

TRIBUNALE DI POTENZA  
SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO n. 69/2022 R.G.E.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Annachiara Di Paolo**

**OGGETTO:**

Stima di beni pignorati.

**PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:**

PRISMA SPV Srl e per essa quale mandataria DOVALUE S.p.A.

**CONTRO**

~~PRISMA SPV Srl e per essa quale mandataria DOVALUE S.p.A.~~

**CUSTODE GIUDIZIARIO**

Avv. Domenico Pace

**RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA**

**CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):01/08/2023**

**GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):01/08/2023**

**UDIENZA FISSATA IN DATA:20/03/2024**

**TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE  
(Ante 30 gg Udienza):19/02/2024**

**RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)**

**Il C.T.U.**

**Geom. Nicola Scavone**

**Vico IV Garibaldi 9**

**85010 – Pignola- (Pz)**

1. Premessa

Il sottoscritto geometra Nicola Scavone, iscritto all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza al n. 1866, è stato nominato Esperto Stimatore in seno alla procedura di esecuzione immobiliare di cui sopra.

A seguito dell'accettazione dell'incarico in data 01/08/2023 lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico, nonché verifiche presso gli uffici amministrativi: Comune di Avigliano (Ufficio Tecnico Comunale), Agenzia del Territorio di Potenza e Conservatoria dei RR.II. Ha, inoltre, eseguito le principali attività professionali unitamente al Custode Giudiziario Avv. Domenico Pace.

I sopralluoghi presso l'immobile, previa comunicazione del Custode alle parti, si sono svolti: in data 20/10/2023 con esito negativo per l'assenza degli esecutati (*Allegato n. 1*); in data 14/11/2023 con acquisizione dei dati metrici e della documentazione fotografica (*Allegato n. 2*) e, infine, in data 05/01/2024 per il completamento delle misurazioni (*Allegato n. 3*). A conclusione di ogni sopralluogo è stato redatto verbale sottoscritto dalle parti intervenute.

Si auspica che le informazioni fornite, in quanto indirizzate a soggetti "non addetti ai lavori" quali il pubblico dei potenziali acquirenti, siano maggiormente comprensibili in quanto accompagnate da foto e planimetrie inserite nel corpo stesso della relazione.

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Il sottoscritto ha verificato che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** del Dott. ~~XXXXXXXXXX~~, Notaio in Corleone.
- le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni si estendono fino al ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sono state richieste per i soggetti che risultano proprietari;
- i dati catastali storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione ipotecaria.
- non è stato depositato l'**estratto catastale attuale**;
- non è stato depositato l'**estratto catastale storico**;
- il creditore procedente non ha depositato il **certificato di stato civile** degli esecutati. Il sottoscritto ha acquisito in data 26/10/2023 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Avigliano i seguenti documenti:
  - certificato di residenza storico di ~~XXXXXXXXXX~~ (*Allegato n. 4*);
  - certificato di residenza storico di ~~XXXXXXXXXX~~ (*Allegato n. 5*);
  - estratto dell'atto di matrimonio (*Allegato n. 6*) dal quale si evince che gli esecutati si sono uniti in matrimonio il giorno 09/07/1994 nel comune di Avigliano, Atto anno 1994 Numero 16 Parte II Serie A. ANNOTAZIONI: nessuna.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**Risposta al QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

*Primo profilo (diritti reali):*

- 1a. Il diritto reale del bene oggetto di pignoramento è: ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ coniugi in regime di comunione legale dei beni, piena proprietà 1/1 sul bene immobile sito nel Comune di Avigliano contraddistinto al Catasto di detto Comune come segue: Foglio 94 p.lla 337, piano terra e primo, Cat. A/4, classe 5, vani 6, rendita euro 213,81 con annesse pertinenze ed accessori;

1b. Il diritto reale complessivo (piena proprietà 1/1) indicato nell'atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Potenza del 10/08/2022 Rep. 1437 corrisponde, quindi, a quello in titolarità agli esecutati;

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

1c. Immobile sito in Avigliano (Pz) catastalmente identificato al foglio 94, p.lla 337, Cat. A/4, classe 5, vani 6, rendita euro 213,81 oltre pertinenze ed accessori.

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

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



Sovrapposizione mappa catastale con l'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento.



