

**TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDIMENTO n.ro 14/2020 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Annachiara Di Paolo

OGGETTO:
Stima di beni pignorati.

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:

-

CONTRO

CUSTODE GIUDIZIARIO
Dott. Michele IULIANO

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):16/11/2022

GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):16/11/2022

UDIENZA FISSATA IN DATA:20/09/2023

TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE
(Ante 30 gg Udienza):21/08/2023

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 1

Il C.T.U.
Geom. Nicola Scavone



1. Premessa

Il sottoscritto geometra Nicola Scavone, iscritto all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n. 1866, è stato nominato Esperto Estimatore in seno alle procedure di esecuzione immobiliari di cui sopra.

A seguito dell'accettazione dell'incarico in data 16/11/2022 lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico, nonché verifiche presso gli uffici amministrativi: Comune di Pietragalla (Ufficio Tecnico Comunale), Agenzia del Territorio di Potenza e Conservatoria dei RR.II. Ha, inoltre, eseguito le principali attività professionali unitamente al Custode Giudiziario Dott. Michele Iuliano.

I sopralluoghi presso gli immobili si sono svolti in data 09/12/2022 e 07/01/2023, previa comunicazione alle parti, durante i quali sono stati acquisiti i dati metrici degli stessi e la documentazione fotografica, a conclusione sono stati redatti i verbali sottoscritti dalle parti intervenute (*Allegati n.ri 52 e 53*).

Si auspica che le informazioni fornite, in quanto indirizzate a soggetti "non addetti ai lavori" quali il pubblico dei potenziali acquirenti, siano maggiormente comprensibili in quanto accompagnate da foto e planimetrie inserite nel corpo stesso della relazione.

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

Il sottoscritto ha verificato che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile** della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese;
- la certificazione delle iscrizioni si estende fino all'anno 2000 a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta per ciascuno dei soggetti che risultano proprietari;
- la certificazione delle trascrizioni (a favore e contro) risale all'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- i dati catastali storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione ipotecaria.
- Non sono stati depositati l'estratto catastale attuale e storico e i relativi dati sono riassunti nella certificazione notarile;
- il creditore procedente non ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato. Il sottoscritto ha acquisito in data 30/11/2022 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pietragalla i seguenti documenti:
 - certificato di stato civile dell'esecutato [REDACTED] (*Allegato n. 1*);
 - estratto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio con [REDACTED] anno 1981 Parte II Serie B n.3, Annotazioni: I coniugi [REDACTED] con atto notarile del notaio Domenico Antonio Zotta n. 26517 del 28/08/1991 dichiarano di scegliere il regime della separazione dei beni (*Allegato n. 2*);



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

Primo profilo (diritti reali):

1a. Il diritto reale dei beni oggetto di pignoramento è:

- [REDACTED] proprietà

1/1, degli immobili siti nel comune di Pietragalla (Pz) alla c.da Settanni

- 1- Catasto Terreni Foglio 55 part. **1034** consistenza 37 are e 2 centiare;
- 2- Catasto Fabbricati Foglio 55 part. **1035, C/2**, mq 50, piano terra;
- 3- Ente Urbano Foglio 55 part. **481** consistenza 15 centiare;
- 4- Ente Urbano Foglio 55 part. **483** consistenza 11 centiare;
- 5- Catasto Fabbricati Foglio 55 part. **462 sub 6, D/8**, piano S1;
- 6- Catasto Fabbricati Foglio 55 part. **462 sub 7, A/2** vani 6.5, piano terra;
- 7- Catasto Fabbricati Foglio 55 part. **462 sub 5, A/2** vani 7, piano 1 e 2;

1b. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento non corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato. Infatti l'atto di pignoramento reca l'indicazione di un **diritto di contenuto piu' ampio** e, in tal caso, si procede nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato.

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

Non si riscontrano difformità formali dei dati indicati nel pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (24/01/2020) tranne per la p.lla n. 1034 che risulta soppressa con frazionamento del 04/03/2020. La soppressione ha generato le particelle n.ri: 1116 di mq. 275, 1117 di mq 1899 e la 1118 di mq 1528, fabbricato urbano.

Ortofoto con l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento.



