

**PROCEDURA ESECUTIVA RGE N. 13/2004 (ex Melfi),
riunita la N. 49/2022 + N. 59/2024 RGE**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Annachiara DI PAOLO

OGGETTO:

Stima di beni pignorati.

Procedimento	Creditore procedente	Esecutati
RGE 13/2004 (ex Melfi)	Italfondiaro S.p.a. quale procuratrice di Castello Finance Srl	
RGE 49/2022	Azienda Vivaistica Morena Felice	
RGE 59/2024	Castello Finance Srl e per essa quale mandataria doValue S.p.a.	

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Laura Giosa

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):15/01/2025

UDIENZA FISSATA IN DATA:14/05/2025

TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE

(Ante 30 gg Udienza):14/04/2025

RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)

1. Premessa

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

Si evidenzia che il bene pignorato è sottoposto ad ulteriore procedura, la n. 25/2013 RGE (ex Melfi), sempre in danno di _____, la cui esecuzione è stata dichiarata improcedibile dal G.E. nella seduta di udienza del 5/10/2021.

A seguito della nomina lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e sopralluogo volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico, nonché verifiche presso gli uffici amministrativi: Comune di Lavello (Ufficio Tecnico Comunale) e Agenzia del Territorio di Potenza.

Gli immobili sono stati visionati dal sottoscritto in data 04/02/2025 con la partecipazione del Custode dott.ssa Laura Giosa. A conclusione del sopralluogo è stato redatto il verbale firmato dagli intervenuti (*Allegato n. 1*).

Documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto ha verificato che:

- Nella procedura RGE 13/2004 ex Melfi è stata deposita la **relazione notarile** del _____
- Nella procedura RGE 49/2022 è stata deposita la **relazione notarile** della _____
- Nella procedura RGE 59/2024 è stata deposita la **relazione notarile** della _____
- nelle rispettive procedure la certificazione risale ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si allega:

- estratto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che la sig.ra _____ nata a _____ Lavello il _____ è coniugata _____ in regime di separazione dei beni (*Allegato n. 2*).
- Certificato di residenza storico di _____ (*Allegato n. 3*).
- Certificato di residenza storico _____ (*Allegato n. 16*).

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.

Primo profilo (diritti reali):

- Il diritto reale dei beni oggetto di pignoramento è:

PIGNORAMENTO n.13/2004 ex Melfi

- Sig.ra _____

_____ per la piena proprietà 1/1 di casa di abitazione sita in Lavello alla Via Dante n. 85 già 87, in catasto al foglio _____, piano 1 e 2, Categoria A/5, Classe 9, vani 2.

PIGNORAMENTO n. 49/2022

- Sig. _____

_____ per la piena proprietà 1/1 di casa di abitazione sita in Lavello alla Garibaldi n. 78-80, in catasto al _____, piano T, 1 e 2, Categoria A/4, Classe 9, vani 3,5.

PIGNORAMENTO n. 59/2024

ASTE GIUDIZIARIE®
- Sig.ra

per la piena proprietà 1/1 di casa di abitazione sita in Lavello alla Via Dante n. 85 già 87, in catasto al foglio 47 particella , piano 1 e 2, Categoria A/5, Classe 9, vani 2.

- Sig.

,
per la piena proprietà 1/1 di casa di abitazione sita in Lavello alla Garibaldi n. 78-80, in catasto al , piano T, 1 e 2, Categoria A/4, Classe 9, vani 3,5.

I diritti reali indicati negli atti di pignoramento corrispondono a quello in titolarità agli eseguiti in forza di atti di acquisto in loro favore.

Secondo Profilo (beni pignorati) come da atti di pignoramento immobiliari:

PIGNORAMENTO n.13/2004 ex Melfi

ASTE GIUDIZIARIE®

- Casa di abitazione sita in Lavello alla Via Dante n. 85 già 87, in catasto al foglio , piano 1 e 2, Categoria A/5, Classe 9, vani 2.

