

PROCEDIMENTO n. 78/2023 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Annachiara Di Paolo

OGGETTO:
Stima di beni pignorati.

CREDITORE:
**CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.r.l. non in proprio ma quale procuratrice di A.M.C.O –
Asset Management Company S.p.a;**

CONTRO

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Anna SBAILO

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche): 19/06/2024

GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche): 22/06/2024

UDIENZA FISSATA IN DATA: 04/12/2024

**TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE
(Ante 30 gg Udienza): 03/11/2024**

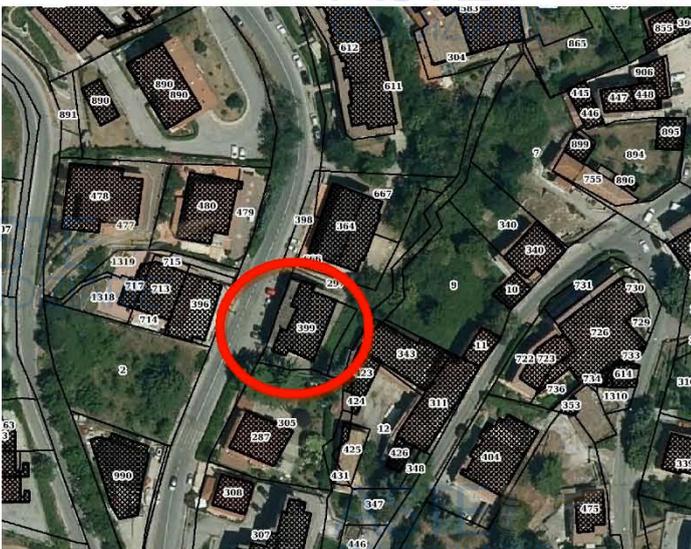
RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

Il C.T.U.
Geom. Nicola Scavone
Vico 3 Garibaldi 12
85010 – Pignola- (Pz)

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 e ortofoto 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: Proprietà 1/1 di:

-abitazione sita in Pignola alla Via Aldo Moro n. 10, piano terra, in NCEU al foglio 28, part. 399 sub 2, cat. A/2, classe 4, Cons. 6 vani, Rendita euro 418.33, con annessa soffitta al piano terzo;



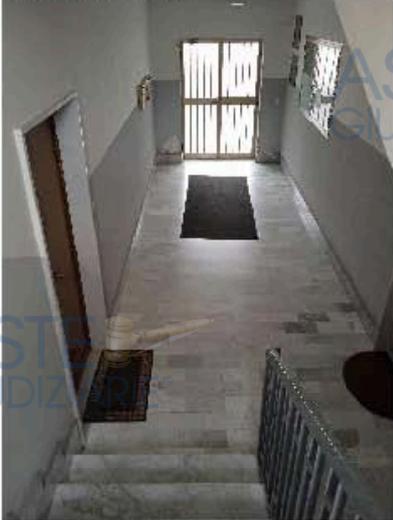
Risposta al QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

2a. *Descrizione materiale Lotto Unico:*

	Abitazione p.lla 399/2
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. E' parte di un complesso immobiliare con residenze e autorimesse.
Ubicazione	Via Aldo Moro n. 10
Accesso	Da strada Via Aldo Moro
Pertinenze	Soffitta al piano terzo. L'immobile ha come Bene Comune non Censibile la p.lla 399 sub 11 (androne, scala e centrale termica) come risulta dall'elaborato planimetrico presentato in data 27/11/1986 (<i>Allegato n. 2</i>);
Altezza interna	Mt 2.71
Superficie netta	-Disimpegno mq 8.98; -Salotto mq 13.57; -Cucina mq 14.72; -Letto mq 17.10; -Letto mq 12.29; -Bagno mq 5.45; -Bagno/Lavanderia mq 4.52; -Balcone mq 9.66; -Balcone-terrazza mq 14.27;
Sup. commerciale lorda	Metri quadrati lordi 95.21
Esposizione	Sud/Est
Stato conservativo	Normale
Caratteristiche strutturali	Pilastri in c.a. e solai in latero cemento
Rifiniture	Pavimenti in monocottura/gres, rivestimenti in mattonelle di ceramica, porte in legno, infissi con tapparelle avvolgibili, pareti tinteggiate con idropittura;
Impianti presenti	Idrico-sanitario, elettrico, gas con riscaldamento autonomo

Documentazione fotografica Immobile al fg n. 28, p.lla 399/sub 2 - Abitazione - (Allegato n. 3).

Androne condom.



Porta Ingresso



Disimpegno



Salotto



Letto



Letto



Documentazione fotografica Immobile al fg n. 28, p.lla 399/sub 2 - Abitazione - (Allegato n. 3).

