

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 6/2024 RGE + Riunita la 128/2024 RGE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Annachiara Di Paolo

OGGETTO:
Stima di beni pignorati.

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:

Procedimento	Creditore procedente	Esecutati
RGE 6/2024		
RGE 128/2024		

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Andrea De Bonis

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):27/02/2024

GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):27/02/2024

UDIENZA FISSATA IN DATA:05/11/2025

TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE
(Ante 30 gg Udienza):05/10/2025

RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

Il C.T.U.
Geom. Nicola Scavone
Vico 3 Garibaldi 12
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 Estimatore in seno alle presenti procedure di esecuzione immobiliare.

A seguito della nomina lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e sopralluogo volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico, nonché verifiche presso gli uffici amministrativi: Comune di Potenza (Ufficio Tecnico Comunale) e Agenzia del Territorio di Potenza.

I sopralluoghi presso l'immobile si sono svolti in data 05/04/2024 (*Allegato n. 1*) e in data 11/04/2025 (*Allegato n.17*);

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:

- Nella procedura 6/2024 è stata depositata la **certificazione notarile**
- Nella procedura 128/2024 è stata depositata la **certificazione notarile**
- le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni si estendono fino al ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- i dati catastali storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione ipotecaria.
- non è stato depositato l'**estratto catastale storico**;
- Il sottoscritto ha acquisito in data 28/02/2024 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Potenza il seguente documento:
 - Certificato di matrimonio (*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 del bene oggetto di pignoramento è:

PIGNORAMENTO n. 6/2024

1/1 del seguente fabbricato sito nel comune di Potenza alla c.da Gallitello oggi Via del Seminario Maggiore, catastalmente così distinto:

- Foglio 45 p.lla 427 sub 12, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 4,5 rendita euro 255,65;

con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori.



PIGNORAMENTO n. 128/2024

1/1 del seguente immobile sito nel comune di Potenza alla c.da Gallitello oggi Via del Seminario Maggiore, catastalmente così distinto:

- Foglio 45 p.lla 844 sub 3, lastrico solare;
con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori.

I diritti reali complessivi (quota di 1/1) indicati negli atti di pignoramento corrispondono a quello in titolarità agli esecutati in forza di atti di acquisto in loro favore.

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

PIGNORAMENTO n. 6/2024

- Immobile sito in Potenza alla c.da Gallitello oggi Via del Seminario Maggiore catastalmente identificato al: Foglio 45 p.lla 427 sub 12, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 4,5, rendita euro 255,65;

PIGNORAMENTO n. 128/2024

- immobile sito nel comune di Potenza alla c.da Gallitello oggi Via del Seminario Maggiore, catastalmente così distinto: Foglio 45 p.lla 844 sub 3, lastrico solare;

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

Foglio 45 p.lla 427 e 844

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 di **LOTTO UNICO** per la vendita:

quota di 1/1 degli immobili nel comune di Potenza alla c.da Gallitello oggi Via del Seminario Maggiore catastalmente identificati al:

- Foglio 45 p.lla 427 sub 12, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 4,5, rendita euro 255,65.
- Foglio 45 p.lla 844 sub 3, categoria F/5 lastrico solare adibito a terrazza;

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:

