

■ **Data della valutazione**

mercoledì 20/11/2019

■ **Data del rapporto**

venerdì 13/06/2025

Rapporto di Valutazione Immobiliare Integrativo rev.2

■ **Numero della pratica**

Procedimento n.14/2018 R.G.E.

■ **Richiedente valutazione**

TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

■ **Valutatore**

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



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Rapporto di valutazione immobiliare beni ubicati nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) e Atella (PZ).

■ **Valore**

248.700,00 € Diconsi Euro duecentoquarantaottomilasettecento

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 02 - Macello - C.da Macchia la Corte S.n.c. - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ)

1	Macello - Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)	
Classificazione	Macello	
Comune	RUVO DEL MONTE	
Indirizzo	Contrada Macchia la corte, S.n.c.	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 25 Part. 59 Sub. 4 Fg. 25 Part. 59 Sub. 5	
Superficie (m²)	1.089,20	
Valore unitario (€/m²)	223,37	
Valore di mercato (€)	243.300,00	

■ Lotto 03 - Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

1	Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)	
Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	RUVO DEL MONTE	
Indirizzo	Contrada Macchia la corte,	
Proprietà		
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 25 Part. 1043 Fg. 25 Part. 1045 Fg. 25 Part. 1047	
Superficie (m²)	13.301,00	
Valore unitario (€/m²)	0,41	
Valore di mercato (€)	5.400,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Macello, sito in Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - RUVO DEL MONTE (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Macello - Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 02/12/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di RUVO DEL MONTE Comune Catastale di RUVO DEL MONTE

Catasto Fabbricati

Fg. 25 Part. 59 Sub. 4 Categoria: D 8, Rendita 4.142,36 €

Fg. 25 Part. 59 Sub. 5 Categoria: F 3 -Unità in corso di costruzione, 0 m, Rendita 0,00 €

- 2 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Contrada MACCHIA LA CORTE - RUVO DEL MONTE (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 14/03/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di RUVO DEL MONTE Comune Catastale di RUVO DEL MONTE

Catasto Terreni

Fg. 25 Part. 1043 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 58 a 65 ca, RD 9,09 €, RA 7,57 €

Fg. 25 Part. 1045 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 16 a 73 ca, RD 2,59 €, RA 2,16 €

Fg. 25 Part. 1047 Qualità: Pascolo arborato, Classe 2, 0 ha 57 a 63 ca, RD 2,98 €, RA 2,08 €

PREMESSA

All'udienza del 19 marzo 2025 il Giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Davide Visconti, vista la relazione del Professionista delegato Notaio dott. Antonio Di Lizia depositata in data 18 marzo 2025, nella quale ha rappresentato quanto segue per i lotti 2 e 3:

- lotto 2, è ancora in corso la regolarizzazione catastale, evidenziata dal CTU nella descrizione del lotto e confermata dallo stesso verbalmente dopo essere stato sentito;

- lotto 3, nella descrizione il CTU continua a riportare le particelle di terreno che costituiscono relitti stradali, con rideterminazione del solo importo a base d'asta, senza riformulare la descrizione, pertanto, a parere dello scrivente, allo stato si possono porre in vendita solo i lotti nn. 1-4 e 5, riformulando la descrizione in modo più sintetico, occorrendo l'integrazione peritale per i lotti nn. 2 e 3.

Per quanto su descritto, l'Il.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Davide Visconti, ha ordinato allo scrivente CTU di integrare la perizia in relazione al lotti 2 e 3.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Valutatore	Geom. Giuseppe Araneo Piazza Sibilla, 16 - 85020 PESCAPAGANO - PZ Tel. (+39) 976 5658 Cel. (+39) 335 7533223 Nato il 31/05/1972 a PESCAPAGANO CF: RNAGPP72E31G496M
Custode Giudiziario	Dott. Antonio Di Lizia Piazza Don Uva, 1 - 85100 POTENZA - PZ Tel. (+39) 0971-444777
Creditore procedente	Spett.le POP NPLS 2018 S.r.l. Piazzale LUIGI RIZZO, 12 - 85100 POTENZA - PZ CF: 04952350264 - PIVA: 04952350264
Debitore	Spett.le XXXXXXXX. Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c - 85020 RUVO DEL MONTE - PZ CF: XXXXXXXXXXXXX
Debitore	Sig. XXXXXXXXXXXX Corso ITALIA, 156 - 85020 RUVO DEL MONTE - PZ Nato XXXXXXXXXXXX a RUVO DEL MONTE CF: XXXXXXXXXXXXX
Debitore	Sig.ra XXXXXXXXXXXX Corso ITALIA, 156 - 85020 RUVO DEL MONTE - PZ Nata il XXXXXXXX a RUVO DEL MONTE CF: XXXXXXXXXXXXX
Creditori intervenuti	Spett.le Agenzia delle Entrate - Riscossione PIVA: 13756881002
Creditori intervenuti	Spett.le OVIMPORT 2009 SAS DI AURELIO CAGGIANELLI PIVA: 01739520763

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

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

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	Descrizione
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

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

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

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Macello - C.da Macchia la Corte S.n.c. - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ)
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Macello - Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Macello - Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Denominazione

Data inserimento	13/06/2025	Data ultima modifica	16/06/2025
Codice	Subject_14/2018		
Classificazione	Macello		
Denominazione	Immobile a destinazione speciale		
Destinazione	Industriale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	1.089,20 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (...)		



Ubicazione

Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. -

85020 RUVO DEL MONTE - (PZ)

Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO - P.ZZA XXV APRILE - VIA ROMA - VIA PIAVE - VIA OCCIDENT...

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Terra			Interno	

Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un immobile a destinazione speciale adibito a Macello, con le relative pertinenze ed accessori, per la lavorazione delle carni, ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla c.da Macchia la Corte S.n.c..

Il compendio immobiliare è situato lungo la strada Comunale Liento Cupone che collega Via Sant'Anna, a circa 1 km dal centro cittadino. La struttura portante è composta da colonne in acciaio del tipo IPE, le quali portano la capriata formata da una trave IPE ed un tirante, nel piano della falda è disposta una controventatura a croce di S. Andrea in senso trasversale. La copertura poggia sugli arcarecci tipo omega ed è costituita da un doppio strato, con interposto strato coibente di lana di roccia.

Le fondazioni sono a platea in c.a.. La muratura di tompagno è stata realizzata con blocchi di cemento, il pavimento in battuto di cemento su sovrastante vespaio di tramezzatura. Gli infissi, porte e finestre sono stati realizzati in profili metallici scatolari del tipo scorrevole ad ante verticali con una passata di minio e con smalto di colore grigio.

