

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 63/2021 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Davide Visconti

OGGETTO:
Stima di beni pignorati.

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:
UnipolReC S.p.a.

CONTRO
[REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Carmela Nolè

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):30/04/2023

GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):02/05/2023

UDIENZA FISSATA IN DATA:07/02/2024

TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE
(Ante 30 gg Udienza):08/01/2024

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 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 02/05/2023 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 Tito (Ufficio Tecnico Comunale), Agenzia del Territorio di Potenza e Conservatoria dei RR.II. Ha, inoltre, eseguito le principali attività professionali unitamente al Custode Giudiziario Avv. Carmela Nolè.

Il sopralluogo presso l'immobile si è svolto in data 14/06/2023, 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. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna.
- la certificazione delle iscrizioni si estende fino all'anno 2011 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'anno 1999.
- 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**;

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):

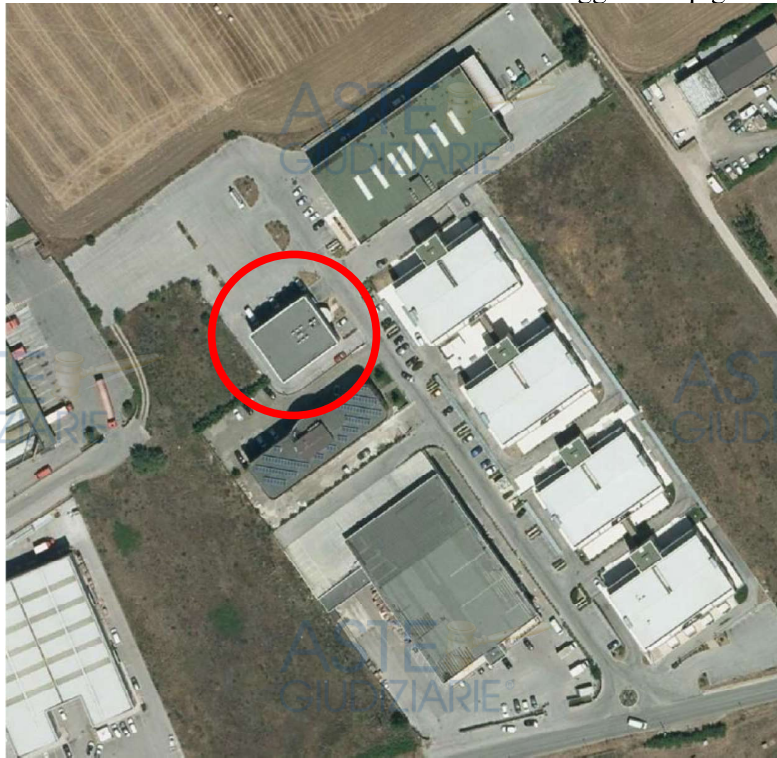
- 1a. Il diritto reale del bene oggetto di pignoramento è:
[REDACTED] piena proprietà 1/1 sul bene immobile sito nel Comune di Tito contraddistinto al Catasto di detto Comune come segue: Foglio 7 p.IIIa 347 sub 4, Cat. C/1 e i diritti immobiliari, pertinenze ed accessori;
- 1b. Il diritto reale complessivo (piena proprietà 1/1) indicato nell'atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Potenza del 08/06/2021 Rep. 1019 corrisponde, quindi, a quello in titolarità della società esecutata;