	Fg 45 p.lla 427 sub 12	Fg 45 p.lla 844 sub 3
Tipologia	A/3 - Abitazione di tipo economico	F/5 Lastrico solare adibito a terrazza
Ubicazione	In Potenza alla c.da Gallitello oggi Via del Seminario Maggiore	In Potenza alla c.da Gallitello oggi Via del Seminario Maggiore
Accesso	da strada di accesso ricadente nella p.lla n. 1467, Fg	da strada di accesso ricadente nella p.lla n.
Pertinenze	Tettoia.	Posizionata sulla terrazza trovasi una casetta da giardino, amovibile , composta da pannelli di acciaio zincato pre-verniciato di colore verde delle dimensioni di mt 2.45 x 1.93 x (H var. 1.65/1.95).
H interna utile	Mt da 2.65 a mt 2.74	----
Superficie netta	<i>Piano Primo</i> -Soggiorno pranzo mq 26.20; -Ingresso mq 3.79; -Cucina mq 9.59; -Disimpegno mq 4.70; -Bagno mq. 6.00; -Letto mq. 11.53; -Ripostiglio mq 3.80; -Letto mq 18.02; -Scala mq 6.84; -Tettoia mq 8.92;	<i>Piano Primo</i> -Terrazza mq 36.94
Sup. Comm.	Metri quadrati lordi 102.96	Metri quadrati 8.69
Esposizione	Nord/Est	Nord/Est
Stato Conservazione	Normale. Anche con il cappotto di isolamento esterno l'abitazione, su alcune pareti interne, presenta macchie di umidità. Oltre alla rottura di alcuni marmi che costituiscono i gradini della scala di accesso;	Normale
Str. Verticali	Struttura portante in c.a.	Solaio in c.a.
Rifiniture	Pavimenti in monocottura/gres, rivestimenti in mattonelle di ceramica, porte in legno, infissi con tapparelle in plastica, pareti tinteggiate con idropittura; impianto di riscaldamento con radiatori e stufa a pellet.	Pavimento in monocottura/gres,
Impianti presenti	Idrico-sanitario, elettrico e gas con riscaldamento autonomo.	---



Documentazione fotografica Immobile al fg n. 45, p.la 427/12 - Abitazione - (Allegato n. 3).