Sulla base delle caratteristiche del bene pignorato si procede alla formazione di **LOTTO UNICO** per la vendita:

Lotto Unico: Immobile sito in Avigliano (Pz) catastalmente identificato al foglio 94, p.lla 337, Cat. A/4, classe 5, vani 6, rendita euro 213,81 oltre pertinenze ed accessori.;

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

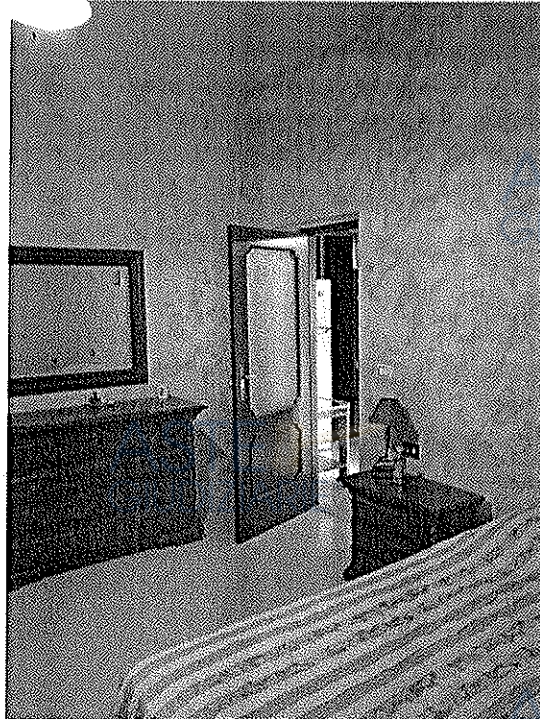
2a. Descrizione materiale Lotto Unico:

	<b>Abitazione p.lla 337</b>	<b>Magazzino/Deposito p.lla 337</b>
Tipologia	Abitazione isolata ad un piano composta da soggiorno, cucina, 2 camere da letto e bagno.	Immobile a due piani adibito a: deposito e bagno al piano terra; cantina, locale di raccolta acqua e deposito al piano S1;
Ubicazione	in Avigliano alla c.da Carpinelli	in Avigliano alla c.da Carpinelli
Accesso	da strada comunale Serra di Rocco e da strada ricadente nella p.lla n. 500 del fg 94.	da strada comunale Serra di Rocco e da strada ricadente nella p.lla n. 500 del fg 94.
Pertinenze	-Piccolo vano seminterrato adibito a locale caldaia di circa mq 5.60; -Marciapiede e piazzale pavimentato per una superficie complessiva di circa mq 237;	nessuna
Altezza interna utile	Mt 3.05	var. da mt 2.95 a 3.50
Superficie netta	-Soggiorno mq 26.53; -Cucina mq 5.40; -Letto matrimoniale mq 16.97; -Letto mq 14.80; -Bagno mq 6.47;	Piano terra: -Magazzino mq 35.75; -Bagno mq 1.62; -Balcone mq 7.63 Piano S1: -Deposito mq 21.60; -Vasca racc. acqua mq 8.90; -Cantina mq 5.19;
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi <b>127.54</b>	Metri quadrati lordi <b>87.68</b>
Esposizione	Nord/Ovest	Sud/Est
Stato conservativo	Normale	Normale
Caratteristiche strutturali	Muratura e solai in latero cemento	Muratura e solai in latero cemento
Rifiniture	Pavimenti in monocottura/gres, rivestimenti in mattonelle di ceramica, porte in legno, infissi in legno, persiane e pareti tinteggiate con idropittura;	Pavimento in gres al piano terra e battuta di cemento piano S1. Porta in ferro scorrevole, infissi in alluminio con tapparelle e pareti intonacate e tinteggiate.
Impianti presenti	Idrico-sanitario, elettrico, camino e gas con riscaldamento autonomo	Idrico-sanitario, elettrico, boiler acqua calda.