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

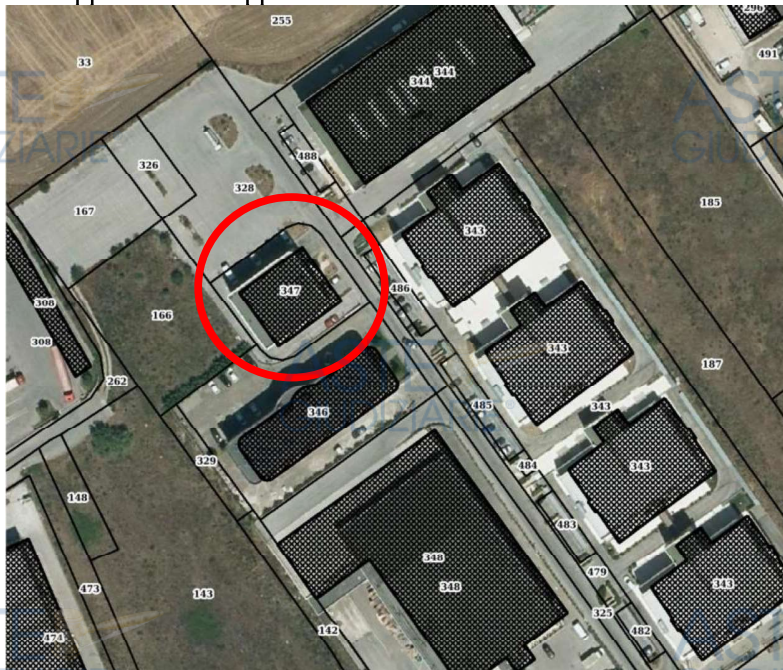
- 1c. Immobile sito in Tito (Pz) catastalmente identificato al foglio 7, p.IIIa 347 sub 4, Cat. C/1 oltre pertinenze ed accessori.

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 Tito (Pz) alla contrada Santa Loja snc riportato in catasto urbano al Foglio 7 particella 347 sub 4, piano terra, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 144, Rendita catastale euro 1.175,04 con diritto alla corte comune, bene comune non censibile p.lla 347 sub 1;

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:

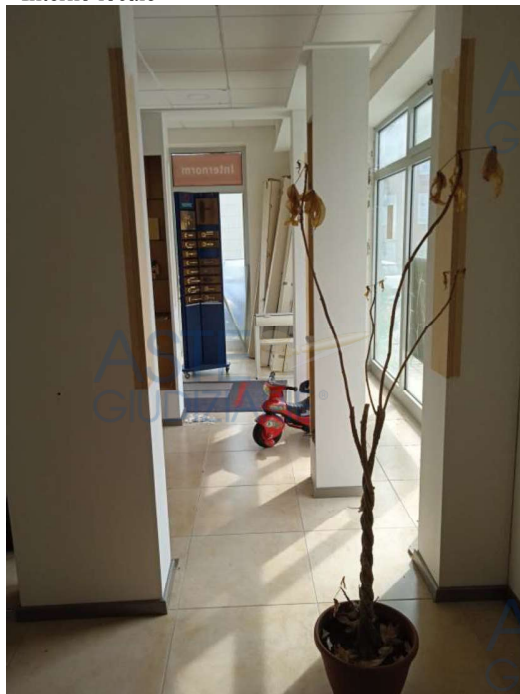
	LOTTO Unico
Tipologia	Attività commerciale
Ubicazione	Tito (Pz) alla contrada Santa Loja snc
Accesso	Dalla corte comune (bene comune non censibile) in catasto al foglio 7 particella n. 347 sub 1.
Pertinenze	Nessuna
Altezza interna utile	Mt 2.89 misurata alla controsoffittatura costituita da struttura metallica a vista e pannelli in polistirene espanso.
Superficie netta	<i>Piano Terra:</i> -Esposizione e vendita mq 120.34; -Ufficio mq 18.83; -Ufficio mq 8.66; -Ripostiglio mq 4.75; -Anti bagno mq 3.58; -Bagno mq 1.74; -Bagno mq 1.66;
Sup. commerciale ragguagliata	Metri quadrati lordi 182.76
Esposizione	Sud/Est
Stato conservativo	Internamente l'immobile è in buono stato conservativo a parte segni di umidità in corrispondenza della finestra di uno dei bagni. Inoltre La facciata esterna dello stabile (lato sud) presenta un distacco parziale di mattonelle che costituiscono la finitura dell'edificio. Per il ripristino delle stesse si calcola una spesa che incide sulla predetta unità per l'importo di euro 200,00 che è stata detratta dalla stima.
Caratteristiche strutturali	Strutture portanti in c.a. prefabbricato.
Rifiniture	Pavimento in monocottura/gres formato 60x60, controsoffittatura costituita da struttura metallica a vista e pannelli in polistirene espanso, infissi in alluminio. Rivestimento bagno h=1.80.
Impianti presenti	impianto idrico-sanitario; l'impianto elettrico è attualmente distaccato dalla rete di fornitura. Impianto di riscaldamento/raffrescamento con n. 4 condizionatori nel controsoffitto con motori caldo/freddo posizionati sul tetto.

