

**PROCEDURA ESECUTIVA RGE N. 65/92,
riunita la N. 41/93 + N. 89/95 RGE**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Angela Alborino

OGGETTO:

Stima di beni pignorati.

PROCEDENTE:

**ITACAPITAL S.r.l quale cessionaria delle ragioni di credito e, per essa, quale procuratore
KRUK Italia S.r.l.**

CONTRO

Sig. XXXXXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO

Notaio Dott. Antonio Di Lizia

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):08/05/2024

GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):10/05/2024

UDIENZA FISSATA IN DATA:20/11/2024

TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE

(Ante 30 gg Udienza):20/10/2024

RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

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 10/05/2024 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 Avigliano (Ufficio Tecnico Comunale), Agenzia del Territorio di Potenza e Conservatoria dei RR.II

Il sopralluogo presso gli immobili, previa comunicazione, si è svolto in data 09/09/2024. A conclusione del sopralluogo è stato redatto verbale sottoscritto dalle parti intervenute (*Allegato n. 1*). In data 18/09/2024 è stato eseguito un secondo sopralluogo per completare le misurazioni.

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:

- E' stato depositato il certificato di aggiornamento ipocatastale sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati;
- le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni si estendono fino al ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- 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** dell'esecutato. Il sottoscritto ha acquisito in data 29/08/2024 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Avigliano i seguenti documenti:
 - certificato di matrimonio (*Allegato n. 2*);
 - certificato di residenza storico (*Allegato n. 3*);
 - estratto dell'atto di matrimonio (*Allegato n. 4*) dal quale si evince che l'esecutato si è unito in matrimonio il giorno 20/10/1960 nel comune di Avigliano con la sig.ra XXXXX, Atto anno 1960 Numero 65 P. II S.A U. 1

ANNOTAZIONI: nessuna.

A seguito, però, di ulteriore richiesta in data 18/09/2024, fatti i dovuti controlli, l'Ufficiale dello stato Civile di Avigliano provvedeva a rilasciare l'estratto per riassunto di matrimonio aggiornato e riportante la seguente ANNOTAZIONE:

Con dichiarazione in data 15/01/1978, resa innanzi all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Avigliano, trascritto nei registri di matrimonio anno 1978 n. 34 P.II.S.C. lo sposo XXXXXXXXXX ha scelto il regime della separazione dei beni, ai sensi dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151 (ovvero: hanno scelto il regime della separazione dei beni) Avigliano li 18/09/2024 (Allegato n. 16);

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:
XXXXXXXXXX nato a Potenza il 30/09/1934, quota di 1/1 dei seguenti beni siti nel comune di Avigliano alla via dei Tigli n. 42 in catasto così distinti:
- Foglio 80 p.lla 243 sub 1, Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 65;
 - Foglio 80 p.lla 243 sub 6, piano T e 1, categoria A/2, classe 4, vani 6.5;
- 1b. Il diritto reale complessivo (quota di 1/1) indicato nell'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Potenza del 22/03/1993 Rep. 1178, corrisponde, quindi, a quello in titolarità all'esecutato.

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

- 1c. Immobili nel comune di Avigliano alla via dei Tigli n. 42 in catasto così distinti:
- Foglio 80 p.lla 243 sub 1, Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 65;
 - Foglio 80 p.lla 243 sub 6, piano T e 1, categoria A/2, classe 4, vani 6.5;
- con tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni.

Non si riscontrano difformità formali dei dati indicati nel pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Foglio 80 p.lla 243

Ortofoto con l'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento.



Ortofoto con catastale



Terzo Profilo (formazione dei lotti)

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati si procede alla formazione per la vendita di:

Lotto Unico:

quota di 1/1 degli immobili siti nel comune di Avigliano in Via Dei Tigli n. 42 così distinti:

- Deposito/garage al Foglio 80 p.lla 243 sub 1, Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 65;
- Abitazione con corte esclusiva al Foglio 80 p.lla 243 sub 6, piano T e 1, categoria A/2, classe 4, vani 6.5;

con tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni.

