

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 36/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Davide Visconti

OGGETTO:
Stima di beni pignorati.

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:
[REDACTED] rappresentata da [REDACTED]

CONTRO
Sig. [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Emilio ANCAROLA

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche): 12/12/2024

GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche): 13/12/2024

UDIENZA FISSATA IN DATA: 08/10/2025

TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE
(Ante 30 gg Udienza): 08/09/2025

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 1

Il C.T.U.

Geom. Nicola Scavone
Vico 3 Garibaldi 12
85010 – Pignola- (Pz)

1. 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 lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativo sopralluogo per acquisire gli elementi 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 all'Avv. Emilio Ancarola.

Il sopralluogo presso l'immobile, previa comunicazione del Custode alle parti, si è svolto in data 01/04/2025. A conclusione del sopralluogo 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** [redatto];
 - le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni si estendono fino al ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
 - i dati catastali storici dell'immobile pignorato sono indicati nella citata certificazione notarile.
 - non è stato depositato l'**estratto catastale storico**;
 - Il sottoscritto ha acquisito in data 16/06/2025 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Potenza il seguente documento:
 - Certificato di residenza storico (*Allegato n. 16*);
 - e in data 16/06/2025 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Rionero in Vulture il seguente documento:
 - Estratto dell'atto di matrimonio (*Allegato n. 17*);
- dal quale si evince che [redatto] hanno contratto matrimonio in data [redatto] in [redatto] Atto di Matrimonio [redatto]
- Annotazioni:
- Con atto in data [redatto] a rogito del notaio [redatto] del distretto notarile di Potenza gli sposi [redatto] hanno scelto il regime della separazione dei beni.
 - Con atto in data 11/10/2016 a rogito del notaio [redatto] gli sposi [redatto] hanno costituito un fondo patrimoniale per venire incontro ai bisogni della famiglia ai sensi dell'art. 167 del c.c. (*Allegato n. 18*);

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. I diritti reali dei beni oggetto di pignoramento sono:

██████████ nato a ██████████ in data ██████████ per la proprietà di 1/1 dell'immobile sito in Potenza alla c.da Poggio dell'Oro ora via del Seminario Maggiore snc, catastalmente così distinto:

- **Foglio 45 p.lla 1045 sub 2**, piano S1, categoria C/1, classe 8, mq 306, rendita euro 4.914,91, oltre a dipendenze, pertinenze, accessori, frutti ed accessioni;

1b. I diritti reali complessivi indicati nell'atto del Funzionario UNEP della Corte di Appello di Potenza del 16/03/2022 n. Rep. 494 corrispondono a quello in titolarità all'esecutato.

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

1c. immobile sito in Potenza alla c.da Poggio dell'Oro ora via del Seminario Maggiore snc, catastalmente così distinto:

- **Foglio 45 p.lla 1045 sub 2**, piano S1, categoria C/1, classe 8, mq 306, rendita euro 4.914,91, oltre a dipendenze, pertinenze, accessori, frutti ed accessioni;

Non si riscontrano **difformità formali** dei dati indicati nel pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto al momento del pignoramento.

Si precisa, inoltre, che la p.lla 1045 sub 2 del Fg 45 di Potenza e' stata soppressa con pratica di variazione Docfa in data 23/11/2022 Prot. n. PZ0078815 (*Allegato n. 2*);

La modifica intervenuta successivamente alla data di pignoramento è consistita nel frazionamento dell'immobile pignorato, p.lla 1045 sub 2, e costituzione di due unità immobiliari così distinte:

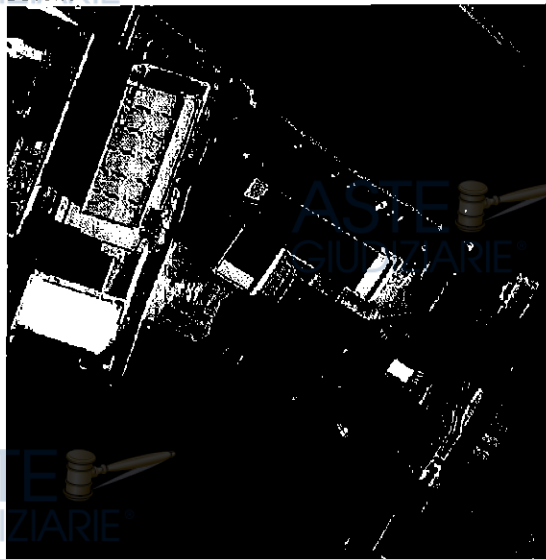
-Fg 45 p.lla 1045 sub 28, Piano S1, categoria C/1, classe 8, consistenza mq 149, rendita € 2.393,21 (*Allegato n. 3*);

-Fg 45 p.lla 1045 sub 29, Piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 247, rendita € 433,72 (*Allegato n. 4*);

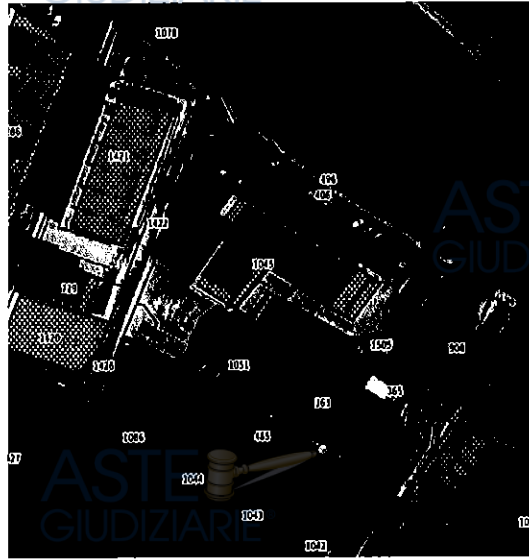
Si procederà, quindi, nella stima delle unità immobiliari secondo i nuovi identificativi catastali.

