

Premessa

Il sottoscritto geometra Nicola Scavone, iscritto all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza al n. 1866, è stato nominato Esperto Stimatore in seno alla procedura di esecuzione immobiliare di cui sopra.

A seguito dell'accettazione dell'incarico in data 15/06/2023 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 Lavello (Ufficio Tecnico Comunale), Agenzia del Territorio di Potenza e Conservatoria dei RR.II. Ha, inoltre, eseguito le principali attività professionali unitamente al Custode Giudiziario Avv. Gabriele Messina.

Il sopralluogo presso l'immobile si è svolto in data 02/10/2023, previa comunicazione alle parti, durante il quale sono stati acquisiti i dati metrici dello stesso e la documentazione fotografica, a conclusione è stato redatto verbale sottoscritto dalle parti intervenute (*Allegato n. 1*).

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 sostitutiva** della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo.
- la certificazione delle iscrizioni si estende fino all'anno 2007 a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta per i soggetti che risultano proprietari;
- la certificazione delle trascrizioni (a favore e contro) risale all'atto di acquisto originario.
- e che i dati catastali storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione ipotecaria.
- non è stato depositato l'**estratto catastale attuale**;
- non è stato depositato l'**estratto catastale storico**;
- il creditore procedente non ha depositato il **certificato di stato civile** degli esecutati. Il sottoscritto ha acquisito in data 13/07/2023 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Lavello i seguenti documenti:
 - certificato di stato civile di [REDACTED] (*Allegato n. 2*);
 - certificato di residenza storico di [REDACTED] (*Allegato n. 3*)
 - certificato di residenza storico di [REDACTED] (*Allegato n. 4*)
 - estratto dell'atto di matrimonio (*Allegato n. 5*) di [REDACTED] dal quale si evince che l'esecutato si è unito in matrimonio con [REDACTED] nel comune di Lavello, Atto anno 2019 Numero 38 Parte II Serie A Ufficio 1. ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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] piena proprietà per ½ ciascuno;



- 1b. Il diritto reale complessivo (proprietà per la quota 1/1) indicato nell'atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Potenza del 22/04/2022 Rep. 661 corrisponde, quindi, a quello in titolarità degli esecutati;

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

- 1c. Abitazione sita in Lavello (Pz) alla Via Cesare Battisti n. 90 catastalmente identificata al foglio 47, particella 2329 sub 47.
1.d. Autorimessa sita in Lavello (Pz) alla Via Luigi Cadorna n. 47 catastalmente identificata al foglio 47, particella 2329 sub 10;

Non si riscontrano difformità formali dei dati indicati nel pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Ortofoto con l'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento.



Sovrapposizione mappa catastale con l'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento.



Terzo Profilo (formazione dei lotti)

Sulla base delle caratteristiche del bene pignorato si procede alla formazione di **LOTTO UNICO** per la vendita:

Lotto Unico: Abitazione sita in Lavello (Pz) alla Via Cesare Battisti n. 90 in catasto al foglio 47, particella 2329 sub 47 e Autorimessa in Lavello (Pz) alla Via Luigi Cadorna n. 47 in catasto al foglio 47, particella 2329 sub 10;

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

2a. Descrizione materiale Lotto Unico:

	Abitazione p.lla 2329/47	Autorimessa p.lla 2329/10
Tipologia	Appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, 3 camere, 2 bagni di cui uno con lavanderia e 2 balconi. E' parte di un complesso immobiliare con residenze, attività commerciali e autorimesse.	Autorimessa con ingresso carrabile.
Ubicazione	in Lavello (Pz) con ingresso da Via Cesare Battisti n. 90	in Lavello (Pz) con ingresso da Via Luigi Cadorna n. 47.
Accesso	da androne e scala condominiale con ascensore, BCNC in catasto al fg 47 p.la 2329 sub 1.	da corsia di manovra. BCNC in catasto al fg 47 p.la 2329 sub 2.
Pertinenze	nessuna	nessuna
Altezza interna utile	Mt 2.70	Mt. 2.90
Superficie netta	-Ingresso mq 3.18; -Soggiorno mq 28.34; -Cucina mq 14.76; -Letto matrimoniale mq 16.12; -Letto mq 9.55; -Letto mq 10.20; -Bagno mq 4.51; -Bagno mq 3.92; -Disimpegno mq. 6.91; -Balcone lato nord/ovest mq. 10.01; -Balcone lato ovest di mq. 11.06;	Autorimessa mq 17.35; Non si considera il soppalco in ferro e pannelli di legno in quanto amovibile e con altezza inferiore a mt. 1.50.
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 116.07	Metri quadrati lordi 18.62
Esposizione	Nord/Ovest	Nord
Stato conservativo	Buono	Normale
Caratteristiche strutturali	Pilastri in c.a. e solai in latero cemento	Pilastri in c.a. e solai in latero cemento
Rifiniture	Pavimenti in monocottura/gres, rivestimenti in mattonelle di ceramica, porte in legno, infissi in legno, persiane alla romana e pareti tinteggiate con idropittura;	Pavimento in cemento, pareti intonacate e tinteggiate. Serranda metallica motorizzata.
Impianti presenti	Idrico-sanitario, elettrico, gas con riscaldamento autonomo	Elettrico