PIGNORAMENTO n.49/2022

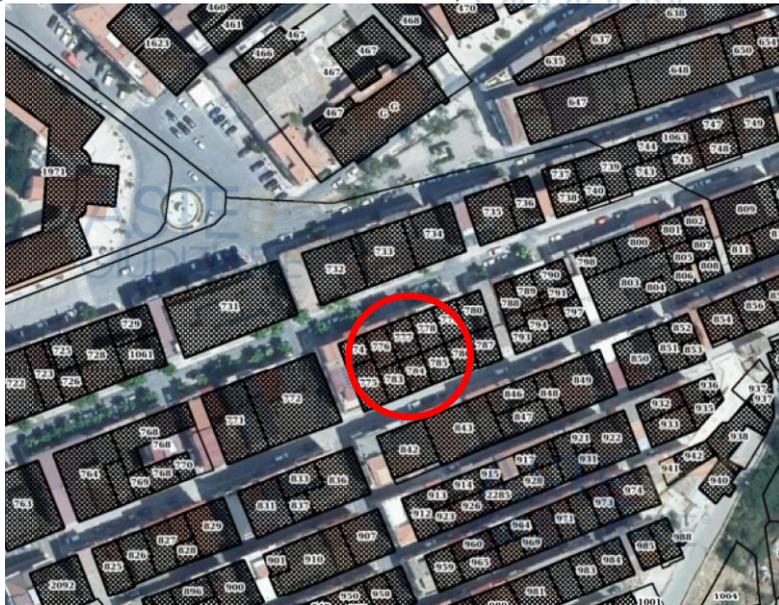
- Casa di abitazione sita in Lavello alla Garibaldi n. 78-80, in catasto al piano T, 1 e 2, Categoria A/4, Classe 9, vani 3,5.

PIGNORAMENTO n.59/2024

- Casa di abitazione sita in Lavello alla Via Dante n. 85 già 87, in catasto al foglio , piano 1 e 2, Categoria A/5, Classe 9, vani 2.
- Casa di abitazione sita in Lavello alla Garibaldi n. 78-80, in catasto al foglio piano T, 1 e 2, Categoria A/4, Classe 9, vani 3,5.

Non si riscontrano “difformità formali” dei dati indicati negli atti di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto.

Ortofoto e mappa catastale con l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento Comune di Lavello, ;



ASTE GIUDIZIARIE®

Terzo Profilo (formazione dei lotti)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

- **Lotto Unico:** Casa di abitazione sita in Lavello alla Via Dante n. 85 già 87, in catasto al foglio _____, piano 1 e 2, Categoria A/5, Classe 9, vani 2 unita alla casa di abitazione in lavello alla Via Garibaldi n. 78-80, in catasto al foglio piano T, 1 e 2, Categoria A/4, Classe 9, vani 3,5.

2a. *Descrizione materiale Lotto Unico:*

	Abitazione	Abitazione con Deposito-autorimessa Fg
Tipologia	A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi. Ristrutturata e classificabile come abitazione civile.	A/4 - Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Ristrutturata e classificabile come abitazione civile.
Ubicazione	in Lavello Via Dante n. 85 già 87	in Lavello Via Garibaldi n. 78-80
Accesso	da via pubblica	da via pubblica
Accessori	nessuna	Deposito-autorimessa al piano terra, superficie interna lorda mq 64.86 (h= 3.80) e superficie commerciale di mq 71.34
H interna utile	Piano primo da mt. 2.38 a mt 4.34 Piano secondo mt. 2.74	Piano primo da mt. 2.38 a mt 4.34 Piano secondo mt. 2.20
Superficie interna lorda	Piano terra Pianerottolo scala 1.45+9.42 Piano primo: mq 57.76 + mq 2.04 (pianerottolo/scala)+mq 1.92 (balcone) Piano secondo: mq 61.87 + mq 1.92 (balcone) + mq 1.97(pianerottolo/scala)	Piano primo: mq 63.50 + mq 1.92 (balcone) Piano secondo: soffitta mq 21.26 + mq 13.38 terrazza
Sup. Comm.	Metri quadrati lordi 137.74	Metri quadrati lordi 81.85
Esposizione	Nord	Sud/Est
Stato Conserv.	Normale	Normale
Strutt. Verticali	Strutture portanti in muratura, solai in latero cemento e volte in mattoni pieni	Pilastrini in cemento armato
Descrizione	Immobile realizzato prima del 1967. E' stato ristrutturato e sopraelevato con C.E. n.ri 184/1999 e variante in corso d'opera n. 46/2000. Ha l'accesso da una scala a rampa unica e si sviluppa su due livelli. Al primo piano sono posti i locali: soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, piccola lavanderia e balcone mentre il piano secondo, con accesso da scala interna, è composto da un'ampia camera con balcone e un vano bagno <i>privo di sanitari</i> . L'abitazione è di fatto unita all'immobile adiacente riportato in catasto urbano di Lavello al foglio _____ Il disegno dello stato di fatto (C.E. n. 184/1999) riporta le citate unità immobiliari già unite nonostante risultino catastalmente separate e munite di proprio identificativo. Le finiture e lo stato di manutenzione sono normali. L'abitazione è occupata dalla _____	Immobile realizzato prima del 1967. E' stato ristrutturato e sopraelevato con C.E. n.ri 184/1999 e variante in corso d'opera n. 46/2000. Ha l'accesso dall'unità immobiliare in catasto al fg 47 particella n. 777/3. Si sviluppa su due livelli. Al primo piano sono posti i locali: disimpegno, bagni e camere da letto. Al piano secondo una soffitta e terrazza. L'abitazione è di fatto unita all'immobile adiacente riportato in catasto urbano di Lavello al foglio _____ Il disegno dello stato di fatto (C.E. n. 184/1999) riporta le citate unità immobiliari già unite nonostante risultino catastalmente separate e munite di proprio identificativo. Le finiture e lo stato di manutenzione sono normali, in soffitta pittura screpolata. L'abitazione è occupata dal sig. _____
Impianti presenti	Idrico-sanitario, elettrico e fognario	Idrico-sanitario, elettrico e fognario

