

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. 5

Il C.T.U.
Geom. Nicola Scavone



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 ██████████ Parte ██████████ Serie ██████████, Annotazioni: I coniugi ██████████ con atto notarile del notaio ██████████ dichiarano di scegliere il regime della separazione dei beni (*Allegato n. 2*);



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:

- [REDACTED] proprietà
1/1, degli 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. La costituzione del fabbricato urbano part. 1118 è avvenuta in data 04/04/2020, pratica n. PZ0014782 in atti dal 04/04/2020.

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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. 5:

- “a” Proprietà: [redacted] catastalmente in ditta a: COMUNE DI PIETRAGALLA, diritto del concedente e [redacted] diritto di livellario dell'immobile in catasto fabbricati del comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 1118 (ex 1034 ex 476)**, categoria C/6, contrada Settanni (catastalmente in contrada Crocevia, SNC), Piano T, Rendita euro 834,08. L'immobile è intercluso dalla strada di accesso costituita dalla p.lla 477 quest'ultima non oggetto di pignoramento.
- “b” Proprietà [redacted], catastalmente riportato in ditta a: COMUNE DI PIETRAGALLA diritto del concedente e [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it



livellario, dell'immobile in catasto terreni del comune di Pietragalla, fg 55, p.lla 1116 (ex 1034 ex 476) di mq 275, seminativo di classe 2. L'immobile, per l'accessocarrabile, è intercluso dalla strada sterrata costituita dalla p.lla 477 quest'ultima non oggetto di pignoramento. Terreno comune ai lotti n.ri 1 e 5.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato pervenuti per acquisto fattone con atto in quanto gli immobili :

➤ pignorati al sig. per la piena proprietà. In realtà sulle particelle 1118 (ex 1034 ex 476) e 1116 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. Inoltre la p.lla 1118 risulta essere un fabbricato urbano la cui costituzione è avvenuta in data 04/04/2020 quindi successivamente alla data del pignoramento del 24/01/2020. Il fabbricato pur non espressamente menzionato nel pignoramento, di fatto, è unito fisicamente al terreno principale, ex p.lla 1034, così da costituirne parte integrante.

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. 5: Fabbricato in Pietragalla Fg 55 p.lla 1118 e 1116	
Tipologia	L'immobile è riportato catastalmente come C/6 rimessa per autoveicoli al piano terra ma in realtà si tratta di un piano seminterrato, di un piano soppalcato e di antistante corte. Il lotto è recintato con paletti di cls, rete metallica e cancello d'ingresso in ferro. La part. 1116 (ex 1034) e' in comune ai lotti n.ri 1 e 5.
Ubicazione	In Pietragalla (Pz) in contrada Crocevia s.n.c.
Accesso	L'immobile è intercluso dalla strada di accesso costituita dalla p.lla 477 quest'ultima non oggetto di pignoramento.
Pertinenze	nessuna
Altezza interna utile	Altezze variabili da mt. 2.50 a mt 7.00
Superficie netta	Piano seminterrato mq 588 Piano soppalcato mq 257
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 845 + Corte circa mq 940
Esposizione	Sud/Est
Stato conservativo	Scadente
Caratteristiche strutturali	Struttura in acciaio zincato dotata di giunzioni imbullonate con capriate reticolari in acciaio e copertura in lamiera grecata preverniciata. Canali di raccolta acqua e pluviali in lamiera grecata preverniciata.
Rifiniture	Pavimento industriale. Pareti laterali costituita da pannelli coibentati tipo sandwich in lamiera preverniciata e finestratura di falda e pareti in policarbonato traslucido.
Impianti	Idrico ed elettrico



Documentazione fotografica (Allegato n. 44)