Foglio 45 p.lla 1045

Ortofoto con ubicazione dell'immobile

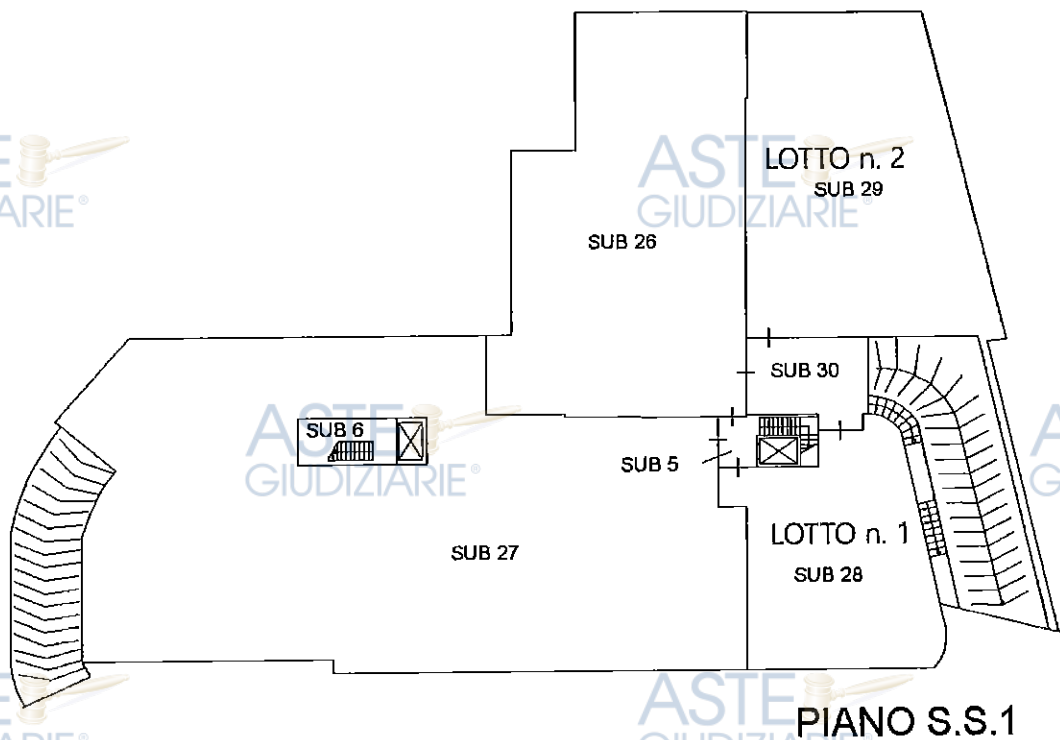


Ortofoto con catastale



Sulla base delle caratteristiche dei beni si procede alla formazione di **DUE LOTTI** per la vendita:

Planimetria dei LOTTI



Lotto N.1:

quota di 1/1 dell'immobile nel comune di Potenza (Pz) alla c.da Poggio dell'Oro ora Via del Seminario Maggiore n. 45, catastalmente così distinto:

-Fg 45 p.lla 1045 sub 28 (ex sub 2), Piano S1, categoria C/1, classe 8, consistenza mq 149, rendita € 2.393,21, dati di superficie mq 157;

Lotto N.2:

quota di 1/1 dell'immobile nel comune di Potenza (Pz) alla c.da Poggio dell'Oro ora Via del Seminario maggiore n. 45, catastalmente così distinto:

-Fg 45 p.lla 1045 sub 29, Piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 247, rendita € 433,72, dati di superficie mq 262;

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

2a. Descrizione materiale Lotti:

	LOTTO n. 1 P.lla 1045/28 (ex sub 2)
Tipologia	C/1 locale commerciale
Ubicazione	Potenza via del Seminario Maggiore n. 45
Accesso	da Beni Comuni Non Censibili in catasto al fg 45 p.lle 1045/30 e 1045/5
Pertinenze	nessuna
Altezza interna utile	Mt 3.70
Superficie netta	-Locale commerciale mq 136.18; -Anti bagno mq 1.29; -Bagno mq 1.32; -Spogliatoio mq 3.74; -Bagno mq 4.96; -Retro locale mq 9.79;
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 177.23
Esposizione	Nord/Est
Stato conservativo	Normale/buono
Caratteristiche strutturali	Pilastrini in c.a.
Rifiniture	Pavimento continuo industriale, rivestimenti in mattonelle di ceramica, porte in legno, pareti tinteggiate con idropittura;
Impianti presenti	Idrico-sanitario, elettrico, 2 unità climatizzatore esterno, cassetta antincendio a muro con lancia.

LOTTO n. 1

Documentazione fotografica Immobile al fg n. 45, p.lla 1045 sub 28 (ex sub 2) – Locale Commerciale
(Allegato n. 5).

Rampa di accesso



Porta Ingresso



Locale commerciale



Locale commerciale



Bagno

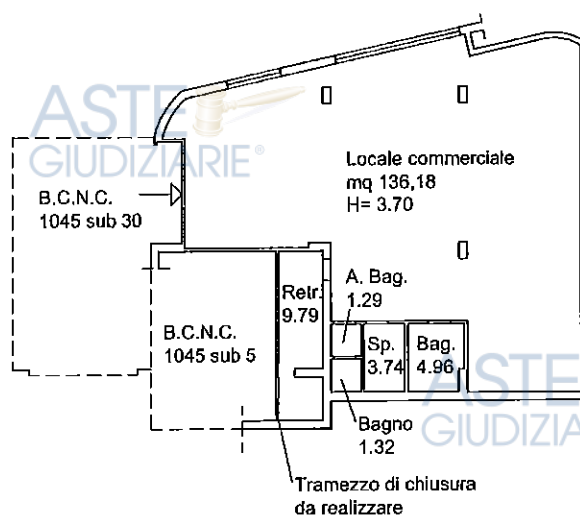


Spogliatoio



LOTTO n. 1 -Planimetria dello stato reale dei luoghi, PIANO INTERRATO- (Allegato n. 6)

COMUNE DI POTENZA
Planimetria dello stato reale dei luoghi
dell'unità immobiliare distinta in catasto urbano
al Fg 45 p.lla 1045 sub 28
scala 1/200



- 2b. L'attestato di prestazione energetica è stato richiesto ma non fornito per cui il costo per l'acquisizione è stimato in euro 250,00.