Interno: Soggiorno



Interno: Camera letto



Interno: Cucina

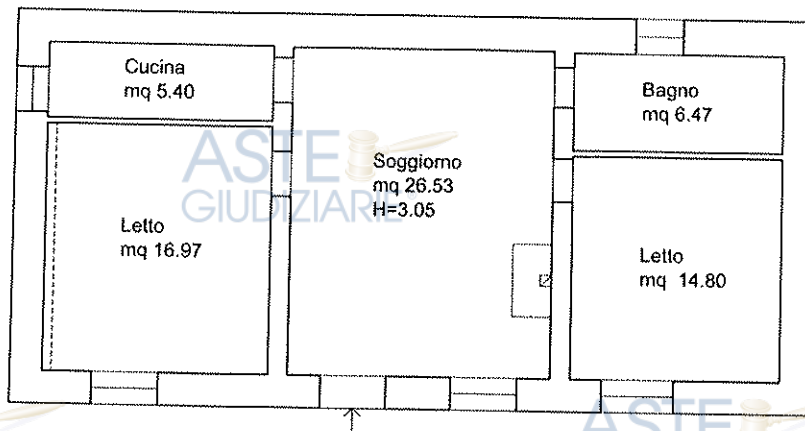


Esterno fabbricato



COMUNE DI AVIGLIANO (Pz)  
Planimetria dello stato reale dei luoghi  
dell'unità immobiliare distinta in catasto  
urbano al foglio 94 particella n. 337 (Abitazione)  
scala 1/100