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:

	Abitazione Fg 80 p.lla 243 sub 6	Deposito-garage Fg 80 p.lla 243 sub 1
Tipologia	A/2 - Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliare appartenente a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.	categoria C/6
Ubicazione	in Avigliano alla Via dei Tigli n. 42	in Avigliano alla Via dei Tigli n. 42
Accesso	da strada comunale e da corte esclusiva costituita dalla p.lla 243 sub 10 che dal 29/01/1985 è censita in categoria F/4, in corso di definizione, con annotazione di: corte esclusiva.	da strada comunale e da corte esclusiva costituita dalla p.lla 243 sub 10 che dal 29/01/1985 è censita in categoria F/4, in corso di definizione, con annotazione di: corte esclusiva.
Pertinenze	Deposito piano seminterrato	nessuna
H interna utile	Mt da 2.74 a mt 2.77	var. da mt 2.18 a 3.36
Superficie netta	<i>Piano Terra</i> -Soggiorno-pranzo mq 23.93; -Cucina mq 18.00 -Anti-Bagno mq. 2.40; -Bagno mq 4.92; -Balconi mq 4.73; -Terrazze complessivi mq 62.23; -Marciapiede mq 18.25; -Terreno mq 120; <i>Piano Primo</i> -Letto mq 14.20; -Letto mq 13.87; -Letto mq 13.56; -Scala mq 4.70; -Bagno mq. 8.87; -Disimpegno mq 4.07; -Balcone mq 12.87;	<i>Piano Seminterrato:</i> -Deposito/garage mq 43.62; -Cucina mq 5.75; -Bagno mq 3.35; -Disimpegno mq 4.17; -Rip. Mq 5.04; -Piazzale mq 13.50;
Sup. Comm.	Metri quadrati lordi 150.14	Metri quadrati lordi 67.49
Esposizione	Sud/Est	Sud/Est
Stato Conserv.	Normale	Normale
Strutt. Verticali	Pilastrini in cemento armato	Pilastrini in cemento armato
Rifiniture	Pavimenti in monocottura/gres/marmo, rivestimenti in mattonelle di ceramica, porte in legno, infissi in legno con persiane avvolgibili, pareti tinteggiate con idropittura; scala a chiocciola interna in ferro con funzione di collegamento del piano seminterrato al piano terra. Scala interna in c.a. con gradini in marmo collegante il piano terra al primo. La cucina e' dotata di camino.	Pavimento in battuta monocottura/gres. Porta di accesso in profilati di alluminio e serranda metallica. Pareti intonacate e tinteggiate.
Impianti presenti	Idrico-sanitario, elettrico e gas con riscaldamento autonomo.	Idrico-sanitario ed elettrico. E' presente un piccolo forno in muratura.