Documentazione fotografica (Allegato n. 4)
LAVELLO: Immobile in catasto al Fg

Foto esterna accesso da Via Dante Alighieri



Foto interna: soggiorno piano primo



Foto interna: cucina



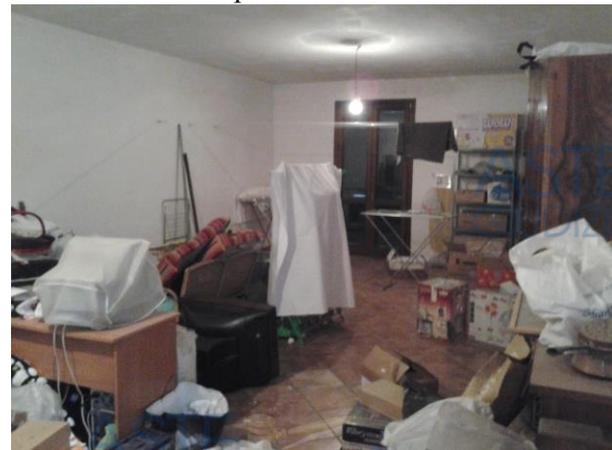
Foto interna: porta che collega le due unità



Foto interna: scala piano 1-2



Foto interna: letto piano secondo



Documentazione fotografica
LAVELLO: Immobile in catasto al Fg

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto esterna accesso da Via Garibaldi



Foto esterna porta chiusa



Foto deposito/autorimessa piano terra



Foto interna disimpegno



Foto interna: letto



Foto interna: bagno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria dello stato reale dei luoghi degli immobili in Lavello al Fg
(Allegato n. 5-PT)

COMUNE DI LAVELLO
PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI
delle unita' immobiliari distinte in catasto urbano
foglio particelle n.ri
Scala 1/100

VIA G. GARIBALDI

Immobile di proprieta' del
sig. Farfariello Francesco
in catasto urbano al fg
part.lla

Deposito/autorimessa
mq 63.04
H=3.81

PIANTA PIANO TERRA

Scala di proprieta'
della sig. Cascia
Maria Carmina in
catasto urbano al
fg .7 part. .7/3

ALTRA PROPRIETA'

Scala di accesso
mq 9.42

Atrio
mq 1.45

VIA DANTE ALIGHIERI

NORD

Planimetria dello stato reale dei luoghi degli immobili in Lavello al Fg. 7 part. 76 e 77 (Allegato n. 5-P1)



COMUNE DI LAVELLO
PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI
delle unità immobiliari distinte in catasto urbano
foglio 47 particelle n. n. 76 e 77
Scala 1/100

