

■ **Data della valutazione**

venerdì 15/03/2019

■ **Data del rapporto**

martedì 30/04/2019

Rapporto di stima

■ **Numero della pratica**

Procedimento n.16/2017 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**

Relazione di stima relativa a unità immobiliari ubicati nel Comune di Laurenzana (PZ).



Valore

771.200 ,00 € Diconsi Euro settecentosettantaunomiladuecento

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*** sub. ***omissis***

1	Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)	
Classificazione	Magazzino	
Comune	LAURENZANA	
Indirizzo	***omissis***	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	***omissis***	
Superficie (m²)	94,88	
Valore unitario (€/m²)	227,66	
Valore di mercato (€)	21.600,00	

■ Lotto 02 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*** sub. ***omissis***

1	Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)	
Classificazione	Magazzino	
Comune	LAURENZANA	
Indirizzo	***omissis***	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	***omissis***	
Superficie (m²)	111,41	
Valore unitario (€/m²)	227,99	
Valore di mercato (€)	25.400,00	

■ Lotto 03 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*** sub. ***omissis***

1	Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)	
Classificazione	Magazzino	
Comune	LAURENZANA	
Indirizzo	***omissis***	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	***omissis***	
Superficie (m²)	66,61	
Valore unitario (€/m²)	228,19	
Valore di mercato (€)	15.200,00	

■ **Lotto 04 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*** sub. ***omissis*****

1	Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)	
Classificazione	Magazzino	
Comune	LAURENZANA	
Indirizzo	***omissis***	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	***omissis***	
Superficie (m²)	134,59	
Valore unitario (€/m²)	227,36	
Valore di mercato (€)	30.600,00	

■ **Lotto 05 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*** sub. ***omissis*****

1	Appartamento - 4,5 vani Strada statale 92, ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)	
Classificazione	Appartamento - 4,5 vani	
Comune	LAURENZANA	
Indirizzo	***omissis***	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	***omissis***	
Superficie (m²)	93,93	
Valore unitario (€/m²)	549,35	
Valore di mercato (€)	51.600,00	

■ **Lotto 06 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*** sub. ***omissis*****

1	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, ***omissis*** - 85014 -	
Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)	
Comune	LAURENZANA	
Indirizzo	***omissis***	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	***omissis***	
Superficie (m²)	60,55	
Valore unitario (€/m²)	536,75	
Valore di mercato (€)	32.500,00	

■ **Lotto 07 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*** sub. ***omissis*****

1	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, ***omissis*** - 85014 -	
Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)	
Comune	LAURENZANA	
Indirizzo	***omissis***	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	***omissis***	
Superficie (m²)	60,70	
Valore unitario (€/m²)	535,42	
Valore di mercato (€)	32.500,00	

■ **Lotto 08 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*** sub. ***omissis*****

1	Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)	
Classificazione	Appartamento - 7,5 vani	
Comune	LAURENZANA	
Indirizzo	***omissis***	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	***omissis***	
Superficie (m²)	242,07	
Valore unitario (€/m²)	1.131,08	
Valore di mercato (€)	273.800,00	

■ **Lotto 09 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*** sub. ***omissis*****

1	Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)	
Classificazione	Appartamento - 7,5 vani	
Comune	LAURENZANA	
Indirizzo	***omissis***	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	***omissis***	
Superficie (m²)	237,85	
Valore unitario (€/m²)	629,39	
Valore di mercato (€)	149.700,00	

■ **Lotto 10 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa ***omissis*** sub. ***omissis*****

1	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Largo CARITA', ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA	
Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)	
Comune	LAURENZANA	
Indirizzo	***omissis***	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	***omissis***	
Superficie (m²)	58,40	
Valore unitario (€/m²)	361,30	
Valore di mercato (€)	21.100,00	

■ **Lotto 11 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa ***omissis*** sub. ***omissis*****

1	Autorimessa - Garage Largo CARITA', ***omissis***- 85014 - LAURENZANA (PZ)	
Classificazione	Autorimessa - Garage	
Comune	LAURENZANA	
Indirizzo	***omissis***	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In comproprietà	
Dati catastali	***omissis***	
Superficie (m²)	53,80	
Valore unitario (€/m²)	232,34	
Valore di mercato (€)	12.500,00	

■ **Lotto 12 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa ***omissis*** sub. ***omissis*****

1	Appartamento - 7,5 vani Largo CARITA', 15 - 85014 - LAURENZANA (PZ)	
Classificazione	Appartamento - 7,5 vani	
Comune	LAURENZANA	
Indirizzo	***omissis***	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	***omissis***	
Superficie (m²)	199,06	
Valore unitario (€/m²)	525,47	
Valore di mercato (€)	104.600,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Strada statale 92 - LAURENZANA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)" è determinato il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LAURENZANA Comune Catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis*** Sub. ***omissis*** Categoria: C2 -Magazzini e locali deposito, Classe 3, 84 m²,

Rendita 91,10€ Catasto Terreni

Fg. 28 Part. ***omissis*** Qualità: Ente Urbano, 0 ha 08 a 73 ca

- 2 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Strada statale 92 - LAURENZANA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)" è determinato il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LAURENZANA Comune Catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis*** Sub. ***omissis*** Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 3, 103 m²,

Rendita 111,71 € Catasto Terreni

Fg. 28 Part. ***omissis*** Qualità: Ente Urbano, 0 ha 08 a 73 ca

- 3 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Strada statale 92 - LAURENZANA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)" è determinato il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LAURENZANA Comune Catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis*** Sub. ***omissis*** Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 3, 62 m²,

Rendita 67,24 € Catasto Terreni

Fg. 28 Part. ***omissis*** Qualità: Ente Urbano, 0 ha 08 a 73 ca

- 4 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Strada statale 92 - LAURENZANA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)" è determinato il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LAURENZANA Comune Catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis*** Sub. ***omissis*** Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 3, 123 m²,

Rendita 133,40€ Catasto Terreni

Fg. 28 Part. ***omissis*** Qualità: Ente Urbano, 0 ha 08 a 73 ca

- 5 Per l'immobile classificato come Appartamento - 4,5 vani, sito in Strada statale 92, 75, Interno 6 - LAURENZANA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 4,5 vani Strada statale 92, ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)" è determinato il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LAURENZANA Comune Catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis*** Sub. ***omissis*** Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 3, 4,5 vani,

Rendita 155,71 € Catasto Terreni
Fg. 28 Part. ***omissis*** Qualità: Ente Urbano, 0 ha 08 a 73 ca

6 Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), sito in Strada statale 92, ***omissis***, ***omissis***
LAURENZANA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)" è determinato il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LAURENZANA Comune Catastale di LAURENZANA
Catasto Fabbricati
Fg. 28 Part. ***omissis*** Sub. ***omissis*** Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 3, 3 vani,
Rendita 103,81 € Catasto Terreni
Fg. 28 Part. ***omissis*** Qualità: Ente Urbano, 0 ha 08 a 73 ca

7 Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), sito in Strada statale 92, ***omissis***, ***omissis*** - LAURENZANA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)" è determinato il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LAURENZANA Comune Catastale di LAURENZANA
Catasto Fabbricati
Fg. 28 Part. ***omissis*** Sub. ***omissis*** Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 3, 3 vani,
Rendita 103,81 € Catasto Terreni
Fg. 28 Part. ***omissis*** Qualità: Ente Urbano, 0 ha 08 a 73 ca

8 Per l'immobile classificato come Appartamento - 7,5 vani, sito in Strada statale 92, ***omissis***- LAURENZANA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)" è determinato il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LAURENZANA Comune Catastale di LAURENZANA
Catasto Fabbricati
Fg. 28 Part. ***omissis*** Sub. ***omissis*** Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 3, 7,5 vani,
Rendita 445,44 € Catasto Terreni
Fg. 28 Part. ***omissis*** Qualità: Ente Urbano, 0 ha 08 a 73 ca

9 Per l'immobile classificato come Appartamento - 7,5 vani, sito in Strada statale 92, ***omissis***- LAURENZANA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)" è determinato il Valore di mercato meno costi opere da realizzare alla data di stima del 15/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LAURENZANA Comune Catastale di LAURENZANA
Catasto Fabbricati
Fg. 28 Part. ***omissis*** Sub. ***omissis*** Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 3, 7,5 vani,
Rendita 445,44 € Catasto Terreni
Fg. 28 Part. ***omissis*** Qualità: Ente Urbano, 0 ha 08 a 73 ca

10 Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), sito in Largo CARITA', ***omissis*** - LAURENZANA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Largo CARITA', ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)" è determinato il Valore di mercato meno costi opere da realizzare alla data di stima del 15/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto martedì 30/04/2019

Comune Amministrativo di LAURENZANA Comune Catastale di LAURENZANA
Catasto Fabbricati
Fg. 30 Part. ***omissis*** Sub. ***omissis*** Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 4, 3 vani,
Rendita 122,40 € Catasto Terreni
Fg. 30 Part. ***omissis*** Qualità: Ente Urbano, 0 ha 01 a 24 ca

-
- 11 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Largo CARITA', ***omissis*** - LAURENZANA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Largo CARITA', ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)" è determinato il Valore di mercato meno costi opere da realizzare alla data di stima del 15/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LAURENZANA Comune Catastale di LAURENZANA
Catasto Fabbricati
Fg. 30 Part. ***omissis*** Sub. ***omissis*** Categoria: C6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 4, 47 m², Rendita 92,24 € Catasto Terreni
Fg. 30 Part. ***omissis*** Qualità: Ente Urbano, 0 ha 01 a 24 ca

-
- 12 Per l'immobile classificato come Appartamento - 7,5 vani, sito in Largo CARITA', ***omissis*** - LAURENZANA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 7,5 vani Largo CARITA', ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)" è determinato il Valore di mercato meno costi opere da realizzare alla data di stima del 15/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di LAURENZANA Comune Catastale di LAURENZANA
Catasto Fabbricati
Fg. 30 Part. ***omissis*** Sub. ***omissis*** Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 3, 7,5 vani, Rendita 445,44 € Catasto Terreni
Fg. 30 Part. ***omissis*** Qualità: Ente Urbano, 0 ha 01 a 24 ca

PREMESSA

Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Esecuzione Immobiliari dott.ssa Daniela di Gennaro, in data 23 ottobre 2018, con ordinanza depositata in Cancelleria in data 25 ottobre 2018, 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, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Melfi (PZ) 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.16/2017 R.G.E.. In data 09 novembre 2018 accettavo l'incarico e prestavo giuramento di rito con le modalità telematiche.

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.

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto martedì 30/04/2019

- 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

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..

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

" nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto martedì 30/04/2019

eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate 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 riferimento, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - " deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - " deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

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

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

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

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

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da

censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio,

contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

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

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

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

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

" indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);

" precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

" precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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 Territorio o del Condominio, es estrarre copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.1996 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 - 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. Valerio Nolè Via PONTE NOVE LUCI, 10 - 85100 POTENZA - PZ Tel. (+39) 971 470388 CF: NLOVLR72H23G942J
Creditore procedente	***omissis***
Debitore	***omissis***
Debitore	***omissis***
Debitore	***omissis***
Debitore	***omissis***

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
25/10/2018	Nomina Esperto Stimatore Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Esecuzione Immobiliari dott.ssa Daniela di Gennaro, con ordinanza del 23 ottobre 2018, depositata in Cancelleria in data 25 ottobre 2018, 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 Melfi (PZ) 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.16/2017 R.G.E.
09/11/2018	Accettazione Incarico Esperto Stimatore Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) L'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto Esperto Stimatore ex. art. 568 c.p.c. è stata depositata in data 09 novembre 2018 con le modalità telematiche.
09/11/2018	Data dell'udienza d'incarico e giuramento Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame delle regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il giorno 5 maggio 2019. Il relativo giuramento della nomina da parte del sottoscritto Esperto Stimatore è stato depositato in data 09 novembre 2018 con le modalità telematiche.
21/11/2018	Esame documentale Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 21 novembre 2018 ha estratto copia del fascicolo della procedura ed ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza ipo-catastale, prodotta dal creditore procedente, aggiornata fino alla trascrizione del bene pignorato.
23/01/2019	Accesso all'Ufficio Anagrafe Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 23 gennaio 2019 ha effettuato richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Laurenzana (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 ***omissis***
23/01/2019	Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 23 gennaio 2019 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.
23/02/2019	Sopralluogo al bene immobile Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 23 febbraio 2019 alle ore 09:30 previo invito concordato con l'avv. Valerio Nolè in qualità di Custode Giudiziario, spedito a tutte le parti, si è recato presso i beni pignorati per l'immissione in possesso (I° accesso).

26/02/2019	Due Diligence
	Araneo Geom. 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.
28/02/2019	Ricerca dati immobiliari comparabili
	Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 28 febbraio 2019 ha effettuato ricerche telematiche per l'individuazione dei beni comparabili.
15/03/2019	Accesso all'Ufficio del Territorio
	Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 15 marzo 2019 ha acquisito le visure catastali dei beni oggetto di pignoramento dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate.
22/03/2019	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare
	Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 22 marzo 2019 ha acquisito all'Ufficio delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia delle trascrizione degli atti di provenienza del compendio pignorato e ispezione ipotecaria degli esecutari.
22/03/2019	Accesso all'Ufficio Anagrafe
	Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 22 marzo 2019 ha effettuato richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (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 ***omissis***
22/03/2019	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale
	Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 22 marzo 2019 ha effettuato ricerche presso il Comune di Laurenzana - Ufficio Tecnico per accertare la presenza dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.
30/04/2019	Consegna finale
	Araneo Geom. 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 medio

Valore di mercato medio	[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 meno costi opere da realizzare

Valore di mercato meno costi opere da realizzare	[Stima per Punti di merito]-[Stima a Costo]
Procedimento	Descrizione
Stima a Costo	Valore determinato mediante il procedimento del Cost Approach Cost Approach Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.
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
01	Unità immobiliare foglio 28 part.III ***omissis*** Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "categorie". 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	Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Unità immobiliare foglio 28 part.III ***omissis*** Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "categorie". 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	Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Unità immobiliare foglio 28 part.III ***omissis*** Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "categorie". 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	Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
04	Unità immobiliare foglio 28 part.III ***omissis*** Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "categorie". 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	Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
05	Unità immobiliare foglio 28 part.III ***omissis*** Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "categorie". 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 - 4,5 vani Strada statale 92, ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
06	Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*** Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "categorie". 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 - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
07	Unità immobiliare foglio 28 part.IIa 151 ***omissis*** Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "categorie". 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 - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
08	Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*** Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "categorie". 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 - 7,5 vani Strada statale 92, ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
09	Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*** Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "categorie". 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 - 7,5 vani Strada statale 92, ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
10	Unità immobiliare foglio 30 part.IIa ***omissis*** Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "categorie". 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 - 3 vani (trilocale o trivano) Largo CARITA', ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
11	Unità immobiliare foglio 30 part.IIa ***omissis*** Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "categorie". 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	Autorimessa - Garage Largo CARITA', ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)

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

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
	12	Unità immobiliare foglio 30 part.IIa ***omissis*** Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "categorie". 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 - 7,5 vani Largo CARITA', ***omissis*** - 85014 - LAURENZANA (PZ)	

SCHEDA IMMOBILE
-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Denominazione

Data inserimento	15/03/2019	Data ultima modifica	30/04/2019
Codice	Subject_16/2017_Sub.7		
Classificazione	Magazzino		
Denominazione	Unità Immobiliare foglio 28 part.Illa ...		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	94,88 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Strada statale 92,
85014 LAURENZANA - (PZ)
Zona OMI: D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Piano Terra			Interno	

Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92.

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

Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede direttamente dalla Strada Statale 92, sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

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

Il locale deposito è pavimentato con mattonelle su tutta la superficie e le pareti presentano intonaco grezzo. L'altezza è pari a 4.95 metri.

Parti comuni

L'appartamento oggetto di pignoramento, fa parte di un contesto condominiale (non costituito) con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

Provenienza e titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ***omissis*** piena proprietà (1000/1000) in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del ***omissis*** di Potenza, repertorio n. ***omissis***, raccolta n.

omissis e trascritto in data ***omissis*** al registro generale n. ***omissis***, registro particolare n. ***omissis***.

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

■ **Highest and Best Use**

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Privata
Proprietà	In condominio con altre unità.

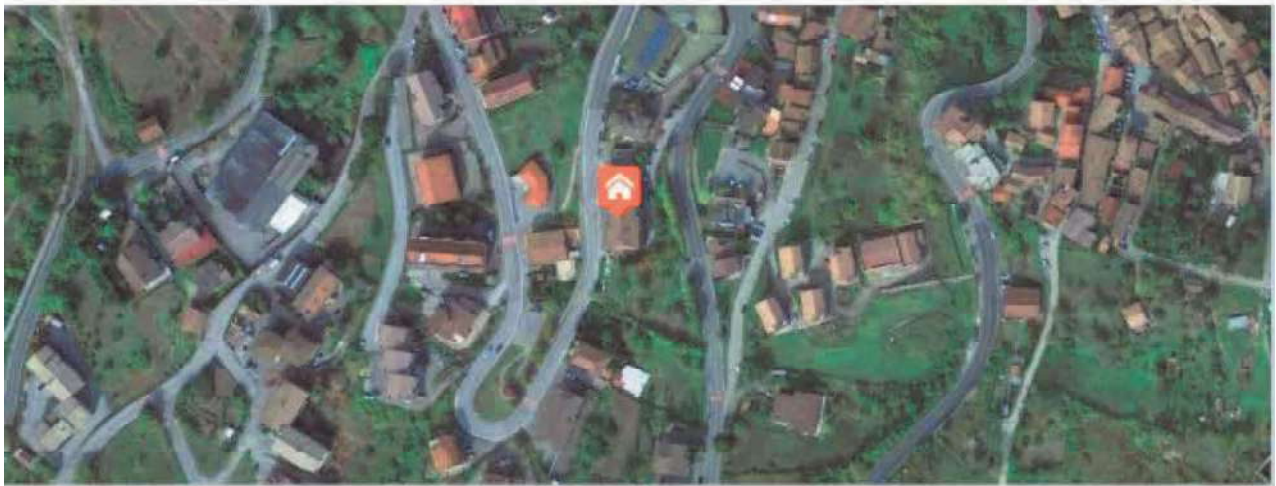
GEOGRAFIA

-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	LAURENZANA		
Zona			
Indirizzo	Strada statale 92		
Civico			Cap 85014
Latitudine	40° 27' 28,0116"	Longitudine	15° 58' 16,6764"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con mappale ***omissis*** salvo sealtri;
- est con mappale ***omissis*** salvo sealtri;
- sud con mappale ***omissis*** salvo se altri;
- ovest con mappale ***omissis*** salvo sealtri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

All'immobile si accede da una stradina privata collegata con la Strada Statale 92.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (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 (m²) 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'area 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 aggetti 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 (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	94,88	1,00	94,88
Totale Superficie (m²)		94,88		94,88
Totale Volume Commerciale (m³)				-

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

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie principale	94,88	S1	1,00	94,88
Totale per piano	94,88			94,88

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

Planimetria

Subject_16/2017_Sub.7-Magazzino Strada statale 92, LAURENZANA-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	3

Dati pregeometrici: 09/12/80 - Data: 21/01/2019 - a. 1156507 - Richiedente: KNAGP72216160M

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
L. 11/08/1977 (n. 358) - Art. 1, comma 1, lett. a)

Planimetria dell'immobile sita al Comune di LAURENZANA - Foglio 5, STATALE 92
Data: 21/01/2019 - Data: 21/01/2019 - a. 1156507 - Richiedente: KNAGP72216160M
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di POTENZA

PIANO TERRA
DIREZIONE SILVESTRI

STRADA STATALE 92

ORIENTAMENTO

04458483

SCALA DI FOGGIO

Spazio riservato per le annotazioni e l'ufficio

DATA: 21/01/2019
Foglio: 5, STATALE 92
Foglio: 5, STATALE 92
Foglio: 5, STATALE 92

Completata dal GEOMETRA VITO SILVESTRI
Foglio: 5, STATALE 92
Foglio: 5, STATALE 92
Foglio: 5, STATALE 92

Dati pregeometrici: 09/12/80 - Data: 21/01/2019 - a. 1156507 - Richiedente: KNAGP72216160M
Totale schizzi: 1 - Foglio di acquisizione: fogli standard (240x340) - Formato stampa: A3 (297x420)
(44x50mm)

CARATTERISTICHE
-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	94,9	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	94,9	m ²	-

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/03/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Denominazione**

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Privata

■ **Localizzazione/Ubicazione**

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

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Usato
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	94,88/94,88	100,00
Superficie principale	S1/SUP	94,88/94,88	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

-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 Visura NCT foglio 28 part.IIa *omissis*** del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Terreni

Fg. 28 Part. ***omissis*** Qualità Ente Urbano Consistenza 0 ha 08 a 73 ca

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

N. 2 Visura NCEU foglio 28 part.IIa *omissis***del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 28 Particella

omissisRiferimenti

catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis*** Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 84

m² La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 3 Planimetria catastale del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 4 Estratto di mappa del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Documenti catastali

N. 5 Elaborato Planimetrico del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

N. 6 Elenco subalterni del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 7 Ortofoto del 27/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

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

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

N. 8 Licenza edilizia del 1975 del 22/03/2019

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. 9 Concessione edilizia in variante del 1979 del 22/03/2019

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. 10 Stralcio Zonizzazione del 22/03/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Documenti generici**

N. 11 Situazione di Famiglia_*omissis***del 30/01/2019**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

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

N. 12 Certificato di idoneità statica del 22/03/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Documenti generici**

N. 13 Estratto di Matrimonio_*omissis***del 22/03/2019**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

N. 14 Stato Famiglia Storico_*omissis***del 30/01/2019**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

N. 15 Certificato di Residenza_*omissis***del 30/01/2019**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

Visure catastali

N. 2 - Visura NCEU foglio 28 part.lla 151 ***omissis***



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/03/2019

Data: 15/03/2019 - Ora: 10.40.52 Segue
Visura n.: T89886 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di LAURENZANA (Codice: E482)
Provincia di POTENZA
Foglio: 28 Particella: 151 Sub.: 7

Catasto Fabbricati

INTESTATO

1						(1) Proprietà per 1/1
---	--	--	--	--	--	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	28	151	7	3	94 m²	Totale: 96 m²	Euro 91,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo: -				Percorso: 1067		Mud 58			