Documentazione fotografica immobile al fg n. 7, p.lla 347 sub 4 (*Allegato n. 2*).

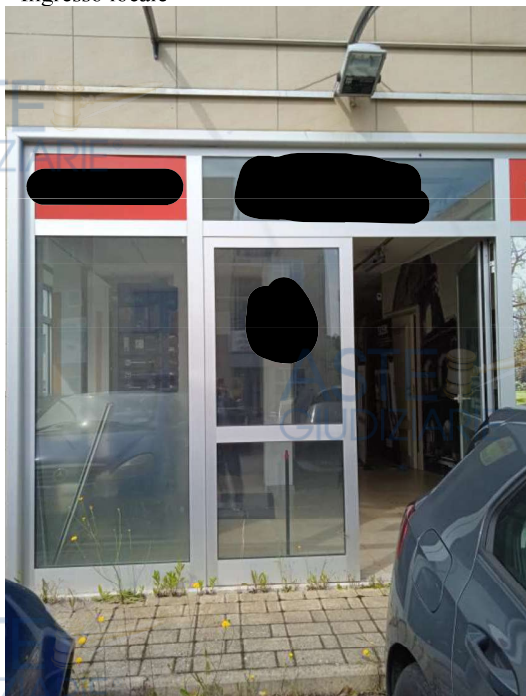
Interno locale



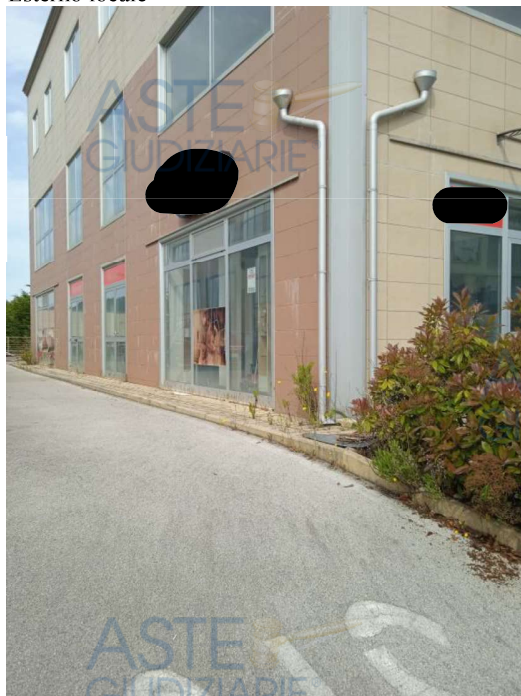
Interno locale



Ingresso locale



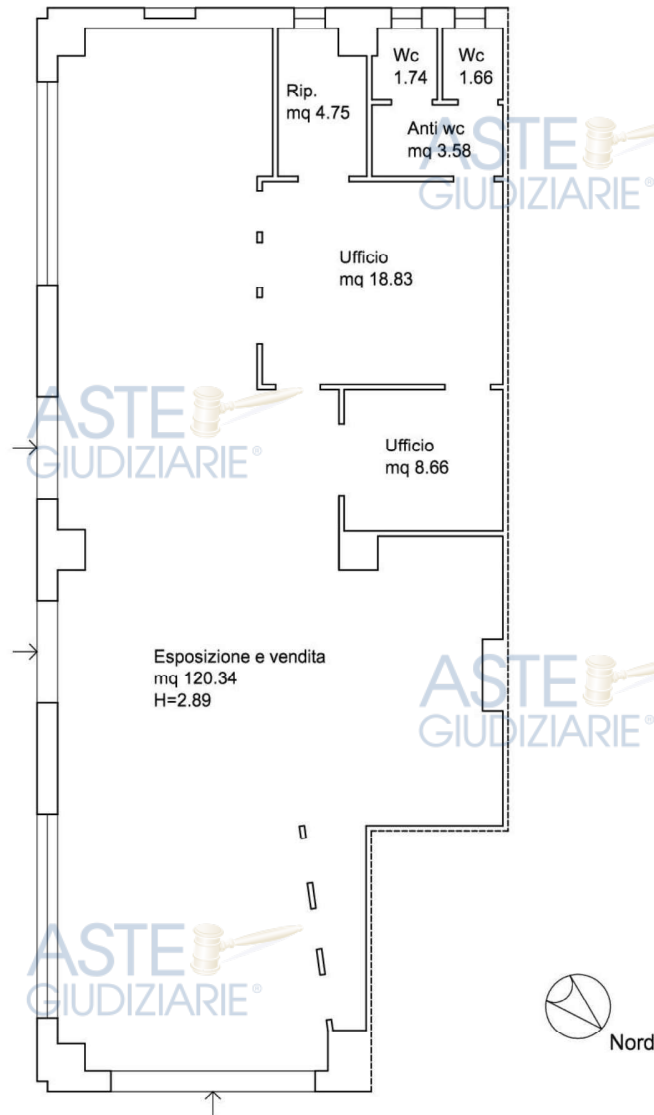
Esterno locale



Planimetria dello stato reale dei luoghi (*Allegato n. 3*).

COMUNE DI TITO (Pz)
Planimetria dello stato reale dei luoghi
dell'unità immobiliare distinta in catasto
urbano al foglio 7 particella n. 347 sub 4
scala 1/100

PIANO TERRA



- 2b. L'immobile in oggetto è dotato di Attestato di Qualificazione Energetica redatto in data 03/10/2011 (*Allegato n. 11*), quindi scaduto, per l'acquisizione del nuovo **attestato di prestazione energetica** si prevede una somma di euro 250,00;

- 2c. L'immobile ha accesso indipendente dalla corte comune (bene comune non censibile) in catasto al fg 7 p.lla 347 sub 1.

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 Tito (Pz) alla c.da Santa Loja snc catastalmente identificato al foglio 7, particella 347 sub 4, piano terra, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 144, Rendita catastale euro 1.175,04.