Documentazione fotografica immobile al fg n. 47, p.lla 2329 sub 47 (Allegato n. 6)

Facciata stabile lato ovest



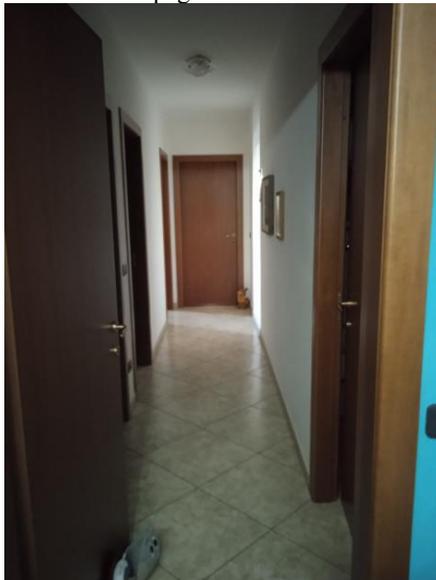
Androne e scala condominiale



Interno: soggiorno/ingresso



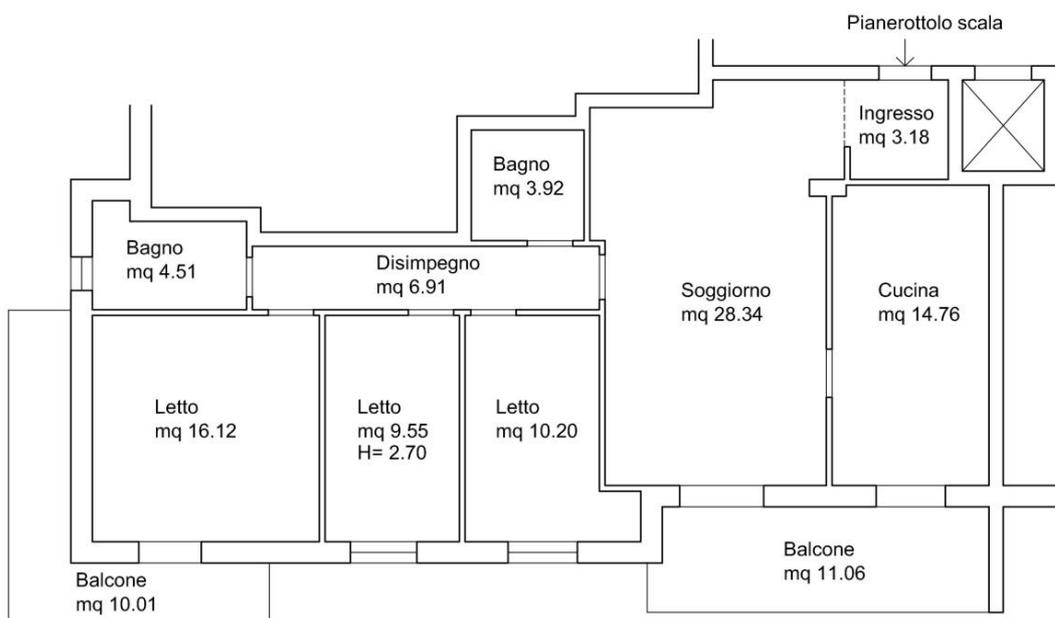
Interno: disimpegno



Planimetria dello stato reale dei luoghi (Allegato n. 7)