VIA G. GARIBALDI

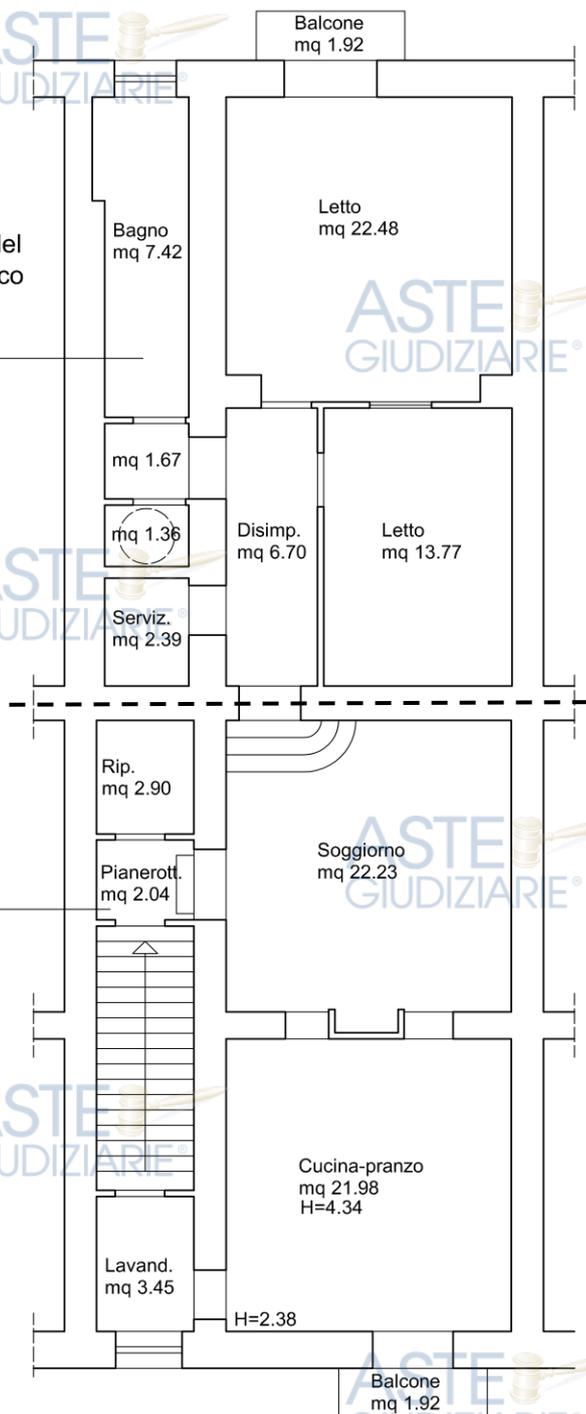


Immobile di proprietà del
sig. Farfariello Francesco
in catasto urbano al fg
7 part. 76



PIANTA PIANO PRIMO

Imm.le di proprietà
della sig. Cascia
Maria Carmina in
catasto urbano al
fg 47 part. 77



VIA DANTE ALIGHIERI

NORD



La **situazione reale dei luoghi** delle rispettive planimetrie è difforme **dalla situazione riportata nelle planimetrie catastali** corrispondenti. Pertanto necessitano di aggiornamento con una spesa che si stima in euro 500,00 cadauna.

Per l'abitazione non è stato possibile recuperare l'**attestato di prestazione energetica** il cui costo per l'acquisizione è stimato complessivamente in euro 500,00.

Il sottoscritto ha **acquisito** presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale - Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- 1) visura storica immobile in Lavello, Fg (Allegato n. 6);
- 2) visura storica immobile in Lavello, Fg (Allegato n. 7);
- 3) planimetria foglio di mappa n. di Lavello (Allegato n. 8);
- 4) planimetria catastale immobile in Lavello Fg (Allegato n. 9);
- 5) planimetria catastale immobile in Lavello Fg (Allegato n. 11);

La storia catastale dei beni è la seguente:

<i>Dati di Classamento</i>	
<i>F.</i>	<i>Abitazione</i>
Dall'impianto al 01/01/1992 Fg rendita lire 844 Categoria A/5, classe 9, consistenza 2.00 partita 1078 Impianto meccanografico del 30/06/1987	Dall'impianto al 01/01/1992 Fg rendita lire 1.438 Categoria A/4, classe 9, consistenza 3.5 partita 2398 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dal 01/01/1992 immobile attuale Lavello Foglio Categoria A/5, classe 49, consistenza 2.00 vani Partita 1078 Rendita lire 210.000 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	Dal 01/01/1992 immobile attuale Lavello Foglio Categoria A/4, classe 9, consistenza 3.5 vani Partita 2398 Rendita lire 490.000 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