Intorno al capannone è stato realizzato un piazzale in battuto di cemento allo scopo di regimentare le acque. Il compendio immobiliare pignorato si sviluppa su tre livelli. Al Piano Terra si trova ubicato il locale di macellazione, le stalle di attesa e sosta degli ovini in attesa di macellazione, le celle di raffreddamento, lo spogliatoio sporco, l'ufficio spedizione, l'area di carico, il deposito attrezzi, l'ufficio veterinario, lo spogliatoio pulito, l'area dissanguamento. A valle del compendio pignorato è ubicato il casotto per la raccolta delle pelli. Tale locale è attrezzato all'uso mediante pavimentazioni e rivestimenti, nonché tutta l'impiantistica adatta al tipo di lavorazione che si esegue. Al Piano Primo, cui si accede tramite una scala esterna, trova ubicazione un piccolo vano utilizzato ad uso ufficio mentre al Piano Secondo trova ubicazione l'alloggio del custode in corso di costruzione e non ancora abitabile. Attualmente l'unità immobiliare si presenta con pareti divisorie non realizzate, pareti perimetrali interne non intonacate, piano di calpestio realizzato in calcestruzzo, privo di rivestimenti e sanitari. Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è adibito a Macello, con le relative pertinenze ed accessori, per la lavorazione delle carni, di proprietà della xxxxxxxx., ed è attualmente occupato dalla Società Ovinex S.r.l. con regolare contratto di fitto di azienda.

All'immobile si accede tramite un cancello in ferro che si immette su un piazzale in cemento che è perimetrale al corpo di fabbrica, funge da spazio di manovra per i mezzi a servizio dell'attività e da parcheggio per i dipendenti della stessa.

■ Provenienza e titolarità

Il compendio pignorato risulta essere pervenuto alla Società xxxxxxxxx. con sede in Ruvo del Monte (PZ), per la quale ha accettato ed acquistato il suo legale rappresentante sig. xxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il 02 luglio 1957, c.f. xxxxxxxxx con atto di compravendita per notar dott. Consalvo Giuratrabocchetti del 05 ottobre 1995, repertorio n.90041, raccolta n.23593, registrato a Melfi (PZ) il 06 ottobre 1995 al n.1608 Mod. I-V e, trascritto a Potenza il 10 ottobre 1995 al n.12708 R.G. e al n.11107 R.P. (cfr. allegato) con il quale la sig.ra xxxxxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il 25 marzo 1921, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx, per la proprietà di 1000/1000, hanno venduto l'immobile pignorato.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Macello
Destinazione	Industriale
Proprietà	BE - Pubblica edifici indisponibili

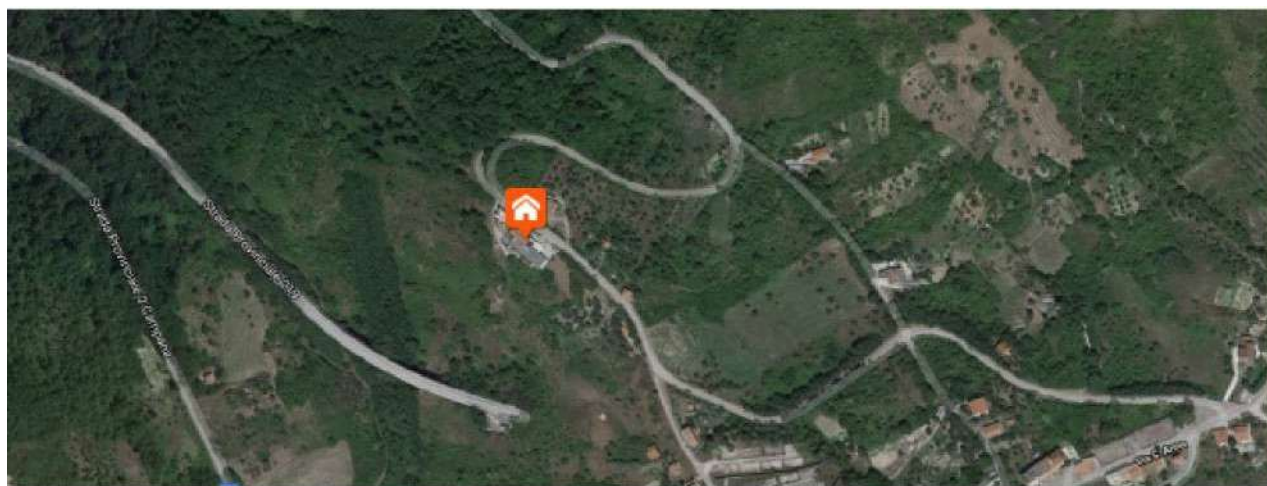
GEOGRAFIA

LOTTO 02-Macello - Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	RUVO DEL MONTE		
Zona			
Indirizzo	Contrada MACCHIA LA CORTE		
Civico	S.n.c.	Cap	85020
Latitudine	40° 51' 12,7008"	Longitudine	15° 32' 21,0660"

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa confina a:

- nord con strada comunale salvo se altri;
- est con strada comunale salvo se altri;
- sud con mappale 1045 e 1029 salvo se altri;
- ovest con mappale 1043 e 1047 salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

All'immobile si accede dalla strada Comunale Macchia la Corte.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Macello - Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza

Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m^2) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

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:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae 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).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

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.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- 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;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Misure da planimetria catastale

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m^2)	Indice	Sup. Commerciale (m^2)
Superficie principale	S1	940,00	1,00	940,00
Superficie esterna esclusiva	Se	1.492,00	0,10	149,20
Totale Superficie (m^2)		2.432,00		1.089,20
Totale Volume Commerciale (m^3)				-

■ Consistenza per il Lotto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie esterna esclusiva	1.492,00	Se	0,10	149,20
Totale per piano	1.492,00			149,20

■ Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Casotto Piano S1	81,00	S1	1,00	81,00
Deposito Piano S1	9,00	S1	1,00	9,00
Totale per piano	90,00			90,00

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Macello Piano Terra	703,00	S1	1,00	703,00
Totale per piano	703,00			703,00

■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Ufficio Piano Primo	32,00	S1	1,00	32,00
Totale per piano	32,00			32,00

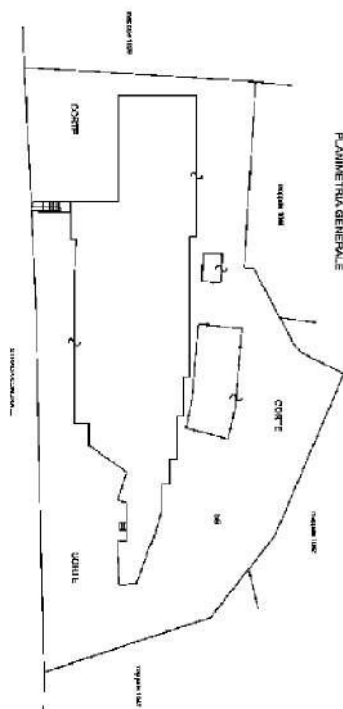
■ Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Alloggio Custode Piano Secondo	115,00	S1	1,00	115,00
Totale per piano	115,00			115,00