PS1: Cucina



PS1: Deposito -garage



PS1: Ingresso Deposito -garage



Prospetto



Accesso all'abitazione



Terrazza



PT: Soggiorno



PT: Cucina



P1: Letto



P1: Scala interna



P1: Bagno



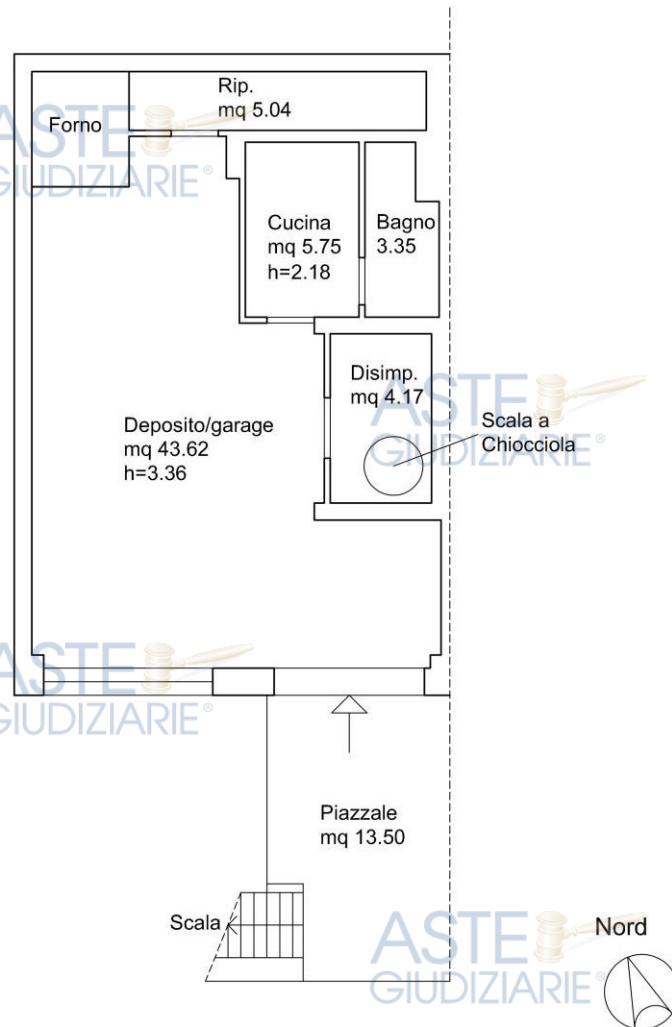
PT: Corte esclusiva



Planimetria dello stato reale dei luoghi – Magazzino/garage Fg 80 p.lla 243 sub 1- (*Allegato n. 17*).

COMUNE DI AVIGLIANO (Pz)
Planimetria dello stato reale dei luoghi
dell'unità imm.re distinta in catasto urbano Fg 80 p.la 243 sub 1

PIANO SEMINTERRATO

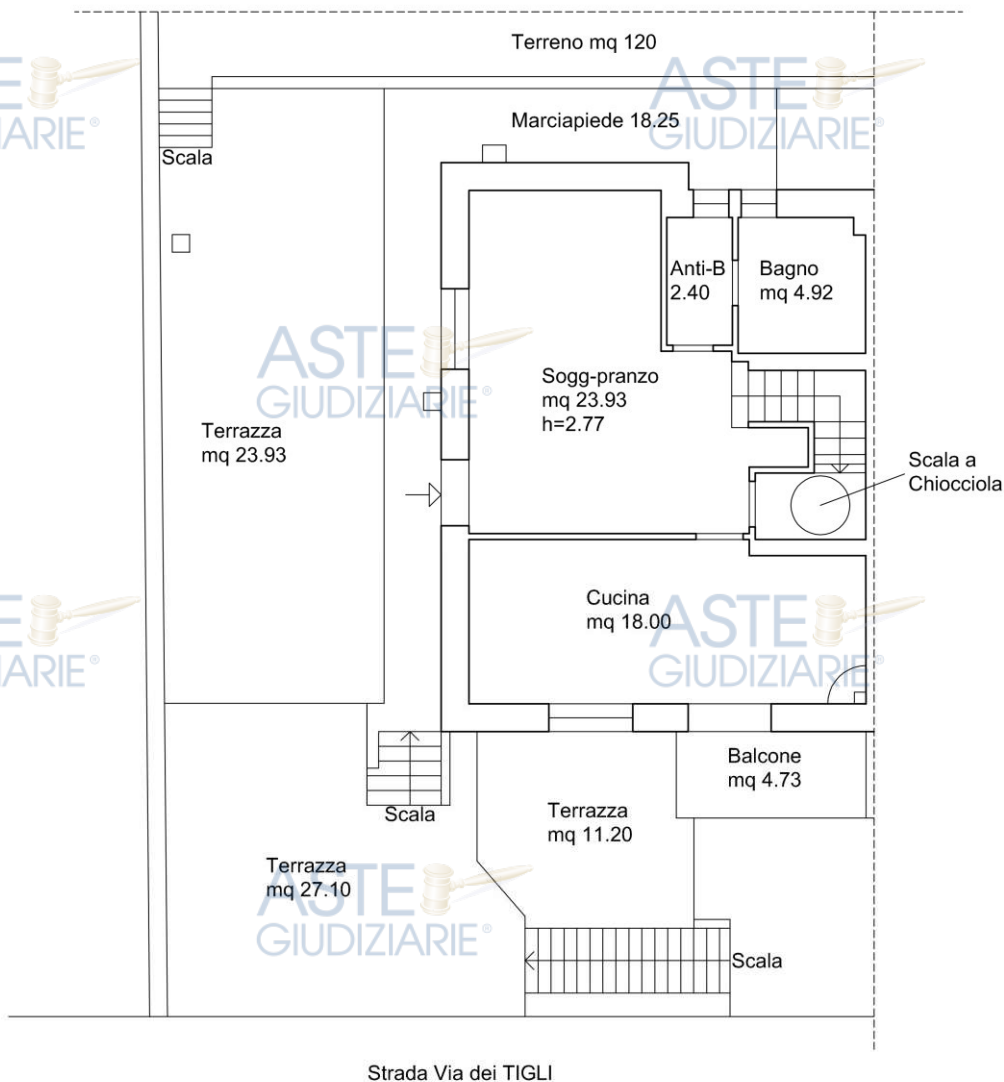


Planimetria dello stato reale dei luoghi – Abitazione Fg 80 p.lla 243 sub 6- (Allegato n.18).