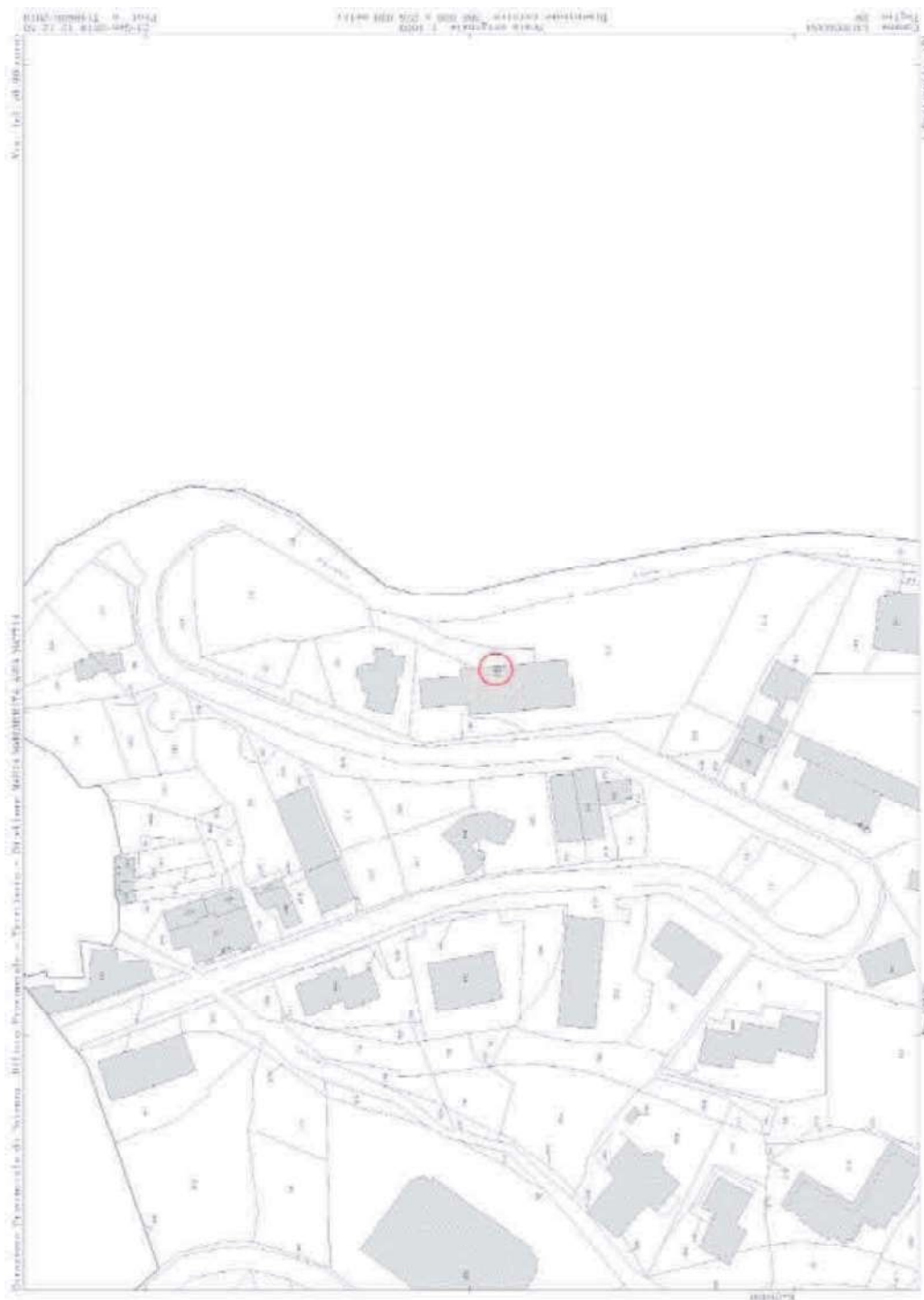
Mappali Terreni Controllati
Codice Comune E482 - Sezione - Foglio 28 - Particella 151

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	28	151	7	3	94 m²		Euro 91,10 L. 1% ann	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo: -				Percorso: 1067		Mud 58			

■ **Planimetrie catastali**

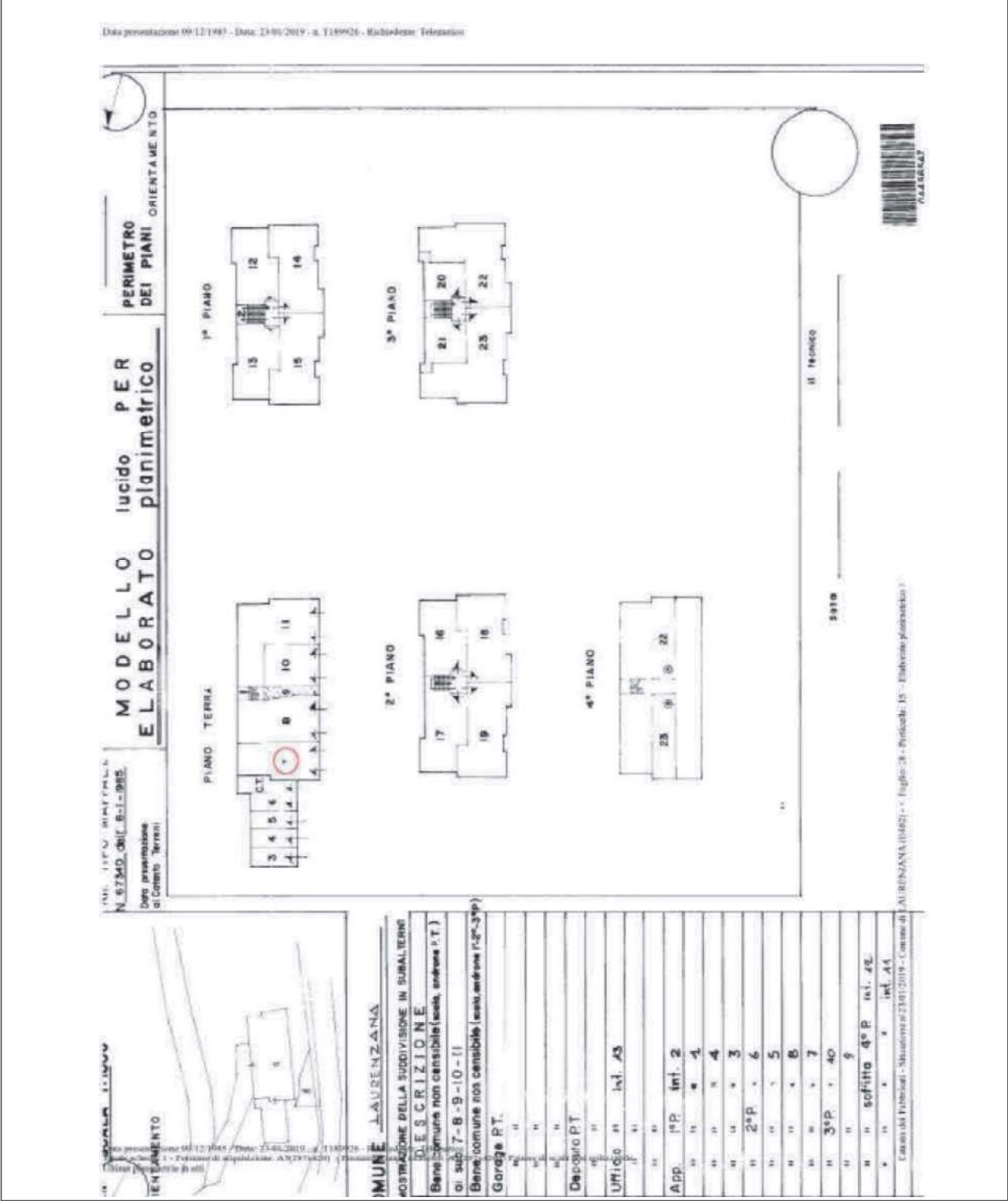
N. 4 - Estratto di mappa



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

Documenti catastali

N. 5 - Elaborato Planimetrico



Documenti catastali

N. 6 - Elenco subalterni



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: LAURENZANA
Elenco Subalterni

Data: 23/01/2019 - Ora: 13:38:20 - Pag: 1
Visura n. : T189927 Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappa	del:
LAURENZANA		28	151		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	STRADA STATALE 92	SNC	T-1 2-3 0004		Partita speciale A
2	STRADA STATALE 92	SNC	T-1 2-3 0004		Partita speciale A
3	STRADA STATALE 92		T		C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
4	STRADA STATALE 92		T		C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
5	STRADA STATALE 92		T		C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
6	STRADA STATALE 92		T		C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
7	STRADA STATALE 92		T		C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
8	STRADA STATALE 92		T		C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
9	STRADA STATALE 92		T	013	A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
10	STRADA STATALE 92		T		C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
11	STRADA STATALE 92		T		C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
12	STRADA STATALE 92		1	002	A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
13	STRADA STATALE 92		1	001	A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
14	STRADA STATALE 92		1	004	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
15	STRADA STATALE 92		1	003	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
16	STRADA STATALE 92		2	006	A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
17	STRADA STATALE 92		3	009	A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
18	STRADA STATALE 92		2	008	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
19	STRADA STATALE 92		2	007	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
20	STRADA STATALE 92		3	010	A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
21	STRADA STATALE 92		3	009	A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
22	STRADA STATALE 92		30004	012	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
23	STRADA STATALE 92		30004	011	A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

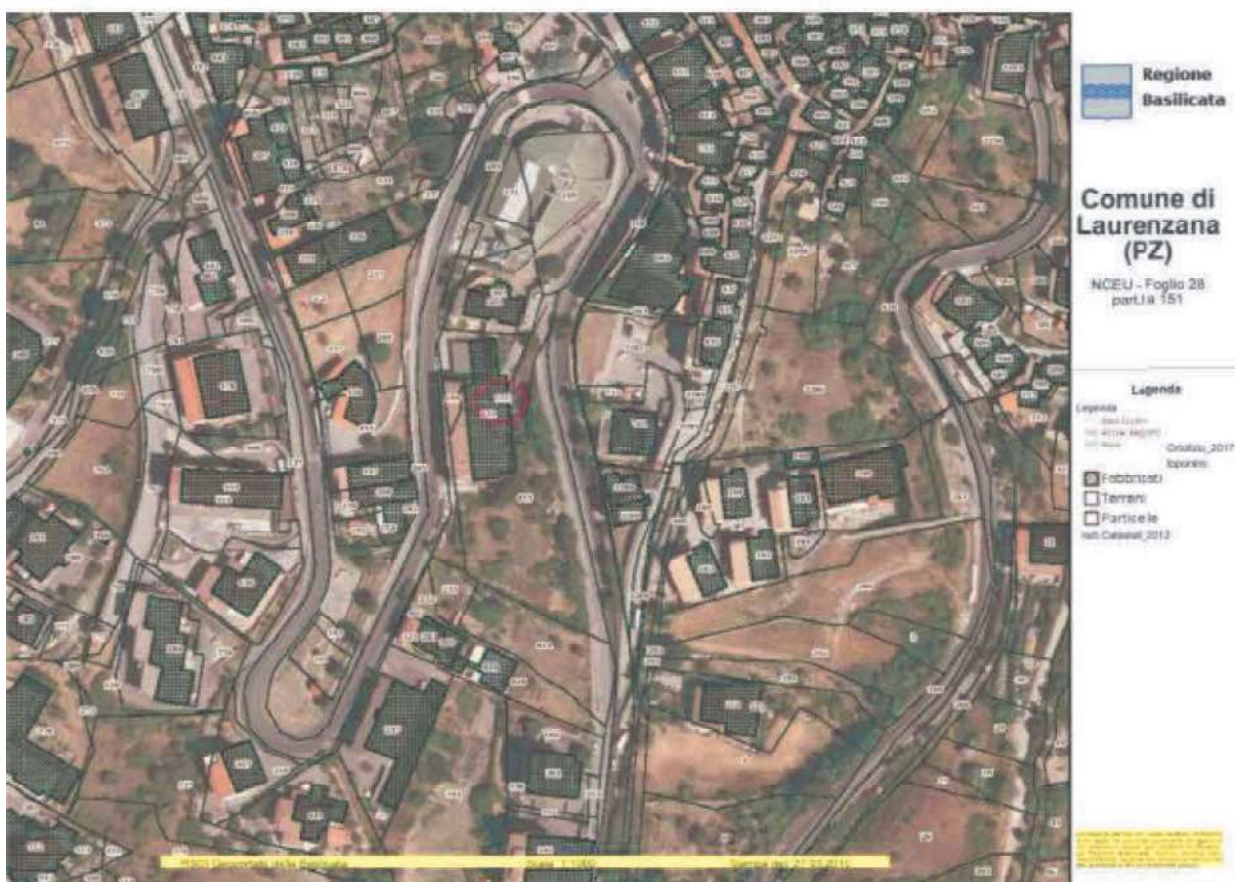
Unità immobiliari n. 23

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 7 - Ortofoto



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

N. 8 - Licenza edilizia del 1975

COMUNE di LAURENZANA

LICENZA PER OPERE EDILIZIE

Prat. n. 8 Prot. n. 3745 B. 13/3/1975

IL SINDACO

- Vista la domanda in data 20/9/1974 del Sig. [redacted], nato a [redacted] domiciliato in via del Pepele nr.15, intesa ad ottenere la licenza edilizia per costruire un fabbricato di civile abitazione lungo la via Nazionale SS. 92;

- Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa redatti dal Geom. Giuseppe Caporaso;

- Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 13 marzo 1975;

- Sentito il parere della Commissione Edilizia in data 25 gennaio 1975, n. uno del verbale medesimo;

- Visto il vigente Regolamento edilizio comunale;

- Vista la nota estesa del capo Civile nr. 17172 del 7/10/1974;

CONCEDE al Signor [redacted] nato a Laurenzana domiciliato in Laurenzana alla Via del Pepele nr. 15;

LICENZA

di esecuzione delle opere di cui all'istanza in data 20/9/1974 prot. n. 3745 alle seguenti condizioni:

1. i piani da realizzare debbano essere due più il pianterreno per un'altezza massima di mt. 10,50 dal piano del marciapiede a valle al piano di gronda, giusta correzioni in rosso appertate sui grafici

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto messo comunale dichiara di aver oggi notificato la concessione mediante consegna di altro originale della stessa, a mani del Signor [redacted]

nella sua qualità di [redacted]

IL RICEVUTE

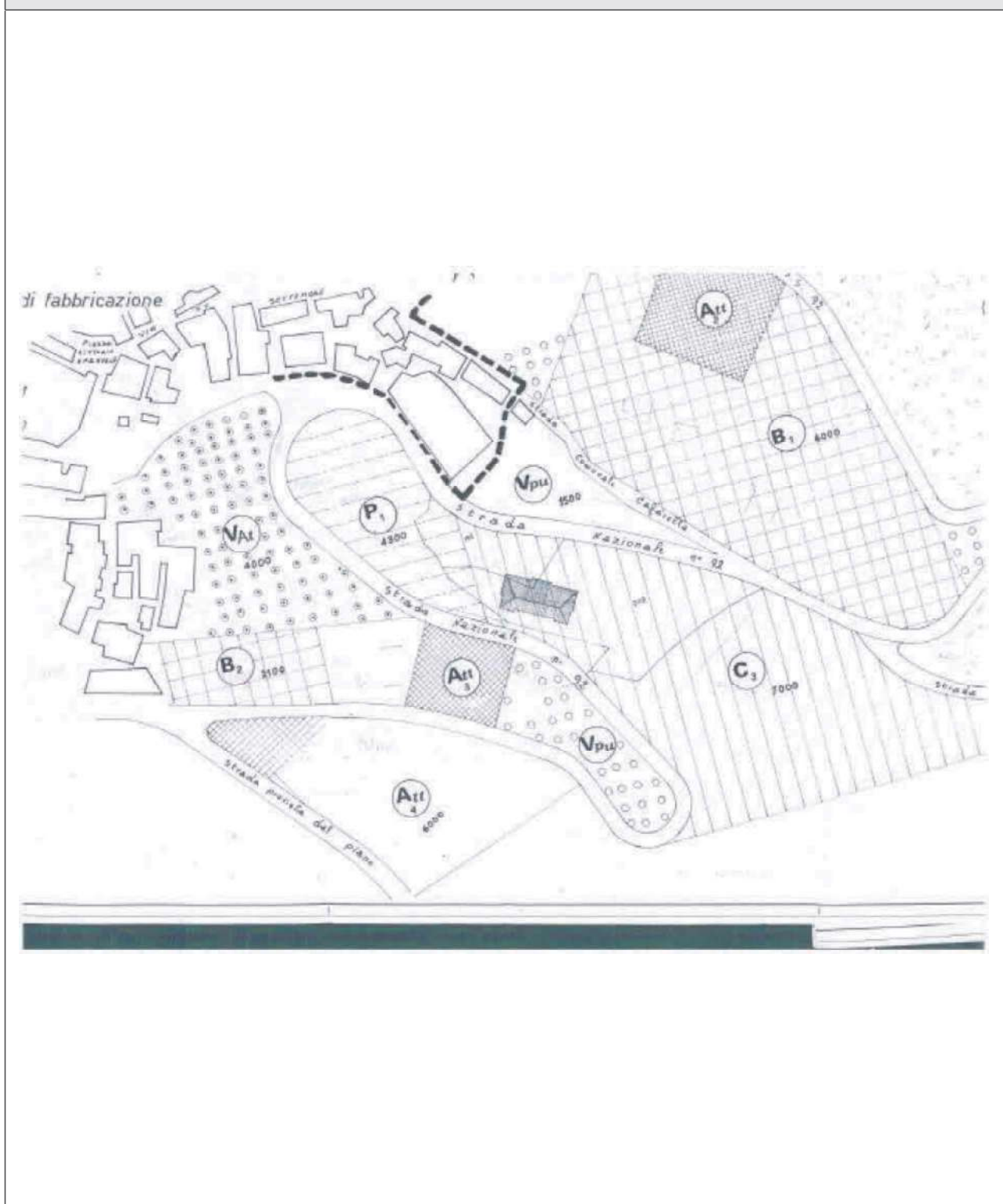
IL MESSO COMUNALE
Antonio Martini
Laurenzana, li 13-3-75

1. Alla spedizione per notifica.

PESCOPAGANO (PZ), data rapporto martedì 30/04/2019

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

N. 10 Stralcio Zonizzazione



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

N. 12 Certificato di idoneità statica

 **REGIONE BASILICATA**
DIPARTIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO
UFFICIO OO.PP. E DIFESA DEL SUOLO - POTENZA
Sessione Sismica
Prot. N. 14051 21 SET. 1989
Risposta a nota N. _____ del _____ AL _____
Allegati N. _____ SS.92
Laurenzana
OGGETTO: Legge 28/2/1985 n°47 - Certificato di idoneità statica -
fabbricato sito in Laurenzana lungo la SS92 di Prop. di S. Vito V.M.

Si restituisce una copia dell'atto specificato in
oggetto, munita dell'attestazione dell'avvenuto deposito ai
sensi dell'art.35 della Legge 28/2/1985 n°47 e succ.-

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
(Ing. D. Sabato)


Documenti generici

N. 11 Situazione di Famiglia_***omissis***


COMUNE DI LAURENZANA
(Provincia di Potenza)
SITUAZIONE DI FAMIGLIA
L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
VISTI GLI ATTI D'UFFICIO CERTIFICA CHE:

La famiglia di: [redacted]
con abitazione in VIA STRADA STATALE 92 75 , risulta così composta:

[redacted]
nato il [redacted] a LAURENZANA
coniugato con [redacted]
il [redacted] (PZ)
residente dalla nascita

[redacted]
nata il [redacted] a [redacted]
coniugata con [redacted]
il [redacted] (PZ)
residente dal 25/09/1984

[redacted]
nata il [redacted] a POTENZA
nubile
residente dalla nascita

LA PRESENTE SITUAZIONE E' CONFORME ALLE RISULTANZE DEGLI ATTI ESISTENTI IN QUESTO UFFICIO.

Diritti euro 0,26
Stampati euro 0,00
Esatte euro 0,26

Si rilascia in carta libera per

Il, 30/01/2019

non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Art. 40, comma 01, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 44, come modificato dall'art. 15 della legge 183/2011)


L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

Pagina 3 - c_e482_0000577/2019

Documenti generici

N. 13 Estratto di Matrimonio_***omissis***



CITTA' DI POTENZA
CITTA' DI POTENZA
UFFICIO STATO CIVILE

ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

UFFICIO DI STATO CIVILE

ESTRATTO PER RIASSUNTO DESUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Il giorno diciannove del mese agosto dell'anno millenovecentosettantotto
alle ore diciassette e minuti zero
in POTENZA

hanno contratto matrimonio:

nato il

e

nata il

come risulta da atto : Anno 1978 P. II S. A N. 211

ANNOTAZIONI

Con atto in data 14/06/2007 a registro del Notaio Dr.ssa Incoronata Corvillo del distretto notarile di Potenza, Lagonegro e Melfi, gli sposi
hanno costituito un fondo patrimoniale. Potenza 13/07/2007

POTENZA, 22/03/2019



L'ufficiale di Stato Civile
MARIA CARMELA PALLADINO

[Handwritten signature]

Al sensi dell'Art. 15 comma 1 della legge 12 novembre 2011 n. 183 "Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

Dichiaro, sotto la mia personale responsabilità, che le informazioni contenute nel presente certificato non hanno subito variazioni dalla data di rilascio
(L. n. 137 del 18/09/01 art. 2 comma 4)

[Handwritten signature]

N.B. Da firmare solo nel caso che il certificato venga presentato oltre il termine di 180 gg. dalla data di rilascio.

Per uso

Per tutti gli usi consentiti

Documenti generici

N. 14 Stato Famiglia Storico_***omissis***

COMUNE DI LAURENZANA
Provincia di Potenza

STATO FAMIGLIA STORICO
L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

Riscrittati gli atti Anagrafici di questo Comune
CERTIFICATA

Che la famiglia del Signor [redacted] residente in S.S.92 N.75 originariamente risultava così costituita:

Relazione di parentela con il capo famiglia	COGNOME E NOME	LUOGO DI NASCITA	DATA DI NASCITA	STATO CIVILE	Annotazioni
1 Capo famiglia	[redacted]	LAURENZANA	[redacted]	Coniugato	Deceduto a [redacted]
2 Moglie	[redacted]	LAURENZANA	[redacted]	Coniugata	Deceduta a [redacted]
3 Figlia	[redacted]	LAURENZANA	[redacted]	Coniugata	Emigrata a [redacted]
4 Figlio	[redacted]	LAURENZANA	[redacted]	Coniugato	[redacted]
5 Figlia	[redacted]	LAURENZANA	[redacted]	Coniugata	Emigrata a [redacted]
6 Figlio	[redacted]	LAURENZANA	[redacted]	Celibe	[redacted]

Si rilascia in carta semplice a richiesta di parte interessata per gli usi consentiti dalla legge.
LAURENZANA li 30/01/2019

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO DEMOGRAFICI
ASCA DI POTENZA PELLETTIERI

COMUNE DI LAURENZANA (PZ)

Pagina 5 - c_e482_0000577/2019

■ Documenti generici

N. 15 Certificato di Residenza_***omissis***



COMUNE DI LAURENZANA
(Provincia di Potenza)

**CERTIFICATO DI RESIDENZA
STORICO ANAGRAFICO**

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

VISTI GLI ATTI D'UFFICIO CERTIFICA CHE:

████████████████████
nato il ██████████
atto n. Atto N. 46 P. I S. A Anno 1959
residente dalla nascita
Dati Storici

Diritti euro 0,26
Stampati euro 0,00
Esatte euro 0,26

Si rilascia in carta libera per
li, 30/01/2019
non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Art. 40,
comma 01, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 44, come modificato dall'art. 15 della legge 183/2011)

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE



Pagina 2 - c_e482_0000577/2019

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		28	***om issis** *	***o missis ***	C 2 -Magazzini e locali deposito	3	84 m²	91,10	96,00
Totali								91,10	96,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al 15/03/2019

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 96,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti diriferimento

N.2 - Visura NCEU foglio 28 part.IIIa ***omissis***del
15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

omissis in proprietà al 30/04/2019 per 1/1

■ 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	***omissis ***	C/2	Magazzini	96,00	terreno	Normale	225,00	21.600,00
Valore Normale complessivo								21.600,00

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Terreni - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		28	***om issis** *	Ente Urbano	-	-	-		8	73
Totali						0,00	0,00		8	73

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al

15/03/2019 Superficie catastale: 873,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Visura NCT foglio 28 part.IIIa ***omissis*** del 15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Il Valore di mercato medio dell'immobile, classificato come Magazzino sito in LAURENZANA (PZ), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato medio = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è venerdì 15/03/2019.

DUE DILIGENCE
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino(€)
23/02/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi, 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
23/02/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il compendio pignorato è occupato e utilizzato dall'esecutato sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali Il compendio pignorato è intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della provenienza del bene L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato: - ***omissis***	Conforme	0,00
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale Lo stato dei luoghi, 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.	Conforme	0,00

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

	Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	L'immobile oggetto di valutazione 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.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (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 2018 - 2 Semestre - Comuni di LAURENZANA - Zona D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA - Destinazione Residenziale - Magazzini - Stato conservativo Normale	250,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2018 - 2 Semestre - Comuni di LAURENZANA - Zona D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA - Destinazione Residenziale - Magazzini - Stato conservativo Normale	200,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		225,00	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	-	225,00	-
Accesso da strada principale = Presente	1,010	2,25	1,00
	Prezzo medio corretto	227,25	€/m ²
	Superficie (SUP)	94,88	m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (227,25 €/m²) per la superficie commerciale (94,9 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 21.561,48 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Valore di mercato medio**

Valore di mercato medio	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	21.561,48

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

21.600,00 €

Diconsi Euro ventunomilaseicento

SCHEDA IMMOBILE
-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Denominazione

Data inserimento	15/03/2019	Data ultima modifica	30/04/2019
Codice	Subject_16/2017_***omissis***		
Classificazione	Magazzino		
Denominazione	Unità Immobiliare foglio 28 part.Illa ...		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	111,41 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Strada statale 92,
85014 LAURENZANA - (PZ)
Zona OMI: D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Piano Terra			Interno	

Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92.

