

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 89/2021 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Annachiara Di Paolo

OGGETTO:

Stima di beni pignorati.

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:

UnipolReC S.p.a. ha ceduto ad AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a. la quale ha nominato propria procuratrice speciale PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.a.

CONTRO

Sig.ra

CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott.ssa

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):23/02/2023

GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):23/02/2023

UDIENZA FISSATA IN DATA:04/10/2023

TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE
(Ante 30 gg Udienza):04/09/2023

RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

Il C.T.U.
Geom. Nicola Scavone
Vico IV Garibaldi 9
85010 – Pignola- (Pz)

1. Premessa

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

A seguito dell'accettazione dell'incarico in data 23/02/2023 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 Potenza (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.ssa

Il sopralluogo presso l'immobile si è svolto in data 28/03/2023, 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** del Dott.
- la certificazione delle iscrizioni si estende fino all'anno 2002 a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta per il soggetto che risulta proprietario;
- 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.
- 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** dell'esecutata. Il sottoscritto ha acquisito in data 06/04/2023 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Potenza il seguente documento:
 - estratto dell'atto di matrimonio (*Allegato n. 2*) dal quale si evince che l'esecutata si è unita in matrimonio con

nel comune di Potenza (PZ) Atto anno

ANNOTAZIONI: Con atto in data 17/09/1992 a rogito del notaio Di Lizia Antonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con atto in data

;

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 la piena proprietà essendosi consolidato l'usufrutto e, quindi, divenuta la Sig.ra titolare della piena proprietà del

bene, in luogo del solo diritto di nuda proprietà (circostanza rilevata dal G.E. nella procedura esecutiva imm.re RGE 97/2010 con ordinanza del 03-02-2014;

- 1b. Il diritto reale complessivo (proprietà per la quota 1/1) indicato nell'atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Potenza del 29/09/2021 Rep. 1474 corrisponde, quindi, a quello in titolarità dell'esecutata;

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

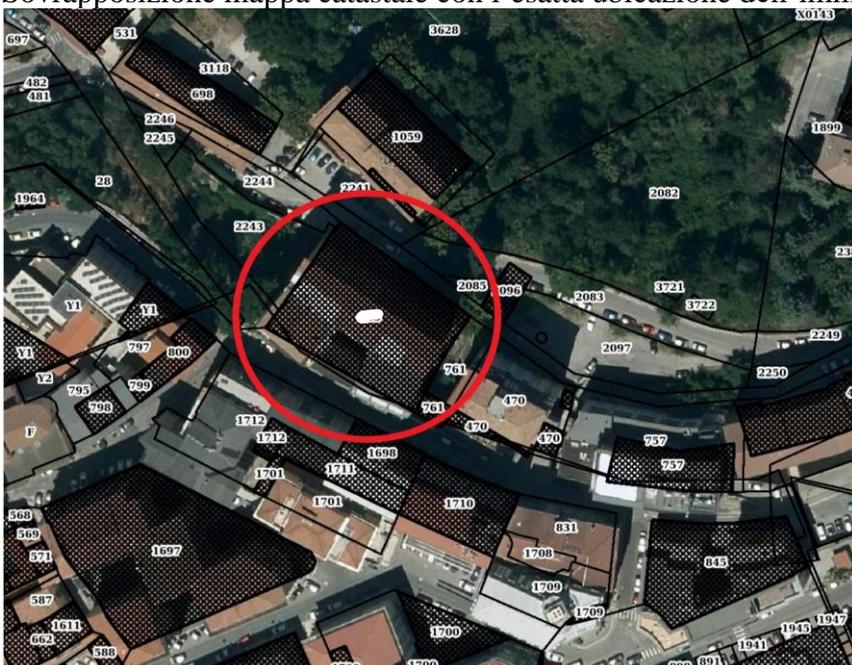
- 1c. Immobile sito in Potenza (Pz) alla Via catastralmente identificato al foglio
8.

