

■ **Data della valutazione**

giovedì 01/02/2024

■ **Data del rapporto**

lunedì 18/09/2023

Rapporto di valutazione immobiliare

■ **Numero della pratica**

Procedimento n.29/2022 R.G.E.

■ **Richiedente valutazione**

TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

■ **Valutatore**

Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla, 16 - 85020 PESCOPIAGANO - 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 Pignola (PZ).

■ **Valore**


172.650,00 € Diconsi Euro centosettantaduemilaseicentocinquanta



COMPENDIO IMMOBILIARE


■ Lotto 01 - Unità immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub.17

1 Appartamento Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)	
Classificazione	Appartamento
Comune	PIGNOLA
Indirizzo	Via Aldo moro, 50
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 18 Part. 1686 Sub. 17
Superficie (m ²)	94,85
Valore unitario (€/m ²)	1.572,90
Valore di mercato (€)	149.190,00




■ Lotto 02 - Unità Immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub. 8

1 Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)	
Classificazione	Box
Comune	PIGNOLA
Indirizzo	Via Aldo moro, 50
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 18 Part. 1686 Sub. 8
Superficie (m ²)	38,00
Valore unitario (€/m ²)	350,53
Valore di mercato (€)	13.320,00



■ Lotto 03 - Unità immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub. 9

1 Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)	
Classificazione	Box
Comune	PIGNOLA
Indirizzo	Via Aldo moro, 50
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 18 Part. 1686 Sub. 9
Superficie (m ²)	29,00
Valore unitario (€/m ²)	349,66
Valore di mercato (€)	10.140,00



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via ALDO MORO, 50, Interno 5 - PIGNOLA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 01/02/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PIGNOLA Comune Catastale di PIGNOLA

Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 1686 Sub. 17 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 5, 5,5 vani, Rendita 283,48 €

2 Per l'immobile classificato come Box, sito in Via ALDO MORO, 50 - PIGNOLA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 01/02/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PIGNOLA Comune Catastale di PIGNOLA

Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 1686 Sub. 8 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 33 m, Rendita 56,24 €

3 Per l'immobile classificato come Box, sito in Via ALDO MORO, 50 - PIGNOLA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 01/02/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PIGNOLA Comune Catastale di PIGNOLA

Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 1686 Sub. 9 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 26 m, Rendita 44,31 €

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 18 maggio 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 di Potenza (ex Melfi) al n°53 dal 2006, 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.29/2022 R.G.E.. In data 19 maggio 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 precedente 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..

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 superficiaria; 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 "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 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.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.lla 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.lla, 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 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.

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 accorpate 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) Difformità 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) Difformità 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 similare 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	Avv. Giuseppe Lofrano Via FABIO FILZI, 4 - 85100 POTENZA - PZ Tel. (+39) 971 1564190
Creditore procedente	Spett.le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Creditori intervenuti	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Debitore	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Diritto di Abitazione	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
18/05/2023	<p>Nomina Esperto Stimatore TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI (Richiedente valutazione)</p> <p>Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Ufficio Esecuzione Immobiliari dott.ssa Ananchiara Di Paolo, con ordinanza del 18 maggio 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 di Potenza al n°53 dal 2006, 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.29/2022 R.G.E.</p>
19/05/2023	<p>Accettazione Incarico Esperto Stimatore Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>L'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto Esperto Stimatore ex. art. 568 c.p.c. è stata depositata in data 19 maggio 2023 con le modalità telematiche.</p>
19/05/2023	<p>Data dell'udienza d'incarico e giuramento Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>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 8 novembre 2023. Il relativo giuramento della nomina da parte del sottoscritto Esperto Stimatore è stato depositato in data 19 maggio 2023 con le modalità telematiche.</p>
20/05/2023	<p>Esame documentale Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 20 maggio 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.</p>
12/06/2023	<p>Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 12 giugno 2023 ha acquisito l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco dei subalterni e le planimetrie catastali dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate e, risultano corrispondenti alla descrizione contenuta nella titolarità dei beni.</p>
21/06/2023	<p>Accesso all'Ufficio Anagrafe Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 21 giugno 2023 ha effettuato richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pignola (PZ) dei certificati di residenza storico, stato di famiglia ed estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con annotazione a margine dei sigg.ri [REDACTED]</p>
21/06/2023	<p>Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 21 giugno 2023 ha effettuato ricerche e richiesta copia presso il Comune di Pignola - Ufficio Tecnico dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.</p>
21/06/2023	<p>Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 21 giugno 2023 ha effettuato ricerche e richiesta copia presso il Comune di Pignola - Ufficio Urbanistica dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.</p>



13/07/2023	Accesso all'Ufficio Anagrafe Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 13 luglio 2023 ha ottenuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pignola (PZ) i certificati di residenza storico, stato di famiglia ed estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con annotazione a margine dei sigg.ri [REDACTED]
31/08/2023	Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 31 agosto 2023 ha acquisito le visure catastali attuali dei beni oggetto di pignoramento dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate.
04/09/2023	Inizio operazioni peritali Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 4 settembre 2023 alle ore 09:30 previo invito concordato con l'avv. Giuseppe Lofrano in qualità di Custode Giudiziario, spedito a tutte le parti, si è recato presso i beni pignorati per l'immissione in possesso (1° accesso).
04/09/2023	Sopralluogo al bene immobile Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 4 settembre 2023 alle ore 09:30 previo invito concordato con l'avv. Giuseppe Lofrano in qualità di Custode Giudiziario, spedito a tutte le parti, si è recato presso i beni pignorati per l'immissione in possesso (1° accesso).
04/09/2023	Ispezione dell'immobile Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 4 settembre 2023 alle ore 09:30 previo invito concordato con l'avv. Giuseppe Lofrano in qualità di Custode Giudiziario, spedito a tutte le parti, ha ispezionato i beni pignorati per l'immissione in possesso (1° accesso).
02/10/2023	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 02 ottobre 2023 ha ritirato copia dal Comune di Pignola - Ufficio Urbanistica dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.
16/10/2023	Ricerca dati immobiliari comparabili Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 16 ottobre 2023 ha effettuato ricerche ed acquisito telematicamente i beni comparabili necessari ad adottare per la stima del compendio pignorato, il metodo Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
22/10/2023	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Araneo Giuseppe (Valutatore)	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 22 ottobre 2023 ha acquisito all'Ufficio delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia delle trascrizione degli atti di provenienza del compendio pignorato.
05/11/2023	Due Diligence Araneo Giuseppe (Valutatore)	Gli immobili oggetto di valutazione sono classificati immediatamente valutabili in quanto i documenti in possesso del valutatore sono perfettamente conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo. Al momento non sono previsti costi di non conformità.



05/11/2023	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 22 ottobre 2023 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.
09/01/2024	Verifica oneri condominiali Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 09 gennaio 2024 ha effettuato richiesta all'Amministratore di condominio dello stato dei pagamenti degli oneri condominiali di pertinenza delle unità immobiliari pignorate e di eventuali liti in corso.
17/01/2024	Verifica oneri condominiali Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 17 gennaio 2024 ha ottenuto dall'Amministratore di condominio l'attestazione contabile delle unità immobiliari pignorate.
12/03/2024	Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 12 marzo 2024 ha acquisito le visure catastali storiche dei beni oggetto di pignoramento dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate.
13/03/2024	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 13 marzo 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.
15/03/2024	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 15 marzo 2024 ha acquisito all'Ufficio delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia delle trascrizione degli atti di provenienza del compendio pignorato.
21/03/2024	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 18/09/2023



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 a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Market Comparison Approach</p> <p>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.</p>

LOTTE

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Unità immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub.17
	Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati per semplificare l'individuazione delle varie "Categorie Catastali". I raggruppamenti non sono da intendersi vincolanti in alcuna misura ne sono riferiti ad aspetti che condizionano il valore.
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Unità Immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub. 8
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Unità immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub. 9
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Apartmento Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Denominazione

Data inserimento	18/09/2023	Data ultima modifica	22/03/2024
Codice	Subject_29/2022_Sub.17		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	Unità Immobiliare		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	94,85 m ² Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Via ALDO MORO, 50 -
85010 PIGNOLA - (PZ)
Zona OMI: D1/Periferica/VIA A. MORO - VIA VALLE DI AOSTA - LARGO ACERENZA - C.DA VILLAFRANCA ...

Unità Immobiliare

Condominio	Palazzina	Scala
Piano di accesso	Piano Secondo	Interno 5

Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.17, piano secondo, interno 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 283,48. L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano secondo di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra, uno seminterrato e un vano scala insistente su un lotto (destinato, per le parti non edificate, ad area cortiva comune). Al compendio immobiliare si accede dal vano scala in comune con le altre unità abitative presenti nel fabbricato. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito nell'anno 2009, realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. All'immobile si accede da una stradina privata collegata con Via Aldo Moro. Esso è ubicato a Pignola (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'unità abitativa oggetto di stima, si compone di soggiorno con balcone, cucina con balcone, due bagni, due camere da letto, disimpegno e un balcone. Presenta un livello di finitura medio e uno stato di manutenzione adeguato; in particolare è caratterizzata da pareti (esterne ed interne) intonacate a civile e dipinte, pavimenti in parquet (e rivestimenti, ove presenti), le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in pvc con vetro camera, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato. È dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 2.70 metri. All'appartamento sono annessi due garage (Lotto 1 e 2) al piano seminterrato. Non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica (APE) originale. Lo stesso è in copia allegato all'atto di provenienza del bene e regolarmente in vigore.

Parti comuni

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano secondo di un complesso residenziale a carattere condominiale con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

Provenienza e titolarità

Il compendio pignorato è intestato ai seguenti esecutati:

- sig. [REDACTED] avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni;
- sig. [REDACTED] avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000, in forza dei seguenti titoli:



- atto di compravendita del 18 dicembre 2014 per notar dott. [redacted] repertorio n.92627, raccolta n.22397, registrato a Potenza il 14 gennaio 2015 al n.288 e trascritto il 15 gennaio 2015 ai nn. 699/636 (cfr. allegato Compravendita rep.n.92627) con il quale il sig. [redacted] con la riserva del diritto di Abitazione vita naturale durante per quota 1000/1000 ha venduto alla sig.ra [redacted] i diritti di Proprietà per la quota 1000/1000;

- atto di compravendita del 20 luglio 2009 per notar dott. Antonio Di Lizia di Potenza, repertorio n.85297, raccolta n.16980, registrato a Potenza il 04 agosto 2009 al n. 3989 serie 1T e trascritto il 5 agosto 2009 ai nn. 14339/11099 (cfr. allegato Compravendita rep.n.85297) con la quale la [redacted], con [redacted] c.f. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Potenza [redacted] ha venduto al sig. [redacted] nato a [redacted] i diritti di Proprietà per la quota 1000/1000.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.



GEOGRAFIA
LOTTO 01-Apartmento Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	PIGNOLA		
Zona			
Indirizzo	Via ALDO MORO		
Civico	50	Cap	85010
Latitudine	40° 34' 42,2364"	Longitudine	15° 46' 50,9988"

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa confina a:

- nord con sottostante corte comune salvo se altri;
- est con mappale 1686 sub. 18 salvo se altri;
- sud con sottostante corte comune salvo se altri;
- ovest con sottostante corte comune salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

All'immobile si accede dalla Via Aldo Moro.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Appartamento Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (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					
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie principale	S1	86,57	1,00	86,57	
Superficie balconi	SUB	27,59	0,30	8,28	
Totale Superficie (m²)		114,16		94,85	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	



■ **Consistenza per il Piano Secondo**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Abitazione	86,57	S1	1,00	86,57
Abitazione	7,35	SUB	0,30	2,21
Balcone	7,33	SUB	0,30	2,20
Balcone	12,91	SUB	0,30	3,87
Totale per piano	114,16			94,85



■ Planimetria

Subject_29/2022_Sub.17-Appartamento Via ALDO MORO, 50 PIGNOLA-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Secondo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	23

PLANIMETRIA STATO DI FATTO
PIANO SECONDO



Comune di Pignola (PZ)
Foglio 18 part.lla 1695 sub. 17



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Appartamento Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	86,6	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	27,6	m ²	0,30
Superficie commerciale	SUP	94,9	m ²	-

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	16/10/2023	giorno/mese/anno	-



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Apartmento Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

■ **Denominazione**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	PIGNOLA	Provincia	PZ
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Periferica		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo economico	Dimensione unità	Media

■ **Tipologia edile**

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	94,85/94,85	100,00
Superficie principale	S1/SUP	86,57/94,85	91,27
Superficie balconi	SUB/SUP	27,59/94,85	29,09

■ **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-Apartmento Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 NCEU_Foglio 18 part.IIa 1686 sub.17_Storica del 12/03/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

N. 2 NCT_Foglio 18 part.IIa 1686_Storica del 12/03/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 3 Estratto di Mappa del 12/03/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 4 Planimetria Catastale del 12/03/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

I dati di identificazione catastale, la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Territorio dell'unità immobiliare pignorata, è conforme allo stato dei luoghi.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare pignorata, è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PIGNOLA Comune catastale di PIGNOLA

Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 1686 Sub. 17 Categoria A 3 -Abitazione economica Consistenza 5,5 vani

Conformità

Dalle verifiche effettuate, la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Territorio dell'unità immobiliare pignorata, è conforme allo stato dei luoghi.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Documenti catastali

N. 5 Elaborato Planimetrico_Sub.17 del 12/03/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PIGNOLA Comune catastale di PIGNOLA

Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 1686 Sub. 17 Categoria A 3 -Abitazione economica Consistenza 5,5 vani

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 6 Ortofoto_Foglio 18 part.IIa 1686 del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

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



■ Elenco Fotografie

N. 7 Ingresso Fabbricato del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 Ascensore del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 Ingresso Appartamento del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 Soggiorno del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 Soggiorno del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 Cucina del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 Cucina del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 Bagno 1 del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 Bagno 2 del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 Camera 1 del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 17 Camera 2 del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 18 Disimpegno del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



N. 19 Balcone Soggiorno del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 20 Balcone Cucina del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 21 Balcone Cucina del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 22 Balcone Camera 1-2 del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 23 Planimetria Stato di Fatto_Foglio 18 part.IIa 1686 sub. 17 del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Secondo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

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

N. 24 Permesso di Costruire del 12/03/2024

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

N. 25 Progetto Edilizio del 12/03/2024

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

N. 26 Comunicazione Fine Lavori del 12/03/2024

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

■ **Elenco Titoli di provenienza (TITOLARITA')**

N. 27 Compravendita rep. n.92627 del 15/03/2024

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').