3.b- Il sottoscritto ha acquisito in data 02/05/2023 e 31/07/2023 c.a. presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- **visura storica per immobile F. 7 p.lla 347 sub 4** (*Allegato n. 4*);
- **planimetria catastale corrispondente** (*Allegato n. 5*);
- **foglio di mappa n. 7 di Tito** (*Allegato n. 6*);
- **elaborato planimetrico** (*Allegato n. 7*);
- **elaborato subalterni** (*Allegato n. 8*);

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

Dati di classamento.

- dal 19/07/2010 al 06/04/2011 Comune di Tito, Foglio 7 Particella 347 Categoria F/3, Costituzione del 19/07/2010 Pratica n. PZ0156251 in atti dal 19/07/2010
- dal 06/04/2011 al 20/09/2011 Comune di Tito, Foglio 7 Particella 347 Subalterno 4 Categoria F/3, Divisione del 06/04/2011 Pratica n. PZ0129277 in atti dal 06/04/2011;
- dal 20/09/2011 al 20/09/2012 Comune di Tito, Foglio 7 Particella 347 Subalterno 4 Rendita: Euro 1.175,04 Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 144 mq, Ultimazione di fabbricato urbano del 20/09/2011 Pratica n. PZ0328350 in atti dal 20/09/2011;
- dal 20/09/2012 Comune di Tito, Foglio 7 Particella 347 Subalterno 4, categoria C/1, classe 1, mq 144, Variazione nel classamento del 20/09/2012 Pratica n. PZ0208715 in atti dal 20/09/2012;

