

TRIBUNALE DI POTENZA  
SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO n. 4/2022 R.G.E.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Angela Alborino**

**OGGETTO:**

**Stima di beni pignorati.**

**PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:**

**Creditore:**

- **A.M.C.O – Asset Management Company S.p.a;**

**CUSTODE GIUDIZIARIO**  
**Avv. Anna SBAILLO**

**RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA**

**CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):30/09/2023**

**GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):30/09/2023**

**UDIENZA FISSATA IN DATA:13/03/2024**

**TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE**  
**(Ante 30 gg Udienza):12/02/2024**

**RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)**

**Il C.T.U.**

**Geom. Nicola Scavone**  
**Vico IV Garibaldi 9**  
**85010 – Pignola- (Pz)**

**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 30/09/2023 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.

Il sopralluogo presso l'immobile, dopo vari tentativi infruttuosi (*Allegati nn. 1 - 2 e 3*), si è svolto in data **08/01/2024**, 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. 4*).

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 Maria Amelia Salvi, Notaio in Macerata.
- le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni si estendono fino al ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sono state richieste per i soggetti che risultano proprietari; 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**;
- non è stato depositato il **certificato di stato civile** della esecutata. Il sottoscritto ha acquisito in data 07/11/2023 e 22/11/2023 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Potenza i seguenti d



**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 proprietà superficiaria nella misura di 1/1;
- 1b. Il diritto reale complessivo indicato nell'atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Potenza del 27/12/2021 Rep. 1945 corrisponde, quindi, a quello in titolarità dell'esecutata. La proprietà dell'area per 1/1 è del Comune di Potenza.

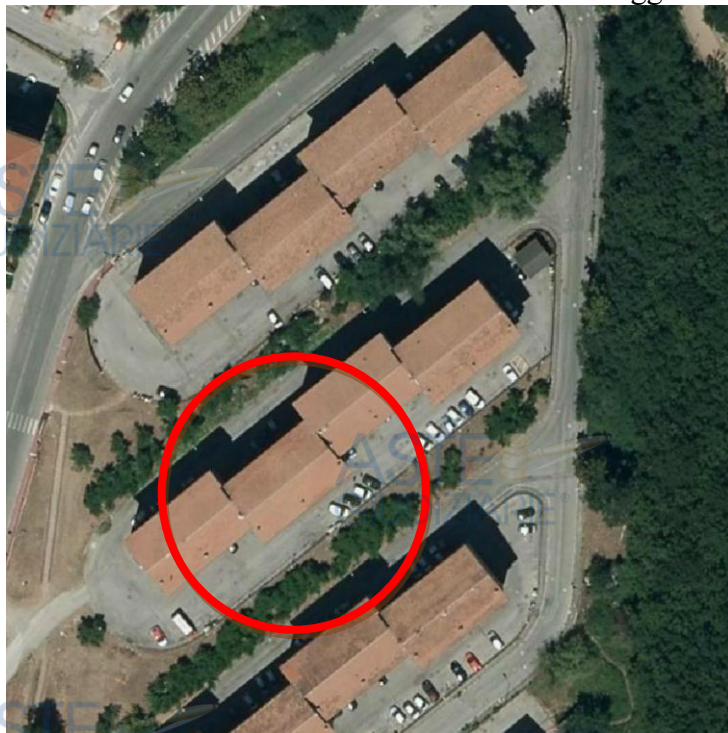


*Secondo Profilo (beni pignorati) come da atto di pignoramento immobiliare:*

- 1c. Unità immobiliare sita in Potenza alla Via Ondina Valla sn, catastalmente identificata al foglio 30, particella 2233 sub 7, categoria C/6;
- 1.d Unità immobiliare sita in Potenza alla Via Ondina Valla sn, catastalmente identificata al foglio 30, particella 2233 sub 23, categoria A/3;

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:** Proprieta' superficiaria 1/1 di:

- abitazione sita in Potenza alla Via Ondina Valla n. 17, piano terzo, in NCEU al foglio 30, part. 2233, sub 23, cat. A/3, classe 7, Cons. 3.5 vani, Rendita euro 280,18;
- Autorimessa sita in Potenza alla Via Ondina Valla n. 17, piano terra, in NCEU al foglio 30, part. 2233 sub 7, cat. C/6, classe 5, Cons, 14 mq, Rendita euro 35,43;