Risposta al QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

- 3a. Lotto N.1:
immobile nel comune di comune di Potenza (Pz) alla c.da Poggio dell'Oro ora Via del Seminario maggiore n. 45, catastalmente così distinto:
-Fg 45 p.lla 1045 sub 28 (ex sub 2), Piano S1, categoria C/1, classe 8, consistenza mq 149, rendita € 2.393,21;

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

- visura storica per immobile Fg. 45 p.lla 1045 sub 2 soppressa (Allegato n. 2);
- visura storica per immobile Fg. 45 p.lla 1045 sub 28 (ex sub 2) (Allegato n. 9);
- planimetria catastale corrispondente – p.lla 1045 sub 2 soppressa (Allegato n. 11);
- planimetria catastale corrispondente – p.lla 1045 sub 28 (ex sub 2) (Allegato n. 12);
- elaborato planimetrico fg 45 p.lla 1045 (Allegato n. 14);
- Foglio di mappa n. 45 di Potenza (già versato in atti) (Allegato n. 15);

- 3.c – La storia catastale dei beni è la seguente:

Dati di Classamento	
Catasto Urbano Fg. 45 p.lla 1045 sub 2 (SOPPRESSA)	Catasto Urbano Fg. 45 p.lla 1045 sub 28
Dal 28/06/2004 al 01/07/2004 Immobile predecessore Comune di Potenza Fg 45 p.lla 1045 Rendita € 16.627,33 Categoria A/10, classe 2, consistenza 68,5 vani Costituzione del 28/06/2004 pratica n. PZ0110156	Dal 23/11/2022 a immobile attuale Comune di Potenza Fg 45 p.lla 1045 sub 28 Rendita € 2.393,21 Categoria C/1, classe 8, consistenza mq 149 Variazione del 23/11/2022 pratica n. PZ0078815
Dal 01/07/2004 al 16/05/2013 Immobile predecessore Comune di Potenza Fg 45 p.lla 1045 Rendita € 16.627,33 Categoria A/10, classe 2, consistenza 68,5 vani variazione del 01/07/2004 pratica n. PZ0112494	-----
Dal 16/05/2013 al 16/05/2014 a Immobile attuale Comune di Potenza Fg 45 p.lla 1045 sub 2 Rendita € 4.914,91 Categoria C/1, classe 8, consistenza mq 306 Variazione del 16/05/2013 pratica n. PZ0079633	-----
Dal 16/05/2014 al 23/11/2022 a Immobile attuale Comune di Potenza Fg 45 p.lla 1045 sub 2 Rendita € 4.914,91 Categoria C/1, classe 8, consistenza mq 306 Variazione del 16/05/2014 pratica n. PZ0056673	

Dati di superficie	
Catasto Urbano Fg. 45 p.lla 1045 sub 2 (SOPPRESSA)	Catasto Urbano Fg. 45 p.lla 1045 sub 28
Dal 09/11/2015 al 23/11/2022 Immobile attuale Comune di Potenza Fg 45 p.lla 1045 sub 2 Totale mq 309 Superficie da impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria presentata in data 16/05/2013 prot. N. PZ0079633	Dal 23/11/2022 a immobile attuale Comune di Potenza Fg 45 p.lla 1045 sub 28 Totale mq 157 Variazione del 23/11/2022 pratica n. PZ0078815