■ **Planimetria**

Subject_14/2018-Macello Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. RUVO DEL MONTE-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Lotto	Scala	1 : 1000
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	5

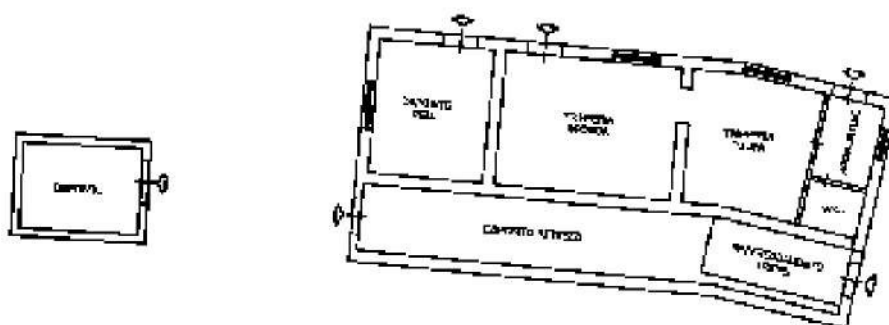


■ **Planimetria**

Subject_14/2018-Macello Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. RUVO DEL MONTE-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	6

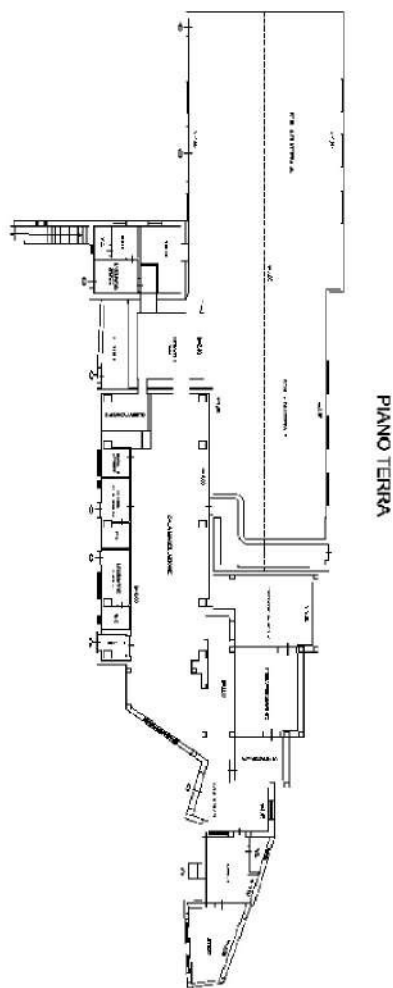
PIANO S1



■ **Planimetria**

Subject_14/2018-Macello Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. RUVO DEL MONTE-PZ

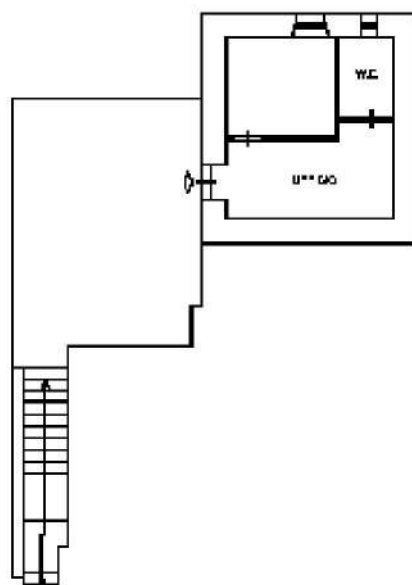
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	7



■ **Planimetria**

Subject_14/2018-Macello Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. RUVO DEL MONTE-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	8



PIANO PRIMO

h=2,40 mt

■ Planimetria
Subject_14/2018-Macello Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. RUVO DEL MONTE-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Secondo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	9



CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Macello - Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	940,0	m²	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	1.492,0	m²	0,10
Superficie commerciale	SUP	1.089,2	m²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	02/12/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-Macello - Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

■ **Denominazione**

Classificazione	Macello
Destinazione	Industriale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	RUVO DEL MONTE	Provincia	PZ
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Periferica		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Manufatti diversi	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Grande

■ **Tipologia edile**

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	1.089,20/1.089,20	100,00
Superficie principale	S1/SUP	940,00/1.089,20	86,30
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	1.492,00/1.089,20	136,98

■ **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-Macello - Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 Foglio 25 part.IIa 59 sub.4 del 15/06/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

N. 2 Foglio 25 part.IIa 59 sub.5 del 15/06/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 3 Estratto di Mappa del 15/06/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 4 Ortofoto del 15/06/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Planimetrie**

N. 5 Planimetria Generale del 13/06/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 6 Piano S1 del 13/06/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 7 Piano Terra del 13/06/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 8 Piano Primo del 13/06/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 9 Piano Secondo del 13/06/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Visure catastali**