Bagno



Bagno/Lavanderia



Cucina



Soffitta



Prospetto lato strada

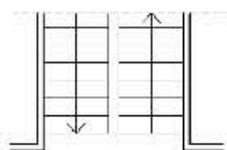
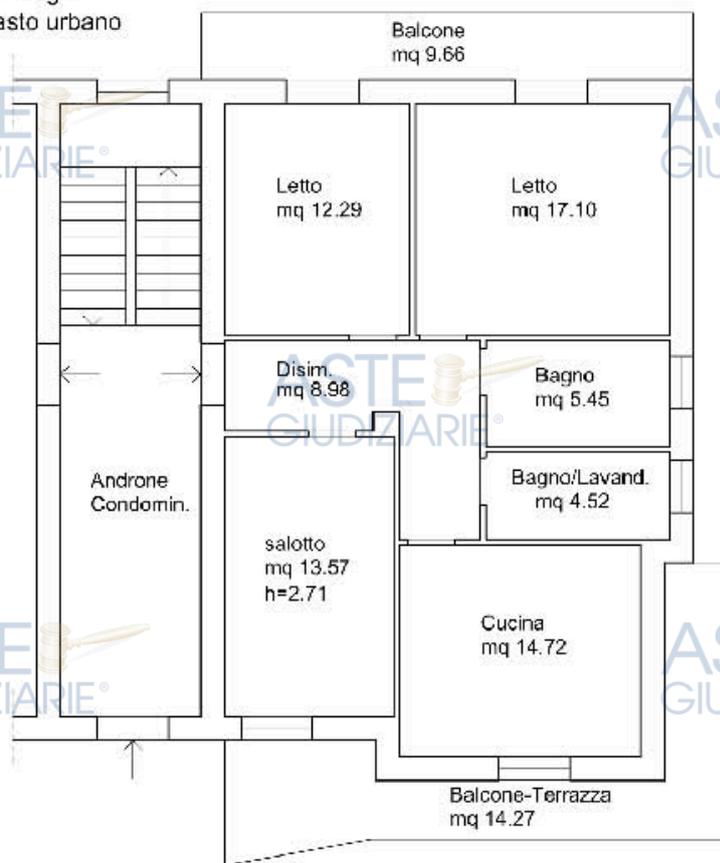


Prospetto laterale



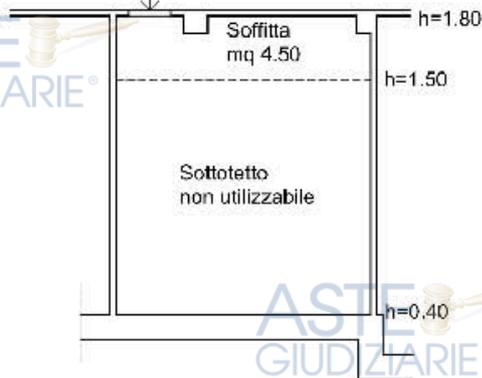
COMUNE DI PIGNOLA (Pz)
 Planimetria dello stato reale dei luoghi
 dell'unità imm.re distinta in catasto urbano
 Fg 28 p.IIa 399 sub 2

PIANO TERRA



Nord

PIANO TERZO



- 2b. L'abitazione è sprovvista di **attestato di prestazione energetica** il cui costo per l'acquisizione è stimato in euro 300,00;
- 2c. L'abitazione e soffitta hanno accesso indipendente dal BCNC androne condominiale dello stabile.

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

- 3.a Abitazione sita in Pignola alla Via Aldo Moro n. 10, catastalmente identificata al foglio 28, particella 399 sub 2, categoria A/2;
- 3.c Il sottoscritto ha acquisito in data 22/06/2024 e 16/09/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:
- **visura storica per immobile F. 28 p.lla 399 sub 2** (Allegato n. 5);
 - **foglio di mappa n. 28 di Pignola** (Allegato n. 6);
 - **planimetria catastale corrispondente p.lla 399 sub 2** (Allegato n. 7);
 - **elaborato planimetrico** (Allegato n. 2);

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

<i>Dati di Classamento</i>
<i>F. 28 p.lla 399 sub 2</i>
Dal 27/11/1986 al 27/11/1986 Comune di Pignola Foglio 28 Particella 399 Subalterno 2, Partita 1040 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dal 27/11/1986 al 01/01/1992 Comune di Pignola Foglio 28 Particella 399 Subalterno 2, rendita lire 576, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, partita 1040 Classamento automatico del 27/11/1986
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 Comune di Pignola Foglio 28 Particella 399 Subalterno 2, rendita lire 840.000, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, partita 1040 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Dal 01/01/1994 Comune di Pignola Foglio 28 Particella 399 Subalterno 2, rendita euro 418,33, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, partita 1040 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

<i>Dati di Superficie</i>
<i>F. 28 p.lla 399 sub 2</i>
Dal 09/11/2015 Comune di Pignola foglio 28 particella 399 sub 2 totale mq 106, totale escluse aree scoperte mq. 99 Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria presentata il 27/11/1986 n. prot. 149

Storia degli intestati dell'immobile	
F. 28 p.lla 399 sub 2	
Dall'impianto al 02/07/1981	[REDACTED]
-	[REDACTED]
-	[REDACTED]
Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Dal 02/07/1981	[REDACTED]
-	[REDACTED]
Proprietà per 1/1	[REDACTED] (legato n. 8)

- 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**;
- 3.g – La corrispondente **planimetria catastale (p.lla 399 sub 2)** presente negli archivi del catasto non necessita di aggiornamento.

