

■ **Data della valutazione**

lunedì 02/10/2023

■ **Data del rapporto**

lunedì 02/10/2023

Rapporto di valutazione immobiliare

■ **Numero della pratica**

Procedimento n.81/2022 R.G.E.

■ **Richiedente valutazione**

TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

■ **Valutatore**

Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla, 16 - 85020 PESCOFAGANO - PZ
Tel. (+39) 976 5658



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Rapporto di valutazione immobiliare relativa a unità immobiliari ubicate nel Comune di Melfi (PZ)

■ **Valore**

294.500,00 € Diconsi Euro duecentonovantaquattromilacinquecento



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Immobile censito AL NCEU al foglio di mappa 94 part.IIa 689

1	Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - 85025 - MELFI (PZ)	
Classificazione	Fabbricato residenziale	
Comune	MELFI	
Indirizzo	Contrada Piano delle cipolle, S.n.c.	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 94 Part. 689 Sub. 1 Fg. 94 Part. 689 Sub. 2	
Superficie (m ²)	312,25	
Valore unitario (€/m ²)	943,15	
Valore di mercato (€)	294.500,00	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Fabbricato residenziale, sito in Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - MELFI (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - 85025 - MELFI (PZ)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 16/04/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MELFI Comune Catastale di MELFI

Catasto Fabbricati

Fg. 94 Part. 689 Sub. 1 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 5, 5 vani, Rendita 374,43 €

Fg. 94 Part. 689 Sub. 2 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 5, 5.5 vani, Rendita 411,87 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.



In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.
La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Esecuzione Immobiliari dott.ssa Annachiara Di Paolo, in data 27 luglio 2023, conferiva al sottoscritto geom. Giuseppe Araneo, con studio in 85020 Pescopagano (PZ) alla Piazza Sibilla n°16, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n°2710, nonchè iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Potenza al n°234, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. al fine della valutazione di stima dei beni pignorati di cui al procedimento n.81/2022 R.G.E.. In data 29 luglio 2023 accettavo l'incarico e prestavo giuramento di rito con le modalità telematiche.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

" se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differmità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la differmità riscontrata;
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;



- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espresa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun



elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) e - in caso di assenza - provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.



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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. ____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe. Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla 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.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:



1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ."

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali



varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso



graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:



in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.



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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il 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, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE



PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:
- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga 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 ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

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.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.



Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

Il Giudice autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Valutatore	Geom. Giuseppe Araneo Piazza Sibilla, 16 - 85020 PESCAPAGANO - PZ Tel. (+39) 976 5658 Cel. (+39) 335 7533223 Nato il 31/05/1972 a PESCAPAGANO CF: RNAGPP72E31G496M
Custode Giudiziario	Dott. Michele Iuliano Via Cottolegno, 103 - 81038 FOGGIA - FG Tel. (+39) 081 8141646 Cel. (+39) 347 7062963
Creditore procedente	Spett.le COOPERATIVA ARTIGIANA DI GARANZIA DELLA PROVINCIA DI FOGGIA Via Giuseppe Rosati, 159/B - 70121 FOGGIA - FG Cel. (+39) 320 4751520 CF: 94032680715
Creditori intervenuti	Spett.le GENERALI ITALIA S.p.A. CF: 00409920584
Debitore	Sig.ra Rossella Carretta Via SIENA, 24/C - 85025 MELFI - PZ Tel. (+39) 972 237910 Cel. (+39) 339 6415776 CF: NGRDNC54C22F104Y



FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
27/07/2023	Nomina Esperto Stimatore Araneo Giuseppe (Valutatore) Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Ufficio Esecuzione Immobiliari dott.ssa Annachiara Di Paolo, con ordinanza del 27 luglio 2023, conferiva al sottoscritto geom. Giuseppe Araneo, con studio in 85020 Pescopagano (PZ) alla Piazza Sibilla n°16, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n°2710, nonchè iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Potenza al n°234, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. al fine della valutazione di stima dei beni pignorati di cui al procedimento n.81/2022 R.G.E.
29/07/2023	Accettazione Incarico Esperto Stimatore Araneo Giuseppe (Valutatore) L'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto Esperto Stimatore ex. art. 568 c.p.c. è stata depositata in data 29 luglio 2023 con le modalità telematiche.
29/07/2023	Data dell'udienza d'incarico e giuramento Araneo Giuseppe (Valutatore) L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame delle regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il giorno 14 febbraio 2024. Il relativo giuramento della nomina da parte del sottoscritto Esperto Stimatore è stato depositato in data 29 luglio 2023 con le modalità telematiche.
31/07/2023	Esame documentale Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 31 luglio 2023 ha estratto copia del fascicolo della procedura ed ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza ipo-catastale prodotta dal creditore precedente, aggiornata fino alla trascrizione del bene pignorato.
31/08/2023	Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 31 agosto 2023 ha acquisito l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco dei subalterni, le planimetrie catastali e le relative visure catastali attuali dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate e, risultano corrispondenti alla descrizione contenuta nella titolarità dei beni.
01/09/2023	Accesso all'Ufficio Anagrafe Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 1 settembre 2023 ha effettuato richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Melfi (PZ) dei Certificato di residenza storico, certificato di stato civile, stato di famiglia storico, certificato anagrafico di matrimonio, estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con annotazione a margine dei sigg.ri: [REDACTED] -



04/09/2023	Accesso all'Ufficio Anagrafe Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 4 settembre 2023 ha ottenuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Melfi (PZ) i certificato di residenza storico, certificato di stato civile, stato di famiglia storico, certificato anagrafico di matrimonio, estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con annotazione a margine dei sigg.ri: - [REDACTED]
18/01/2024	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 18 gennaio 2024 ha acquisito all'Ufficio delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia delle trascrizione degli atti di provenienza del compendio pignorato.
22/01/2024	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 22 gennaio 2024 ha effettuato ricerche e richiesta copia presso il Comune di Melfi (PZ) - Ufficio Tecnico dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.
22/01/2024	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 22 gennaio 2024 ha effettuato ricerche e richiesta copia presso il Comune di Melfi (PZ) - Ufficio Urbanistica dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.
10/02/2024	Sopralluogo al bene immobile Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 10 febbraio 2024 alle ore 09:30 previo invito concordato con il dott. Michele Iuliano in qualità di Custode Giudiziario, spedito a tutte le parti, si è recato presso i beni pignorati per l'immissione in possesso (1° accesso).
10/02/2024	Ispezione dell'immobile Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 10 febbraio 2024 alle ore 09:30 previo invito concordato con il dott. Michele Iuliano in qualità di Custode Giudiziario, spedito a tutte le parti, si è recato presso i beni pignorati per l'immissione in possesso (1° accesso).
13/03/2024	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 13 marzo 2024 ha ritirato copia dal Comune di Melfi (PZ) - Ufficio Urbanistica dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.
13/03/2024	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 13 marzo 2024 ha ritirato copia dal Comune di Melfi (PZ) - Ufficio Tecnico dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.
02/05/2024	Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 2 maggio 2024 ha acquisito le visure catastali storiche dei beni oggetto di pignoramento dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate.



04/05/2024	Sopralluogo al bene immobile Araneo Giuseppe (Valutatore)
	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 4 maggio 2024 alle ore 09:30 previo invito concordato con il dott. Michele Iuliano in qualità di Custode Giudiziario, si è recato presso i beni pignorati per un ulteriore sopralluogo ricognitivo (2° accesso).
21/05/2024	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Araneo Giuseppe (Valutatore)
	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 21 maggio 2024 ha acquisito all'Ufficio delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia delle trascrizione degli atti di provenienza del compendio pignorato e ispezione ipotecaria degli esecutati.
17/06/2024	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore)
	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 17 giugno 2024 ha ritirato dal Comune di Melfi (PZ) - Area Urbanistica - Ambiente - Mobilità - Digital PA, Certificato di Destinazione Urbanistica n.108/24.
13/09/2024	Consegna finale Araneo Giuseppe (Valutatore)
	La presente versione del documento è da considerarsi definitiva.



CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o PESCOAGANO (PZ), data rapporto lunedì 02/10/2023



speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

LOTTE

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Immobile censito AL NCEU al foglio di mappa [REDACTED]
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - 85025 - MELFI (PZ)



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - 85025 - MELFI (PZ)

Denominazione

Data inserimento	01/09/2023	Data ultima modifica	13/09/2024
Codice	Subject_81/2022		
Classificazione	Fabbricato residenziale		
Denominazione	Unità Immobiliare		
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	312,25 m ² Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. -
85025 MELFI - (PZ)
Zona OMI: R/Extraurbana/ZONA AGRICOLA - FRAZ. FOGGIANO, FOGGIANELLO, C.DA VACCARECCIA, C.DA P...

Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da:

- unità immobiliare ubicato nel Comune di Melfi (PZ) alla Contrada Piano della Cipolla S.n.c., censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio 94, particella 689, sub. 1, piano S1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totali 146 mq., totale escluse aree scoperte 140 mq, rendita € 374,43;
- unità immobiliare ubicato nel Comune di Melfi (PZ) alla Contrada Piano della Cipolla S.n.c., censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio 94, particella 689, sub. 2, piano T, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totali 115 mq., totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 411,87;

Il compendio immobiliare oggetto di stima si trova in zona periferica del Comune di Melfi (PZ) alla Contrada Piano della Cipolla S.n.c. e dista circa 3 km dal centro abitato. Le unità immobiliari sono situate al piano S1 e T di un fabbricato ad uso residenziale, intercluso da terreni non pignorati. Al compendio immobiliare si accede da una stradina interpodereale che si diparte a circa 2,00 km dalla S.S. 303. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da un cancello in metallo motorizzato per i veicoli e uno pedonale tramite dei vialetti pavimentati in pietra naturale ad opera incerta che si sviluppano su particelle di terreno che non risultano pignorate, coronati da aiuole, siepi, alberi di vario tipo e illuminati da lampioni collegati all'impianto elettrico.

La rete fognaria è garantita da un pozzo nero che periodicamente viene svuotato, l'approvvigionamento idrico da un pozzo artesiano.

L'edificio che compone il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito negli anni 90 senza i necessari titoli edilizi e si sviluppa su due livelli, piano seminterrato e primo, in buono stato di manutenzione e conservazione. Strutturalmente il fabbricato risulta costruito con struttura portante in calcestruzzo armato, solaio in travetti in calcestruzzo armato precompresso e pignatte in laterizio, tompagnato con mattoni in laterizio a doppia fodera con interposto pannello in poliuretano. La copertura è realizzata a due falde inclinate, con manto di copertura in embrici di argilla.

L'immobile è rifinito con intonaco rustico interno e conci di pietra a faccia vista sulle pareti esterne.