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

Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede direttamente dalla Strada Statale 92, sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

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

Il locale deposito è pavimentato con mattonelle su tutta la superficie e le pareti presentano intonaco grezzo. L'altezza è pari a 4.95 metri.

Parti comuni

L'appartamento oggetto di pignoramento, fa parte di un contesto condominiale (non costituito) con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

Provenienza e titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000) in forza del seguente titolo:
- atto di compravendita del ***omissis*** per notar ***omissis*** di Potenza, repertorio n. ***omissis***, raccolta n. ***omissis*** e trascritto in data ***omissis*** al registro generale n. ***omissis***, registro particolare n. ***omissis***.

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

■ **Highest and Best Use**

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Privata
Proprietà	In condominio con altre unità.

GEOGRAFIA

-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	LAURENZANA		
Zona			
Indirizzo	Strada statale 92		
Civico			Cap 85014
Latitudine	40° 27' 28,2168"	Longitudine	15° 58' 16,6764"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

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

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

All'immobile si accede da una stradina privata collegata con la Strada Statale 92.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (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 (m²) 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'area 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 aggetti 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 (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	111,41	1,00	111,41
Totale Superficie (m²)		111,41		111,41
Totale Volume Commerciale (m³)				-

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

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie principale	111,41	S1	1,00	111,41
Totale per piano	111,41			111,41

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

■ Planimetria

Subject_16/2017_Sub.8-Magazzino Strada statale 92, LAURENZANA-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	3

[illegible]

CARATTERISTICHE
-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	111,4	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	111,4	m ²	-

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/03/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Denominazione**

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Privata

■ **Localizzazione/Ubicazione**

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

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Usato
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	111,41/111,41	100,00
Superficie principale	S1/SUP	111,41/111,41	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
-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 Visura NCT foglio 28 part.IIa *omissis*** del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Terreni

Fg. 28 Part. ***omissis***Qualità Ente Urbano Consistenza 0 ha 08 a 73 ca

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

N. 2 Visura NCEU foglio 28 part.IIa *omissis***del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 28 Particella

omissis Riferimenti

catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis***Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 103

m² La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 3 Planimetria Catastale del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria C_{dvi} - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Documenti catastali**

N. 4 Elaborato Planimetrico del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

Visure catastali

N. 2 - Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis***



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/03/2019

Data: 15/03/2019 - Ora: 10:50:55 Segue
Visura n.: T90522 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di LAURENZANA (Codice: E482)
Provincia di POTENZA
Foglio: 28 Particella: 151 Sub.: 8

Catasto Fabbricati

INTESTATO

1

(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Urbanistica	28	151	8		C/2	3	103 m²	Totale: 110 m²	Euro 111,71		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo

Notifica

STRADA STATALE 92 piano: 1;
Punta 1067; Mod. 58

Meq. Terzi. Correlati

Codice Comune E482 - Sezione - Foglio 28 - Particella 151

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Urbanistica	28	151	8		C/2	3	103 m²		Euro 111,71		VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO

Indirizzo

Notifica

STRADA STATALE 92 piano: 1;
Punta 1067; Mod. 58

Meq. Terzi. Correlati

Codice Comune E482 - Sezione - Foglio 28 - Particella 151

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		28	***om issis** *	***o missis ***	C 2 -Magazzini e locali deposito	3	103 m²	111,71	110,00
Totali								111,71	110,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. 151 Sub. 8 (Bene principale) Situazione in atti al 15/03/2019

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficiecatastale: 110,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.2 - Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis***del
15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

XXX nato a il CF. in proprietà al 30/04/2019 per 1/1

■ 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	***omissis ***	C/2	Magazzini	110,00	terreno	Normale	225,00	24.750,00
Valore Normale complessivo								24.750,00

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Terreni - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		28	***om issis** *	Ente Urbano	-	-	-		8	73
Totali						0,00	0,00		8	73

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. 151 (Bene principale) Situazione in atti al 15/03/2019

Superficie catastale: 873,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Visura NCT foglio 28 part.IIa ***omissis*** del 15/03/2019Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Il Valore di mercato medio dell'immobile, classificato come Magazzino sito in LAURENZANA (PZ), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato medio = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è venerdì 15/03/2019.

DUE DILIGENCE
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino(€)
23/02/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi, 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
23/02/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il compendio pignorato è occupato e utilizzato dall'esecutato ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali Il compendio pignorato è intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della provenienza del bene L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato: - ***omissis***.	Conforme	0,00
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale Lo stato dei luoghi, 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.	Conforme	0,00

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

	Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	L'immobile oggetto di valutazione 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.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (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 2018 - 2 Semestre - Comuni di LAURENZANA - Zona D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA - Destinazione Residenziale - Magazzini - Stato conservativo Normale	250,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2018 - 2 Semestre - Comuni di LAURENZANA - Zona D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA - Destinazione Residenziale - Magazzini - Stato conservativo Normale	200,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		225,00	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	-	225,00	-
Accesso da strada principale = Presente	1,010	2,25	1,00
	Prezzo medio corretto	227,25	€/m ²
	Superficie (SUP)	111,41	m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (227,25 €/m²) per la superficie commerciale (111,4 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 25.317,92 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Valore di mercato medio**

Valore di mercato medio	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	25.317,92

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

25.400,00 €

Diconsi Euro venticinquemilaquattrocento

SCHEDA IMMOBILE
-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Denominazione

Data inserimento	15/03/2019	Data ultima modifica	30/04/2019
Codice	Subject_16/2017_***omissis***		
Classificazione	Magazzino		
Denominazione	Unità Immobiliare foglio 28 part.Illa ...		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	66,61 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Strada statale 92,
85014 LAURENZANA - (PZ)
Zona OMI: D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Piano Terra			Interno	

Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92.

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

Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede direttamente dalla Strada Statale 92, sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

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

Il locale deposito è pavimentato con mattonelle su tutta la superficie e le pareti presentano intonaco grezzo. L'altezza è pari a 4.95 metri.

Parti comuni

Il compendio immobiliare pignorato fa parte di un contesto condominiale (non costituito) con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

Provenienza e titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000) coniugato in regime di comunione legale dei beni con ***omissis***, ***omissis*** e seguenti del codice civile, un fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della loro famiglia dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione.

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

■ **Highest and Best Use**

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Privata
Proprietà	In condominio con altre unità.

GEOGRAFIA

-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	LAURENZANA		
Zona			
Indirizzo	Strada statale 92		
Civico			Cap 85014
Latitudine	40° 27' 28,2168"	Longitudine	15° 58' 16,6764"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

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

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

All'immobile si accede da una stradina privata collegata con la Strada Statale 92.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (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 (m²) 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'area 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 aggetti 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	66,61	1,00	66,61
Totale Superficie (m²)		66,61		66,61
Totale Volume Commerciale (m³)				-

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

Consistenza per il Piano Terra

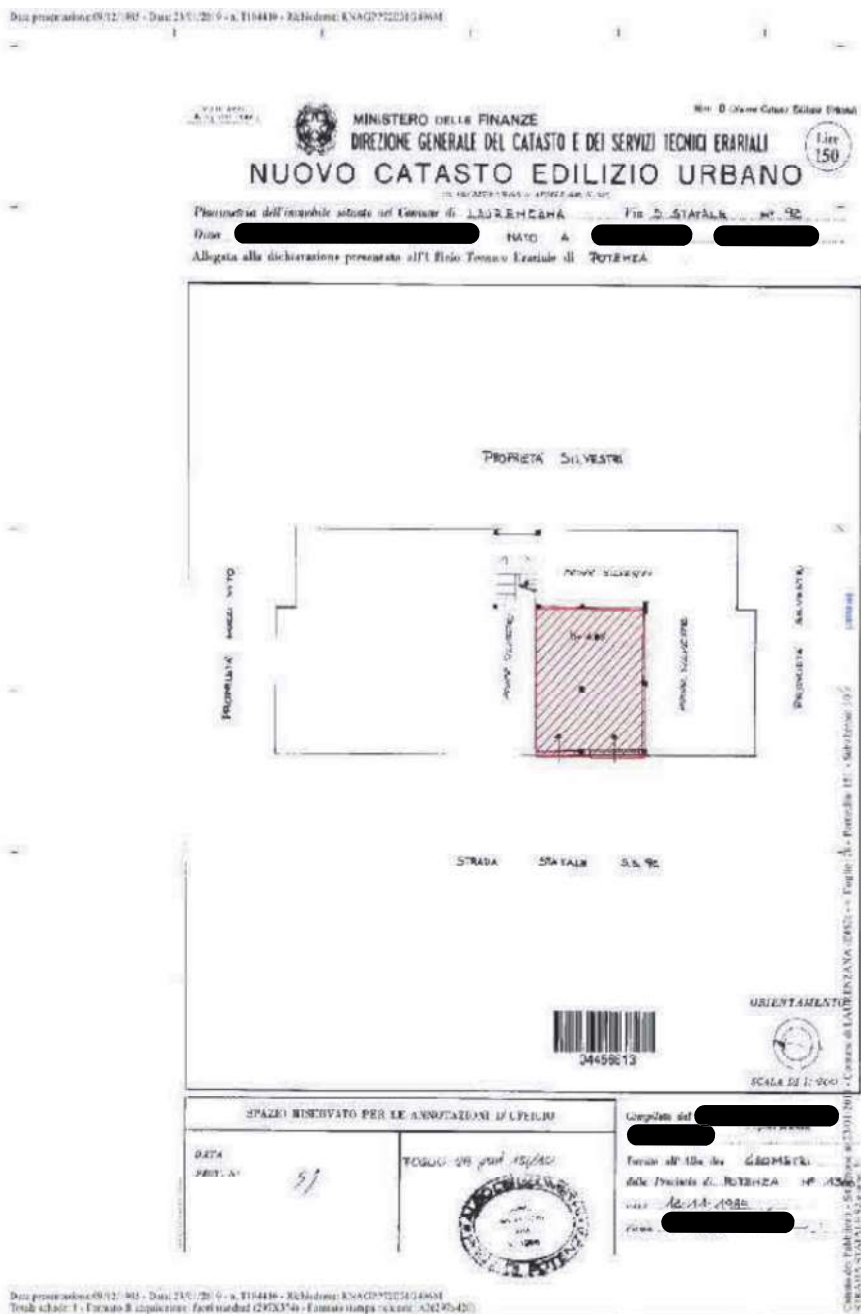
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie principale	66,61	S1	1,00	66,61
Totale per piano	66,61			66,61

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

Planimetria

Subject_16/2017_Sub.10-Magazzino Strada statale 92, LAURENZANA-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	3



CARATTERISTICHE
-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	66,6	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	66,6	m ²	-

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/03/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Denominazione**

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Privata

■ **Localizzazione/Ubicazione**

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

■ **Tipologia immobiliare**

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

■ **Tipologia edile**

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	66,61/66,61	100,00
Superficie principale	S1/SUP	66,61/66,61	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
-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 Visura NCT foglio 28 part.IIa *omissis*** del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Terreni

Fg. 28 Part. ***omissis***Qualità Ente Urbano Consistenza 0 ha 08 a 73 ca

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

N. 2 Visura NCEU foglio 28 part.IIa *omissis***del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 28 Particella

omissisRiferimenti

catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis***Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 62

m² La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 3 Planimetria Catastale del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria C_{dvi} - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Documenti catastali**

N. 4 Elaborato Planimetrico del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		28	***om issis** *	***o missis ***	C 2 -Magazzini e locali deposito	3	62 m²	67,24	67,00
Totali								67,24	67,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** Sub. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al 15/03/2019

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 67,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.2 - Visra NCEU foglio 28 part.IIIa ***omissis***del

15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

omissis in proprietà al 30/04/2019 per 1/1

■ 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	***omissis ***	C/2	Magazzini	67,00	terreno	Normale	225,00	15.075,00
Valore Normale complessivo								15.075,00

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Terreni - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		28	***om issis** *	Ente Urbano	-	-	-		8	73
Totali						0,00	0,00		8	73

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al

15/03/2019 Superficie catastale: 873,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Visura NCT foglio 28 part.IIIa ***omissis***del 15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Il Valore di mercato medio dell'immobile, classificato come Magazzino sito in LAURENZANA (PZ), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato medio = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è venerdì 15/03/2019.

DUE DILIGENCE
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino(€)
23/02/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi, 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
23/02/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il compendio pignorato è occupato e utilizzato dall'esecutato sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali Il compendio pignorato è intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della provenienza del bene L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato: - ***omissis***	Conforme	0,00

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

	sensi dell'art.167 e seguenti del codice civile, un fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della loro famiglia dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi, 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 apertura (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.		
	Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	L'immobile oggetto di valutazione 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.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (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 minimo	Anno 2018 - 2 Semestre - Comuni di LAURENZANA - Zona D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA - Destinazione Residenziale - Magazzini - Stato conservativo Normale	200,00	1,00
Valore OMI massimo	Anno 2018 - 2 Semestre - Comuni di LAURENZANA - Zona D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA - Destinazione Residenziale - Magazzini - Stato conservativo Normale	250,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		225,00	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	-	225,00	-
Accesso da strada principale = Presente	1,010	2,25	1,00
	Prezzo medio corretto	227,25	€/m ²
	Superficie (SUP)	66,61 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (227,25 €/m²) per la superficie commerciale (66,6 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 15.137,12 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Valore di mercato medio**

Valore di mercato medio	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	15.137,12

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

15.200,00 €

Diconsi Euro quindicimiladuecento

SCHEDA IMMOBILE
-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Denominazione**

Data inserimento	15/03/2019	Data ultima modifica	30/04/2019
Codice	Subject_16/2017_Sub. ***omissis***		
Classificazione	Magazzino		
Denominazione	Unità Immobiliare foglio 28 part.Illa ...		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	134,59 m ² Cdi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



■ **Ubicazione**

Strada statale 92,
85014 LAURENZANA - (PZ)
Zona OMI: D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA

■ **Unità Immobiliare**

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Piano Terra			Interno	

■ **Descrizione principale**

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92.

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

Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede direttamente dalla Strada Statale 92, sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

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

Il locale deposito è pavimentato con mattonelle su tutta la superficie e le pareti presentano intonaco grezzo. L'altezza è pari a 4.95 metri.

■ **Parti comuni**

Il compendio immobiliare pignorato fa parte di un contesto condominiale (non costituito) con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

■ **Provenienza e titolarità**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

omissis.

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

■ **Highest and Best Use**

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Privata
Proprietà	In condominio con altre unità.

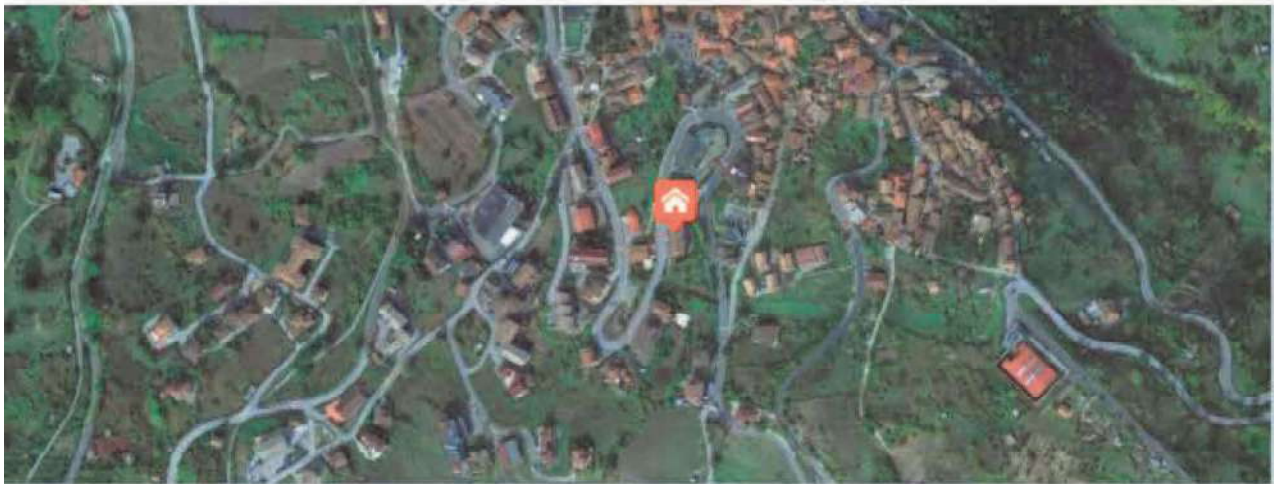
GEOGRAFIA

-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	LAURENZANA		
Zona			
Indirizzo	Strada statale 92		
Civico			Cap 85014
Latitudine	40° 27' 28,2168"	Longitudine	15° 58' 16,6764"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

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

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

All'immobile si accede da una stradina privata collegata con la Strada Statale 92.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (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 (m²) 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'area 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 aggetti 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 (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	134,59	1,00	134,59
Totale Superficie (m²)		134,59		134,59
Totale Volume Commerciale (m³)				-

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

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie principale	134,59	S1	1,00	134,59
Totale per piano	134,59			134,59

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

■ Planimetria

Subject_16/2017_Sub.11-Magazzino Strada statale 92, LAURENZANA-PZ

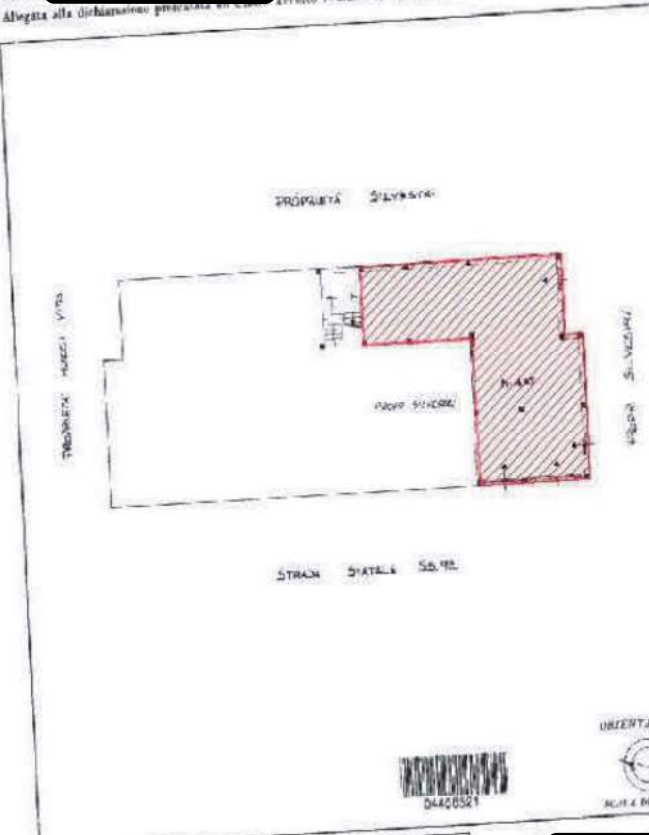
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	3

Data pubblicazione: 09/12/1982 - Data: 23/01/2019 - n. 1104411 - Riferimento: R3AC792C1046M



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Pianostrada dell'immobile situato nel Comune di **LAURENCEA** - P.zza S. STATALE - n. 92
 Dis. **[REDACTED]** - **[REDACTED]**
 Allegata alla dichiarazione presentata in data **[REDACTED]** - Terreno frazion. di **POTENZA**



PROPRIETÀ SIVASCO
STRADA STATALE S.S. 92

D440521

ORIENTAMENTO

SPACIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **27**
 PROT. N. **47**

COMPILATO DA **[REDACTED]**
 Incontro al c. d. n. **LEONE**
 Add. Presidente di **POTENZA**
 Data **12-11-1985**
 Firma **[REDACTED]**

Data pubblicazione: 09/12/1982 - Data: 23/01/2019 - n. 1104411 - Riferimento: R3AC792C1046M
 Totale archivi: 1 - Formato di acquisizione: format standard (2500356) - Formato stampa: r3ac792c1046m

CARATTERISTICHE
-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	134,6	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	134,6	m ²	-

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/03/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Denominazione**

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Privata

■ **Localizzazione/Ubicazione**

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

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Usato
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	134,59/134,59	100,00
Superficie principale	S1/SUP	134,59/134,59	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

-Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 Visura NCT foglio 28 part.IIa *omissis*** del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Terreni

Fg. 28 Part. ***omissis*** Qualità Ente Urbano Consistenza 0 ha 08 a 73 ca

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

N. 2 Visura NCEU foglio 28 part.IIa *omissis***del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 28 Particella

omissisRiferimenti

catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis***Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 123 m²

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

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 3 Planimetria Catastale del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Documenti catastali

N. 4 Elaborato Planimetrico del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

PESCOPAGANO (PZ), data rapporto martedì 30/04/2019

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

Fabbricati - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		28	***om issis** *	***o missis ***	C 2 -Magazzini e locali deposito	3	123 m²	133,40	137,00
Totali								133,40	137,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al 15/03/2019

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficiecatastale: 137,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti di riferimento

N.2 - Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis*** del
15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

omissis in proprietà al 30/04/2019 per 1/1

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	***omissis ***	C/2	Magazzini	137,00	terreno	Normale	225,00	30.825,00
Valore Normale complessivo								30.825,00

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

Terreni - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		28	***om issis** *	Ente Urbano	-	-	-		8	73
Totali						0,00	0,00		8	73

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al

15/03/2019 Superficie catastale: 873,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Visura NCT foglio 28 part.IIa ***omissis*** del 15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Il Valore di mercato medio dell'immobile, classificato come Magazzino sito in LAURENZANA (PZ), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato medio = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 15/03/2019.

DUE DILIGENCE
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino(€)
23/02/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi, 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
23/02/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il compendio pignorato è occupato e utilizzato dall'esecutato sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali Il compendio pignorato è intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della provenienza del bene L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato: - ***omissis***	Conforme	0,00

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

	sensi dell'art.167 e seguenti del codice civile, un fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della loro famiglia dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi, 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 apertura (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.		
	Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	L'immobile oggetto di valutazione 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.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (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 2018 - 2 Semestre - Comuni di LAURENZANA - Zona D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA - Destinazione Residenziale - Magazzini - Stato conservativo Normale	250,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2018 - 2 Semestre - Comuni di LAURENZANA - Zona D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA - Destinazione Residenziale - Magazzini - Stato conservativo Normale	200,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		225,00	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	-	225,00	-
Accesso da strada principale = Presente	1,010	2,25	1,00
	Prezzo medio corretto	227,25	€/m ²
	Superficie (SUP)	134,59 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (227,25 €/m²) per la superficie commerciale (134,6 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 30.585,58 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Valore di mercato medio**

Valore di mercato medio	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	30.585,58

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

30.600,00 €

Diconsi Euro trentamilaseicento

SCHEDA IMMOBILE

-Appartamento-4,5vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Denominazione

Data inserimento	15/03/2019	Data ultima modifica	30/04/2019
Codice	Subject_16/2017_Sub. ***omissis***		
Classificazione	Appartamento - 4,5 vani		
Denominazione	Unità Immobiliare foglio 28 part.Illa ...		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	93,93 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



■ Ubicazione

Strada statale 92, 75 -
85014 LAURENZANA - (PZ)
Zona OMI: D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA

■ Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Piano Secondo			Interno	6

■ Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75.

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

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 di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatelle in laterizio. All'immobile si accede da una stradina privata collegata con la Strada Statale 92, e sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.