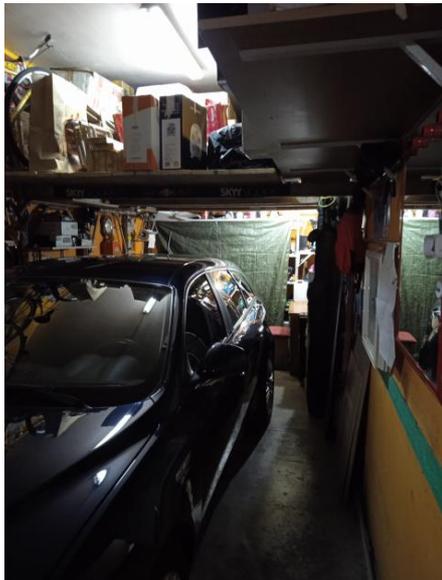
COMUNE DI LAVELLO(Pz)
Planimetria dello stato reale dei luoghi
dell'unità immobiliare distinta in catasto
urbano al foglio 47 particella n. 2329 sub 47
scala 1/100

PIANO PRIMO



Documentazione fotografica immobile al fg n. 47, p.lla 2329 sub 10 (Allegato n. 8)

Interno: autorimessa



Corsia di manovra e serranda di accesso

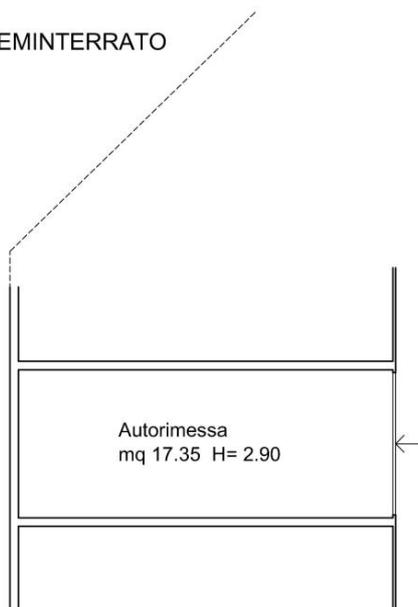


Planimetria dello stato reale dei luoghi (*Allegato n. 9*)

COMUNE DI LAVELLO(Pz)
Planimetria dello stato reale dei luoghi
dell'unità immobiliare distinta in catasto
urbano al foglio 47 particella n. 2329 sub 10
scala 1/100

PIANO SEMINTERRATO

Nord



Corsia di manovra

2b. L'abitazione (p.lla 2329 sub 47) è sprovvista di **attestato di prestazione energetica** il cui costo per l'acquisizione è stimato in euro 250,00;



- 2c. L'abitazione ha accesso indipendente dal BCNC androne e scala condominiale dello stabile.
 2.d L'autorimessa ha accesso indipendente dal BCNC corsia di manovra.

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

- 3a. Abitazione sita in Lavello (Pz) alla Via Cesare Battisti n. 90 catastalmente identificata al foglio 47, particella 2329 sub 47.
 3.b Autorimessa sita in Lavello (Pz) alla Via Luigi Cadorna n. 47 catastalmente identificata al foglio 47, particella 2329 sub 10;
 3.c Il sottoscritto ha acquisito in data 02/07/2023, 01/10/2023, 02/10/2023 e 15/11/2023 c.a. presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:
 ▪ **visura storica per immobile F. 47 p.lla 2329 sub 47** (Allegato n.10);
 ▪ **visura storica per immobile F. 47 p.lla 2329 sub 10** (Allegato n. 11);
 ▪ **foglio di mappa n. 47 di Lavello** (Allegato n. 12);
 ▪ **planimetria catastale corrispondente p.lla 2329sub 47** (Allegato n. 13);
 ▪ **planimetria catastale corrispondente p.lla 2329sub 10** (Allegato n. 14);
 ▪ **elaborato planimetrico** (Allegato n. 15);
- 3.d – La storia catastale del bene è la seguente:

<i>Dati di Classamento</i>	
<i>F. 47 p.lla 2329 sub 47</i>	<i>F. 47 p.lla 2329 sub 10</i>
dal 06/11/2006 al 25/11/2006 Comune di Lavello Foglio 47 Particella 2329 Subalterno 47 Rendita: Euro 839,24 Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6,5 vani Costituzione del 06/11/2006 Pratica n. PZ0128784 in atti dal 06/11/2006	dal 06/11/2006 al 25/11/2006 Comune di Lavello Foglio 47 Particella 2329 Subalterno 10 Rendita: Euro 35,33 Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 mq Costituzione del 06/11/2006 Pratica n. PZ0128784 in atti dal 06/11/2006
dal 25/11/2006 Comune di Lavello Foglio 47 Particella 2329 Subalterno 47 Rendita: Euro 839,24 Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6,5 vani Variazione nel Classamento del 25/11/2006 Pratica n. PZ0146791 in atti dal 25/11/2006	dal 25/11/2006 Comune di Lavello Foglio 47 Particella 2329 Subalterno 10 Rendita: Euro 35,33 Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 mq Variazione nel Classamento del 25/11/2006 Pratica n. PZ0146791 in atti dal 25/11/2006
<i>Dati di Superficie</i>	
dal 09/11/2015 Comune di Lavello Foglio 47 Particella 2329 Subalterno 47 Totale: 120 mq Totale escluse aree scoperte: 113 mq Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/11/2006, prot. n. PZ0128784	dal 09/11/2015 Comune di Lavello Foglio 47 Particella 2329 Subalterno 10 Totale: 19 mq Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/11/2006, prot. n. PZ0128784



<i>Storia degli intestati dell'immobile</i>	
<p>[REDACTED] (CF [REDACTED]) dal 06/11/2006 al 24/04/2007 Diritto di: Proprietà per 100/100 Deriva da: Costituzione del 06/11/2006 Pratica n. PZ0128784 in atti dal 06/11/2006</p>	<p>[REDACTED] dal 06/11/2006 al 24/04/2007 Diritto di: Proprietà per 100/100 Deriva da: Costituzione del 06/11/2006 Pratica n. PZ0128784 in atti dal 06/11/2006</p>
<p>- [REDACTED] dal 24/04/2007 Diritto di: Proprietà per 1/2</p> <p>- [REDACTED] dal 24/04/2007 Diritto di: Proprietà per 1/2 Deriva da: Atto del 24/04/2007 Pubblico ufficiale Guerra Maria Teresa Sede Andria (BA) Repertorio n. 73742 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6328.1/2007 Reparto PI di POTENZA in atti dal 07/05/2007</p>	<p>- [REDACTED] dal 24/04/2007 Diritto di: Proprietà per 1/2</p> <p>- [REDACTED] dal 24/04/2007 Diritto di: Proprietà per 1/2 Deriva da: Atto del 24/04/2007 Pubblico ufficiale Guerra Maria Teresa Sede Andria (BA) Repertorio n. 73742 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6328.1/2007 Reparto PI di POTENZA in atti dal 07/05/2007</p>

- 3.d – si precisa l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali;
- 3.e – non sono intervenute **variazioni** in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento;
- 3.f – La **situazione reale dei luoghi** è conforme **alla situazione riportata nelle planimetrie catastali** corrispondenti;
- 3.g – la **sovrapposizione delle planimetrie** dello stato reale dei luoghi con le planimetrie catastali non ha evidenziato difformità a parte la non corrispondenza dell'altezza degli immobili. Dato irrilevante che non richiede l'aggiornamento catastale delle stesse;
- 3.h – Le corrispondenti **planimetrie catastali** presenti negli archivi del catasto non necessitano di aggiornamento di pratica *DOCFA*.

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 Unico:

proprietà 1/1 dell'abitazione sita in Lavello alla Via Cesare Battisti n. 90 in catasto al foglio 47, particella 2329 sub 47, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, rendita Euro 839,24 e Autorimessa in Lavello alla Via Luigi Cadorna n. 47 in catasto al foglio 47, particella 2329 sub 10, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 mq, Rendita: Euro 35,33;
Manca di certificato energetico; l'Abitazione presenta le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni sanabili con pratica in sanatoria per l'importo di euro 2.000,00.

