

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO n.ro 14/2020 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Annachiara Di Paolo

OGGETTO:
Stima di beni pignorati.

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:

- DoValue S.p.A.(gia' DoBank S.p.A.) con sede in Veron, Viale dell'Agricoltura n.7, nella sua qualità di procuratore di VERBANIA SECURITISATION S.r.l. con sede in Roma, Via Mario Carucci n. 131.

CONTRO

Sig. [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO
Dott. Michele IULIANO

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):16/11/2022

GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):16/11/2022

UDIENZA FISSATA IN DATA:20/09/2023

TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE
(Ante 30 gg Udienza):21/08/2023

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 2

Il C.T.U.
Geom. Nicola Scavone

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Premessa

Il sottoscritto geometra Nicola Scavone, iscritto all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n. 1866, è stato nominato Esperto Estimatore in seno alle procedure di esecuzione immobiliari di cui sopra.

A seguito dell'accettazione dell'incarico in data 16/11/2022 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 Pietragalla (Ufficio Tecnico Comunale), Agenzia del Territorio di Potenza e Conservatoria dei RR.II. Ha, inoltre, eseguito le principali attività professionali unitamente al Custode Giudiziario Dott. Michele Iuliano.

I sopralluoghi presso gli immobili si sono svolti in data 09/12/2022 e 07/01/2023, previa comunicazione alle parti, durante i quali sono stati acquisiti i dati metrici degli stessi e la documentazione fotografica, a conclusione sono stati redatti i verbali sottoscritti dalle parti intervenute (*Allegati n.ri 52 e 53*).

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** della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese;
- la certificazione delle iscrizioni si estende fino all'anno 2000 a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta per ciascuno dei soggetti che risultano proprietari;
- la certificazione delle trascrizioni (a favore e contro) risale all'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- i dati catastali storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione ipotecaria.
- Non sono stati depositati l'estratto catastale attuale e storico e i relativi dati sono riassunti nella certificazione notarile;
- il creditore procedente non ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato. Il sottoscritto ha acquisito in data 30/11/2022 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pietragalla i seguenti documenti:
 - certificato di stato civile dell'esecutato sig. ██████████ (*Allegato n. 1*);
 - estratto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio con ██████████, anno ██████████, Annotazioni: I coniugi ██████████ con atto notarile del notaio ██████████ dichiarano di scegliere il regime della separazione dei beni (*Allegato n. 2*);



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:

immobili siti nel comune di Pietragalla (Pz) alla c.da Settanni

- 1- Catasto Terreni Foglio 55 part. 1034 consistenza 37 are e 2 centiare;
- 2- Catasto Fabbricati Foglio 55 part. 1035, C/2, mq 50, piano terra;
- 3- Ente Urbano Foglio 55 part. 481 consistenza 15 centiare;
- 4- Ente Urbano Foglio 55 part. 483 consistenza 11 centiare;
- 5- Catasto Fabbricati Foglio 55 part. 462 sub 6, D/8, piano S1;
- 6- Catasto Fabbricati Foglio 55 part. 462 sub 7, A/2 vani 6.5, piano terra;
- 7- Catasto fabbricati Foglio 55 part. 462 sub 5, A/2 vani 7, piano 1 e 2;

1b. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento non corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato. Infatti l'atto di pignoramento reca l'indicazione di un **diritto di contenuto piu' ampio** e, in tal caso, si procede nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato.

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

Non si riscontrano difformità formali dei dati indicati nel pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (24/01/2020) tranne per la p.lla n. 1034 che risulta soppressa con frazionamento del 04/03/2020. La soppressione ha generato le particelle n.ri: 1116 di mq. 275, 1117 di mq 1899 e la 1118 di mq 1528 fabbricato urbano.

Ortofoto con l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento.



Sovrapposizione della mappa catastale con l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento.