Esso è ubicato a Laurenzana 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 ingresso, cucina, bagno, due camere, soggiorno, corridoio e due balconi. E' dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 3.00 metri, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in alluminio con vetro singolo, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato ed è in discreto stato di manutenzione.

■ Parti comuni

L'appartamento oggetto di pignoramento, fa parte di un contesto condominiale (non costituito) con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

■ Provenienza e titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

omissis

, per la quota di 1/2, ai sensi dell'art.167 e seguenti del codice civile, un fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della loro famiglia dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione.

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

■ **Highest and Best Use**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.

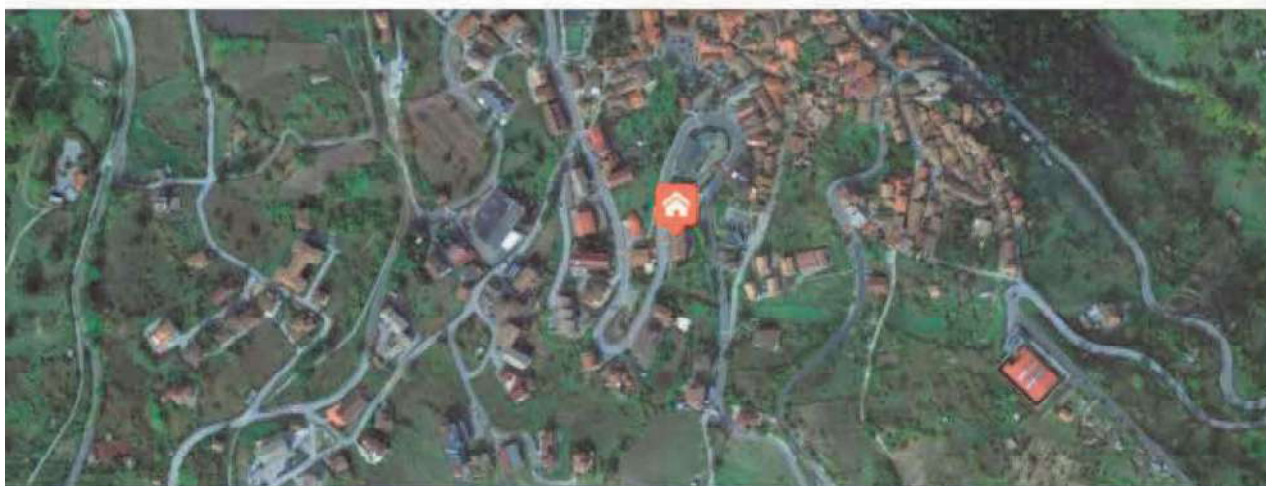
GEOGRAFIA

-Appartamento -4,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	LAURENZANA		
Zona			
Indirizzo	Strada statale 92		
Civico	75	Cap	85014
Latitudine	40° 27' 28,2168"	Longitudine	15° 58' 16,6764"

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina a:

- nord con vano scala salvo se altri;
- est con sottostante mappale ***omissis*** salvo se altri;
- sud con sottostante mappale ***omissis*** salvo se altri;
- ovest con mappale ***omissis*** salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

All'immobile si accede da una stradina privata collegata con la Strada Statale 92, civico 75.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Appartamento -4,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (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 (m²) 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'area 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 aggetti 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	90,02	1,00	90,02
Superficie balconi	SUB	13,04	0,30	3,91
Totale Superficie (m²)		103,06		93,93
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Secondo**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie principale	90,02	S1	1,00	90,02
Superficie balconi	7,41	SUB	0,30	2,22
Superficie balconi	5,63	SUB	0,30	1,69
Totale per piano	103,06			93,93

Planimetria

Subject_16/2017_Sub.16-Apartmento -4,5 vani Strada statale 92, 75 LAURENZANA-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Secondo	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	3

Data catastale: 09/12/80 - Data: 21/01/2019 - n. 1104436 - Richiedente: KNAGP72231610001
 Min. E (N. 1) - N. 1000 - 1000000
 L. 1000

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (L. 1000/2017 - art. 100)

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di LAURENZANA - Via S. STATALE - 92
 Ditta: [REDACTED] - N. 1000 - 1000000
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Estale di POTENZA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 DATA: 21/01/2019
 Foglio 223 per 100/100
 Completato dal: [REDACTED]
 Insieme all'atto di: G. G. G. G.
 della Provincia di POTENZA - 1000
 n. 1000 - 1000000
 Firma: [REDACTED]

Data catastale: 09/12/80 - Data: 21/01/2019 - n. 1104436 - Richiedente: KNAGP72231610001
 Totale schizzi: 1 - Foglio di costruzione: foglio 223 per 100/100 - Dimensione stampa: 1000x1000
 (4455535)

CARATTERISTICHE

-Appartamento -4,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole superiori di secondo grado	SSU	1	0=assente 1=presente	-

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Epoca di costruzione	ECT	1983	anno/i	-
Visibilità del fabbricato	VSF	3	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	2	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-
Luminosità	LUM	2	1=min 2=med 3=max	-
Numero di affacci	AFF	2	n.	-

■ Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	90,0	m²	1,00
Superficie balconi	SUB	13,0	m²	0,30
Superficie commerciale	SUP	93,9	m²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/03/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Appartamento -4,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Denominazione

Classificazione	Appartamento - 4,5 vani
Destinazione	Privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	LAURENZANA	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 popolare	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	93,93/93,93	100,00
Superficie principale	S1/SUP	90,02/93,93	95,84
Superficie balconi	SUB/SUP	13,04/93,93	13,88

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

-Appartamento -4,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 Visura NCT foglio 28 part.IIa *omissis*** del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Terreni

Fg. 28 Part. ***omissis*** Qualità Ente Urbano Consistenza 0 ha 08 a 73 ca

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

N. 2 Visura NCEU foglio 28 part.IIa *omissis*** del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 28 Particella

omissis Riferimenti

catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis*** Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 4,5 vani

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

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 3 Planimetria catastale del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Secondo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis*** Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 4,5 vani

Conformità

Lo stato dei luoghi, 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.

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Documenti catastali

N. 4 Elaborato planimetrico del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 5 Ingresso Appartamento del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 6 Camera da letto del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 7 Bagno del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 8 Corridoio del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 Camera del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 Disimpegno del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Cucina del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 Ingresso del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Visure catastali

N. 1 - Visura NCT foglio 28 part.IIa ***omissis***



Dirigenza Provinciale di Potenza

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/03/2019

Date: 15/03/2019 - Ora: 10:54:27

Visura n.: T937608 Page: 1

Segue

Dati della richiesta

Comune di LAURENZANA (Codice: E482)

Provincia di POTENZA

Foglio: 28 Particella: 151

Catasto Terreni

Area di enti urbani e promiscui dal 04/11/1994

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)	ba ac co	Dobuz	Dominanze	Foglio	Agrario
1	28	151		+	ENTE URBANO	00 13					
Notifica											
Annotazioni											
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 28 particella 213 - foglio 28 particella 214 - foglio 28 particella 240 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 28 particella 208											
Mappali Fabricati Correlati Codice Comune E482 - Sezione - Sez Urb - Foglio 28 - Particella 151											

Situazione dell'immobile dal 10/10/1994

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)	ba ac co	Dobuz	Dominanze	Foglio	Agrario
1	28	151		-	SEMINATIVO I	00 18			L. 2.754		
Notifica											
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 28 particella 245											
FRAZIONAMENTO in atti dal 10/10/1994 (n. 322 L.011/1985)											

Fotografie locali interni

N. 5 - Ingresso Appartamento



N. 6 - Camera da letto



N. 7 - Bagno



N. 8 - Corridoio



N. 9 - Camera



N. 10 Disimpegno



N. 11 Cucina



N. 12 Ingresso



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		28	***om issis** *	***o missis ***	A4 -Abitazione di tipo popolare	3	4,5 vani	155,71	96,00
Totali								155,71	96,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al 15/03/2019

Piano di accesso: 2

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 96,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte** : 92 m²

Documenti di riferimento

N.2 - Visura NCEU foglio 28 part.IIIa ***omissis*** del
15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

N.3 - Planimetria catastale del 23/01/2019

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

omissis in proprietà al 30/04/2019 per 1/1

■ 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	***omissis ***	A/4	Abitazioni di tipo econ...	96,00	intermedio	Normale	426,19	40.914,29
Valore Normale complessivo								40.914,29

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Terreni - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		28	***om issis** *	Ente Urbano	-	-	-		8	73
Totali						0,00	0,00		8	73

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al

15/03/2019 Superficie catastale: 873,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Visura NCT foglio 28 part.IIIa ***omissis*** del 15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Appartamento - 4,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Il Valore di mercato medio dell'immobile, classificato come Appartamento - 4,5 vani sito in LAURENZANA (PZ), Strada statale 92, 75, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato medio = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è venerdì 15/03/2019.

DUE DILIGENCE

Appartamento - 4,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
23/02/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi, 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
23/02/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il compendio pignorato è libero da persone.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali Il compendio pignorato è intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della provenienza del bene L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato: - ***omissis***	Conforme	0,00

	famiglia dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi, 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.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	L'immobile oggetto di valutazione 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.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Appartamento - 4,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Valore di mercato medio

Valore di mercato medio	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	51.502,76

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

51.600,00 €

Diconsi Euro cinquantaunomilaseicento

SCHEDA IMMOBILE
-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Denominazione

Data inserimento	15/03/2019	Data ultima modifica	30/04/2019
Codice	Subject_16/2017_Sub. ***omissis***		
Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)		
Denominazione	Unità immobiliare foglio 28 part.IIa1...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	60,55 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL...)		



Ubicazione

Strada statale 92, 75 -
85014 LAURENZANA - (PZ)
Zona OMI: D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Piano Terzo			Interno	10

Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75.
L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terzo di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un vano scala.
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 di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), 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 la Strada Statale 92, e sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.
Esso è ubicato a Laurenzana 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 ingresso, cucina/pranzo, bagno, camera, ripostiglio e un balcone. E' dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 3.00 metri, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in alluminio con vetro singolo, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato ed è in discreto stato di manutenzione.

Parti comuni

L'appartamento oggetto di pignoramento, fa parte di un contesto condominiale (non costituito) con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

Provenienza e titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:
omissis, per la quota di 1/2, ai sensi dell'art.167 e seguenti del codice civile, un fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della loro famiglia dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione.

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

■ **Highest and Best Use**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.

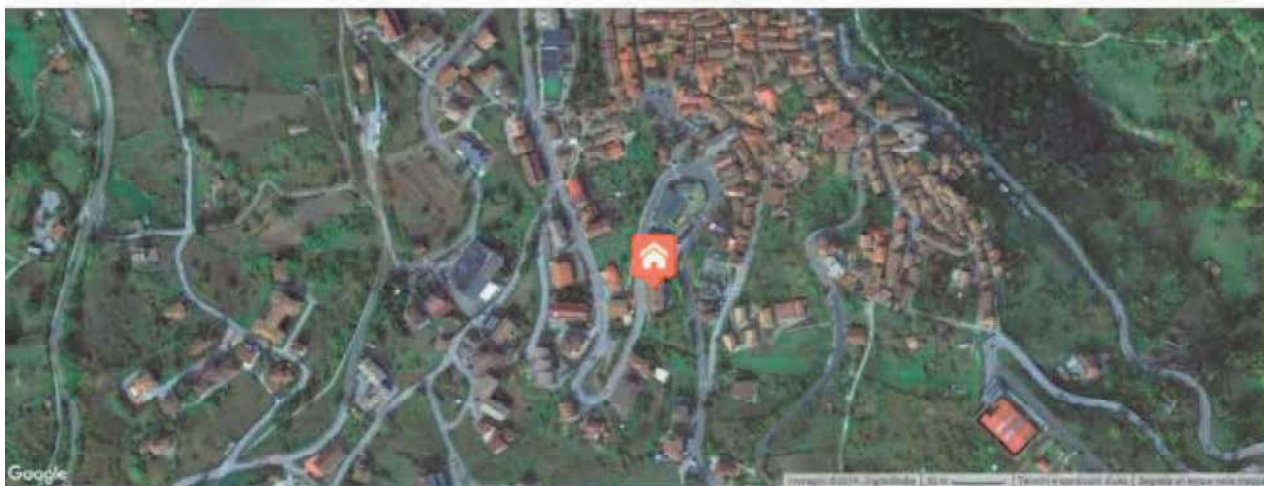
GEOGRAFIA

-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	LAURENZANA		
Zona			
Indirizzo	Strada statale 92		
Civico	75	Cap	85014
Latitudine	40° 27' 28,1543"	Longitudine	15° 58' 16,6739"

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina a:

- nord con vano scala salvo se altri;
- est con sottostante mappale ***omissis*** salvo se altri;
- sud con mappale ***omissis*** salvo se altri;
- ovest con mappale ***omissis*** salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

All'immobile si accede da una stradina privata collegata con la Strada Statale 92, civico 75

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL)

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.

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'area 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 aggetti 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	56,57	1,00	56,57
Superficie balconi	SUB	9,34	0,30	2,80
Superficie locali tecnici	SLT	2,35	0,50	1,18
Totale Superficie (m²)		68,26		60,55
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Terzo**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie principale	56,57	S1	1,00	56,57
Superficie balconi	9,34	SUB	0,30	2,80
Superficie locali tecnici	2,35	SLT	0,50	1,18
Totale per piano	68,26			60,55

CARATTERISTICHE

-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole superiori di secondo grado	SSU	1	0=assente 1=presente	-

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Epoca di costruzione	ECT	1983	anno/i	-
Visibilità del fabbricato	VSF	3	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	2	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-
Luminosità	LUM	2	1=min 2=med 3=max	-
Numero di affacci	AFF	1	n.	-

■ Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	56,6	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	9,3	m ²	0,30
Superficie locali tecnici	SLT	2,4	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	60,6	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/03/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Denominazione

Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	LAURENZANA	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 popolare	Dimensione unità	Medio piccola

Tipologia edile

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	60,55/60,55	100,00
Superficie principale	S1/SUP	56,57/60,55	93,43
Superficie balconi	SUB/SUP	9,34/60,55	15,43
Superficie locali tecnici	SLT/SUP	2,35/60,55	3,88

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
**-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 -
LAURENZANA (PZ)**

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 Visura NCT foglio 28 part.IIa *omissis***del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Terreni

Fg. 28 Part. 151 Qualità Ente Urbano Consistenza 0 ha 08 a 73 ca

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

N. 2 Visura NCEU foglio 28 part.IIa *omissis***del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 28 Particella

omissisRiferimenti

catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis***Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 3

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

■ **Elenco Planimetrie**

N. 3 Planimetria catastale del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terzo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis***Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 3

vani Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Documenti catastali**

N. 4 Elaborato planimetrico del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

■ **Elenco Fotografie locali interni**

N. 5 Letto del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 6 Bagno del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 7 Soggiorno/Pranzo del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 8 Cucina del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Fotografie locali interni

N. 5 - Letto



N. 6 - Bagno



N. 7 - Soggiorno/Pranzo



N. 8 - Cucina



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		28	***om issis** *	***o missis ***	A4 -Abitazione di tipo popolare	3	3 vani	103,81	62,00
Totali								103,81	62,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al 15/03/2019

Piano di accesso: 3

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 62,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte** : 58 m²

Documenti di riferimento

N.2 - Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis*** del
15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

N.3 - Planimetria catastale del 23/01/2019

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

omissis in proprietà al 30/04/2019 per 1/1

■ 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	***omissis ***	A/4	Abitazioni di tipo econ...	62,00	ultimo	Normale	450,48	27.929,52
Valore Normale complessivo								27.929,52

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Terreni - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		28	***om issis** *	Ente Urbano	-	-	-		8	73
Totali						0,00	0,00		8	73

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al

15/03/2019 Superficie catastale: 873,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Visura NCT foglio 28 part.IIa ***omissis*** del 15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE
Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Il Valore di mercato medio dell'immobile, classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in LAURENZANA (PZ), Strada statale 92, 75, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato medio = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 15/03/2019.

DUE DILIGENCE
Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
23/02/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi, 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.		
23/02/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato	Conforme	0,00
	Il compendio pignorato è libero da persone.		
22/03/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali	Conforme	0,00
	Il compendio pignorato è intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.		
22/03/2019	Analisi della provenienza del bene	Conforme	0,00
	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato: - ***omissis***		

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

	sensi dell'art.167 e seguenti del codice civile, un fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della loro famiglia dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi, 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.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	L'immobile oggetto di valutazione 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.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92,75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Valore di mercato medio**

Valore di mercato medio	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	32.409,39

In conclusione il Valore di mercato medio dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
32.500,00 €

Diconsi Euro trentaduemilacinquecento

SCHEDA IMMOBILE
-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Denominazione

Data inserimento	15/03/2019	Data ultima modifica	30/04/2019
Codice	Subject_16/2017_Sub. ***omissis***		
Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)		
Denominazione	Unità Immobiliare foglio 28 part.IIIa ...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	60,70 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL...)		



Ubicazione

Strada statale 92, 75 -
85014 LAURENZANA - (PZ)
Zona OMI: D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Piano Terzo			Interno	9

Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75.
L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terzo di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un vano scala.
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 di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), 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 la Strada Statale 92, e sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.
Esso è ubicato a Laurenzana 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 ingresso, cucina/pranzo, bagno, camera, ripostiglio e un balcone. E' dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 3.00 metri, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in alluminio con vetro singolo, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato ed è in discreto stato di manutenzione.

Parti comuni

L'appartamento oggetto di pignoramento, fa parte di un contesto condominiale (non costituito) con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

Provenienza e titolarità

Il compendio pignorato risulta essere pervenuto al sig. ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000) ha venduto l'immobile pignorato.

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

■ **Highest and Best Use**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.

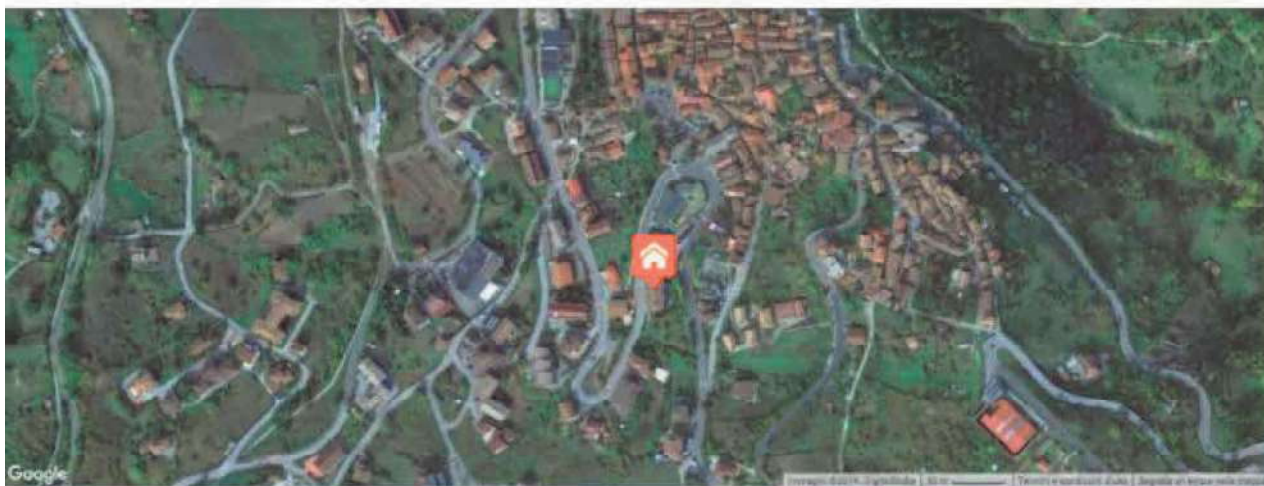
GEOGRAFIA

-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	LAURENZANA		
Zona			
Indirizzo	Strada statale 92		
Civico	75	Cap	85014
Latitudine	40° 27' 28,1543"	Longitudine	15° 58' 16,6739"

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina a:

- nord con mappale ***omissis***salvo se altri;
- est con sottostante mappale ***omissis***salvo se altri;
- sud con vano scala salvo se altri;
- ovest con mappale ***omissis***salvo se altri;

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

All'immobile si accede da una stradina privata collegata con la Strada Statale 92, civico 75.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

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.

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'area 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 aggetti 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	56,67	1,00	56,67
Superficie balconi	SUB	9,49	0,30	2,85
Superficie locali tecnici	SLT	2,36	0,50	1,18
Totale Superficie (m²)		68,52		60,70
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Terzo**

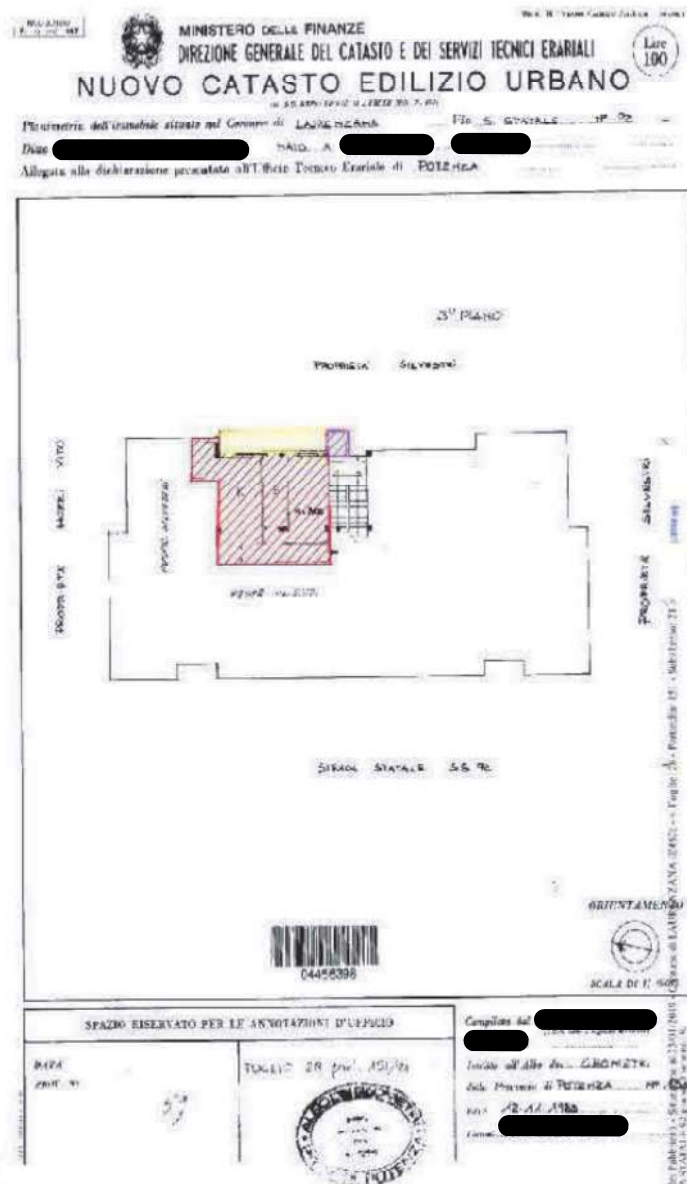
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie principale	56,67	S1	1,00	56,67
Superficie balconi	9,49	SUB	0,30	2,85
Superficie locali tecnici	2,36	SLT	0,50	1,18
Totale per piano	68,52			60,70

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

■ Planimetria

Subject_16/2017_Sub.21-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 LAURENZANA-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terzo	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	3



CARATTERISTICHE

-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole superiori di secondo grado	SSU	1	0=assente 1=presente	-

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Epoca di costruzione	ECT	1983	anno/i	-
Visibilità del fabbricato	VSF	3	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	2	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-
Luminosità	LUM	2	1=min 2=med 3=max	-
Numero di affacci	AFF	1	n.	-

■ Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	56,7	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	9,5	m ²	0,30
Superficie locali tecnici	SLT	2,4	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	60,7	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/03/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Denominazione

Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	LAURENZANA	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 popolare	Dimensione unità	Medio piccola