➤ “b” Proprietà: [REDACTED], catastalmente riportato in ditta a: [REDACTED] usufruttuario parziale di livello; COMUNE DI PIETRAGALLA, diritto del concedente e [REDACTED] livellario, relativamente all’Ente Urbano in catasto terreni del comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 481**, di mq 15, non identificabile automaticamente al catasto fabbricato con nessun immobile correlato allo stesso identificativo. L’immobile, per l’accesso carrabile, è intercluso dalla strada sterrata costituita dalla p.lla 477 quest’ultima non oggetto di pignoramento.

➤ “c” Proprietà: [REDACTED], catastalmente riportato in ditta a: [REDACTED] proprietà per 2/18; [REDACTED] proprietà per 2/18; [REDACTED] proprietà per 9/18 e [REDACTED] proprietà per 5/18, relativamente all’Ente Urbano in catasto terreni del comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 483**, di mq 11, non identificabile automaticamente al catasto fabbricato con nessun immobile correlato allo stesso identificativo. L’immobile, per l’accesso carrabile, è intercluso dalla strada sterrata costituita dalla p.lla 477 quest’ultima non oggetto di pignoramento.

➤ “d” Proprietà: [REDACTED] catastalmente riportato in ditta a: COMUNE DI PIETRAGALLA diritto del concedente e [REDACTED] livellario, dell’immobile in catasto terreni del comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 1116 (ex 1034 ex 476)** di mq 275, seminativo di classe 2. L’immobile, per l’accessocarrabile, è intercluso dalla strada sterrata costituita dalla p.lla 477 quest’ultima non oggetto di pignoramento. Terreno comune ai lotti n.ri 1 e 5.

I diritti reali indicati nell’atto di pignoramento non corrispondono a quelli in titolarità dell’esecutato pervenuti per acquisto fattone con atto del 29/08/1991 del notaio Zotta di Potenza, Rep. 26533 in quanto gli immobili:

- pignorati al sig. [REDACTED] per la piena proprietà. In realtà sulla particella 462 sub 6, 481, 483 e 1116 del foglio 55 esiste una enfiteusi a carico del Comune di Pietragalla. E’ stato, quindi, *indicato un diritto di contenuto piu’ ampio rispetto a quello in titolarità dell’esecutato.*



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

2a. Descrizione materiale dei lotti:

Lotto n. 1: Fabbricato in Pietragalla Fg 55 p.lla 462 sub 6 con antistante piazzale costituito dalle p.lle 481, 483 e 1116 (ex 1034 ex 476) del Fg 55.	
Tipologia	L'immobile è riportato catastalmente come officina meccanica per veicoli industriali ma è attualmente utilizzato a deposito. Situato al piano sottostrada primo con piazzale antistante, asfaltato, costituito dalle particelle n.ri 481 e 483. La part. 1116 (ex 1034) risulta sterrata. E' parte di un edificio con immobili residenziali ai piani superiori.
Ubicazione	In Pietragalla (Pz) in contrada Crocevia s.n.c.
Accesso	Ha accesso dal piazzale costituito dalla part. 462 sub 7 e scala condominiale, part. 462 sub 1. Per l'accesso carrabile, invece, è intercluso dalla strada sterrata costituita dalla p.lla 477 quest'ultima non oggetto di pignoramento.
Pertinenze	Bagno adiacente la facciata est del fabbricato.
Altezza interna utile	Mt. 4.45
Superficie netta	Deposito mq 108.31 Deposito mq 42.77 Deposito mq 30.42 Bagno mq 3.65 Soppalco mq 9.30 Deposito/bagno mq 19.84 Deposito mq 2.04
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 237.62 + piazzale circa mq 190 asfaltato
Esposizione	Sud/Est
Stato conservativo	Scadente
Caratteristiche strutturali	Muratura, pilastri in c.a. e solai in latero cemento
Rifiniture	Pavimento locali principali in battuta di cemento, soppalco e porte d'ingresso scorrevoli in ferro.
Impianti presenti	Idrico-sanitario ed elettrico



Documentazione fotografica (Allegato n. 4)