Terzo Profilo (formazione dei lotti)

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati si procede alla formazione di **5 LOTTI** per la vendita:

Lotto N. 2:

➤ Proprietà:

catastralmente riportato in ditta a: COMUNE DI PIETRAGALLA e

ciascuno

per i propri diritti dell'immobile in catasto fabbricati del comune di Pietragalla, fg 55, p.lla 462 sub 7, categoria A/2, contrada Crocevia (catastralmente in contrada Settanni, snc), Piano Terra, Rendita euro 402,84. Ha l'accesso dal piazzale esterno, part. 462 sub 7, e scala condominiale costituita dalla p.lla 462 sub 1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato pervenuti per acquisto fattone con atto del [REDACTED] del notaio [REDACTED] di Potenza, [REDACTED] in quanto l'immobile:

- pignorato al sig. [REDACTED] per la piena proprietà. In realtà sulla particella 462 sub 7 (ex particella ai terreni n. 64) del foglio 55 esiste una enfiteusi a carico del Comune di Pietragalla. E' stato, quindi, indicato un diritto di contenuto piu' ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato.

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

2a. Descrizione materiale dei lotti:

Lotto n. 2: Fabbricato in Pietragalla Fg 55 p.lla 462 sub 7.	
Tipologia	Abitazione (A/2) situata al piano terra. E' parte di un complesso immobiliare con residenze e attività commerciale.
Ubicazione	In Pietragalla (Pz) in contrada Crocevia (catastalmente c.da Settanni) snc.
Accesso	Accesso esterno: da piazzale (p.lla 462/7) e scala condominiale costituita dalla p.lla 462 sub 1
Pertinenze	Terrazza antistante e area ad uso esclusivo
Altezza interna utile	Mt. 2.95(abitazione)
Superficie netta	Cucina mq 13.21 Soggiorno mq 21.39 Lavanderia mq 6.49 Camera mq 10.86 Bagno mq 6.50 Camera mq 10.98 Camera mq 21.22 Bagno mq 6.51 Disimpegno mq 8.33 Balcone mq 10.23 Terrazza mq 60.80 Area esterna di mq 400 circa indicata come uso esclusivo ma realmente in comune alle part. 462/7 -462/5 e 462/6
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 136,14
Esposizione	Sud/Est
Stato conservativo	Buono
Caratteristiche strutturali	Muratura, pilastri in c.a. e solai in latero cemento.
Rifiniture	Pavimenti in gres, porte in legno, pareti finteggiate.
Impianti presenti	Idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento autonomo



Documentazione fotografica (Allegato n. 28)

FG 55_Part. 462/7



FG 55_Part. 462/7



FG 55_P.11a 462/7



Foto esterna fabbricato



FG 55_P.11a 462/7 (Terrazza)