L'ingresso al piano sottostrada 1 avviene dal lato sud-est del piazzale antistante il fabbricato a mezzo di un portico ricoperto da una tettoia. Esso è composto da un locale adibito a deposito che a sua volta comunica con i restanti vani adibiti ad uso civile abitazione tramite una porta interna che a loro volta sono accessibili anche da un'ulteriore porta lato sud che affaccia sul piazzale circostante il fabbricato. La restante unità immobiliare è composta da soggiorno/cucina, un bagno, un ripostiglio, due camere.

Le opere di finitura e di completamento dell'unità immobiliare sono del tipo civile, in buone condizioni manutentive.

L'ingresso al piano terra avviene dal lato ovest del piazzale antistante il fabbricato tramite una scala di sei gradini.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, un soggiorno, due bagni, disimpegno, due camere e una cucina realizzata



sul terrazzo con relative opere edili non autorizzate. Le opere di finitura e di completamento dell'unità immobiliare sono del tipo civile, in buone condizioni manutentive.

■ Provenienza e titolarità

Le due unità immobiliari oggetto di pignoramento, compongono un'unica unità immobiliare e risultano intestate ai sig.ri:
- [REDACTED] avente diritto di nuda proprietà per la quota 1000/1000;
- C [REDACTED] avente diritto di abitazione per la quota 500/1000 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] avente diritto di abitazione per la quota 500/1000 in regime di separazione dei beni, in forza del seguente titolo:
- atto di compravendita del [REDACTED] notar dott. [REDACTED], repertorio n. [REDACTED] registrato a Potenza il 17 dicembre 2008 ai nn.22489/15229 (cfr. allegato Compravendita rep.n.11611) con il quale il sig. [REDACTED], in regime di separazione di beni, ha venduto alla sig.ra [REDACTED], l'intera nuda proprietà, ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], il diritto di abitazione per la quota pari a 500/1000 indiviso dell'intero ciascuno, in regime di separazione dei beni.

■ Urbanistica e vincoli

Dalla consultazione degli elaborati del Piano Paesaggistico Regionale e, dal certificato di destinazione urbanistica n.108/24 rilasciato dal Comune di Melfi, il compendio immobiliare pignorato ricade in area tutelate per legge (art. 142 c.1) e l'area ricade in Zona ET-Agricola di tutela ed è soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincoli Parco Naturale Regionale del Vulture,
- Territori coperti da foreste e da boschi;
- Vincolo per le Energie Alternative,
- Vincolo Idrogeologico;
- Aree percorse o danneggiate dal fuoco.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Abitazione tipica del luogo
Destinazione	Residenziale
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)



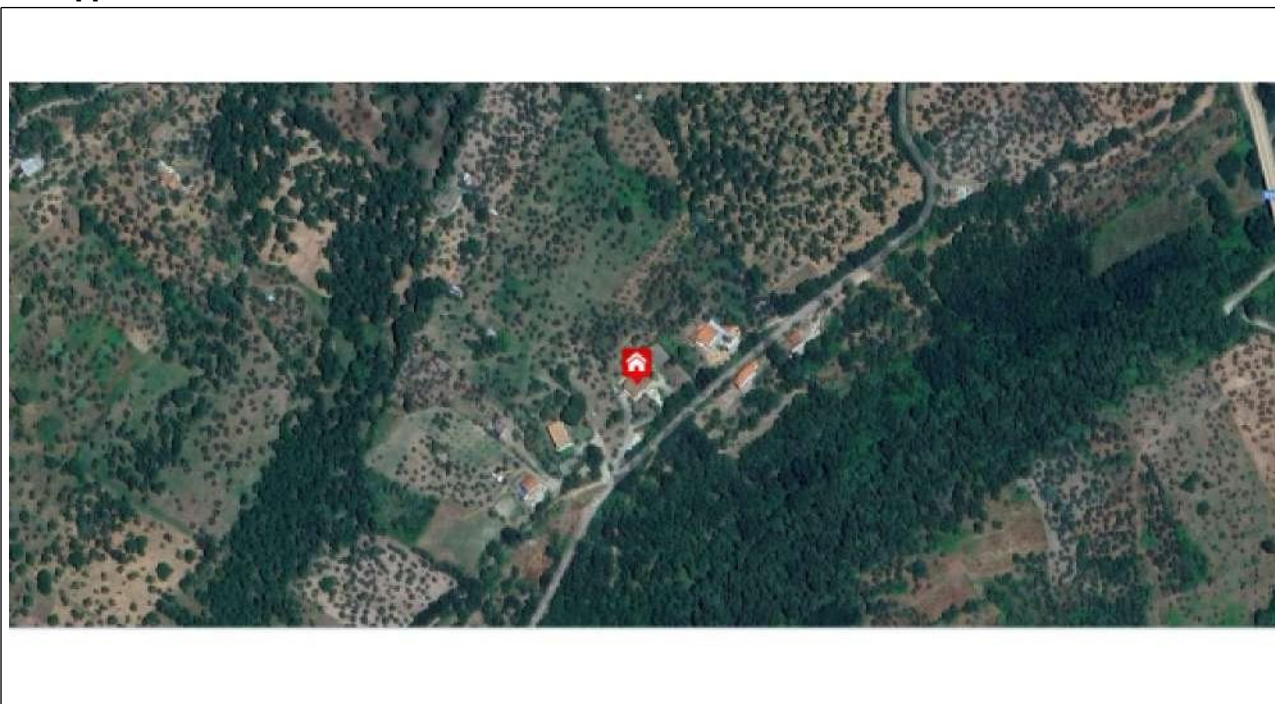
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - 85025 - MELFI (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	MELFI		
Zona			
Indirizzo	Contrada PIANO DELLE CIPOLLE		
Civico	S.n.c.	Cap	85025
Latitudine	40° 58' 23,3796"	Longitudine	15° 38' 48,5304"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con mappale 787 salvo se altri;
- est con mappale 787 salvo se altri;
- sud con mappale 787 salvo se altri;
- ovest con mappale 787 salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

Al compendio immobiliare si accede da una stradina interpoderale che si diparte a circa 2,00 km dalla S.S. 303. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da un cancello in metallo motorizzato per i veicoli e uno pedonale tramite dei vialetti pavimentati in pietra naturale ad opera incerta che si sviluppano su particelle di terreno che non risultano pignorate.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - 85025 - MELFI (PZ)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)	
Superficie principale	S1	291,55	1,00	291,55	
Superficie balconi	SUB	39,66	0,35	13,88	
Superficie terrazze	SUZ	27,29	0,25	6,82	
Totale Superficie (m²)		358,50		312,25	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	



■ **Consistenza per il Piano Seminterrato**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Abitazione	138,52	S1	1,00	138,52
Portico	39,66	SUB	0,35	13,88
Totale per piano	178,18			152,40

■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Abitazione	153,03	S1	1,00	153,03
Terrazza	27,29	SUZ	0,25	6,82
Totale per piano	180,32			159,85



■ **Planimetria**

Subject_81/2022-Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. MELFI-PZ

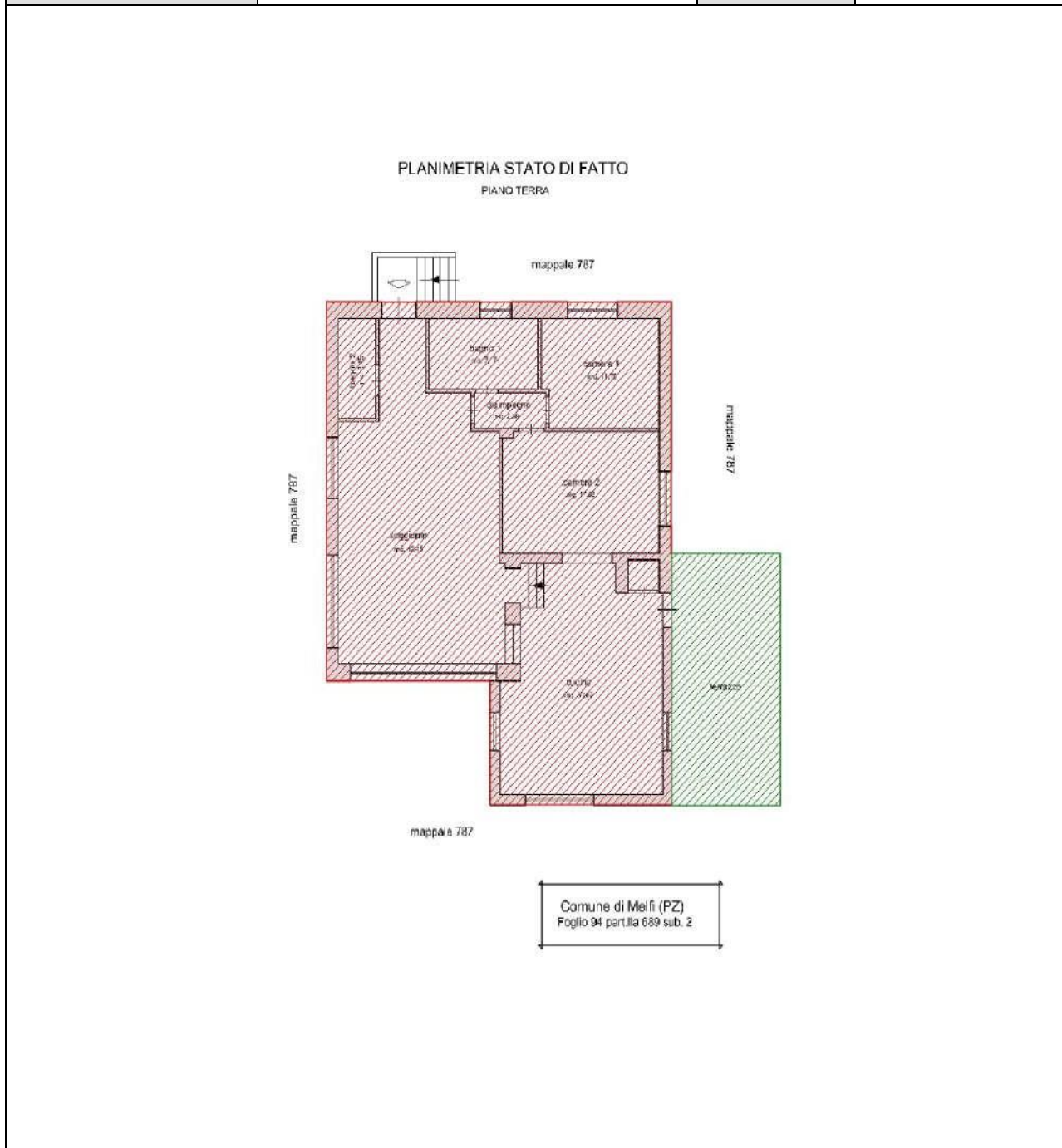
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	34



■ **Planimetria**

Subject_81/2022-Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. MELFI-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	33



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - 85025 - MELFI (PZ)

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	291,6	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	39,7	m ²	0,35
Superficie terrazze	SUZ	27,3	m ²	0,25
Superficie commerciale	SUP	312,3	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	16/04/2024	giorno/mese/anno	-