Storia degli intestati dell'immobile	
Catasto Urbano Fg. 45 p.lla 1045 sub 2 (SOPPRESSA)	Catasto Urbano Fg. 45 p.lla 1045 sub 28
Dal 28/06/2004 al 19/01/2012 [REDACTED] proprietà per 1/1 Costituzione del 28/06/2004 pratica n. PZ0110156 Foglio 45 p.lla 1045	Dal 23/11/2022 [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni -- [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni Variazione del 23/11/2022 pratica n. PZ0078815
Dal 19/01/2012 al 16/05/2013 [REDACTED] proprietà per 1/1 Rettifica di intestazione del 19/01/2012 pratica n. PZ0014606 Foglio 45 p.lla 1045	-----
Dal 19/01/2012 al 23/11/2022 [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni Convenzione matrimoniale atto notaio [REDACTED] n. rep. [REDACTED] pratica n. [REDACTED] del [REDACTED] Foglio 45 p.lla 1045 sub 2	
Dal 16/05/2013 al 19/01/2012 [REDACTED] proprietà per 1/1 variazione pratica n. PZ0079633 del 16/05/2013	

- 3.d – non vi è **esatta rispondenza formale** dei dati catastali (numero di subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali;
- 3.e – sono intervenute **variazioni** in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento a seguito di variazione catastale del 23/11/2022 pratica n. PZ0078815;
- 3.f – La **situazione reale dei luoghi** non è conforme **alla situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente che necessita di aggiornamento;
- 3.g – la **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale ha evidenziato:
Piano interrato - una diversa distribuzione degli spazi interni.

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

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

LOTTO n 1:

quota di 1/1

immobile nel comune di Potenza (Pz) alla c.da Poggio dell'Oro ora Via del Seminario maggiore n. 45, catastalmente così distinto:

-Fg 45 p.lla 1045 sub 28 (ex sub 2), Piano S1, categoria C/1, classe 8, consistenza mq 149, rendita € 2.393,21, dati di superficie mq 157;

oltre a tutti i relativi oneri, accessioni, pertinenze e diritti condominiali spettanti ai sensi di legge. Necessita di: attestato di prestazione energetica, aggiornamento della planimetria catastale, regolarizzazione abusi interni con pratica in sanatoria al comune di Potenza e realizzazione di un tramezzo interno a separazione del retro bottega col Bene Comune Non Censibile in catasto al fg 45 p.lla 1045 sub 5.

PREZZO BASE euro 116.399,00

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

Come da Certificato Notarile la ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (R.G. n. 7446, R.P. n. 6306 del 17/05/2022) e risalendo, a ritroso, al **primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

Descrizione immobile pignorato secondo le attuali risultanze catastali:

- Censito nel Catasto Urbano di Potenza, intestati: [redacted] e [redacted] entrambi proprietari per ½ in regime di separazione dei beni Foglio 45 particella 1045 sub 2. L'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto terreni di Potenza alla partita 1 foglio 45 particella 1045 di are 22.97 deriva dalla particella 644, già particella 204, ex particella n. 94.
- Attualmente la particella 1045 sub 2 del foglio 45 di Potenza risulta soppressa e derivate le particelle n.ri 1045 sub 28 e sub 29 in testa ai sig.ri [redacted] e [redacted] entrambi proprietari per ½ in regime di separazione dei beni;
- Il suolo in Potenza di mq 2297 in catasto Terreni al fg 45 ex particella n. 644 di mq 1900 e ex particella 94 di mq 397 è pervenuto a [redacted] quale bene personale con esclusione della comunione dei beni dai sig.ri [redacted] e [redacted] ciascuno per i propri diritti e per l'intero con atto del notaio [redacted] del 3/8/1995 rep. N. 23861, trascritto a Potenza il 17/08/1995 ai nn. 10327/8987.

L'immobile ha formato oggetto, inoltre, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria Rg 17994 RP 1058 del 30/10/2013 di euro 216.00,00 a favore di [redacted] contro [redacted] quale terzo datore di ipoteca e in qualità di debitore non datore di ipoteca [redacted] in virtù dell'atto notaio [redacted] del 28/10/2013 n. rep. 12252, ipoteca su immobile in catasto Urbano al fg 45 particella 1045 sub 2;
- Trascrizione costituzione di fondo patrimoniale Rg 18458 Rp 15711 del 02/11/2016 a favore di [redacted] e [redacted] in regime di [redacted]