N. 28 Compravendita rep. n. 85297 del 15/03/2024

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 Documenti generici**

N. 29 Comunicazione di Residenza Storico_Giubileo Antonio del 12/03/2024

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

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



N. 30 Comunicazione di Stato Libero_Giubileo Antonio del 12/03/2024

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

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

N. 31 Comunicazione Stato di Famiglia_Giubileo Antonio del 12/03/2024

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

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

N. 32 Comunicazione di Residenza Storico_Liubenoc Iana del 12/03/2024

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

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

N. 33 Comunicazione Stato di Famiglia Storico_Liubenoc Iana del 12/03/2024

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

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

■ Elenco Certificazioni

N. 34 Attestazione Condominio del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Certificazioni.



Visure catastali

N. 1 - NCEU_Foglio 18 part.IIa 1686 sub.17_Storica



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/03/2024
Ora: 21:34:53
Numero Pratica: T435233/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/03/2024

Dati identificativi: Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)
Foglio 18 Particella 1686 Subalterno 17

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)
Foglio 18 Particella 1686

Classamento:
Rendita: Euro 283,48
Categoria A/3ⁿⁱ, Classe 5, Consistenza 5,5 vani
Foglio 18 Particella 1686 Subalterno 17
Indirizzo: VIA ALDO MORO n. 50 Piano 2
Dati di superficie: Totale: 91 m² Totale escluse aree scoperte ⁿⁱ: 83 m²

> Intestati catastali

> [REDACTED]

Diritto di: Abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni

> 2. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dal 01/12/2008
Immagine attuale
Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)
Foglio 18 Particella 1686 Subalterno 17

COSTITUZIONE del 01/12/2008 Pratica n. PZ0334511
in atti dal 01/12/2008 COSTITUZIONE (n. 5911.1/2008)



Visure catastali

N. 2 - NCT_Foglio 18 part.IIa 1686_Storica



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/03/2024
Ora: 21:41:52
Numero Pratica: T435641/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/03/2024

Dati identificativi: Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 1686

Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 1686

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 840 m²

> Dati identificativi

dal 07/01/1980

Immobile predecessore

Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 136

Impianto meccanografico del 03/12/1970

dal 07/01/1980 al 07/08/2008

Immobile predecessore

Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 560

FRAZIONAMENTO del 07/01/1980 in atti dal 14/10/1987 POLOSA ANTONIO (n. 104880)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 562

Foglio 18 Particella 564

Foglio 18 Particella 563

Foglio 18 Particella 561

Foglio 18 Particella 136

Foglio 18 Particella 565

dal 07/08/2008

Immobile attuale

Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 1686

Tipo Mappale del 07/08/2008 Pratica n. PZ0218798 in atti dal 07/08/2008 (n. 218798.1/2008)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 560



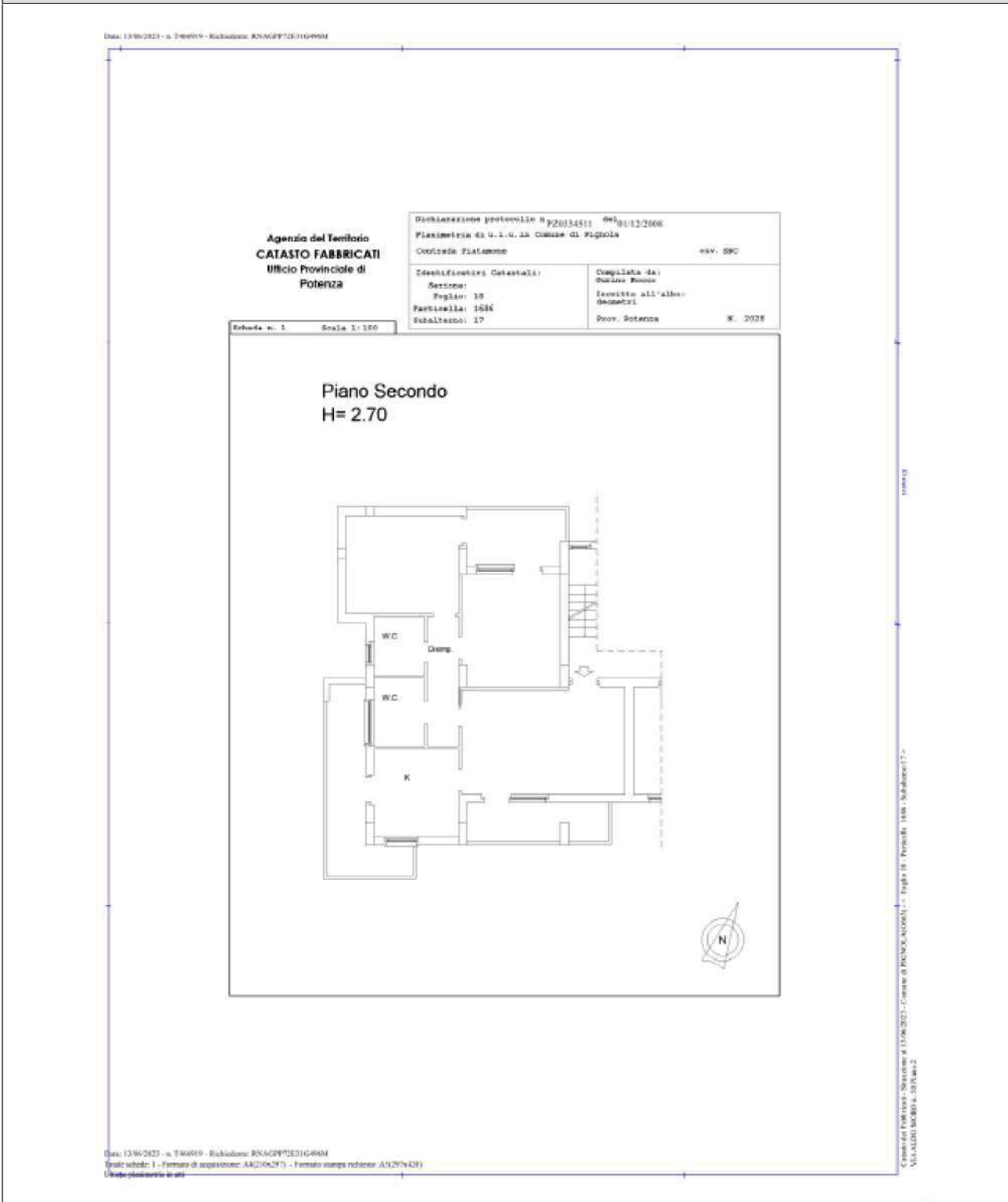
Planimetrie catastali

N. 3 - Estratto di Mappa



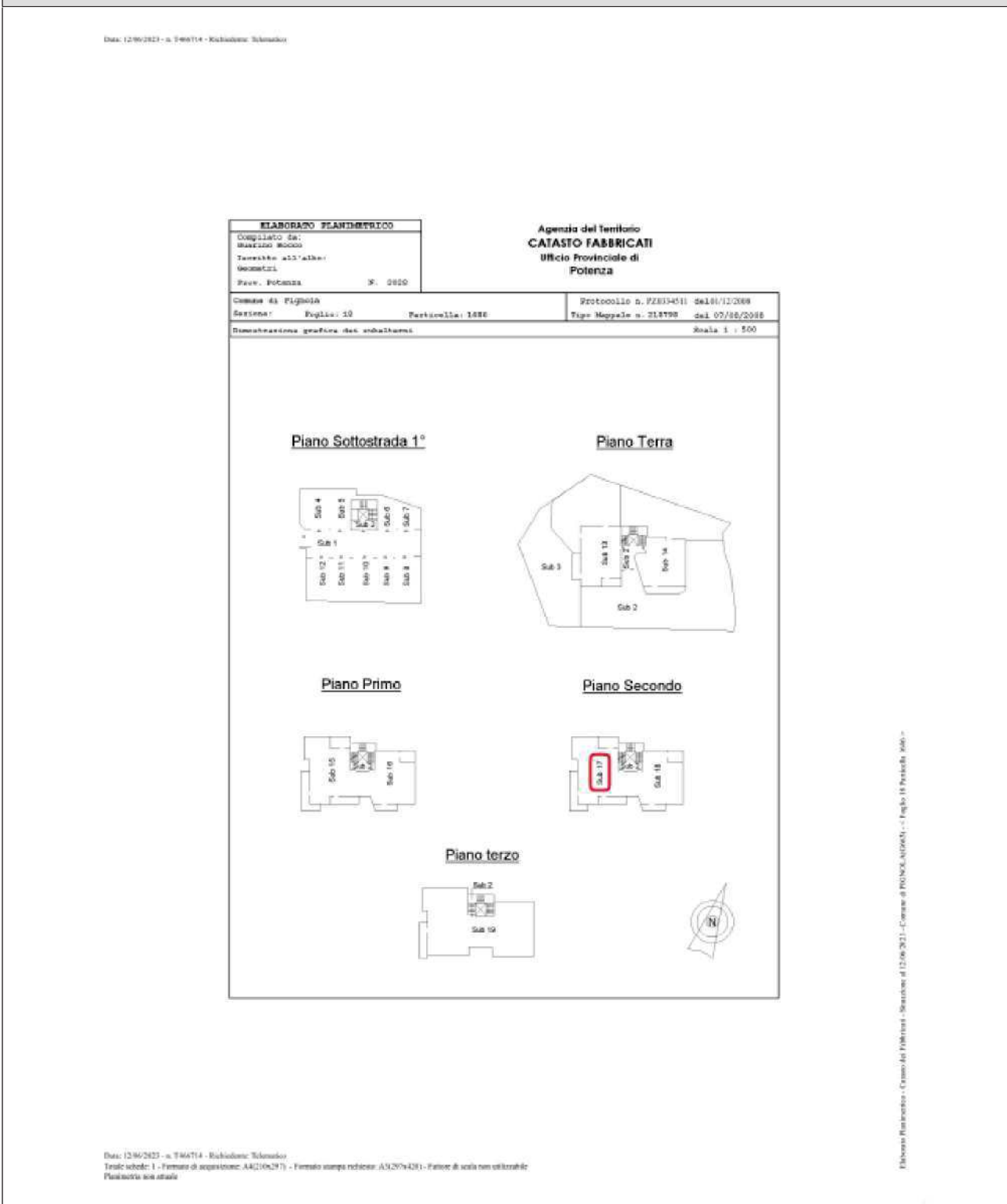
Planimetrie catastali

N. 4 - Planimetria Catastale



Documenti catastali

N. 5 - Elaborato Planimetrico_Sub.17



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 6 - Ortofoto_Foglio 18 part.IIa 1686



Fotografie

N. 7 - Ingresso Fabbricato



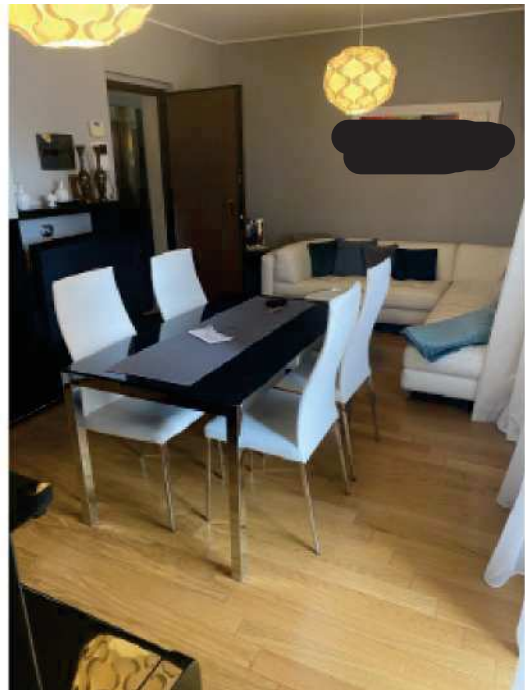
N. 8 - Ascensore



N. 9 - Ingresso Appartamento



N. 10 - Soggiorno



N. 11 - Soggiorno



N. 12 - Cucina



N. 13 - Cucina



N. 14 - Bagno 1



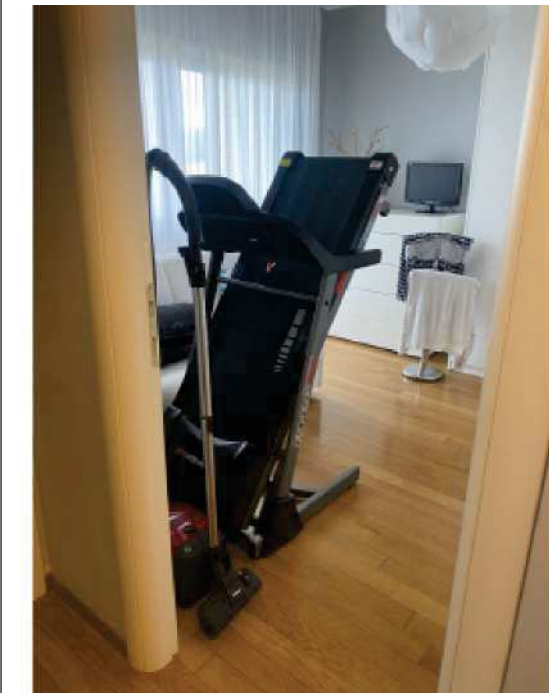
N. 15 - Bagno 2



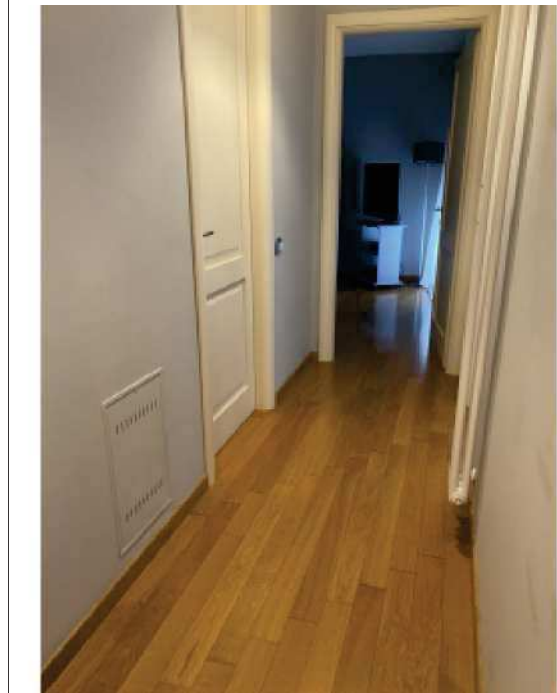
N. 16 - Camera 1



N. 17 - Camera 2



N. 18 - Disimpegno



N. 19 - Balcone Soggiorno



N. 20 - Balcone Cucina



N. 21 - Balcone Cucina



N. 22 - Balcone Camera 1-2



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

N. 24 - Permesso di Costruire

COMUNE DI PIGNOLA
Provincia di Potenza

PERMESSO DI COSTRUIRE

N. 37/2007 Prot.n.386U.T. Prat.n.538

OGGETTO	Progetto di costruzione di un edificio residenziale nel centro abitato di Pignola, lungo la strada Provinciale n.5, distinto in catasto al foglio n. 18 part./lla n. 560.
----------------	---