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - 85025 - MELFI (PZ)

Denominazione

Classificazione	Fabbricato residenziale
Destinazione	Residenziale privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	MELFI	Provincia	PZ
Località/ Fraz./Zona			
Posizione	Extraurbana		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio rurale	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00



DOCUMENTI

LOTTO 01-Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - 85025 - MELFI (PZ)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 NCEU_Foglio [REDACTED]_sub. 1_Storica del 03/05/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 2 NCEU_Foglio [REDACTED]_sub. 2_Storica del 03/05/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 3 NCT_Foglio [REDACTED]

Autenticità: Originale

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 4 NCEU_Foglio [REDACTED]_Storica del 03/05/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 5 Estratto di mappa_Foglio [REDACTED] del 01/09/2023

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 6 Planimetria Catastale [REDACTED]_sub.1 del 01/09/2023

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 7 Planimetria Catastale [REDACTED]_sub.2 del 01/09/2023

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Documenti catastali

N. 8 Elaborato planimetrico [REDACTED] del 01/09/2023

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 9 Ortofoto [REDACTED] del 14/09/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

■ Elenco Fotografie

N. 10 Accesso Carrabile_Pedonale del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



N. 11 Viale di accesso del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 Viale carrabile del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 Accesso Immobile Piano S1 del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 Ulteriore Accesso Immobile Piano S1 del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 Deposito Piano S1 del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 Soggiorno Piano S1 del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 17 Letto Piano S1 del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 18 Letto 1 Piano S1 del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 19 Accesso Immobile Piano Terra del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 20 Soggiorno Piano Terra del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 21 Cucina Piano Terra del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 22 Bagno Piano Terra del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 23 Bagno 1 Piano Terra del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



N. 24 Letto Pano Terra del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 25 Letto 1 Piano Terra del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 26 Vista Est Fabbricato del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 27 Vista Nord Fabbricato del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 28 Vista laterale del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 29 Vista Ovest Fabbricato del 04/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Elenco Titoli di provenienza (TITOLARITA')

N. 30 Compravendita rep. [REDACTED]

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Titoli di provenienza (TITOLARITA').

Elenco Planimetrie

N. 33 Stato di Fatto [REDACTED] sub.2 del 12/02/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MELFI Comune catastale di MELFI

Catasto Fabbricati

Fg. [REDACTED] Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 5.5 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 34 Stato di Fatto [REDACTED] sub.1 del 12/02/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Seminterrato

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MELFI Comune catastale di MELFI

Catasto Fabbricati

Fg. [REDACTED]. 1 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 5 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.



■ Elenco Documenti generici

N. 35 Certificato Residenza Storico_ [REDACTED] del 08/09/2023

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

N. 36 Certificato Stato Civile_ [REDACTED] del 08/09/2023

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

N. 37 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio_ [REDACTED] del 08/09/2023

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

N. 38 Situazione di famiglia_ [REDACTED] del 08/09/2023

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

■ Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 39 Domanda Permesso di Costruire del 20/03/2024

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 40 Permesso di Costruire 78-08 del 20/03/2024

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 41 Relazione Tecnica del 14/09/2024

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 42 Deposito in Sanatoria del 20/03/2024

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 43 Verifica Piano Paesistico del 20/03/2024

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 44 Documentazione Fotografica del 20/03/2024

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 45 Grafici di Progetto del 20/03/2024

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

■ Elenco Documenti amministrativi

N. 46 Certificato destinazione urbanistica n.108_2024 del 19/06/2024

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Documenti amministrativi.



N. 47 Tav_ Stato di Fatto Funzionale (Territorio Comunale) del 20/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

N. 48 Tav_ Strumento Urbanistico Vigente del 20/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

N. 49 Tav_ Vincoli e Aree Soggette a Tutela del 20/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti amministrativi.



Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
85020 PESCOPAGANO (PZ)

■ **Visure catastali**

N.1 - NCEU_Foglio 94_part.IIa 689_sub. 1_Storica



Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
85020 PESCOPEGANO (PZ)

■ **Visure catastali**

N.2 - NCEU_Foglio 94_part.IIa 689_sub. 2_Storica



Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
85020 PESCOPEGANO (PZ)

■ **Visure catastali**

N.3 - NCT_Foglio 94_part.IIa 689_Storica



Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
85020 PESCOPAGANO (PZ)

■ **Visure catastali**

N.4 - NCEU_Foglio 94_part.IIa 689_Storica



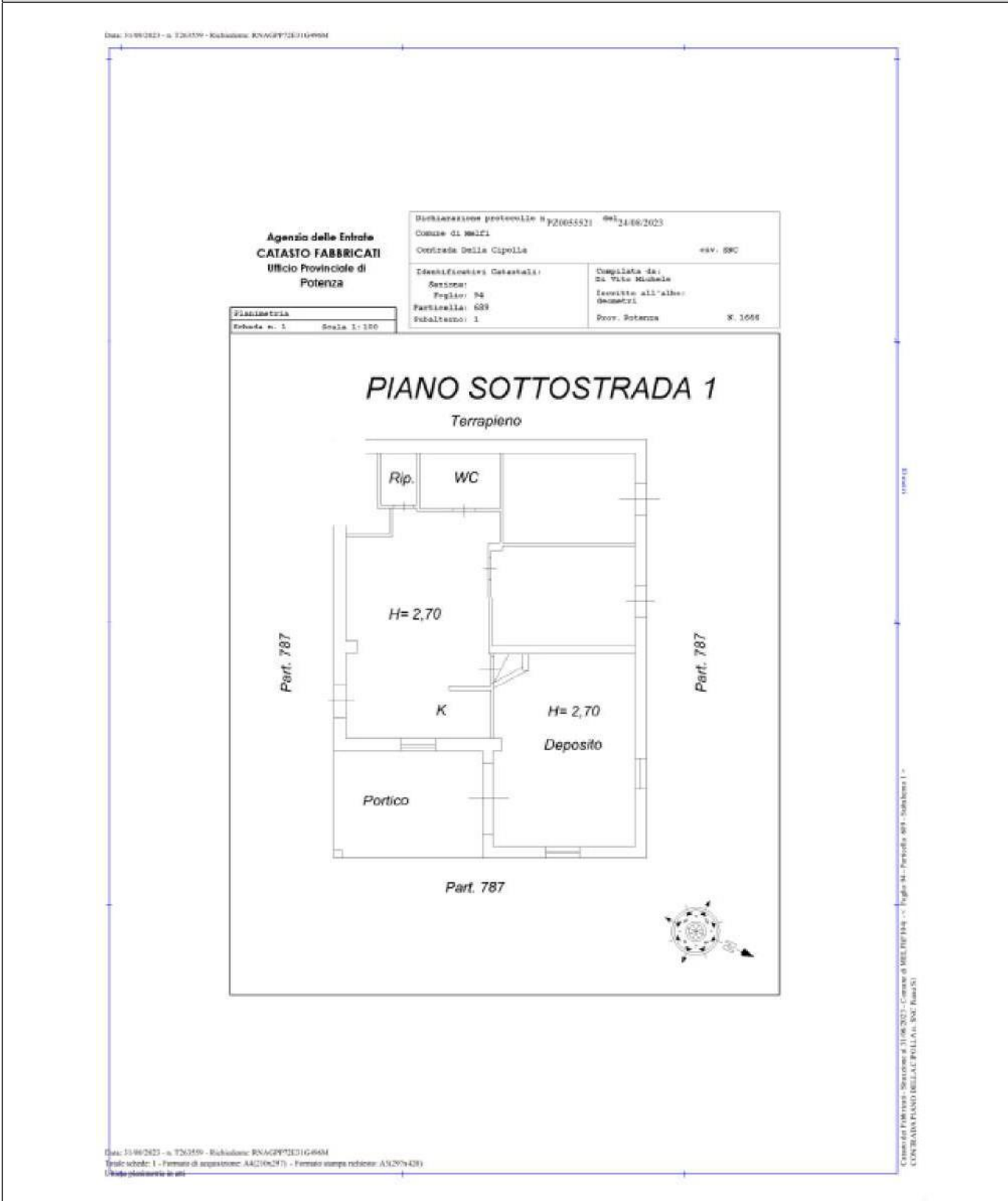
Planimetrie catastali

N.5 - Estratto di mappa_Foglio 94_part.IIa 689



Planimetrie catastali

N.6 - Planimetria Catastale_Foglio 94_part.IIa 689_sub.1



Documenti catastali

N.8 - Elaborato planimetrico_Foglio 94_part.IIa 689

Data: 31/06/2021 - n. 7261251 - Richiedente: Scemolico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	
Comparto ca: di TULO SCOMISA		Protocollo n. PZ805521 del 24/08/2021	
Tavola n. 55'Atto: Geometri		Tipo Mappale n. del	
Fav. POTENZA S. 1966			

Comune di NOSTA		Protocollo n. PZ805521 del 24/08/2021	
Foglio: 94		Tipo Mappale n. del	
Particella: 689			
Dimensione grafica del archivio: Scala 1 : 500			

PIANO TERRA

PIANO SOTTOSTRADA 1

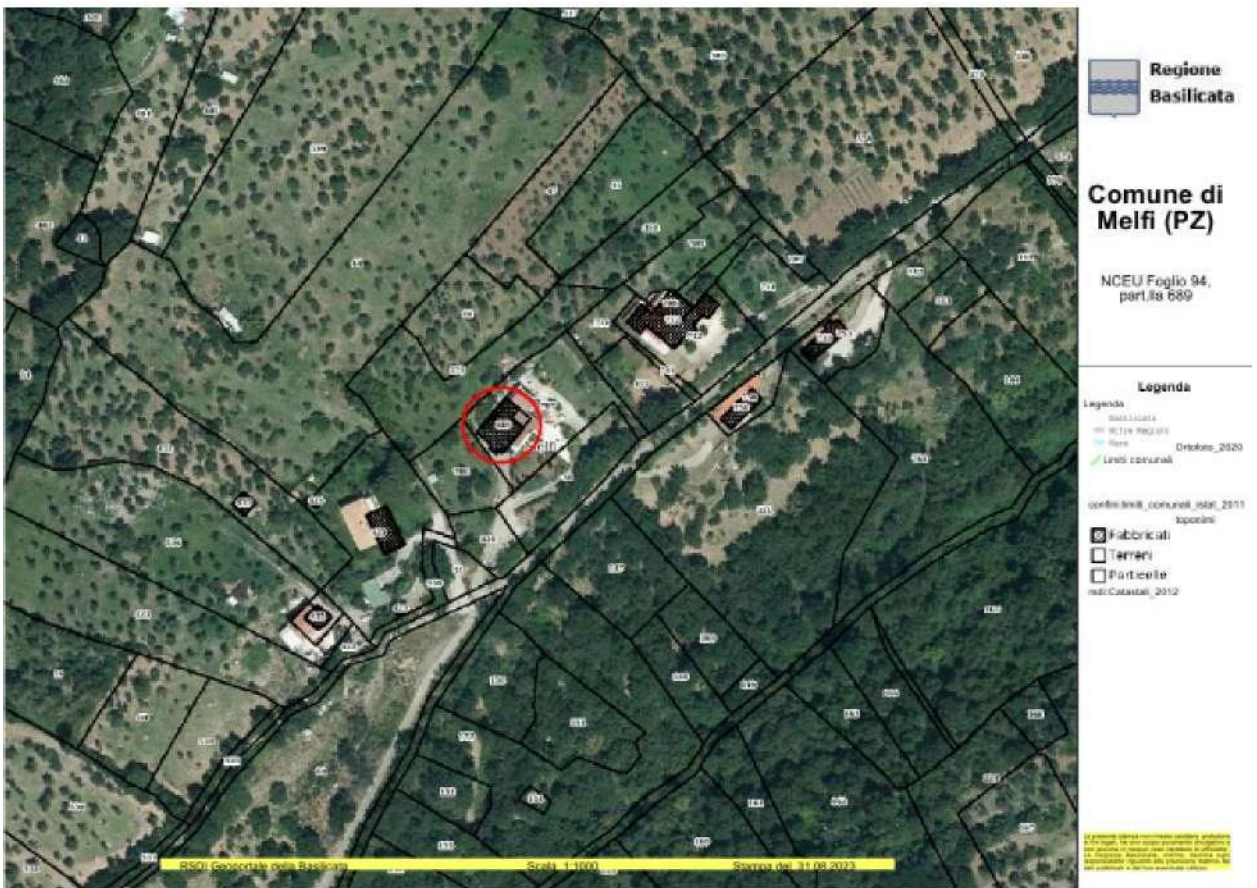
Elaborato Planimetrico - Comune di NOSTA - Strada n. 11 del 2021 - Comune di NOSTA (PZ) - Foglio di Particella 689 -