<i>Dati di Superficie</i>	
<i>F.</i>	<i>Abitazione</i>
Dal 04/10/2016 a immobile attuale Comune di Lavello Foglio Totale mq 67 Variazioni del 04/10/2016, aggiornamento planimetrico, dati relativi alla planimetria presentata in data 28/12/1939 n. prot. 485.	Dal 13/10/2016 a immobile attuale Comune di Lavello Totale mq 126 Variazioni del 13/10/2016, aggiornamento planimetrico, dati relativi alla planimetria presentata in data 29/12/1939 n. prot. 1206.

<i>Storia degli intestati dell'immobile</i>	
<i>F.</i>	<i>Abitazione</i>
dall'impianto al 02/07/1998 - Impianto meccanografico del 30/06/1987	dall'impianto al 08/1993 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

<p>Dal 02/07/1998</p> <p>-</p> <p>Atto del 02/07/1998 notaio PZ n. 1214 in data 10/07/1998</p>	<p>Dal 08/11/1993 al 13/08/1987</p> <p>-</p> <p>sede di Sant'Arcangelo n. Rep. 1392, compravendita voltura n. 8433.1/1993 in atti dal 22/11/1995</p>
<p>-</p>	<p>Dal 13/08/1987</p> <p>-</p> <p>Denuncia nei passaggi di morte sede di Melfi, registrazione n. 85 del 10/12/1993, consolidamento di usufrutto Voltura n. 8434.1/1993 in atti dal 22/11/1995.</p>

Le corrispondenti **planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione** sono presente negli archivi del catasto, ma, rispetto allo stato reale dei luoghi, necessitano di aggiornamento con una spesa che si stima in euro 500,00 cadauna.

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

LOTTO UNICO costituito da:

Abitazione sita in Lavello alla Via Dante n. 85 già 87, in catasto al piano 1 e 2, Categoria A/5, Classe 9, vani 2 unita all'abitazione in Lavello alla Via Garibaldi n. 78-80, in catasto al foglio piano T, 1 e 2, Categoria A/4, Classe 9, vani 3,5.

Gli immobili sono stati realizzati prima del 1967. Successivamente ristrutturati con Concessioni Edilizie n.ri 184/1999 e variante in corso d'opera n. 46/2000 .

Lo stato dei luoghi non è conforme per:

- p.lla 777/3: realizzazione di un tramezzo al piano primo a separazione del locale soggiorno e cucina pranzo; mancata realizzazione dei tramezzi interni al piano secondo.
 - p.lla 784: mancata realizzazione della scala di collegamento tra il piano terra e primo;
- Necessitano di permesso in sanatoria, acquisizione di attestato di prestazione energetica e di aggiornamento delle planimetrie catastali.

PREZZO BASE LOTTO UNICO euro € 131,446,00;

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

Dalla relazione a firma del notaio emerge quanto segue:

- L'immobile in catasto urbano del comune di Lavello al foglio risulta di proprietà di , nata a Lavello il 10/3/1967 (coniugata in regime di separazione dei beni), per averlo acquistato da nata a Lavello il 14/1/1937, con atto del notaio , rep. 2322, trascritto a Potenza il 23/7/1998 ai nn. 9744/8283. Il notaio ha, poi, precisato che "da visura storico-catastale non emerge alcun collegamento tra la (oggetto di pignoramento) e la particella (di cui all'atto ai rogiti del notaio . 16080 e trascritto a Potenza il 2/2/1960 ai nn. 2006/204681). Il notaio nell'atto di compravendita in data 2/7/1998 rep. 2322, all'art. 8, quanto alla provenienza dell'immobile censito in catasto al foglio rinvia espressamente all'atto del 21/1/1960, rep. 16080. Detto atto riguarda la compravendita tra le

Mauro (parte venditrice) e la sig.ra (parte acquirente). In detto atto l'appartamento compravenduto viene indicato catastalmente con la particella Tuttavia, vi è fondato motivo di ritenere che tale individuazione catastale sia erronea per i seguenti motivi: nell'atto de quo, il notaio indica quali confini dell'appartamento compravenduto le proprietà

Dalla disamina della piantina depositata in catasto in data 28/12/1939 scheda n. 15405239 in ditta a , (Allegato n. 9), detti confini individuano esattamente la porzione immobiliare censita in catasto alla particella e non la particella che ha come confini:

(Allegato n. 10).