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Vista la richiesta pervenuta in data 20/02/2007 prot. n.1284, presentata dal Sig. **Nunzio DE CANIO**, nato a Potenza il 26/01/1961, ed ivi residente alla C/da Foggio Cavallo, n.105/B, Amministratore della società "DEDO s.r.l." con sede in Potenza alla Via Dell'Edilizia s.n.c., al fine di ottenere il

Permesso di costruire

per i lavori di costruzione di un edificio residenziale nel centro abitato di Pignola, lungo la strada Provinciale n.5, distinto in catasto al foglio n. 18 part./lla n. 560, secondo i grafici di progetto allegati e redatti dal tecnico Arch. Nicola **COLUCCI**;

Viste le norme ed i regolamenti vigenti in materia;

Visto il DPR 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;

Visto l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n.42/04 e della Legge Regionale n.50/93 rilasciata dalla Regione Basilicata n.2007D/582 del 09/05/2007;

Visto il parere espresso in merito in data 07/06/2007 n. 122/07 punto 01 dalla Commissione Edilizia di questo Comune;

Vista la nota della Soprintendenza BB.AA.CC. di Potenza N. 7022 del 04/06/2007;

Vista la dichiarazione di conformità "norme igienico-sanitarie" a firma dell' Arch. Nicola **COLUCCI**;

Preso atto che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere necessario titolo alla concessione;

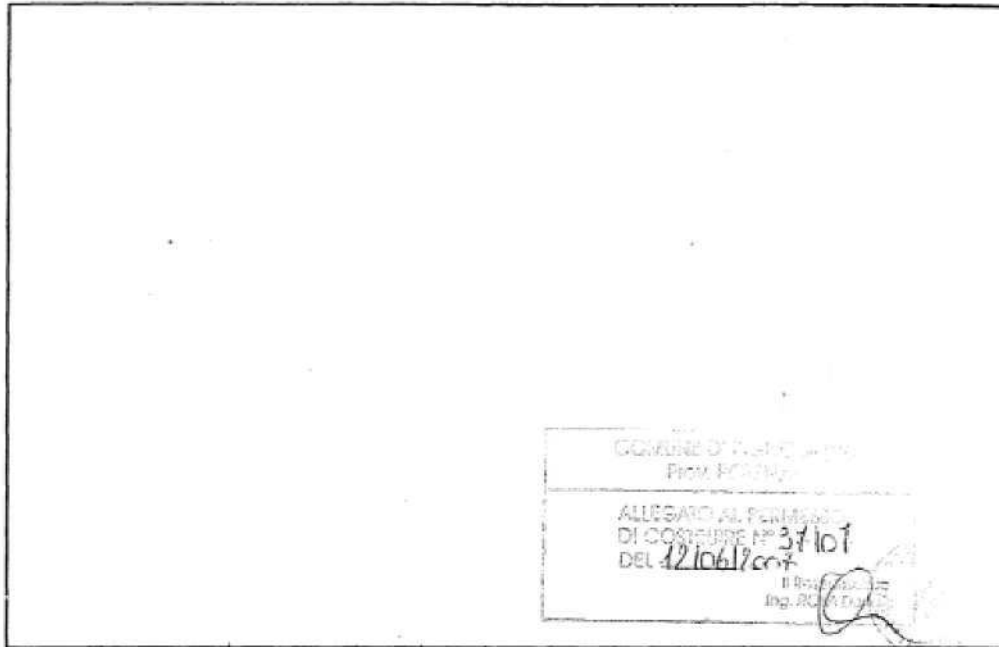
Vista la ricevuta del versamento del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione pari ad Euro 17.415,65 giuste bonifico bancario della bancApulia- n. 23141-207PR in data 12/06/2007;

Vista la ricevuta del versamento per diritti di segreteria pari ad Euro 516,46 giuste bonifico bancario della bancApulia- n. 23141-207PR in data 12/06/2007;



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

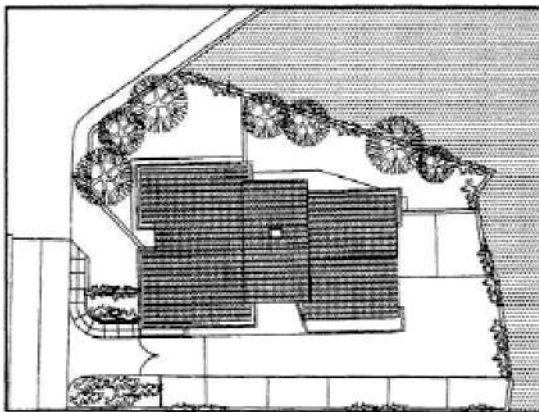
N. 25 - Progetto Edilizio



COMUNE DI PIGNOLA
Prov. POTENZA

ALLEGATO AL PERMESSO
DI COSTRUIRE N° 37101
DEL 12/06/2007

Il Responsabile
Ing. RICCARDO...



Comune **pignola**

- S.P. n. 5
- costruzione di edificio residenziale

progetto

lavoro **6**

piante

scala 1:100

febbraio 2007

Committente: DEDO s.r.l.
Progettista: arch. Nicola Colucci

Araneo

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PESCOPAGANO (PZ)
E. COLUCCI
38 sez. A



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

N. 26 - Comunicazione Fine Lavori

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, art. 47)

NON SOGGETTA AD AUTENTICAZIONE - ESENTE DA BOLLO (D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, art. 37, c. 1)

Opere : di edilizia
Lavori : di costruzione di un edificio residenziale in Pignola, C/da Piatamone lungo la S.P.n.5
Committente : Soc. [REDACTED] - Potenza
Progettista e Dir.Lavori : Arch. [REDACTED] - Pignola
Progettista delle strutture : Ing. [REDACTED] - Tolve

---0000000---

Il sottoscritto arch. [REDACTED] nato a Pignola il 31/08/1949 e residente in Pignola (PZ) alla Via Umberto I n.16 <p/IVA 01.005.570.765>, in qualità di progettista e direttore dei lavori in alto emarginati:

- Visto il progetto dei lavori;
- Visto il Permesso di costruire n.37/2007 del 12/06/2007 Prot.n.386U.T. Prat.n.538;
- Visto il Collaudo Statico depositato presso la Regione Basilicata, Dipartimento Infrastrutture e Mobilità, Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 20/02/2009 con il n° 4981/C;
- Vista la comunicazione di ultimazione dei lavori formulata dall'appaltatore;
- Visto il Regolamento per la direzione, contabilità e collaudazione dei lavori;
- Richiamato il certificato di ultimazione parziale (08/06/2009) riferito alla realizzazione degli alloggi e dell'autorimessa;

in seguito ai riscontri eseguiti in cantiere;

dichiara che:

- in data 08/08/2009 sono state ultimate le sistemazioni esterne e, quindi, sono stati completamente ultimati tutti i lavori.

Pignola, 10/08/2009

IL DICHIARANTE
Arch. Nicola Colucci




Ai sensi dell'art.38 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 alla dichiarazione sottoscritta è allegata fotocopia non autenticata del documento di identità del dichiarante.



Titoli di provenienza (TITOLARITA')

N. 27 - Compravendita rep. n.92627

Dott. Proc. ANTONIO DI LIZIA NOTAIO Potenza - Piazzale Don Uva, 1 Tel. 0971/444777 adilizia@notariato.it www.notardilizia.it		 <i>Notardilizia</i>
Rep. n. 92627	Racc. n. 22397	
COMPRAVENDITA		
REPUBBLICA ITALIANA		Registrato a Potenza il 14 gennaio 2015 al n. 288
L'anno duemilaquattordici, addì diciotto del mese di Dicembre		
- 18 Dicembre 2014 -		
In Potenze, nel mio studio, al Piazzale Don Uva n. 1.		Trascritto a POTENZA il 15 gennaio 2015 ai nn. 699/636
Innanzi a me dr. Antonio DI LIZIA, Notaio in Potenza, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Potenza, Legonegro, Melfi e Sala Consilina.		
SONO PRESENTI		
- [REDACTED] co		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
separato legalmente;		
munito del seguente documento di riconoscimento:		
[REDACTED] Comune di Pi-		
gnola in data 9 ottobre 2012;		
cittadino italiano;		
- [REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
nubile;		
munito del seguente documento di riconoscimento:		



Titoli di provenienza (TITOLARITA')

N. 28 - Compravendita rep. n. 85297

Ufficio di POTENZA - Trascrizione N. RP 11099 del 2009
Ispezione codice invio 203473066 del 15/03/2024

Pag. 2 - Segue

Dott. Proc. ANTONIO DI LIZIA
NOTAIO
Potenza - Piazzale Don Uva, 1 Tel. 0971/444777
adilizia@notaristo.it - studio@notardilizia.it
www.notardilizia.it



Rep. n. 85297 Racc. n. 16980 -

COMPRAVENDITE SOGGETTE AD I.V.A.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, addi venti del mese di Luglio

- 20 Luglio 2009 -

In Potenza, nel mio studio, al Piazzale Don Uva n. 1.

Innanzi a me dr. Antonio Di Lizia, Notaio in Potenza, iscritto

nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Potenza, Lago-

negro e Melfi.

SONO PRESENTI

[redacted] commercialista, nato a Potenza il 26 gen-

-naio 1961;

munto del seguente documento di riconoscimento: carta d'i-

-dentità n. 1847000AA rilasciata dal Comune di Potenza in data

10 marzo 2005;

il quale interviene al presente atto nella espressa qualità

di Amministratore, con firma disgiunta, e legale rappresen-

-tante, della società a responsabilità limitata:

[redacted], con sede in Potenza alla Via dell'Edilizia

S.N.C. (Palazzina Maroscia), ove domicilio per la carica; ---

capitale sociale Euro 10.000,00;

codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Im-

-prese di Potenza: [redacted]

iscritta al n. P2 [redacted] del Repertorio Economico Ammini-

-strativo;

stato di costituzione Italia;

a quanto infra autorizzato in virtù del vigente statuto so-

-ciale;

in prosieguo anche detta "società venditrice";

[redacted] imprenditore, nato a Potenza il [redacted]

[redacted]

con domicilio in piazza (PE) alla [redacted]

C.F.: [redacted]

separato legalmente;

munto del seguente documento di riconoscimento:

carta d'identità n. [redacted] ata da [redacted]

[redacted]

[redacted] il [redacted]

[redacted] n. 116;

[redacted]

[redacted];

munite del seguente documento di riconoscimento:

patente di guida n. 925113032L rilasciata da NCTC-PE in data

14 gennaio 2006, valida fino al 9 settembre 2013.

Detti comparenti, della cui identità personale, nonché quali-

-fica, io Notaio sono certo, stipulano e convengono quanto se-

-gue:

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED IMBELLITI

PRIMA COMPRAVENDITA

La società "PRIMO S.R.L.", a mezzo del suo legale rappresen-

Registrato a Potenza
il 2.8.2009
n. 328P

- 5 AGO 2009

14339

11099

11.100



Documenti generici

N. 29 - Comunicazione di Residenza Storica

COMUNE DI PIGNOLA
PROVINCIA DI POTENZA

COMUNICAZIONE DI RESIDENZA STORICO


L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,
comunica che

[REDACTED]

ha avuto i seguenti movimenti:

Immigrato da POTENZA(PZ) Prat. n. 73 / 1997	dal 26-11-1997	
Domicili nel Comune: CONTRADA RIFREDDO Nr. 7 Prat. n. 73 / 1997	dal 26-11-1997	fino al 20-10-2001
CONTRADA RIFREDDO Nr. 7	dal 21-10-2001	fino al 24-02-2010
VIA ALDO MORO Nr. 50 Int. 5 Prat. n. 8 / 2010	dal 25-02-2010	fino al 24-05-2015
CONTRADA RIFREDDO Nr. 7 Prat. n. 34 / 2015	dal 25-05-2015	fino al 28-04-2022
VIA ALDO MORO Nr. 50 Int. 5 Prat. n. 19 / 2022	dal 29-04-2022	a tutt'oggi

PIGNOLA (PZ), 11-07-2023
Ora 12:27

 L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
Dott.ssa Irvinio Teresa

Ritasciato ai fini dell' acquisizione d' ufficio
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell' art.3 comma 2 D. Lgs. 39/93

Comune di Pignola Prot. n. 0006956 del 13-07-2023 partenza Cat. 32



Documenti generici

N. 30 - Comunicazione di Stato Libero

COMUNE DI PIGNOLA
PROVINCIA DI POTENZA
Ufficio Anagrafe
COMUNICAZIONE DI STATO LIBERO


L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,
comunica che

[REDACTED]

Atto N.368 p.l s.A Anno 1961 - POTENZA (PZ)
Residente in VIA ALDO MORO Nr. 50 Int. 5
È di stato libero.