Data: 31/06/2021 - n. 7261251 - Richiedente: Scemolico
Tavola n. 55'Atto: 1 - Firmato di acquisizione: AAG1062971 - Firmato stampa richiesta: A92974281 - Formato di uscita non utilizzabile
Ultima planimetria in atti



Mappe di localizzazione / ubicazione

N.9 - Ortofoto_Foglio 94_part.IIa 689



Fotografie

N. 10 - Accesso Carrabile_Pedonale



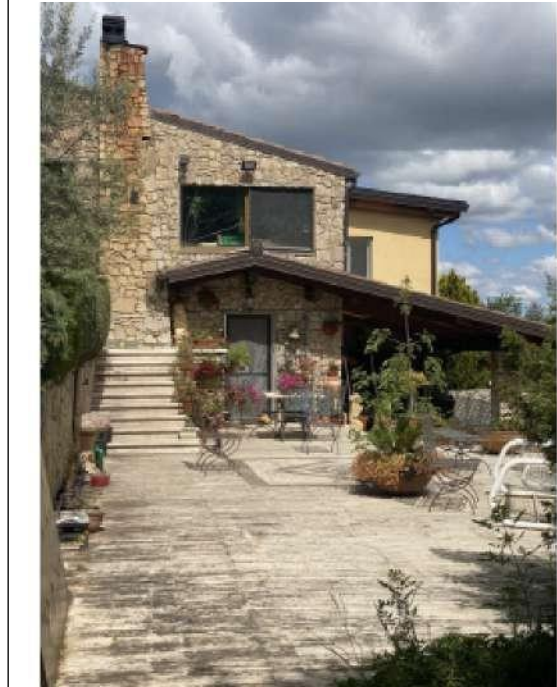
N. 11 - Viale di accesso



N. 12 - Viale carrabile



N. 13 - Accesso Immobile Piano S1



N. 14 - Ulteriore Accesso Immobile Piano S1



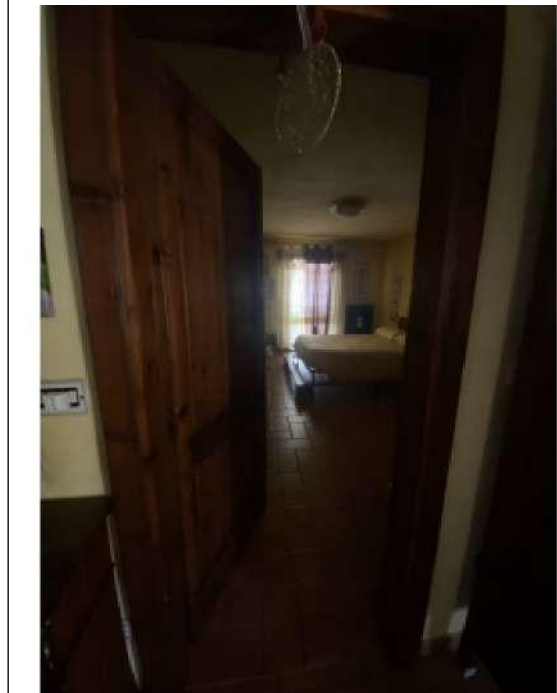
N. 15 - Deposito Piano S1



N. 16 - Soggiorno Piano S1



N. 17 - Letto Piano S1



N. 18 - Letto 1 Piano S1



N. 19 - Accesso Immobile Piano Terra



N. 20 - Soggiorno Piano Terra



N. 21 - Cucina Piano Terra



N. 22 - Bagno Piano Terra



N. 23 - Bagno 1 Piano Terra



N. 24 - Letto Pano Terra



N. 25 - Letto 1 Piano Terra



N. 26 - Vista Est Fabbricato



N. 27 - Vista Nord Fabbricato



N. 28 - Vista laterale



N. 29 - Vista Ovest Fabbricato



Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
85020 PESCOPAGANO (PZ)

Titoli di provenienza (TITOLARITA')

N. 30 - Compravendita rep. [REDACTED]



Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
85020 PESCOPAGANO (PZ)

■ **Documenti generici**

N. 35 - Certificato Residenza Storico_ XXXXXXXXXX



Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
85020 PESCOPAGANO (PZ)

Documenti generici

N. 36 - Certificato Stato Civile XXXXXXXXXX



■ **Documenti generici**

N. 37 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio_ [REDACTED]



■ **Documenti generici**

N. 38 - Situazione di famiglia_ XXXXXXXXXX



Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
85020 PESCOPAGANO (PZ)

■ Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)
N. 39 - Domanda Permesso di Costruire



■ **Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)**

N. 40 - Permesso di Costruire 78-08



CITTÀ DI MELFI
AREA TERRITORIO ED AMBIENTE

Data 24/07/08

PRATICA PERMESSO DI COSTRUIRE N. 090/05
ANNO 2005

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 078/08

(Art. 10 del DPR n. 380 del 06 giugno 2001)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TERRITORIO ED AMBIENTE

VISTA la domanda per il rilascio del permesso di costruire presentata in data 17/05/08 prot. n. 012060/05 dalla **Ditta SCUTARI Sergio** nato a Potenza il 13/11/1954 ed ivi residente in Via Tansilio n.8, **Codice Fiscale: SCT SRG 54S13 G942D**, con allegato progetto, redatto dal Geom. DI VITO Michele con studio in Melfi Via Bagno n.76, per l'esecuzione dei lavori di **"SANATORIA - Realizzazione di una abitazione"** ubicato in Melfi C/da Piano della Cipolla sull'area identificata al catasto al foglio 94 particelle 416.

ACCERTATO che la richiedente ha titolo per richiedere il permesso di costruire ai sensi dell'art. 11 comma 1 del DPR 380/01 in qualità di **Proprietario** come risulta dalla documentazione esibita;

VISTE le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765; 28 gennaio 1977, n. 10 e 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTA l'autocertificazione in data 25/06/2008, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/01;

VISTO il parere **FAVOREVOLE** espresso dal **Responsabile del Procedimento in data 25/06/2008.**

VISTE le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

VISTA la legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed il D.M. 14 giugno 1989, n. 236, DPR n. 503/96 e DPR n. 380/01;

VISTA la legge 24 marzo 1989, n. 122;

VISTA la legge 5 marzo 1990, n. 46 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447;

VISTA la legge 19 marzo 1990, n. 55 e successive integrazioni e modificazioni;

VISTA la legge 9 gennaio 1991, n. 10 e le relative norme attuative;

VISTO il D.P.C.M. 1° marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;

CONSIDERATO che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera è la seguente : **Zona ET di P.R.G.**;



Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
85020 PESCOPAGANO (PZ)

■ Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)
N. 41 - Relazione Tecnica



Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
85020 PESCOPAGANO (PZ)

■ Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)
N. 42 - Deposito in Sanatoria



Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
85020 PESCOPAGANO (PZ)

■ **Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)**
N. 43 - Verifica Piano Paesistico



Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
85020 PESCOPAGANO (PZ)

■ Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)
N. 44 - Documentazione Fotografica



Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
85020 PESCOPAGANO (PZ)

■ Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)
N. 45 - Grafici di Progetto



Documenti amministrativi

N. 46 - Certificato destinazione urbanistica n.108_2024



Area Urbanistica – Ambiente – Mobilità – Digital PA

Melfi, li 17/06/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 108/24 DEL REGISTRO
 (Art. 30 D.P.R. 30 giugno 2001, n. 380)

IL RESPONSABILE DELL' AREA

VISTA la domanda presentata da **ARANEO Giuseppe** nato a Pescopagano il 31/05/72 e residente in Pescopagano al Piazza Sibilla n°16 CF: RNA GPP 72E31G496M (C.T.U.) con la quale si richiede il certificato di destinazione urbanistica, con vincoli, di cui all'art. 30 D.P.R. 30 giugno 2001, n. 380, relativo al terreno sito in agro di Melfi distinto in catasto al foglio n. **94** particelle **787** evidenziata nella planimetria catastale allegata;
 VISTI gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;
 VISTA la delibera di C.C. n. 73 del 28/11/2020 di Approvazione del Regolamento Urbanistico;
 VISTA la legge 267/2000;
 VISTO l'art. 30 D.P.R. 30 giugno 2001, n. 380;