N.1 - Foglio 25 part.IIIa 59 sub.4

--

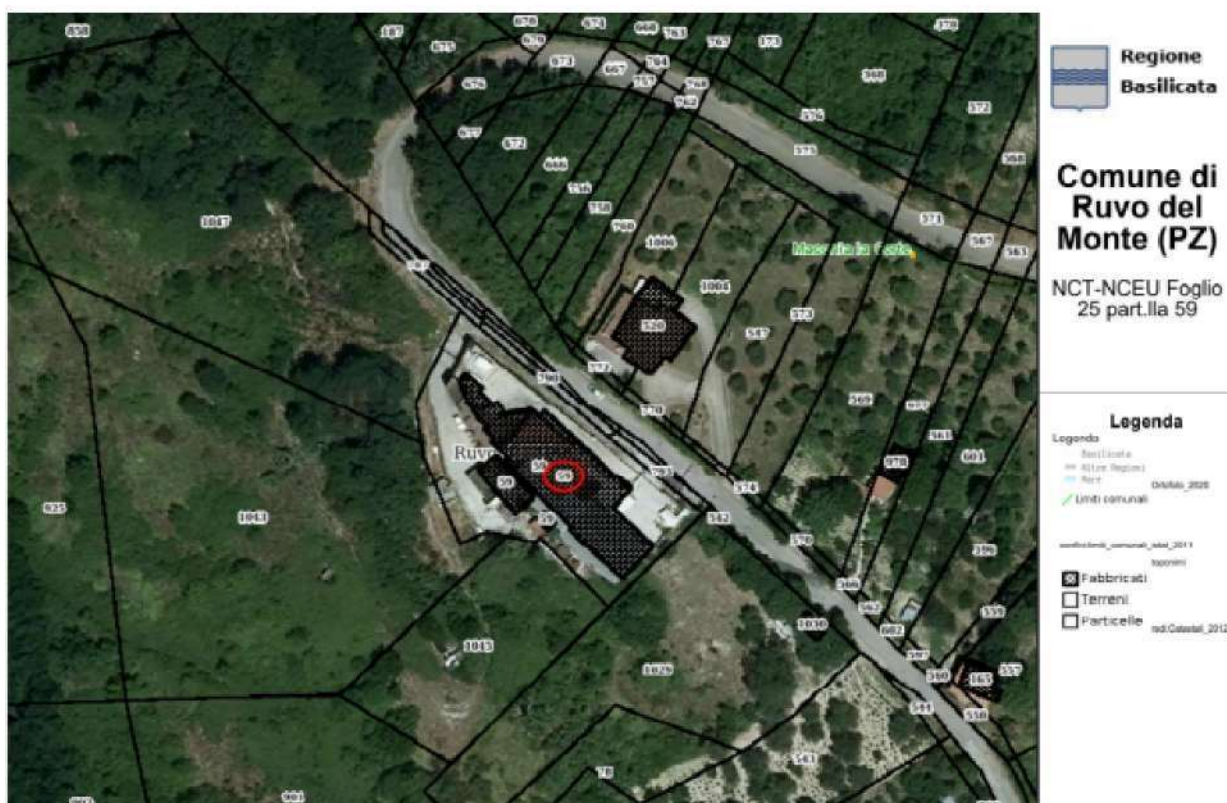
■ **Visure catastali**

N.2 - Foglio 25 part.IIIa 59 sub.5

--

Mappe di localizzazione / ubicazione

N.4 - Ortofoto



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	RUVU DEL MONTE	Provincia di	PZ
---------------------------------	----------------	---------------------	----

Fabbricati - Comune catastale di RUVU DEL MONTE (H646)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		25	59	4	D 8	-	-	4.142,36	787,05
2		25	59	5	F 3 -Unità in corso di costruzione	-	0 m	-	-
Totali								4.142,36	787,05

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 25 Part. 59 Sub. 4 (Bene principale) Situazione in atti al 15/06/2025

Piano di accesso: S1-T - 1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 787,05 m²

Conduzione: Affitto

Diritti Reali

xxxxxxxin proprietà dal 05/10/1995 al 16/06/2025 per 1000/1000

(2) - Dettagli Particella Fg. 25 Part. 59 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 15/06/2025

Piano di accesso: 2

Tipo di particella: Edificio

Conduzione: Affitto

Diritti Reali

S.A.R. S.r.l. CF. 00960360766 in proprietà dal 05/10/1995 al 16/06/2025 per 1000/1000

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

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m²)	VN(€)
1	.25.59.4.	D/8		787,05	terreno	Normale	215,00	169.215,75
2	.25.59.5.	F/3		0,00			0,00	0,00
Valore Normale complessivo								169.215,75

VALUTAZIONE

Macello - Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Macello sito in RUVO DEL MONTE (PZ), Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c., avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 02/12/2019.

DUE DILIGENCE

LOTTO 02 - Macello - Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
13/06/2025	Verifica della conformità (regolarità) ambientale	Non conforme	30.000,00
	E' stata accertata dall'ARPAB la presenza di amianto nelle lastre di copertura della stalla dell'opificio concesso in affitto, con prescrizione alla società SAR SRL, di effettuare interventi di bonifica. Per la bonifica dell'amianto, a cura di ditta specializzata e successivo rifacimento della copertura con pannelli sandwich coibentati occorrono circa € 30.000,00.		
13/06/2025	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	2.200,00
	Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, non era conforme a quello catastale utilizzato per la verifica di conformità. E' stato eseguito l'accatastamento del bene pignorato in modo da assegnargli la giusta categoria catastale "D".		
13/06/2025	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme	10.000,00
	A valle del compendio immobiliare pignorato (piano S1), è presente un casotto adibito a deposito non rappresentato nei grafici per il rilascio delle relative autorizzazioni edilizie. Lo stesso è stato rappresentato nell'atto di aggiornamento del catasto dei terreni "tipo mappale" eseguito nel 2020. Occorre presentare al Comune di Ruvo del Monte (PZ) sanatoria edilizia.		
13/06/2025	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Non conforme	25.000,00
	Al fine di rendere abitabile l'unità immobiliare posto al piano secondo (Alloggio custode) e identificato al NCEU al foglio di mappa 25, part.IIIa 59 sub. 5, occorrono lavori edili di completamento quantificati in euro 25.000,00 (venticinquemila).		
Totale costi ripristino Non conformità			67.200,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Macello - Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

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

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

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di RUVO DEL MONTE - Zona B1/Centrale/CENTRO ABITATO - P.ZZA XXV APRILE - VIA ROMA - VIA PIAVE - VIA OCCIDENTALE... - Destinazione Produttiva - Laboratori - Stato conservativo Normale	320,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di RUVO DEL MONTE - Zona B1/Centrale/CENTRO ABITATO - P.ZZA XXV APRILE - VIA ROMA - VIA PIAVE - VIA OCCIDENTALE... - Destinazione Produttiva - Laboratori - Stato conservativo Normale	250,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		285,00	2,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	285,00	-
	Prezzo medio corretto	285,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	1.089,20 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (285,00 €/m²) per la superficie commerciale (1.089,2 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 310.422,00 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Macello - Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

■ Valore di mercato

Valore di mercato		[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	67.200,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	310.422,00

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

310.422,00-67.200,00 = 243.300,00 €

Diconsi Euro duecentoquarantatremilatrecento

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 03-Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

■ **Denominazione**

Data inserimento	14/03/2025	Data ultima modifica	16/06/2025
Codice	Subject_14/2018_Pascolo Arborato		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	Terreni Agricoli nel Comune di Ruvo d...		
Destinazione	Agricola		
Proprietà			
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	13.301,00 m ² Consistenza da Superfici Catasta...		



■ **Ubicazione**

Contrada MACCHIA LA CORTE,
85020 RUVO DEL MONTE - (PZ)

■ **Descrizione principale**

Trattasi di particelle di terreno censite al NCT del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particelle 1045 (ex 589), 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 1047 (ex 922), 1043 (ex 924), il tutto come riportato nell'atto di pignoramento. In fase di sopralluogo è stato riscontrato che le particelle 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794 risultano essere "relitti stradali" per il quale non è stato eseguito l'aggiornamento cartografico e, pertanto, le già menzionate particelle non saranno considerate nel rapporto di valutazione immobiliare. Le particelle considerate nel rapporto di valutazione immobiliare "part.ile 1045 (ex 589), 1047 (ex 922), 1043 (ex 924)", per una superficie complessiva di ha 01.33.01 saranno valutate con l'effettiva "Qualità Culturale".