Foto cancello di ferro e recinzione terreno



Foto ingresso piano soppalcato



Foto prospetto lato a monte



Foto ingresso piano seminterrato



Foto della corte antistante



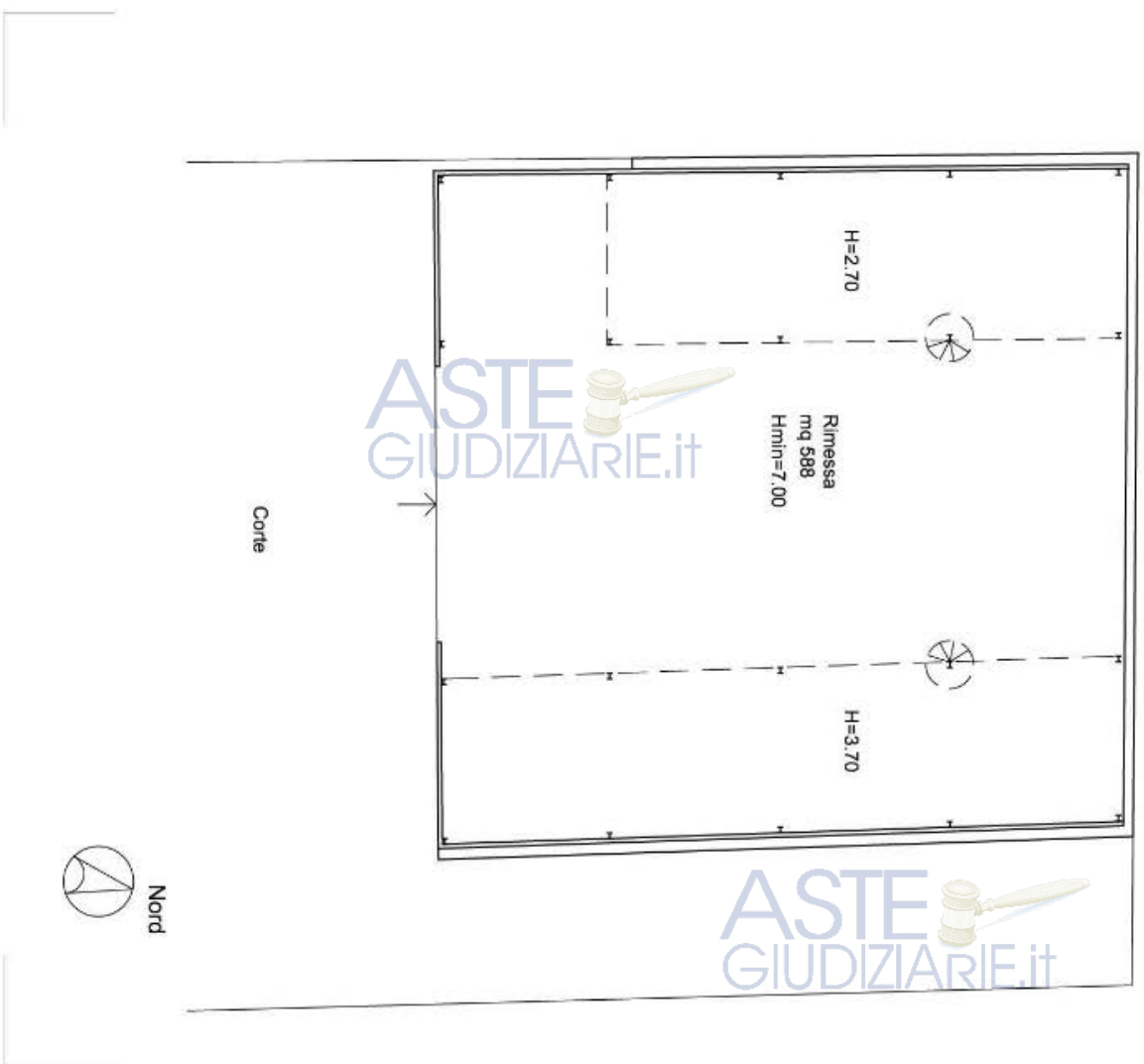
Foto interna dell'immobile



Planimetria dello stato reale dei luoghi Fig 55 particella n. 1118 (*Allegato n. 45*)