FG 55_Part. 462/6



FG 55_Part. 462/6



Piazzale antistante FG 55_P.lle 481-483



Foto esterna fabbricato

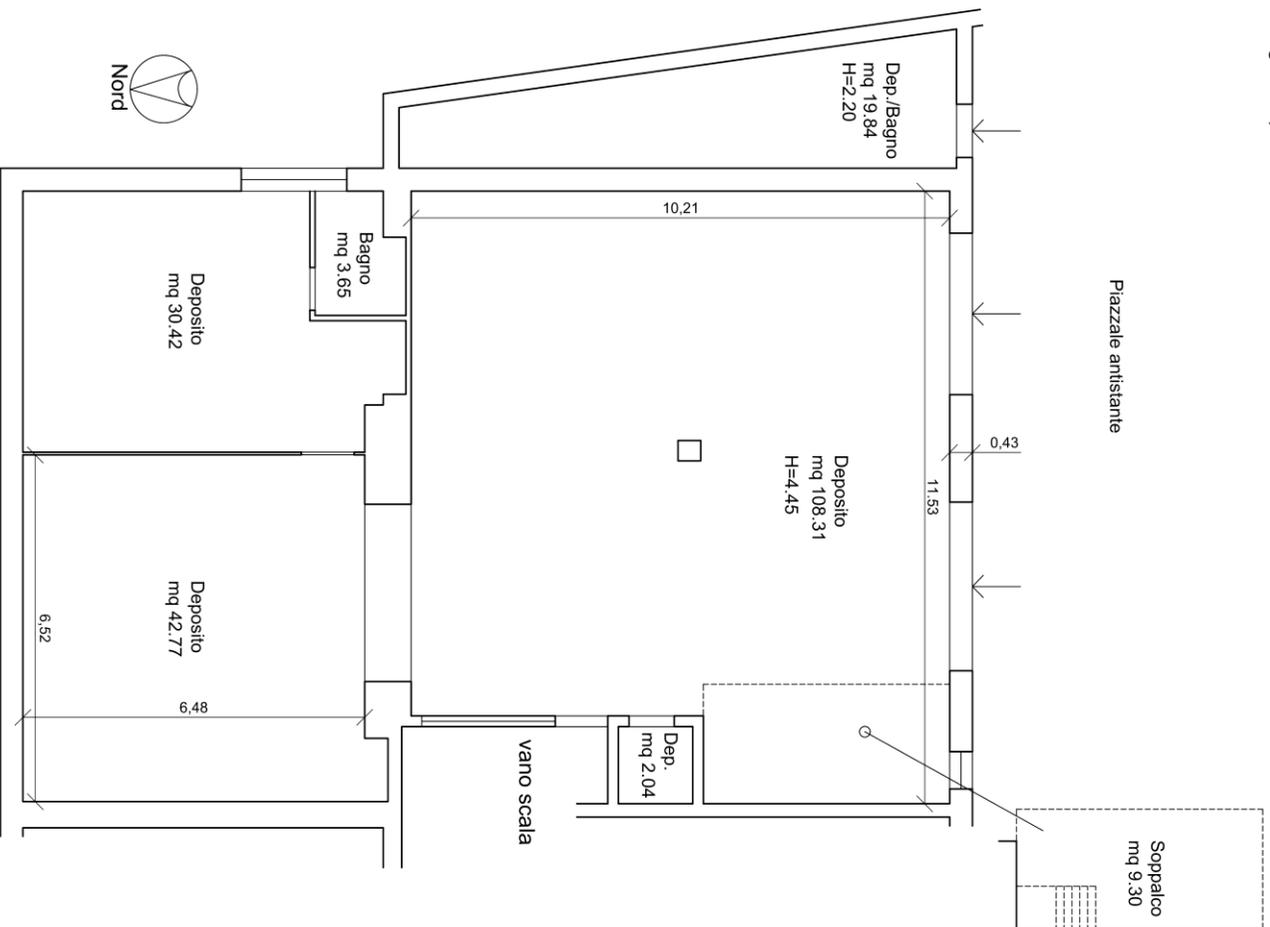


P.lla 1116 (ex 1034 ex 476) FG 55

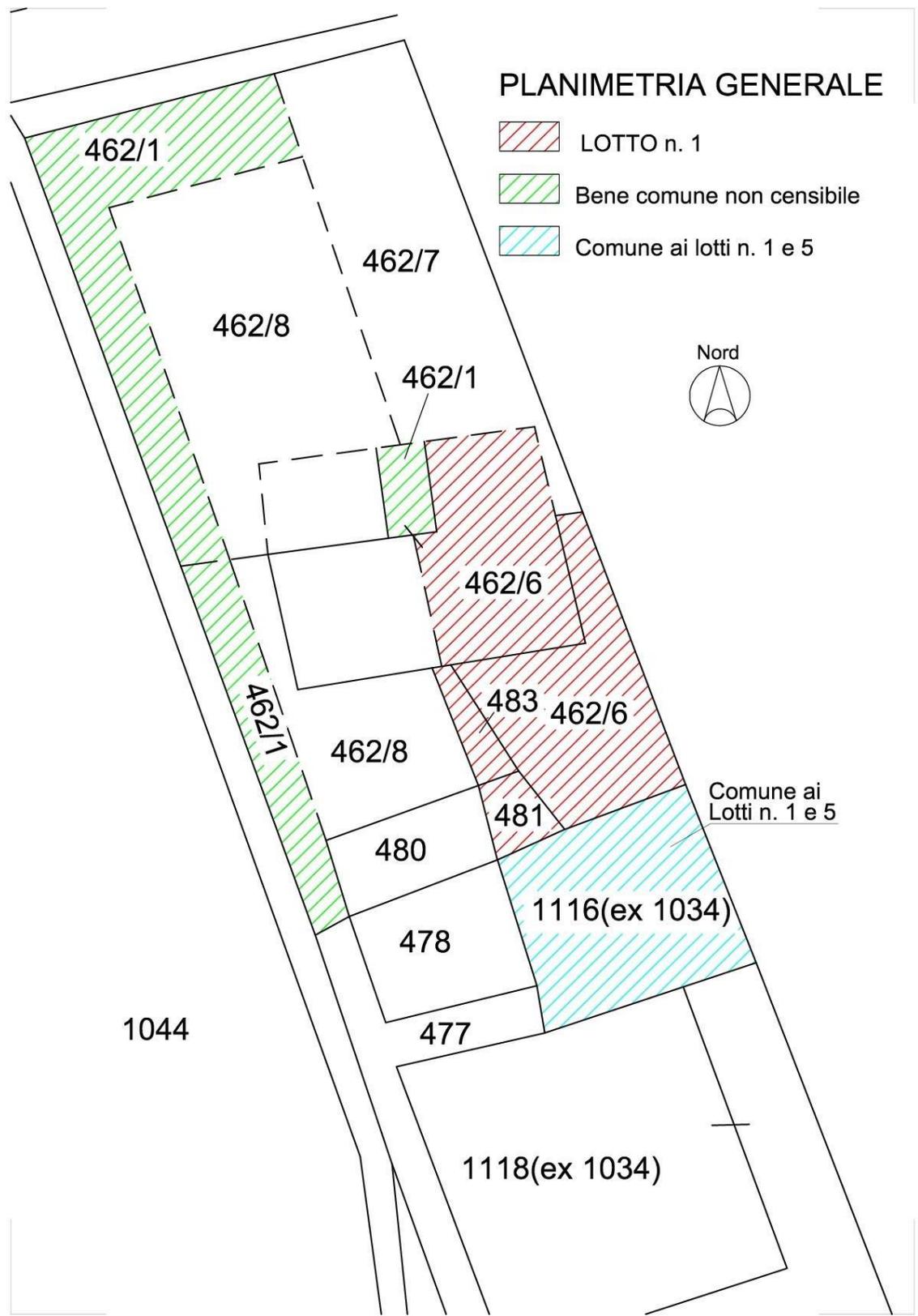


Planimetria dello stato reale dei Luoghi Fig 55 particella n. 462/6 (Allegato n. 5)

COMUNE DI PIETRAGALLA (Pz)
Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'unità immobiliare distinta in catasto urbano
al foglio 55 particella n.ro 462 sub 6
scala 1/100



Planimetria generale LOTTO n. 1 (fabbricato + piazzale antistante) Fg 55 P.lle 462/6, 481, 483 e 1116 (ex 1034 ex 476) (Allegato n.6)



2b. Trattandosi di officina meccanica (attualmente deposito) non necessita di **attestato di prestazione energetica**.