L'ortofoto riporta l'esatta ubicazione degli immobili in parola.



Il sottoscritto, quindi, a seguito delle verifiche documentali effettuate ritiene che l'immobile al

Si riporta lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della sig.ra nel ventennio antecedente la data di iscrizione del pignoramento immobiliare (Allegato n. 17);

- 1- Iscrizione di ipoteca volontaria del 5/8/1998 ai nn. 10371/1045 per lire 117.500.000, capitale 47.000.000 derivante da atto di mutuo per notaio , rep. 2407, iscritta a favore della Banca Carime S.p.a. con sede a Cosenza,
- 2- Iscrizione di ipoteca volontaria del 13/3/2002 ai nn. 476/6230 per euro 390.000,00, capitale 195.000,00 derivante da atto del notaio
- oltre ad altri soggetti e immobili.
- 3- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 25/5/2004 ai nn. 10565/6290 nascente da atto esecutivo o cautelare del 30/4/2004, rep. 52, a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.a. con sede in Milano,

Il pignoramento ammonta ad euro 23.070,24 oltre interessi e spese legali sino al soddisfo. In calce alla nota si attesta “sugli immobili così come riportati nella nota non esistono precedenti pignoramenti. *Rinnovata con nota di trascrizione in data 20/05/2024 n. Rg 7820 e Rp 6648 (Allegato n. 18).*

- 4- Rettifica a Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 31/5/2004 ai nn. 10972/6534 nascente da atto esecutivo o cautelare del 30/4/2004, rep. 52, a favore di Intesa S.p.a. con sede in Milano,

Nel quadro “D” della nota è indicato quanto segue: “il pignoramento ammonta ad euro 23.070,24 oltre interessi e spese legali sino al soddisfo. Si rettifica per aver erroneamente indicato Intesa Gestione Crediti e con Intesa Spa” *(Allegato n. 19).*

- 5- Nota di Trascrizione Rg 9213 Rp 6171 del 12/05/ verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Melfi del 08/04/2005 rep. N. 50 di cui al procedimento RG 27/2005 ex Melfi definiti ai sensi ex art. 164 bis c.p.c.
- 6- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare , a favore di Cirene Finance Srl contro i sigg.ri:

Il pignoramento ammonta ad euro 194.621,20 oltre interessi e spese legali sino al soddisfo. In calce alla trascrizione risultano trascritti i seguenti pignoramenti: trascrizione n. R.P. 6534 del 31/5/2004 e trascrizione n. R.P. 6171 del 12/5/2005;

- 7- Nota di iscrizione n. Rg 9765, Rp 1102 del 12/06/2018 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, capitale € 24.273,48, formalità di riferimento n. Rp 1045 del 05/08/1998 derivante da atto di mutuo per notaio

(Allegato n. 20).

- 8- Nota di iscrizione n. Rg 17612, Rp 1035 del 11/11/2021 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, capitale € 195.000,00, formalità di riferimento n. Rp 476 del 13/03/2002 derivante da atti per notaio

(Allegato n. 21).

- 9- Nota di Trascrizione n. Rg 7820, Rp 6648 del 20/05/2024 ipoteca in rinnovazione derivante da verbale di pignoramento immobili, formalità di riferimento n. Rp 6290 del 25/05/2004, iscritta a favore Intesa Gestione Crediti Spa, contro

22).

- 10- Nota di Trascrizione n. Rg 7965, Rp 6783 del 22/05/2024 in rinnovazione derivante da verbale di pignoramento immobili, formalità di riferimento n. Rp 6534 del 31/05/2004, iscritta a favore Intesa Spa,

(Allegato n. 23).

- 11- Nota di Trascrizione n. Rg 10121, Rp 8619 del 28/06/2024 verbale di pignoramento immobili n. 952 del 13/05/2024, iscritta a favore di Castello Finace srl per la somma di € 49.426,14 contro

(Allegato n. 24).

Si riporta, inoltre, lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico del sig. _____ nel ventennio antecedente la data di iscrizione del pignoramento immobiliare (*Allegato n. 26*);

- 1- Iscrizione di ipoteca volontaria del 13/3/2002 ai nn. 476/6230 per euro 390.000,00, capitale 195.000,00 derivante da atto del notaio

(*Allegato n. 21*).