**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:*

|                             | <b>Abitazione p.lla 2233/23</b>                                                                                                                                              | <b>Autorimessa p.lla 2233/7</b>                                                           |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia                   | Appartamento composto da: disimpegno, soggiorno, cucina, letto, bagno e balcone. E' parte di un complesso immobiliare con residenze e autorimesse.                           | Autorimessa con ingresso carrabile.                                                       |
| Ubicazione                  | Via Ondina Valla n. 17                                                                                                                                                       | Via Ondina Valla n. 17                                                                    |
| Accesso                     | da androne e scala condominiale con ascensore, BCNC in catasto al fg 30 p.la 2233 sub 1.                                                                                     | da piazzale esterno part.la in catasto al fg 30 p.la 2227.                                |
| Pertinenze                  | Soffitta al piano quinto. L'immobile ha come Bene Comune non Censibile le p.lle 2233 sub 2, 3 e 29 (corridoio e ripostiglio comune) e la p.la 2233 sub 30 (locale riunioni). | nessuna                                                                                   |
| Altezza interna             | Mt 2.70                                                                                                                                                                      | Mt. 2.70                                                                                  |
| Superficie netta            | -Disimpegno mq 2.40;<br>-Soggiorno mq 17.84;<br>-Cucina mq 5.34;<br>-Letto matrimoniale mq 14.00;<br>-Bagno mq 5.13;<br>-Ripostiglio mq 1.60;<br>-Balconi mq 4.60;           | Autorimessa mq 14.78;                                                                     |
| Sup. commerciale lorda      | Metri quadrati lordi <b>53.42</b>                                                                                                                                            | Metri quadrati lordi <b>15.70</b>                                                         |
| Esposizione                 | Sud/Est                                                                                                                                                                      | 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 pvc, tapparelle avvolgibili, pareti tinteggiate con idropittura;           | Pavimento in piastrelle di gres rosso, pareti al rustico tinteggiate. Serranda metallica. |
| Impianti presenti           | Idrico-sanitario, elettrico, gas con riscaldamento autonomo                                                                                                                  | nessuno                                                                                   |



Facciata stabile



Androne e scala condominiale



Interno: Disimpegno/ ingresso



Interno: cucina



Facciata stabile



Ingresso autorimessa



Interno: Autorimessa

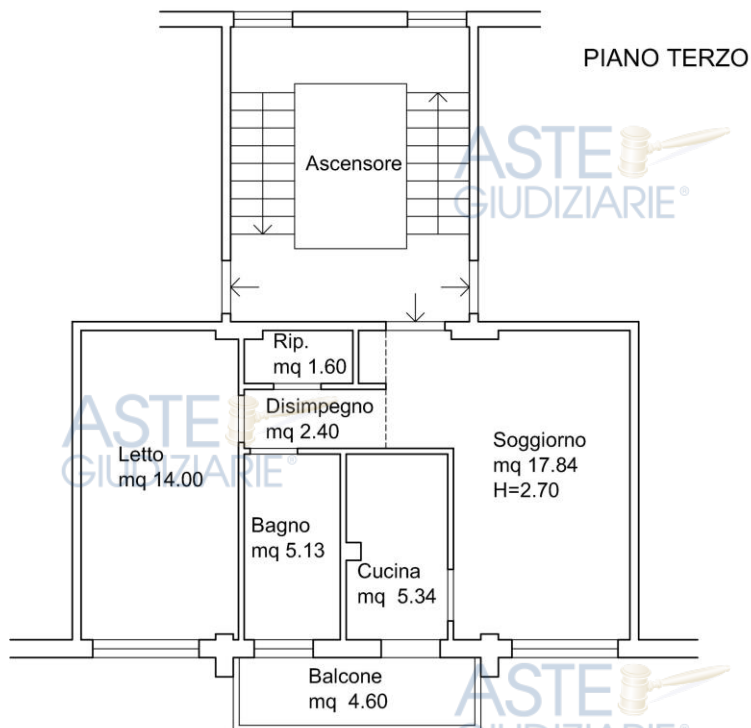


Interno: soffitta



COMUNE DI POTENZA

Planimetria dello stato reale dei luoghi  
dell'unità immobiliare distinta in catasto  
urbano al foglio 30 particella n. 2233 sub 23  
scala 1/100



Nord





COMUNE DI POTENZA

Planimetria dello stato reale dei luoghi  
dell'unità immobiliare distinta in catasto  
urbano al foglio 30 particella n. 2233 sub 7  
scala 1/100

PIANO TERRA



Nord





- 2b. L'abitazione (p.lla 2233 sub 23) 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 (p.lla 2233/1) androne e scala condominiale dello stabile.
- 2.d L'autorimessa ha accesso indipendente dalla strada comune asfaltata (p.lla 2227).