C E R T I F I C A

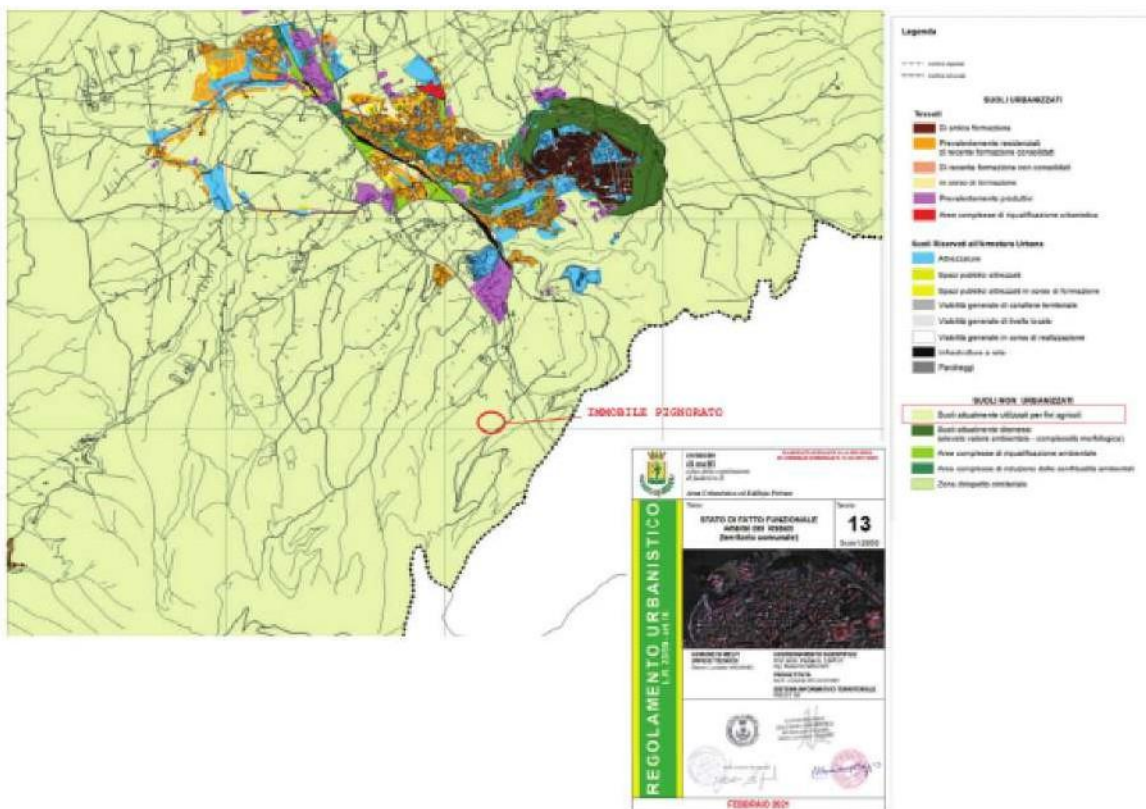
Che le prescrizioni urbanistiche di questo Comune riguardanti l'area distinta al catasto terreni al foglio e particella/e sopra menzionate, come risulta dalla planimetria allegata, munita di timbro e controfirmata dal sottoscritto Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata, sono le seguenti:
 Per effetto del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 26/11/2020 e pubblicato in data 28/01/2021 l'area ricade in

Foglio:94		Particella:787		Sup(mq):1'372.00	
<u>Ambito di riferimento</u>	<u>Componenti Normative</u>	<u>%</u>	<u>Sup (mq)</u>		
Extrasurbano	Zona agricola	100.00	1'372.05		
VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:					
Territori coperti da foreste e da boschi		(%)	Sup(mq)		
D.Lgs 42/04 art.14 lett.g		11.46	157,19		
Vincolo Idrogeologico (R.D. n.3267 1923)		(%)	Sup(mq)		
Zona I		100.00	1372,05		
Aree percorse o danneggiate dal fuoco (D.Lgs 42/04 art.142 lett. g) - Catasto incendi (L.353/2000)		(%)	Sup(mq)		
SPIRITO SANTO - 15/08/2005		89.67	1230,21		



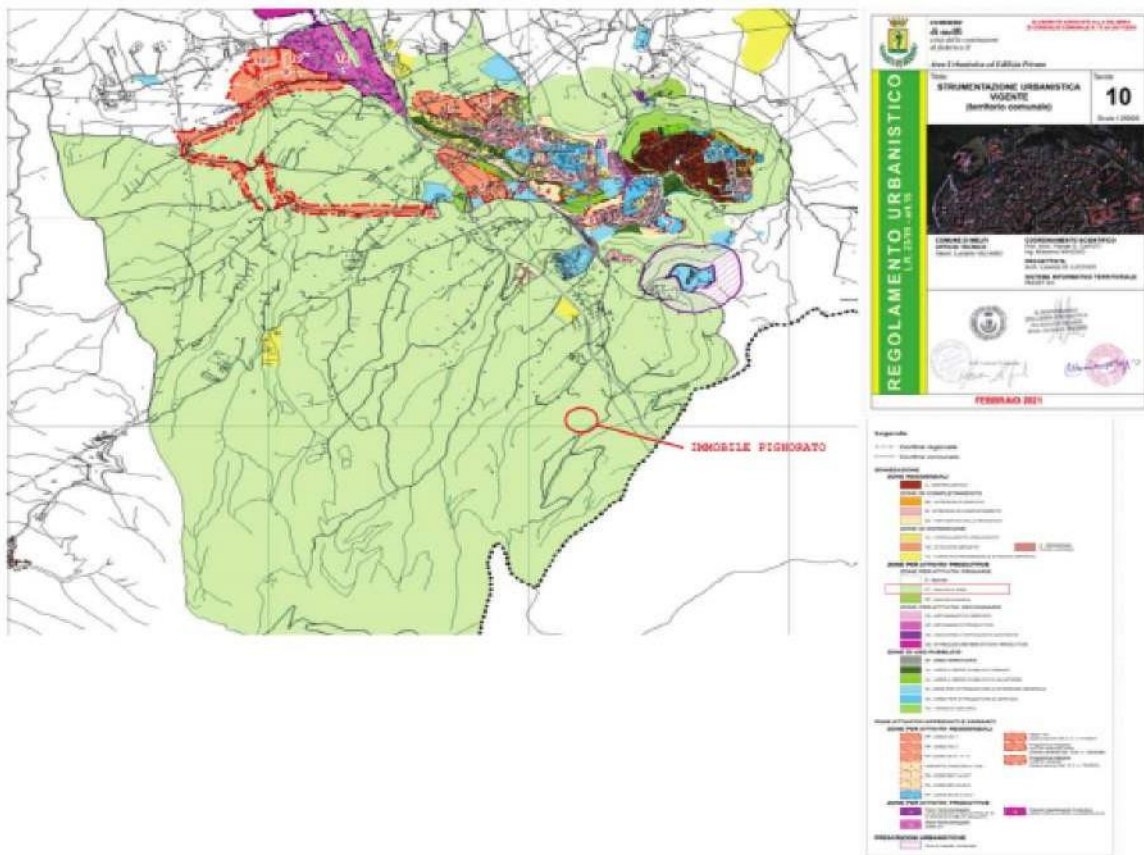
Documenti amministrativi

N. 47 - Tav_ Stato di Fatto Funzionale (Territorio Comunale)



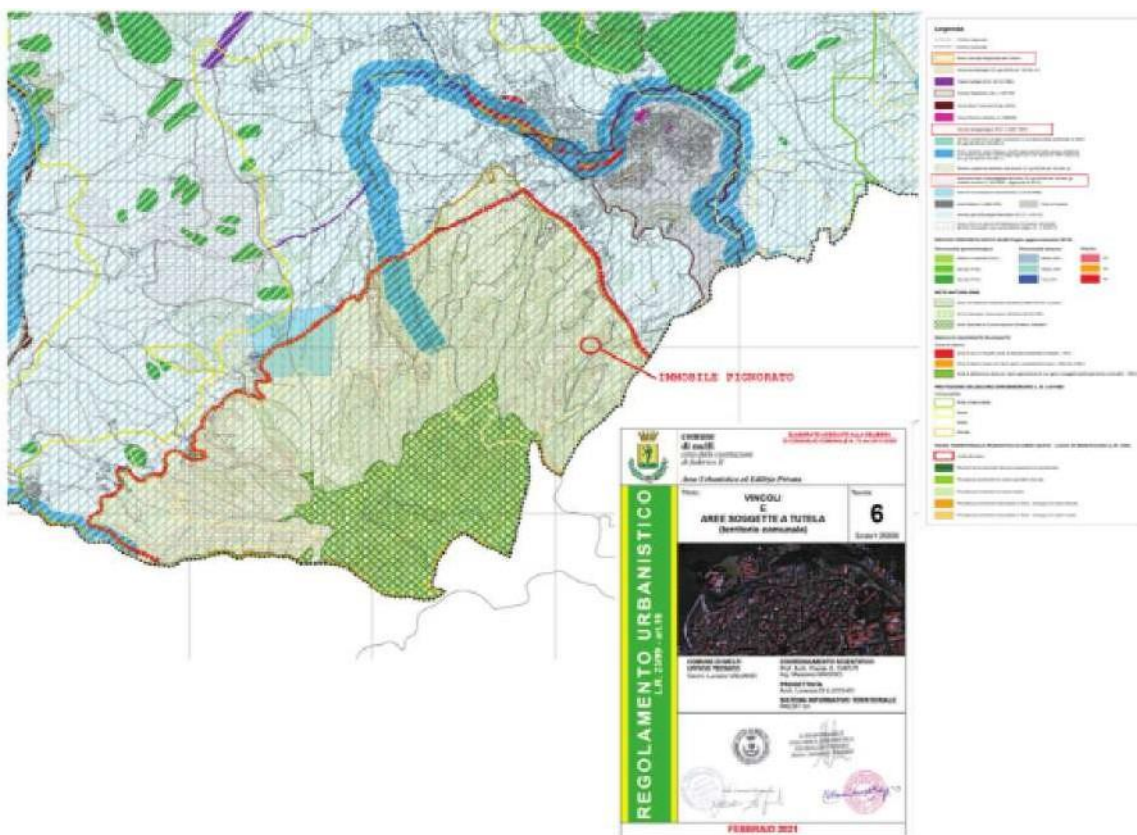
Documenti amministrativi

N. 48 - Tav_ Strumento Urbanistico Vigente



Documenti amministrativi

N. 49 - Tav_Vincoli e Aree Soggette a Tutela



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MELFI	Provincia di	PZ
---------------------------------	-------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di MELFI (F104)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		94	689	1	A 2 -Abitazioni di tipo civile	5	5 vani	374,43	146,00
2		94	689	2	A 2 -Abitazioni di tipo civile	5	5.5 vani	411,87	115,00
Totali								786,30	261,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 94 Part. 689 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 02/05/2024

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 146,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.34 - Stato di Fatto_Foglio 94 part.IIa 689 sub.1 del 12/02/2024

Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 94 Part. 689 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 02/05/2024

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 115,00 m²

Conduzione: Senza titolo

Documenti di riferimento

N.33 - Stato di Fatto_Foglio 94 part.IIa 689 sub.2 del 12/02/2024

Il documento è conforme alla realtà.