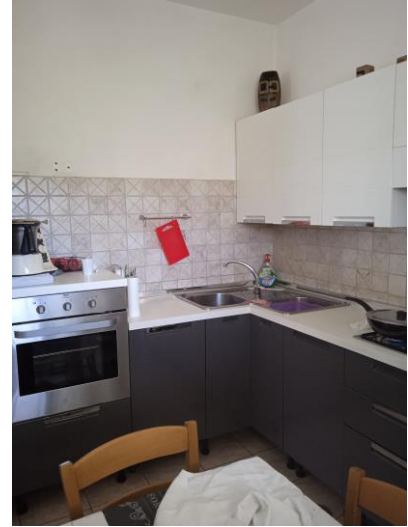
P1: Soggiorno/pranzo



P1: Ingresso



P1: Cucina



P1: Disimpegno



P1: Bagno



P1: Letto

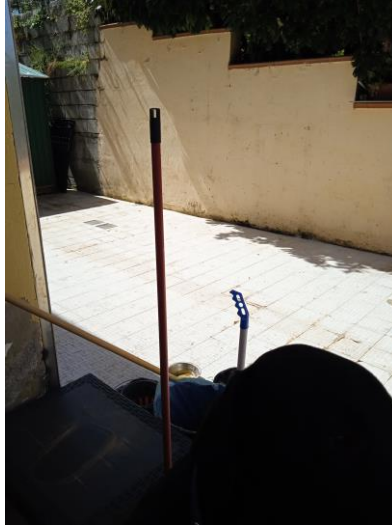


Documentazione fotografica Immobile al fg n. 45, p.lla 427/12 – Abitazione -

P1: Letto



P1: terrazza p.lla 844/3



Prospetto est



Scala di accesso



Tettoia



Prospetto nord

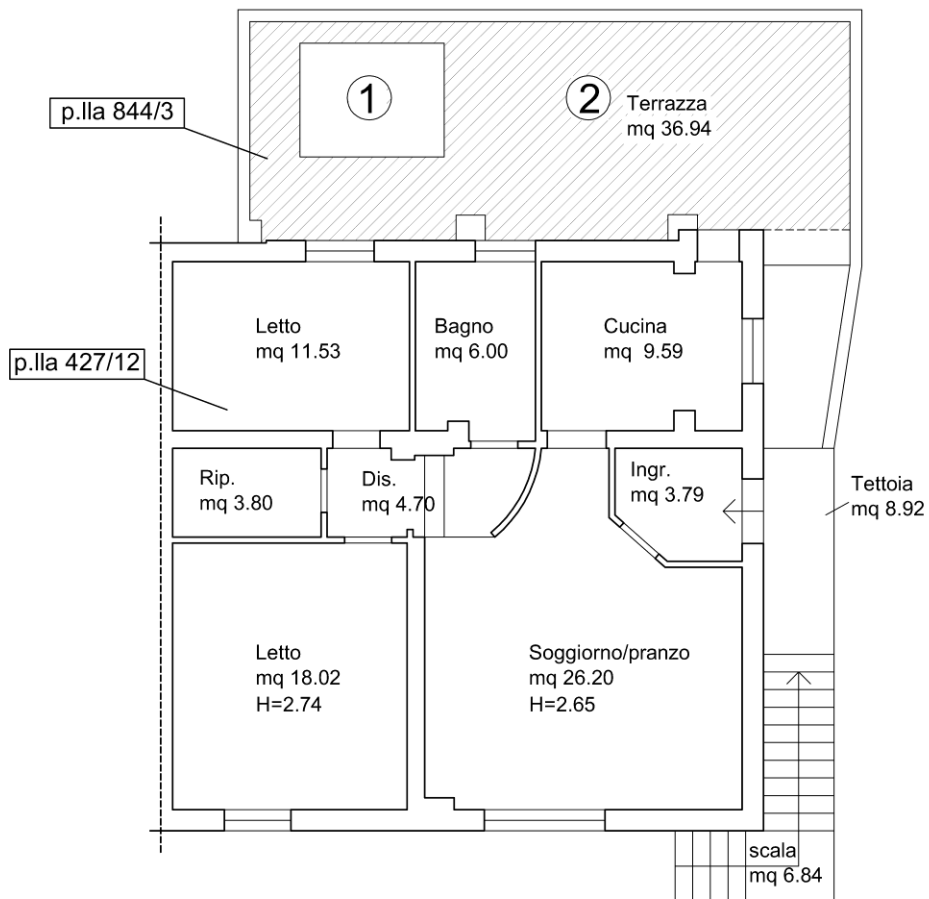


Planimetria dello stato reale dei luoghi - (Allegato n. 4).

COMUNE DI POTENZA

Planimetria dello stato reale dei luoghi Immobile
in catasto urbano Fg 45 p.la 427 sub 12 e 844 sub 3

- ① Casetta amovibile da giardino composta da pareti e tetto in pannelli di acciaio zincato pre-verniciato di colore verde delle dimensioni di mt 2.45 x 1.93 x h= 1.65 /1.95.
- ② Lastrico solare in catasto al foglio 45 p.la 844 sub 3 di fatto trattasi di terrazza comunicante con l'abitazione



- 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 dalla strada ricadente nella p.lla 1467 del Fg 45.

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

3a. Immobile sito in Potenza alla c.da Gallitello oggi Via del Seminario Maggiore catastalmente identificato al:

- Foglio 45 p.lla 427 sub 12, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 4,5, rendita euro 255,65;
- Foglio 45 p.lla 844 sub 3, F/5 lastrico solare;

3.b- Il sottoscritto ha acquisito in data 27/02 e 10/04 c.a. presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza – Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- **visura storica per immobile Fg. 45 p.lla 427 sub 12** (*Allegato n. 5*);
- **visura storica per immobile Fg 45 p.lla 844 sub 3** (Lastrico solare *Allegato n. 6*);
 - Precisando che il **lastrico solare** è una parte di un edificio che, pur praticabile e piana, resta un tetto o, quanto meno, una copertura di ambienti sottostanti, mentre la **terrazza è un ripiano anch'esso di copertura**, ma che nasce già delimitato all'intorno da balaustre, ringhiere o muretti, indici di una ben precisa funzione di accesso e utilizzo per utenti.
- **planimetria catastale corrispondente – Abitazione-** (*Allegato n. 7*);
- **planimetria catastale corrispondente -Lastrico solare-** (*Allegato n. 8*);
- **foglio di mappa n. 45 di Potenza** (*Allegato n. 9*);