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

3.a – I dati catastali dei beni pignorati del LOTTO n. 1 sono i seguenti:

- Immobile per le speciali esigenze di attività commerciale in catasto fabbricati del comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 462 sub 6 (ex sub 3)**, categoria D/8, contrada Settanni (catastalmente in contrada Crocevia, snc), Piano S1, Rendita euro 1.567,50 con diritto al Bene Comune Non Censibile in catasto al fg 55 p.lla 462 sub 1.
- Ente Urbano in catasto terreni del comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 481**, di mq 15, non identificabile automaticamente al catasto fabbricato con nessun immobile correlato allo stesso identificativo.
- Ente Urbano in catasto terreni del comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 483**, di mq 11, non identificabile automaticamente al catasto fabbricato con nessun immobile correlato allo stesso identificativo.
- Terreno nel comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 1116 (ex 1034 ex 476)**, di mq 275, seminativo di classe 2.

Il sottoscritto ha acquisito in data 17/11/2022, 20/12/2022 e 23/01/2023 presso l' Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- **visura storica per immobile F. 55 part. 462/6 (ex sub 3)** (Allegato n. 7);
- **visura storica per immobile F. 55 part. 481** (Allegato n. 8);
- **visura storica per immobile F. 55 part. 483** (Allegato n. 9);
- **visura storica per immobile F. 55 part. 1116 (ex 1034, 476)** (Allegato n. 10);
- **planimetria catastale corrispondente F. 55 part. 462/6** (Allegato n. 11);
- **il foglio di mappa e' stato allegato dal creditore procedente** (Allegato n. 12);
- **elaborato planimetrico fg 55, part. 462** (Allegato n. 13)

3.b – si precisa l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali tranne per la p.lla 1034 che risulta soppressa con frazionamento del 04/03/2020. La soppressione ha generato le particelle n.ri: 1116 di mq. 275, 1117 di mq 1899 e la 1118 di mq 1528, fabbricato urbano.

3.c – non sono intervenute **variazioni** in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento;

3.f – La **situazione reale dei luoghi per la particella n. 462/6 del fg 55** è difforme **dalla situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente;

3.g – la **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale **per la particella n. 462/6 del fg 55** ha evidenziato delle difformità consistenti in: diversa distribuzione degli spazi interni, finestra lato sud, presenza di un piccolo vano soppalco e del bagno/deposito adiacente. Pertanto di seguito si riporta la **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**;



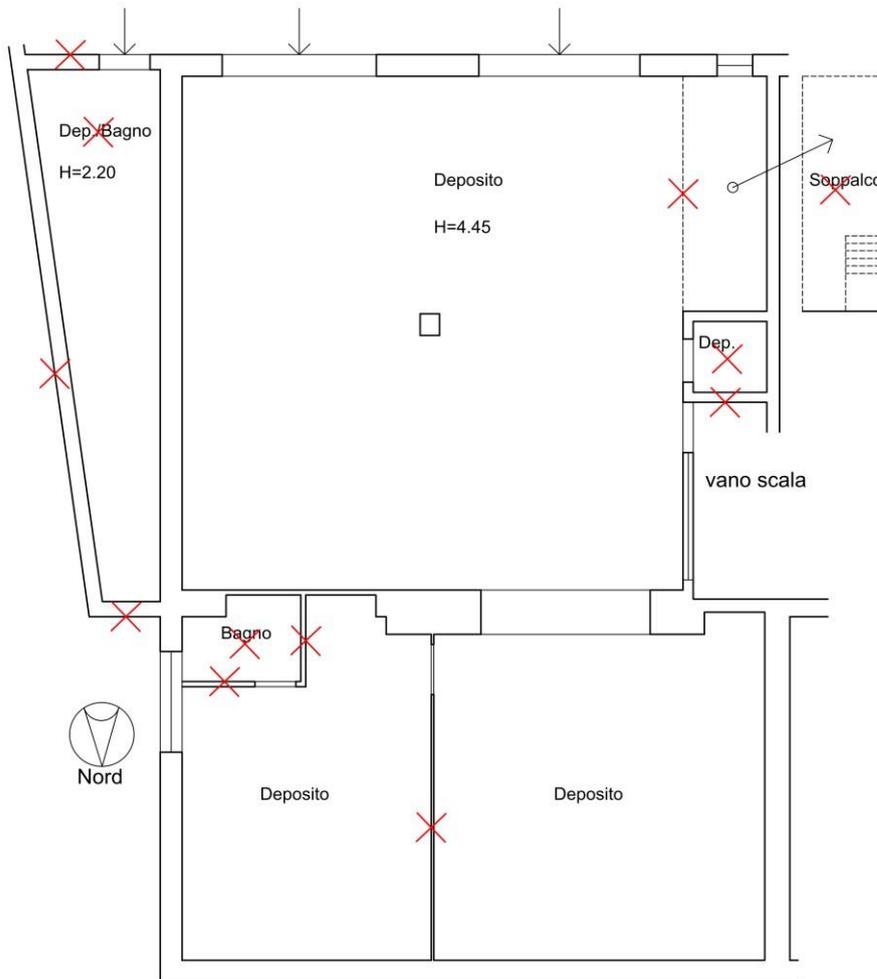
(Allegato n. 14)