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

- 3a. Autorimessa sita in Potenza alla Via Ondina Valla 17, catastalmente identificata al foglio 30, particella 2233 sub 7, categoria C/6;
- 3.b Abitazione sita in Potenza alla Via Ondina Valla 17, catastalmente identificata al foglio 30, particella 2233 sub 23, categoria A/3;
- 3.c Il sottoscritto ha acquisito in data 30/09/2023 e 10/01/2024 c.a. presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:
- **visura storica per immobile F. 30 p.lla 2233 sub 7 (Allegato n.12);**
  - **visura storica per immobile F. 30 p.lla 2233 sub 23 (Allegato n. 13);**
  - **foglio di mappa n. 30 di Potenza (Allegato n. 14);**
  - **planimetria catastale corrispondente p.lla 2233 sub 7 (Allegato n. 15);**
  - **planimetria catastale corrispondente p.lla 2233 sub 23 (Allegato n. 16);**
  - **elaborato planimetrico (Allegato n. 17);**

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

| <i>Dati di Classamento</i>                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>F. 30 p.lla 2233 sub 23</i>                                                                                                                                                                                | <i>F. 30 p.lla 2233 sub 7</i>                                                                                                   |
| Dal 01/03/2001 al 16/10/2001<br>Comune di Potenza Foglio 30 Particella 2233 Subalterno 23, rendita lire 294.000 categoria A/4, classe 4, consistenza 3.5 vani<br>Costituzione del 01/03/2001 pratica n. 37851 | Dal 01/03/2001<br>Comune di Potenza Foglio 30 particella 2233 sub 7 rendita euro 35,43 categoria C/6 classe 5 consistenza mq 14 |
| Dal 16/10/2001<br>Comune di Potenza Foglio 30 Particella 2233 Subalterno 23, rendita euro 280,18 categoria A/3, classe 7, consistenza 3.5 vani<br>Variazione nel classamento del 01/03/2001 pratica n. 196504 |                                                                                                                                 |

| <i>Dati di Superficie</i>                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>F. 30 p.lla 2233 sub 23</i>                                                                                                                                                                                 | <i>F. 30 p.lla 2233 sub 7</i>                                                                                                                                                                                 |
| Dal 09/11/2015<br>Comune di Potenza foglio 30 particella 2233 sub 23 totale mq 59<br>Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015<br>Dati relativi alla planimetria presentata il 01/03/2001 n. prot. 37851 | Dal 09/11/2015<br>Comune di Potenza foglio 30 particella 2233 sub 7 totale 17 mq<br>Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015<br>Dati relativi alla planimetria presentata il 01/03/2001 n. prot. 37851 |

| Storia degli intestati dell'immobile                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F. 30 p.lla 2233 sub 23                                                                                                                                                                                                                                                   | F. 30 p.lla 2233 sub 7                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1. Comune di Potenza<br>Dall'01/03/2001 al 13/08/2004<br>Per i propri diritti<br>2. [REDACTED]<br>Per i p<br>Costituzione del 01/03/2001 pratica 37851                                                                                                                    | 1. Comune di Potenza<br>Dall'01/03/2001 al 30/08/2007<br>Per i propri diritti<br>2 [REDACTED]<br>Per i<br>Costituzione del 01/03/2001 pratica 37851                                                                                                                       |
| Comune di Potenza<br>Dal 13/08/2004 al 30/08/2007<br>Proprietà per 1/1<br>Voltura d'ufficio del 13/08/2004 sentenza n. 31 emessa il 14/05/2004 Comm. Trib. Prv. Dep. 04/06/2004 sez 5. Voltura n. 9091.1/2004. Pratica n. 128461 in atti dal 13/08/2004                   | Comune di Potenza<br>Dal 30/08/2007 al 11/05/2009<br>Diritto di proprietà<br>Delibera del 30/08/2007 pubblico Ufficiale Segretario Comunale di PZ Rep. N. 128. Reg. n. 1817 in data 05/09/2007 Esproprio Voltura n. 13116.1/2007 pratica n. 360125 in atti dal 13/09/2007 |
| Comune di Potenza<br>Dal 30/08/2007 al 11/05/2009<br>Diritto di proprietà<br>Delibera del 30/08/2007 pubblico Ufficiale Segretario Comunale di PZ Rep. N. 128. Reg. n. 1817 in data 05/09/2007 Esproprio Voltura n. 13116.1/2007 pratica n. 360125 in atti dal 13/09/2007 | - Comune di Potenza proprietà per l'area<br>- [REDACTED] i<br>pubblico ufficiale [REDACTED]<br>rep. 61647 co [REDACTED]<br>con modello Unico n. 6/11/2009 reparto PI di Potenza in atti dal 21/05/2009                                                                    |
| - Comune di Potenza proprietà per l'area<br>[REDACTED]<br>pubblico ufficiale [REDACTED]<br>n. rep. 61647 [REDACTED]<br>presentata con modello Unico n. 6/11/2009 reparto PI di Potenza in atti dal 21/05/2009                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                           |