■ **Provenienza e titolarità**

Il compendio pignorato risulta essere pervenuto alla Società xxxxxxxx. con sede in Ruvo del Monte (PZ), per la quale ha accettato ed acquistato il suo legale rappresentante sig. xxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il 02 luglio 1957, c.f. xxxxxxxxx con atto di compravendita per notar dott. Consalvo Giuratrabocchetti del 05 ottobre 1995, repertorio n.90041, raccolta n.23593, registrato a Melfi (PZ) il 06 ottobre 1995 al n.1608 Mod. I-V e, trascritto a Potenza il 10 ottobre 1995 al n.12708 R.G. e al n.11107 R.P. (cfr. allegato) con il quale la sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a Ruvo del Monte (PZ) il 25 marzo 1921, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la proprietà di 1000/1000, hanno venduto l'immobile pignorato.

■ **Urbanistica e vincoli**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato, a seguito di richiesta dello scrivente Esperto Stimatore si evince che per il Comune di Ruvo del Monte (PZ) è vigente il Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. n°799 del 10.07.1987 e che i terreni, identificati al Catasto Terreni al foglio 25 particelle 787, 788, 789, 922, 589, 790, 791, 792, 793, 794, 924 ed oggetto di pignoramento, ricadono in:
- part.ile 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794 risultano essere Strada Pubblica - Macchia la Corte-Cupone;
- part.ile 1045 (ex 589), 1047 (ex 922) e 1043 (ex 924) ricadono in zona "E" Zona Agricola del vigente Piano Regolatore Generale.

■ **Highest and Best Use**

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola
Proprietà	CT - Pubblica terreni disponibili

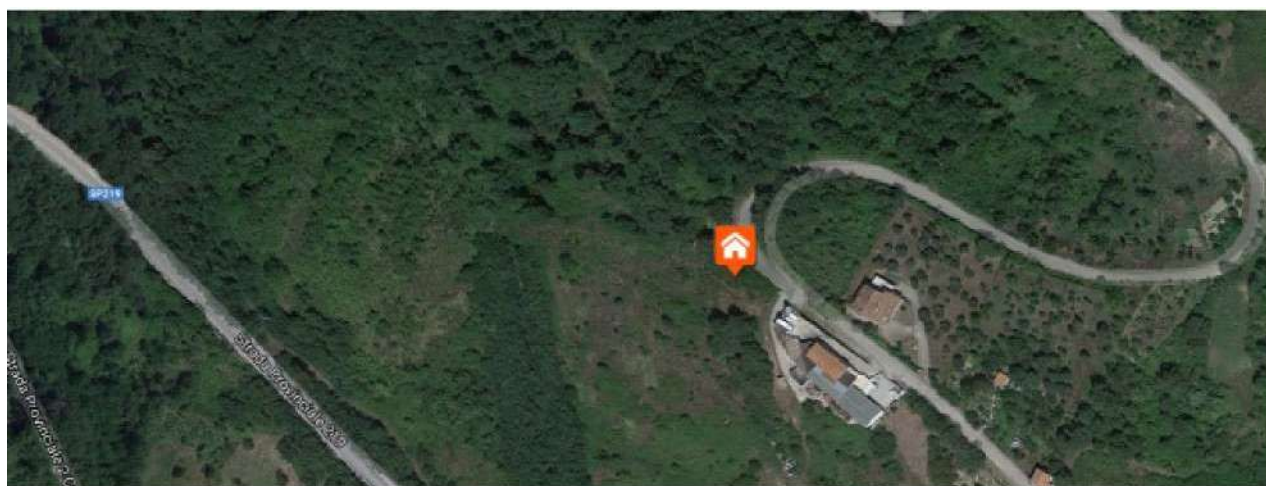
GEOGRAFIA

LOTTO 03-Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	RUVO DEL MONTE		
Zona			
Indirizzo	Contrada MACCHIA LA CORTE		
Civico		Cap	85020
Latitudine	40° 51' 14,1048"	Longitudine	15° 32' 18,9420"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 03-Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie agricola utile	SAU	13.301,00	1,00	13.301,00
Totale Superficie (m²)		13.301,00		13.301,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Foglio 25 part.IIIa 1043	5.865,00	SAU	1,00	5.865,00
Foglio 25 part.IIIa 1045	1.673,00	SAU	1,00	1.673,00
Foglio 25 part.IIIa 1047	5.763,00	SAU	1,00	5.763,00
Totale per piano	13.301,00			13.301,00

CARATTERISTICHE

LOTTO 03-Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

■ Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro urbano	DCU	1,00	Km	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	13.301,0	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	13.301,0	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	02/12/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 03-Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

Localizzazione/Ubicazione

Comune	RUVO DEL MONTE	Provincia	PZ
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Extraurbana		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Terreno agricolo	Categoria	
Proprietà			
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

Rapporti di posizione

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

DOCUMENTI

LOTTO 03-Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 Foglio 25 part.IIa 1047 del 13/03/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

N. 2 Foglio 25 part.IIa 1045 del 13/03/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

N. 3 Foglio 25 part.IIa 1043 del 13/03/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 4 Estratto di Mappa del 13/03/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 5 Ortofoto del 14/03/2025

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

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

■ **Visure catastali**

N.1 - Foglio 25 part.III 1047

--

■ **Visure catastali**

N.2 - Foglio 25 part.III 1045

--

■ **Visure catastali**

N.3 - Foglio 25 part.III 1043

--

■ Estratti di mappa catastali

N.4 - Estratto di Mappa



Mappe di localizzazione / ubicazione

N.5 - Ortofoto



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	RUVO DEL MONTE	Provincia di	PZ
--------------------------	----------------	--------------	----

Terreni - Comune catastale di RUVO DEL MONTE (H646)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		25	1043	Seminativo	3	9,09	7,57		58	65
2		25	1045	Seminativo	3	2,59	2,16		16	73
3		25	1047	Pascolo arborato	2	2,98	2,08		57	63
Totali						14,66	11,81	1	33	01

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 25 Part. 1043 (Bene principale) Situazione in atti al 13/03/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 5.865,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

S.A.R. S.r.l. CF. 00960360766 in proprietà dal 05/10/1995 al 16/06/2025 per 1000/1000

(2) - Dettagli Particella Fg. 25 Part. 1045 (Bene principale) Situazione in atti al 13/03/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 1.673,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in proprietà al 16/06/2025 per 1000/1000

(3) - Dettagli Particella Fg. 25 Part. 1047 (Bene principale) Situazione in atti al 13/03/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 5.763,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