Comune di Pignola Prot. n. 0006956 del 13-07-2023 partenza cat. 12

PIGNOLA (PZ), 11-07-2023
Ora 12:28



L' UFFICIALE D' ANAGRAFE
D' ORDINE DEL SINDACO
Dott.ssa Trivigno Teresita

Rilasciato ai fini dell' acquisizione d' ufficio.
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell' art.3 comma 2 D.Lgs.39/99



■ Documenti generici

N. 31 - Comunicazione Stato di Famiglia

COMUNE DI PIGNOLA
PROVINCIA DI POTENZA

COMUNICAZIONE INTEGRALE DI STATO DI FAMIGLIA

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,
comunica

che nell' anagrafe della popolazione residente era iscritta la famiglia n.2562


[REDACTED]
cancellato il 25-05-2017

[REDACTED]
cancellata il 19-09-2017 EMIGRAZ. ESTERO

Conforme a quanto disposto dalla circolare MIACEL N.11 del 23/07/1996 - applicazione legge sulla privacy

Comune di Pignola Prot. n. 0006956 del 13-07-2023 partenza Cat. 12

PIGNOLA (PZ), 11-07-2023
Ora 12:37

 L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
Dott.ssa Trivigno Teresa

Rilasciato ai fini dell' acquisizione d'ufficio.
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93

Pagina 1 di 1



Documenti generici

N. 32 - Comunicazione di Residenza Storico

COMUNE DI PIGNOLA
PROVINCIA DI POTENZA

COMUNICAZIONE DI RESIDENZA STORICO


L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,
comunica che

[Redacted Name]

ha avuto i seguenti movimenti:

Immigrata da ROMANIA- ROMANIA Prat. n. 15 / 2008	dal 23-01-2008	19-09-2017
Domicili nel Comune: CONTRADA RIFREDDO Nr. 7 Prat. n. 15 / 2008	dal 23-01-2008	fino al 09-01-2011
VIA ALDO MORO Nr. 50 Int. 5 Prat. n. 1 / 2011	dal 10-01-2011	fino al 19-09-2017
Emigrata per CHAUL- MOLDAVIA Prat. n. 104 / 2017	dal 19-09-2017	

PIGNOLA (PZ), 11-07-2023
Ora 12:25

 L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
Dott.ssa Trivigno Teresa

Rilasciato ai fini dell' acquisizione d' ufficio
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell' art.3 comma 2 D.Lgs. 39/13

Comune di Pignola Prot. n. 0006956 del 13-07-2023_pactenza Cat. 12



Documenti generici

N. 33 - Comunicazione Stato di Famiglia Storica

COMUNE DI PIGNOLA
PROVINCIA DI POTENZA
Ufficio Anagrafe
COMUNICAZIONE DI STATO DI FAMIGLIA STORICO

L'Ufficiale d'Anagrafe,
visti gli atti d'ufficio,
comunica

che nell'anagrafe della popolazione residente alla data della cancellazione di

[REDACTED]

avvenuta il 19-09-2017 per CHAUL - MOLDAVIA


con abitazione in VIA ALDO MORO 50 Int. 5

era iscritto al numero foglio famiglia 2562 il seguente nucleo familiare:

[REDACTED]

cancellata il 19-09-2017 EMIGRAZ. ESTERO

PIGNOLA (PZ), 11-07-2023
Ora 12:26



L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
Dott.ssa Trivigno-Teresita

Rilasciato ai fini dell'acquisizione d'ufficio.
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs. 39/93

Pagina 1 di 1

Comune di Pignola Prot. n. 0006956 del 13-07-2023 partenza Cat. 12



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	PIGNOLA	Provincia di	PZ
---------------------------------	---------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di PIGNOLA (G663)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		18	1686	17	A 3 -Abitazione economica	5	5,5 vani	283,48	91,00
Totali								283,48	91,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 18 Part. 1686 Sub. 17 (Bene principale) Situazione in atti al 12/03/2024

Piano di accesso: 2

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 91,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.4 - Planimetria Catastale del 12/03/2024

Il documento è conforme alla realtà.

N.5 - Elaborato Planimetrico_Sub.17 del 12/03/2024

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

[REDACTED] Diritto di Abitazione dal 18/12/2014 al 22/03/2024 per 1000/1000

[REDACTED] in proprietà dal 18/12/2014 al 22/03/2024 per 1000/1000

■ 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	.18.1686.17.	A/3	Abitazioni di tipo econ...	91,00	intermedio	Normale	685,00	62.335,00
Valore Normale complessivo								62.335,00



VALUTAZIONE

Appartamento Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in PIGNOLA (PZ), Via ALDO MORO, 50, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 01/02/2024.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
20/05/2023	<p>Analisi della provenienza del bene</p> <p>Il compendio immobiliare pignorato, appartiene ai seguenti esecutati:</p> <ul style="list-style-type: none">- sig. [REDACTED] avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni;- sig. [REDACTED] avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000, in forza dei seguenti titoli:<ul style="list-style-type: none">- atto di compravendita del 18 dicembre 2014 per notar dott. Antonio Di Lizia di Potenza, repertorio n.92627, raccolta n.22397, registrato a Potenza il 14 gennaio 2015 al n.288 e trascritto il 15 gennaio 2015 ai nn. 699/636 (cfr. allegato Compravendita rep.n.92627) con il quale il sig. [REDACTED], con la riserva del diritto di Abitazione vita natural durante per quota 1000/1000 ha venduto alla sig.ra [REDACTED] i diritti di Proprietà per la quota 1000/1000.- atto di compravendita del 20 luglio 2009 per notar dott. Antonio Di Lizia di Potenza, repertorio n.85297, raccolta n.16980, registrato a Potenza il 04 agosto 2009 al n. 3989 serie 1T e trascritto il 5 agosto 2009 ai nn. 14339/11099 (cfr. allegato Compravendita rep.n.85297) con la quale la [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.r. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Potenza [REDACTED] ha venduto al sig. [REDACTED] i diritti di Proprietà per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
20/05/2023	<p>Analisi della titolarità dei diritti reali</p> <p>Il compendio immobiliare pignorato è intestato ai sig.ri [REDACTED] avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni: sig.ra [REDACTED]</p>	Conforme	0,00



	[REDACTED] avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000.		
12/06/2023	Verifica della conformità (regolarità) catastale Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.	Conforme	0,00
04/09/2023	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.	Conforme	0,00
04/09/2023	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica Per gli impianti e componenti del fabbricato non è stato possibile reperire relativa documentazione.	Conforme	0,00
04/09/2023	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è occupato da uno dei debitori eseguiti sig. [REDACTED] [REDACTED] avente diritto di Abitazione per la [REDACTED] in regime di separazione dei beni.	Conforme	0,00
02/10/2023	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Il compendio immobiliare pignorato è oggetto di valutazione ed è classificato immediatamente valutabile in quanto i documenti in possesso del valutatore sono perfettamente conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo. Al momento non sono previsti costi di non conformità.	Conforme	0,00
02/10/2023	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Il compendio immobiliare pignorato è oggetto di valutazione ed è classificato immediatamente valutabile in quanto i documenti in possesso del valutatore sono perfettamente conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo. Al momento non sono previsti costi di non conformità.	Conforme	0,00
02/10/2023	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità Il certificato di Agibilità è stato richiesto dal costruttore Dedo S.r.l. al Comune di Pignola (PZ) in data 19 giugno 2009 ma non è stato mai rilasciato. Al momento non sono previsti costi di non conformità.	Non conforme	0,00
17/01/2024	Verifica degli oneri di natura condominiale non opponibili all'acquirente Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 17 gennaio 2024 ha ottenuto dall'Amministratore di condominio l'attestazione contabile delle unità immobiliari pignorate con la quale si evidenzia che la situazione contabile dei debitori è regolare.	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00



COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - Via ALDO MORO - PIGNOLA (PZ) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	D1/Periferica/VIA A. MORO - VIA VALLE DI AOSTA - LARGO ACERENZA - C.DA VILLAFRANCA - C...
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	85,40 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	18/12/2014
Prezzo	140.000,00 €

■ Appartamento - PIGNOLA (PZ) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	B1/Centrale/CENTRO STORICO - VIA UMBERTO - VIA REG. MARGHERITA - LARGO S. NICOLA - VIA...
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	92,20 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	24/06/2020
Prezzo	140.000,00 €



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 21. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	140.000,00	140.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	18/12/2014	24/06/2020	16/10/2023
Superficie principale (S1) m ²	83,0	91,0	86,6
Superficie balconi (SUB) m ²	8,0	4,0	27,6

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300



■ Rapporti di posizione

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

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 140.000,00 * 1,00 / 92,20 = 1.518,44 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 140.000,00 * 1,00 / 85,40 = 1.639,34 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.639,34 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.518,44 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 140.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 140.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.518,44 * 1,00 = 1.518,44 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.518,44 * 1,00 = 1.518,44 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.518,44 * 0,30 = 455,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.518,44 * 0,30 = 455,53 \text{ €/m}^2$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie principale (S1) €/m ²	1.518,44	1.518,44
Superficie balconi (SUB) €/m ²	455,53	455,53



■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		140.000,00		140.000,00	
Data (DAT)	(0-106)	0,00	(0-40)	0,00	
Superficie principale (S1)	(86,6-83,0)	5.420,83	(86,6-91,0)	-6.726,69	
Superficie balconi (SUB)	(27,6-8,0)	8.923,87	(27,6-4,0)	10.746,00	
Prezzo corretto		154.344,70		144.019,31	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(154.344,70 - 144.019,31) * 100] / 144.019,31 = 7,17\% > 5\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(154.344,70 + 144.019,31) / 2 = 149.182,01$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	149.182,01

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

149.190,00 €

Diconsi Euro centoquarantanovemilacentonovanta

Valore Assicurabile	0,00
----------------------------	------

Valore di Pronto realizzo	0,00
----------------------------------	------

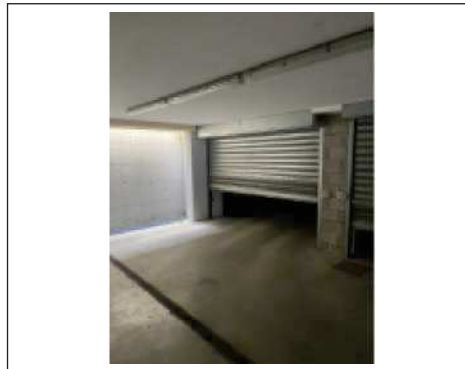


SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Denominazione

Data inserimento	24/10/2023	Data ultima modifica	22/03/2024
Codice	Subject_29/2022_Sub.8		
Classificazione	Box		
Denominazione	Unità Immobiliare		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	38,00 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Via ALDO MORO, 50 -
85010 PIGNOLA - (PZ)
Zona OMI: D1/Periferica/VIA A. MORO - VIA VALLE DI AOSTA - LARGO ACERENZA - C.DA VILLAFRANCA ...

Unità Immobiliare

Condominio	Palazzina	Scala
Piano di accesso	Piano Interrato -1	Interno

Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.9, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita € 44,31. L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano seminterrato di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra, uno seminterrato e un vano scala insistente su un lotto (destinato, per le parti non edificate, ad area cortiva comune). Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede sia dal vano scala in comune con le altre unità presenti nel fabbricato, sia dal piazzale antistante l'edificio collegato direttamente con Via Aldo Moro. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito nell'anno 2009. Esso è ubicato a Pignola (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il locale garage risulta in buone condizioni ed è fornito di impianto elettrico. L'altezza interna è pari a 2,60 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione.

Parti comuni

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano seminterrato di un complesso residenziale a carattere condominiale con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

Provenienza e titolarità

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.8, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita € 56,24; intestato ai sig.ri [redacted] avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni; sig.ra [redacted] avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000, in forza dei seguenti titoli:
- atto di compravendita del 18 dicembre 2014 per notar dott. Antonio Di Lizia di Potenza, repertorio n.92627, raccolta n.22397, registrato a Potenza il 14 gennaio 2015 al n.288 e trascritto il 15 gennaio 2015 ai nn. 699/636 (cfr. allegato Compravendita rep.n.92627) con il quale il sig. [redacted] con la riserva del diritto di Abitazione vita natural durante per quota 1000/1000 ha venduto alla sig.ra [redacted] i diritti di Proprietà per la quota 1000/1000;



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

- atto di compravendita del 20 luglio 2009 per notar dott. Antonio Di Lizia di Potenza, repertorio n.85297, raccolta n.16980, registrato a Potenza il 04 agosto 2009 al n. 3989 serie 1T e trascritto il 5 agosto 2009 ai nn. 14339/11099 (cfr. allegato Compravendita rep.n.85297) con la quale la Società [redacted], con sede in Potenza alla Via dell'Emilia 3111, c.f. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Potenza [redacted] ha venduto al sig. [redacted], i diritti di Proprietà per la quota 1000/1000.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.



GEOGRAFIA
LOTTO 02-Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	PIGNOLA		
Zona			
Indirizzo	Via ALDO MORO		
Civico	50	Cap	85010
Latitudine	40° 34' 42,2364"	Longitudine	15° 46' 50,9988"

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa confina a:

- nord con corridoio condominiale (BCNC mappale 1686 sub. 1) salvo se altri;
- est con corte comune salvo se altri;
- sud con corte comune salvo se altri;
- ovest con mappale 1686 sub. 9 salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

All'immobile si accede dalla Via Aldo Moro.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 02-Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (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	38,00	1,00	38,00
Totale Superficie (m²)		38,00		38,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-



■ Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Gagare	38,00	S1	1,00	38,00
Totale per piano	38,00			38,00



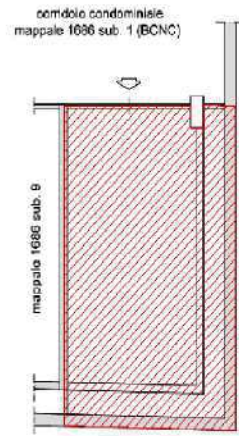
■ Planimetria

Subject_29/2022_Sub.8-Box Via ALDO MORO, 50 PIGNOLA-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano Interrato -1	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	11

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANO SOTTOSTRADA 1



Comune di Pignola (PZ)
Foglio 16 part.lla 1686 sub. 8



CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	38,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	38,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	16/10/2023	giorno/mese/anno	-



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Denominazione

Classificazione	Box
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PIGNOLA	Provincia	PZ
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Periferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo economico	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	38,00/38,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	38,00/38,00	100,00

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 02-Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 NCT_Foglio 18 part.IIa 1686_Storica del 12/03/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

N. 2 NCEU_Foglio 18 part.IIa 1686 sub.8_Storica del 12/03/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PIGNOLA Comune catastale di PIGNOLA

Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 1686 Sub. 8 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 33 m

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

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 3 Estratto di Mappa del 12/03/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 4 Planimetria catastale del 12/03/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

I dati di identificazione catastale, la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Territorio dell'unità immobiliare pignorata, è conforme allo stato dei luoghi.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare pignorata, è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PIGNOLA Comune catastale di PIGNOLA

Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 1686 Sub. 8 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 33 m

Conformità

Dalle verifiche effettuate, la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Territorio dell'unità immobiliare pignorata, è conforme allo stato dei luoghi.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Documenti catastali

N. 5 Elaborato Planimetrico_Sub.8 del 12/03/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PIGNOLA Comune catastale di PIGNOLA

Catasto Fabbricati

Fg. 18 Part. 1686 Sub. 8 Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 33 m

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 6 Ortofoto_Foglio 18 part.IIa 1686 del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

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



■ Elenco Fotografie

N. 7 Accesso Carrabile del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 Accesso Carrabile del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 Accesso Box del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 Box del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ Elenco Planimetrie

N. 11 Planimetria Stato di Fatto_Foglio 18 part.IIa 1686 sub. 8. del 15/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Interrato -1

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Titoli di provenienza (TITOLARITA')

N. 12 Compravendita rep. n.92627 del 15/03/2024

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').