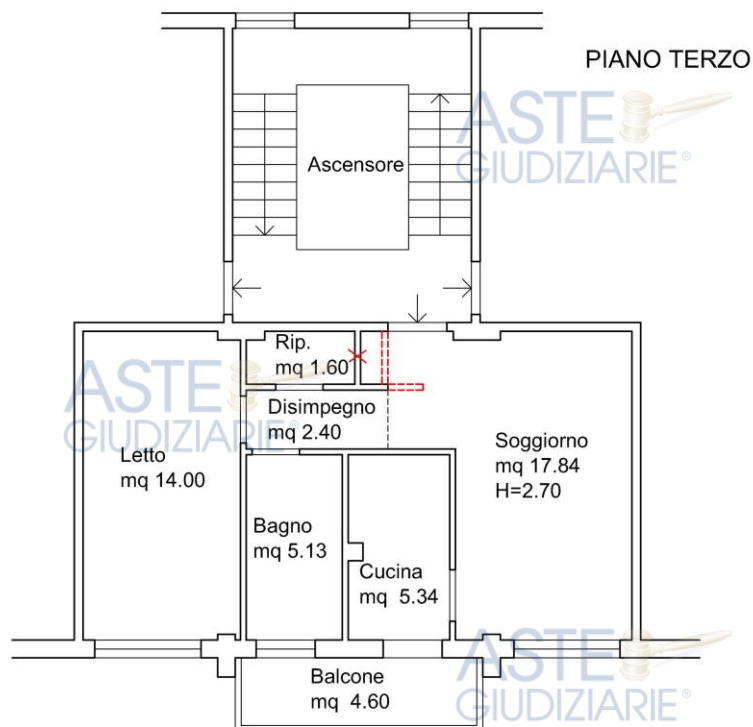
- 3.d – si precisa l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali;
- 3.e – non sono intervenute **variazioni** in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento;
- 3.f – La **situazione reale dei luoghi** è conforme **alla situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente relativamente al locale autorimessa (p.la 2233 sub 7); Risulta non conforme per l'abitazione in catasto Fg 30 p.la 2233 sub 23;
- 3.g – la **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale (p.la 2233 sub 23) ha evidenziato delle difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni pertanto di seguito si riporta la **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**;

COMUNE DI POTENZA

Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle difformità con la planimetria catastale dell'unità imm.re distinta in catasto urbano Fg 30 p.la 2233 sub 23

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

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



Nord



3.h – La corrispondente **planimetria catastale (p.lla 2233 sub 23)** (*Allegato n. 13*) 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 300,00.

**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 Unico :**

Proprieta' superficiaria 1/1 di:

-abitazione con annessa sita in Potenza alla Via Ondina Valla n. 17, piano terzo, in NCEU al foglio 30, part. 2233, sub 23, cat. A/3, classe 7, Cons. 3.5 vani, Rendita euro 280,18;

-Autorimessa sita in Potenza alla Via Ondina Valla n. 17, piano terra, in NCEU al foglio 30, part. 2233 sub 7, cat. C/6, classe 5, Cons, 14 mq, Rendita euro 35,43;  
Necessita di aggiornamento della planimetria catastale dell'abitazione (Fg 30, p.lla 2233 sub 23); Manca certificato energetico;

**PREZZO BASE euro 46.742,00;**

**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. 3005, R.P. n 2538 del 01/03/2022*) 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:

- Gli immobili in oggetto sono pervenuti

n. 21).

forza di atto di  
to il 26/01/1984 al

R,P, 1163 e R.G. 1368 e successivo atto di trasformazione societaria del notaio Antonio Di Lizia in data 07/07/2004, Rep 72196, racc. n. 11417, registrato a Potenza il 12/07/2004 al n. 551 e trascritto il 19/07/2004 al RP 8378 e RG 14364.

-le particelle 2233 sub 23 e 2233 sub 7 sono state realizzate sulla particella n. 2233, ente Urbano di are 02.50, la particella 2233 deriva dalle particelle ex 2095, ex 1182, ex 20 del foglio 30.