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: Immobile sito in Potenza (Pz) alla Via _____ riportato in catasto urbano del
Comune di Potenza al Foglio _____ , piano terra, categoria A/10,
classe 2, vani 2.5, Rendita catastale euro 606,84.

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:

	LOTTO Unico
Tipologia	Studio medico.
Ubicazione	
Accesso	All'immobile si accede dal corridoio condominiale. <i>Il bene appartenente alla debitrice esecutata distinto in catasto urbano al Fg _____ è di fatto unito ad un'abitazione adiacente catastalmente individuata con part.lla n. 903 sub 9, in ditta catastale a: _____, estranea alla presente procedura. Tale accorpamento, di fatto, rende l'immobile oggetto della procedura <u>non vendibile</u> a meno di una separazione degli stessi da realizzarsi mediante lavori edili.</i>
Pertinenze	Nessuna
Altezza interna utile	Mt 2.73 misurata alla controsoffittatura costituita da doghe metalliche.
Superficie netta	<i>Piano Terra:</i> -Studio medico mq 12.51; -Disimpegno mq 8.17; -Locale mq 5.04; -Locale mq 5.39; -Disimpegno mq 2.47; -Bagno mq 2.05; -Veranda mq. 2.11;
Sup. commerciale ragguagliata	Metri quadrati lordi 45.63
Esposizione	Nord/Est
Stato conservativo	A parte il bagno lo studio si presenta in buono stato conservativo.
Caratteristiche strutturali	Pilastrini in c.a. e solai in latero cemento
Rifiniture	Pavimento in parquet, controsoffittatura a doghe metalliche, finestra in legno, tapparella avvolgibile e doppio infisso in alluminio. Il bagno ha il rivestimento in mattonelle e presenta segni evidenti di condensa;
Impianti presenti	impianto idrico-sanitario; l'impianto elettrico che serve anche l'unità immobiliare adiacente; l'impianto di riscaldamento (termosifoni e caldaia) è attualmente distaccato dalla rete di fornitura del gas.

Documentazione fotografica immobile al fg

(Allegato n. 3)

Porta ingresso/ accesso locale bagno



Studio medico



Studio medico



Disimpegno/ accesso veranda



Androne condominiale



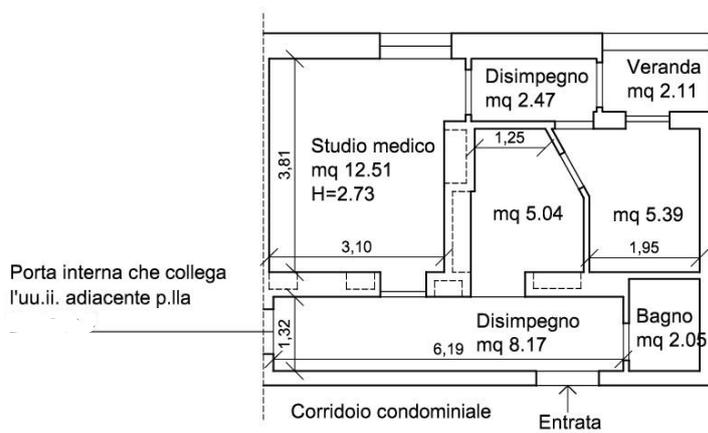
Accesso da



Planimetria dello stato reale dei luoghi (Allegato n. 4)

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

PIANO TERRA



- 2b. L'immobile in oggetto è sprovvisto di **attestato di prestazione energetica** il cui costo per l'acquisizione è stimato in euro 250,00;
- 2c. L'immobile ha accesso indipendente dal corridoio condominiale dello stabile.

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

3.a - I dati catastali del bene pignorato sono i seguenti:

- Immobile sito in Potenza (Pz) alla Via _____ catastalmente identificato al foglio _____, piano terra, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita euro 606,84.