COMUNE DI PIETRAGALLA (Pz)
Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'unità immobiliare distinta in catasto urbano
al foglio 55 particella n.ro 1118 (ex 1034) scala 1/200

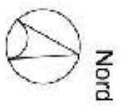
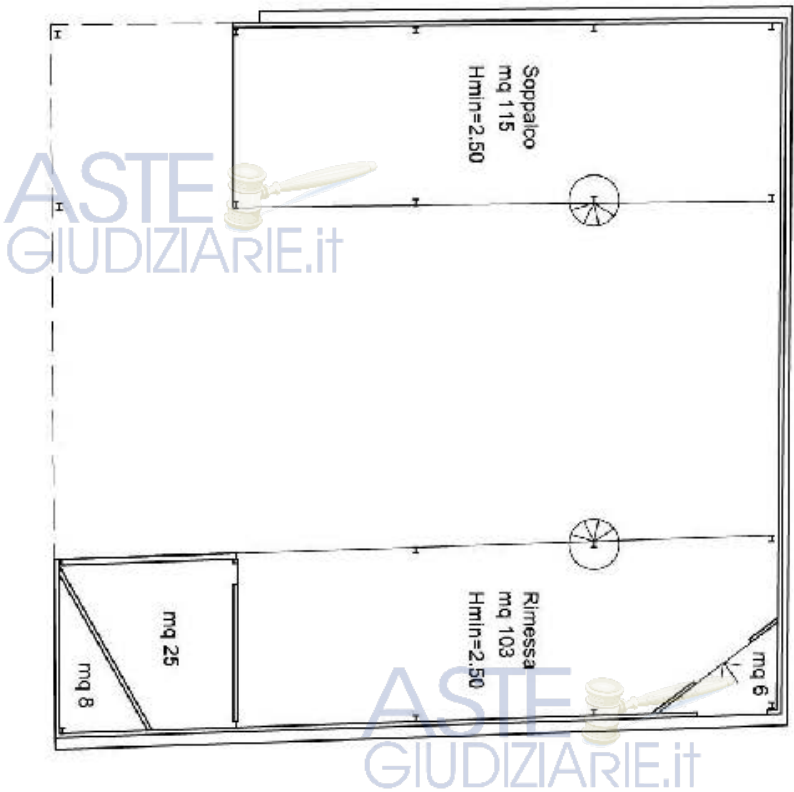
PIANO SEMINTERRATO