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.94.689.1.	A/2	Abitazioni civili	146,00	seminterrato	Normale	399,75	58.363,50
2	.94.689.2.	A/2	Abitazioni civili	115,00	terreno	Normale	425,75	48.961,25
Valore Normale complessivo								107.324,75



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Fabbricato residenziale sito in MELFI (PZ), Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c., avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 16/04/2024.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - 85025 - MELFI (PZ)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
02/09/2024	<p>Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia</p> <p>L'unità immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è un fabbricato ad uso residenziale, intercluso da particelle distinte al NCT al foglio 94 mappale 428, 50, 788 e 787 non pignorate.</p> <p>Lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali, non corrispondono allo stato di fatto.</p> <p>L'immobile oggetto di pignoramento ricade in area Extraurbana del Comune di Melfi (PZ).</p> <p>Dalla consultazione degli elaborati del Piano Paesaggistico Regionale e, dal certificato di destinazione urbanistica n.108/24 rilasciato dal Comune di Melfi, il compendio immobiliare pignorato ricade in area tutelate per legge (art. 142 c.1) e l'area ricade in Zona ET-Agricola di tutela (cfr. tav. 10) ed è soggetta ai seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincoli Parco Naturale Regionale del Vulture,- Territori coperti da foreste e da boschi;- Vincolo per le Energie Alternative,- Vincolo Idrogeologico;- Aree percorse o danneggiate dal fuoco (cfr. tav. n.6). <p>La costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento, realizzato senza titoli edilizi, è stata regolarizzata con Permesso di Costruire in Sanatoria n.078/08 prat. n.090/05 del 24/07/2008 rilasciato dal Comune di Melfi (PZ), Area Territorio ed Ambiente per la realizzazione di una abitazione. Negli elaborati allegati alla domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria del 17 maggio 2005, ed in particolare nelle premesse della tav. 1 "Relazione Tecnica" è specificato che la sanatoria riguarda un fabbricato realizzato senza concessione edilizia e senza deposito all'Ufficio dei Lavori Pubblici di Melfi, adibito ad abitazione, ed interrato da adibire a deposito attrezzi agricoli.</p> <p>Il relativo Deposito in Sanatoria presso la Regione Basilicata, Dipartimento Infrastrutture OO.PP. e Mobilità di Melfi, ai sensi della legge n.64 del 02/02/1974 e L.R. n.38 del 06/08/1997 è avvenuto in data 12 febbraio 2009 al n.35.</p> <p>In merito si specifica che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al titolo abilitativo per la destinazione ed uso, il piano sottostrada 1 è utilizzato per civile abitazione anziché</p>	Non conforme	15.000,00



	deposito/rurale, nonché dei volumi realizzati. Per quanto su descritto ed in considerazione che il compendio pignorato ricade in zona sismica 1 (intensità sismica alta), si rende necessario non solo la sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01 artt. 36 e 37, ma anche sismica. Le opere strutturali realizzate in difformità o in assenza di titolo edilizio, quali aumento della volumetria e variazione di destinazione d'uso, determinano la necessità di sottoporre la struttura a valutazione della sicurezza, ai sensi del paragrafo 8.3 delle NTC 2018, con il rilascio di apposita autorizzazione da parte degli enti preposti.		
02/09/2024	Verifica della conformità (regolarità) catastale Il sottoscritto Esperto Stimatore, in fase di sopralluogo, ha constatato la non conformità tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali. Nella planimetria del piano sottostrada 1 mancano le indicazioni delle finestre presenti nel soggiorno e nel bagno. I due balconi delle stanze da letto, sono autorizzate come finestre, manca l'indicazione della scala (presente) che collegava il piano sottostrada 1 con il piano terra prima della variazione catastale del 24 agosto 2023. Nella planimetria del piano terra il terrazzo è stato trasformato in cucina con relative opere edili non autorizzate, il vano scala di collegamento con il piano sottostrada 1 è adibito a bagno e manca il terrazzo in legno realizzato in adiacenza alla cucina. Considerato le difformità evidenziate, si rende necessario un aggiornamento catastale al fine di una giusta determinazione della categoria, consistenza e rendita catastale.	Non conforme	2.000,00
02/09/2024	Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive Al compendio immobiliare si accede da una stradina interpoderale che si diparte a circa 2,00 km dalla S.S. 303. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da un cancello in metallo motorizzato per i veicoli e uno pedonale tramite dei vialetti pavimentati in pietra naturale ad opera incerta che si sviluppano su particelle di terreno che non risultano pignorate. Per quanto evidenziato, considerato che l'unità immobiliare pignorata è interclusa da terreni non gravati da pignoramento, occorre costituire servitù di passaggio al fine di consentire l'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Si rimanda al quesito 3 per la determinazione dell'indennità.	Non conforme	14.820,00
Totale costi ripristino Non conformità			31.820,00

Bilanci
LOTTO 01 - Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - 85025 - MELFI (PZ)

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)



STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - 85025 - MELFI (PZ)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Comune di MELFI - Zona R/Extraurbana/ZONA AGRICOLA - FRAZ. FOGGIANO, FOGGIANELLO, C.DA VACCARECCIA, C.DA PARA... - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	520,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Comune di MELFI - Zona R/Extraurbana/ZONA AGRICOLA - FRAZ. FOGGIANO, FOGGIANELLO, C.DA VACCARECCIA, C.DA PARA... - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	390,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		455,00	2,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	455,00	-
Data = 16/04/2024	1,000	0,00	0,00
Superficie principale = 291,6 m ²	1,000	0,00	0,00
Superficie balconi = 39,7 m ²	1,350	159,25	35,00
Superficie terrazze = 27,3 m ²	1,250	153,56	33,75
PESCOAGANO (PZ), data rapporto lunedì 02/10/2023	1,000	0,00	0,00
Superficie commerciale = 312,5 m ²			



Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
85020 PESCOPEGANO (PZ)

Stato del fabbricato = Costruito	1,050	38,39	8,44
Stato di manutenzione generale del fabbricato = Discreto	1,050	40,31	8,86
Visibilità del fabbricato = Med	1,100	84,65	18,60
Panoramicità del fabbricato = Med	1,100	93,12	20,47
Accesso da strada secondaria = Presente	1,020	20,49	4,50
	Prezzo medio corretto	1.044,77 €/m ²	
	Superficie (SUP)	312,25 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.044,77 €/m²) per la superficie commerciale (312,3 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 326.229,43 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - 85025 - MELFI (PZ)

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	31.820,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	326.229,43

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$326.229,43 - 31.820,00 = 294.500,00$ €

Diconsi Euro duecentonovantaquattromilacinquecento

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Immobile censito AL NCEU al foglio di mappa 94 part.IIa 689

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - 85025 - MELFI (PZ) il Valore di mercato alla data di stima del 16/04/2024 è pari a 294.500,00 € per 312,3 m ² pari a 943,00 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 16/04/2024 è pari a € per 312,3 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 16/04/2024 è pari a € per 312,3 m ² pari a 0,00 €/m ²	 294.500,00
Totale		294.500,00
Totale Lotti		294.500,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

■ 01 - Immobile censito AL NCEU al foglio di mappa 94 part.IIa 689

Compendio catastale	Valore (€)
Fabbricato residenziale sito in Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. MELFI (PZ) Valore di mercato (16/04/2024)	
Fg. 94 Part. 689 Sub. 1 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 374,43 € Superficie di 146,00 m ² per 960,54 €/m ² pari a	140.238,63
Fg. 94 Part. 689 Sub. 2 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 411,87 € Superficie di 115,00 m ² per 1.341,40 €/m ² pari a	154.261,37
Totale	294.500,00



RISPOSTE AI QUESITI

1) SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

" se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

" se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

" se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che il creditore procedente

██████████, rappresentata e difesa dall'avv. ██████████, presso il cui studio elettivamente domiciliata in ██████████, ha optato per il deposito di "certificazione notarile" redatta il ██████████ dal dott. ██████████. Notaio in ██████████. I dati catastali attuali e storici del compendio pignorato sono quelli indicati nella certificazione notarile.

In definitiva, dall'esamina della documentazione si fa presente che:

- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro), per ciascun dei beni oggetto di pignoramento, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni (20/09/2002) la trascrizione del pignoramento, avvenuto in data 20/09/2022;



- Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici.
- Non sono state depositate le visure catastali storiche del bene, risalenti fino alla data dell'atto di acquisto originario.

Ciò premesso, in riferimento alla continuità delle trascrizioni in favore del debitore esecutato, è garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati.

Lo scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Melfi (PZ) la situazione di famiglia originaria, il certificato di stato civile, il certificato di residenza storico, l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio e il certificato anagrafico di matrimonio degli esecutati.

Complessivamente la documentazione è resa esaustiva, tale da consentire allo scrivente Esperto Stimatore di poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione immobiliare.

2) **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - " nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.IIa catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - " nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - " nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.IIa del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.IIa; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente



nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Prima di procedere, occorre una precisazione sul bene oggetto di pignoramento.

Il bene oggetto del pignoramento, risulta essere l'immobile ubicato in Contrada Piano della Cipolla S.n.c., Piano S1-T, foglio 94, particella 689, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, superficie catastale totali 241 mq., totale escluse aree scoperte 231 mq, rendita € 748,86-

In data 24 agosto 2023 (data successiva al pignoramento), l'immobile innanzi descritto, ha subito una variazione catastale con causale "Frazionamento per trasferimento di diritti" causando la soppressione dell'intera unità immobiliare e la creazione di 2 (due) nuovi unità immobiliari (sub. 1 e sub. 2) che a loro volta costituiscono l'intero



immobile oggetto di pignoramento.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato "diritto di nuda proprietà per la quota 1000/1000".

I beni oggetto di pignoramento risultano essere:

- unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio 94, particella 689, sub. 1, piano S1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totali 146 mq., totale escluse aree scoperte 140 mq, rendita € 374,43;
- unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio 94, particella 689, sub. 2, piano 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totali 115 mq., totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 411,87.

Le due unità immobiliari innanzi descritte e oggetto di pignoramento, compongono un'unica unità immobiliare e risultano intestate ai sig.ri:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in forza del seguente titolo:
[REDACTED] atto di compravendita del [REDACTED] per notar dott. [REDACTED] in Vulture, repertorio n. [REDACTED] registrato a Potenza il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (cfr. allegato Compravendita rep.n. [REDACTED]) con il quale il sig. [REDACTED] in regime di separazione di beni, ha venduto alla sig.ra [REDACTED] l'intera nuda proprietà, ai sig.ri [REDACTED] il diritto di abitazione per la quota pari a 500/1000 indiviso dell'intero ciascuno, in regime di separazione dei beni.

Alla luce di quanto sopra descritto, in considerazione della natura e conformazione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione geografica dei beni oggetto di pignoramento e, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, lo scrivente Esperto Stimatore individua in unico lotto di vendita, in modo da attribuire un giusto valore.

I raggruppamenti non sono da intendersi vincolanti in alcuna misura ne sono riferiti ad aspetti che condizionano il valore.