S.A.R. S.r.l. CF. 00960360766 in proprietà dal 05/10/1995 al 16/06/2025 per 1000/1000

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in RUVO DEL MONTE (PZ), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 14/03/2025.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 03 - Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

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

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

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)		0,40	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		0,40	1,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	0,40	-
	Prezzo medio corretto	0,40 €/m ²	
Superficie (SUP)		13.301,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,40 €/m²) per la superficie commerciale (13.301,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 5.320,40 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	5.320,40

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

5.400,00 €

Diconsi Euro cinquemilaquattrocento

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 02 - Macello - C.da Macchia la Corte S.n.c. - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ)

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Macello - Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ) il Valore di mercato alla data di stima del 02/12/2019 è pari a 243.300,00 € per 1.089,2 m ² pari a 223,37 €/m ²	 243.300,00
Totale		243.300,00

■ Lotto 03 - Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ) il Valore di mercato alla data di stima del 14/03/2025 è pari a 5.400,00 € per 13.301,0 m ² pari a 0,41 €/m ²	 5.400,00
Totale		5.400,00

Totale Lotti **248.700,00**

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 248.700,00 €
Diconsi Euro duecentoquarantaottomilasettecento

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

■ 02 - Macello - C.da Macchia la Corte S.n.c. - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ)

Compendio catastale	Valore (€)
Macello sito in Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. RUVO DEL MONTE (PZ) Valore di mercato (02/12/2019) Fg. 25 Part. 59 Sub. 4 D 8 - Rendita 4.142,36 € Superficie di 787,05 m ² per 309,13 €/m ² pari a	243.300,00
Totale	243.300,00

■ 03 - Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Compendio catastale	Valore (€)
Terreno agricolo sito in Contrada MACCHIA LA CORTE, RUVO DEL MONTE (PZ) Valore di mercato (14/03/2025) Fg. 25 Part. 1043 Seminatoivo RD 9,09 € Superficie di 5.865,00 m ² per 0,57 €/m ² pari a Fg. 25 Part. 1045 Seminatoivo RD 2,59 € Superficie di 1.673,00 m ² per 0,57 €/m ² pari a Fg. 25 Part. 1047 Pascolo arborato RD 2,98 € Superficie di 5.763,00 m ² per 0,19 €/m ² pari a	3.348,29 954,04 1.097,67
Totale	5.400,00

RISPOSTE AI QUESITI

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

Vedasi perizia di stima originaria.

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

I beni oggetto di pignoramento risultano essere:

- appartamento ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla Via Sant'Anna, 3, intestato al sig. xxxxxxxxxxxx a Ruvo del Monte (PZ) il 02 luglio 1957, c.f. xxxxxxxxxxxx, avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particella 379, sub.19, piano quarto, categoria A/2, classe 2, rendita € 339,83, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;

- immobile industriale adibito a macello ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, intestato alla Società S.A.R. S.r.l. con sede in Ruvo del Monte (PZ), avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particella 59, sub.4 e 5 piano seminterrato, terra, primo e secondo, categoria D/8 e F3;

- particelle di terreni ubicate nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, intestate alla Società xxxxxxxxxxxx. con sede in Ruvo del Monte (PZ), avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.

Dette particelle sono censite al NCT del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particelle 1045 (ex 589), 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 1047 (ex 922), 1043 (ex 924), il tutto come riportato nell'atto di pignoramento.

- appartamento ubicato nel Comune di Atella (PZ) al Vico Vittorio Alfieri, 6, intestato ai sig.ri xxxxxxxxxxxx nata a Ruvo del Monte (PZ) il 13 settembre 1960, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni e xxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il 02 luglio 1957, c.f. TTIDTM57L02H646V, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Atella (PZ) al foglio di mappa 24 particella 222, sub.5, graffata con la particella 441, sub.4, piano terra e primo, categoria A/4, classe 4, vani 2,5, rendita € 80,95, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;

- locale di deposito/magazzino ubicato nel Comune di Atella (PZ) alla Piazza A. Gramsci, 13, intestato ai sig.ri xxxxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il 13 settembre 1960, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni e xxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il 02 luglio 1957, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Atella (PZ) al foglio di mappa 24 particella 222, sub.4, piano terra, categoria C/1, classe 3, rendita € 296,45, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;

Il sottoscritto, visto lo stato dei luoghi, l'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 né 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.

LOTTO 1

Vedasi perizia di stima originaria.

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un immobile industriale adibito a Macello ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, censito al NCEU del Comune

di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particella 59, sub.4 e 5, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, categoria D/8 ed F/3.

A seguito della presentazione da parte della proprietà di un tipo mappale presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio in data 25 agosto 2020, la particella n.59 ha subito una variazione di superficie sia in mappa terreni che fabbricati. Il tipo mappale è una procedura catastale finalizzata all'inserimento in mappa terreni di nuovi fabbricati, di ampliamenti di fabbricati esistenti in cartografia catastale che abbiano subito modifiche alla loro sagoma, con eventuale individuazione e definizione dell'area di pertinenza del fabbricato stesso.

La struttura portante è composta da colonne in acciaio del tipo IPE, le quali portano la capriata formata da una trave IPE ed un tirante, nel piano della falda è disposta una controventatura a croce di S. Andrea in senso trasversale. La copertura poggia sugli arcarecci tipo omega ed è costituita da un doppio strato, con interposto strato coibente di lana di roccia.

Le fondazioni sono a platea in c.a.. La muratura di tompagno è stata realizzata con blocchi di cemento, il pavimento in battuto di cemento su sovrastante vespaio di pietrame. Gli infissi, porte e finestre sono stati realizzati in profili metallici scatolari del tipo scorrevole ad ante verticali con una passata di minio e con smalto di colore grigio.

Intorno al capannone è stato realizzato un piazzale in battuto di cemento allo scopo di regimentare le acque. Il compendio immobiliare pignorato si sviluppa su tre livelli. Al Piano Terra si trova ubicato il locale di macellazione, le stalle di attesa e sosta degli ovini in attesa di macellazione, le celle di raffreddamento, lo spogliatoio sporco, l'ufficio spedizione, l'area di carico, il deposito attrezzi, l'ufficio veterinario, lo spogliatoio pulito, l'area dissanguamento. A valle del compendio pignorato è ubicato il casotto per la raccolta delle pelli. Tali locali sono attrezzati all'uso mediante pavimentazioni e rivestimenti, nonché tutta l'impiantistica adatta al tipo di lavorazione che si esegue. Al Piano Primo, cui si accede tramite una scala esterna, trova ubicazione un piccolo vano utilizzato ad uso ufficio mentre al Piano Secondo trova ubicazione l'alloggio del custode in corso di costruzione e non ancora abitabile. Attualmente l'unità immobiliare si presenta con pareti divisorie non realizzate, pareti perimetrali interne non intonacate, piano di calpestio realizzato in calcestruzzo, privo di rivestimenti e sanitari.