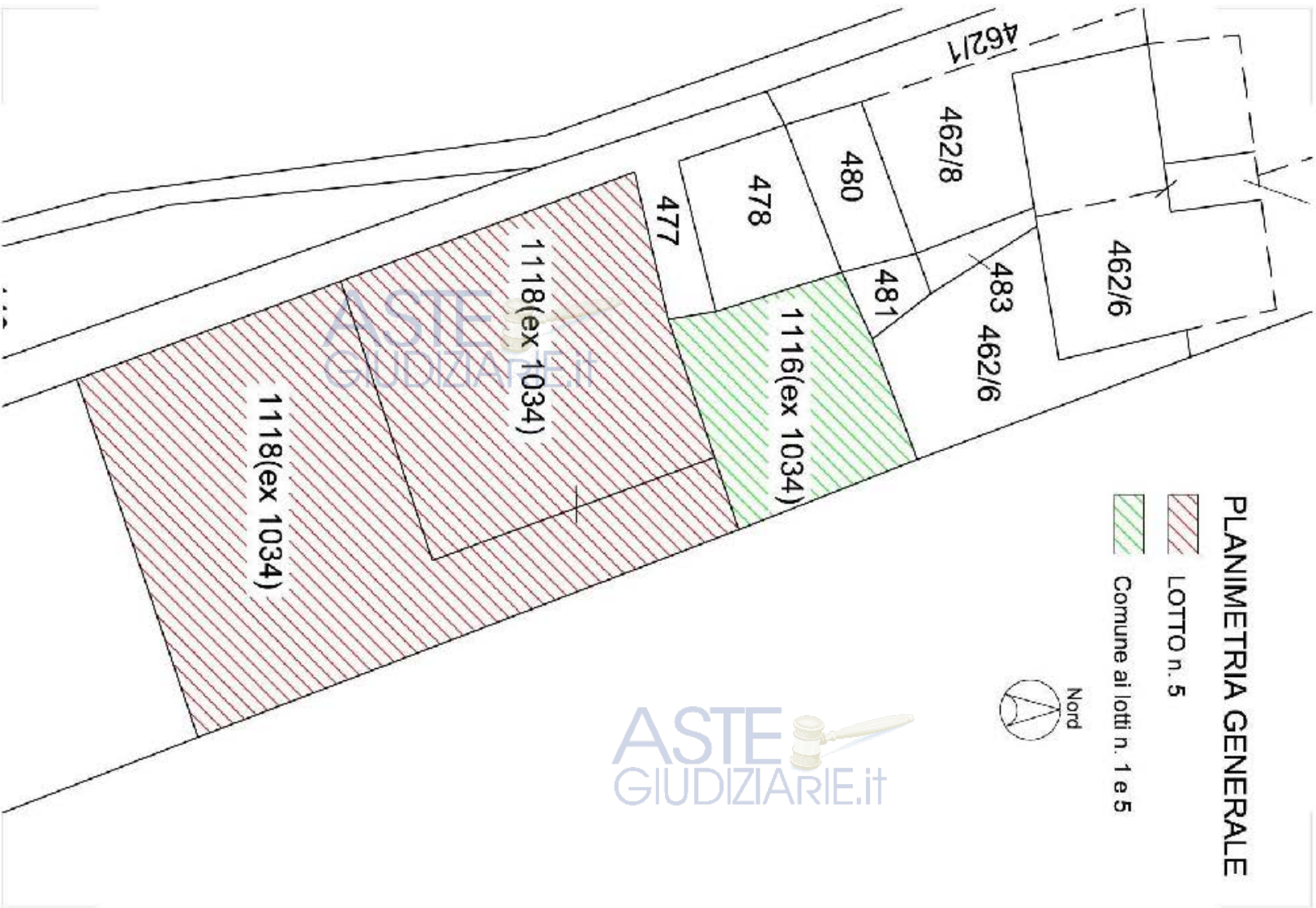
Planimetria dello stato reale dei luoghi Fig. 55 particella n. 1118 (Allegato n. 45/a)

COMUNE DI PIETRAGALLA (Pz)
Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'unità immobiliare distinta in catasto urbano
al foglio 55 particella n.ro 1118 (ex 1034) scala 1/200

PIANO SOPPALCATO



Planimetria generale LOTTO n. 5 (fabbricato + corte) Fig 55 P.lla 1118 ex 1034 (Allegato n. 46)



2b. Trattandosi di rimessa automezzi non necessita di **attestato di prestazione energetica**.

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

3.a – I dati catastali dei beni pignorati del LOTTO n. 5 sono i seguenti:

- immobile in catasto fabbricati del comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 1118 (ex 1034 ex 476)**, categoria C/6, contrada Settanni (catastalmente in contrada Crocevia, snc), Piano T, Rendita euro 834,08.
- Immobile in catasto terreni del comune di Pietragalla, **fg 55 p.lla 1116 (ex 1034 ex 476)**, di mq 275, seminativo di classe 2.

Il sottoscritto ha acquisito in data 17/11/2022, 20/12/2022 e 23/01/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- **visura storica per immobile F. 55 part. 1118** (*Allegato n. 47*);
- **planimetria catastale corrispondente F. 55 part. 1118** (*Allegato n. 48*);
- **il foglio di mappa e' stato allegato dal creditore procedente** (*Allegato n. 12*);

3.b – si precisa la **non rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali in quanto la p.lla 1034 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.

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. 1118** è conforme **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. 1118** non ha evidenziato delle difformità.