Foto piazzale esterno

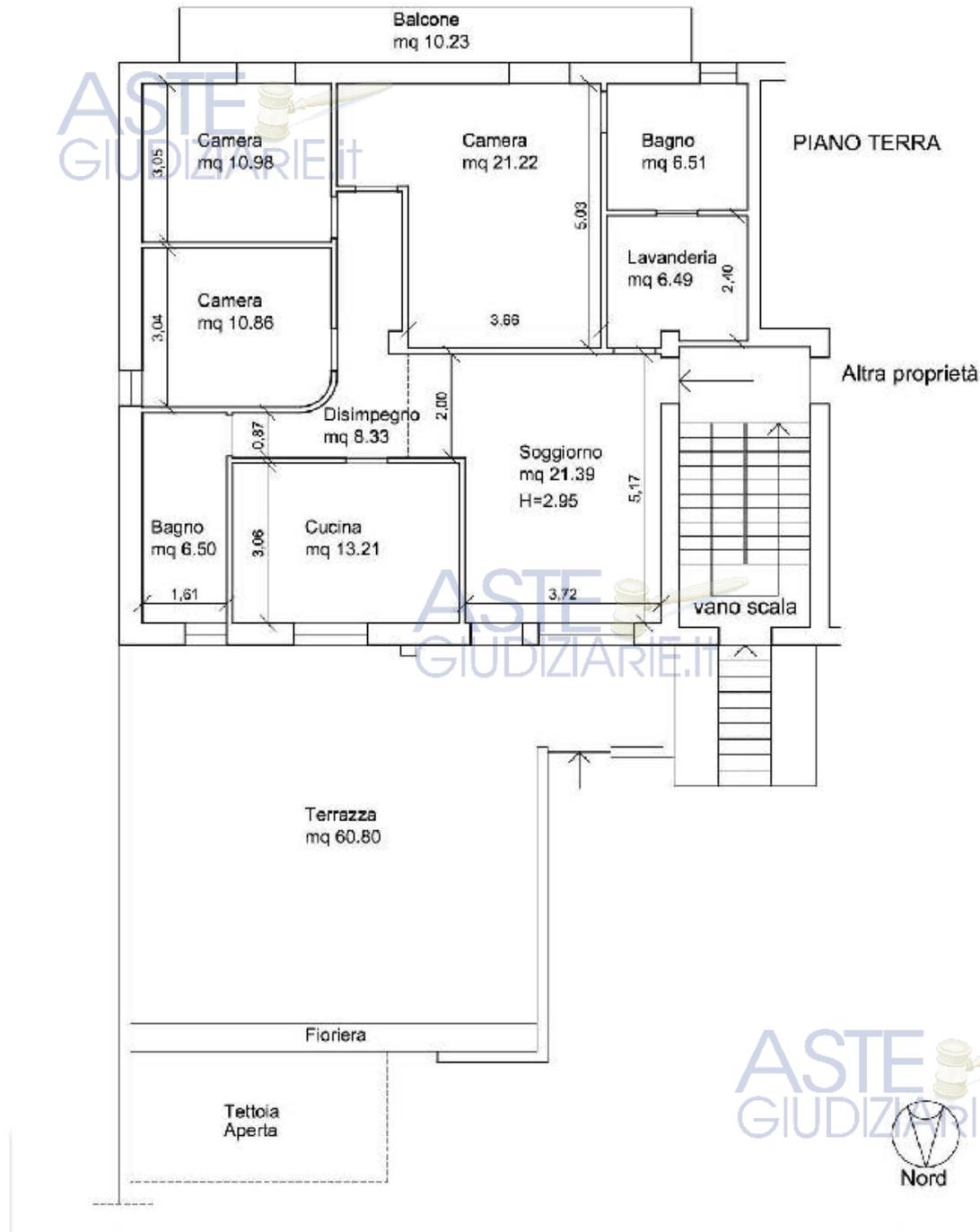


Planimetria dello stato reale dei luoghi Fg 55 particella n. 462/7 (Allegato n. 29)