COMUNE DI PIETRAGALLA (Pz)

Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle difformità con la planimetria catastale dell'unità immob. distinta in catasto al Fg 55 part. n. 462 sub 6.

==== Divisione interna come da stato reale dei luoghi

----- Divisione interna come da corrispondente planimetria catastale



3.h – La corrispondente **planimetria catastale** presente negli archivi del catasto necessita di aggiornamento e la sua regolarizzazione comporta la presentazione di pratica PREGEO + DOCFA per variazione con una spesa che si stima in euro 2.000,00.



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

Si predispongono per il lotto individuato il seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO N. 1:

- 1/1 dell'immobile nel comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 462 sub 6 (ex sub 3)**, categoria D/8, contrada Settanni, Piano S1, Rendita euro 1.567,50 con diritto alla p.lla comune 462 sub 1. L'immobile, per l'accesso carrabile, è intercluso dalla strada di accesso costituita dalla part. 477 quest'ultima non oggetto di pignoramento. Necessita di aggiornamento di planimetria catastale; Presenta difformità sanabili con pratica ai sensi del D.P.R. 380/01.
 - 1/1 dell'Ente Urbano in catasto terreni del comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 481**, di mq 15, e **p.lla 483** di mq 11, entrambe non identificabili automaticamente al catasto fabbricati con nessun immobile correlato agli stessi identificativi.
 - terreno comune ai lotti n. 1 e 5 in catasto del comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 1116 (ex 1034 ex 476)**, di mq 275, seminativo di classe 2.
 - Gli immobili, per l'accesso carrabile, sono interclusi dalla strada di accesso costituita dalla part. 477 quest'ultima non oggetto di pignoramento.
- PREZZO BASE euro 45.020,00;**

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

L'esperto ha proceduto alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (*R.G. n. 2299, R.P. n. 1923 del 13/02/2020*) e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo si relaziona:

- All'esecutato [REDACTED] in regime di separazione dei beni, gli immobili p.lle 462/5 e 462/6-7 (entrambe ex p.lla 462/3), le p.lle 483, 481 e le p.lle 1034 e 1035 (entrambe ex 476) sono pervenuti per acquisto con atto del 29/08/1991 del notaio Zotta, Rep. 26533, trascritto il 31/08/1991 ai nn. 10131/8697, da [REDACTED].
- Gli immobili hanno formato oggetto, inoltre, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento delle seguenti formalità:
 - Iscrizione nn. 10171/1533 del 20/07/2000 ipoteca giudiziale nascente da ruolo emesso da S.E.M. spa con sede in Potenza Rep. 1920/2000 contro [REDACTED] sulla p.lla ex 462/3 e 462/5 in catasto fabbricati, capitale L. 5.967.428 Ipoteca L. 5.967.428;
 - Iscrizione nn.1132/235 del 14/01/2004 ipoteca legale nascente da ruolo emesso in data 30/12/2003 da S.E.M. spa Rep. 13059 contro [REDACTED] sulle ex p.lle 462/3 e 462/5, capitale € 15.814,71 Ipoteca € 31.629,42;
 - Iscrizione nn. 11725/1316 del 11/08/2011 ipoteca volontaria in rinnovazione di quella iscritta n. 780 del 31/8/1991 concessa a garanzia di finanziamento con atto del 30/08/1991, notaio Zotta Rep 26536 a favore di Mediocredito della Basilicata contro [REDACTED] sulle p.lle 1034, 1035, 481, 483, 462/6-7-5, capitale € 78.501,45 Ipoteca € 157.002,90;