- 2- Nota di iscrizione Rg 4031 Rp 715 del 12/02/2003 ipoteca giudiziale derivante da ruoli atto S.E.M. Spa del 22/11/2002 n. Rep. 6175 capitale € 101.933,18 in favore di D.E.M. con sede in Potenza contro _____ ;
- 3- Nota di Trascrizione _____ verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Melfi del 08/04/2005 rep. N. 50 di cui al procedimento RG 27/2005 ex Melfi definiti ai sensi ex art. 164 bis c.p.c.
- 4- Nota di Trascrizione _____ verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Melfi del 13/02/2009 rep. N. 102 di cui al procedimento RG 27/2005 ex Melfi definiti ai sensi ex art. 164 bis c.p.c.
- 5- Nota di iscrizione n. Rg 17612, Rp 1035 del 11/11/2021 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, capitale € 195.000,00, formalità di riferimento n. Rp 476 del 13/03/2002 derivante da atti per notaio

(*Allegato n. 21*).

Nota di Trascrizione Rg 8236 Rp 6967 del 31/05/2022 verbale di pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario UNEP Potenza n. 650 del 02/05/2022 a favore

- 7- Nota di Iscrizione Rg 2665 Rp 153 del 08/02/2023 richiesta esattoriale del 2211/2002 n. Rep. 6175/1, ipoteca in rinnovazione iscrizione Rp 715 del 12/02/2003, a favore di SEM Potenza

(*Allegato n. 25*).

- 8- Nota di Trascrizione n. Rg 10121, Rp 8619 del 28/06/2024 verbale di pignoramento immobiliare n. 952 del 13/05/2024,

(*Allegato n. 24*).

Gli immobili sono pervenuti a:

-

;

-

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto ha proceduto alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, e riferisce quanto segue:

- Gli immobili uniti e distinti in catasto al foglio di mappa , sono stati realizzati prima del 1967. Successivamente ristrutturati e sopraelevati con Concessioni Edilizie n.ri 184/1999 (*Allegato n. 12-12a-b*) e variante in corso d'opera n. 46/2000 (*Allegato n. 13-13a-b*). Lo stato reale dei luoghi è difforme dagli elaborati grafici allegati ai predetti titoli autorizzativi per:

1. p.lla realizzazione di un tramezzo al piano primo a separazione del locale soggiorno e cucina pranzo; mancata realizzazione dei tramezzi interni al piano secondo.
2. p.lla mancata realizzazione della scala di collegamento tra il piano terra e primo.

Le difformità possono essere sanate con permesso in sanatoria, ai sensi del DPR 380/2001, e con una spesa complessiva che si stima in euro 2.500,00 da ripartire tra le due unità oggi unite di fatto.

Stato di possesso attuale degli immobili e stima canone di fitto.

Lo stato di possesso attuale degli immobili è il seguente:

- l'abitazione al piano terra, primo e secondo distinta in catasto urbano di Lavello al è occupata dagli esecutati

. Per tale immobile si stima un canone di locazione di mercato di euro 300 mensili.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Si procede alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.**

- vi sono pendenze di **procedure esecutive 13/2004 riunite la 49/2022 + 59/2024;**
- non vi è presenza di **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- i beni pignorati non sono soggetti a **vincoli storico-artistici;**
- i beni pignorati non fanno parte di un condominio

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

In particolare si indica:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano:

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

Oneri da regolarizzare nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- Difformità urbanistico - edilizie: L'immobile è difforme dagli elaborati grafici dei titoli autorizzativi per: realizzazione di un tramezzo al piano primo a separazione del locale soggiorno e cucina pranzo; diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo per mancata realizzazione dei tramezzi e scala interna. Le difformità possono essere sanate con permesso in sanatoria, ai sensi del DPR 380/2001, e con una spesa complessiva che si stima in euro 2.500,00. L'importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- Difformità Catastali: Le corrispondenti **planimetrie catastali** degli immobili sono presenti negli archivi del catasto, ma, rispetto allo stato reale dei luoghi, necessitano di

aggiornamento; pertanto la regolarizzazione comporta la presentazione di pratica *DOCFA*.
L'importo della pratica catastale e' stata detratta nella determinazione del prezzo base.