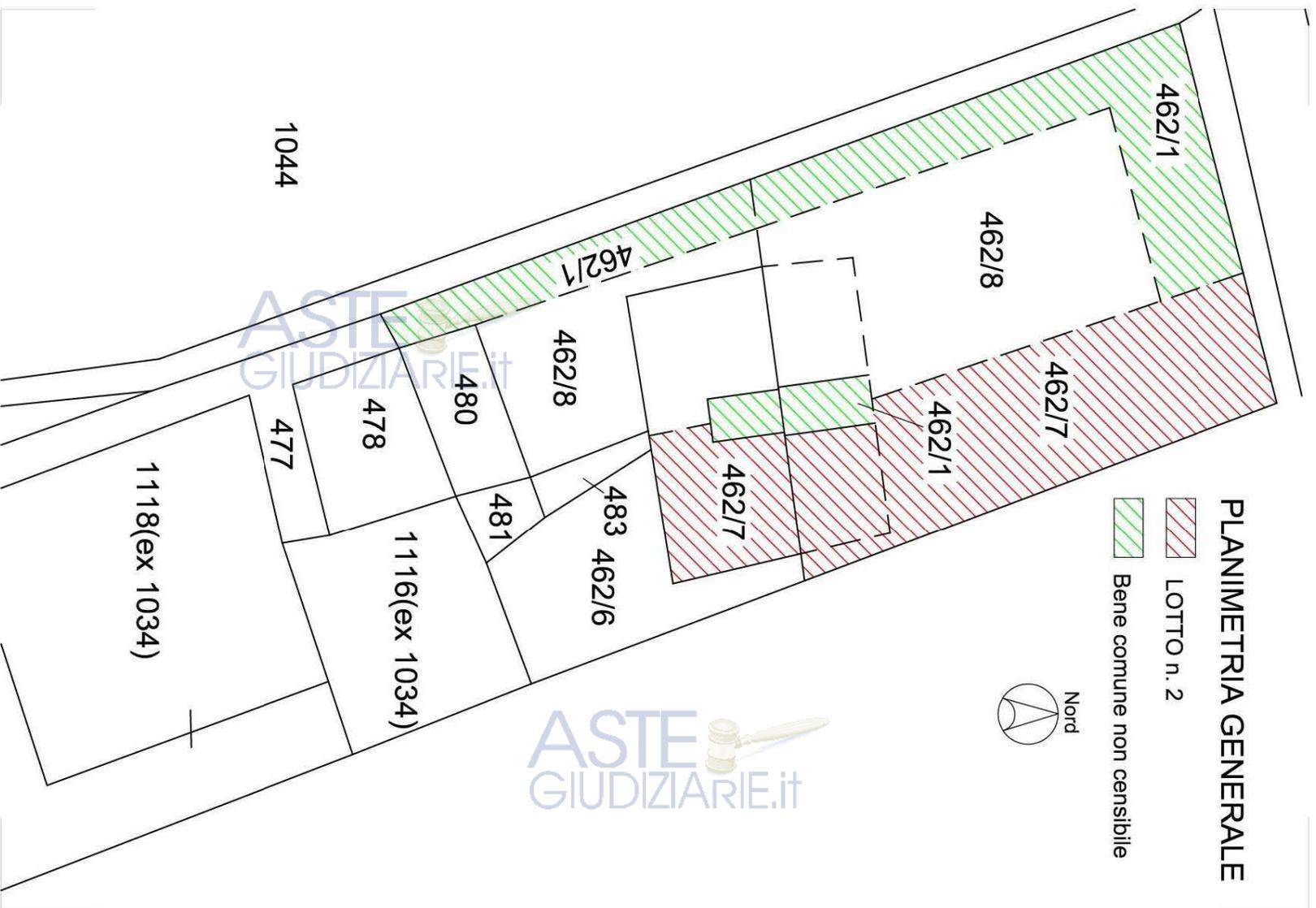
COMUNE DI PIETRAGALLA (Pz)

Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'unità immobiliare distinta in catasto urbano
al foglio 55 particella n.ro 462 sub 7

scala 1/100

ASTE
GIUDIZIARIE.ITASTE
GIUDIZIARIE.IT

Planimetria generale LOTTO n. 2 (Allegato n.30)



2b. L'immobile in oggetto è sprovvisto di **attestato di prestazione energetica** il cui costo per l'acquisizione è stimato in euro 250,00.

Risposta al QUESITO n. 2: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

3.a – I dati catastali dei beni pignorati del LOTTO n. 2 sono i seguenti:

- immobile in catasto fabbricati del comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 462 sub 7**, categoria A/2, contrada Crocevia (catastalmente in contrada Settanni, snc), Piano Terra, Rendita euro 402,84. L'accesso all'immobile avviene attraverso il piazzale esterno costituito dalla p.lla 462 sub 7 e la scala condominiale p.lla 462 sub 1.

Il sottoscritto ha acquisito in data 20/12/2022 c.a. presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- **visura storica per immobile F. 55 part. 462/7** (Allegato n. 31);
- **planimetria catastale corrispondente F. 55 part. 462/7** (Allegato n. 33)
- **il foglio di mappa e' stato allegato dal creditore procedente** (Allegato n. 12);
- **elaborato planimetrico fg 55, part. 462** (Allegato n. 13);

3.b – si precisa l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

3.c – non sono intervenute **variazioni** in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nei pignoramenti;

3.f – La **situazione reale dei luoghi per la particella n. 462/7 del fg 55** è difforme **dalla situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente;

3.g – la **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale **per la particella n. 462/7 del fg 55** ha evidenziato delle difformità consistenti in: diversa distribuzione degli spazi interni e mancata rappresentazione della terrazza comunicante con l'abitazione. Inoltre la corte esterna indicata in planimetria catastale come ad uso esclusivo della part. 462/7 in realta' e' utilizzata per l'accesso comune alle part.lle 462/5, 462/6 e 462/7. Si riporta la **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**;