- Trascrizione nn. 11727/9106 del 11/08/2011 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Potenza in data 08/07/2011 Rep. 1315 a favore di Mediocredito Italiano spa contro [REDACTED] sulle ex p.lle 462, 476, 481, 483 e 466;
- Trascrizione nn. 2299/1923 del 13/02/2020 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Potenza in data 24/01/2020 Rep. 90 a favore di Verbania Securitisation srl con sede in Roma contro [REDACTED]

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

L'esperto ha proceduto alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico mediante richiesta di copia del provvedimento autorizzativo al dirigente dell'Ufficio Tecnico del comune di Pietragalla in data 31/01/2023 (Allegato n. 15)** e riferisce quanto segue:

- **l'epoca di inizio di realizzazione dell'immobile è successiva alla Concessione Edilizia n. 13 del 267/1978;**
- **gli estremi di ulteriori provvedimenti autorizzativi sono:**
 - Condono Edilizio n. 42 del 27/04/2007, pratica Edilizia n. 300 del 01/10/1986 prot. 6996 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 e successive modifiche ed integrazioni con allegati disegni e certificato di idoneità sismica depositato alla Regione Basilicata, Dipartimento Assetto del Territorio, Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo in data 21/03/2000 al n. 5052 (Allegato n. 16);
 - Denuncia di Inizio Attività Prot. 1436 del 20/08/2008 comprensiva di elaborati tecnici (Allegato n. 17);

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

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo 07/01/2023 è risultato utilizzato dal debitore esecutato.

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

- immobile destinato a officina meccanica per veicoli industriali (attualmente utilizzato a deposito) di mq 240.32 (superficie lorda) x € 0.70/mq (valore medio di locazione desunto dalla banca dati OMI) = **€ 168,00 mensili** .

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

Si procede alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

- Non vi è pendenza di altra procedura esecutiva;
- non vi sono pendenze di **procedimenti giudiziari civili**;
- non vi è presenza di **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- il bene pignorato non è soggetto a **vincoli storico-artistici**, i terreni ricadono in zona agricola.
- il bene pignorato fa parte di un condominio. Il regolamento di condominio non è stato fornito dall'esecutato in quanto non presente nella propria documentazione;
- non vi sono **atti impositivi di servitù** sui beni pignorati;



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

In particolare si indica:

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Domande giudiziali: non presenti.
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti.
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non presenti.
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: non presenti;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: non presenti.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie: nessuna cancellazione;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna cancellazione;
- 3) Difformità urbanistico – diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento di superficie dell'immobile mediante la realizzazione di un soppalco in ferro. Difformità sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01 con pratica in sanatoria che comporta una spesa complessiva di euro 3.000,00, importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- 4) Difformità Catastali: diversa distribuzione degli spazi interni, finestra lato sud, presenza di un piccolo vano soppalco e del bagno/deposito adiacente la cui regolarizzazione comporta una spesa di euro 2.000,00, importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

I beni eseguiti non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati risultano gravati da enfiteusi di natura allodiale come da certificazione rilasciata dalla Regione Basilicata, Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, alle Infrastrutture Rurali e allo S.P. (*Allegato n. 54*).

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

Le informazioni sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso sono stati richiesti al proprietario esecutato [REDACTED] e di seguito si riportano:

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



Nei documenti in possesso del proprietario esecutato non risulta presente il regolamento di condominio.

Risposta al QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Indicazione del **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015.