Tipologia edile

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	60,70/60,70	100,00
Superficie principale	S1/SUP	56,67/60,70	93,36
Superficie balconi	SUB/SUP	9,49/60,70	15,63
Superficie locali tecnici	SLT/SUP	2,36/60,70	3,89

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
-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 Visura NCT foglio 28 part.IIa *omissis*** del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Terreni

Fg. 28 Part. ***omissis*** Qualità Ente Urbano Consistenza 0 ha 08 a 73 ca

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

N. 2 Visura NCEU foglio 28 part.IIa *omissis*** del 13/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio Particella Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis*** Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 3

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

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 3 Planimetria catastale del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terzo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis*** Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 3

vani Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Documenti catastali**

N. 4 Elaborato Planimetrico del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

■ **Elenco Fotografie locali interni**

N. 5 Ingresso Appartamento del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 6 Corridoio del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 7 Bagno del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 8 Camera del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 Cucina del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 Soggiorno/Pranzo del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Balcone del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 Balcone del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Visure catastali

N. 1 - Visura NCT foglio 28 part.IIa ***omissis***



Dirigenza Provinciale di Potenza

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/03/2019

Date: 15/03/2019 - Ora: 10:54:27

Visura n.: T937608 Page: 1

Segue

Dati della richiesta

Comune di LAURENZANA (Codice: E482)

Provincia di POTENZA

Foglio: 28 Particella: 151

Catasto Terreni

Area di enti urbani e promiscui dal 04/11/1994

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)	ha ac co	Dobuz	Dominazione	Foglio	Agrario
1	28	151		+	ENTE URBANO	00 13					
Notifica											
Annotazioni											
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 28 particella 213 - foglio 28 particella 214 - foglio 28 particella 240 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 28 particella 208											
Mappali Fabricati Correlati Codice Comune E482 - Sezione - Sez Urb - Foglio 28 - Particella 151											

Situazione dell'immobile dal 10/10/1994

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)	ha ac co	Dobuz	Dominazione	Foglio	Agrario
1	28	151		-	SEMINATIVO I	00 18			L. 2.754		
Notifica											
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 28 particella 245											
FRAZIONAMENTO in atti dal 10/10/1994 (n. 322 L.011/1985)											

■ **Fotografie locali interni**

N. 5 - Ingresso Appartamento



N. 6 - Corridoio



N. 7 - Bagno



N. 8 - Camera



N. 9 - Cucina



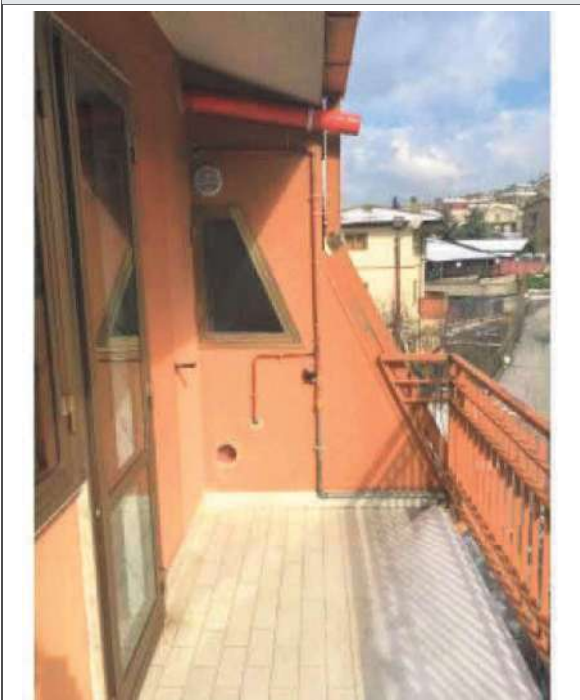
N. 10 Soggiorno/Pranzo



N. 11 Balcone



N. 12 Balcone



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		28	***om issis** *	***o missis ***	A4-Abitazione di tipo popolare	3	3 vani	103,81	61,00
Totali								103,81	61,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al 15/03/2019

Piano di accesso: 3

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 61,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte** : 58 m²

Documenti di riferimento

N.2 - Visura NCEU foglio 28 part.IIIa ***omissis*** del
13/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

N.3 - Planimetria catastale del 23/01/2019

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

omissis in proprietà al 30/04/2019 per 1/1

■ 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	***omissis ***	A/4	Abitazioni di tipo econ...	61,00	intermedio	Normale	432,26	26.367,98
Valore Normale complessivo								26.367,98

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Terreni - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		28	***om issis** *	Ente Urbano	-	-	-		8	73
Totali						0,00	0,00		8	73

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al

15/03/2019 Superficie catastale: 873,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Visura NCT foglio 28 part.IIIa ***omissis*** del 15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE
Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Il Valore di mercato medio dell'immobile, classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in LAURENZANA (PZ), Strada statale 92, 75, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato medio = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 15/03/2019.

DUE DILIGENCE
Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
23/02/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi, 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.		
23/02/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato	Conforme	0,00
	Il compendio pignorato è occupato e utilizzato dall'esecutato sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.		
22/03/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali	Conforme	0,00
	Il compendio pignorato è intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.		
22/03/2019	Analisi della provenienza del bene	Conforme	0,00
	Il compendio pignorato risulta essere pervenuto al sig. ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000) ha venduto l'immobile pignorato.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la		

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto martedì 30/04/2019

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

	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.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	L'immobile oggetto di valutazione 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.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92,75 - 85014 -
LAURENZANA (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 2018 - 2 Semestre - Comune di LAURENZANA - Zona D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA - Destinazione Residenziale - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale	490,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2018 - 2 Semestre - Comune di LAURENZANA - Zona D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA - Destinazione Residenziale - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale	405,00	1,00

Prezzo medio ponderato (€/m²) **447,50** **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	-	447,50	-
Scuole elementari = Presenti	1,008	3,58	0,80
Scuole medie = Presenti	1,008	3,61	0,81
Epoca di costruzione = 1983	1,020	9,09	2,03
Ascensore = Assente	0,950	-23,19	-5,18

Geom. Giuseppe Araneo

Piazza Sibilla n.16

85020 PESGOPAGANO (PZ) Piazza del Fabbricato = Max	1,025	11,01	2,46
---	-------	-------	------

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

Accesso da strada principale = Presente	1,010	4,52	1,01
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare = Discreto	1,020	9,12	2,04
Panoramicità dell'unità immobiliare = Med	1,010	4,65	1,04
Luminosità = Med	1,050	23,49	5,25
Numero di affacci = 1	1,025	12,33	2,76
Impianto riscaldamento = Autonomo	1,050	25,29	5,65
Scuole superiori di secondo grado = Presenti	1,008	4,25	0,95
	Prezzo medio corretto	535,25 €/m ²	
	Superficie (SUP)	60,70 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (535,25 €/m²) per la superficie commerciale (60,7 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 32.489,68 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92,75 - 85014 -
LAURENZANA (PZ)

■ **Valore di mercato medio**

Valore di mercato medio	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	32.489,68

In conclusione il Valore di mercato medio dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
32.500,00 €

Diconsi Euro trentaduemilacinquecento

SCHEDA IMMOBILE

-Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Denominazione

Data inserimento	15/03/2019	Data ultima modifica	30/04/2019
Codice	Subject_16/2017_Sub. ***omissis***		
Classificazione	Appartamento - 7,5 vani		
Denominazione	Unità Immobiliare foglio 28 foglio 15...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	242,07 m ² Cdi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



■ Ubicazione

Strada statale 92, 75 -
85014 LAURENZANA - (PZ)
Zona OMI: D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA

■ Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Piano Terzo - Quarto			Interno	12

■ Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terzo e quarto di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un vano scala.

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 di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), 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 la Strada Statale 92, e sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.

Esso è ubicato a Laurenzana 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 ingresso, soggiorno, due bagni, cucina/pranzo, quattro camere e balcone al piano terzo e un vano ubicato al piano quarto; gli stessi sono collegati con una scala di tipo a chiocciola internamente all'unità abitativa. E' dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 3.00 metri, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in alluminio con vetro singolo, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato ed è in buono stato di manutenzione.

■ Parti comuni

L'appartamento oggetto di pignoramento, fa parte di un contesto condominiale (non costituito) con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

■ Provenienza e titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

omissis

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

■ **Highest and Best Use**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.

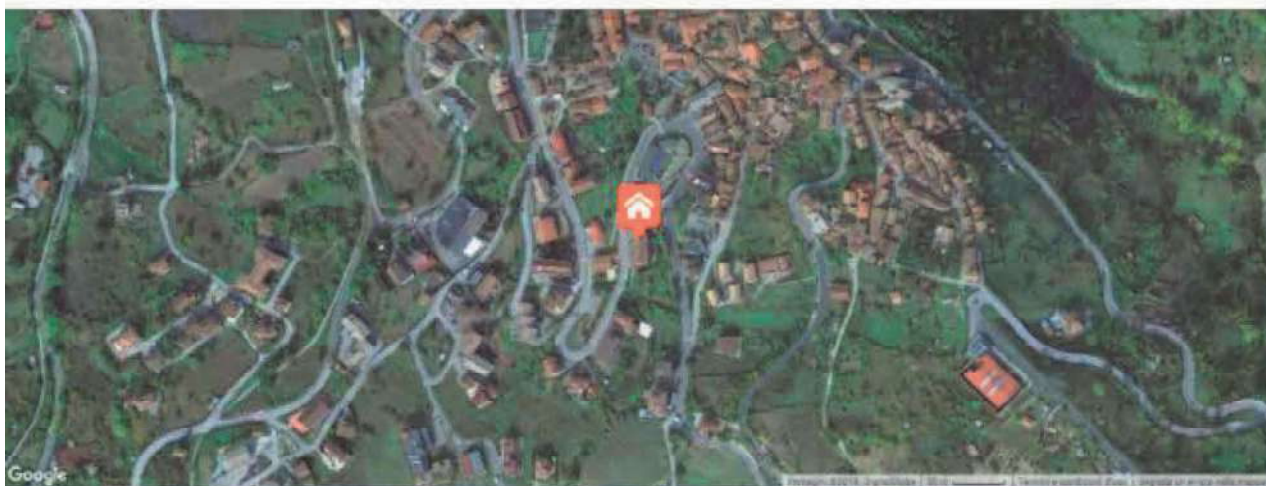
GEOGRAFIA

-Appartamento -7,5vani Strada statale 92,75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	LAURENZANA		
Zona			
Indirizzo	Strada statale 92		
Civico	75	Cap	85014
Latitudine	40° 27' 28,3307"	Longitudine	15° 58' 16,7318"

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina a:

- nord con mappale 151 sub.23, vano scala salvo se altri;
- est con mappale ***omissis*** salvo se altri;
- sud con sottostante mappale ***omissis*** salvo se altri.
- ovest con sottostante mappale ***omissis*** salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

All'immobile si accede da una stradina privata collegata con la Strada Statale 92, civico 75

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (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 (m²) 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'area 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 aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	226,55	1,00	226,55
Superficie balconi	SUB	33,11	0,30	9,93
Superficie verande	SUV	16,64	0,30	4,99
Superficie locali tecnici	SLT	1,97	0,30	0,59
Totale Superficie (m²)		278,27		242,07
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Terzo**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie principale	160,17	S1	1,00	160,17
Superficie balconi	5,07	SUB	0,30	1,52
Superficie balconi	23,01	SUB	0,30	6,90
Superficie balconi	5,03	SUB	0,30	1,51
Superficie verande	16,64	SUV	0,30	4,99
	1,97	SLT	0,30	0,59
Totale per piano	211,89			175,69

■ **Consistenza per il Piano Quarto**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie principale	66,38	S1	1,00	66,38
Totale per piano	66,38			66,38

CARATTERISTICHE

-Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole superiori di secondo grado	SSU	1	0=assente 1=presente	-

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Epoca di costruzione	ECT	1983	anno/i	-
Visibilità del fabbricato	VSF	3	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	3	1=min 2=med 3=max	-
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	3	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-
Luminosità	LUM	3	1=min 2=med 3=max	-
Numero di affacci	AFF	2	n.	-

■ Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	226,6	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	33,1	m ²	0,30
Superficie verande	SUV	16,6	m ²	0,30
Superficie locali tecnici	SLT	2,0	m ²	0,30
Superficie commerciale	SUP	242,1	m ²	-

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

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/03/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Denominazione

Classificazione	Appartamento - 7,5 vani
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	LAURENZANA	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 civile	Dimensione unità	Grande

Tipologia edile

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	242,07/242,07	100,00
Superficie principale	S1/SUP	226,55/242,07	93,59
Superficie balconi	SUB/SUP	33,11/242,07	13,68
Superficie verande	SUV/SUP	16,64/242,07	6,87
Superficie locali tecnici	SLT/SUP	1,97/242,07	0,81

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

-Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 Visura NCEU foglio 28 part.IIa 151 sub. *omissis*** del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 28 Particella

omissis Riferimenti

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis*** Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7,5 vani

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

N. 2 Visura NCT foglio 28 part.IIa *omissis*** del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Terreni

Fg. 28 Part. ***omissis*** Qualità Ente Urbano Consistenza 0 ha 08 a 73 ca

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

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 3 Planimetria catastal - Piano quarto del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Quarto

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 4 Planimetria catastale - Piano Terzo del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terzo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis*** Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7,5 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Documenti catastali

N. 5 Elaborato Planimetrico del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 6 Ingresso Appartamento del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis*** Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7,5 vani

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 7 Corridoio del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 8 Scala in chiocciola del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 Soggiorno del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 Corridoio del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Bagno del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 Camera del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 Camera del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 Camera del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 Studio del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 Camera Piano Quarto del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 Camera Piano Quarto del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Visure catastali

N. 1 - Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis*** sub***omissis***



Dirizione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizio Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/03/2019

Comune di LAURENZANA (Codice: E482)
Provincia di POTENZA
Foglio: 28 Particella: 151 Sub.: 22

Comune di LAURENZANA (Codice: E482)
Provincia di POTENZA
Foglio: 28 Particella: 151 Sub.: 22

1

(1) Proprietà

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Micro Zona	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbanistica	28	151	22	3	A/2		7,5 vani	Totale: 183 m² Totale esdine aree scoperte: 172 m²	Euro 445,44

Indirizzo: STRADA STATALE 92 piano: 3-4 interno: 12.
Notifica: Partita: 1667 Mod. 58

Mappe dei Termini Confinari
Codice Comune E482 - Sezione - Foglio 28 - Particella 151

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Micro Zona	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbanistica	28	151	22	3	A/2		7,5 vani		Euro 445,44 L. 862.500

Indirizzo: STRADA STATALE 92 piano: 3-4 interno: 12.
Notifica: Partita: 1667 Mod. 58

VALUTAZIONE DEL 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO CATASTALE

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto martedì 30/04/2019

■ **Fotografie locali interni**

N. 6 - Ingresso Appartamento



N. 7 - Corridoio



N. 8 - Scala in chiocciola



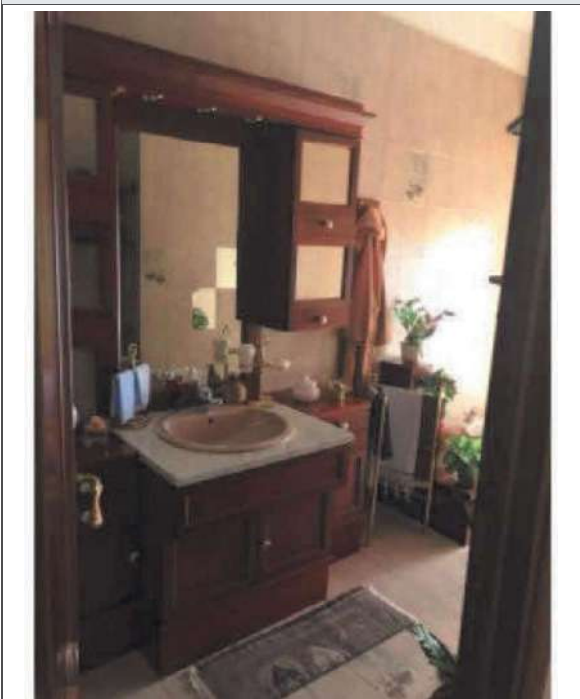
N. 9 - Soggiorno



N. 10 Corridoio



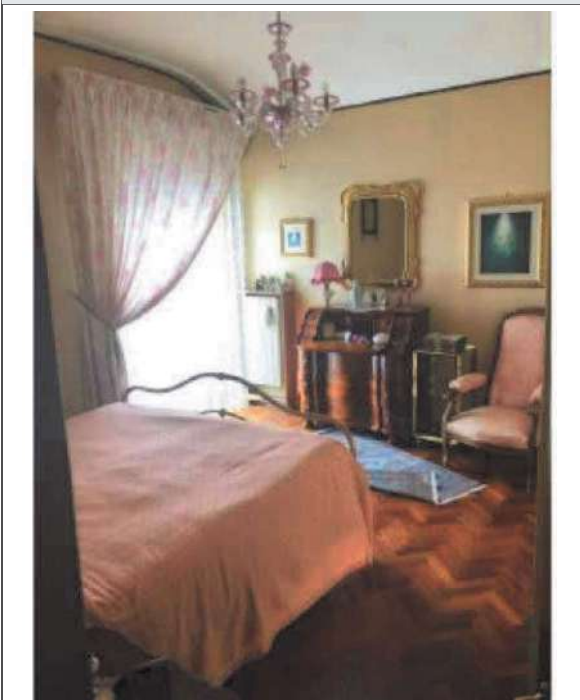
N. 11 Bagno



N. 12 Camera



N. 13 Camera



N. 14 Camera



N. 15 Studio



N. 16 Camera Piano Quarto



N. 17 Camera Piano Quarto



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		28	***om issis** *	***o missis ***	A2 -Abitazioni di tipo civile	3	7,5 vani	445,44	183,00
Totali								445,44	183,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al 15/03/2019

Piano di accesso: 3-4

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 183,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte** : 172 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis*** del
15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

N.4 - Planimetria catastale - Piano Terzo del 23/01/2019

Il documento è conforme alla realtà.

N.6 - Ingresso Appartamento del 10/03/2019

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

omissis in proprietà al 30/04/2019 per 1/1

■ 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			***om issis** ***		A/2	Abitazioni civili	183,00	ultimo	Ottimo	828,00	151.524,00
Valore Normale complessivo											151.524,00

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Terreni - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		28	***om issis** *	Ente Urbano	-	-	-		8	73
Totali						0,00	0,00		8	73

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al

15/03/2019 Superficie catastale: 873,00 m²

Documenti di riferimento

N.2 - Visura NCT foglio 28 part.IIa ***omissis*** del 15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Il Valore di mercato medio dell'immobile, classificato come Appartamento - 7,5 vani sito in LAURENZANA (PZ), Strada statale 92, 75, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato medio = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è venerdì 15/03/2019.

DUE DILIGENCE

Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
23/02/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi, 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
23/02/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il compendio pignorato è occupato e utilizzato dall'esecutato sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali Il compendio pignorato è intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della provenienza del bene L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato: ***omissis***	Conforme	0,00

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

	sensi dell'art.167 e seguenti del codice civile, un fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della loro famiglia dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi, 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 apertura (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.		
	Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	L'immobile oggetto di valutazione 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.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (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 2018 - 2 Semestre - Comuni di LAURENZANA - Zona D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Ottimo	880,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2018 - 2 Semestre - Comuni di LAURENZANA - Zona D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Ottimo	750,00	1,00

Prezzo medio ponderato (€/m²) **815,00** **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	-	815,00	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare = Massimo o Buono	1,050	40,75	5,00
Scuole elementari = Presenti	1,008	6,85	0,84
Scuole medie = Presenti	1,008	6,90	0,85
Epoca di costruzione = 1983	1,020	17,39	2,13
Ascensore = Assente	0,950	-44,34	-5,44
Visibilità del fabbricato = Max	1,025	21,06	2,58

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto martedì 30/04/2019

Geom. Giuseppe Araneo

Piazza Sibilla n.16

85020 PESCAPAGNO (PZ)

Accesso da strada principale = Presente	1,010	8,64	1,06
---	-------	------	------

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

Panoramicità dell'unità immobiliare = Max	1,010	8,72	1,07
Luminosità = Max	1,100	88,10	10,81
Numero di affacci = 2	1,050	48,45	5,94
Impianto riscaldamento = Autonomo	1,050	50,88	6,24
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare = Max	1,050	53,42	6,55
Scuole superiori di secondo grado = Presenti	1,008	8,97	1,10
	Prezzo medio corretto	1.130,79 €/m ²	
	Superficie (SUP)	242,07 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.130,79 €/m²) per la superficie commerciale (242,1 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 273.730,34 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Valore di mercato medio

Valore di mercato medio	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	273.730,34

In conclusione il Valore di mercato medio dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
273.800,00 €

Diconsi Euro duecentosettantatre mila ottocento

SCHEDA IMMOBILE

-Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Denominazione

Data inserimento	15/03/2019	Data ultima modifica	30/04/2019
Codice	Subject_16/2017_Sub. ***omissis***		
Classificazione	Appartamento - 7,5 vani		
Denominazione	Unità Immobiliare foglio 28 part.IIIa ...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	237,85 m ² Cdi - Superficie Esterna Lorda (SE...)		



■ Ubicazione

Strada statale 92, 75 -
85014 LAURENZANA - (PZ)
Zona OMI: D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA

■ Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Piano Terzo - Quarto			Interno	11

■ Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento non ancora terminato per civile abitazione ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terzo e quarto di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un vano scala.

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 di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatelli in laterizio. All'immobile si accede da una stradina privata collegata con la Strada Statale 92, e sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.

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

L'appartamento risulta realizzato a livello di murature esterne ed interne, intonaci interni, canalizzazioni dell'impianto elettrico, pavimentazione dei balconi, ringhiere esterne in ferro a protezione dei balconi, soglie e persiane degli infissi. Lo stesso è composto da ingresso, soggiorno, due bagni, cucina, ripostiglio, quattro camere, due balconi a livello e un vano ubicato al piano quarto che sarà collegato con una scala di tipo a chiocciola internamente all'unità abitativa. E' privo di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 3.00 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato.

■ Parti comuni

L'appartamento oggetto di pignoramento, fa parte di un contesto condominiale (non costituito) con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

■ Provenienza e titolarità

Il compendio pignorato risulta essere pervenuto al sig. ***omissis*** per la piena proprietà (1000/1000) ha venduto l'immobile pignorato.

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

■ **Highest and Best Use**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.