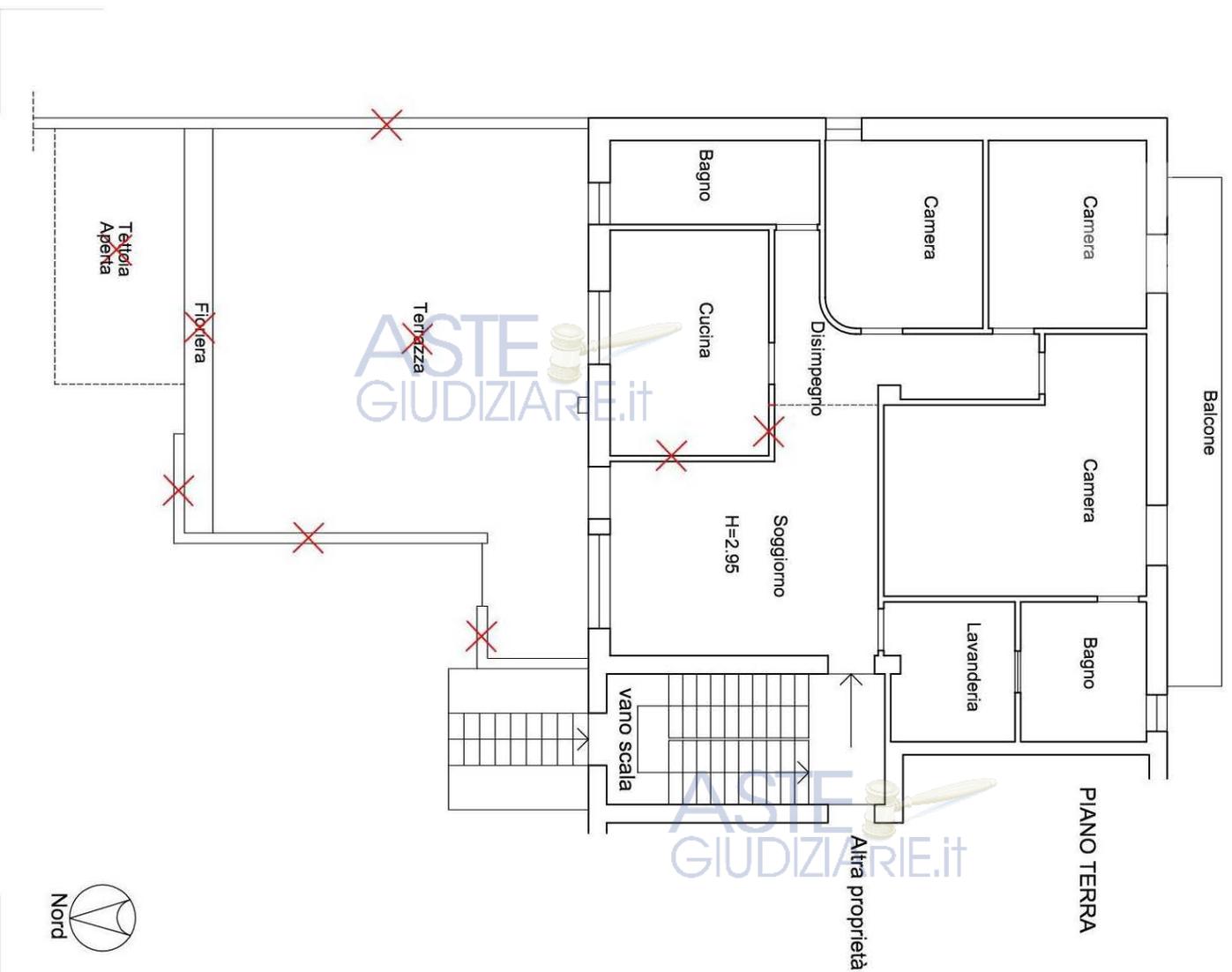


(Allegato n. 32)

COMUNE DI PIETRAGALLA (Pz)
 Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle difformità
 con la planimetria catastale dell'unità immob. distinta in catasto al Fg 55 part. n. 462 sub 7.