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 di:

- abitazione con annessa soffitta sita in Pignola alla Via Aldo Moro n. 10, piano T-3, in NCEU al foglio 28, part. 399 sub 2, cat. A/2, classe 4, Cons. 6 vani, Rendita euro 418,33;
- Manca di certificato energetico;
- PREZZO BASE euro 63.358,00;**

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

Come da certificazione notarile in atti lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è il seguente:

Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo dell'atto del Tribunale di Potenza del 02/06/1992 repertorio n. 640 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 05/12/2012

[REDACTED] interessi e spese per una somma complessiva di € [REDACTED]
 [REDACTED] la 399/2

Atto esecutivo o Cautelare rinnovazione verbale di pignoramento immobili, atto Ufficiale Giudiziario di Potenza [REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Potenza in [REDACTED]

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Potenza il 24/03/1993 ai nn. 3365/2983 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili: A tale trascrizione corrisponde il procedimento n. 18/1993 [redacted] stinto in data 15/06/2022 per accoglimento piano di riparto.

Verbale di pignoramento immobili atto Uff Giud. Unep Presso Corte di Appello di Potenza del 28/09/2023 n rep 1728 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Potenza in data [redacted]

L'immobile di cui alla procedura risulta costituito sull'ente urbano riportato in CNT al Fg 28 p.la 399 ex p.la 297;

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 Pignola in data 10/09/2024 e riferisce quanto segue:

- L'immobile è parte di un complesso immobiliare realizzato con Concessione Edilizia n. 335 del 23/03/1978 (*Allegato n. 15*);
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 10/2023, Prot. 7588/22/79UT, Prat. N. 1781 (*Allegato n. 16*);
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata- CILA- n. Prot. 10037 del 30/09/2024 (*Allegato n. 17*);

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

Gli immobili alla data del sopralluogo 10/09/2024 sono occupati dall'esecutata, col suo nucleo familiare, e costituiscono abitazione principale.

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

- Abitazione+ soffitta di mq 95.21 (sup. lorda) x € (2.60+3.20)/2 al mq (valore medio di locazione desunto dalla banca dati OMI) = € 276,00 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 BC1, tessuti consolidati.
- 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: nessuna;

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

I beni eseguiti 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 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 all'esecutata e sono stati forniti i seguenti dati:

Descrizione	importo
- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione	Illuminazione scala come da bollette luce e pulizia scala a cura dei condomini
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	Importo complessivo lavori CILA pari ad euro 10.854,21 ripartiti in quattro rate mensili di euro 2.713,55 da pagare a partire dal mese di ottobre c.a. (Allegato n.18)
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	Non comunicate
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.	"

Nei documenti in possesso della esegutata risulta presente il regolamento di *condominio con tabella dei millesimi* (Allegato n. 9);

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%	Piano Terra mq 79.94 + 7.99 x 0.10 = mq 87.93	1	87.93
Balconi	Mq 14.27+9.66= mq 23.93	0.25	5.98
Soffitta	Mq 5.20 (h>1.50)	0.25	1.30
Superficie commerciale Abitazione + soffitta			Mq 95.21

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 10*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 11*);
- incremento del valore a mq del 5% per esecuzioni dei lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato come da CILA in atti;
- 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 780,00 a un massimo di euro 1.200,00, e si considera il valore medio di euro 990,00 al mq incrementato del 5% per esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria.

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 + soffitta	
Valore di mercato = Superficie comm. x Valore a mq. x Coeff. di merito	
$V_m = \text{mq } 95.21 \times \text{€ } 990,00 \times 1.05 \times (1-19.60\%) =$	Euro 79.572,52
Sommario	Euro 79.572,52

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 20% 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;

Valore di mercato dell'immobile	€ 79.572,52
Riduzione del 20% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata e mancata immediata disponibilità degli immobili;	€ -15.914,50
Riduzione per spesa per ACQUISIZIONE attestato di prestazione energetica	€ -300,00
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda) per quota 1/1 di proprietà	€ 63.358,00

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.

Dal **certificato di residenza** (*Allegato n. 3*) si rileva che la residenza anagrafica dell'esecutata

[REDACTED]

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

Pignola, 11/10/2024

Il CTU
geom. Nicola Scavone