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è adibito a Macello, con le relative pertinenze ed accessori, per la lavorazione delle carni, di proprietà della Società S.A.R. S.r.l., ed è attualmente occupato dalla Società Ovinex S.r.l. con regolare contratto di fitto di azienda.

All'immobile si accede tramite un cancello in ferro che si immette sul piazzale in cemento che è perimetrale al corpo di fabbrica, funge da spazio di manovra per i mezzi a servizio dell'attività e da parcheggio per i dipendenti della stessa.

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da particelle di terreni ubicate nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, censite al NCT del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particelle 1045 (ex 589), 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 1047 (ex 922) e 1043 (ex 924).

In fase di sopralluogo è stato riscontrato che le particelle 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794 risultano essere "relitti stradali" per il quale non è stato eseguito l'aggiornamento cartografico e, pertanto, le già menzionate particelle non saranno considerate nel rapporto di valutazione immobiliare.

A seguito della presentazione da parte della proprietà di un tipo mappale presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio in data 25 agosto 2020, le particelle n.589, 922 e 924 hanno subito una variazione di superficie e della soppressione del numero originario.

A seguito di quanto predetto, alle particelle sono stati assegnati i seguenti identificativi:

- Foglio 25 part.IIIa 1045 (ex 589), qualità Seminativo, classe 3, superficie 1.673 mq, R.D. euro 2,59, R.A. euro 2,16;
- Foglio 25 part.IIIa 1047 (ex 922), qualità Pascolo Arborato, classe 2, superficie 5.763 mq, R.D. euro 2,98, R.A. euro 2,08;
- Foglio 25 part.IIIa 1043 (ex 924), qualità Seminativo, classe 3, superficie 5.865 mq, R.D. euro 9,09, R.A. euro 7,57.

Le particelle n.1045, 1047 e 1043 nel rapporto di valutazione immobiliare saranno valutate con l'effettiva "Qualità Culturale".

LOTTO 4

Vedasi perizia di stima originaria.

LOTTO 5

Vedasi perizia di stima originaria.

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

LOTTO 1

Vedasi perizia di stima originaria.

LOTTO 2

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

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 immobile industriale ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, censito al NCEU del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particella 59, sub.4 e 5, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, categoria D/8 ed F/3, intestato alla Società S.A.R. S.r.l. con sede in Ruvo del Monte (PZ), avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è adibito a Macello, con le relative pertinenze ed accessori, per la lavorazione delle carni.

Il 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 le visure dei beni de quo al NCT.

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da particelle di terreni ubicate nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, censite al NCT del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particelle 1045 (ex 589), 1047 (ex 922) e 1043 (ex 924), intestate alla Società S.A.R. S.r.l. con sede in Ruvo del Monte (PZ), avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.

A seguito della presentazione da parte della proprietà di un tipo mappale presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio in data 25 agosto 2020, le particelle n.589, 922 e 924 hanno subito una variazione di superficie e della soppressione del numero originario.

A seguito di quanto predetto, alle particelle sono stati assegnati i seguenti identificativi:

- Foglio 25 part.IIIa 1045 (ex 589), qualità Seminativo, classe 3, superficie 1.673 mq, R.D. euro 2,59, R.A. euro 2,16;

- Foglio 25 part.IIIa 1047 (ex 922), qualità Pascolo Arborato, classe 2, superficie 5.763 mq, R.D. euro 2,98, R.A. euro 2,08;

- Foglio 25 part.IIIa 1043 (ex 924), qualità Seminativo, classe 3, superficie 5.865 mq, R.D. euro 9,09, R.A. euro 7,57.

Le particelle n.1045, 1047 e 1043 nel rapporto di valutazione immobiliare saranno valutate con l'effettiva "Qualità Culturale".

LOTTO 4

Vedasi perizia di stima originaria.

LOTTO 5

Vedasi perizia di stima originaria.

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

LOTTO 1

Vedasi perizia di stima originaria.

LOTTO 2

Piena ed intera proprietà di immobile industriale adibito a Macello ubicato in Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte S.n.c., piano S1-T-1 e 2; è composto al Piano Terra dal locale di macellazione, stalle di attesa e sosta degli ovini in attesa di macellazione, celle di raffreddamento, spogliatoio sporco, ufficio spedizione, area di carico, deposito attrezzi, ufficio veterinario, spogliatoio pulito e area dissanguamento. A valle del compendio pignorato (piano S1) è ubicato il casotto per la raccolta delle pelli. Al Piano Primo, cui si accede tramite una scala esterna, trova ubicazione un piccolo vano utilizzato ad uso ufficio mentre al Piano Secondo trova ubicazione

l'alloggio del custode in corso di costruzione e non ancora abitabile; confina con mappale 1045 e 1029 a sud, con strada comunale a nord, con mappale 1043 e 1047 ad ovest, con strada comunale ad est; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio 25, part.IIIa 59, sub 4 e 5; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n.4 del 11.09.1984 e successive concessioni edilizie in variante. Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei titoli edilizi ad eccezione del piccolo deposito ubicato al piano S1, per il quale occorre presentare al Comune di Ruvo del Monte (PZ) sanatoria edilizia e del locale posto al piano secondo "alloggio custode" in corso di costruzione e non ancora abitabile in quanto si presenta privo di pareti divisorie come da progetto approvato e con pareti perimetrali non intonacate, piano di calpestio realizzato in calcestruzzo ed è privo di rivestimenti e sanitari.

PREZZO BASE: € 243.300,00 (duecentoquarantatremilatrecento/00)

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da particelle di terreni ubicate nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, censite al NCT del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 e così descritte:

- part.IIIa 1045 (ex 589), qualità Seminativo, classe 3, superficie 1.673 mq, R.D. euro 2,59, R.A. euro 2,16;
- part.IIIa 1047 (ex 922), qualità Pascolo Arborato, classe 2, superficie 5.763 mq, R.D. euro 2,98, R.A. euro 2,08;
- part.IIIa 1043 (ex 924), qualità Seminativo, classe 3, superficie 5.865 mq, R.D. euro 9,09, R.A. euro 7,57.

Le particelle n.1045, 1047 e 1043 nel rapporto di valutazione immobiliare saranno valutate con l'effettiva "Qualità Culturale".

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE: € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00)

LOTTO 4

Vedasi perizia di stima originaria.

LOTTO 5

Vedasi perizia di stima originaria.

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

LOTTO 1

Vedasi perizia di stima originaria.