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto ha calcolato:

- la superficie degli immobili, specificando quella commerciale, secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 10750;

Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Calcolo superfici	Coeff. Rid.	Superficie Commerciale P.lla 462/6
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni	Mq 214.75	---	214.75
Pareti perimetrali mq 25.57 si considera max il 10% di 214.75	Mq 214.75	0.10	21.47
Soppalco al 15%	Mq 9.30	0.15	1.40
Superficie commerciale			Mq 237.62

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 18*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito, *Allegato n. 19*)
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- Valore di affrancazione:

Immobile	Canone enfiteutico annuo	Recupero ultime 5 annualità	Valore di affrancazione	Spese notarili	Sommano
462/6	$1.567,50 \times 63 \times 25\% \times 1\% = \text{€ } 246,88$	$\text{€ } 246,88 \times 5 = \text{€ } 1.234,40$	$246,88 \times 15 + 1.234,40 = \text{€ } 4.937,60$	€ 1.500,00	€ 6.437,60
481	RD = 0	---	---	---	---
483	RD = 0	---	---	---	---
1116 (terreno comune ai lotti n. 1 e 5)	$0.50 \times 1.80 \times 1.65 = \text{€ } 1.48$	$1.48 \times 5 = \text{€ } 7.40$	$1.48 \times 15 + 7.40 = \text{€ } 29.60$	---	€ 29,60/2 = € 14.80
Importo totale per affrancazione dei beni					€ 6.452,40

Il prezzo a metro quadro desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per attività produttiva (attualmente deposito) oscilla da un minimo di euro 250,00 a un massimo di euro 350,00,00, e considerato l'altezza del locale si assume il valore massimo.

Per la valutazione si è applicato la stima sintetica comparativa con riferimento a una serie di coefficienti di merito relativi a caratteristiche estrinseche e intrinseche che caratterizzano il bene.



Per cui avremo:

LOTTO n. 1						
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup Com. mq	Valore a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro
Proprietà 1/1 - ██████████ Catastalmente in ditta a: -Comune di Pietragalla - ██████████ Ciascuno per i propri diritti	462 sub 6	Officina meccanica per veicoli industriali (attualmente deposito) Piano S1	237.62	350,00	1-28.0%	59.880,24
		Piazzale asfaltato mq 190 circa	190	12,00	---	2.280,00
Proprietà 1/1 - ██████████ Catastalmente in ditta a: ██████ ████████ ████████ usufruttuario parziale di livello; -Comune di Pietragalla diritto del concedente - ██████████ livellario	481	Ente urbano non identificabile automaticamente al catasto fabbricati con nessun immobile correlato allo stesso identificativo.	15 (piazzale asfaltato/ parcheggio)	12.00	---	180,00
Proprietà 1/1 - ██████████ Catastalmente in ditta a: ██████ ████████ ████████ per 2/18 ██████ ████████ ████████ per 2/18 - ██████████ per 9/18 - ██████████ per 5/18.	483	Ente Urbano non identificabile automaticamente al catasto fabbricato con nessun immobile correlato allo stesso identificativo.	11 (piazzale asfaltato/ parcheggio)	12.00	---	132,00
Terreno comune ai lotti n. 1 e 5 - ██████████ Catastalmente in ditta a: -Comune di Pietragalla diritto del concedente - ██████████ livellario	1116 (ex 1034)	Seminativo (attualmente strada sterrata).	275/2= mq 137,50	2	---	275,00
Valore stima immobili del LOTTO n. 1						62.747,24

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura che si ritiene opportuna del 10% del valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, oltre a spese per regolarizzazione pratica catastale;



Per cui avremo:

Descrizione	LOTTO n. 1
Valore di mercato dell'immobile	€ 62.747,24
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	€ -6.274,72
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica PREGEO+DOCFA)	€ -2.000,00
Riduzione per pratica in sanatoria	€ -3.000,00
Affrancazione dei beni	€ -6.452,40
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)	€ 45.020,00

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

I beni pignorati non hanno ad oggetto una **quota indivisa** pertanto non necessitano di valutazione della sola quota.

Risposta al QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dal **certificato di residenza storico** (*Allegato n. 3*) si rileva che la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento è Viale Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 79 – Pietragalla.

Dall'**estratto dell'atto di matrimonio** si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio con [REDACTED] il giorno 28/06/1981, anno 1981 Parte II Serie B n.3, Annotazioni: I coniugi [REDACTED] con atto notarile del notaio Domenico Antonio Zotta n. 26517 del 28/08/1991 dichiarano di scegliere il regime della separazione dei beni (*Allegato n. 2*);

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

Pignola, 22/07/2023

In fede
geom. Nicola Scavone