N. 13 Compravendita rep. n. 85297 del 15/03/2024

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').



Visure catastali

N. 1 - NCT_Foglio 18 part.IIa 1686_Storica



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/03/2024
Ora: 21:41:52
Numero Pratica: T435641/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/03/2024

Dati identificativi: Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 1686

Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 1686

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 840 m²

> Dati identificativi

dal 07/01/1980

Immobile predecessore

Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 136

Impianto meccanografico del 03/12/1970

dal 07/01/1980 al 07/08/2008

Immobile predecessore

Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 560

FRAZIONAMENTO del 07/01/1980 in atti dal 14/10/1987 POLOSA ANTONIO (n. 104880)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 562

Foglio 18 Particella 564

Foglio 18 Particella 563

Foglio 18 Particella 561

Foglio 18 Particella 136

Foglio 18 Particella 565

dal 07/08/2008

Immobile attuale

Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 1686

Tipo Mappale del 07/08/2008 Pratica n. PZ0218798 in atti dal 07/08/2008 (n. 218798.1/2008)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 560



■ Visure catastali

N. 2 - NCEU_Foglio 18 part.IIa 1686 sub.8_Storica



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/03/2024
Ora: 21:37:36
Numero Pratica: T435392/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/03/2024

Dati identificativi: Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)
Foglio 18 Particella 1686 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)
Foglio 18 Particella 1686

Classamento:
Rendita: Euro 56,24
Categoria C/6¹, Classe 2, Consistenza 33 m²
Foglio 18 Particella 1686 Subalterno 8
Indirizzo: VIA ALDO MORO n. 50 Piano 51
Dati di superficie: Totale: 38 m²

> Intestati catastali

- > 1. [REDACTED]
Dritto di: Abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni
- > 2. [REDACTED]
Dritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dal 01/12/2008
Immagine attuale
Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)
Foglio 18 Particella 1686 Subalterno 8

COSTITUZIONE del 01/12/2008 Pratica n. PZ0334511
in atti dal 01/12/2008 COSTITUZIONE (n. 5911.1/2008)



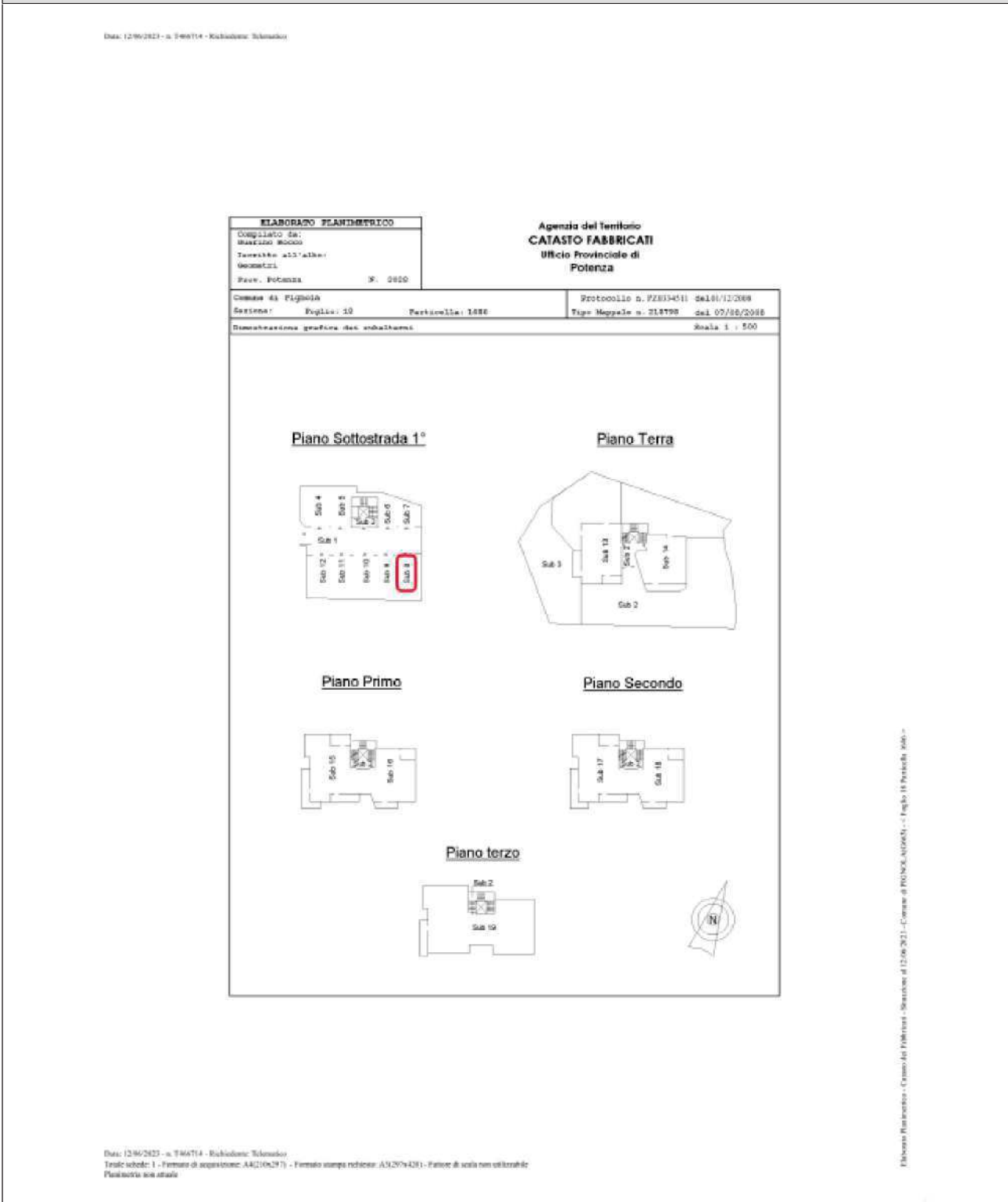
■ **Planimetrie catastali**

N. 3 - Estratto di Mappa



Documenti catastali

N. 5 - Elaborato Planimetrico_Sub.8



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 6 - Ortofoto_Foglio 18 part.IIa 1686



Fotografie

N. 7 - Accesso Carrabile



N. 8 - Accesso Carrabile



N. 9 - Accesso Box




N. 10 - Box



Titoli di provenienza (TITOLARITA')

N. 12 - Compravendita rep. n.92627

Dott. Proc. ANTONIO DI LIZIA NOTAIO Potenza - Piazzale Don Uva, 1 Tel. 0971/444777 adilizia@notariato.it www.notardilizia.it		 Notardilizia
Rep. n. 92627		Racc. n. 22397
COMPRAVENDITA		
REPUBBLICA ITALIANA		Registrato a Potenza il 14 gennaio 2015 al n. 288
L'anno duemilaquattordici, addì diciotto del mese di Dicembre		
- 18 Dicembre 2014 -		
In Potenze, nel mio studio, al Piazzale Don Uva n. 1.		Trascritto a POTENZA il 15 gennaio 2015 ai nn. 699/636
Innanzi a me dr. Antonio DI LIZIA, Notaio in Potenza, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Potenza, Legonero, Melfi e Sala Consilina.		
SONO PRESENTI		
- [REDACTED]		
[REDACTED]		
C.F.: [REDACTED]		
separato legalmente;		
munito del seguente documento di riconoscimento:		
carta d'identità n. [REDACTED]		
emessa in data 9 ottobre 2012;		
cittadino italiano;		
- [REDACTED]		
[REDACTED]		
C.F.: [REDACTED];		
[REDACTED]		
nubile;		
munito del seguente documento di riconoscimento:		



Titoli di provenienza (TITOLARITA')

N. 13 - Compravendita rep. n. 85297

Ufficio di POTENZA - Trascrizione N. RP 11099 del 2009
Ispezione codice invio 203473066 del 15/03/2024

Pag. 2 - Segue

Dott. Proc. ANTONIO DI LIZIA
NOTAIO
Potenza - Piazzale Don Uva, 1 Tel. 0971/444777
adilizia@notaristo.it - studio@notardilizia.it
www.notardilizia.it



Rep. n. 85297 Racc. n. 16980 -

COMPRAVENDITE SOGGETTE AD I.V.A.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, addi venti del mese di Luglio

- 20 Luglio 2009 -

In Potenza, nel mio studio, al Piazzale Don Uva n. 1.

Innanzi a me dr. Antonio Di Lizia, Notaio in Potenza, iscritto

nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Potenza, Lago-

negro e Melfi.

SONO PRESENTI

- DE CANTO Nunzio, commercialista, nato a Potenza il 26 gen-

naio 1961;

munito del seguente documento di riconoscimento: carta d'i-

dentità n. 1847000AA rilasciata dal Comune di Potenza in data

10 marzo 2005;

il quale interviene al presente atto nella espressa qualità

di Amministratore, con firma disgiunta, e legale rappresen-

tante, della società a responsabilità limitata:

"DEDO S.R.L.", con sede in Potenza alla Via dell'Edilizia

S.N.C. (Palazzina Maroscia), ove domicilio per la carica; ---

capitale sociale Euro 10.000,00; ---

codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Im-

prese di Potenza: 01527690760; ---

iscritta al n. P2 - 116014 del Repertorio Economico Ammini-

strativo; ---

stato di costituzione Italia; ---

a quanto infra autorizzato in virtù del vigente statuto so-

ciale; ---

in prosieguo anche detta "società venditrice"; ---

- c. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

separato legalmente; ---

munito del seguente documento di riconoscimento: ---

carta d'identità n. A [redacted]

gnola in data 22 settembre 2005; ---

- [redacted]; ---

con domicilio ivi al V [redacted]; ---

[redacted]

celibe; ---

munito del seguente documento di riconoscimento: ---

patente di guida n. [redacted]

[redacted] 13. ---

Detti comparenti, della cui identità personale, nonché quali-

fica, io Notaio sono certo, stipulano e convengono quanto se-

gue: ---

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED IMBELLI ---

PRIMA COMPRAVENDITA ---

La società "DEDO S.R.L.", a mezzo del suo legale rappresen-

Registrato a Potenza
il 2.8.2009
n. 328P

- 5 AGO 2009

14339
11099
11.100



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	PIGNOLA	Provincia di	PZ
---------------------------------	---------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di PIGNOLA (G663)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		18	1686	8	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	33 m	56,24	38,00
Totale								56,24	38,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 18 Part. 1686 Sub. 8 (Bene principale) Situazione in atti al 12/03/2024

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 38,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.2 - NCEU_Foglio 18 part.lla 1686 sub.8_Storica del 12/03/2024

Il documento è conforme alla realtà.

N.4 - Planimetria catastale del 12/03/2024

Il documento è conforme alla realtà.

N.5 - Elaborato Planimetrico_Sub.8 del 12/03/2024

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Contraffatto di abitazione - POTENZA il 17/03/1961 CE - CONTRAFFATTO 61700125 Diritto di Abitazione dal 18/12/2014 al 22/03/2024 per 1000/1000

La stessa abitazione è in proprietà dal 18/12/2014 al 22/03/2024 per 1000/1000

■ 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	.18.1686.8.	C/6	Box	38,00	seminterrato	Normale	350,00	13.300,00
Valore Normale complessivo								13.300,00



	1000/1000.		
12/06/2023	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
04/09/2023	Rilievo metrico delle consistenze superficiali	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
04/09/2023	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica	Conforme	0,00
	Per gli impianti e componenti del fabbricato non è stato possibile reperire relativa documentazione.		
04/09/2023	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato	Conforme	0,00
	Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è occupato da uno dei debitori eseguiti sig. GIUSEPPE ARANEO avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni.		
02/10/2023	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	Il compendio immobiliare pignorato è oggetto di valutazione ed è classificato immediatamente valutabile in quanto i documenti in possesso del valutatore sono perfettamente conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo. Al momento non sono previsti costi di non conformità.		
02/10/2023	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Conforme	0,00
	Il compendio immobiliare pignorato è oggetto di valutazione ed è classificato immediatamente valutabile in quanto i documenti in possesso del valutatore sono perfettamente conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo. Al momento non sono previsti costi di non conformità.		
02/10/2023	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Non conforme	0,00
	Il certificato di Agibilità è stato richiesto dal costruttore Dedo S.r.l. al Comune di Pignola (PZ) in data 19 giugno 2009 ma non è stato mai rilasciato. Al momento non sono previsti costi di non conformità.		
17/01/2024	Verifica degli oneri di natura condominiale non opponibili all'acquirente	Conforme	0,00
	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 17 gennaio 2024 ha ottenuto dall'Amministratore di condominio l'attestazione contabile delle unità immobiliari pignorate con la quale si evidenzia che la situazione contabile dei debitori è regolare.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00



COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Box - Via ALDO MORO - PIGNOLA (PZ) - Comparabile A