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un immobile industriale adibito a Macello ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, censito al NCEU del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particella 59, sub.4 e 5, piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo, categoria D/8 ed F/3; intestato alla Società S.A.R. S.r.l. con sede in Ruvo del Monte (PZ), avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000 in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 05 ottobre 1995 per notar dott. Consalvo Giuratrabocchetti di Rionero in Vulture, repertorio n.90041, raccolta n.23593 e trascritto a Melfi (PZ) in data 05.10.1995 al registro generale n.1608.
- Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da particelle di terreni ubicate nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, censite al NCT del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 part.IIIa 1045 (ex 589), qualità Seminativo, classe 3, superficie 1.673 mq, R.D. euro 2,59, R.A. euro 2,16; part.IIIa 1047 (ex 922), qualità Pascolo Arborato, classe 2, superficie 5.763 mq, R.D. euro 2,98, R.A. euro 2,08; part.IIIa 1043 (ex 924), qualità Seminativo, classe 3, superficie 5.865 mq, R.D. euro 9,09, R.A. euro 7,57., intestate alla Società S.A.R. S.r.l. con sede in Ruvo del Monte (PZ), avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000 in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 05 ottobre 1995 per notar dott. Consalvo Giuratrabocchetti di Rionero in Vulture, repertorio n.90041, raccolta n.23593 e trascritto a Melfi (PZ) in data 05.10.1995 al registro generale n.1608.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 4

Vedasi perizia di stima originaria.

LOTTO 5

Vedasi perizia di stima originaria.

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

LOTTO 1

Vedasi perizia di stima originaria.

LOTTO 2

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

- Concessione Edilizia n.4 del 11.09.1984;
- Concessione Edilizia n.22/C del 09.11.1995 per l'adeguamento alla normativa CEE;
- Richiesta Concessione Edilizia in Variante del 23.04.1996 prot. n.2354 per l'adeguamento alla normativa CEE;
- Richiesta Concessione Edilizia in Variante n.2 del 18.05.1996 prot. n.3528 per l'adeguamento alla normativa CEE;
- Parere favorevole della commissione edilizia in data 31.07.1996;
- Richiesta Concessione Edilizia in Variante n.3 del 17.02.1998 prot. n.1367 per l'adeguamento alla normativa CEE;
- Parere favorevole della commissione edilizia in data 22.04.1998;
- Richiesta Concessione Edilizia in Variante n.4 del 16.12.1999 prot. n.8400 per l'adeguamento alla normativa CEE;
- Concessione Edilizia n.14/2000 del 19.06.2000.

Non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei già menzionati provvedimenti, tranne un piccolo casotto presente a valle del compendio immobiliare pignorato, per il quale occorre presentare al Comune di Ruvo del Monte (PZ) sanatoria edilizia.

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da particelle di terreni ubicate nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, censite al NCT del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 part.IIIa 1045 (ex 589), qualità Seminativo, classe 3, superficie 1.673 mq, R.D. euro 2,59, R.A. euro 2,16; part.IIIa 1047 (ex 922), qualità Pascolo Arborato, classe 2, superficie 5.763 mq, R.D. euro 2,98, R.A. euro 2,08; part.IIIa 1043 (ex 924), qualità Seminativo, classe 3, superficie 5.865 mq, R.D. euro 9,09, R.A. euro 7,57.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ruvo del Monte (PZ) le particelle ricadono in zona "E" Zona Agricola del vigente Piano Regolatore Generale.

LOTTO 4

Vedasi perizia di stima originaria.

LOTTO 5

Vedasi perizia di stima originaria.

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

LOTTO 1

Vedasi perizia di stima originaria.

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è occupato dalla Società Ovinex S.r.l., giusto contratto di "fitto di ramo d'azienda" stipulato in data 29 agosto 2016 per notar dott. Francesco Zotta in Rionero in Vulture e registrato a Melfi (PZ) in data 01 settembre 2016 al n.2684/1T.

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è occupato dalla XXXXXXXXXX con sede in Ruvo del Monte (PZ), avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.

LOTTO 4

Vedasi perizia di stima originaria.

LOTTO 5

Vedasi perizia di stima originaria.

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

Vedasi perizia di stima originaria.

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

Vedasi perizia di stima originaria.

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

Vedasi perizia di stima originaria.

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

Vedasi perizia di stima originaria.

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

Il procedimento adottato per la stima del compendio pignorato è la "stima per punti di merito". Si utilizza quando si hanno dati esigui sui valori comparabili e quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimere attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Sono stati determinati dei coefficienti correttivi (punti di merito) del valore di mercato, in funzione delle caratteristiche suddette.

Per le unità immobiliari non ancora completate, le stesse sono state considerate come se fossero regolarmente ultimate ed il valore di mercato è stato moltiplicato per i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, tramite il quale è stato ottenuto il valore dell'immobile.

Per il lotto 3, si è tenuto conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Il valore unitario di riferimento viene assunto, in base alla destinazione urbanistica e alle colture reali. Si è preso in considerazione la Tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Basilicata, anno 2017, valevole per l'anno 2018, generalmente utilizzata per la determinazione dell'indennità degli espropri.

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

Vedasi perizia di stima originaria.

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.

Vedasi perizia di stima originaria.

CONCLUSIONI

Rapporto di Valutazione Immobiliare Integrativo rev.2

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;
- 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	Foglio 25 part.IIa 59 sub.4	✓	û	û
2	Foglio 25 part.IIa 59 sub.5	✓	û	û
3	Estratto di Mappa	✓	û	û
4	Ortofoto	✓	û	û

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Foglio 25 part.IIa 1047	✓	û	û
2	Foglio 25 part.IIa 1045	✓	û	û
3	Foglio 25 part.IIa 1043	✓	û	û
4	Estratto di Mappa	✓	û	û
5	Ortofoto	✓	û	û

FIRME

Giuseppe Araneo

Indice

Rapporto di Valutazione Immobiliare Integrativo rev.2

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Soggetti	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	7
Lotto Macello - C.da Macchia la Corte S.n.c. - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ)	
Macello - Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)	
Scheda immobile	8
Geografia	10
Consistenze superficiali	11
Caratteristiche	18
Segmento di mercato	19
Documenti	20
Consistenza catastale	25
Valutazione	26
Due diligence	26
Stima per punti di merito	27
Risultati della valutazione	28
Lotto Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)	
Terreni - Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)	
Scheda immobile	29
Geografia	30
Consistenze superficiali	31
Caratteristiche	32
Segmento di mercato	33
Documenti	34
Consistenza catastale	40
Valutazione	41
Stima per punti di merito	42
Risultati della valutazione	43
Quadro riassuntivo	44
Risposte ai quesiti	45
Conclusioni Rapporto di Valutazione Immobiliare Integrativo rev.2	51
Elenco documenti	52
Firme	52