COMUNE DI AVIGLIANO (Pz)

Planimetria dello stato reale dei luoghi
dell'unità imm.re distinta in catasto urbano Fg 80 p.la 243 sub 6

PIANO TERRA



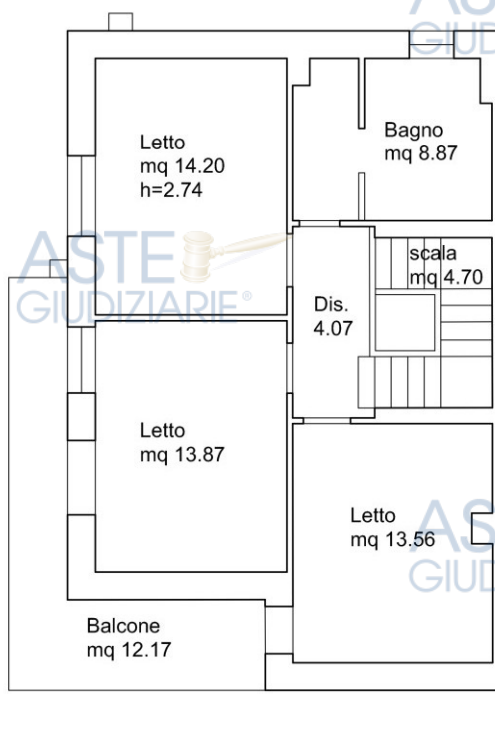
Planimetria dello stato reale dei luoghi – Abitazione Fg 80 p.Ila 243 sub 6- (Allegato n.19).

COMUNE DI AVIGLIANO (Pz)

Planimetria dello stato reale dei luoghi

dell'unità imm.re distinta in catasto urbano Fg 80 p.Ila 243 sub 6

PIANO PRIMO



- 2b. L'abitazione è sprovvista di **attestato di prestazione energetica** il cui costo per l'acquisizione è stimato in euro 250,00;
- 2c. L'abitazione e il deposito-garage hanno accesso indipendente dalla strada comunale e da corte esclusiva p.lla 243 sub 10.

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

- 3a. Abitazione con corte sita in Avigliano alla via dei Tigli n. 42 in catasto al Foglio 80 p.lla 243 sub 6, piano T e 1, categoria A/2, classe 4, vani 6.5;
- 3.b Deposito-garage sito in Avigliano alla via dei Tigli n. 42 in catasto al Foglio 80 p.lla 243 sub 1, Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 65;

3.e- Il sottoscritto ha acquisito in data 28/08/2024 c.a. presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza – Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- **visura storica per immobile Fg. 80 p.lla 243 sub 1** (Allegato n. 5);
- **visura storica per immobile Fg 80 p.lla 243 sub 6** (Allegato n. 6);
- **visura storica per immobile Fg 80 p.lla 243 sub 10** (Allegato n. 7);
- **foglio di mappa n. 80 di Avigliano** (Allegato n. 8);
- **planimetria catastale corrispondente – Abitazione-** (Allegato n. 9);
- **planimetria catastale corrispondente -Deposito/garage-** (Allegato n. 10);
- **elaborato planimetrico del 06/04/1993** (Allegato n. 11);
- **elaborato planimetrico del 19/01/2021** (Allegato n. 12);

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

Dati di Classamento		
F. 80 p.lla 243 sub 1 Deposito/Garage	F. 80 p.lla 243 sub 6 Abitazione	F. 80 p.lla 243 sub 10 Corte esclusiva
Dal 29/01/1985 al 29/01/1985 antecedente l'impianto Avigliano Foglio 80 Particella 243 /1 Partita 3324 Impianto meccanografico del 30/06/1987	Dal 29/01/1985 al 29/01/1985 antecedente l'impianto Avigliano Foglio 80 Particella 243 /6 Partita 3324 Impianto meccanografico del 30/06/1987	Dal 14/01/2021 a immobile attuale, Comune di Avigliano Foglio 80 particella 243/10 categoria F/4 consistenza 0 mq Costituzione del 29/01/1985 pratica PZ0001626 in atti dal 14/01/2021 Annotazione: corte esclusiva
Dal 29/01/1985 al 01/01/1992 Avigliano Foglio 80 Particella 243 /1 Categoria C/6, classe 4, consistenza mq 65 Partita 1001321 Rendita lire 175 Variazione del 29/01/1985 in atti dal 05/06/1991	Dal 29/01/1985 al 01/01/1992 Avigliano Foglio 80 Particella 243 /6 Categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6.5 Partita 1001348 Rendita lire 708 Variazione del 29/01/1985 in atti dal 05/06/1991	
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 Avigliano Foglio 80 Particella 243 /1 Partita 1001321 Categoria C/6, classe 4, consistenza mq 65 Rendita lire 227.500 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 Avigliano Foglio 80 Particella 243 /6 Partita 1001348 Categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6.5 Rendita lire 910.000 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	