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione



energetica (acquisendolo se esistente) e - in caso di assenza - provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da:

- unità immobiliare ubicato nel Comune di Melfi (PZ) alla Contrada Piano della Cipolla S.n.c., censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio 94, particella 689, sub. 1, piano S1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totali 146 mq., totale escluse aree scoperte 140 mq, rendita € 374,43;
- unità immobiliare ubicato nel Comune di Melfi (PZ) alla Contrada Piano della Cipolla S.n.c., censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio 94, particella 689, sub. 2, piano T, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totali 115 mq., totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 411,87;

Il compendio immobiliare oggetto di stima si trova in zona periferica del Comune di Melfi (PZ) alla Contrada Piano della Cipolla S.n.c. e dista circa 3 km dal centro abitato. Le unità immobiliari sono situate al piano S1 e T di un fabbricato ad uso residenziale, intercluso da terreni non pignorati. Al compendio immobiliare si accede da una stradina interpoderale che si diparte a circa 2,00 km dalla S.S. 303. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da un cancello in metallo motorizzato per i veicoli e uno pedonale tramite dei vialetti pavimentati in pietra naturale ad opera incerta che si sviluppano su particelle di terreno che non risultano pignorate, coronati da aiuole, siepi, alberi di vario tipo e illuminati da lampioni collegati all'impianto elettrico.

La rete fognaria è garantita da un pozzo nero che periodicamente viene svuotato, l'approvvigionamento idrico da un pozzo artesiano.

L'edificio che compone il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito negli anni 90 senza i necessari titoli edilizi e si sviluppa su due livelli, piano seminterrato e primo, in buono stato di manutenzione e conservazione. Strutturalmente il fabbricato risulta costruito con struttura portante in calcestruzzo armato, solaio in travetti in calcestruzzo armato precompresso e pignatte in laterizio, tompagnato con mattoni in laterizio a doppia fodera con interposto pannello in poliuretano. La copertura è realizzata a due falde inclinate, con manto di copertura in embrici di argilla.

L'immobile è rifinito con intonaco rustico interno e conci di pietra a faccia vista sulle pareti esterne.

L'ingresso al piano sottostrada 1 avviene dal lato sud-est del piazzale antistante il fabbricato a mezzo di un portico ricoperto da una tettoia. Esso è composto da un locale adibito a deposito che a sua volta comunicata con i restanti vani adibiti ad uso civile abitazione tramite una porta interna che a loro volta sono accessibili anche da un'ulteriore porta lato sud che affaccia sul piazzale circostante il fabbricato. La restante unità immobiliare è composta da soggiorno/cucina, un bagno, un ripostiglio, due camere.

Le opere di finitura e di completamento dell'unità immobiliare sono del tipo civile, in buone condizioni manutentive.

L'ingresso al piano terra avviene dal lato ovest del piazzale antistante il fabbricato tramite una scala di sei gradini.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, un soggiorno, due bagni, disimpegno, due camere e una cucina realizzata sul terrazzo con relative opere edili non autorizzate. Le opere di finitura e di completamento dell'unità



immobiliare sono del tipo civile, in buone condizioni manutentive.

4) QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

" se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

" se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

" deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

" deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

LOTTO UNICO

Lo scrivente Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. ha acquisito sia le visure attuali che storiche del bene di cui sia al NCT che NCEU e le relative planimetrie catastali corrispondenti.

Come evidenziato al quesito n.1, il bene oggetto del pignoramento risulta essere l'immobile ubicato in Contrada Piano della Cipolla S.n.c., Piano S1-T, foglio 94, particella 689, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, superficie catastale totali 241 mq., totale escluse aree scoperte 231 mq, rendita € 748,86-

In data 24 agosto 2023 (data successiva al pignoramento), l'immobile innanzi descritto, ha subito una variazione catastale con causale "Frazionamento per trasferimento di diritti" causando la soppressione dell'intera unità immobiliare e la creazione di 2 (due) nuovi unità immobiliari (sub. 1 e sub. 2) che a loro volta costituiscono l'intero immobile oggetto di pignoramento.

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da:

- unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio 94, particella 689, sub. 1, piano S1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totali 146 mq., totale escluse aree scoperte 140 mq, rendita € 374,43;



- unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio 94, particella 689, sub. 2, piano T, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 115 mq., totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 411,87.

Non sussiste la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Le due unità immobiliari innanzi descritte e oggetto di pignoramento, compongono un'unica unità immobiliare e risultano intestate ai sig.ri:

[REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona periferica del Comune di Melfi (PZ) alla Contrada Piano della Cipolla S.n.c. e dista circa 3 km dal centro abitato. Le unità immobiliari sono situate al piano S1 e T di un fabbricato ad uso residenziale, intercluso da terreni non pignorati. Al compendio immobiliare si accede da una stradina interpoderale che si diparte a circa 2,00 km dalla S.S. 303. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da un cancello in metallo motorizzato per i veicoli e uno pedonale tramite dei vialetti pavimentati in pietra naturale ad opera incerta che si sviluppano su particelle di terreno che non risultano pignorate, coronati da aiuole, siepi, alberi di vario tipo e illuminati da lampioni collegati all'impianto elettrico.

La rete fognaria è garantita da un pozzo nero che periodicamente viene svuotato, l'approvvigionamento idrico da un pozzo artesiano.

L'edificio che compone il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito negli anni 90 senza i necessari titoli edilizi e si sviluppa su due livelli, piano seminterrato e primo, in buono stato di manutenzione e conservazione. Strutturalmente il fabbricato risulta costruito con struttura portante in calcestruzzo armato, solaio in travetti in calcestruzzo armato precompresso e pignatte in laterizio, tompagnato con mattoni in laterizio a doppia foderia con interposto pannello in poliuretano. La copertura è realizzata a due falde inclinate, con manto di copertura in embrici di argilla.

L'immobile è rifinito con intonaco rustico interno e conci di pietra a faccia vista sulle pareti esterne.

L'ingresso al piano sottostrada 1 avviene dal lato sud-est del piazzale antistante il fabbricato a mezzo di un portico ricoperto da una tettoia. Esso è composto da un locale adibito a deposito che a sua volta comunica con i restanti vani adibiti ad uso civile abitazione tramite una porta interna che a loro volta sono accessibili anche da un'ulteriore porta lato sud che affaccia sul piazzale circostante il fabbricato. La restante unità immobiliare è composta da soggiorno/cucina, un bagno, un ripostiglio, due camere.

Le opere di finitura e di completamento dell'unità immobiliare sono del tipo civile, in buone condizioni manutentive.

L'ingresso al piano terra avviene dal lato ovest del piazzale antistante il fabbricato tramite una scala di quattro gradini. L'unità immobiliare è composta da ingresso, un soggiorno, due bagni, disimpegno, due camere e una cucina realizzata sul terrazzo con relative opere edili non autorizzate. Le opere di finitura e di completamento dell'unità immobiliare sono del tipo civile, in buone condizioni manutentive.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, in fase di sopralluogo, ha constatato la non conformità tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali. Nella planimetria del piano sottostrada 1 mancano le indicazioni delle finestre presenti nel soggiorno e nel bagno. I due balconi delle stanze da letto, sono autorizzate come finestre, manca l'indicazione della scala (presente) che collegava il piano sottostrada 1 con il piano terra prima della variazione catastale del 24 agosto 2023. Nella planimetria del piano terra il terrazzo è stato trasformato in cucina con relative opere edili non autorizzate, il vano scala di collegamento con il piano sottostrada 1 è adibito a bagno e manca il terrazzo in legno realizzato in adiacenza alla cucina.

In conclusione, non vi è rispondenza formale tra i dati identificativi del bene contenuto nell'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione nonché nelle visure catastali.

Considerato che l'immobile pignorato è intercluso da terreni non interessati al pignoramento, al fine di consentire l'accesso all'unità immobiliare pignorata, occorre procedere all'apposizione della servitù di passaggio e della relativa stima del valore che la stessa farebbe gravare sul compendio pignorato.

La normativa recita che il proprietario il cui fondo è intercluso, che non ha accesso sulla strada pubblica e non può



procurarselo senza eccessivo dispendio, può ottenere il passaggio sul fondo altrui. Il passaggio si deve stabilire per la via più breve e che arrechi il minor danno possibile al fondo servente (art. 1051 c.c.). Pertanto, a volte, può risultare più adatto un percorso più lungo quando, esiste già una strada transitabile utilizzabile come nel caso in questione.

L'art. 1053 del c.c. stabilisce che l'indennità per la servitù di passaggio "è proporzionale al danno cagionato dal passaggio", determinata secondo i criteri del primo comma dell'art. 1038.

L'indennità totale, si può esprimere con la seguente formula:

$$\text{Ind} = V + \text{Tr}/r + \text{Fp}/\text{Ac} + \text{Vss} + D$$

dove:

V = valore dell'area occupata dalla strada;

Tr = tributi relativi all'area occupata dalla strada;

r = saggio commerciale;

Fp/Ac = frutti pendenti o anticipazioni colturali;

Vss = valore del soprassuolo;

D = altri danni

Nel caso in esame, tutte le componenti sono nulle, eccetto la V, cioè il valore dell'area occupata dalla strada esistente e pavimentata in pietra naturale/porfido ad opera incerta.

Per la valutazione dell'indennità si prendono in considerazione le opere e materiali necessari alla realizzazione della pavimentazione in porfido ad opera incerta; pertanto, considerando la compattazione del terreno, la posa del massetto in cls, stesa dello strato di allettamento, posa del porfido, bagnatura e battitura e la relativa stuccatura, si valuta per il lavoro chiavi in mano in 52,00/58,00 €/mq. Considerato che la superficie totale è di circa mq 285, possiamo valorizzare la servitù di passaggio come segue:
mq 285 x € 52,00 = € 14.820,00 (quattordicimilaottocentoventi).

5) QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da:

- unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio 94, particella 689, sub. 1, piano S1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totali 146 mq., totale escluse aree scoperte 140



mq, rendita € 374,43;

- unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio 94, particella 689, sub. 2, piano 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totali 115 mq., totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 411,87.

Le due unità immobiliari innanzi descritte e oggetto di pignoramento, compongono un'unica unità immobiliare e risultano intestate ai sig.ri:

[REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è un fabbricato ad uso residenziale, intercluso da particelle distinte al NCT al foglio 94 mappale 428, 50, 788 e 787 non pignorate.

Il descritto stato dei luoghi, le planimetrie catastali, non corrispondono allo stato di fatto.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in area Extraurbana del Comune di Melfi (PZ).

Dalla consultazione degli elaborati del Piano Paesaggistico Regionale e, dal certificato di destinazione urbanistica n.108/24 rilasciato dal Comune di Melfi, il compendio immobiliare pignorato ricade in area tutelate per legge (art. 142 c.1) e l'area ricade in Zona ET-Agricola di tutela (cfr. tav. 10) ed è soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincoli Parco Naturale Regionale del Vulture,
- Territori coperti da foreste e da boschi;
- Vincolo per le Energie Alternative,
- Vincolo Idrogeologico;
- Aree percorse o danneggiate dal fuoco (cfr. tav. n.6).

La costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento, realizzato senza titoli edilizi, è stata regolarizzata con Permesso di Costruire in Sanatoria n.078/08 prat. n.090/05 del 24/07/2008 rilasciato dal Comune di Melfi (PZ), Area Territorio ed Ambiente per la realizzazione di una abitazione.