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

Dati di Classamento	
F. 45 p.lla 427 sub 12	F. 45 p.lla 844 sub 3
Dal 29/09/1986 al 29/09/1986 Potenza Foglio 45 Particella 427 sub 5 Partita 14027 Impianto meccanografico del 30/06/1987	Dal 30/07/1997 al 31/10/1998 Immobile predecessore Comune di Potenza Fg 45 Particella 844 sub 2 Categoria F/5, Consistenza mq 0 Partita 1016804 Costituzione del 30/07/1997
Dal 29/09/1986 al 01/01/1992 Potenza Foglio 45 P.lla 427 sub 5 Rendita Lire 2.718 categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6 vani Partita 14027 Classamento automatico del 29/09/1986 in atti dal 08/10/1990	Dal 31/10/1998 a immobile attuale Comune di Potenza Fg 45 Particella 844 sub 3 Categoria F/5, Consistenza mq 0 Partita 1016804 Frazionamento del 31/10/1998 (n. B02475.1/1998) Atti di passaggio intermedi non esistenti
Dal 01/01/1992 al 18/07/1997 Potenza Foglio 45 P.lla 427 sub 5 Rendita Lire 840.000 categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6 vani Partita 14027 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	Dal 21/12/1998 al 15/02/1999 Immobile attuale Comune di Potenza Fg 45 Particella 844 sub 3 Atto pubblico del 21/12/1998 (n. 396.2/1999) Atti di passaggio intermedi non esistenti
Dal 18/07/1997 al 18/07/1987 Potenza Foglio 45 P.lla 427 sub 5 Rendita lire 1.400.000 categoria A/2, Classe 5, consistenza 10 vani Partita 14027 Variazione del 18/07/1997 in atti dal 18/07/1997 Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione	Dal 15/02/1999 al 17/12/2014 Immobile attuale Comune di Potenza Fg 45 Particella 844 sub 3 Variazione del 15/02/1999 (n. 100161.1/1999) Atti di passaggio intermedi non esistenti



Dal 18/07/1997 Potenza Foglio 45 P.lla 427 sub 12 Rendita euro 255,65 categoria A/3, Classe 5, consistenza 4,5 vani Partita 14027 Frazionamento del 18/07/1997 in atti dal 18/07/1997 frazionamento per trasferimento di diritti	-----
---	-------

<i>Dati di Superficie</i>	
<i>F. 45 p.lla 427 sub 12</i>	<i>F. 45 p.lla 844 sub 3</i>
Dal 09/11/2015 a immobile attuale Potenza Foglio 45 Particella 427 sub 12 Totale mq 100 superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativa alla planimetria presentata in data 18/07/1997 prot. B01411	-----