Gli immobili hanno formato oggetto, inoltre, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento delle seguenti formalità:



**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'U**

- ato 4/10/1995 (*Allegato n. 25*);
- L'ultimazione dei lavori è avvenuta in data 15/02/1990 (*Allegato n. 26*);

I documenti elencati sono stati reperiti dall'archivio storico e parte presso dall'ufficio U.D. Bilancio e Partecipate del comune di Potenza (*Allegato n. 27*).

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

Gli immobili alla data del sopralluogo 08/01/2024 sono occupati

- Si indica, comunque, il canone di locazione di mercato che è:
- Abitazione di mq 56.11 (sup. lorda) x € (2.10+3.00)/2 al mq (valore medio di locazione desunto dalla banca dati OMI) = **€ 143,00 mensili.**
  - Autorimessa di mq 15.70 (sup. lorda) x € (2.50+3.20)/2 al mq (valore medio di locazione desunto dalla banca dati OMI) = **€ 45,00 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 con diritti acquisiti, sottoposta a PA C5C6(piano decaduto).
- 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: nessuna.
- 4) Difformità Catastali: necessita di aggiornamento e la sua regolarizzazione comporta la presentazione di pratica *DOCFA* per variazione con una spesa che si stima in euro 300,00;

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

I beni esecutati non ricadono su suolo demaniale ma su suolo di proprietà comunale concesso dal Comune di Potenza in diritto di superficie.

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

I beni pignorati sono di proprietà e non risultano gravati 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.**

son  
20) [REDACTED] i in corso  
llegato n.

| Descrizione                                                                                               | importo                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| - Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione                                              | € 27.00 mensili per spese condom., luce e pulizia scala         |
| - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute                                      | Non comunicate                                                  |
| - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia | Spese da pagare esercizio ordinario al 29/02/2024 = euro 405,41 |
| - eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.                               | "                                                               |

Nei documenti in possesso dei proprietari esecutati 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 sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011;

Calcolo superficie commerciale

| Descrizione                                                                                                   | Calcolo superfici                                                             | Coeff. Di Raggiungimento superfici | Superficie Commerciale raggiuntata |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 100% superfici calpestabili +<br>100% superfici pareti<br>divisori interni + pareti<br>perimetrali max il 10% | Piano Primo<br>$\text{mq } 48.57 + 48.57 \times 0.10 =$<br>$\text{mq } 53.42$ | 1                                  | 53.42                              |
| Balconi                                                                                                       | Mq 4.60                                                                       | 0.25                               | 1.15                               |
| Soffitta                                                                                                      | Mq 6.16                                                                       | 0.25                               | 1.54                               |
| Superficie commerciale Abitazione + soffitta                                                                  |                                                                               |                                    | <b>Mq 56.11</b>                    |
| Autorimessa Sup. Comm.                                                                                        | Mq 15.70                                                                      | 1                                  | <b>Mq 15.70</b>                    |

- 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. 28*);
- Nessuna riduzione del valore di mercato praticata per il diritto di proprietà superficaria in quanto trattasi di proprietà superficaria perpetua;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per mancata immediata disponibilità dell'immobile;

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 810,00 a un massimo di euro 960,00, e si considera il valore medio di euro 885,00 al mq. Per l'autorimessa il prezzo oscilla da un minimo di euro 720,00 a un massimo di euro 900,00 e si assume il valore medio di euro 810,00 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 |                       |
| $V_m = \text{mq } 56.11 \times \text{€ } 885,00 \times (1-10.80\%) =$  | Euro 44.294,35        |
| Autorimessa                                                            |                       |
| $V_m = \text{mq } 15.70 \times \text{€ } 810,00 \times (1-10.80\%) =$  | Euro 11.343,56        |
| <b>Sommano</b>                                                         | <b>Euro 55.637,91</b> |

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                                                                                                                                                    | € 55.637,91        |
| Riduzione del 15% per mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata e mancata immediata disponibilità degli immobili; | € -8.345,68        |
| Riduzione per spesa per acquisizione attestato di prestazione energetica                                                                                                           | € -250,00          |
| Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (Docfa)                                                                                                              | € -300,00          |
| <b>PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda) per quota 1/1 di proprietà superficiaria.</b>                                                   | <b>€ 46.742,00</b> |

**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.**

Dal **certificato di residenza** st [REDACTED] che la residenza anagrafica dell'es [REDACTED]

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

Pignola, 07/02/2024

Il CTU  
geom. Nicola Scavone