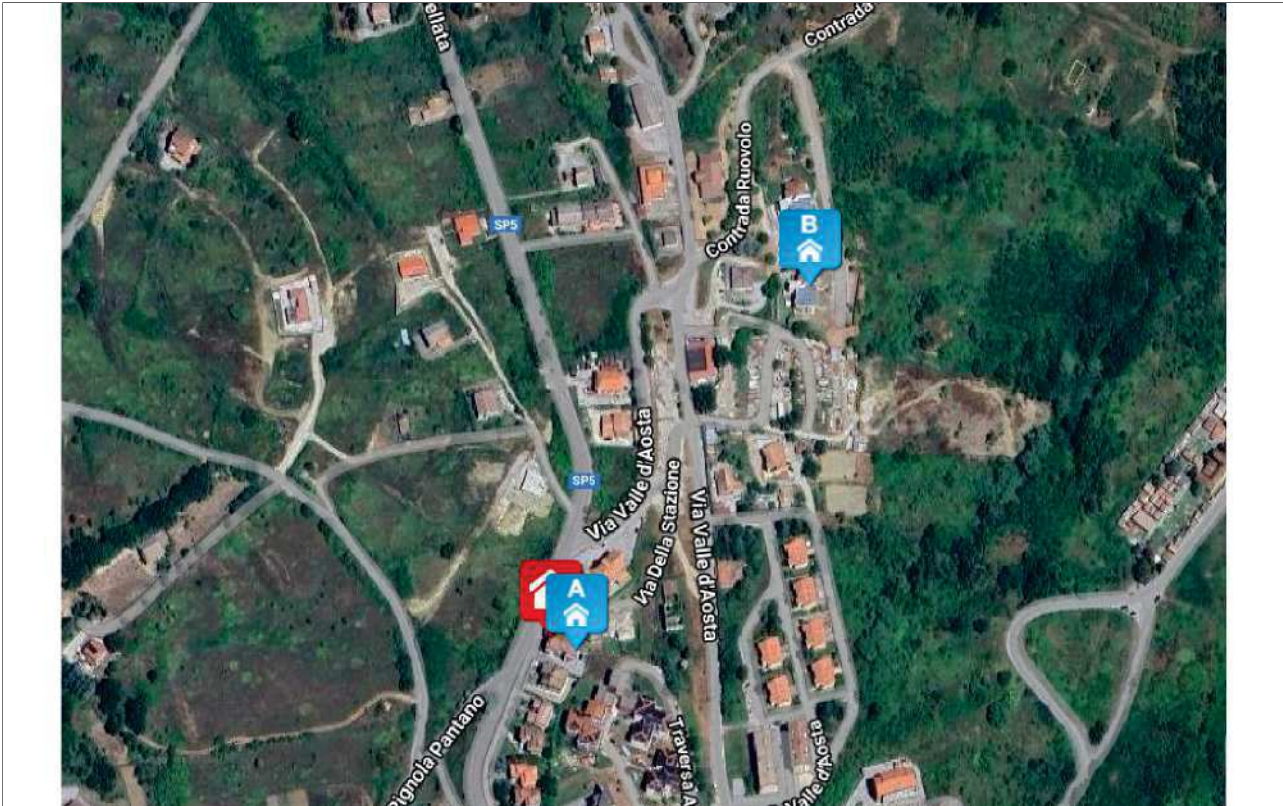
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	27,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	18/12/2014
Prezzo	9.450,00 €

■ Box - Via ALDO MORO - PIGNOLA (PZ) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	29,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	18/12/2014
Prezzo	10.150,00 €



■ Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 02 - Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Box, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 63. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	9.450,00	10.150,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	18/12/2014	18/12/2014		16/10/2023
Superficie principale (S1) m ²	27,0	29,0		38,0
Superficie commerciale (SUP) m ²	27,0	29,0		38,0

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie principale	1,000



■ Rapporti di posizione

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

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 9.450,00 * 1,00 / 27,00 = 350,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 10.150,00 * 1,00 / 29,00 = 350,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 350,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 350,00 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 9.450,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 10.150,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 350,00 * 1,00 = 350,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 350,00 * 1,00 = 350,00 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 0,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 350,00 * 0,00 = 0,00$$

$$p_B(\text{SUP}) = 350,00 * 0,00 = 0,00$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00	
Superficie principale (S1) €/m ²	350,00	350,00	
Superficie commerciale (SUP)	0,00	0,00	



■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		9.450,00		10.150,00	
Data (DAT)	(0-106)	0,00	(0-106)	0,00	
Superficie principale (S1)	(38,0-27,0)	3.860,50	(38,0-29,0)	3.160,50	
Superficie commerciale (SUP)	(38,0-27,0)	0,00	(38,0-29,0)	0,00	
Prezzo corretto		13.310,50		13.310,50	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(13.310,50 - 13.310,50) * 100] / 13.310,50 = 0,00\% < 5\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(13.310,50 + 13.310,50) / 2 = 13.310,50$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	13.310,50

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

13.320,00 €

Diconsi Euro tredicimilatrecentoventi

Valore Assicurabile	0,00
----------------------------	------

Valore di Pronto realizzo	0,00
----------------------------------	------



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

n.21735, registrato a Potenza il 23 febbraio 2011 al n.936 e trascritto il 23 febbraio 2011 ai nn. 2686/2100 (cfr. allegato Compravendita rep.n.63766) con la quale la S. [REDACTED] ha venduto al sig. [REDACTED] numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Potenza [REDACTED], i diritti di Proprietà per la quota 1000/1000.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.



GEOGRAFIA
LOTTO 03-Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	PIGNOLA		
Zona			
Indirizzo	Via ALDO MORO		
Civico	50	Cap	85010
Latitudine	40° 34' 42,2364"	Longitudine	15° 46' 50,9988"

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa confina a:

- nord con corridoio condominiale (BCNC mappale 1686 sub. 1) salvo se altri;
- est con mappale 1686 sub. 8 salvo se altri;
- sud con corte comune salvo se altri;
- ovest con mappale 1686 sub. 10 salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

All'immobile si accede dalla Via Aldo Moro.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 03-Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (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				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	29,00	1,00	29,00
Totale Superficie (m²)		29,00		29,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-



■ Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Garage	29,00	S1	1,00	29,00
Totale per piano	29,00			29,00



■ Planimetria

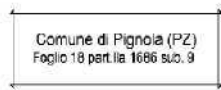
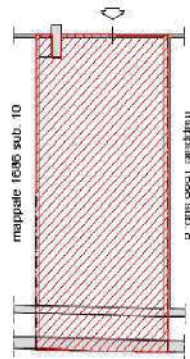
Subject_29/2022_Sub.9-Box Via ALDO MORO, 50 PIGNOLA-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Interrato -1	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	11

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANO SOTTOSTRADA 1

condominio condominiale
mappale 1686 sub. 1 (BCNC)



CARATTERISTICHE
LOTTO 03-Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	29,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	29,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	16/10/2023	giorno/mese/anno	-



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 03-Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Denominazione

Classificazione	Box
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PIGNOLA	Provincia	PZ
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Periferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Magazzini e locali di deposito	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	29,00/29,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	29,00/29,00	100,00

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 03-Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 NCT_Foglio 18 part.IIa 1686_Storica del 12/03/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

N. 2 NCEU_Foglio 18 part.IIa 1686 sub.9_Storica del 12/03/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 3 Planimetria Catastale del 12/03/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

I dati di identificazione catastale, la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Territorio dell'unità immobiliare pignorata, è conforme allo stato dei luoghi.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare pignorata, è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Conformità

Dalle verifiche effettuate, la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Territorio dell'unità immobiliare pignorata, è conforme allo stato dei luoghi.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 4 Estratto di Mappa del 12/03/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Documenti catastali

N. 5 Elaborato Planimetrico_Sub.9 del 12/03/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 6 Ortofoto_Foglio 18 part.IIa 1686 del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

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

■ Elenco Fotografie

N. 7 Accesso Carrabile del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 Accesso Carrabile del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



N. 9 Accesso Box del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 Accesso Interno del 12/03/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 11 Stato di Fatto_Foglio 18 part.IIa 1686 sub. 9. del 15/03/2024

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Interrato -1

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Titoli di provenienza (TITOLARITA')**

N. 12 Compravendita rep. n. 63766 del 15/03/2024

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').

N. 13 Compravendita rep. n. 92627 del 15/03/2024

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').



Visure catastali

N. 1 - NCT_Foglio 18 part.IIa 1686_Storica



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/03/2024
Ora: 21:41:52
Numero Pratica: T435641/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/03/2024

Dati identificativi: Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 1686

Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 1686

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 840 m²

> Dati identificativi

dal 07/01/1980

Immobile predecessore

Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 136

Impianto meccanografico del 03/12/1970

dal 07/01/1980 al 07/08/2008

Immobile predecessore

Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 560

FRAZIONAMENTO del 07/01/1980 in atti dal 14/10/1987 POLOSA ANTONIO (n. 104880)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 562

Foglio 18 Particella 564

Foglio 18 Particella 563

Foglio 18 Particella 561

Foglio 18 Particella 136

Foglio 18 Particella 565

dal 07/08/2008

Immobile attuale

Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 1686

Tipo Mappale del 07/08/2008 Pratica n. PZ0218798 in atti dal 07/08/2008 (n. 218798.1/2008)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PIGNOLA (G663) (PZ)

Foglio 18 Particella 560



Visure catastali

N. 2 - NCEU_Foglio 18 part.IIa 1686 sub.9_Storica



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/03/2024
Ora: 21:38:50
Numero Pratica: T435453/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/03/2024

Dati identificativi: Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)
Foglio 18 Particella 1686 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)
Foglio 18 Particella 1686

Classamento:
Rendita: Euro 44,31
Categoria C/6³, Classe 2, Consistenza 26 m²
Foglio 18 Particella 1686 Subalterno 9
Indirizzo: VIA ALDO MORO n. 50 Piano 51
Dati di superficie: Totale: 29 m²

> Intestati catastali

> [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni

> [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dal 01/12/2008
Immobile attuale
Comune di PIGNOLA (G663) (PZ)
Foglio 18 Particella 1686 Subalterno 9

COSTITUZIONE del 01/12/2008 Pratica n. PZ0334511
in atti dal 01/12/2008 COSTITUZIONE (n. 5911.1/2008)



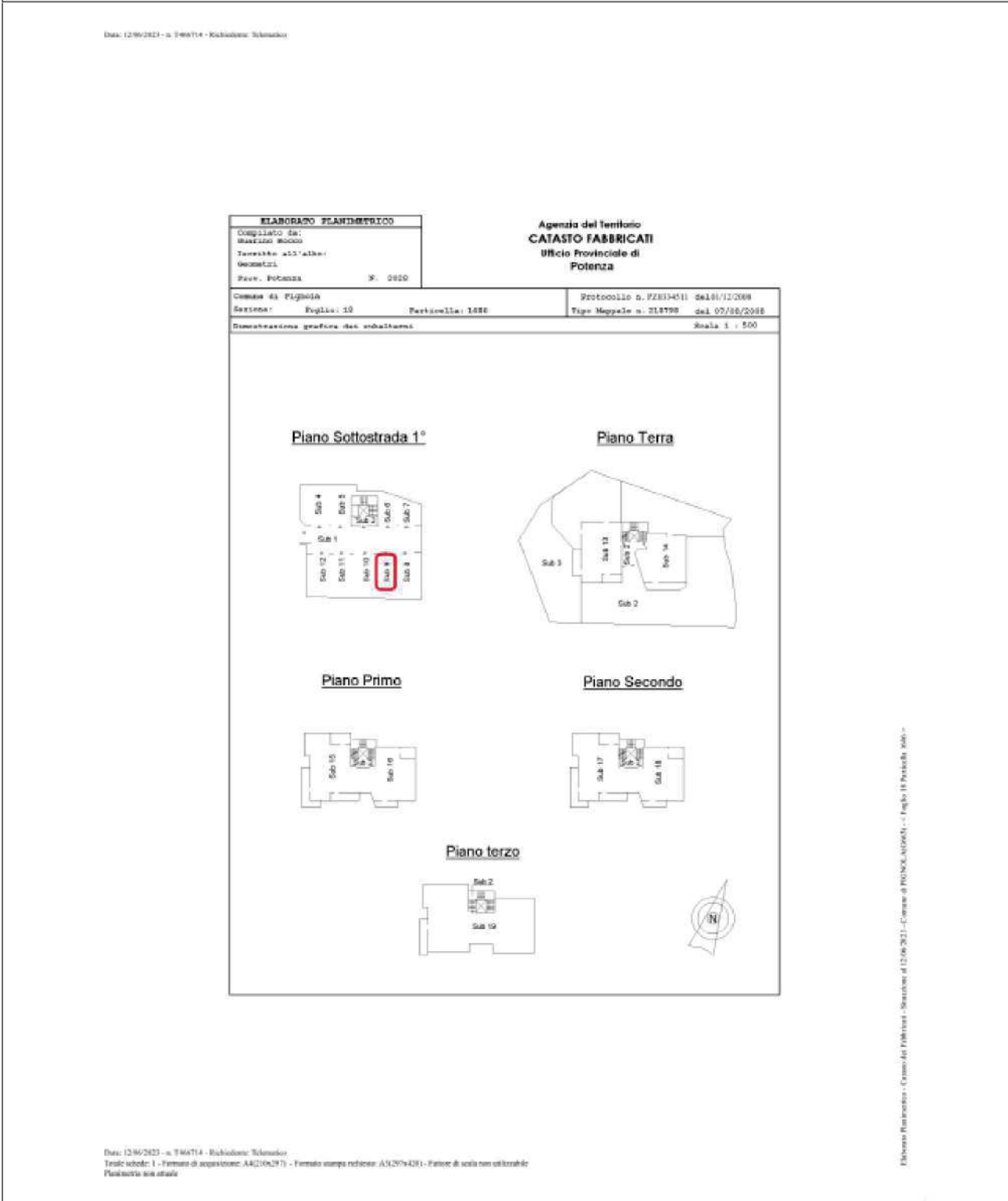
Planimetrie catastali

N. 4 - Estratto di Mappa



Documenti catastali

N. 5 - Elaborato Planimetrico_Sub.9



Fotografie

N. 7 - Accesso Carrabile



N. 8 - Accesso Carrabile



N. 9 - Accesso Box




N. 10 - Accesso Interno



Titoli di provenienza (TITOLARITA')

N. 13 - Compravendita rep. n. 92627

Dott. Proc. ANTONIO DI LIZIA NOTAIO Potenza - Piazzale Don Uva, 1 Tel. 0971/444777 adilizia@notariato.it www.notardilizia.it		 Notardilizia
Rep. n. 92627		Racc. n. 22397
COMPRAVENDITA		
REPUBBLICA ITALIANA		Registrato a Potenza il 14 gennaio 2015 al n. 288
L'anno duemilaquattordici, addì diciotto del mese di Dicembre		
- 18 Dicembre 2014 -		
In Potenze, nel mio studio, al Piazzale Don Uva n. 1.		Trascritto a POTENZA il 15 gennaio 2015 ai nn. 699/636
Innanzi a me dr. Antonio DI LIZIA, Notaio in Potenza, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Potenza, Legonero, Melfi e Sala Consilina.		
SONO PRESENTI		
- [REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
separato legalmente;		
munito del seguente documento di riconoscimento:		
carta d'identità n. A [REDACTED]		
[REDACTED]		
cittadino italiano;		
- [REDACTED]		
[REDACTED]		
con domicilio in Pignola (PZ) alla [REDACTED]		
[REDACTED]		
nubile;		
munito del seguente documento di riconoscimento:		



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	PIGNOLA	Provincia di	PZ
--------------------------	---------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di PIGNOLA (G663)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		18	1686	9	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	26 m	44,31	29,00
Totale								44,31	29,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 18 Part. 1686 Sub. 9 (Bene principale) Situazione in atti al 12/03/2024

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 29,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

proprietà dal 18/12/2014 al 22/03/2024 per 1000/1000

Diritto di Abitazione dal 18/12/2014 al 22/03/2024 per 1000/1000

■ 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	.18.1686.9.	C/6	Box	29,00	seminterrato	Normale	350,00	10.150,00
Valore Normale complessivo								10.150,00



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Box sito in PIGNOLA (PZ), Via ALDO MORO, 50, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 01/02/2024.