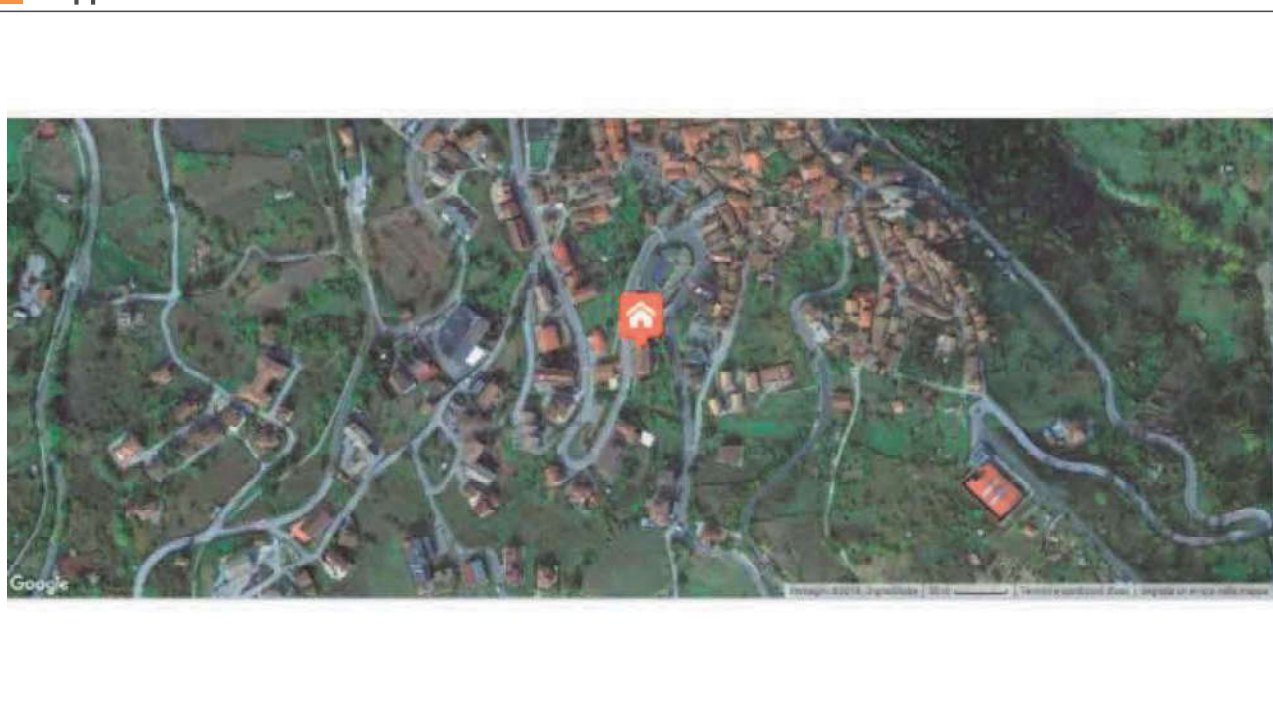
GEOGRAFIA

-Appartamento -7,5vani Strada statale 92,75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	LAURENZANA		
Zona			
Indirizzo	Strada statale 92		
Civico	75	Cap	85014
Latitudine	40° 27' 28,3307"	Longitudine	15° 58' 16,7318"

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina a:

- nord con sottostante mappale ***omissis*** salvo se altri;
- est con mappale ***omissis*** salvo se altri;
- sud con mappale ***omissis*** salvo se altri;
- ovest con sottostante mappale ***omissis*** salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

All'immobile si accede da una stradina privata collegata con la Strada Statale 92, civico 75

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (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 (m²) 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'area 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 aggetti 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	222,32	1,00	222,32
Superficie balconi	SUB	32,79	0,30	9,84
Superficie verande	SUV	16,97	0,30	5,09
Superficie locali tecnici	SLT	2,00	0,30	0,60
Totale Superficie (m²)		274,08		237,85
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Terzo**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie principale	157,64	S1	1,00	157,64
Superficie balconi	4,92	SUB	0,30	1,48
Superficie balconi	23,04	SUB	0,30	6,91
Superficie balconi	4,83	SUB	0,30	1,45
Superficie verande	16,97	SUV	0,30	5,09
	2,00	SLT	0,30	0,60
Totale per piano	209,40			173,17

■ **Consistenza per il Piano Quarto**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie principale	64,68	S1	1,00	64,68
Totale per piano	64,68			64,68

CARATTERISTICHE

-Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole superiori di secondo grado	SSU	1	0=assente 1=presente	-

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Epoca di costruzione	ECT	1983	anno/i	-
Visibilità del fabbricato	VSF	3	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	3	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-
Luminosità	LUM	3	1=min 2=med 3=max	-
Numero di affacci	AFF	2	n.	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	222,3	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	32,8	m ²	0,30
Superficie verande	SUV	17,0	m ²	0,30
Superficie locali tecnici	SLT	2,0	m ²	0,30
Superficie commerciale	SUP	237,9	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/03/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Denominazione

Classificazione	Appartamento - 7,5 vani
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

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

Tipologia immobiliare

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Da ristrutturare
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Grande

Tipologia edile

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	237,85/237,85	100,00
Superficie principale	S1/SUP	222,32/237,85	93,47
Superficie balconi	SUB/SUP	32,79/237,85	13,79
Superficie verande	SUV/SUP	16,97/237,85	7,13
Superficie locali tecnici	SLT/SUP	2,00/237,85	0,84

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

-Appartamento -7,5vani Strada statale 92,75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 Vicura NCT foglio 28 part.IIa *omissis*** del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Terreni

Fg. 28 Part. ***omissis*** Qualità Ente Urbano Consistenza 0 ha 08 a 73 ca

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

N. 2 Visura NCEU foglio 28 part.IIa *omissis*** sub. ***omissis*** del 13/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 28 Particella

omissis Riferimenti

catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 28 Part. ***omissis*** Sub ***omissis*** Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile

Consistenza 7,5 vani La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 3 Planimetria Catastale Piano Terzo del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terzo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 4 Planimetria Catastale Piano Quarto del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Quarto

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Documenti catastali

N. 5 Elaborato Planimetrico del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 6 Ingresso Appartamento del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 7 Soggiorno/Pranzo del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 8 Bagno del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 Corridoio del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 Camera del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Corridoio del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 Botolo Piano Quarto del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 Camera del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 Camera del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 Bagno del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 Camera Piano Quarto del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 Piano Quarto del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Visure catastali

N. 2 - Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis***



Ag
enzia
Entrate

Dirigenza Provinciale di Potenza

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2019

Date: 13/03/2019 - Ora: 09:09:40

Segue

Visura n.: 162 Page: 1

Dati della richiesta

Comune di LAURENZANA (Codice: E482)

Provincia di POTENZA

Foglio: 28 Particella: 151 Sub.: 23

Catasto Fabbricati

INTESTATO

1

11 Proprietà

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Urban	28	151	23		7,5 nm	Totale: 186 m² Totale esclud. aree scoperte: 176 m²	Euro 445,44

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo

Notifica

STRADA STATALE 92 piano 3-4 interno 11

Partita

1667

Mod. 58

Marginali Termini Contratti

Codice Comune E482 - Sezione - Foglio 28 - Particella 151

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Urban	28	151	23		7,5 nm		Euro 445,44

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo

Notifica

STRADA STATALE 92 piano 3-4 interno 11

Partita

1667

Mod. 58

■ **Fotografie locali interni**

N. 6 - Ingresso Appartamento



N. 7 - Soggiorno/Pranzo



N. 8 - Bagno



N. 9 - Corridoio



N. 10 Camera



N. 11 Corridoio



N. 12 Botolo Piano Quarto



N. 13 Camera



N. 14 Camera



N. 15 Bagno



N. 16 Camera Piano Quarto



N. 17 Piano Quarto



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

Fabbricati - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		28	***om issis** *	***o missis ***	A2 -Abitazioni di tipo civile	3	7,5 vani	445,44	186,00
Totali								445,44	186,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al 15/03/2019

Piano di accesso: 3-4

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 186,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 176 m²

Documenti di riferimento

N.2 - Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis*** del
13/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

omissis in proprietà al 30/04/2019 per 1/1

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	***omissis ***	A/2	Abitazioni civili	186,00	ultimo	Normale	690,00	128.340,00
Valore Normale complessivo								128.340,00

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

Terreni - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		28	***om issis** *	Ente Urbano	-	-	-		8	73
Totali						0,00	0,00		8	73

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 28 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al

15/03/2019 Superficie catastale: 873,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Vicura NCT foglio 28 part.IIa ***omissis*** del 15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Il Valore di mercato meno costi opere da realizzare dell'immobile, classificato come Appartamento - 7,5 vani sito in LAURENZANA (PZ), Strada statale 92, 75, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato meno costi opere da realizzare = [Stima per Punti di merito] - [Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è venerdì 15/03/2019.

DUE DILIGENCE

Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
23/02/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi, 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
23/02/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il compendio pignorato è libero da persone.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali Il compendio pignorato è intestato al sig. ***omissis***, avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della provenienza del bene Il compendio pignorato risulta essere pervenuto al sig. ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000) ha venduto l'immobile pignorato.	Conforme	0,00
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale Lo stato dei luoghi, 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.	Conforme	0,00

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

	Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	L'immobile oggetto di valutazione 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.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

COST APPROACH
Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92,75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Stima a Costo**

■ **COSTI A FINIRE**

■ **Impianti**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Costi opere non ancora eseguite – Opere da realizzare per il completamento e relativi coefficienti di svalutazione: Intonaci interni 0,96 – Pavimenti 0,915 – Rivestimenti 0,975 – Tinteggiatura 0,95 – Infissi e porte 0,91 – Impianto elettrico 0,98 – Impianto idrosanitario 0,96 – Impianto riscaldamento 0,97 per un coefficiente di svalutazione complessivo pari a 0,68. 1,00 %	70.415,02	70.415,02	100,00	0,00
Totali			70.415,02	100,00	0,00

■ **Quadro riassuntivo**

Totale costi costruzione	70.415,02 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	70.415,02 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (70.415,02 €).

Tale valore è uguale a 70.415,02 €.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (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 2018 - 2 Semestre - Comune di LAURENZANA - Zona D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	750,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2018 - 2 Semestre - Comune di LAURENZANA - Zona D1/Periferica/RIONE MARTOCCIA - RIONE FERROVIA - C.DA BRAIDA - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	600,00	1,00

Prezzo medio ponderato (€/m²) **675,00** **2,00**

■ **Punti di merito/208 elementary 208**

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	-	675,00	-
Scuole 208 elementary = Presenti	1,008	5,40	0,80
Scuole medie = Presenti	1,008	5,44	0,81
Epoca di costruzione = 1983	1,020	13,72	2,03

Geom. Giuseppe Araneo

Piazza Sibilla n.16

85020 PESCAPAGANO (PZ)

Ascensore = Assente	0,950	-34,98	-5,18
Visibilità del fabbricato = Max	1,025	16,61	2,46
Accesso da strada principale = Presente	1,010	6,81	1,01
Panoramicità dell'unità immobiliare = Max	1,100	68,80	10,19
Luminosità = Max	1,100	75,68	11,21

Numero di affacci = 2	1,050	41,62	6,17
Impianto riscaldamento = Autonomo	1,050	43,71	6,48
Scuole superiori di secondo grado = Presenti	1,008	7,34	1,09
	Prezzo medio corretto	925,15 €/m ²	
	Superficie (SUP)	237,85 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (925,15 €/m²) per la superficie commerciale (237,9 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 220.046,93 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Valore di mercato meno costi opere da realizzare

Valore di mercato meno costi opere da realizzare	[Stima per Punti di merito] - [Stima a Costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	70.415,02
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	220.046,93

In conclusione il Valore di mercato meno costi opere da realizzare dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$220.046,93 - 70.415,02 = 149.700,00$ €

Diconsi Euro centoquarantanovemilasettecento

SCHEDA IMMOBILE

-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Largo CARITA', 14 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Denominazione

Data inserimento	15/03/2019	Data ultima modifica	30/04/2019
Codice	Subject_16/2017_Sub. ***omissis***		
Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)		
Denominazione	Unità Immobiliare foglio 30 part.Illa ...		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	58,40 m ² Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Largo CARITA', 14 -

85014 LAURENZANA - (PZ)

Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO STORICO - C.SO CAVOUR - C.SO GARIBALDI - VIA ROMA -

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Piano Terra			Interno	

Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento per civile abitazione non ancora terminato ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità n°14.

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

Al compendio immobiliare si accede direttamente da Largo Carità.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990. Esso è ubicato a Laurenzana in zona centrale dell'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'appartamento risulta realizzato a livello di murature esterne ed interne, intonaci interni, canalizzazioni dell'impianto elettrico, persiane degli infissi. Lo stesso è composto da ingresso, cucina/soggiorno, bagno, camera e un balcone a livello. E' privo di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 2.80 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione.

Provenienza e titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***omissis***

- L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati a seguito della ***omissis***

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

■ **Highest and Best Use**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Privata
Proprietà	In condominio con altre unità.

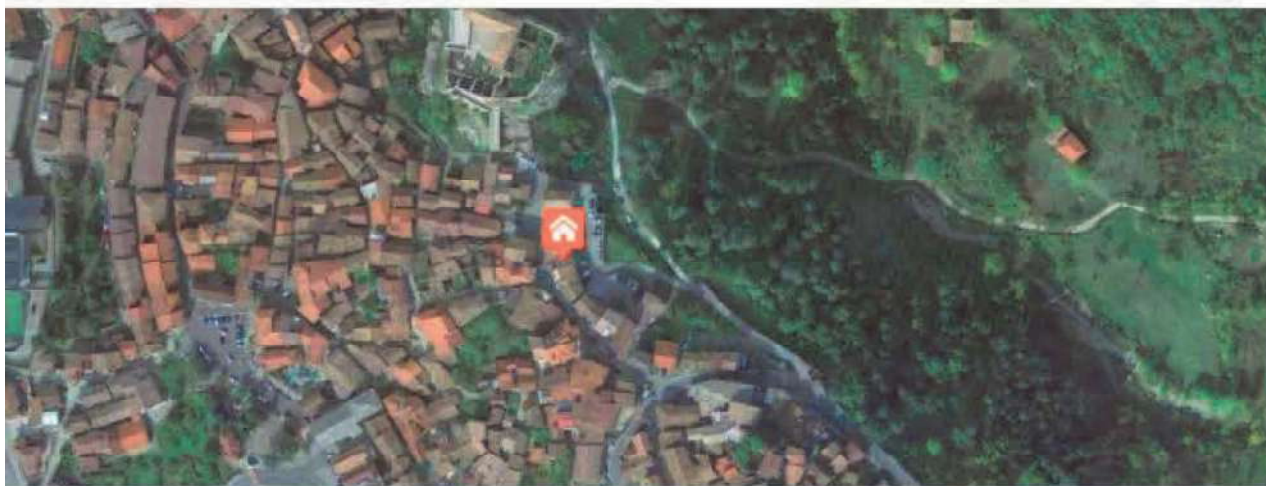
GEOGRAFIA

-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Largo CARITA', 14 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	LAURENZANA		
Zona			
Indirizzo	Largo CARITA'		
Civico	14	Cap	85014
Latitudine	40° 27' 35,2260"	Longitudine	15° 58' 23,8512"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina a:

- nord con Largo Carità salvo se altri;
- est con Largo Carità salvo se altri;
- sud con distacco con altri fabbricati salvo se altri;
- ovest con Largo Carità salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su un lato con altri edifici cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica via Largo Carità.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Appartamento -3vani (trilocale otrivano) Largo CARITA', 14-85014-LAURENZANA (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 (m²) 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'area 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 aggetti 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	57,55	1,00	57,55
Superficie balconi	SUB	2,84	0,30	0,85
Totale Superficie (m²)		60,39		58,40
Totale Volume Commerciale (m³)				-

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

■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie principale	57,55	S1	1,00	57,55
Superficie balconi	2,84	SUB	0,30	0,85
Totale per piano	60,39			58,40

Subject: 16/2017 Sub.2-Appart
LAURENTIANA DE

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	2



CARATTERISTICHE

-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Largo CARITA', 14 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole superiori di secondo grado	SSU	1	0=assente 1=presente	-

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Epoca di ristrutturazione	EPR	1990	anno/i	-
Visibilità del fabbricato	VSF	3	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	3	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-
Luminosità	LUM	2	1=min 2=med 3=max	-
Numero di affacci	AFF	2	n.	-

■ Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	57,6	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	2,8	m ²	0,30
Superficie commerciale	SUP	58,4	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/03/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Appartamento -3 vani (trilocale o trivano) Largo CARITA', 14 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Denominazione**

Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)
Destinazione	Privata

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	LAURENZANA	Provincia	PZ
Località / Fraz. / Zona			
Posizione	Centro storico		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Da ristrutturare
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo popolare	Dimensione unità	Media

■ **Tipologia edile**

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	58,40/58,40	100,00
Superficie principale	S1/SUP	57,55/58,40	98,54
Superficie balconi	SUB/SUP	2,84/58,40	4,86

■ **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

-Appartamento -3vani (trilocale otrivano) Largo CARITA', 14-85014-LAURENZANA (PZ)

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 1 Estratto di mappa del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 2 Planimetria Catastale del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 30 Part. ***omissis*** Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 3

vani Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 3 Visura NCT foglio 30 part.IIa *omissis*** del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Terreni

Fg. 30 Part. ***omissis***Qualità Ente Urbano Consistenza 0 ha 01 a 24 ca

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

N. 4 Visura NCEU foglio 30 part.IIa *omissis***del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 30 Particella

omissisRiferimenti

catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 30 Part. ***omissis***Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 3

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

■ **Elenco Fotografie**

N. 5 Ingresso Unità Immobiliare del 16/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 Interno del 16/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 Prospetto Principale del 16/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 30 Part. ***omissis***Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 3

vani Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 Prospetto Posteriore del 16/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 9 Ortofoto del 02/04/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

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

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

N. 10 Buono contributo Legge 219 del 22/03/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Documenti generici**

N. 11 Certificato di Residenza_*omissis***del 22/03/2019**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

N. 12 Stato di Famiglia_*omissis***del 22/03/2019**

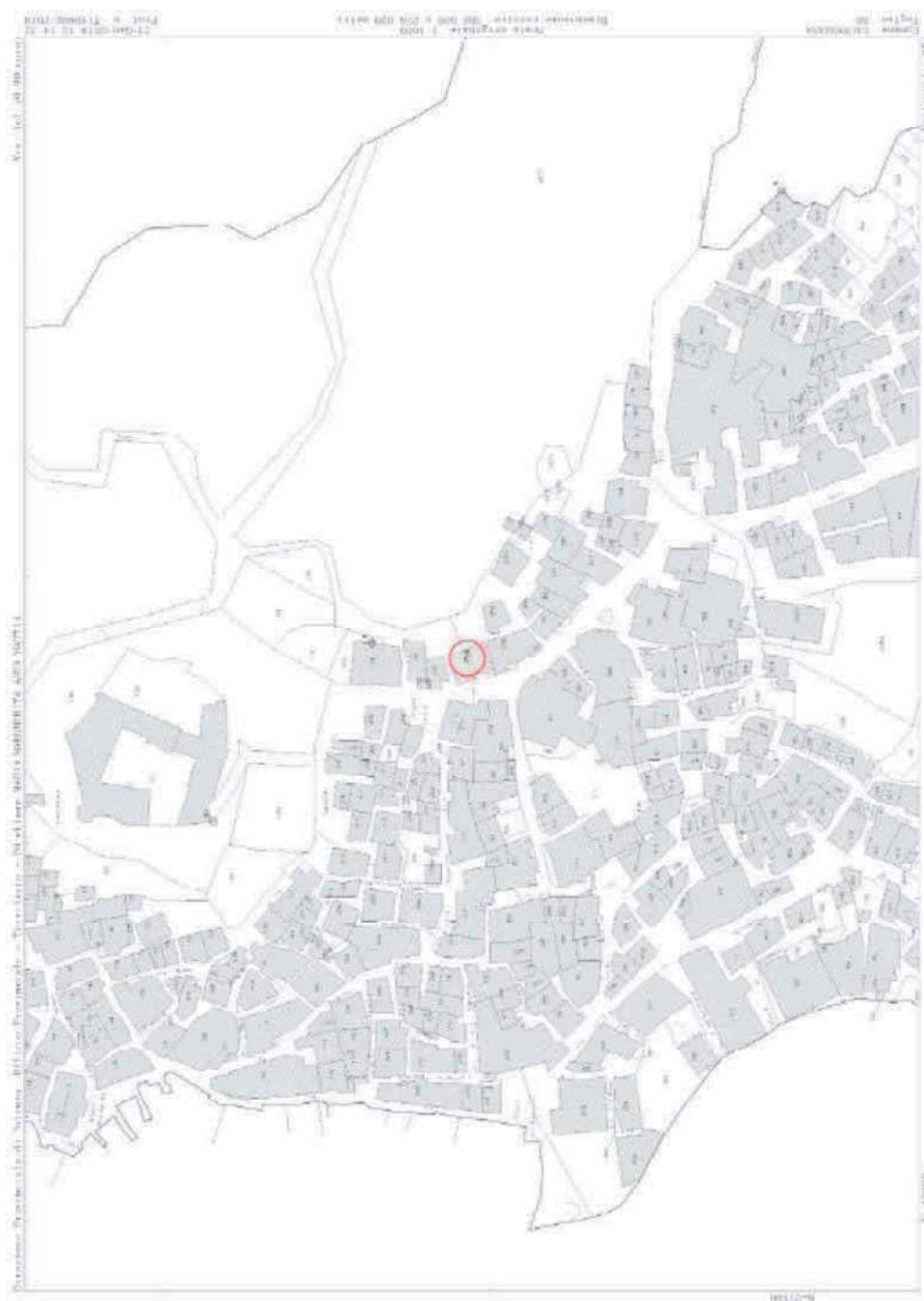
Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

■ **Planimetrie catastali**

N. 1 - Estratto di mappa



Fotografie

N. 5 - Ingresso Unità Immobiliare



N. 6 - Interno



N. 7 - Prospetto Principale



N. 8 - Prospetto Posteriore



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

N. 10 Buono contributo Legge 219


COMUNE DI LAURENZANA
PROVINCIA DI POTENZA

Contributo
n. 329
Anno 1990
Prot. 3281
L. 96.304.683

Concessione contributo per la ~~Riparazione~~ XXXXXXXXXX (1) ai sensi dell'art. 15 della legge 14. 5. 1981, n. 219 e successive modificazioni ed integrazioni.

IL SINDACO

- **VISTA** la domanda in data 12/02/1986 presentata dal Sig. XXXXXXXXXX
nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX
residente a XXXXXXXXXX Via XXXXXXXXXX n. 5
registrata il 12/02/1986 al n. 303 del Protocollo Speciale, con la quale viene richiesta la concessione edilizia e il Contributo previsto dalla L. 14. 5. 81 n. 219 per la esecuzione dei lavori di ~~Riparazione~~ XXXXXXXXXX (1) del fabbricato sito in Laurenzana alla ~~Via~~ XXXXXXXXXX (1) XXXXXXXXXX n. XXXX ;

- **VISTO** il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa redatto dal Tecnico DE CAROLI Ing. Giovanni

- **VISTO** il parere positivo espresso dalla Commissione Tecnica Comunale nella riunione del 17/04/1989 dal quale risulta che il costo approvato per i lavori di ~~Riparazione~~ XXXXXXXXXX (1) del fabbricato sopradescritto è di L. 130.062.380 di cui L. 96.304.683 ammesse a contributo e L. 33.757.897 in acconto spese da parte dei proprietari;

- **VISTI** i regolamenti Comunali di edilizia;

- **VISTO** l'art. 3 della Legge 18. 4. 1984 n. 80;
Preso atto che il richiedente ha prodotto la documentazione necessaria a dimostrazione del Titolo per cui si chiede la presente concessione;

CONCEDE

Al Sig. XXXXXXXXXX
residente a XXXXXXXXXX Via XXXXXXXXXX n. XXXX fatti salvi i diritti di terzi, la facoltà di eseguire i lavori di ~~Riparazione~~ XXXXXXXXXX (1) del fabbricato sito in Laurenzana alla ~~Via~~ XXXXXXXXXX (1) XXXXXXXXXX n. XXXX secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto;

(1) depennare il caso che non interessa.

■ Documenti generici

N. 11 Certificato di Residenza_

--

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

Documenti generici

N. 12 Stato di Famiglia_*omissis*****

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		30	***om issis** *	***o missis ***	A4 -Abitazione di tipo popolare	4	3 vani	122,40	58,00
Totali								122,40	58,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 30 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al 15/03/2019

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 58,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte** : 57 m²

Documenti di riferimento

N.2 - Planimetria Catastale del 23/01/2019

Il documento è conforme alla realtà.

N.4 - Visura NCEU foglio 30 part.IIIa ***omissis*** del
15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

N.7 - Prospetto Principale del 16/03/2019

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

omissis

■ 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	***omissis ***	A/4	Abitazioni di tipo econ...	58,00	terreno	Normale	377,14	21.874,29
Valore Normale complessivo								21.874,29

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Terreni - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		30	***om issis** *	Ente Urbano	-	-	-		1	24
Totali						0,00	0,00		1	24

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 30 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al

15/03/2019 Superficie catastale: 124,00 m²

Documenti di riferimento

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

N.3 - Visura NCT foglio 30 part.IIa ***omissis*** del 15/03/2019Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Largo CARITA', 14 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Il Valore di mercato meno costi opere da realizzare dell'immobile, classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in LAURENZANA (PZ), Largo CARITA', 14, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato meno costi opere da realizzare = [Stima per Punti di merito] - [Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è venerdì 15/03/2019.