Dati di superficie:

- dal 09/11/2015 Comune di Tito, Foglio 7 Particella 347 Subalterno 4 Totale: 160 mq Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/09/2011, prot. n. PZ0328350;
- dal 07/07/2016 Comune di Tito, Foglio 7 Particella 347 Subalterno 4, Variazione del 07/07/2016 Pratica n. PZ0066915 in atti dal 07/07/2016, Aggiornamento planimetrico (n. 18811.1/2016) Annotazioni: correzione su dati identificativi del protocollo di presentazione planimetrica n. PZ0328350/2011

Storia degli intestati dell'immobile:

Foglio 7 Particella 347

Descrizione	Atto n.
1. [REDACTED] con sede in Potenza [REDACTED] dal 19/07/2010 al 21/07/2010 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)	1. Costituzione del 19/07/2010 Pratica n. PZ0156251 in atti dal 19/07/2010 Costituzione (n. 3334.1/2010)

1. [REDACTED] Sede in Potenza (PZ) dal 21/07/2010 al 06/04/2011 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 21/07/2010 Pubblico ufficiale Di Lizia Antonio Sede Potenza (PZ) Repertorio n. 86832 - Permuta Nota presentata con Modello Unico n. 10329.2/2010 Reparto PI di POTENZA in atti dal 09/08/2010
---	---

Foglio 7 Particella 347 sub 4

Descrizione	Atto n.
1. [REDACTED] Sede in Potenza (PZ) dal 06/04/2011 al 06/05/2011 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 21/07/2010 Pubblico notaio Di Lizia Antonio Sede Potenza (PZ) Repertorio n. 86832 - Permuta Nota presentata con Modello Unico n. 10329.2/2010 Reparto PI di POTENZA in atti dal 09/08/2010 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale Tito Foglio 7 Particella 347

1. [REDACTED] Sede in Tito (PZ) dal 06/05/2011 al 04/08/2011 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4)	4. Atto del 06/05/2011 Pubblico ufficiale Di Lizia Antonio Sede Potenza (PZ) Repertorio n. 87942 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 5426.1/2011 Reparto PI di POTENZA in atti dal 16/05/2011
---	--

1. [REDACTED] Sede in Potenza (PZ) dal 04/08/2011 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)	5. Atto del 04/08/2011 Pubblico ufficiale Pace Vito Sede Avigliano (PZ) Repertorio n. 9944 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 9023.1/2011 Reparto PI di POTENZA in atti dal 08/08/2011
--	--

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 non è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente;

