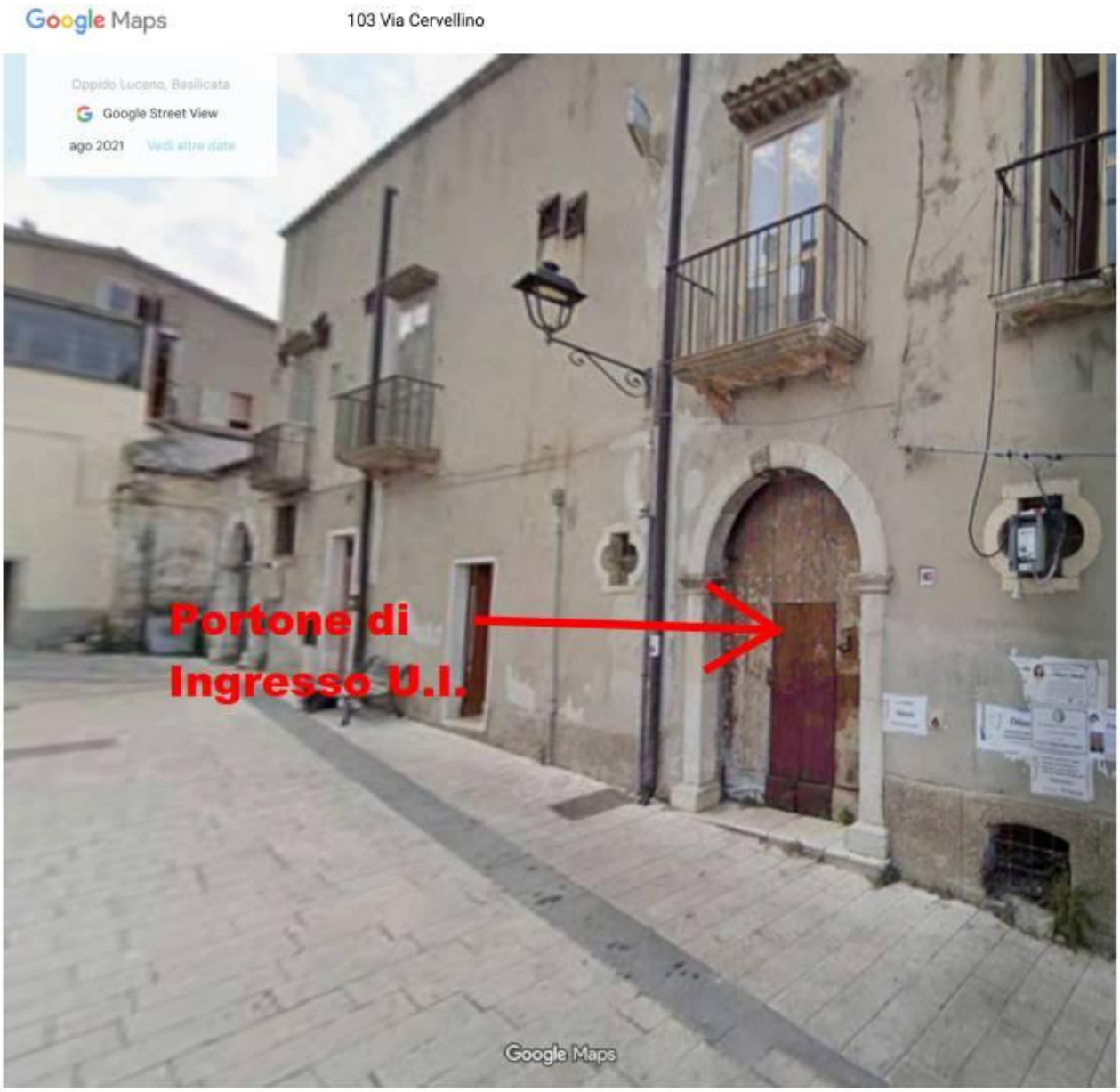




ALLEGATO N. 27

Comune di Oppido Lucano (PZ) – Via Lorenzo Cervellino n. 103 - Foglio 12 part. 175 sub. 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



PROSPETTO PRINCIPALE Fabbricato Foglio 12 Particella 175
Via Lorenzo Cervellino n. 103, 85015 - Oppido Lucano – PZ