PIANO TERRA



Nord



Piazzale pavimentato



Piazzale pavimentato



Cancelletto ingresso pedonale e carrabile

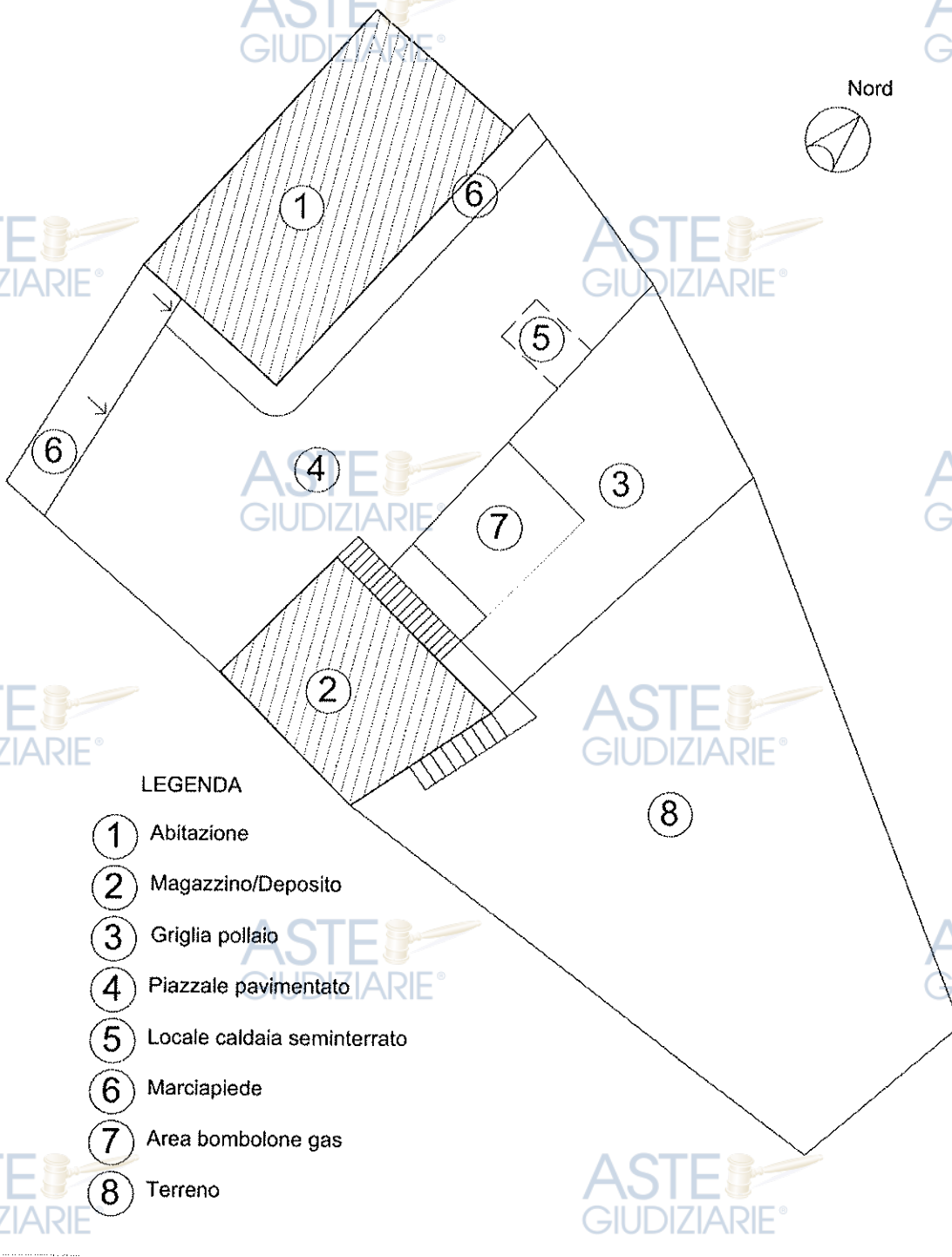


Sistemazione esterna



COMUNE DI AVIGLIANO (Pz)  
Planimetria Generale dello stato reale dei luoghi  
Foglio 94 Particella n. 337 ( Sistemazione esterna)

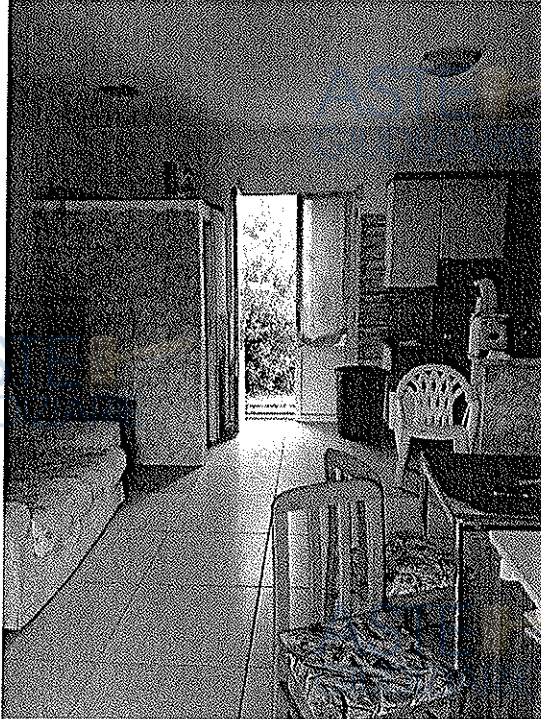
scala 1/200





Documentazione fotografica immobile al fg n. 94, p.lla 337 –Magazzino/deposito- (Allegato n. 11).

Interno locale magazzino piano terra



Bagno piano terra



Interno locale deposito piano S1

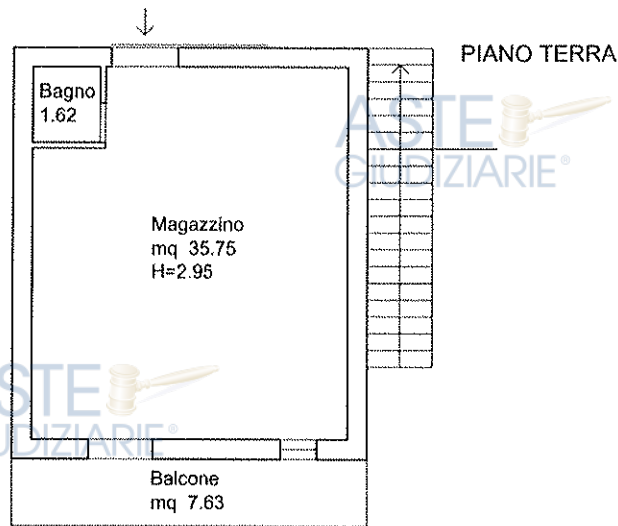


foto esterna: ingresso magazzino piano terra



Planimetria dello stato reale dei luoghi -- Magazzino/Deposito - (Allegato n. 12).

COMUNE DI AVIGLIANO (Pz)  
 Planimetria dello stato reale dei luoghi  
 dell'unità immobiliare distinta in catasto  
 urbano al foglio 94 particella n. 337 (Magazzino-Deposito)  
 scala 1/100



Nord

- 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 ha accesso indipendente dal piazzale esterno.
- 2.d Il magazzino e deposito hanno accesso indipendente sempre dal piazzale esterno.