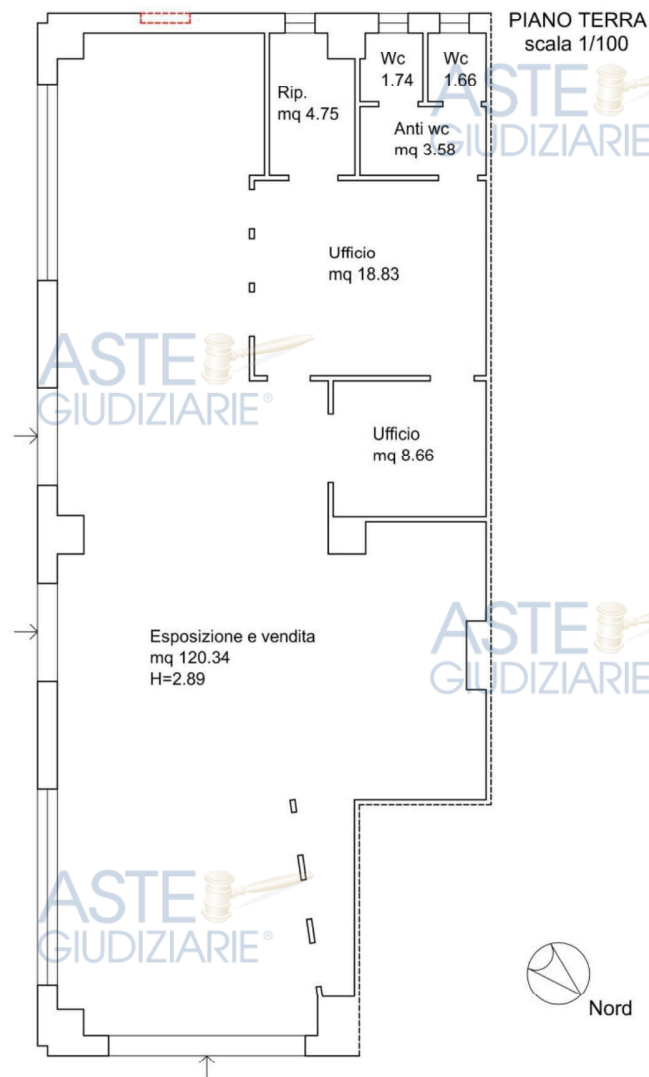
3.g – la **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale ha evidenziato la presenza sulla facciata sud di una finestra, visibile dall'esterno ma chiusa dalla parte interna, pertanto si riporta la **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità** (*Allegato n. 9*);

COMUNE DI TITO (Pz)

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 7 p.lla 347 sub 4

— Divisione interna come da stato reale dei luoghi

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



3.h – La corrispondente **planimetria catastale** (*Allegato n. 5*) presente negli archivi del catasto necessita di aggiornamento. 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 Tito (Pz) alla contrada Santa Loja snc riportato in catasto urbano al Foglio 7 particella 347 sub 4, piano terra, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 144, Rendita catastale euro 1.175,04 con diritto alla corte comune, bene comune non censibile p.la 347 sub 1; Necessita di aggiornamento dell'Attestato di prestazione energetica e della planimetria catastale. Presenta le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e, quindi, necessita di pratica in sanatoria per l'importo di euro 2.000,00.
PREZZO BASE euro 158.797,00;

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. 12045, R.P. n. 10267 del 02/08/2021*) 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 [REDACTED] la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di acquisto del Notaio Pace Vito del 04/08/2011 Rep. 9944/4801, trascritto a Potenza al Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. R.G. 11630, R.P. 9023 in data 08/08/2011, dalla società [REDACTED] con sede in Tito, titolare della piena proprietà (*Allegato n. 10*);
- Alla società [REDACTED] la piena proprietà del predetto immobile era pervenuta per atto di acquisto del Notaio Di Lizia Antonio del 06/05/2011 Rep. 87942/18923, trascritto a Potenza Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. R.G. 7068, R.P. 5426 del 16/05/2011, dalla società [REDACTED], titolare della piena proprietà;
- Alla società [REDACTED] la piena proprietà era pervenuta per atto di permuta del Notaio Di Lizia Antonio del 21/07/2010, Rep. 86832/18080, trascritto a Potenza servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. R.G.13923, R.P. 10329 del 09/08/2010, dalla società [REDACTED] con sede in Tito titolare dell'area sottostante in forza del medesimo atto di permuta (dalla società [REDACTED] già oggetto di contratto preliminare di permuta di cosa presente con cosa futura, con atto Notaio Di Lizia Antonio del 05/02/2010 n. Rep. 86071/17539, trascritto a Potenza Servizio di Pubblicità immobiliare al n. R.G. 3314, R.P. 2635 del 23/02/2010.
- Alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato di cui la porzione in oggetto fa parte era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:
 - *mappale 243 del foglio 7:*
 - atto di acquisto del Notaio Di Lizia Antonio del 12/10/2006 Rep. 80493/13761, trascritto a Potenza il 17/10/2006 ai n.ri R.G. 23008, R.P. 13726, dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] titolari di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione di beni;