DUE DILIGENCE

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Largo CARITA', 14 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
23/02/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi, 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.		
23/02/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato	Conforme	0,00
	Il compendio pignorato è libero da persone.		
22/03/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali	Conforme	0,00
	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati: - ***omissis***		
22/03/2019	Analisi della provenienza del bene	Conforme	0,00
	L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati a seguito ***omissis***		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la		

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto martedì 30/04/2019

	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.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	L'immobile oggetto di valutazione 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.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

COST APPROACH

Appartamento-3 vani(trilocale otrivano) Largo CARITA', 14-85014-LAURENZANA (PZ)

■ Stima a Costo

■ COSTI A FINIRE

■ Impianti

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Costi opere non ancora eseguite - Opere da realizzare per il completamento e relativi coefficienti di svalutazione: Intonaci interni 0,96 - Pavimenti 0,915 - Rivestimenti 0,975 - Tinteggiatura 0,95 - Impianto elettrico 0,98 - Impianto idrosanitario 0,96 - Impianto riscaldamento 0,97 per un coefficiente di svalutazione complessivo pari a 0,74. 1,00 %	7.387,17	7.387,17	100,00	0,00
Totali			7.387,17	100,00	0,00

■ Quadro riassuntivo

Totale costi costruzione	7.387,17 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	7.387,17 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (7.387,17 €).

Tale valore è uguale a 7.387,17 €.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Largo CARITA', 14 - 85014 - LAURENZANA (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 2018 - 2 Semestre - Comune di LAURENZANA - Zona B1/Centrale/CENTRO STORICO - C.SO CAVOUR - C.SO GARIBALDI - VIA ROMA - - Destinazione Residenziale - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale	435,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2018 - 2 Semestre - Comune di LAURENZANA - Zona B1/Centrale/CENTRO STORICO - C.SO CAVOUR - C.SO GARIBALDI - VIA ROMA - - Destinazione Residenziale - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale	375,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		405,00	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	-	405,00	-
Scuole elementari = Presenti	1,008	3,24	0,80
Scuole medie = Presenti	1,008	3,27	0,81
Scuole superiori di secondo grado = Presenti	1,008	3,29	0,81
Epoca di ristrutturazione = 1990	1,020	8,30	2,05
Ascensore = Assente	0,950	-21,16	-5,22

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

Visibilità del fabbricato = Max	1,025	10,05	2,48
Accesso da strada principale = Presente	1,010	4,12	1,02
Panoramicità dell'unità immobiliare = Max	1,010	4,16	1,03
Luminosità = Med	1,050	21,01	5,19
Numero di affacci = 2	1,050	22,06	5,45
Impianto riscaldamento = Autonomo	1,050	23,17	5,72
	Prezzo medio corretto	486,51	€/m ²
Superficie (SUP)		58,40	m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (486,51 €/m²) per la superficie commerciale (58,4 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 28.412,18 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Largo CARITA', 14 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Valore di mercato meno costi opere da realizzare

Valore di mercato meno costi opere da realizzare	[Stima per Punti di merito]-[Stima a Costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	7.387,17
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	28.412,18

In conclusione il Valore di mercato meno costi opere da realizzare dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$28.412,18 - 7.387,17 = 21.100,00$ €

Diconsi Euro ventunomilacento

SCHEDA IMMOBILE

-Autorimessa - Garage Largo CARITA', 2 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Denominazione

Data inserimento	15/03/2019	Data ultima modifica	01/05/2019
Codice	Subject_16/2017_Sub. ***omissis***		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione	Unità Immobiliare foglio 30 part.Illa ...		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In comproprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	53,80 m ² Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Largo CARITA', 2 -
85014 LAURENZANA - (PZ)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO STORICO - C.SO CAVOUR - C.SO GARIBALDI - VIA ROMA -

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Piano Terra			Interno	

Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale garage non ancora terminato ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità n°2.

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

Al compendio immobiliare si accede direttamente da Largo Carità.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990. Esso è ubicato a Laurenzana in zona centrale dell'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il locale garage risulta realizzato a livello di murature esterne ed interne. E' privo di impianto elettrico. L'altezza interna è pari a 2.80 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione.

Provenienza e titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***omissis***.

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

■ **Highest and Best Use**

Classificazione	Autorimessa - Garage
Destinazione	Privata
Proprietà	In condominio con altre unità.

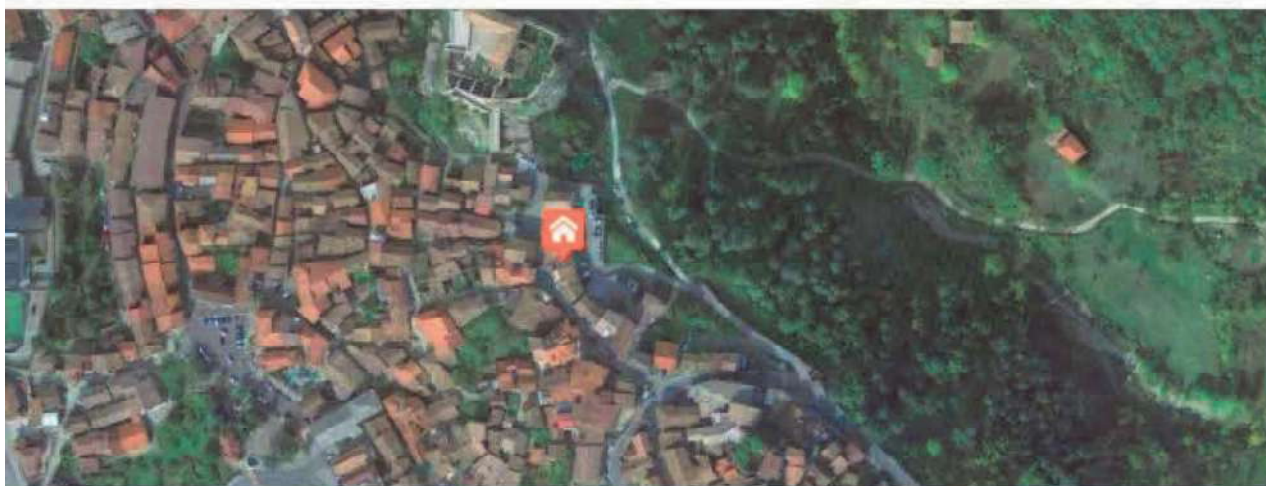
GEOGRAFIA

-Autorimessa - Garage Largo CARITA', 2 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	LAURENZANA		
Zona			
Indirizzo	Largo CARITA'		
Civico	2	Cap	85014
Latitudine	40° 27' 35,2260"	Longitudine	15° 58' 23,8512"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina a:

- nord con distacco con altri fabbricati salvo se altri;
- est con Largo Carità salvo se altri;
- sud con distacco con altri fabbricati salvo se altri;
- ovest con Largo Carità salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su un lato con altri edifici cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica via Largo Carità.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Autorimessa - Garage Largo CARITA', 2 - 85014 - LAURENZANA (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 (m²) 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'area 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 aggetti 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 garage autorimessa	SUG	53,80	1,00	53,80
Totale Superficie (m²)		53,80		53,80
Totale Volume Commerciale (m³)				-

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

■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie garage autorimessa	53,80	SUG	1,00	53,80
Totale per piano	53,80			53,80

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

■ Planimetria

Subject_16/2017_Sub.5-Autorimessa - Garage Largo CARITA', 2 LAURENZANA-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	3



Date: 25/01/2019 - n. T18598 - Riccardo: RNAGTP72C11G496M

Atto del Tribunale di Soriano al 23/01/2015 - Comune di LAURENZANA (TR) - n. Foglio 36 - Protocollo 234 - Subalterno 5

CARATTERISTICHE
-Autorimessa - Garage Largo CARITA', 2 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie garage autorimessa	SUG	53,8	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	53,8	m ²	-

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/03/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Autorimessa - Garage Largo CARITA', 2 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Denominazione**

Classificazione	Autorimessa - Garage
Destinazione	Privata

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	LAURENZANA	Provincia	PZ
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centro storico		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Da ristrutturare
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Dimensione unità	Media

■ **Tipologia edile**

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	53,80/53,80	100,00
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	53,80/53,80	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

-Autorimessa - Garage Largo CARITA', 2 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 Visura NCT foglio 30 part.IIa *omissis*** del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 30 Particella

omissisRiferimen

ti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Terreni

Fg. 30 Part. ***omissis*** Qualità Ente Urbano Consistenza 0 ha 01 a 24 ca

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

N. 2 Visura NCEU foglio 30 part.IIa *omissis***del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 30 Particella

omissisRiferimenti

catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 30 Part. ***omissis***Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 47

m² La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 3 Planimetria catastale del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 30 Part. ***omissis***Categoria C 6 -Box o posti auto pertinenziali Consistenza 47

m² Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Fotografie

N. 4 Ingresso Compendio del 16/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 5 Prospetto Principale del 16/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 Locale interno del 16/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

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

N. 7 Locale interno del 16/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 30 Part. ***omissis*** Categoria C 6 - Box o posti auto pertinenziali Consistenza 47

m² Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ Visure catastali

N. 2 - Visura NCEU foglio 30 part.IIa *omissis*****

--

Fotografie

N. 4 - Ingresso Compendio



N. 5 - Prospetto Principale



N. 6 - Locale interno



N. 7 - Locale interno



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		30	***om issis** *	***o missis ***	C 6 - Box o posti auto pertinenziali	4	47 m²	92,24	53,00
Totali								92,24	53,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 30 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al 15/03/2019

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 53,00 m²

Conduzione: Proprietà

Documenti diriferimento

N.2 - Visura NCEU foglio 30 part.IIa ***omissis*** del
15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

N.3 - Planimetria catastale del 23/01/2019
Il documento è conforme alla realtà.

N.7 - Locale interno del 16/03/2019
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

omissis

■ 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		30	***om issis** *		C/6	Box	53,00	terreno	Normale	297,50	15.767,50
Valore Normale complessivo											15.767,50

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Terreni - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		30	***om issis** *	Ente Urbano	-	-	-		1	24
Totali						0,00	0,00		1	24

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 30 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al

15/03/2019 Superficie catastale: 124,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Visura NCT foglio 30 part.IIa ***omissis*** del 15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Autorimessa - Garage Largo CARITA', 2 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Il Valore di mercato meno costi opere da realizzare dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in LAURENZANA (PZ), Largo CARITA', 2, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato meno costi opere da realizzare = [Stima per Punti di merito]-[Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è venerdì 15/03/2019.

DUE DILIGENCE

Autorimessa - Garage Largo CARITA', 2 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino(€)
23/02/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi, 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
23/02/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il compendio pignorato è libero da persone.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari: - ***omissis***.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della provenienza del bene L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutari a seguito della ***omissis***	Conforme	0,00
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale Lo stato dei luoghi, 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)	Conforme	0,00

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

	risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.		
	Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	L'immobile oggetto di valutazione 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.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

COST APPROACH
Autorimessa - Garage Largo CARITA', 2 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Stima a Costo**

■ **COSTI A FINIRE**

■ **Impianti**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Costi opere non ancora eseguite - Opere da realizzare per il completamento e relativi coefficienti di svalutazione: Intonaci interni 0,96 - Pavimenti 0,915 - Tinteggiatura 0,95 - Impianto elettrico 0,98 per un coefficiente di svalutazione complessivo pari a 0,82. 1,00 %	3.729,83	3.729,83	100,00	0,00
Totali			3.729,83	100,00	0,00

■ **Quadro riassuntivo**

Totale costi costruzione	3.729,83 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	3.729,83 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (3.729,83 €).

Tale valore è uguale a 3.729,83 €.

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Autorimessa - Garage Largo CARITA', 2 - 85014 - LAURENZANA (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 2018 - 2 Semestre - Comune di LAURENZANA - Zona B1/Centrale/CENTRO STORICO - C.SO CAVOUR - C.SO GARIBALDI - VIA ROMA - - Destinazione Residenziale - Autorimesse - Stato conservativo Normale	345,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2018 - 2 Semestre - Comune di LAURENZANA - Zona B1/Centrale/CENTRO STORICO - C.SO CAVOUR - C.SO GARIBALDI - VIA ROMA - - Destinazione Residenziale - Autorimesse - Stato conservativo Normale	250,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m ²)		297,50	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	-	297,50	-
Accesso da strada principale = Presente	1,010	2,98	1,00
	Prezzo medio corretto	300,48 €/m ²	
	Superficie (SUP)	53,80 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (300,48 €/m²) per la superficie commerciale (53,8 m²) dell'immobile da valutare.
PESCAPAGANO (PZ), data rapporto martedì 30/04/2019

Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
55020 PESCAPAGNO (PZ)
Valore Originale 16.165,82 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
Autorimessa - Garage Largo CARITA', 2 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ **Valore di mercato meno costi opere da realizzare**

Valore di mercato meno costi opere da realizzare	[Stima per Punti di merito]-[Stima a Costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	3.729,83
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	16.165,82

In conclusione il Valore di mercato meno costi opere da realizzare dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$16.165,82 - 3.729,83 = 12.500,00 \text{ €}$

Diconsi Euro dodicimilacinquecento

SCHEDA IMMOBILE

-Appartamento- 7,5 vani Largo CARITA', 15 -85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Denominazione

Data inserimento	15/03/2019	Data ultima modifica	30/04/2019
Codice	Subject_16/2017_Sub. ***omissis***		
Classificazione	Appartamento - 7,5 vani		
Denominazione	Unità Immobiliare Foglio 30 part.Illa ...		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	199,06 m ² Cdi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



■ Ubicazione

Largo CARITA', 15 -

85014 LAURENZANA - (PZ)

Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO STORICO - C.SO CAVOUR - C.SO GARIBALDI - VIA ROMA -

■ Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Piano Primo - Secondo			Interno	

■ Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento per civile abitazione non ancora terminato ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità n°15.

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

Al compendio immobiliare si accede direttamente da Largo Carità.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990. Esso è ubicato a Laurenzana in zona centrale dell'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'appartamento risulta realizzato a livello di murature esterne ed interne, intonaci interni, canalizzazioni dell'impianto elettrico, persiane degli infissi. Lo stesso è composto da cucina/soggiorno, due bagni, quattro camere al piano primo, da un bagno, una camera e un balcone al piano secondo. E' privo di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 2.80 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato.

■ Provenienza e titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

omissis

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

■ Highest and Best Use

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Privata
Proprietà	In condominio con altre unità.

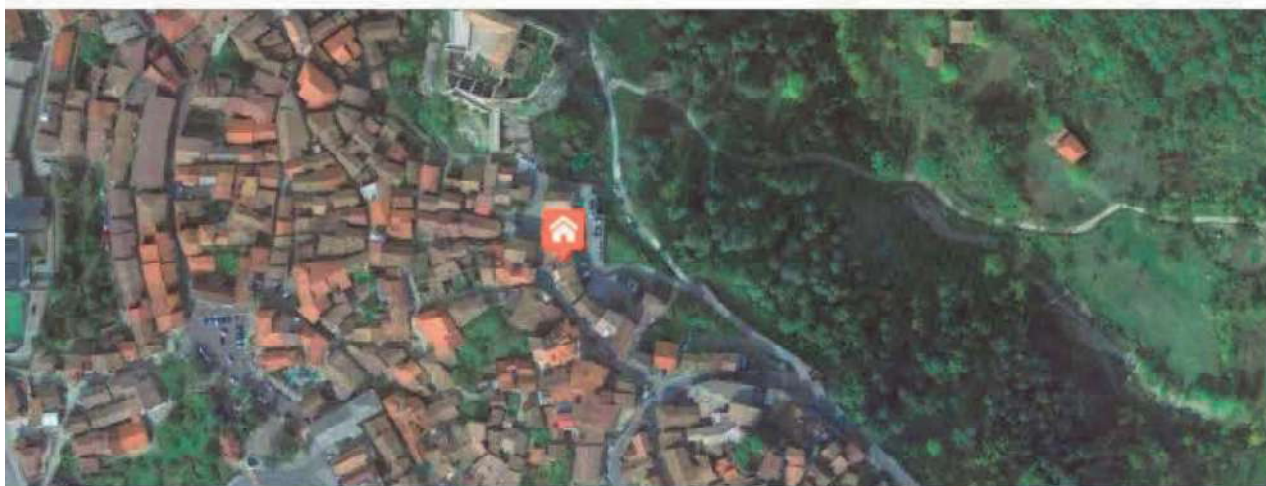
GEOGRAFIA

-Appartamento- 7,5 vani Largo CARITA', 15 -85014 - LAURENZANA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	LAURENZANA		
Zona			
Indirizzo	Largo CARITA'		
Civico	15	Cap	85014
Latitudine	40° 27' 35,2260"	Longitudine	15° 58' 23,8512"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina a:

- nord con distacco con altri fabbricati salvo se altri;
- est con Largo Carità salvo se altri;
- sud con distacco con altri fabbricati salvo se altri;
- ovest con Largo Carità salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su un lato con altri edifici cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica via Largo Carità.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Appartamento- 7,5 vani Largo CARITA', 15 -85014 - LAURENZANA (PZ)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL)

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.

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'area 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 aggetti 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	189,40	1,00	189,40
Superficie balconi	SUB	14,45	0,30	4,34
Superficie terrazze	SUZ	17,75	0,30	5,33
Totale Superficie (m²)		221,60		199,06
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie principale	123,02	S1	1,00	123,02
Superficie balconi	1,41	SUB	0,30	0,42
Superficie balconi	13,04	SUB	0,30	3,91
Totale per piano	137,47			127,36

■ **Consistenza per il Piano Secondo**

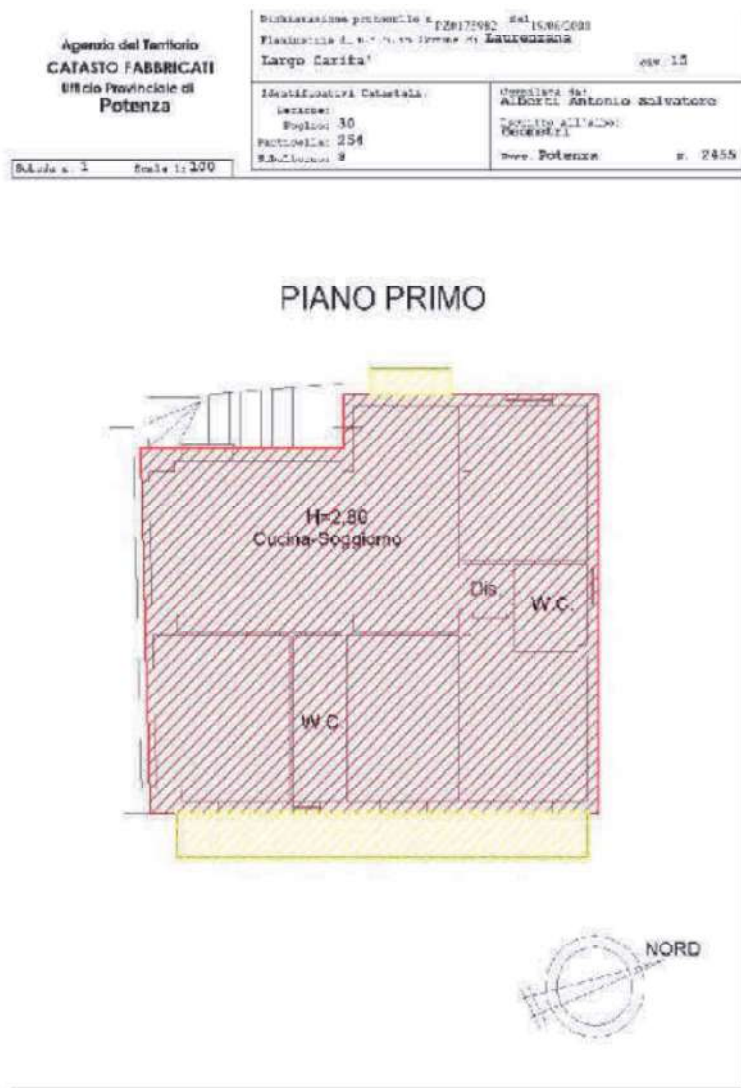
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie principale	66,38	S1	1,00	66,38
Superficie terrazze	17,75	SUZ	0,30	5,33
Totale per piano	84,13			71,71

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

■ Planimetria

Subject_16/2017_Sub.8-Appartamento - 7,5 vani Largo CARITA', 15 LAURENZANA-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	3



Date: 25/01/2019 - n. T18590C - Richiedete: ENACTP72C11G496M

Atto del Tribunale di Soriano al 27-01-2019 - Comune di LATERZA (NA) [44] - v. Foglio 36 - Particella 294 - Subalterno P. 5

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Secondo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	4



CARATTERISTICHE

-Appartamento- 7,5 vani Largo CARITA', 15 -85014 - LAURENZANA (PZ)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole superiori di secondo grado	SSU	1	0=assente 1=presente	-

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Epoca di ristrutturazione	EPR	1990	anno/i	-
Visibilità del fabbricato	VSF	3	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	3	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-
Luminosità	LUM	3	1=min 2=med 3=max	-
Numero di affacci	AFF	3	n.	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	189,4	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	14,5	m ²	0,30
Superficie terrazze	SUZ	17,8	m ²	0,30
Superficie commerciale	SUP	199,1	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/03/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
-Appartamento- 7,5 vaniLargo CARITA', 15- 85014 -LAURENZANA (PZ)

Denominazione

Classificazione	Appartamento - 7,5 vani
Destinazione	Privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	LAURENZANA	Provincia	PZ
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centro storico		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Da ristrutturare
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Grande

Tipologia edile

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	199,06/199,06	100,00
Superficie principale	S1/SUP	189,40/199,06	95,15
Superficie balconi	SUB/SUP	14,45/199,06	7,26
Superficie terrazze	SUZ/SUP	17,75/199,06	8,92

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

-Appartamento- 7,5 vani Largo CARITA', 15 -85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 Visura NCT foglio 30 part.IIa *omissis*** del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 30 Particella ***omissis***

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

N. 2 Visura NCEU foglio 30 part.IIa *omissis*** del 15/03/2019**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 30 Particella

omissis Riferimenti

catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 30 Part. ***omissis*** Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7,5 vani La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 3 Planimetria Castastale - Piano Primo del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 30 Part. ***omissis*** Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7,5 vani Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 4 Planimetria Catastale - Piano Secondo del 23/01/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Secondo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 30 Part. ***omissis*** Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7,5 vani Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 5 Ingresso del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 6 Prospetto Principale del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di LAURENZANA Comune catastale di LAURENZANA

Catasto Fabbricati

Fg. 30 Part. ***omissis*** Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7,5

vani Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 7 Scala di Accesso del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 8 Prospetto Posterioe del 16/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Fotografie locali interni**

N. 9 Soggiorno Piano Primo del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 Camera Piano Primo del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Bagno Piano Primo del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 Camera Piano Primo del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 Ambiente Piano Secondo del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 Balcone del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 Balcone del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 Bagno Piano Secondo del 10/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ Visure catastali

N. 2 - Visura NCEU foglio30 part.IIa *omissis*****

Fotografie esterni

N. 5 - Ingresso



N. 7 - Scala di Accesso



N. 6 - Prospetto Principale



N. 8 - Prospetto Posteriore



■ **Fotografie locali interni**

N. 9 - Soggiorno Piano Primo



N. 10 Camera Piano Primo



N. 11 Bagno Piano Primo



N. 12 Camera Piano Primo



N. 13 Ambiente Piano Secondo



N. 14 Balcone



N. 15 Balcone



N. 16 Bagno Piano Secondo



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		30	***om issis** *	***o missis ***	A2 -Abitazioni di tipo civile	3	7,5 vani	445,44	165,00
Totali								445,44	165,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 30 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al 15/03/2019

Piano di accesso: 1-2

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 165,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 157 m²

Documenti di riferimento

N.2 - Visura NCEU foglio 30 part. IIa ***omissis*** del
15/03/2019 Il documento è conforme alla realtà.