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

- 3a. Abitazione sita in Avigliano (Pz) alla C.da Carpinelli catastalmente identificata al foglio 94, particella 337.
- 3.b Magazzino/Deposito sito in Avigliano (Pz) alla C.da Carpinelli catastalmente identificato al foglio 94, particella 337;

3.c- Il sottoscritto ha acquisito in data 01/08/2023 e 11/01/2024 c.a. presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- **visura storica per immobile F. 94 p.lla 337 (Allegato n. 13);**
- **planimetria catastale corrispondente – Abitazione- (Allegato n. 14);**
- **planimetria catastale corrispondente -Magazzino /Deposito- (Allegato n. 15);**
- **si allega foglio di mappa n. 94 di Avigliano (Allegato n. 16);**

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

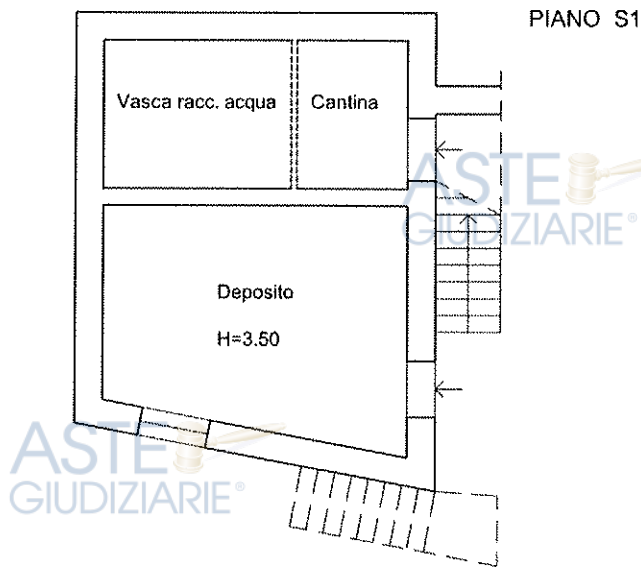
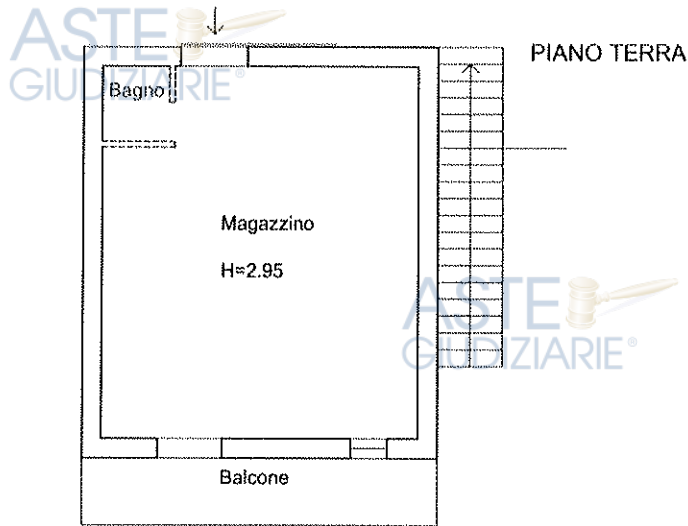
<i>Dati di Classamento</i>	
<i>F. 94 p.lla 337 Abitazione</i>	<i>F. 94 p.lla 337 Magazzino/Deposito</i>
Dall'impianto al 14/04/1988 antecedente l'impianto meccanografico Avigliano Foglio 94 Particella 337 Partita 4294 Impianto meccanografico del 01/01/1989	Dall'impianto al 14/04/1988 antecedente l'impianto meccanografico Avigliano Foglio 94 Particella 337 Partita 4294 Impianto meccanografico del 01/01/1989
Dal 14/04/1988 al 01/01/1992 Comune di Avigliano Foglio 94 Particella 337 Rendita: lire 480 Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 6, vani Classamento automatico del 14/04/1988 in atti dal 08/10/1990 n. 69.1988	Dal 14/04/1988 al 01/01/1992 Comune di Avigliano Foglio 94 Particella 337 Rendita: lire 480 Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 6, vani Classamento automatico del 14/04/1988 in atti dal 08/10/1990 n. 69.1988
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 Comune di Avigliano Foglio 94 Particella 337 Rendita Lire 438.000 Zona Censuaria 2 Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 6.0 vani Variazione quadro Tariffario del 01/01/1992	Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 Comune di Avigliano Foglio 94 Particella 337 Rendita Lire 438.000 Zona Censuaria 2 Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 6.0 vani Variazione quadro Tariffario del 01/01/1992
Dal 01/01/1994 immobile attuale Comune di Avigliano Foglio 94 Particella 337 Rendita Euro 213,81 Zona Censuaria 2 Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 6.0 vani Variazione quadro Tariffario del 01/01/1994	Dal 01/01/1994 immobile attuale Comune di Avigliano Foglio 94 Particella 337 Rendita Euro 213,81 Zona Censuaria 2 Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 6.0 vani Variazione quadro Tariffario del 01/01/1994