- al sig. [REDACTED], in regime di comunione legale, la piena proprietà del predetto immobile, era pervenuta per atto di acquisto Notaio Zotta Francesco del 05/12/2005 n. Rep. 4916/2013, trascritto a Potenza in data 30/12/2005 ai n. R.G.22471, R.P. 14794 dal sig. [REDACTED] titolare della piena proprietà;
- al sig. [REDACTED], la piena proprietà del predetto immobile, all'epoca distinto al foglio 7 p.lle 141 e 169, era pervenuta per atto di acquisto del notaio Di Lizia del 07/08/1995 n. Rep 21747, trascritto a Potenza in data 17/08/1995 ai n.ri R.P. 8971, R.G 10311, dalla società [REDACTED] l. titolare della piena proprietà;

-mappale 242 del foglio 7

- atto di acquisto del Notaio Di Lizia Antonio del 12/10/2006 Rep. 80493/13761, trascritto a Potenza il 17/10/2006 ai n.ri R.G. 23009, R.P. 13727, dal sig. [REDACTED] titolare della piena proprietà, in regime di separazione dei beni;
- al sig. [REDACTED] la piena proprietà del predetto immobile era pervenuta per atto di acquisto del notaio Francesco Zotta del 05/12/2005 n. Rep. 4916/2013 trascritto a Potenza in data 30/12/2005 ai n. R.P. 14793 R.G. 22470, dal sig. [REDACTED] titolare della piena proprietà;
- al sig. [REDACTED], la piena proprietà del predetto immobile, all'epoca distinto al foglio 7 p.lle 141 e 169, era pervenuta per atto di acquisto del notaio Di Lizia del 07/08/1995 n. Rep 21747, trascritto a Potenza in data 17/08/1995 ai n.ri R.P. 8971, R.G 10311, dalla società [REDACTED] titolare della piena proprietà;

-mappale 165 e 168 del foglio 7

- atto di acquisto del Notaio Di Lizia Antonio del 12/10/2006 Rep. 80493/13761, trascritto a Potenza il 17/10/2006 ai n.ri R.G. 23009, R.P. 13727, dal sig. [REDACTED] e [REDACTED], titolari della quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale;
- al sig. [REDACTED], la piena proprietà dei predetti immobili, era pervenuta per atto di acquisto del notaio Di Lizia del 19/07/1995 n. Rep 21747, trascritto a Potenza in data 17/08/1995 ai n.ri R.P. 8970, R.G 10310, dalla società [REDACTED] titolare della piena proprietà;

-mappale 138 del foglio 7

- atto di acquisto del Notaio Di Lizia Antonio del 12/10/2006 Rep. 80493/13761, trascritto a Potenza il 17/10/2006 ai n.ri R.G. 23007, R.P. 13725, dal sig. [REDACTED] [REDACTED], titolari della quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà e [REDACTED] titolare della quota di 2/6 di piena proprietà;
- ai sig.ri [REDACTED] la quota di 1/3 ciascuno di proprietà era pervenuta per atto di acquisto del notaio Di Lizia Antonio del 19/07/1995 Rep. 21747 trascritto a Potenza in data 17/08/1995 n. R.P. 8972, R.G. 10312 dalla società [REDACTED] l. titolare della piena proprietà;

- 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 10267, RG 12045 del 02/08/2021, a favore di UNIPOLREC S.P.A. con sede in Bologna, contro [REDACTED] [REDACTED], titolo atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Potenza del 08/06/2021 rep. 1019, sull'immobile in oggetto.
- Costituzione di fondo patrimoniale trascritto presso l'agenzia del Territorio di Potenza, Servizio di pubblicità Immobiliare al n. R.P. 5402, R.G. 6731 del 15/05/1999, a favore e

contro sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] con atto del notaio Cestone Vincenzina del 26/04/1999 rep. 34347 sulla piena proprietà delle unità immobiliari in catasto al fg 7 p.lle n. 141 e 169;