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

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



3.h – La corrispondente **planimetria catastale** (*Allegato n. 33*) 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 500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Si predispongono per i lotti individuati i seguenti **prospetti sintetici**:

LOTTO N. 2:

- – 1/1 dell'immobile nel comune di Pietragalla, fg 55, p.lla 462/7, categoria A/2, contrada Crocevia (catastalmente in contrada Settanni, snc), Piano Terra, Rendita euro 402,84 . L'accesso all'immobile avviene attraverso il piazzale esterno costituito dalla p.lla 462 sub 7 e la scala condominiale p.lla 462 sub 1; Necessita di aggiornamento di planimetria catastale; Presenta difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni sanabili con pratica ai sensi del D.P.R. 380/01.

PREZZO BASE euro 59.111,00;

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

L'esperto ha proceduto alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (*R.G. n. 2299, R.P. n. 1923 del 13/02/2020*) e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo si relaziona:

- All'esecutato [REDACTED] in regime di separazione dei beni, gli immobili p.lle 462/5 e 462/6-7 (entrambe ex p.lla 462/3), e le p.lle 483, 481 e le p.lle 1034 e 1035 (entrambe ex 476) sono pervenuti per acquisto con atto del [REDACTED], da [REDACTED] e da [REDACTED].
- Gli immobili hanno formato oggetto, inoltre, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento delle seguenti formalità:
 - Iscrizione nn. 10171/1533 del 20/07/2000 ipoteca giudiziale nascente da ruolo emesso da S.E.M. spa con sede in Potenza Rep. 1920/2000 contro [REDACTED] sulla p.lla ex 462/3 e 462/5 in catasto fabbricati, capitale L. 5.967.428 Ipoteca L. 5.967.428;
 - Iscrizione nn.1132/235 del 14/01/2004 ipoteca legale nascente da ruolo emesso in data 30/12/2003 da S.E.M. spa Rep. 13059 contro [REDACTED] sulle ex p.lle 462/3 e 462/5; capitale €. 15.814,71 Ipoteca €. 31.629,42;
 - Iscrizione nn. 11725/1316 del 11/08/2011 ipoteca volontaria in rinnovazione di quella volontaria al n. 780 concessa a garanzia di finanziamento con atto del 30/08/1991, notaio Zotta Rep 26536 a favore di Mediocredito della Basilicata contro [REDACTED] sulle p.lle 1034, 1035, 481, 483, 462/6-7-5, capitale € 78.501,45 Ipoteca € 157.002,90;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Trascrizione nn. 11727/9106 del 11/08/2011 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Potenza in data 08/07/2011 Rep. 1315 a favore di Mediocredito Italiano spa contro [REDACTED] sulle ex p.lle 462, 476, 481, 483 e 466;
- Trascrizione nn. 2299/1923 del 13/02/2020 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Potenza in data 24/01/2020 Rep. 90 a favore di Verbania Securitisation srl con sede in Roma contro [REDACTED].

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 Pietragalla in data 31/01/2023 (Allegato n. 15) e riferisce quanto segue:

- l'epoca di inizio di realizzazione dell'immobile è successiva alla Concessione Edilizia n. 13 del 26/7/1978;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo sono:
 - Condono Edilizio n. 42 del 27/04/2007, pratica Edilizia n. 300 del 01/10/1986 prot. 6996 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 e successive modifiche ed integrazioni con allegati disegni e certificato di idoneità sismica depositato alla Regione Basilicata, Dipartimento Assetto del Territorio, Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo in data 21/03/2000 al n. 5052 (Allegato n. 16);
 - Denuncia di Inizio Attività Prot. 1436 del 20/08/2008 comprensiva di elaborati tecnici (Allegato n. 17);

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

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo 07/01/2023 e' risultato occupato dal debitore esecutato.

- Si indica, comunque, il canone di locazione di mercato che è:
- per l'abitazione mq 125.63 x € 2.65/mq (valore medio di locazione desunto dalla banca dati OMI) = € 332,00 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.