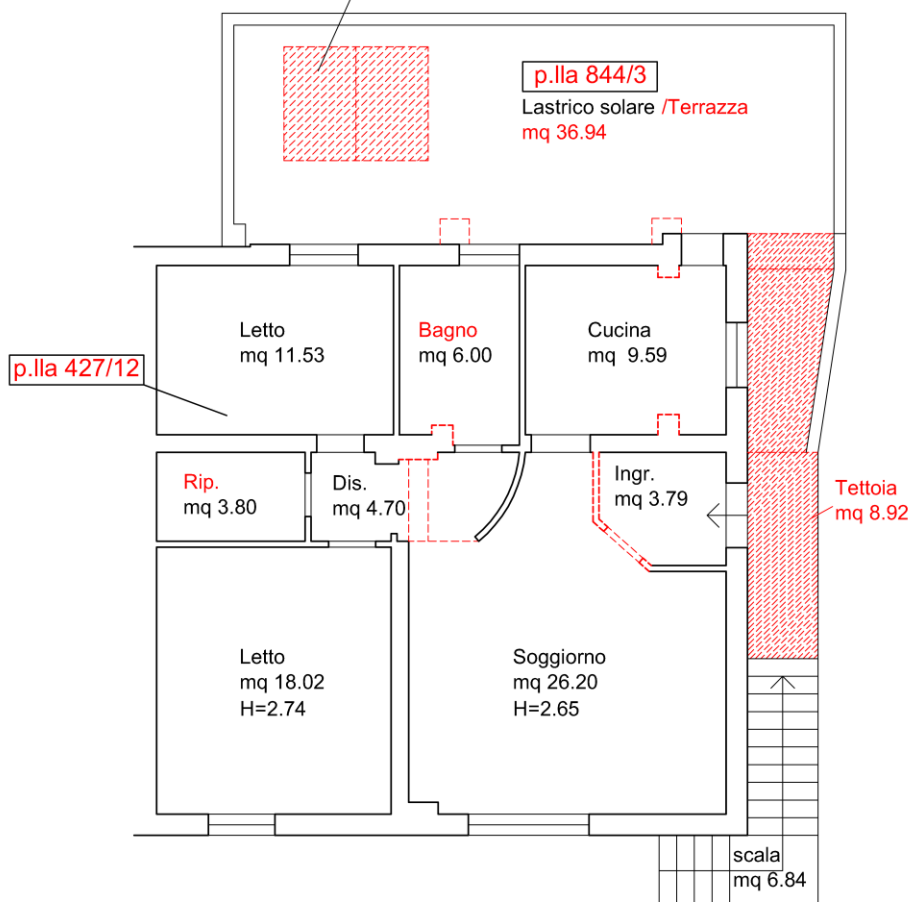
- 3.d – si precisa **l'esatta rispondenza formale** dei dati catastali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali;
- 3.e – non sono intervenute **variazioni** in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento;
- 3.f – La **situazione reale dei luoghi** non è conforme **alla situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente;
- 3.g – la **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale ha evidenziato una diversa distribuzione degli spazi interni oltre alla tettoia. Pertanto si riporta la **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**;



COMUNE DI POTENZA

Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle difformità con la planimetria dell'unità immobiliare distinta in catasto urbano al Fg 45 p.lla 427 sub 12 e 844 sub 3 scala 1/100

Casetta amovibile da giardino composta da pareti e tetto in pannelli acciaio zincato pre-verniciato colore verde dimensioni mt 2.45 x 1.93 x h= 1.65 -1.95.



==== Divisione interna come da corrispondente planimetria catastale

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



3.h – La corrispondente **planimetria catastale (Fg 45 p.lla 427sub 12 e 844 sub 3)** presente negli archivi del catasto necessita di aggiornamento. La loro regolarizzazione comporta la presentazione di pratica *DOCF*A 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 predispose per il lotto individuato il seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO Unico:

quota di 1/1 degli immobili nel comune di Potenza alla c.da Gallitello oggi Via del Seminario Maggiore catastalmente identificati al:

- Foglio 45 p.lla 427 sub 12, piano 1, categoria A/3, classe 5, vani 4,5, rendita euro 255,65.
- Foglio 45 p.lla 844 sub 3, categoria F/5 lastrico solare adibito a terrazza;

L'abitazione necessita dell'attestato di prestazione energetica e di aggiornamento della planimetria catastale. Inoltre presenta delle difformità urbanistiche sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01 e "piano casa" 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.

Il lastrico solare adibito a terrazza e' oggetto di domanda di condono edilizio n. 384/03 per la quale è stata richiesta documentazione integrativa oltre a versamenti che sommati a competenze tecniche e interessi vengono stimati in euro 6.514,01, importo detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

PREZZO BASE euro 53.000,00;

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 ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

PIGNORAMENTO n. 6/2024 trascrizione *R.G. n. 796, R.P. n. 714 del 15/01/2024.*



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 Potenza in data 11/04/2024 (Allegato n. 10), ricerca presso il SUDE di Potenza a partire dall'anno 2013 ad oggi** e riferisce quanto segue:

L'immobile in catasto fg 45 particella 427 sub 12 è stato realizzato con:

- Concessione Edilizia pratica n. 523, Prot. 23577/9411 che non è stata reperita come da risposta del Dirigente Ing. G. D'Onofrio (*Allegato n. 14*);
- Pratica di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 n. 4868/1986, Prot. Gen. 4904/1986 (*Allegato n. 11*);
- Certificato di agibilità n. Prot. 062802 del 01/09/2015 (*Allegato n. 12*);
- Pratica di condono edilizio ai sensi della legge 724/94, Prot. Gen. 701/1995 (*Allegato n. 15*);