- ISCRIZIONI: ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Potenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. R.P. 907, R.G. 7119 del 27/04/2018 per la somma di euro 17.926,72 a garanzia di euro 13.236,86, a favore di [REDACTED] con sede in Trento contro [REDACTED] titolare della piena proprietà, titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale di Trento del 14/03/2018 rep. 283 sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto;
- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Potenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. R.P. 1306, R.G. 11631 del 08/08/2011 per la somma di euro 378.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di euro 210.000,00 da restituire in anni 20 e giorni 27, a favore della Banca Popolare del Mezzogiorno- Società per Azioni, contro [REDACTED] titolare della piena proprietà, titolo: contratto di mutuo fondiario del notaio Pace Vito del 04/08/2011 rep. 9945/4802 sulla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

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 Tito in data 03/08/2023 (Allegato n. 14)** e riferisce quanto segue:

- Il fabbricato è stato realizzato con **Permesso di Costruire n. 1002 del 28/06/2010, Prot. Gen. 8429, Pratica Edilizia n. 3528 (Allegato n. 15);**
- Inizio lavori in data **28/06/2010** comunicato al Comune di Tito in data 30/06/2010 n. Prot. 8521;
- Ultimazione dei lavori in data **10/09/2011** comunicato al Comune di Tito in data 18/11/2011 n. Prot. 15213 (Allegato n. 16);
dal certificato di ultimazione dei lavori (Allegato n. 16) si evince che:
- Il deposito calcoli è stato effettuato alla Regione Basilicata in data 10/06/2010 n. 8940 e allo Sportello Unico del Comune di Tito il 01/07/2010 al n. 8788;
- Il collaudo delle strutture è stato effettuato in data 23/03/2011 n. prot. 8940/c.

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

Nell'immobile pignorato, alla data del sopralluogo 14/06/2023, non è svolta nessuna attività commerciale. L'accesso al locale è stato consentito mediante la sua apertura da parte dei sigg. [REDACTED], firmatari del verbale di sopralluogo.

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 Extraurbano, Servizi Generali in corso di attuazione P.P. del Regolamento Urbanistico di Tito;
- e) il bene pignorato fa parte di un edificio condominiale.

- 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 urbanistica - diversa distribuzione degli spazi interni sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01 con pratica in sanatoria che comporta una spesa complessiva di euro 2.000,00, importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 4) Difformità Catastali: 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 ai sigg. [REDACTED] 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 dei sigg. [REDACTED] 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 Raguaglio superfici	Superficie Commerciale ragguagliata
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni + pareti perimetrali max il 10%	Piano Terra mq 163.79 + 16.38= mq 180.17	1	180.17
Superficie commerciale			Mq 180.17

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 12*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 13*)
- 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/negozi oscilla da un minimo di euro 800,00 a un massimo di euro 1.050,00, 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

$V_m = \text{mq } 180.17 \times \text{€ } 1.050,00 \times (1 - 5.0\%) = \text{Euro } 179.719,57$

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	€ 179.719,57
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	€ -17.971,96
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	€ 2.000,00
Riduzione pratica per esecuzione di lavori edili riparazione facciata per ripristino mattonelle di rivestimento	€ 200,00
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)	€ 158.797,00

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.

Il debitore esecutato è una società pertanto si è proceduto all'acquisizione del **certificato della Camera di Commercio** (*Allegato n. 17*) da cui si evince che:

_____ risulta cancellata dal 03/10/2022.

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

Pignola, 11/11/2023

Il CTU
geom. Nicola Scavone

Firmato digitalmente da
nicola scavone