Dal 01/01/1994 a immobile attuale Comune di Avigliano Foglio 80 particella 243/1 Rendita lire 214.500 categoria C/6, Classe 4, consistenza mq 65 partita 1001321 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994	Dal 01/01/1994 a immobile attuale Comune di Avigliano Foglio 80 particella 243/6 Rendita lire 214.5864.500 categoria A/2, Classe 4, consistenza vani 6.5 partita 1001348 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994	
--	--	--

Dati di Superficie		
F. 80 p.lla 243 sub 1 Deposito/Garage	F. 80 p.lla 243 sub 6 Abitazione	F. 80 p.lla 243 sub 10 Corte esclusiva
Dal 09/11/2015 a immobile attuale Comune di Avigliano Foglio 80 Particella 243/1 Totale mq 70 superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativa alla planimetria presentata in data 29/01/1985 prot. N. 10;	Dal 09/11/2015 a immobile attuale Comune di Avigliano Foglio 80 Particella 243/6 Totale mq 141 superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativa alla planimetria presentata in data 29/01/1985 prot. N. 10;	---

Storia degli intestati dell'immobile		
F. 80 p.lla 243 sub 1 Deposito/Garage	F. 80 p.lla 243 sub 6 Abitazione	F. 80 p.lla 243 sub 10 Corte esclusiva
XXXXXXX nato a Avigliano il 11/06/1959 dall'impianto al 21/03/1984 antecedente l'impianto meccanografico Impianto meccanografico del 30/06/1987	XXXXXX nato a Avigliano il 11/06/1959 dall'impianto al 29/06/1984 antecedente l'impianto meccanografico Impianto meccanografico del 30/06/1987	Dal 29/01/1985 - XXXXXXXX nato a Potenza il 30/09/1934 diritto di proprietà 1/1; Costituzione del 29/01/1985 pratica n. PZ0001626 in atti dal 14/01/2021
Dal 21/03/1984 al 30/03/1984 -XXXXXXXXX nato a Potenza il 30/09/1934 proprietà per 1000/1000; Atto del 21/03/1984 notaio Giuliani sede di Potenza repertorio n. 73092 registrato a PZ n. 1548 in data 28/03/1984 pratica n. PZ0063223 in atti dal 07/06/2005.	Dal 29/06/1984 -XXXXXXXXX nato a Potenza il 30/09/1934 diritto di proprietà; Atto del 29/06/1984 notaio Giuliani sede di Potenza repertorio n. 74833 registrato a PZ n. 3280 in data 06/07/1984 Voltura n. 126.1/1985 in atti dal 28/01/1985.	
Dal 30/03/1984 al 01/04/1984 -XXXXXXXXX nata a Avigliano il 30/10 1956 diritto di proprietà Atto del 30/03/1984 notaio Giuliani sede di Potenza repertorio n. 73236 registrato a PZ n. 1702 in data 05/04/1984 Voltura n. 125.1/1985 in atti dal 27/01/1995.		
Dall'1/04/1984 - XXXXXXXXX nato a Potenza il 30/09/1934 proprietà per 1000/1000; Atto del 01/04/1984 notaio Giuliani sede di Potenza repertorio n. 73092 registrato a PZ n. 1548 in data 28/04/1984 pratica n. PZ0065268 in atti dal 10/06/2005.		