A seguito delle verifiche si constata che l'immobile (Fg 45 particella n. 427 sub 12) presenta delle difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi consistenti in:

- *Una diversa distribuzione degli spazi interni;*
- *Piccolo ampliamento del vano cucina di mq lordi $3.95 \times h 2.80 = mc 11.06$;*
- *Apertura porta per accesso alla terrazza riportata in catasto al fg 45 p.lla 844 sub. 3*
- *Trasformazione del balcone di mq. 8.92 in tettoia;*

In definitiva trattasi di abusi edilizi sanabili con pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6/6/2001 n. 380 e "piano casa" con costi che si stimano in euro 5.000,00;

Mentre per il lastrico solare, adibita a terrazza, in catasto al fg 45 particella 844 sub 3, è stata domanda di condono edilizio in data 10/12/2004 n. Prot. 59084 ai sensi del D.L.269/2003 e succ. modifiche e integrazioni e della Legge Regionale 18/2004 (*Allegato n. 18*);

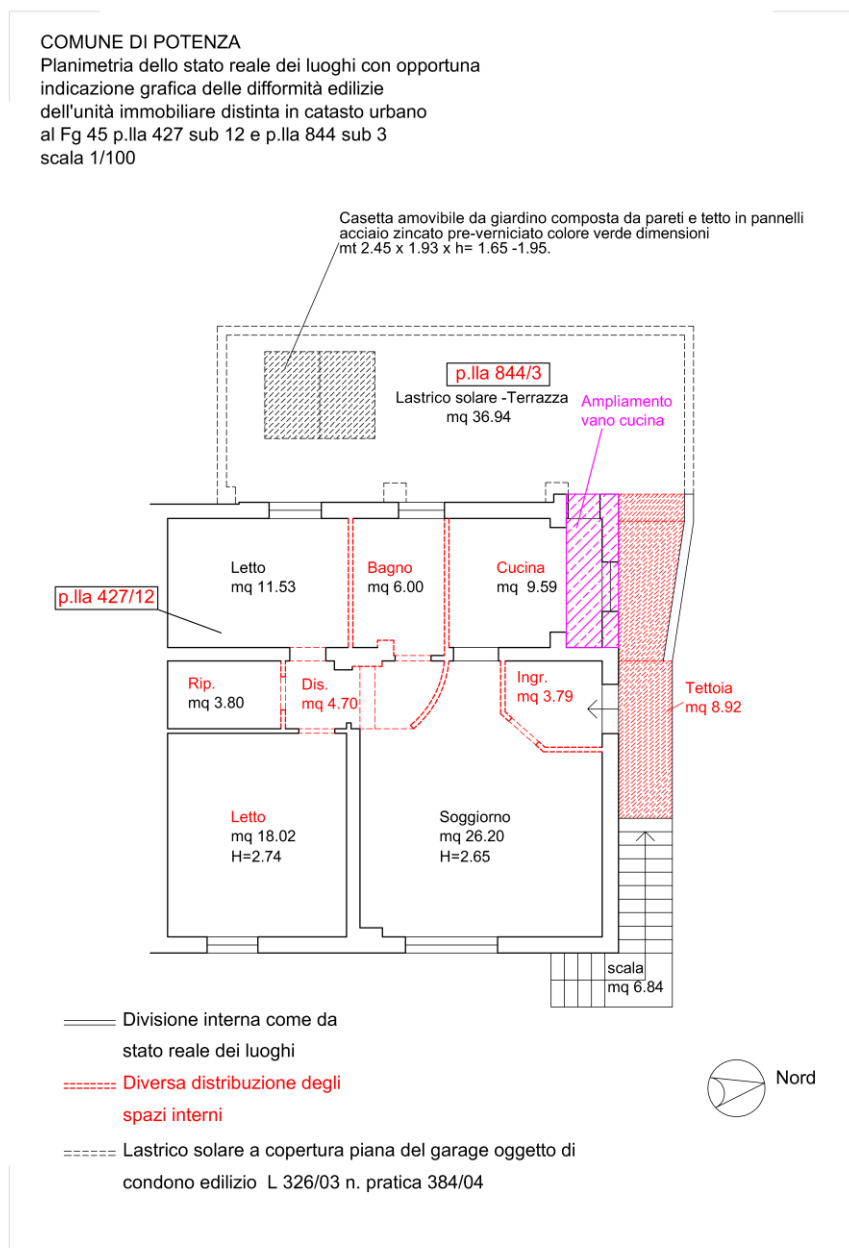
Il comune di Potenza in data 30/10/2006 n. Prot. 049744, ritenendo la pratica non sufficientemente chiara per procedere alla definizione dell'istruttoria, ha richiesto l'integrazione di documenti ad oggi mai presentati (*Allegato n. 19*).