COMUNE DI AVIGLIANO (Pz)

Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle difformità con la planimetria catastale dell'unità imm.re distinta in catasto urbano Fig 94 p.IIa 337

- Divisione interna come da corrispondente planimetria catastale
- Divisione interna come da stato reale dei luoghi



3.h – La corrispondente **planimetria catastale** (*Allegato n. 15*) presente negli archivi del catasto necessita di aggiornamento. la sua regolarizzazione comporta la presentazione di pratica *DOCFA* per variazione con una spesa che si stima in euro 500,00.

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

Si predispongono per il lotto individuato il seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO Unico :**

proprietà 1/1 Abitazione sita in Avigliano (Pz) catastalmente identificata al foglio 94, p.lla 337, Cat. A/4, classe 5, vani 6, rendita euro 213,81 comprensiva di un locale deposito-magazzino oltre pertinenze ed accessori;

Necessita dell'attestato di prestazione energetica e dell'aggiornamento della planimetria catastale. Presenta le seguenti difformità urbanistiche: diversa distribuzione degli spazi interni e, quindi, necessita di pratica in sanatoria per l'importo di euro 1.500,00.

PREZZO BASE euro 76.080,00;

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

La ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (*R.G. n. 13931, R.P. n. 11802 del 09/09/2022*) e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo relazione che:

- A ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ la quota pari a ½ di proprietà, in regime di comunione dei beni ciascuno, del bene oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 27/05/2008 Numero di Rep. 29204/13803 del notaio ~~XXXXXXXXXX~~ di Potenza trascritto il 03/06/2008 nn. 9803/6180 da potere di ~~XXXXXXXXXX~~ nata a Avigliano il ~~XXXXXXXXXX~~ (*Allegato n. 18*);
- A ~~XXXXXXXXXX~~ la quota pari all'intero di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di donazione e divisione del 16/06/1983 Rep. N. 19429 del notaio ~~XXXXXXXXXX~~ di Avigliano, trascritto il 15/07/1983 nn. 8881/7795 da potere di ~~XXXXXXXXXX~~ nata ad Avigliano il ~~XXXXXXXXXX~~.
- L'immobile ha formato oggetto, inoltre, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento delle seguenti formalità:
  - TRASCRIZIONE: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'agenzia del Territorio di Potenza -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza ai nn 19772/16724 del 06/11/2017, a favore di UNICREDIT S.p.a., sede Roma, contro ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ sull'immobile in oggetto.
  - TRASCRIZIONE: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'agenzia del Territorio di Potenza -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza ai nn 13931/11802 del 10/08/2022, a favore di PRISMA SPV S.R.L., sede Roma, contro ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ sull'immobile in oggetto.
  - ISCRIZIONE: ipoteca volontaria, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/05/2008 n. di rep 29205/13804 notaio ~~XXXXXXXXXX~~, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Potenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare al nn. 9804/2348 del 03/06/2008 per il capitale di euro 179.392,00, totale euro 269.088,00 durata 30 anni, a favore di Bacca

per la Casa S.p.a., sede Milano, contro ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

**Risposta al QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto ha proceduto alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico mediante richiesta di copia del provvedimento autorizzativo al dirigente dell'Ufficio Tecnico del comune di Avigliano in data 03/08/2023 (Allegato n. 20) e riferisce quanto segue:

- La costruzione del fabbricato sopra descritto risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967 come da dichiarazione resa nell'atto pubblico del notaio ~~XXXXXXXXXX~~ in data 27/05/2008;
- Il fabbricato, poi, è stato oggetto di lavori di riparazione e parziale ricostruzione ai sensi della legge 219/81 con buono contributo nn. 334 e 334 bis, Prot. 542 rilasciati dal Comune di Avigliano. I lavori risultano ultimati come da contabilità finale a firma del geom. ~~XXXXXXXXXX~~ (Allegato n. 21).