- 3.e – si precisa l'**esatta rispondenza formale** dei dati catastali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali;
- 3.f – è intervenuta una **variazione** in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento relativamente alla p.lla 243/10 da corte esclusiva a F/4, in corso di definizione con annotazione di **corte esclusiva**;
- 3.g – La **situazione reale dei luoghi non è conforme alla situazione riportata nelle planimetrie catastali** corrispondenti relativamente a: abitazione per mancata rappresentazione in planimetria della corte esclusiva; deposito-garage per diversa distribuzione degli spazi interni;
- 3.h – Le corrispondenti **planimetrie catastali** presenti negli archivi del catasto necessitano di aggiornamento. La loro regolarizzazione comporta la presentazione di pratica *DOCF*A per variazione con una spesa che si stima in euro 600,00.

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:

quota di 1/1 degli immobili siti nel comune di Avigliano in Via Dei Tigli n. 42 così distinti:

- Deposito/garage al Foglio 80 p.lla 243 sub 1, Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 65;
- Abitazione con corte esclusiva al Foglio 80 p.lla 243 sub 6, piano T e 1, categoria A/2, classe 4, vani 6.5;

con tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni.

L'abitazione necessita dell'attestato di prestazione energetica e di aggiornamento della planimetria catastale. Inoltre presenta delle difformità urbanistiche sanabili con pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6/6/2001 n. 380 con costi che si stimano complessivamente in euro 5.000,00, importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

PREZZO BASE euro 105.883,00

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

Come da relazione del notaio Antonio di Lizia lo stato ipotecario degli immobili pignorati è il seguente:

-In Comune di Avigliano, alla Via dei Tigli n. 42, catastalmente Via delle Magnolie, casa di abitazione su due livelli (piano T-1) della consistenza catastale di vani 6.5, con annesso deposito-garage al piano seminterrato di mq 65, oltre a mq 200 di terreno o giardino;

in catasto al Fg 80, particella 243:

- Sub 6, Via dei Tigli n. 42(ex Via delle Magnolie), Piano T-1, cat. A/2, cl 4, cons. vani 6.5, sup. catastale totale mq 141, totale escluse aree scoperte mq 136, R.C. € 446,48;
- Sub 1, Via dei Tigli n. 42(ex Via delle Magnolie), Piano S1, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 65, superficie catastale totale mq. 70, R.C. € 110,78;3

Titolarità: XXXXXXXX, nato a Potenza il 30/09/1934; Provenienze:

- 1) il locale deposito-garage in forza di atto di compravendita a rogito dr. Giovanni Giuliani, notaio coadiutore del notaio Pierluigi Giuliani da Potenza, in data 21 marzo 1984, rep. 73092, registrato a Potenza il 28/03/1984 al n. 1548 ed ivi trascritto il 30/03/1984 ai nn. 4662/3988 da XXXXXXX, nato ad Avigliano il 11/06/1959;
- 2) la casa di abitazione (con circostante spiazzo) in forza di atto di compravendita a rogito notar Pierluigi Giuliani da Potenza in data 29/06/1984, rep. 74833, registrato a Potenza il 06/07/1984 al n. 3280 ed ivi trascritto il 24/07/1984 ai nn. 9964/8836 da Zaccagnino Vito Vincenzo nato a Avigliano il 11/06/1959;

Gravami:

- 1) Ipoteca Giudiziale iscritta a Potenza il 23/03/2000 ai nn 4573/688 in forza di ruoli in data 17/03/2000 n. 1648/2000, a favore della S.E.M. Spa con sede a Potenza contro XXXXXXX, nato a Potenza il 30/09/1934, per la somma di lit. 636.726.684, gravante sugli immobili sopra detti; Formalità non rinnovata;
- 2) Ipoteca Giudiziale iscritta a Potenza il 09/09/2003 ai nn 18600/4827 in forza di ruoli in data 21/03/2003 n. 8902, a favore della S.E.M. Spa con sede a Potenza contro XXXXXXXX, nato a Potenza il 30/09/1934, per la somma di € 44.811,48, gravante sugli immobili sopra detti;
- 3) Ipoteca iscritta a Potenza il 09/03/2004 ai nn. 5164/1330 in Rinnovazione dell'ipoteca volontaria accesa il 04/04/1984 al n. 215 di rep. In forza di contratto di finanziamento autenticato nelle firme dal dr. Giovanni Giuliani, coadiutore del notaio Pierluigi Giuliani da Potenza, in data 21/03/1984, Rep. 73093 a favore di Banca Popolare di Bari, contro impresa artigiana XXXXXXX di Avigliano per la somma di € 25.822,84, gravante esclusivamente sul locale sito in Avigliano distinto in catasto al Fg 80 p.la 243/1;
- 4) Ipoteca iscritta a Potenza il 6/6/2006 ai nn. 11936/2049 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria accesa il 17/12/1986 al n. 786 di Rep. A favore di Istituto di Credito delle Casse Rurali ed Artigiane I.C.C.R.E.A. Spa con sede a Roma, contro XXXXXXX, nato a Potenza il 30/09/1934, per la somma di € 72.303,97 gravante sugli immobili come sopra detti;
- 5) Pignoramento immobiliare trascritto a Potenza il 14/05/1992 ai nn. 6775/5975 notificato il 28/04/1992 da Uff. Corte di Appello di Potenza a favore di Lacerenza Vito, nato a Avigliano il 17/06/1933 contro XXXXXXX, nato a Potenza il 30/09/1934, per il credito di Lit. 57.146.133, oltre spese ed interessi sino al soddisfo, caduto sugli immobili come sopra detti; Formalità non rinnovata; Riferito alla procedura RGE 65/1992;
- 6) Pignoramento immobiliare trascritto a Potenza il 08/05/1995 ai nn. 5769/5027 notificato il 13-19 da Uff. Corte di Appello di Potenza a favore di Cassa Edile di Mutualità e Assistenza Della Provincia di Potenza contro XXXXXXXX, nato a Potenza il 30/09/1934, caduto sugli immobili come sopra detti; Formalità non rinnovata; Riferito alla procedura RGE 89/1995;
- 7) Pignoramento immobiliare trascritto a Potenza il 27/03/2013 ai nn. 6125/4395 in rinnovazione della trascrizione eseguita il 01/04/1993 al n. 3335 di Rep. A favore di I.C.C.R.E.A. Spa, Istituto di Credito delle Casse Rurali e Artigiane con sede a Roma, contro XXXXXXX, nato a Potenza il 30/09/1934, caduto sugli immobili come sopra detti; Riferito alla procedura RGE 41/1993;

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 Avigliano** (*Allegato n. 13*) e riferisce quanto segue:

Il fabbricato è stato realizzato con:

- Concessione Edilizia n. 92 anno 1982 n. Prot. 3948 (*Allegato n. 20*);
- Concessione Edilizia in variante n. 190 anno 1984 n. Prot. 6497 (*Allegato n. 23*);
- Disegni C.E. in variante (*Allegato n. 25*);
- Certificato di Collaudo redatto dall'ing. Francesco D'Aquino in data 22/01/1985 (*Allegato n. 21*);
- Certificato di ultimazione lavori in data 15/02/1985 (*Allegato n. 24*);
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Avigliano in data 20/02/1985 (*Allegato n. 22*);

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

Piano Seminterrato:

- *Sostituzione della scala in c.a. con funzione di collegamento del piano primo con scala a chiocciola in ferro;*
- *Apertura di finestra a nastro sul prospetto sud;*
- *Realizzazione di un forno in muratura;*
- *Diversa distribuzione degli spazi interni;*

Piano Terra:

- *Diversa distribuzione degli spazi interni e diversa sistemazione degli spazi esterni ricadenti nella corte ad uso esclusivo;*
- *Modifiche di aperture su prospetti nord-sud;*

Piano Primo:

- *Diversa distribuzione degli spazi interni;*
- *Modifiche di aperture su prospetti sud-ovest;*

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 complessivamente in circa euro 5.000,00;

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

Gli immobili risultano occupati dai coniugi XXXXXXXXXX unitamente alla figlia XXXXXX;

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

- Abitazione mq 150.14 (sup. lorda) x € (2.30+3.00)/2 al mq (valore medio di locazione desunto dalla banca dati OMI) = **€ 397,00 mensili.**
- Deposito-garage mq 67.49 (sup. lorda) x € (1.00+1.50)/2 al mq (valore medio di locazione desunto dalla banca dati OMI) = **€ 84,00 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) Procedura esecutiva RGE n. 65/92, riunita la n. 41/93 + n. 89/95 RGE
- 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) i beni pignorati ricadono in Piano di Lottizzazione C3-variante come da certificato di destinazione urbanistica (*Allegato n. 14*);
- e) l'abitazione e il deposito si sviluppano da cielo a terra e non fanno parte di un edificio condominiale.
- f) non vi sono **atti impositivi di servitù** sui beni pignorati;

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 – consistenti in diversa sistemazione degli spazi esterni ed interni con alcune modifiche di aperture, sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01 con pratica in sanatoria che comporta una spesa complessiva di euro 5.000,00 circa, importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 4) Difformità Catastali; gli immobili necessitano di aggiornamento delle planimetrie la cui regolarizzazione comporta una spesa di euro 600,00, 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.