- separazione dei beni contro [REDACTED] in virtù dell'atto notaio [REDACTED] del 11/10/2016 n. rep. 15763 immobile al fg 45 particella 1045 sub 2;
- Verbale di pignoramento immobili Rg 7446 RP 6306 del 17/05/2022 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto Ufficiale Giudiziario di UNEP della Corte di Appello di Potenza del 17/03/2022 n. Rep. 494 su immobile fg 45 particella 1045 sub 2;

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 e riferisce quanto segue:

Il fabbricato è stato realizzato con:

- Concessione Edilizia n. 190/1996 del 21/11/1996;
- Concessione Edilizia n. 75/2000 del 08/01/2001;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 63/2004 del 24/12/2004 (*Allegato n. 19*);
- SCIA Alternativa n. Pratica ID 15988 del 28/04/2017 (*Allegato n. 20*);
- Dichiarazione progettista della legittimità delle preesistenze (*Allegato n. 21*);
- Disegni SCIA alternativa n. Pratica ID 15988 del 28/04/2017 (*Allegato n. 22*);
- Certificato di ultimazione dei lavori (*Allegato n. 23*);
- Certificato di collaudo finale (*Allegato n. 24*);

A seguito delle verifiche si constata che l'immobile presenta delle difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi consistenti in:

Piano interrato:

- una diversa distribuzione degli spazi interni.

In definitiva trattasi di abusi edilizi sanabili con pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6/6/2001 n. 380 con costi che si stimano in euro 2.000,00 detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta;

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

Il debitore in sede di sopralluogo ha riferito che l'immobile è locato al sig. [REDACTED]

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

- mq 177.23 (superficie comm. lorda) x € 4.9 al mq (valore di locazione desunto dalla banca dati OMI) = € 868,00 in c.t. 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) gli immobili fanno parte di un edificio condominiale;

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) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: non presenti;
- 4) 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 urbanistica: l'immobile presenta una diversa distribuzione degli ambienti interni.
- 4) Difformità Catastale: l'immobile necessita di aggiornamento della planimetria catastale.

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

Il bene pignorato non ricade su terreno 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 sono state richieste al debitore in sede di sopralluogo e non sono state fornite.

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
Attività commerciale			
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni + pareti perimetrali max il 10%	Piano interrato mq 161.12 + 16.11 = mq 177.23	1	Mq 177.23
Sommano superfici			Mq 177.23

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 25*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 26*)
- 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 immobili simili oscilla da:

Tipologia	Stato conservativo	Val. mercato min.	Val. mercato max
C/1 attività commerciale	Normale/buono	Euro 800,00	Euro 1650,00

Considerato che l'attività commerciale e' posta al piano interrato si assume il valore minimo di mercato di euro 800,00 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.

LOTTO N. 1						
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup Com. mq	Valore a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro
proprietà per 1/1 In regime di separazione dei beni	Fg 45 p.lla 1045 sub 28	Attività commerciale	177.23	800,00	1-6%	133.276,96
Valore di stima						133.276,96

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	€ 133.276,96
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	€ -13.327,69
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica DOCFA)	-300,00
Riduzione per spesa acquisizione attestato di prestazione energetica	€ -250,00
Riduzione per pratica in sanatoria al comune di Potenza	€ -2.000,00
Riduzione per realizzazione parete a separazione col BCNC p.lla 1045 sub 5	€ -1.000,00
Valore stima immobile in Potenza al Foglio 45 p.lla 1045 sub 28 (ex sub 2)	€ 116.399,00
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)	

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.

- Dall'estratto di matrimonio acquisito in data 16/06/2025 (*Allegato n. 17*) si evince che [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] in [REDACTED] Atto di Matrimonio Anno [REDACTED]
Annotazioni:
 - Con atto in data 19/01/2012 a rogito del notaio [REDACTED] del distretto notarile di Potenza gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.
 - Con atto in data 11/10/2016 a rogito del notaio [REDACTED] gli sposi [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale per venire incontro ai bisogni della famiglia ai sensi dell'art. 167 del c.c. (*Allegato n. 18*);

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

Pignola, 11/08/2025

Il CTU
geom. Nicola Scavone