PREZZO BASE euro 80.480,00;



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

La ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (*R.G. n. 8073, R.P. n. 6855 del 26/05/2022*) e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo relaziona che:

- Ai sigg.ri [REDACTED] la quota pari a ½ di piena proprietà ciascuno degli immobili pignorati è pervenuta per atto di compravendita del 24/04/2007 Numero di Rep. 73742/22042 del notaio Guerra Maria Teresa, trascritto il 03/05/2007 ai nn. 10166/6328 da potere di [REDACTED] (Allegato n. 16);
- A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Lavello Fg 47 p.lla 1788/1, p.lla 1788/2, p.lla 1945/1, p.lla 1945/2 e p.lla 1950(terreno su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte i beni eseguiti) è pervenuta per atto di compravendita del 09/04/2004, Rep. 59811/19545 del notaio in Roma Capasso Alberto Vladimiro, trascritto il 28/04/2004 nn. 8768/5002 da potere di [REDACTED]
- A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà del terreno su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di conferimento in società del 30/01/1999 n. Rep. 40822 del notaio in Roma Capasso Alberto Vladimiro, trascritto il 25/05/2000 nn 7433/5620 da potere di [REDACTED] A margine risultavano: Atto tra vivi nn. 3087/2832 del 04/02/2002 derivante da conferimento in società del 27/07/2001 notaio in Roma Capasso Alberto Vladimiro n. Rep. 48178; Atto tra vivi nn. 14150/11422 del 05/08/2002 derivante da conferimento in società del 31/01/2002 notaio in Roma Capasso Alberto Vladimiro n. Rep. 50485; Atto tra vivi nn. 6179/4181 del 02/03/2007 derivante da conferimento in società del 06/02/2007 notaio in Roma Capasso Alberto Vladimiro n. Rep. 71817;
- Gli immobili hanno formato oggetto, inoltre, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento delle seguenti formalità:
 - TRASCRIZIONE nn 8073/6855 del 26/05/2022: Verbale di pignoramento immobili del 22/04/2022 n. rep 661 emesso da Uff. Giud. Corte di Appello di Potenza a favore di RED SEA SPV Srl sede Conegliano (TV) contro [REDACTED] su beni in Lavello al Fg 47 p.lle nn. 2329/47 e 2329/10.
 - ISCRIZIONI: nn 10167/2373 del 03/05/2007 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di mutuo del 24/04/2007 n. Rep. 73744/22044 notaio Guerra Maria Teresa sede Andria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, capitale euro 145.000,00, totale euro 290.000,00, durata 30 anni.

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 Lavello in data 17/11/2023 e 12/12/2023** (*Allegato n. 17*) e riferisce quanto segue:

- **Gli immobili sono stati costruiti dalla società [REDACTED] con Permesso a Costruire n. 94 del 13/10/2004** (*Allegato 24*);
- **L'ultimazione dei Lavori è avvenuta in data 21/02/2007** (*Allegato 25*);
- **Il fabbricato è dotato di collaudo statico** (*Allegato 26*);



- **Gli immobili sono dotati di agibilità e abitabilità n 11/2007 del 19/04/2007 (Allegato 27);**
- **Elaborato di assestamento dei locale garage allegato al certificato di agibilità e abitabilità (Allegato n. 28);**

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

Gli immobili alla data del sopralluogo 02/10/2023 sono occupati e costituiscono abitazione principale di [REDACTED] nei quali convive con i genitori [REDACTED]. Il sig, [REDACTED] abita in altro appartamento in Lavello.

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

- Abitazione di mq 116.07 (sup. lorda) x € (2.30+3.20)/2 al mq (valore medio di locazione desunto dalla banca dati OMI) = **€ 319,00 mensili** .
- Autorimessa di mq 18.62 (sup. lorda) x € (1.10+1.60)/2 al mq (valore medio di locazione desunto dalla banca dato OMI) = **€ 25,00 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.**

- a) non vi è pendenza di altra procedura esecutiva;
- b) non vi sono pendenze di **procedimenti giudiziari civili;**
- c) non vi è presenza di **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;**
- d) il bene pignorato ricade in Ambito Urbano, Zona Residenziale del R.U.;
- e) il bene pignorato fa parte di un condominio.
- f) non vi sono **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato;

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: 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 - edilizie: diversa distribuzione degli spazi interni sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01 con pratica in sanatoria che comporta una spesa complessiva di euro 2.000,00, importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 4) Difformità Catastali: nessuna;

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

Il bene esecutato distinto non ricade su suolo demaniale.



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

I beni pignorati risultano costruiti su suolo appartenente, come risulta dagli archivi del Commissario agli Usi Civici della Basilicata, al Demanio Civico Comunale. A Tal proposito vedasi certificazione pervenuta dalla esecutata [REDACTED] e 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. 18*).