Negli elaborati allegati alla domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria del 17 maggio 2005, ed in particolare nelle premesse della tav. 1 "Relazione Tecnica" è specificato che la sanatoria riguarda un fabbricato realizzato senza concessione edilizia e senza deposito all'Ufficio dei Lavori Pubblici di Melfi, adibito ad abitazione, ed il Piano interrato da adibire a deposito attrezzi agricoli.

Il relativo Deposito in Sanatoria presso la Regione Basilicata, Dipartimento Infrastrutture OO.PP. e Mobilità di Melfi, ai sensi della legge n.64 del 02/02/1974 e L.R. n.38 del 06/08/1997 è avvenuto in data 12 febbraio 2009 al n.35.

In merito si specifica che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al titolo abilitativo per la destinazione ed uso, il piano sottostrada 1 è utilizzato per civile abitazione anziché deposito/rurale, nonché dei volumi realizzati.

Per quanto su descritto ed in considerazione che il compendio pignorato ricade in zona sismica 1 (intensità sismica alta), si rende necessario non solo la sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01 artt. 36 e 37, ma anche sismica. Le opere strutturali realizzate in difformità o in assenza di titolo edilizio, quali aumento della volumetria e variazione di destinazione d'uso, determinano la necessità di sottoporre la struttura a valutazione della sicurezza, ai sensi del paragrafo 8.3 delle NTC 2018, con il rilascio di apposita autorizzazione da parte degli enti preposti.

Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali depositate il 23 agosto 2023 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio.

PREZZO BASE: € 294.500,00 (duecentonovantaquattromilacinquecento/00)

6) QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. L'esperto stimatore deve procedere alla 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.

A questo riguardo, l'esperto:

- **deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;**
- **può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state**



oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.



5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da:

- unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio 94, particella 689, sub. 1, piano S1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totali 146 mq., totale escluse aree scoperte 140 mq, rendita € 374,43;

- unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio 94, particella 689, sub. 2, piano 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totali 115 mq., totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 411,87.

Le due unità immobiliari innanzi descritte e oggetto di pignoramento, compongono un'unica unità immobiliare e risultano intestate ai sig.ri:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] in forza del seguente titolo:

atto di compravendita del [REDACTED] per notar dott. [REDACTED] in Vulture, repertorio n. [REDACTED], registrato a Potenza il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (cfr. allegato Compravendita rep.n. [REDACTED] con il quale il sig. Scutari Sergio, nato a Potenza (PZ) il 13 novembre 1954, c.f. SCTSRG54S13G942D, in regime di separazione di beni, ha venduto alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] l'intera nuda proprietà, ai sig.ri [REDACTED], il diritto di abitazione per la quota pari a 500/1000 indiviso dell'intero ciascuno, in regime di separazione dei beni.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

7) QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ."

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**



- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI** limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

" deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

" deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di



condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

" il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

" lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

" i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

" la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

" determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

" chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

" verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

" concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare - previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

La costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento, realizzato senza titoli edilizi, è stata regolarizzata con Permesso di Costruire in Sanatoria n.078/08 prat. n.090/05 del 24/07/2008 rilasciato dal Comune di Melfi (PZ), Area Territorio ed Ambiente per la realizzazione di una abitazione.

Negli elaborati allegati alla domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria del 17 maggio 2005, ed in particolare nelle premesse della tav. 1 "Relazione Tecnica" è specificato che la sanatoria riguarda un fabbricato realizzato senza concessione edilizia e senza deposito all'Ufficio dei Lavori Pubblici di Melfi, adibito ad abitazione, ed il piano interrato da adibire a deposito attrezzi agricoli.

Il relativo Deposito in Sanatoria presso la Regione Basilicata, Dipartimento Infrastrutture OO.PP. e Mobilità di Melfi, ai sensi della legge n.64 del 02/02/1974 e L.R. n.38 del 06/08/1997 è avvenuto in data 12 febbraio 2009 al n.35.

8) QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.



L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

LOTTO UNICO

L'unità immobiliare distinta al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio 94, particella 689, sub. 1, piano S1, oggetto della presente indagine valutativa alla data del sopralluogo risulta occupato dai sig.ri Carretta Luciano, nato a Melfi (PZ) il 13 dicembre 1953, c.f. CRRLCN53T13F104H avente diritto di abitazione per la quota 500/1000 in regime di separazione dei beni e sig.ra Tartaglia Elisabetta, nata a Melfi (PZ) il 12 maggio 1960, c.f. TRTLBT60E52F104T avente diritto di abitazione per la quota 500/1000 in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio 94, particella 689, sub. 2, piano terra, risulta occupato dal sig. Carretta Francesco Jacopo, nato a Melfi (PZ) il 29 dicembre 1983, c.f. CRRFNC83T29F104A e famiglia, in assenza di titolo.

9) **QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;



- d) **acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;**
- e) **verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;**
- f) **acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.**

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) **Domande giudiziali;**
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;**
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.**

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

Tra questi si segnalano:

- 1) **Iscrizioni ipotecarie;**
- 2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);**
- 3) **Differmità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);**
- 4) **Differmità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).**

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto Esperto Stimatore presso la Conservatoria dei RR. II di Potenza e, dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente, non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli della presente procedura.

10) QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno dei beni su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto Esperto Stimatore, non risulta che i beni ricadono su suolo demaniale.

11) QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo



successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Si evidenzia che i diritti sui beni del debitore pignorato non è di natura concessoria. I titoli costitutivi e la natura dei soggetti a favore del quale è stato costituito il diritto sono soggetti privati ovvero persone fisiche.

12) QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate risulta che non sono presenti spese fisse di gestione e manutenzione per il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa. Non sono presenti procedimenti giudiziari civili relativi al cespite pignorato.

13) QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il 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, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- " indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- " precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- " precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che



abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga 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 ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

LOTTO UNICO

Il procedimento adottato per la stima del compendio pignorato è la "stima per punti di merito". Si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimere attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna. Sono stati determinati dei coefficienti correttivi (punti di merito) del valore di mercato, in funzione delle caratteristiche suddette.

14) QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di **PROGETTO**



DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è intestato ai sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]; [REDACTED]
- [REDACTED]; [REDACTED]
- [REDACTED].

Non è possibile la separazione in natura della quota in titolarità dell'esecutato.

- 15) 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. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.**

L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE** certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

Dal certificato di residenza storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Melfi (PZ), emerge che alla data del pignoramento e a tutt'oggi, l'esecutato sig.ra [REDACTED] è residente alla [REDACTED] (PZ).

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Melfi (PZ), risulta che la sig.ra [REDACTED] è residente [REDACTED] (PZ) ha contratto matrimonio il giorno [REDACTED] con il sig. [REDACTED] e gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Melfi (PZ) i seguenti certificati anagrafici dell'esecutato:

- sig.ra [REDACTED]
- situazione di famiglia;
 - certificato di residenza storico;
 - certificato anagrafico stato civile;
 - estratto del riassunto dell'atto di matrimonio.



CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobiliare

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente i beni pignorati in data 12 febbraio 2024 e 04 maggio 2024;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.



ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	NCEU_Foglio 94_part.IIa 689_sub. 1_Storica	û	√	û
2	NCEU_Foglio 94_part.IIa 689_sub. 2_Storica	û	√	û
3	NCT_Foglio 94_part.IIa 689_Storica	û	√	û
4	NCEU_Foglio 94_part.IIa 689_Storica	û	√	û
5	Estratto di mappa_Foglio 94_part.IIa 689	û	√	û
6	Planimetria Catastale_Foglio 94_part.IIa 689_sub.1	û	√	û
7	Planimetria Catastale_Foglio 94_part.IIa 689_sub.2	û	√	û
8	Elaborato planimetrico_Foglio 94_part.IIa 689	û	√	û
9	Ortofoto_Foglio 94_part.IIa 689	û	√	û
10	Accesso Carrabile_Pedonale	û	√	û
11	Viale di accesso	û	√	û
12	Viale carrabile	û	√	û
13	Accesso Immobile Piano S1	û	√	û
14	Ulteriore Accesso Immobile Piano S1	û	√	û
15	Deposito Piano S1	û	√	û
16	Soggiorno Piano S1	û	√	û
17	Letto Piano S1	û	√	û
18	Letto 1 Piano S1	û	√	û
19	Accesso Immobile Piano Terra	û	√	û
20	Soggiorno Piano Terra	û	√	û
21	Cucina Piano Terra	û	√	û
22	Bagno Piano Terra	û	√	û
23	Bagno 1 Piano Terra	û	√	û
24	Letto Pano Terra	û	√	û
25	Letto 1 Piano Terra	û	√	û
26	Vista Est Fabbricato	û	√	û
27	Vista Nord Fabbricato	û	√	û
28	Vista laterale	û	√	û
29	Vista Ovest Fabbricato	û	√	û
30	Compravendita ██████████	û	√	û
31	Stato di Fatto_Foglio 94 part.IIa 689 sub.2	û	√	û
32	Stato di Fatto_Foglio 94 part.IIa 689 sub.1	û	√	û
33	Certificato Residenza Storico ██████████	û	√	û
34	Certificato Stato Civile ██████████	û	√	û
35	Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio_█████████	û	√	û
36	Situazione di famiglia ██████████	û	√	û
37	Domanda Permesso di Costruire	û	√	û
38	Permesso di Costruire 78-08	û	√	û



Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
85020 PESCOGAGANO (PZ)

39	Relazione Tecnica	Ù	√	Ù
40	Deposito in Sanatoria	Ù	√	Ù
41	Verifica Piano Paesistico	Ù	√	Ù
42	Documentazione Fotografica	Ù	√	Ù
43	Grafici di Progetto	Ù	√	Ù
44	Certificato destinazione urbanistica n.108_2024	Ù	√	Ù
45	Tav_Stato di Fatto Funzionale (Territorio Comunale)	Ù	√	Ù
46	Tav_Strumento Urbanistico Vigente	Ù	√	Ù
47	Tav_Vincoli e Aree Soggette a Tutela	Ù	√	Ù

FIRME

Giuseppe Araneo



Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	15
Fasi e operazioni peritali	16
Criteri e procedimenti	19
Lotti	20
Lotto Immobile censito AL NCEU al foglio di mappa 94 part.IIa 689	
Fabbricato residenziale Contrada PIANO DELLE CIPOLLE, S.n.c. - 85025 - MELFI (PZ)	
Scheda immobile	21
Geografia	23
Consistenze superficiali	24
Caratteristiche	28
Segmento di mercato	29
Documenti	30
Consistenza catastale	65
Valutazione	66
Due diligence	66
Bilanci annui	67
Stima per punti di merito	68
Risultati della valutazione	70
Quadro riassuntivo	70
Risposte ai quesiti	71
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	89
Elenco documenti	90
Firme	91