DUE DILIGENCE

LOTTO 03 - Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
20/05/2023	<p>Analisi della provenienza del bene</p> <p>Il compendio immobiliare pignorato, appartiene ai seguenti esecutati:</p> <ul style="list-style-type: none">- sig.ra [REDACTED] avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni;- sig.ra [REDACTED] avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000, in forza del seguente titolo:<ul style="list-style-type: none">- atto di compravendita del 18 dicembre 2014 per notar dott. Antonio Di Lizia di Potenza, repertorio n.92627, raccolta n.22397, registrato a Potenza il 14 gennaio 2015 al n.288 e trascritto il 15 gennaio 2015 ai nn. 699/636 (cfr. allegato Compravendita rep.n.92627) con il quale il sig. [REDACTED], con la riserva del diritto di Abitazione vita natural durante per quota 1000/1000 ha venduto alla sig.ra [REDACTED] i diritti di Proprietà per la quota 1000/1000;- atto di compravendita del 16 febbraio 2011 per notar dott.ssa Beatrice Simone di Potenza, repertorio n.63766, raccolta n.21735, registrato a Potenza il 23 febbraio 2011 al n.936 e trascritto il 23 febbraio 2011 ai nn. 2686/2100 (cfr. allegato Compravendita rep.n.63766) con la quale la Società [REDACTED], c.f. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED], [REDACTED], i diritti di Proprietà per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
20/05/2023	<p>Analisi della titolarità dei diritti reali</p> <p>Il compendio immobiliare pignorato è intestato ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni; sig.ra [REDACTED] [REDACTED] avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000.</p>	Conforme	0,00



COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Box - Via ALDO MORO - PIGNOLA (PZ) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	27,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	18/12/2014
Prezzo	9.450,00 €

■ Box - Via ALDO MORO - PIGNOLA (PZ) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	29,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	18/12/2014
Prezzo	10.150,00 €



MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 03 - Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

• Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Box, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 91. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	9.450,00	10.150,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	18/12/2014	18/12/2014		16/10/2023
Superficie principale (S1) m ²	27,0	29,0		29,0
Superficie commerciale (SUP) m ²	27,0	29,0		29,0

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie principale	1,000



■ Rapporti di posizione

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

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 9.450,00 * 1,00 / 27,00 = 350,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 10.150,00 * 1,00 / 29,00 = 350,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 350,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 350,00 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 9.450,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 10.150,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 350,00 * 1,00 = 350,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 350,00 * 1,00 = 350,00 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 0,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 350,00 * 0,00 = 0,00$$

$$p_B(\text{SUP}) = 350,00 * 0,00 = 0,00$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00	
Superficie principale (S1) €/m ²	350,00	350,00	
Superficie commerciale (SUP)	0,00	0,00	



■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		9.450,00		10.150,00	
Data (DAT)	(0-106)	0,00	(0-106)	0,00	
Superficie principale (S1)	(29,0-27,0)	689,50	(29,0-29,0)	-10,50	
Superficie commerciale (SUP)	(29,0-27,0)	0,00	(29,0-29,0)	0,00	
Prezzo corretto		10.139,50		10.139,50	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(10.139,50 - 10.139,50) * 100] / 10.139,50 = 0,00\% < 5\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(10.139,50 + 10.139,50) / 2 = 10.139,50$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 03 - Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	10.139,50

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

10.140,00 €


Diconsi Euro diecimilacentoquaranta

Valore Assicurabile	0,00
---------------------	------


Valore di Pronto realizzo	0,00
---------------------------	------

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Unità immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub.17


N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ) il Valore di mercato alla data di stima del 01/02/2024 è pari a 149.190,00 € per 94,9 m ² pari a 1.572,08 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 01/02/2024 è pari a € per 94,9 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 01/02/2024 è pari a € per 94,9 m ² pari a 0,00 €/m ²	 149.190,00
Totale		149.190,00

Lotto 02 - Unità Immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub. 8

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ) il Valore di mercato alla data di stima del 01/02/2024 è pari a 13.320,00 € per 38,0 m ² pari a 350,53 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 01/02/2024 è pari a € per 38,0 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 01/02/2024 è pari a € per 38,0 m ² pari a 0,00 €/m ²	 13.320,00
Totale		13.320,00



Lotto 03 - Unità immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub. 9

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ) il Valore di mercato alla data di stima del 01/02/2024 è pari a 10.140,00 € per 29,0 m ² pari a 349,66 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 01/02/2024 è pari a € per 29,0 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 01/02/2024 è pari a € per 29,0 m ² pari a 0,00 €/m ²	 10.140,00
Totale		10.140,00
Totale Lotti		172.650,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Unità immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub.17

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento sito in Via ALDO MORO, 50 PIGNOLA (PZ) Valore di mercato (01/02/2024) Fg. 18 Part. 1686 Sub. 17 A 3 -Abitazione economica Rendita 283,48 € Superficie di 91,00 m ² per 1.639,45 €/m ² pari a	149.190,00
Totale	149.190,00

02 - Unità Immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub. 8

Compendio catastale	Valore (€)
Box sito in Via ALDO MORO, 50 PIGNOLA (PZ) Valore di mercato (01/02/2024) Fg. 18 Part. 1686 Sub. 8 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 56,24 € Superficie di 38,00 m ² per 350,53 €/m ² pari a	13.320,00
Totale	13.320,00

03 - Unità immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub. 9

Compendio catastale	Valore (€)
Box sito in Via ALDO MORO, 50 PIGNOLA (PZ) Valore di mercato (01/02/2024) Fg. 18 Part. 1686 Sub. 9 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 44,31 € Superficie di 29,00 m ² per 349,66 €/m ² pari a	10.140,00
Totale	10.140,00



RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Unità immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub.17

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Via ALDO MORO, 50 PIGNOLA (PZ)	
il Valore di mercato alla data di stima del 01/02/2024	
Proprietario	
1 Liubenoc Iana	
Comune di PIGNOLA Fg. 18 Part. 1686 Sub. 17	
A 3 -Abitazione economica Rendita 283,48 € Quota 1000/1000 di 149.190,00	149.190,00
Totale in proprietà	149.190,00

Totale 01 - Unità immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub.17 **149.190,00**

02 - Unità Immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub. 8

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Box sito in Via ALDO MORO, 50 PIGNOLA (PZ)	
il Valore di mercato alla data di stima del 01/02/2024	
Proprietario	
1 Liubenoc Iana	
Comune di PIGNOLA Fg. 18 Part. 1686 Sub. 8	
C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 56,24 € Quota 1000/1000 di 13.320,00	13.320,00
Totale in proprietà	13.320,00

Totale 02 - Unità Immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub. 8 **13.320,00**

03 - Unità immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub. 9

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Box sito in Via ALDO MORO, 50 PIGNOLA (PZ)	
il Valore di mercato alla data di stima del 01/02/2024	
Proprietario	
1 Liubenoc Iana	
Comune di PIGNOLA Fg. 18 Part. 1686 Sub. 9	
C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 44,31 € Quota 1000/1000 di 10.140,00	10.140,00
Totale in proprietà	10.140,00

Totale 03 - Unità immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub. 9 **10.140,00**



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

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	[REDACTED]	0,00
2	[REDACTED]	172.650,00
Totale		172.650,00



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..

Il creditore procedente B. [REDACTED] con sede in Roma alla Piazza del Gesù n.17, partita

[REDACTED]

[REDACTED] studio elettivamente domiciliato in Pignola (PZ) all'Via C. di S. [REDACTED]

certificazione notarile sostitutiva. Tale certificazione risale almeno 20 anni precedenti la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici del compendio pignorato sono quelli indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati. Lo scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Pignola (PZ) la comunicazione dello stato di famiglia, la comunicazione di stato libero, la comunicazione di residenza storico 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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 "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.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.

I beni oggetto di pignoramento risultano essere:

- appartamento ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, intestato ai sig. [REDACTED] A [REDACTED] avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni; sig. [REDACTED] avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.17, piano secondo, interno 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 283,48, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;

- locale autorimessa ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, intestato ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni; sig.ra [REDACTED] avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.8, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita € 56,24, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;

- locale autorimessa ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, intestato ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni; sig.ra [REDACTED] avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del



Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.9, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita € 44,31, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;

Il sottoscritto, visto lo stato dei luoghi e tenuto conto dell'andamento di mercato della zona, ritiene di procedere alla suddivisione del compendio pignorato in più lotti.

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 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 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 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.17, piano secondo, interno 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 283,48. L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano secondo di un complesso residenziale a carattere



condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra, uno seminterrato e un vano scala insistente su un lotto (destinato, per le parti non edificate, ad area cortiva comune). Al compendio immobiliare si accede dal vano scala in comune con le altre unità abitative presenti nel fabbricato. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito nell'anno 2009, realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. All'immobile si accede da una stradina privata collegata con Via Aldo Moro. Esso è ubicato a Pignola (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'unità abitativa oggetto di stima, si compone di soggiorno con balcone, cucina con balcone, due bagni, due camere da letto, disimpegno e un balcone. Presenta un livello di finitura medio e uno stato di manutenzione adeguato; in particolare è caratterizzata da pareti (esterne ed interne) intonacate a civile e dipinte, pavimenti in parquet (e rivestimenti, ove presenti), le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in pvc con vetro camera, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato. È dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 2.70 metri. All'appartamento sono annessi due garage (Lotto 1 e 2) al piano seminterrato. Non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica (APE) originale. Lo stesso è in copia allegato all'atto di provenienza del bene e regolarmente in vigore.

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.8, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita € 56,24. L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano seminterrato di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra, uno seminterrato e un vano scala insistente su un lotto (destinato, per le parti non edificate, ad area cortiva comune). Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede sia dal vano scala in comune con le altre unità presenti nel fabbricato, sia dal piazzale antistante l'edificio collegato direttamente con Via Aldo Moro. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito nell'anno 2009. Esso è ubicato a Pignola (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il locale garage risulta in buone condizioni ed è fornito di impianto elettrico. L'altezza interna è pari a 2,60 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione.

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.9, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita € 44,31. L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano seminterrato di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra, uno seminterrato e un vano scala insistente su un lotto (destinato, per le parti non edificate, ad area cortiva comune). Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede sia dal vano scala in comune con le altre unità presenti nel fabbricato, sia dal piazzale antistante l'edificio collegato direttamente con Via Aldo Moro. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito nell'anno 2009. Esso è ubicato a Pignola (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il locale garage risulta in buone condizioni ed è fornito di impianto elettrico. L'altezza interna è pari a 2,60 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione.

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 1

Lo scrivente Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. ha acquisito sia le visure attuali che storiche del bene de quo sia al NCT che NCEU e la relativa planimetria catastale corrispondente.

Sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.17, piano secondo, interno 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 283,48, intestato ai sig.ri [REDACTED]

avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano secondo di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra e uno seminterrato.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito nell'anno 2009, realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. All'immobile si accede da una stradina privata collegata con Via Aldo Moro. Esso è ubicato a Pignola (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto, disimpegno e tre balconi. È dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 2.70 metri, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in pvc con vetro camera, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato ed è in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare pignorato è stato costruito sulla particella individuata al NCT al foglio di mappa 18 particella 1686.

In conclusione, 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.

LOTTO 2



Lo scrivente Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. ha acquisito sia le visure attuali che storiche del bene de quo sia al NCT che NCEU e la relativa planimetria catastale corrispondente. Sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.8, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita € 56,24, intestato ai sig.ri **[REDACTED]** avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni; sig.ra **[REDACTED]** avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano seminterrato di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra e uno seminterrato.

Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede sia dal vano scala in comune con le altre unità presenti nel fabbricato, sia dal piazzale antistante l'edificio collegato direttamente con Via Aldo Moro. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito nell'anno 2009.

Esso è ubicato a Pignola (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il locale garage risulta in buone condizioni ed è fornito di impianto elettrico. L'altezza interna è pari a 2,60 metri.

L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione.

Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobile pignorato è stato costruito sulla particella individuata al NCT al foglio di mappa 18 particella 1686.

In conclusione, 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.

LOTTO 3

Lo scrivente Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. ha acquisito sia le visure attuali che storiche del bene de quo sia al NCT che NCEU e la relativa planimetria catastale corrispondente. Sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.9, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita € 44,31, intestato ai sig.ri **[REDACTED]** avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni; sig.ra **[REDACTED]** avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano seminterrato di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra e uno seminterrato.

Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede sia dal vano scala in comune con le altre unità presenti nel fabbricato, sia dal piazzale antistante l'edificio collegato direttamente con Via Aldo Moro. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito nell'anno 2009.

Esso è ubicato a Pignola (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il locale garage risulta in buone condizioni ed è fornito di impianto elettrico. L'altezza interna è pari a 2,60 metri.

L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione.

Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobile pignorato è stato costruito sulla particella individuata al NCT al foglio di mappa 18 particella 1686.

In conclusione, 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.

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



Non è stato reperito il certificato di Agibilità, lo stesso è stato richiesto dal costruttore al Comune di Pignola (PZ) in data 19 giugno 2009 ma mai rilasciato.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei già menzionati provvedimenti.