3.b- Il sottoscritto ha acquisito in data 02/04/2023 c.a. presso l’Agenzia delle Entrate di Potenza – Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- **visura storica per immobile F.** (Allegato n. 5);
- **planimetria catastale corrispondente** (Allegato n. 6);
- **foglio di mappa n. _____ di Potenza** (Allegato n. 7);
- **visura storica per immobile F.** (Allegato n. 8);
- **l’elaborato planimetrico non è presente in atti.**

3.c – La storia catastale del bene è la seguente:

Dati di classamento:

- dall’impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992 Comune di Potenza (G942) (PZ) Foglio _____ Particella _____ Subalterno 8 Rendita: Lire 2.175 Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 2,5 vani Partita: 5785
- dal 01/01/1992 Comune di Potenza (G942) (PZ) Foglio _____ Particella _____ Subalterno Rendita: Euro 606,84 Rendita: Lire 1.175.000 Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 2,5 vani Partita: 5785;

Dati di superficie:

- dal 09/11/2015 immobile Foglio _____ particella 903 Totale: 45 mq totali escluse aree scoperte: 45 mq, dati relativi alla planimetria presentata in data 09/11/1965;

Storia degli intestati dell’immobile:

Descrizione	Atto n.
1. dall’impianto al 18/07/2001 (deriva dall’atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 18/07/2001 Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall’atto 2)	2. Atto del 18/07/2001 Pubblico ufficiale Simone Beatrice Sede Potenza (PZ) Repertorio n. _____ – Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso Trascrizione n. 8582.2/2001 Reparto PI di Potenza in atti dal 30/07/2001
2. Diritto di: Nuda Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall’atto 2)	

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 difforme **dalla situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente;
- 3.g – la **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale ha evidenziato delle difformità consistenti in: diversa distribuzione degli spazi interni e trasformazione del balcone in veranda. Pertanto di seguito si riporta la **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità** (Allegato n. 9);

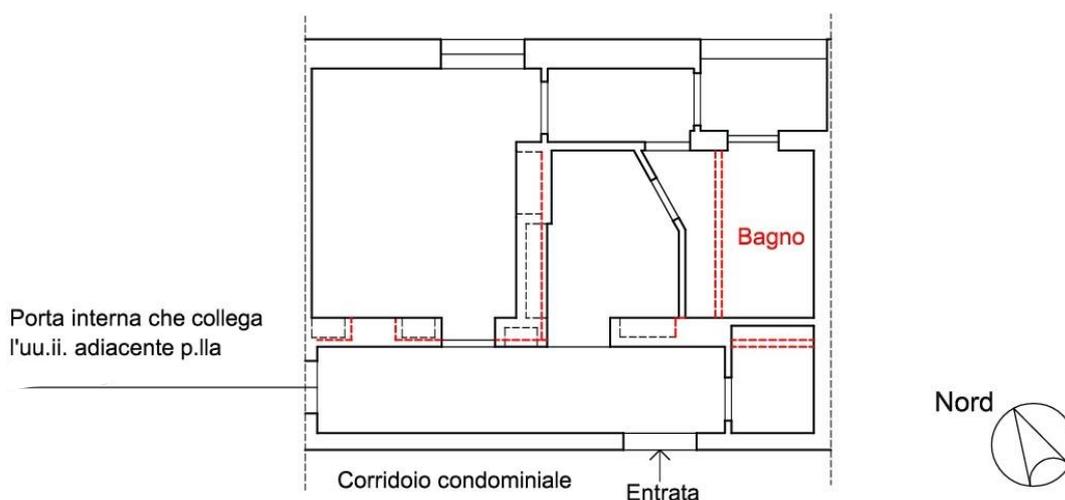
COMUNE DI POTENZA (Pz)

Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle difformità con la planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta in catasto urbano al foglio particella n. sub scala 1/100

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

===== Divisione interna come da corrispondente planimetria catastale

PIANO TERRA



- 3.h – La corrispondente **planimetria catastale** (Allegato n. 6) presente negli archivi del catasto necessita di aggiornamento e la sua regolarizzazione comporta la presentazione di pratica **DOCFA** per variazione con una spesa che si stima in euro 500,00.