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

Gli esecutati, pur essendo emigrati a Chieti dal 2020 per lavoro, utilizzano l'immobile, adeguatamente arredato e con le utenze attive, saltuariamente.

**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 (terreno restante p.lla 337) ricade in Zona Agricola E1 semplice come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 17) con vincolo rischio frane, vincolo idrogeologico e vincolo D.lgs 42/04 Valle dell'Inferno;
- e) il bene pignorato non fa parte di un edificio condominiale.
- f) non vi sono **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato;

Non vi sono provvedimenti di **sequestro penale**.

**In particolare si indica:**

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano:

- 1) Domande giudiziali: non presenti;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti.
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non presenti;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: non presenti;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici: non presenti.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie: nessuna cancellazione;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna cancellazione;
- 3) Difformità urbanistica - diversa distribuzione degli spazi interni sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01 con pratica in sanatoria che comporta una spesa complessiva di euro 1.500,00, importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 4) Difformità Catastali: nessita di aggiornamento della planimetria la cui regolarizzazione comporta una spesa di euro 500,00, importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

Il bene esecutato non ricade su suolo demaniale.

**Risposta al QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Il bene pignorato è di proprietà e non risulta gravato da censo, fivello 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 non sono state richieste in quanto lo stesso non fa parte di un edificio condominiale e quindi privo di regolamento di condominio;

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;



Descrizione	Calcolo superfici	Coeff. Di Raguaglio superfici	Superficie Commerciale ragguagliata
<b>Abitazione + pertinenze</b>			
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni + pareti perimetrali max il 10%	Piano Terra mq 76.62 + 7.66 = mq 84.28	1	Mq 84.28
	Griglia pollaio, bombolone Mq 108,00	0.25	Mq 26.25
	Locale seminterrato Mq 5.60	0.60	Mq 3.36
	Corte mq 395 calcolata a: Mq 25 x 0.25 + 370 x 0.02 =	--	Mq 13.65
<b>Sommano superfici</b>			<b>Mq 127.54</b>
<b>Magazzino/Deposito</b>			
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni + pareti perimetrali max il 10%	Piano terra mq 37.63 + 3.76 = mq 41.39	1	41.39+41.34+1.90+3.05 = <b>Mq 87.68</b>
	Piano S1 Mq 37.59 + 3.75 = mq 41.34		
	Balcone mq 7.63 x 0.25 = mq 1.90		
	Scale Mq 12.23 x 0.25		

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 22*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 23*)
- 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 abitazioni oscilla da un minimo di euro 410,00 a un massimo di euro 540,00, per i magazzini il prezzo a metro quadro oscilla da un minimo di euro 215,00 a un massimo di euro 235,00, e si assume il valore medio.

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 mq	Com.	Valore a mq. euro	Valore di mercato euro
Coppia coniugi in regime di comunione legale dei beni, piena proprietà 1/1	337	Abitazione + pertinenze	127.54		540,00	60.607,00
	337	Piazzale pavimentato	237,00		35,00	8.295,00
	337	Deposito/Magazzino	87.68		235,00	18.132,22
<b>Valore stima immobili</b>						<b>87.034,22</b>

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura che si ritiene opportuna del 10% del valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, oltre a spese per regolarizzazione pratiche varie;

Per cui avremo:

Valore di mercato dell'immobile	€ 87.034,22
Riduzione del 10% per mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata;	€ -8.703,42
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica DOCFA)	€ -500,00
Riduzione per spesa per acquisizione attestato di prestazione energetica	€ -250,00
Riduzione per pratica in sanatoria	€ 1.500,00
<b>PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)</b>	<b>€ 76.080,00</b>

**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.**

Dai **certificati di residenza storici** (*Allegati n. 4 e 5*) si rileva che i debitori eseguiti alla data del pignoramento risultano emigrati a Chieti.

Inoltre dall'**estratto dell'atto di matrimonio** (*Allegato n. 6*) si evince che eseguiti si sono uniti in matrimonio il giorno 09/07/1994 nel comune di Avigliano, Atto anno 1994 Numero 16 Parte II Serie A. ANNOTAZIONI: nessuna.

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

Pignola, 30/01/2024

Il CTU  
geom. Nicola Scavone