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 dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso sono state richieste all'Amministratore di Condominio [REDACTED] (*Allegato 21*) e di seguito si riportano:

Descrizione	importo
- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione	€ 35.00 assicurazione annuale + € 360,00 annui per spese condom. e pulizia scala
- 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	"
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.	"

Nei documenti trasmessi dall'Amministratore di Condominio è compreso il regolamento di condominio (*Allegato 22*) e le Tabelle Millesimali (*Allegato 23*).

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 dell'immobile, specificando quella commerciale, secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 10750 sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011;

Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Calcolo superfici	Coeff. Di Raguaglio superfici	Superficie Commerciale ragguagliata
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorie interni + pareti perimetrali max il 10%	Piano Primo mq 100,73 + 100,73 x 0.10= mq 110,80	1	110.80
Balconi	Mq 10.01+11.06= mq 21.07	0.25	5.27
Superficie commerciale Abitazione			Mq 116.07
Autorimessa Sup. Comm.	Mq 18.62	1	Mq 18.62

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 19*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito *Allegato n. 20*);
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;



- Valore di affrancazione come da Legge Regionale 14 dicembre 2023 N. 46, Modifiche ed integrazioni alla L.R. 12 settembre 2000, n. 57 “Usi civici e loro gestione in attuazione della legge n. 1766/1927 e R.D. n. 332/1928;

Immobile	Canone di legittimazione= Valore area ai fini IMU	Recupero ultime 5 annualità	Valore di affrancazione intera area	Ripartito per millesimi Sig. [X] (37.18+0.60) = 37.78	Valore affrancazione sig.ri [X]
2329/47+ 2329/10	€/mq 170.00 x mq 1.130 x 3/1000 = € 576,30	€ 576,30 x 5 = € 2.881,50	576,30 + 576,30 x 15 + 2.881,50 = € 12.102,30	12.102,30 x 37.78/1000= € 457,22	457,22
+ spese varie					200,00
Importo totale per affrancazione dei beni					€ 657,22

Il prezzo a metro quadro desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate di Potenza per abitazioni oscilla da un minimo di euro 670,00 a un massimo di euro 880,00, e considerato il grado di finitura dell’immobile al posto del valore medio di mercato si assume il valore massimo. Per l’autorimessa il prezzo oscilla da un minimo di euro 315,00 a un massimo di euro 410,00 e si assume il valore medio di euro 362,00 al mq.

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:

Abitazione Valore di mercato = Superficie comm. x Valore a mq. x Coeff. di merito $V_m = mq\ 116.07 \times €\ 880,00 \times (1-9.9\%) =$	Euro 92.029,58
Autorimessa $V_m = mq\ 18.62 \times €\ 362,00 \times (1-9.9\%) =$	Euro 6.073,13
Sommano	Euro 98.102,71

Abitazione

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 15% 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 pratiche varie;

Per cui avremo:

Valore di mercato dell’immobile	€ 98.102,71
Riduzione del 15% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata e mancata immediata disponibilità degli immobili;	€ -14.715,40
Riduzione per affrancazione	€ -657,22
Riduzione per pratica in sanatoria	€ -2.000,00
Riduzione per spesa per acquisizione attestato di prestazione energetica	€ -250,00
PREZZO A BASE D’ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL’ESECUZIONE (in cifra tonda)	€ 80.480,00



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

Il bene pignorato non ha ad oggetto una **quota indivisa** pertanto non necessita di valutazione della sola quota. Inoltre gli immobili non sono suscettibili di separazione in natura.

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.

Dai **certificati di residenza storici** (*Allegati nn. 3 e 4*) si rileva che la residenza anagrafica dei debitori esecutati alla data del pignoramento è: [REDACTED]

Dal **certificato di stato libero** (*Allegato n. 2*) si rileva che la sig.ra [REDACTED] è nubile.

Inoltre dall'**estratto dell'atto di matrimonio** (*Allegato n. 5*) si evince che l'esecutato [REDACTED] si è unito in matrimonio con F. [REDACTED] il giorno 28/12/2019 nel comune di Lavello (PZ) Atto anno 2019 Numero 38 Parte II Serie A Ufficio 1. ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

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

Pignola, 05/01/2024

Il CTU
geom. Nicola Scavone