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 Unico :

proprietà 1/1 dell'immobile sito in Potenza alla Via _____ catastalmente identificato al foglio _____ piano terra, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita euro 606,84. Necessita di aggiornamento di planimetria catastale; Manca certificato energetico; L'Immobile fa parte di uno stabile realizzato intorno agli anni 60. Presenta le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e trasformazione del balcone in veranda e quindi necessita di pratica in sanatoria per l'importo di euro 1.500,00. Inoltre per separare l'unità immobiliare dalla particella _____, catastalmente divise e munite di proprio identificativo, occorre eseguire dei lavori per un importo complessivo che si stima in euro 3.500,00.

PREZZO BASE euro 48.140,00;

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 al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (*R.G. n. 15852, R.P. n. 13437 del 13/10/2021*) 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:

- Alla sig. _____, in regime di separazione dei beni, la nuda proprietà dell'unità immobiliare, è pervenuta per atto del notaio Simone Beatrice del _____, trascritto a Potenza in data _____, che si riserva l'usufrutto. Si sottolinea che nel quadro "D" della presente nota di trascrizione viene precisato fra l'altro: in corrispettivo del trasferimento, la parte cessionaria si obbliga, per se, suoi eredi e successori a qualsiasi titolo, di accudire ed assistere _____ per tutta la durata della sua vita e fino al suo decesso in ogni sua necessità, il tutto con la clausola risolutiva espressa per il caso in cui il concessionario non dovesse tenere fede agli obblighi assunti, precisando che in tale evenienza il presente contratto si intende risolto di diritto senza che la parte cessionaria possa alcunchè pretendere per le prestazioni già eseguite.
- Al sig. _____ la piena proprietà dell'immobile, era pervenuta per atto di acquisto del notaio Pierluigi Giuliani del _____ nato a Potenza il 01/06/1911 titolare della piena proprietà.
- Sul bene pignorato non vi è comproprietà e essendosi consolidato l'usufrutto la sig.ra _____ è divenuta titolare della piena proprietà del bene.
- L'immobile ha formato oggetto, inoltre, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento delle seguenti formalità:
 - TRASCRIZIONI: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'agenzia del Territorio di Potenza -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza al RP 13437, RG 15852 del 13/10/2021, a favore di _____, contro l'esecutata titolare della piena proprietà, atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Potenza del _____ sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura;
 - Domanda giudiziale- Dichiarazione di nullità atti- trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Potenza- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza al _____ del _____

12/06/2008, a

, titolo: domanda giudiziale del Tribunale di Potenza del 24/05/2008 rep. 8383, per l'unità predetta. Nel quadro D della presente formalità viene fra l'altro riportato quanto segue: dichiarare aperta la successione in morte del de cuius , e procedere alla formazione dell'asse ereditario, reintegrare l'attore nella quota di legittima.

- ISCRIZIONI: ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Potenza al RP , per la somma di euro 20.000,00 a garanzia di euro 11.074,99 a favore di Centro Leasing Banca Spa con sede in Firenze del 09/02/2008 rep. 848/2008 sulla nuda proprietà della predetta unità;
- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Potenza -Servizio di Pubblicità Immobiliare al per la somma di euro 90.232,96 a garanzia di euro 45.116,48 favore di con sede in Potenza contro Trombetti Marina nata a Napoli il 06/01/1956 titolare della nuda proprietà sul predetto immobile, titolo atto giudiziario del 29/03/2007 Rep. 30218;
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza per la somma di euro 320.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di euro 160.000,00 da restituire in anni 15 a favore della Banca Popolare del Materano Spa con sede in Matera contro Trombetti Marina nata a Napoli il 06/01/1956 titolare della nuda proprietà,

sul predetto immobile;