3.h – La corrispondente **planimetria catastale** 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 N. 5:

- 1/1 dell'immobile nel comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 1118**, categoria C/6, contrada Settanni (catastalmente in contrada Crocevia, snc), Piano T, Rendita euro 834,08.
- terreno comune ai lotti n. 1 e 5 in catasto del comune di Pietragalla, **Fg 55 p.lla 1116 (ex 1034 ex 476)**, di mq 275, seminativo di classe 2.

Gli immobili sono interclusi dalla strada di accesso costituita dalla p.lla 477 quest'ultima non oggetto di pignoramento; il fabbricato è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 12/2010; Presenta difformità nella tompagnatura esterna e realizzazione di piano soppalcato sanabili con pratica ai sensi del D.P.R. 380/01.

PREZZO BASE euro 140.928,00;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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), le p.lle 483, 481 e le p.lle 1034 e 1035 (entrambe ex 476) sono pervenuti per acquisto con atto del [REDACTED] del notaio [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 iscritta n. 780 del 31/8/1991 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;
 - 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]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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:

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo sono:**
 - Permesso di Costruire n. 12 del 11/05/2010, pratica edilizia n. 27/2009 (Allegato n. 49) e deposito calcoli presso Ufficio Difesa del Suolo della Regione Basilicata in data 27/04/2010 al n. 8788.

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

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

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

- immobile destinato ad autorimessa di mq 845 (superficie lorda) x € 0.60/mq (valore medio di locazione desunto dalla banca dati OMI) = € 500,00 mensili in cifra tonda.

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 €.

- 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 non è soggetto a **vincoli storico-artistici**; il terreno ricade in zona agricola.
- e) il bene pignorato non fa parte di un condominio.
- 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 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 – chiusura perimetrale con tompagnatura e ampliamento di superficie dell'immobile mediante la realizzazione di piano soppalcato. Difformità sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01 con pratica in sanatoria che comporta una spesa complessiva di euro 5.000,00, importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- 4) Difformità Catastali: planimetria corrispondente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 necessita di 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.lla 1118
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni	Mq 845.00	---	845.00
Superfici e commerciale			Mq 845.00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 50*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito, *Allegato n. 51*)
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- Valore di affrancazione;

Immobile	Canone enfiteutico annuo	Recupero ultime 5 annualità	Valore di affrancazione	Spese notarili	Sommario
1118	$834,08 \times 160 \times 25\% \times 1\% = € 333,63$	$€ 333,63 \times 5 = € 1.668,15$	$333,63 \times 15 + 1.668,15 = € 6.672,60$	€ 1.500,00	€ 8.172,60
1116 (in comune con lotto n. 1)	$0.50 \times 1.80 \times 1.65 = € 1.48$	$1.48 \times 5 = € 7.40$	$1.48 \times 15 + 7.40 = € 29.60$	---	€ 29,60/2 = € 14.80
Importo totale per affrancazione dei beni					€ 8.187,40

Il prezzo a metro quadro desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia delle Entrate di Potenza per attività produttiva oscilla da un minimo di euro 200,00 a un massimo di euro 300,00, in base allo stato di conservazione si assume il valore di 230,00 euro.

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:

LOTTO n. 5						
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup Com. mq	Valore a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro
Proprietà 1/1 Catastralmente in ditta a: - Comune di Pietragalla Diritto del concedente livellario	1118	Rimessa autoveicoli	845	230,00	1-13.0%	169.084.50
		Corte	940	2,00	---	1.880,00
Terreno comune ai lotti n. 1 e 5 catastralmente in ditta a: - Comune di Pietragalla diritto del concedente Livellario	1116 8(ex 1034)	Seminativo (attualmente strada sterrata)	$275/2 =$ mq 137.50	2	---	275,00
Valore stima immobili del LOTTO n. 5						171.239,50

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. 5
Valore di mercato dell'immobile	€ 171.239,50
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	€ -17.123,95
Riduzione per pratica in sanatoria	€ -5.000,00
Valore di affrancazione	€ -8.187,40
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)	€ 140.928,00

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], anno [REDACTED]. Annotazioni: I coniugi [REDACTED] con atto notarile del notaio [REDACTED] dichiarano 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