Inoltre, così come indicato nella domanda di condono, occorre integrare i seguenti versamenti:

Descrizione importi relativi alla pratica di condono edilizio n. 384/04 L. 326/03	Importo
- Seconda rata oblazione ai sensi della L. 326/2003	€ 1.349,70
- Seconda rata misura integrativa oblazione L.R. 18/2004	€ 134,97
- Seconda rata anticipazione oneri concessori ai sensi L. 326/2003	€ 1.484,67
<i>Somma</i>	€ 2.969,34
Per interessi legali su € 2.969,34 ad oggi	€ 864,67
Per certificato di idoneità sismica	€ 800,00
Per tecnico a integrazione documentazione	€ 1.500,00
Per diritti di segreteria	€ 110,00
Per diritti di istruttoria pratica	€ 270,00
Totale	€ 6.514,01

Si allega planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione degli abusi edilizi;



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

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

- immobile destinato ad abitazione di mq 111.65 (superficie comm. lorda) x € (2.30+3,00) /2 al mq (valore medio di locazione desunto dalla banca dati OMI) = € **295,00 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) l'abitazione anche se fa parte di un edificio condominiale ha un proprio accesso esterno.

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
 - *Una diversa distribuzione degli spazi interni;*
 - *Piccolo ampliamento del vano cucina di mq lordi 3.95 x h 2.80= mc 11.06;*
 - *Apertura porta per accesso alla terrazza in catasto al fg 45 p.lla 844 sub. 3;*
 - *Trasformazione del balcone di mq. 8.92 in tettoia;*

Abusi edilizi sanabili con pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6/6/2001 n. 380 e "piano casa" con costi che si stimano in euro 5.000,00, importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Oltre a domanda n. 384/04 che interessa il lastrico solare in quanto copertura piana del locale garage oggetto di condono edilizio;

- 4) Difformità Catastali: la planimetria catastale ha evidenziato una diversa distribuzione degli spazi interni oltre alla tettoia. Necessita di aggiornamento 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 pignorato non ricade su terreno 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, 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 sono state richieste 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	"
- 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
Abitazione			
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni + pareti perimetrali max il 10%	Piano Primo mq 90.02 + 9.00 = mq 99.02	1	Mq 99.02
	Scala + tettoia 6.84 + 8.92 = mq 15.76	0.25	Mq 3.94
	Lastrico solare / terrazza mq 25.00 x 0.30 + 11.94 x 0.10 = mq 8.69	----	Mq 8.69
Sommano superfici			Mq 111.65

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 13*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 16*)
- 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 conservativo	Val.mercato min.	Val. mercato max	Val. mercato medio
Abitazioni tipo economico	normale	Euro 750,00	Euro 890,00	Euro 820,00

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.

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	€ 72.509,97
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	€ -7.250,99
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 regolarizzazione pratica per abusi edilizi	€ - 5.000,00
Riduzione per definizione pratica di condono edilizio	€ 6.514,01
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)	€ 53.000,00



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.

- Il sottoscritto ha acquisito in data 28/02/2024 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Potenza il seguente documento:

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

Pignola, 14/08/2025

Il CTU
geom. Nicola Scavone