Portone di Ingresso U.I.U Sub 13



Prospetto Principale



Androne di Ingresso





Vano deposito n. 2



Vano deposito n. 1



*Scala di accesso al primo Piano - direttamente dall'interno ai vani dell'unità immobiliari - **ad uso esclusivo** del subalterno 13)*





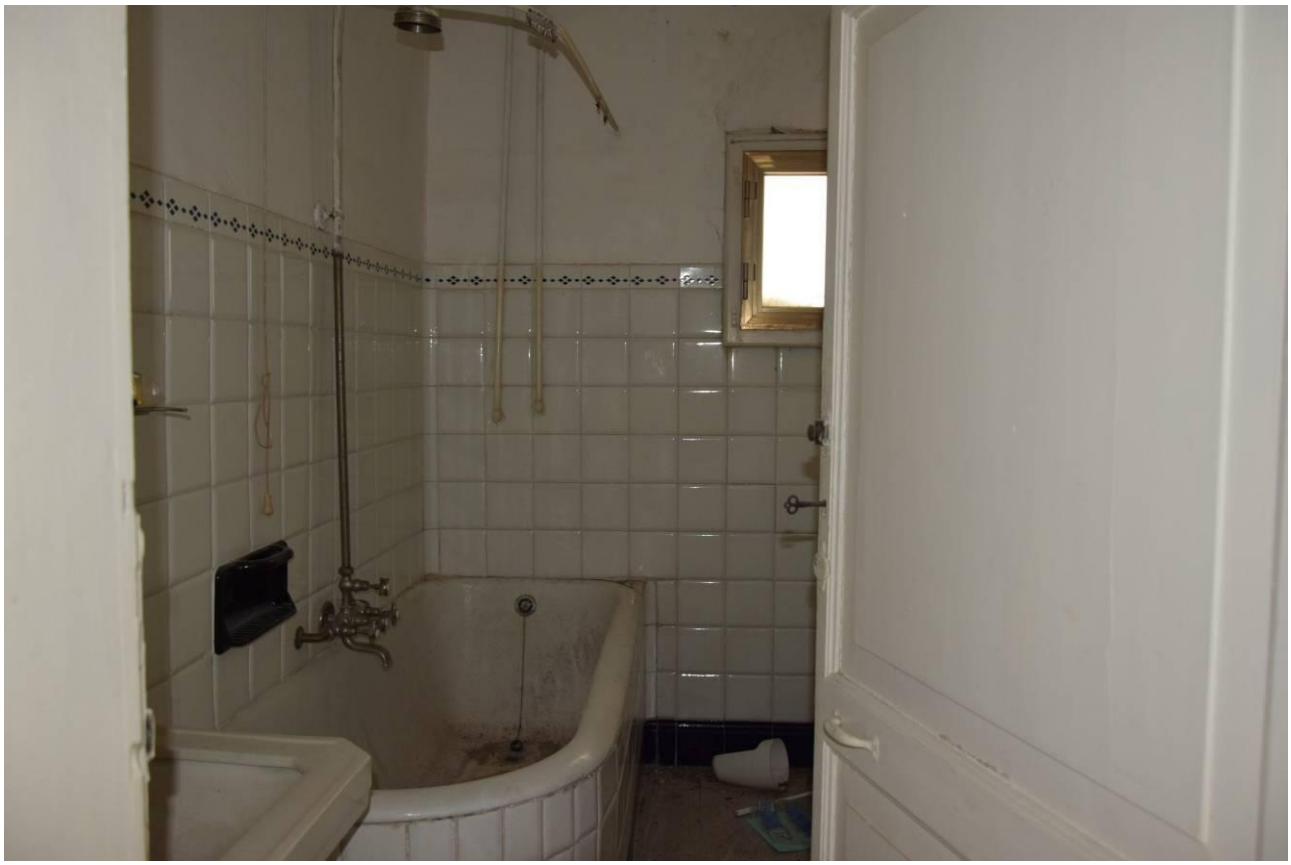
Ambienti interni





Vista interna





Bagno





CAMERA





CAMERA





Vista Vano





Vista camera



Scala di accesso al tetto