- Non vi è pendenza di altra procedura esecutiva;
- non vi sono pendenze di procedimenti giudiziari civili;
- non vi è presenza di provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- il bene pignorato non è soggetto a vincoli storico-artistici;
- il bene pignorato fa parte di un condominio. Il regolamento di condominio non è stato fornito dall'esecutato in quanto non presente nella propria documentazione;
- 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 e di altro tipo: 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 – diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento di superficie dell'immobile per la realizzazione di terrazza esterna e tettoia aperta. Difformità sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01 con pratica in sanatoria che comporta una spesa complessiva di euro 3.000,00, importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;
- 4) Difformità Catastali: diversa distribuzione degli spazi interni e mancata rappresentazione della terrazza comunicante con l'abitazione. Per la regolarizzazione occorre presentare una pratica Docfa per una spesa di euro 500,00 che è stata detratta dalla stima.

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 risultano gravati da enfiteusi di natura allodiale come da certificazione rilasciata dalla Regione Basilicata, Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, alle Infrastrutture Rurali e allo S.P. (Allegato n. 54).

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 degli immobili e su eventuali procedimenti in corso sono stati richiesti al proprietario esecutato [REDACTED] e di seguito si riportano:

Descrizione	importo
- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione	non presenti
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	non presenti
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	non presenti
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.	non presenti

Nei documenti in possesso del proprietario esecutato 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 degli immobili, specificando quella commerciale, secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 10750;

Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Calcolo superfici	Coeff. Rid.	Superficie Commerciale P.IIa 462/7
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni	Mq 110.23	---	110.23
Pareti perimetrali mq 15.41 si considera max il 10% di 110.23	Mq 110.23	0.10	11.03
Balcone scoperto	Mq 10.23	0.25	2.55
Terrazza al 35% fino a mq 25	Mq 25.00	0.35	8.75
Terrazza oltre i 25 mq al 10%	Mq (60.80-25.00)	0.10	3.58
Non si calcola la restante area esterna in quanto anche se indicata come ad uso esclusivo è realmente utilizzata ad uso comune con le part. 462 su b 5 e 6	Mq 400	---	---
Superficie commerciale			Mq 136,14

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 26*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito *Allegato n. 34*);
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- Valore di affrancazione**

Immobile	Canone annuo enfiteutico	Recupero annualità ultime 5	Valore di affrancazione	Spese notarili	Sommario
462/7	$402,84 \times 126 \times 25\% \times 1\% = \text{€ } 126,89$	$\text{€ } 126,89 \times 5 = \text{€ } 634,45$	$126,89 \times 15 + 634,45 = \text{€ } 2.537,80$	€ 1.500,00	€ 4.037,80

Il prezzo a metro quadro desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per abitazioni civili oscilla da un minimo di euro 590,00 a un massimo di euro 700,00, considerato il livello di rifiniture 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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n. 2							
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup mq	Com.	Valore a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro
Proprieta' 1/1 - [REDACTED] Catastalmente in ditta a: - Comune di Pietragalla; - [REDACTED] ciascuno per i propri diritti	462 sub 7	immobile in catasto fabbricati del comune di Pietragalla, fg 55, p.lla 462 sub 7, categoria A/2, Piano Terra.	136,14		700,00	1-22%	74.332,44
Valore stima immobili del LOTTO n. 2							74.332,44

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 pratica catastale;

Per cui avremo:

Descrizione	LOTTO n. 2
Valore di mercato dell'immobile	€ 74.332,44
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	€ -7.433,24
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica DOCFA)	€ -500,00
Riduzione per pratica in sanatoria	€ -3.000,00
Riduzione per attestato di prestazione energetica	€ -250,00
Affrancazione dei beni	€ -4.037,80
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)	€ 59.111,00

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.



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 del debitore esecutato alla data del pignoramento è [REDACTED]

Dall'estratto dell'atto di matrimonio si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio con [REDACTED] il giorno [REDACTED], anno [REDACTED], Annotazioni: I coniugi [REDACTED] con atto notarile del notaio [REDACTED] di chiarano di scegliere il regime della separazione dei beni (*Allegato n. 2*);

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

Pignola, 22/07/2023

In fede
geom. Nicola Scavone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