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 Potenza in data 17/04/2023 (Allegato n. 10)** e riferisce quanto segue:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile è intorno agli anni 60 e quindi in epoca in cui non erano richieste autorizzazioni o concessioni per l'edificazione di fabbricati;**
- **dal 2012 non risultano titoli edilizi riferiti alla particella (Allegato n. 15);**
- **da ulteriori verifiche presso i registri dei titoli edilizi del comune di Potenza non risultano pratiche che riguardano l'immobile oggetto di procedimento.**

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

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo 28/03/2023, per dichiarazione del marito delegato dall'esecutata, è risultato occupato dalla stessa debitrice.

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, Suoli Urbanizzati, Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario compatto del Regolamento Urbanistico di Potenza;
- 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:

Domande giudiziali: domanda giudiziale del Tribunale di

- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti.
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Fondo patrimoniale costituito con atto in data _____ a rogito del notaio Di Lizia Antonio.
- 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 e trasformazione del balcone in veranda. Difformità sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01 con pratica in sanatoria che comporta una spesa complessiva di euro 1.500,00, importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta. Inoltre per separare l'unità immobiliare dalla particella _____, catastalmente divise e munite di proprio identificativo, occorre eseguire i seguenti lavori: chiusura di una porta in muratura di mattoni in laterizio, opere edili di rifinitura (intonaco e pitturazione), separazione impianto elettrico e di riscaldamento, pratica edilizia e direzione lavori per un importo complessivo che si stima in euro 3.500,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 4) Difformità Catastali: necessita di aggiornamento della planimetria la cui regolarizzazione comporta una spesa di euro 500,00, 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.

Il bene esecutato distinto non ricade su suolo demaniale.

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

Il bene pignorato è di proprietà e non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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 allo studio legale Gestione Condominiale Pace (*Allegato n. 16*) e di seguito si riportano:

Descrizione	importo
- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione	non comunicate
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	"
- 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 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 dell'immobile, specificando quella commerciale, secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 10750;

Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Calcolo superfici	Coeff. Di Raggiungo superfici	Superficie Commerciale raggiugliata
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni + pareti perimetrali max il 10%	Piano Terra mq 40.02 + 40.02 x 0.10= mq 44.02	1	44.02
60% veranda	Mq 2.68	0.60	1.61
Superficie commerciale			Mq 45.63

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 11*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 12*)
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

Il prezzo a metro quadro desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per uffici/studi oscilla da un minimo di euro 1.250,00 a un massimo di euro 1.450,00, e considerato il grado di finitura dell'immobile al posto del valore medio di mercato 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:

Valore di mercato = Superficie comm. x Valore a mq. x Coeff. di merito

$V_m = \text{mq } 45.63 \times \text{€ } 1.450,00 \times (1-9.5\%) = \text{Euro } 59.877,96$

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 pratiche varie;

Per cui avremo:

Valore di mercato dell'immobile	€ 59.877,96
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	€ -5.987,79
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica DOCFA)	€ -500,00
Riduzione per spesa per acquisizione attestato di prestazione energetica	€ -250,00
Riduzione per pratica in sanatoria	€ 1.500,00
Riduzione pratica per esecuzione di lavori edili, Dia e direzione lavori	€ 3.500,00
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)	€ 48.140,00

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.

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. 13*) si rileva che la residenza anagrafica della debitrice esecutata alla data del pignoramento è -Potenza- e dal **certificato di stato libero** (*Allegato n. 14*) che è coniugata con

Inoltre dall'**estratto dell'atto di matrimonio** si evince che l'esecutata si è unita in matrimonio con

gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con
 atto in data gli sposi hanno costituito un fondo
 patrimoniale, Potenza 17/11/1995 (*Allegato n. 2*);

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

Pignola, 19/07/2023

Il CTU
 geom. Nicola Scavone