Verifica dei beni pignorati se ricadenti su suolo demaniale.

Il bene esecutato non ricade su suolo demaniale.

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Nessun peso od onere di altro tipo.

Informazione utile sulle spese di gestione degli immobili.

Non vi sono spese di gestione in quanto il fabbricato non ha parti condominiali.

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 Raggiungo superfici	Superficie Commerciale raggiagliata	
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni + pareti perimetrali max il 10%	Abitazione P1 e			
	Abitazione mq 63.53+68.05	1	Mq 131.58	
	Balconi 2 x mq 1.92	0.25	Mq 0.96	
	Pianerottolo/scala Mq 1.45+9.42+2.04+1.97 = mq 14.88	0.35	Mq 5.20	
	Sommano Superfici			Mq. 137.74
	Abitazione Piano 1 e			
	Mq 69.85	1	Mq 69.85	
	Balcone mq 1.92	0.25	Mq 0.48	
	Soffitta mq 23.38	0.35	Mq 8.18	
	Terrazza mq 13.38	0.25	Mq 3.34	
	Sommano Superfici			Mq 81.85
	Piano T. Deposito/autorimessa Mq 71.34 x coefficiente di raggiungo 1			Mq 71.34

- il valore per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 14*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 15*);
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per mancata immediata disponibilità degli immobili;

Il prezzo a metro quadro desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per immobili simili oscilla da:

Tipologia	Stato conserv.	Val.mercato min.	Val. mercato max	Val. mercato medio
Abitazioni civile	normale	Euro 670,00	Euro 880,00	Euro 775,00
Autorimessa/deposito	normale/scadente	Euro 315,00	Euro 410,00	Euro 362,50

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.

Pertanto:

LOTTO UNICO costituito				distinte:		
Stima del bene immobile in Lavello al Foglio 47 particella n.ro 777 sub 3						
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup Comm. mq	Valore medio a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro
Proprieta' 1/1	-	Abitazione (P.1 e 2)	137.74	775,00	1-25.5%	79.527,63
-Valore stima immobile in Lavello						79.527,63
Stima del bene immobile in Lavello al Foglio						
Proprieta' 1/1	-	Abitazione (P.1 e 2)	81.85	775,00	1-25.5%	57.258,14
		Deposito-autorimessa P.T	71.34	362,50	1-25.5%	19.266,25
Sommano						76.524,39

Nella determinazione del valore di mercato degli immobili il sottoscritto ha calcolato:

- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per mancata immediata disponibilità degli immobili;

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 della mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata e della mancata immediata disponibilità dell'immobile applicando a questo riguardo una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura che si ritiene opportuna dal 5% al 10% 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, attestato di prestazione energetica e lavori di ripristino;

Per cui avremo:

Stima del bene immobile in Lavello al Foglio	Valore stima immobile euro
Valore di mercato dell'immobile	79.527,63
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata e per mancata immediata disponibilità dell'immobile;	-7.952,76
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica DOCFA)	-500,00
Riduzione per spesa per acquisizione attestato di prestazione energetica euro 500/2	-250,00
Riduzione pratica per mancanza sanitari e porta nel vano bagno al piano 2.	-5.000,00
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al Comune di Lavello (pratica in sanatoria ai sensi DPR 380/2001) euro 2500,00/2	-1.250,00
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE <i>(in cifra tonda)</i>	64.575,00

Stima del bene immobile in Lavello al Foglio	Valore stima immobile euro
Valore di mercato dell'immobile	76.524,39
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata e per mancata immediata disponibilità dell'immobile;	-7.652,43
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica DOCFA)	-500,00
Riduzione per spesa per acquisizione attestato di prestazione energetica euro 500/2	-250,00
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al Comune di Lavello (pratica in sanatoria ai sensi DPR 380/2001) euro 2500,00/2	-1.250,00
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE <i>(in cifra tonda)</i>	66.871,00

STIMA TOTALE LOTTO UNICO Euro 64.575,00 + 66.871,00	Euro 131,446,00
---	------------------------

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.

Certificazioni di stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il certificato di estratto dell'atto di matrimonio è stato acquisito e dal quale si evince che:

-

(Allegato n. 2).

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

Pignola, 14/03/2025

In fede
geom. Nicola Scavone