PREZZO BASE: €

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.9, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita € 44,31, intestato ai sig.ri **[REDACTED]** avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni; sig. **[REDACTED]** avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000.

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa confina a:

- nord con corridoio condominiale (BCNC mappale 1686 sub. 1) salvo se altri;
- est con mappale 1686 sub. 8 salvo se altri;
- sud con corte comune salvo se altri;
- ovest con mappale 1686 sub. 10 salvo se altri.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato risulta essere stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n.37/2007 del 12.06.2007 prot. n.386U.T., prat. n.538;
- Autorizzazione Paesaggistica n.7022 del 04/06/2007;
- Collaudo Statico depositato presso la Regione Basilicata, Dipartimento Infrastrutture e Mobilità, Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 2010212009 con il n°49BIIIC;

Non è stato reperito il certificato di Agibilità, lo stesso è stato richiesto dal costruttore al Comune di Pignola (PZ) in data 19 giugno 2009 ma mai rilasciato.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei già menzionati provvedimenti.

PREZZO BASE: €

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



raccolta n.22397, registrato a Potenza il 14 gennaio 2015 al n.288 e trascritto il 15 gennaio 2015 ai nn. 699/636 (cfr. allegato Compravendita rep.n.92627) con il quale il sig. [REDACTED], con la riserva del diritto di Abitazione vita natural durante per quota 1000/1000 ha venduto alla sig.ra [REDACTED] Proprietà per la quota 1000/1000;
- atto di compravendita del 20 luglio 2009 per notar dott. Antonio Di Lizia di Potenza, repertorio n.85297, raccolta n.16980, registrato a Potenza il 04 agosto 2009 al n. 3989 serie 1T e trascritto il 5 agosto 2009 ai nn. 14339/11099 (cfr. allegato Compravendita rep.n.85297) con la quale la S[REDACTED], con sede in [REDACTED] ha venduto al [REDACTED] nato a Potenza (PZ) il 17 [REDACTED] i diritti di Proprietà per la quota 1000/1000.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.8, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita € 56,24; intestata [REDACTED] avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni; sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]) avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000, in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 18 dicembre 2014 per notar dott. Antonio Di Lizia di Potenza, repertorio n.92627, raccolta n.22397, registrato a Potenza il 14 gennaio 2015 al n.288 e trascritto il 15 gennaio 2015 ai nn. 699/636 (cfr. allegato Compravendita rep.n.92627) con il quale il sig. [REDACTED] con la riserva del diritto di Abitazione vita natural durante per quota 1000/1000 ha venduto alla sig.ra [REDACTED] i diritti di Proprietà per la quota 1000/1000;
- atto di compravendita del 20 luglio 2009 per notar dott. Antonio Di Lizia di Potenza, repertorio n.85297, raccolta n.16980, registrato a Potenza il 04 agosto 2009 al n. 3989 serie 1T e trascritto il 5 agosto 2009 ai nn. 14339/11099 (cfr. allegato Compravendita rep.n.85297) con la quale la S[REDACTED] ha venduto al sig. [REDACTED] i diritti di Proprietà per la quota 1000/1000.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.9, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita € 44,31; intestato ai sig.ri [REDACTED] avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni; sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]) avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000, in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 18 dicembre 2014 per notar dott. Antonio Di Lizia di Potenza, repertorio n.92627, raccolta n.22397, registrato a Potenza il 14 gennaio 2015 al n.288 e trascritto il 15 gennaio 2015 ai nn. 699/636 (cfr. allegato Compravendita rep.n.92627) con il quale il sig. [REDACTED] con la riserva del diritto di Abitazione vita natural durante per quota 1000/1000 ha venduto alla sig. [REDACTED] i diritti di Proprietà per la quota 1000/1000;
- atto di compravendita del 16 febbraio 2011 per notar dott.ssa Beatrice Simone di Potenza, repertorio n.63766, raccolta n.21735, registrato a Potenza il 23 febbraio 2011 al n.936 e trascritto il 23 febbraio 2011 ai nn. 2686/2100 (cfr. allegato Compravendita rep.n.63766) con la quale la Società [REDACTED] con sede in Potenza alla [REDACTED] ha venduto al sig. [REDACTED] i diritti di Proprietà per la quota 1000/1000.



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.

LOTTO 1

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato risulta essere stato realizzato con i seguenti provvedimenti:

- Permesso di Costruire n.37/2007 del 12.06.2007 prot. n.386U.T., prat. n.538;
- Autorizzazione Paesaggistica n.7022 del 04/06/2007;
- Collaudo Statico depositato presso la Regione Basilicata, Dipartimento infrastrutture e Mobilità, Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 2010212009 con il n°49BIIIC;

Non è stato reperito il certificato di Agibilità, lo stesso è stato richiesto dal costruttore al Comune di Pignola (PZ) in data 19 giugno 2009 ma mai rilasciato.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei già menzionati provvedimenti.

LOTTO 2

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato risulta essere stato realizzato con i seguenti provvedimenti:

- Permesso di Costruire n.37/2007 del 12.06.2007 prot. n.386U.T., prat. n.538;
- Autorizzazione Paesaggistica n.7022 del 04/06/2007;
- Collaudo Statico depositato presso la Regione Basilicata, Dipartimento infrastrutture e Mobilità, Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 2010212009 con il n°49BIIIC;

Non è stato reperito il certificato di Agibilità, lo stesso è stato richiesto dal costruttore al Comune di Pignola (PZ) in data 19 giugno 2009 ma mai rilasciato.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei già menzionati provvedimenti.

LOTTO 3

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato risulta essere stato realizzato con i seguenti provvedimenti:

- Permesso di Costruire n.37/2007 del 12.06.2007 prot. n.386U.T., prat. n.538;
- Autorizzazione Paesaggistica n.7022 del 04/06/2007;
- Collaudo Statico depositato presso la Regione Basilicata, Dipartimento infrastrutture e Mobilità, Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 2010212009 con il n°49BIIIC;

Non è stato reperito il certificato di Agibilità, lo stesso è stato richiesto dal costruttore al Comune di Pignola (PZ) in data 19 giugno 2009 ma mai rilasciato.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei già menzionati provvedimenti.

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 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è occupato da uno dei debitori eseguiti sig. **[REDACTED]** avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano contratti di locazione in essere.

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è occupato da uno dei debitori eseguiti sig. **[REDACTED]** avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano contratti di locazione in essere.

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è occupato da uno dei debitori eseguiti sig. **[REDACTED]** avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano contratti di locazione in essere.

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) **Difformità 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) **Difformità 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.

Per i beni oggetto della presente indagine valutativa, esiste regolamento di condominio, allegato agli atti notarili di provenienza dei beni.

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.

I beni di cui non ricadano 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.

I beni di cui non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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.

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto Esperto Stimatore, risulta che gli esecutati sig. G. [REDACTED] P. [REDACTED] avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni; sig. [REDACTED] [REDACTED] avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000, sono in regola con i pagamenti degli oneri condominiali, salvo conguaglio. Il condominio non ha in essere alcuna causa civile e non ci sono ulteriori riscossioni su bilanci straordinari (cfr. allegato Attestato contabile condominio).

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.**

Il criterio adottato per la stima del compendio pignorato è il metodo Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il Market Comparison Approach (MCA) si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al



prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Il sottoscritto ha provveduto a definire per ciascun lotto pignorato una superficie catastale lorda considerando:
- superficie dei vani principali e quelli accessori al servizio diretto dell'abitazione;
- superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare computata nella misura del 30%.

LOTTO 1

In riferimento alle superfici lorde menzionate in premessa, si ha:

- Superficie Principale (abitazione) mq. 86,57;
- Balconi mq. 8,28;

Con il metodo MCA (Market Comparison Approach) risulta un valore medio di mercato pari a 1.572,82 €/mq., pertanto, il valore del lotto risulta essere pari a € 149.182,01 (centoquarantanovemilacentottantadue/01) Importo arrotondato per eccesso a € 149.190,00 (centoquarantanovemilacentonovanta/00)

LOTTO 2

In riferimento alle superfici lorde menzionate in premessa, si ha:

- Superficie Principale mq. 38;

Con il metodo MCA (Market Comparison Approach) risulta un valore medio di mercato pari a 350,28 €/mq., pertanto, il valore del lotto risulta essere pari a € 13.310,50 (tredicimilatrecentodieci/50) Importo arrotondato per eccesso a € 13.320,00 (tredicimilatrecentoventi/00)

LOTTO 3

In riferimento alle superfici lorde menzionate in premessa, si ha:

- Superficie Principale mq. 29;

Con il metodo MCA (Market Comparison Approach) risulta un valore medio di mercato pari a 349,64 €/mq., pertanto, il valore del lotto risulta essere pari a € 10.139,50 (diecimilacentotrentanove/50) Importo arrotondato per eccesso a € 10.140,00 (diecimilacentoquaranta/00)

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.

I beni pignorati sono di proprietà dei seguenti esecutati:

- sig. [REDACTED] avente diritto di Abitazione per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni;
- sig.ra Li [REDACTED] avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000.

Non è possibile la separazione in natura della quota in titolarità degli esecutati.

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.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito dall'ufficio Anagrafe del Comune di Pignola (PZ) i seguenti certificati anagrafici degli esecutati:

- [REDACTED]
- Comunicazione integrale stato di famiglia;
 - Comunicazione di stato libero;
 - Comunicazione di residenza storico.

- [REDACTED]
- Comunicazione di residenza storico;
 - Comunicazione di stato di famiglia storico.

Come si evince dalla Comunicazione di residenza storico, la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] risulta cancellata dall'anagrafe del Comune di Pignola (PZ) dal 19 settembre 2017 per essere emigrata all'estero (Chaul-Moldavia).



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 04 settembre 2023;
- 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 18 part.IIa 1686 sub.17_Storica	x	✓	x
2	NCT_Foglio 18 part.IIa 1686_Storica	x	✓	x
3	Estratto di Mappa	x	✓	x
4	Planimetria Catastale	x	✓	x
5	Elaborato Planimetrico_Sub.17	x	✓	x
6	Ortofoto_Foglio 18 part.IIa 1686	x	✓	x
7	Ingresso Fabbriicato	x	✓	x
8	Ascensore	x	✓	x
9	Ingresso Appartamento	x	✓	x
10	Soggiono	x	✓	x
11	Soggiorno	x	✓	x
12	Cucina	x	✓	x
13	Cucina	x	✓	x
14	Bagno 1	x	✓	x
15	Bagno 2	x	✓	x
16	Camera 1	x	✓	x
17	Camera 2	x	✓	x
18	Disimpegno	x	✓	x
19	Balcone Soggiorno	x	✓	x
20	Balcone Cucina	x	✓	x
21	Balcone Cucina	x	✓	x
22	Balcone Camera 1-2	x	✓	x
23	Planimetria Stato di Fatto_Foglio 18 part.IIa 1686 sub. 17	x	✓	x
24	Permesso di Costruire	x	✓	x
25	Progetto Edilizio	x	✓	x
26	Comunicazione Fine Lavori	x	✓	x
27	Compravendita rep. n.92627	x	✓	x
28	Compravendita rep. n. 85297	x	✓	x
29	Comunicazione di Residenza Storico_	x	✓	x
30	Comunicazione di Stato Libero_	x	✓	x
31	Comunicazione Stato di Famiglia_	x	✓	x
32	Comunicazione di Residenza Storico_	x	✓	x
33	Comunicazione Stato di Famiglia Storico_	x	✓	x
34	Attestazione Condominio	x	✓	x

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
----	-----------	----------	----------------------	-----------------



1	NCT_Foglio 18 part.IIa 1686_Storica	x	✓	x
2	NCEU_Foglio 18 part.IIa 1686 sub.8_Storica	x	✓	x
3	Estratto di Mappa	x	✓	x
4	Planimetria catastale	x	✓	x
5	Elaborato Planimetrico_Sub.8	x	✓	x
6	Ortofoto_Foglio 18 part.IIa 1686	x	✓	x
7	Accesso Carrabile	x	✓	x
8	Accesso Carrabile	x	✓	x
9	Accesso Box	x	✓	x
10	Box	x	✓	x
11	Planimetria Stato di Fatto_Foglio 18 part.IIa 1686 sub. 8.	x	✓	x
12	Compravendita rep. n.92627	x	✓	x
13	Compravendita rep. n. 85297	x	✓	x

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	NCT_Foglio 18 part.IIa 1686_Storica	x	✓	x
2	NCEU_Foglio 18 part.IIa 1686 sub.9_Storica	x	✓	x
3	Planimetria Catastale	x	✓	x
4	Estratto di Mappa	x	✓	x
5	Elaborato Planimetrico_Sub.9	x	✓	x
6	Ortofoto_Foglio 18 part.IIa 1686	x	✓	x
7	Accesso Carrabile	x	✓	x
8	Accesso Carrabile	x	✓	x
9	Accesso Box	x	✓	x
10	Accesso Interno	x	✓	x
11	Stato di Fatto_Foglio 18 part.IIa 1686 sub. 9.	x	✓	x
12	Compravendita rep. n. 63766	x	✓	x
13	Compravendita rep. n. 92627	x	✓	x



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 Unità immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub.17

Appartamento Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Scheda immobile	21
Geografia	23
Consistenze superficiali	24
Caratteristiche	27
Segmento di mercato	28
Documenti	29
Consistenza catastale	54
Valutazione	55
Due diligence	55
Comparabili	57
Market Comparison Approach	59
Risultati della valutazione	62

Lotto Unità Immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub. 8

Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Scheda immobile	63
Geografia	65
Consistenze superficiali	66
Caratteristiche	69
Segmento di mercato	70
Documenti	71
Consistenza catastale	82
Valutazione	83
Due diligence	83
Comparabili	85
Market Comparison Approach	87
Risultati della valutazione	90

Lotto Unità immobiliare foglio 18 part.IIa 1686 sub. 9

Box Via ALDO MORO, 50 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Scheda immobile	91
-----------------	----



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

Geografia	93
Consistenze superficiali	94
Caratteristiche	97
Segmento di mercato	98
Documenti	99
Consistenza catastale	110
Valutazione	111
Due diligence	111
Comparabili	113
Market Comparison Approach	115
Risultati della valutazione	118
Quadro riassuntivo	118
Risposte ai quesiti	122
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	142
Elenco documenti	143