I beni non ricadono su suolo demaniale.

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 pesi o oneri di altro tipo.

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 e non presenti:

Descrizione	importo
- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione	Non presenti
- 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.	"

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
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni + pareti perimetrali max il 10%	Abitazione Piano Terra		
	m ^q 57.20 + 5.72 = m ^q 62.92	1	Mq 62.92
	Balcone m ^q 4.73	0.25	Mq 1.18
	Terrazza Mq 25.00 x 0.35 + (62.23 - 25.00) x 0.10 = m ^q 12.47	---	Mq 12.47
	Corte esclusiva Mq 25.00 x 0.1 + m ^q (133.50 - 25.00) x 0.02 = m ^q 4.67	---	Mq 4.67
	Marcia piede m ^q 18.25	0.10	Mq 1.82
	Sommano Superfici Abitazione Piano T.		Mq. 83.06
	Abitazione Piano Primo		
	Mq 58.22 + 5.82 = m ^q 64.04	1	Mq 64.04
	Balcone Mq 12.17	0.25	Mq 3.04
Sommano Superfici Abitazione Piano 1			Mq 67.08
Sommano superfici			Mq 150.14
Piano seminterrato Deposito/garage			
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni + pareti perimetrali max il 10%	Piano terra Mq 60.13 + 6.01 + piazzale m ^q 13.50 x 0.10 = m ^q 67.49	1	Mq 67.49

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 15*);
- 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 conserv.	Val.mercato min.	Val. mercato max	Val. mercato medio
Abitazioni economico/popolare	normale	Euro 730,00	Euro 930,00	Euro 830,00
Autorimessa/deposito	normale/scadente	Euro 315,00	Euro 430,00	Euro 372,50

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.

LOTTO Unico						
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup Com. mq	Valore a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro
- XXXXXXXX nato a Potenza il 30/09/1934 proprietà per 1/1	Fg 80 p.lla 243/6	Abitazione	150.14	830,00	1-17.10%	€ 103.306,82
	Fg 80 p.lla 243/1	Deposito garage	67.49	372.50	1-17.10%	€ 20.841,08
Valore stima immobili in c.t.						€ 124.147,90

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 degli immobili	€ 124.147,90
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	€ -12.414,79
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica DOCFA)	€ -600,00
Riduzione per spesa per acquisizione attestato di prestazione energetica	€ -250,00
Riduzione per spesa pratica in sanatoria	€ -5.000,00
Valore stima immobili in Avigliano Foglio 80 p.lla 243 sub 1-6 per i diritti di proprietà 1/1 del sig. XXXXXXXXXX PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)	€ 105.883,00

Risposta al QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni pignorati non hanno ad oggetto una **quota indivisa** pertanto non necessitano 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 storico** (*Allegato n. 3*) si rileva che la residenza anagrafica dell'esecutato è: Avigliano, Via dei Tigli n. 42;

Dall'estratto dell'atto di matrimonio (*Allegato n. 4*) si evince che l'esecutato si è unito in matrimonio il giorno 20/10/1960 nel comune di Avigliano con la sig.ra XXXXXXXXXX, Atto anno 1960 Numero 65 P. II S.A U. 1

ANNOTAZIONI: nessuna.

A seguito, però, di ulteriore richiesta in data 18/09/2024, fatti i dovuti controlli l'Ufficiale dello stato Civile di Avigliano provvedeva a rilasciare l'estratto per riassunto di matrimonio aggiornato e riportante la seguente ANNOTAZIONE:

Con dichiarazione in data 15/01/1978, resa innanzi all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Avigliano, trascritto nei registri di matrimonio anno 1978n. 34 P.II.S.C. lo sposo Gerardi Girolamo ha scelto il regime della separazione dei beni, ai sensi dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151 (ovvero: hanno scelto il regime della separazione dei beni) Avigliano li 18/09/2024 (Allegato n. 16);

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

Pignola, 10/10/2024

Il CTU
geom. Nicola Scavone