N.3 - Planimetria Catastale - Piano Primo del 23/01/2019
Il documento è conforme alla realtà.

N.4 - Planimetria Catastale - Piano Secondo del 23/01/2019
Il documento è conforme alla realtà.

N.6 - Prospetto Principale del 10/03/2019
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

omissis

■ 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			***omissis***		A/2	Abitazioni civili	165,00	primo	Normale	551,00	90.915,00
Valore Normale complessivo											90.915,00

Comune amministrativo di	LAURENZANA	Provincia di	PZ
--------------------------	------------	--------------	----

■ Terreni - Comune catastale di LAURENZANA (E482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		30	***om issis** *	Ente Urbano	-	-	-		1	24
Totali						0,00	0,00		1	24

■ Dettagli catasto terreni

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

(1) - Dettagli Particella Fg. 30 Part. ***omissis*** (Bene principale) Situazione in atti al
15/03/2019 Superficie catastale: 124,00 m²

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato meno costi opere da realizzare dell'immobile, classificato come Appartamento - 7,5 vani sito in LAURENZANA (PZ), Largo CARITA', 15, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato meno costi opere da realizzare = [Stima per Punti di merito]-[Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 15/03/2019.

DUE DILIGENCE

Appartamento - 7,5 vani Largo CARITA', 15 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino(€)
23/02/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi, 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
23/02/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il compendio pignorato è libero da persone.	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della provenienza del bene L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutari a seguito della ***omissis***	Conforme	0,00
22/03/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari: - ***omissis***	Conforme	0,00
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale Lo stato dei luoghi, 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	Conforme	0,00

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

	verifica di conformità.		
	Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
22/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	L'immobile oggetto di valutazione 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.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

COST APPROACH

Appartamento - 7,5 vani Largo CARITA', 15 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Stima a Costo

■ COSTI A FINIRE

■ Impianti

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Costi opere non ancora eseguite - Opere da realizzare per il completamento e relativi coefficienti di svalutazione: Intonaci interni 0,96 - Pavimenti 0,915 - Rivestimenti 0,975 - Tinteggiatura 0,95 - Impianto elettrico 0,98 - Impianto idrosanitario 0,96 - Impianto riscaldamento 0,97 per un coefficiente di svalutazione complessivo pari a 0,74. 1,00 %	36.716,46	36.716,46	100,00	0,00
Totali			36.716,46	100,00	0,00

■ Quadro riassuntivo

Totale costi costruzione	36.716,46 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	36.716,46 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (36.716,46€).

Tale valore è uguale a 36.716,46 €.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
Appartamento - 7,5 vani Largo CARITA', 15 - 85014 - LAURENZANA (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 2018 - 2 Semestre - Comune di LAURENZANA - Zona B1/Centrale/CENTRO STORICO - C.SO CAVOUR - C.SO GARIBALDI - VIA ROMA - - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	670,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2018 - 2 Semestre - Comune di LAURENZANA - Zona B1/Centrale/CENTRO STORICO - C.SO CAVOUR - C.SO GARIBALDI - VIA ROMA - - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	500,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		585,00	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	-	585,00	-
Scuole elementari = Presenti	1,008	4,68	0,80
Scuole medie = Presenti	1,008	4,72	0,81
Scuole superiori di secondo grado = Presenti	1,008	4,76	0,81
Epoca di ristrutturazione = 1990	1,020	11,98	2,05
Ascensore = Assente	0,950	-30,56	-5,22

Geom. Giuseppe Araneo

Piazza Sibilla n.16

85020 PESGOPAGANO (PZ) Piazza del Fabbricato = Max	1,025	14,51	2,48
---	-------	-------	------

Accesso da strada principale = Presente	1,010	5,95	1,02
Panoramicità dell'unità immobiliare = Max	1,010	6,01	1,03
Luminosità = Max	1,050	30,35	5,19
Numero di affacci = 3	1,060	38,24	6,54
Impianto riscaldamento = Autonomo	1,050	33,78	5,77
	Prezzo medio corretto	709,42 €/m ²	
	Superficie (SUP)	199,06 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (709,42 €/m²) per la superficie commerciale (199,1 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 141.217,15 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Appartamento - 7,5 vani Largo CARITA', 15 - 85014 - LAURENZANA (PZ)

■ Valore di mercato meno costi opere da realizzare

Valore di mercato meno costi opere da realizzare	[Stima per Punti di merito]-[Stima a Costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	36.716,46
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	141.217,15

In conclusione il Valore di mercato meno costi opere da realizzare dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

141.217,15-36.716,46 = 104.600,00 €

Diconsi Euro centoquattromilaseicento

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ) il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019 è pari a 21.600,00 € per 94,9 m ² pari a 227,61 €/m ²	 21.600,00
Totale		21.600,00

Lotto 02 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ) il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019 è pari a 25.400,00 € per 111,4 m ² pari a 228,01 €/m ²	 25.400,00
Totale		25.400,00

Lotto 03 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ) il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019 è pari a 15.200,00 € per 66,6 m ² pari a 228,23 €/m ²	 15.200,00
Totale		15.200,00

Lotto 04 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ) il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019 è pari a 30.600,00 € per 134,6 m ² pari a 227,34 €/m ²	 30.600,00
Totale		30.600,00

Lotto 05 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 4,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ) il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019 è pari a 51.600,00 € per 93,9 m ² pari a 549,52 €/m ²	 51.600,00
Totale		51.600,00

Lotto 06 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*****

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ) il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019 è pari a 32.500,00 € per 60,6 m ² pari a 536,30 €/m ²	 32.500,00
Totale		32.500,00

Lotto 07 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ^^^OMISSIS^^^

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ) il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019 è pari a 32.500,00 € per 60,7 m ² pari a 535,42 €/m ²	 32.500,00
Totale		32.500,00

Lotto 08 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ^^^OMISSIS^^^

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ) il Valore di mercato medio alla data di stima del 15/03/2019 è pari a 273.800,00 € per 242,1 m ² pari a 1.130,94 €/m ²	273.800,00
Totale		273.800,00

Lotto 09 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ^^^OMISSIS^^^

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 7,5 vani Strada statale 92, 75 - 85014 - LAURENZANA (PZ) il Valore di mercato meno costi opere da realizzare alla data di stima del 15/03/2019 è pari a 149.700,00 € per 237,9 m ² pari a 629,26 €/m ²	149.700,00
Totale		149.700,00

Lotto 10 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa ^^^OMISSIS^^^

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Largo CARITA', 14 - 85014 - LAURENZANA (PZ) il Valore di mercato meno costi opere da realizzare alla data di stima del 15/03/2019 è pari a 21.100,00 € per 58,4 m ² pari a 361,30 €/m ²	 21.100,00
Totale		21.100,00

Lotto 11 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa ^^^OMISSIS^^^

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage Largo CARITA', 2 - 85014 - LAURENZANA (PZ) il Valore di mercato meno costi opere da realizzare alla data di stima del 15/03/2019 è pari a 12.500,00 € per 53,8 m ² pari a 232,34 €/m ²	 12.500,00

Geom. Giuseppe Araneo
Piazza Sibilla n.16
05030 PESCAPAGANO (PZ)

Totale	12.500,00
---------------	-----------



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

■ **Lotto 12 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa ***omissis*****

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 7,5 vani Largo CARITA', 15 - 85014 - LAURENZANA (PZ) il Valore di mercato meno costi opere da realizzare alla data di stima del 15/03/2019 è pari a 104.600,00 € per 199,1 m² pari a 525,36 €/m²	 104.600,00
Totale		104.600,00

Totale Lotti	771.100,00
---------------------	-------------------

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 771.200,00 €
Dicorsi Eurosettecentosettantaunomiladuecento

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

Compendio catastale	Valore (€)
Magazzino sito in Strada statale 92, LAURENZANA (PZ)	
Valore di mercato (15/03/2019)	
Fg. 28 Part.***omissis***C2 -Magazzini e locali deposito Rendita 91,10	21.600,00
€ Superficie di 96,00 m ² per 225,00 €/m ² pari a	21.600,00
Totale	

02 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

Compendio catastale	Valore (€)
Magazzino sito in Strada statale 92, LAURENZANA (PZ)	
Valore di mercato (15/03/2019)	
Fg. 28 Part. ***omissis***C2 -Magazzini e locali deposito Rendita 111,71€	
Superficie di 110,00 m ² per 230,91 €/m ² pari a	25.400,00
Totale	25.400,00

03 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

Compendio catastale	Valore (€)
Magazzino sito in Strada statale 92, LAURENZANA (PZ)	
Valore di mercato (15/03/2019)	
Fg. 28 Part.***omissis***C2 -Magazzini e locali deposito Rendita 67,24€	
Superficie di 67,00 m ² per 226,87 €/m ² pari a	15.200,00
Totale	15.200,00

04 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

Compendio catastale	Valore (€)
Magazzino sito in Strada statale 92, LAURENZANA (PZ)	
Valore di mercato (15/03/2019)	
Fg. 28 Part. ***omissis***C2 -Magazzini e locali deposito Rendita 133,40	
€ Superficie di 137,00 m ² per 223,36 €/m ² pari a	30.600,00
Totale	30.600,00

05 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 4,5 vani sito in Strada statale 92, 75 LAURENZANA (PZ)	
Valore di mercato (15/03/2019)	
Fg. 28 Part. ***omissis***A4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 155,71	
€ Superficie di 96,00 m ² per 537,50 €/m ² pari a	51.600,00
Totale	51.600,00

06 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Strada statale 92, 75 LAURENZANA (PZ)	
Valore di mercato (15/03/2019)	
Fg. 28 Part. ***omissis***A4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 103,81	
€ Superficie di 62,00 m ² per 524,19 €/m ² pari a	32.500,00
Totale	32.500,00

07 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Strada statale 92, 75 LAURENZANA (PZ) Valore di mercato (15/03/2019) Fg. 28 Part. ***omissis***A4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 103,81 € Superficie di 61,00 m ² per 532,79 €/m ² pari a	32.500,00
Totale	32.500,00

08 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 7,5 vani sito in Strada statale 92, 75 LAURENZANA (PZ) Valore di mercato (15/03/2019) Fg. 28 Part. ***omissis***A2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 445,44 € Superficie di 183,00 m ² per 1.496,17 €/m ² pari a	273.800,00
Totale	273.800,00

09 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 7,5 vani sito in Strada statale 92, 75 LAURENZANA (PZ) Valore di mercato (15/03/2019) Fg. 28 Part. ***omissis***A2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 445,44 € Superficie di 186,00 m ² per 804,84 €/m ² pari a	149.700,00
Totale	149.700,00

10 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa ***omissis***

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Largo CARITA', 14 LAURENZANA (PZ) Valore di mercato (15/03/2019) Fg. 30 Part. ***omissis***A4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 122,40€ Superficie di 58,00 m ² per 363,79 €/m ² pari a	21.100,00
Totale	21.100,00

11 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa ***omissis***

Compendio catastale	Valore (€)
Autorimessa - Garage sito in Largo CARITA', 2 LAURENZANA (PZ) Valore di mercato (15/03/2019) Fg. 30 Part. ***omissis***C6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 92,24€ Superficie di 53,00 m ² per 235,85 €/m ² pari a	12.500,00
Totale	12.500,00

12 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa ***omissis***

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 7,5 vani sito in Largo CARITA', 15 LAURENZANA (PZ) Valore di mercato (15/03/2019) Fg. 30 Part. ***omissis***A2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 445,44€ Superficie di 165,00 m ² per 633,94 €/m ² pari a	104.600,00
Totale	104.600,00

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Strada statale 92, LAURENZANA (PZ)	
il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2019	
Proprietario	
1 ***omissis***	
Comune di LAURENZANA Fg. 28 Part. ***omissis***	
C2 -Magazzini e locali deposito Rendita 91,10€ Quota 1/1 di 21.600,00	21.600,00
Totale in proprietà ***omissis***	21.600,00

Totale 01 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*** 21.600,00**

02 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Strada statale 92, LAURENZANA (PZ)	
il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2019	
Proprietario	
1 ***omissis***	
Comune di LAURENZANA Fg. 28 Part. ***omissis***	
C2 -Magazzini e locali deposito Rendita 111,71€ Quota 1/1 di 25.400,00	25.400,00
Totale in proprietà ***omissis***	25.400,00

Totale 02 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*** 25.400,00**

03 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis***

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Strada statale 92, LAURENZANA (PZ)	
il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2019	
Proprietario	
1 ***omissis***	
Comune di LAURENZANA Fg. 28 Part. ***omissis***	
C2 -Magazzini e locali deposito Rendita 67,24€ Quota 1/1 di 15.200,00	15.200,00
Totale in proprietà ***omissis***	15.200,00

Totale 03 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*** 15.200,00**
PESCAPAGANO (PZ), data rapporto martedì 30/04/2019

■ **04 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*****

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Strada statale 92, LAURENZANA (PZ)	
il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2019	
Proprietario	
1 ***omissis***	
Comune di LAURENZANA Fg. 28 Part. ***omissis***	
C2 -Magazzini e locali deposito Rendita 133,40€ Quota 1/1 di 30.600,00	30.600,00
Totale in proprietà ***omissis***	30.600,00

Totale 04 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*** 30.600,00**

■ **05 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*****

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Appartamento - 4,5 vani sito in Strada statale 92, 75 LAURENZANA (PZ)	
il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2019	
Proprietario	
1 ***omissis***	
Comune di LAURENZANA Fg. 28 Part. ***omissis***	
A4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 155,71€ Quota 1/1 di 51.600,00	51.600,00
Totale in proprietà ***omissis***	51.600,00

Totale 05 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*** 51.600,00**

■ **06 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*****

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Strada statale 92, 75 LAURENZANA (PZ)	
il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2019	
Proprietario	
1 ***omissis***	
Comune di LAURENZANA Fg. 28 Part. ***omissis***	
A4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 103,81€ Quota 1/1 di 32.500,00	32.500,00
Totale in proprietà ***omissis***	32.500,00

Totale 06 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*** 32.500,00**

■ **07 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*****

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Strada statale 92, 75 LAURENZANA (PZ)	
il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2019	
Proprietario	
1 ***omissis***	
Comune di LAURENZANA Fg. 28 Part. ***omissis***	
A4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 103,81€ Quota 1/1 di 32.500,00	
Totale in proprietà ***omissis***	32.500,00

Totale 07 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*** 32.500,00**

■ **08 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*****

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Appartamento - 7,5 vani sito in Strada statale 92, 75 LAURENZANA (PZ)	
il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2019	
Proprietario	
1 ***omissis***	
Comune di LAURENZANA Fg. 28 Part. ***omissis***	
A2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 445,44€ Quota 1/1 di 273.800,00	
Totale in proprietà ***omissis***	273.800,00

Totale 08 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*** 273.800,00**

■ **09 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa ***omissis*****

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Appartamento - 7,5 vani sito in Strada statale 92, 75
LAURENZANA (PZ)

il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2019

Proprietario

1 ***omissis***

Comune di LAURENZANA Fg. 28 Part. ***omissis***

A2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 445,44€ Quota 1/1 di 149.700,00

149.700,00

Totale in proprietà *omissis*****

149.700,00

Totale 09 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*****

149.700,00

10 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa *omissis*****

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Largo CARITA',
14 LAURENZANA (PZ)

il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2019

Proprietario

1 ***omissis***

Comune di LAURENZANA Fg. 30 Part. ***omissis***

A4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 122,40€ Quota 1/4 di 21.100,00

5.275,00

Totale in proprietà *omissis*****

5.275,00

2 ***omissis***

Comune di LAURENZANA Fg. 30 Part. ***omissis***

A4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 122,40€ Quota 1/4 di 21.100,00

5.275,00

Totale in proprietà *omissis*****

5.275,00

3 ***omissis***

Comune di LAURENZANA Fg. 30 Part. ***omissis***

A4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 122,40€ Quota 1/4 di 21.100,00

5.275,00

Totale in proprietà *omissis*****

5.275,00

4 ***omissis***

Comune di LAURENZANA Fg. 30 Part. ***omissis***

A4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 122,40€ Quota 1/4 di 21.100,00

5.275,00

Totale in proprietà *omissis*****

5.275,00

Totale in proprietà

21.100,00

Totale 10 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa *omissis*****

21.100,00

■ **11 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa ***omissis*****

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage sito in Largo CARITA', 2 LAURENZANA (PZ)

il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2019

Proprietario

1 ***omissis***

Comune di LAURENZANA Fg. 30 Part. ***omissis***

C6 - Box o posti auto pertinenziali Rendita 92,24 € Quota 1/4 di 12.500,00 3.125,00

Totale in proprietà *omissis*** 3.125,00**

2 ***omissis***

Comune di LAURENZANA Fg. 30 Part. ***omissis***

C6 - Box o posti auto pertinenziali Rendita 92,24 € Quota 1/4 di 12.500,00 3.125,00

Totale in proprietà *omissis*** 3.125,00**

3 ***omissis***

Comune di LAURENZANA Fg. 30 Part. ***omissis***

C6 - Box o posti auto pertinenziali Rendita 92,24 € Quota 1/4 di 12.500,00 3.125,00

Totale in proprietà *omissis*** 3.125,00**

4 ***omissis***

Comune di LAURENZANA Fg. 30 Part. ***omissis***

C6 - Box o posti auto pertinenziali Rendita 92,24 € Quota 1/4 di 12.500,00 3.125,00

Totale in proprietà *omissis*** 3.125,00**

Totale in proprietà 12.500,00

Totale 11 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa *omissis*** 12.500,00**

■ **12 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa ***omissis*****

Compendio immobiliare		Valore (€)
Per l'immobile classificato come Appartamento - 7,5 vani sito in Largo CARITA', 15 LAURENZANA (PZ)		
il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2019		
Proprietario		
1 ***omissis***		
Comune di LAURENZANA Fg. 30 Part. ***omissis***		
A2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 445,44€ Quota 1/4 di 104.600,00		26.150,00
Totale in proprietà ***omissis***		26.150,00
2 ***omissis***		
Comune di LAURENZANA Fg. 30 Part. ***omissis***		
A2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 445,44€ Quota 1/4 di 104.600,00		26.150,00
Totale in proprietà ***omissis***		26.150,00
3 ***omissis***		
Comune di LAURENZANA Fg. 30 Part. ***omissis***		
A2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 445,44€ Quota 1/4 di 104.600,00		26.150,00
Totale in proprietà ***omissis***		26.150,00
4 ***omissis***		
Comune di LAURENZANA Fg. 30 Part. ***omissis***		
A2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 445,44€ Quota 1/4 di 104.600,00		26.150,00
Totale in proprietà ***omissis***		26.150,00
	Totale in proprietà	104.600,00
Totale 12 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa ***omissis***		104.600,00

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

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	***omissis***	438.250,00
2	***omissis***	34.550,00
3	***omissis***	34.550,00
4	***omissis***	263.750,00
Totale		771.100,00

RISPOSTE AI QUESITI

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

Il creditore procedente ADIGE SPV S.r.l., con sede in Roma alla Via Piemonte n.38, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n.12888421000, rappresentata e difesa dall'avv. Matteo Rignanese, presso il cui studio elettivamente domiciliata in Foggia (FG) alla Via Antonio Salandra n.1, ha optato per il deposito di 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 esecutari. Lo scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Laurenzana (PZ) e Potenza il certificato dello stato di famiglia, il certificato di residenza storico e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine degli esecutari.

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.**

I beni oggetto di pignoramento risultano essere:

- locale di deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28 particella ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, rendita € 91,10, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;
- locale di deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28 particella ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, rendita € 111,71, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;
- appartamento ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, civico 75, intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28 particella ***omissis***, piano terzo, interno 9, categoria A/4, classe 3, vani 3, rendita € 103,81, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;
- appartamento ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, civico 75, intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28 particella ***omissis***, piano terzo e quarto, interno 11, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, rendita € 445,44, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;
- locale di deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28 particella ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, rendita € 67,24, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;
- locale di deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28 particella ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, rendita € 133,40, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;

- appartamento ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, civico 75, intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28 particella ***omissis***, piano secondo, interno 6, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, rendita € 155,71, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;
- appartamento ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, civico 75, intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28 particella ***omissis***, piano terzo, interno 10, categoria A/4, classe 3, vani 3, rendita € 103,81, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;
- appartamento ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, civico 75, intestato al sig. ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28 particella ***omissis***, piano terzo e quarto, interno 12, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, rendita € 445,44, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;
- appartamento ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità, civico 14, intestato ai sig.ri ***omissis***. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 30 particella ***omissis***, piano terra, categoria A/4, classe 4, vani 3, rendita € 122,40, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;
- locale autorimesse ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità, civico 2, intestato ai sig.ri ***omissis***. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 30 particella ***omissis***, piano terra, categoria C/6, classe 4, rendita € 92,24, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;
- appartamento ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità, civico 15, intestato ai sig.ri ***omissis***. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 30 particella ***omissis***, piano primo e secondo, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, rendita € 445,44, 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.

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

LOTTO 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.lla ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza 84 mq., rendita €

91,10.

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

Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede direttamente dalla Strada Statale 92, sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

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

Il locale deposito è pavimentato con mattonelle su tutta la superficie e le pareti presentano intonaco grezzo.

L'altezza è pari a 4.95 metri.

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza 103 mq., rendita € 111,71.

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

Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede direttamente dalla Strada Statale 92, sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

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

Il locale deposito è pavimentato con mattonelle su tutta la superficie e le pareti presentano intonaco grezzo.

L'altezza è pari a 4.95 metri.

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza 62 mq., rendita € 67,24.

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

Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede direttamente dalla Strada Statale 92, sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

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

Il locale deposito è pavimentato con mattonelle su tutta la superficie e le pareti presentano intonaco grezzo.

L'altezza è pari a 4.95 metri.

LOTTO 4

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza 123 mq., rendita € 133,40.

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

Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede direttamente dalla Strada Statale 92, sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in

latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

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

Il locale deposito è pavimentato con mattonelle su tutta la superficie e le pareti presentano intonaco grezzo.

L'altezza è pari a 4.95 metri.

LOTTO 5

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.lla ***omissis***, piano secondo, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 155,71.

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

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 di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), 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 la Strada Statale 92, e sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.

Esso è ubicato a Laurenzana 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 ingresso, cucina, bagno, due camere, soggiorno, corridoio e due balconi. E' dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 3.00 metri, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in alluminio con vetro singolo, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato ed è in discreto stato di manutenzione.

Non esiste attestato di prestazione energetica. Per redigere tale attestato sono necessari € 350,00 (trecentocinquanta/00) oltre IVA e Cassa come per legge.

LOTTO 6

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.lla ***omissis***, piano terzo, interno 10, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 103,81.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terzo di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un vano scala.

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 di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), 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 la Strada Statale 92, e sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.

Esso è ubicato a Laurenzana 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 ingresso, cucina/pranzo, bagno, camera, ripostiglio e un balcone. E' dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 3.00 metri, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in alluminio con vetro singolo, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato ed è in discreto stato di manutenzione.

Non esiste attestato di prestazione energetica. Per redigere tale attestato sono necessari € 350,00 (trecentocinquanta/00) oltre IVA e Cassa come per legge.

LOTTO 7

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.lla ***omissis***, piano terzo, interno 9, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 103,81.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terzo di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un vano scala.

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 di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), 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 la Strada Statale 92, e sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento. Esso è ubicato a Laurenzana 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 ingresso, cucina/pranzo, bagno, camera, ripostiglio e un balcone. E' dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 3.00 metri, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in alluminio con vetro singolo, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato ed è in discreto stato di manutenzione.

Non esiste attestato di prestazione energetica. Per redigere tale attestato sono necessari € 350,00 (trecentocinquanta/00) oltre IVA e Cassa come per legge.

LOTTO 8

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terzo e quarto, interno 12, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 445,44.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terzo e quarto di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un vano scala.

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 di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), 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 la Strada Statale 92, e sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento. Esso è ubicato a Laurenzana 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 ingresso, soggiorno, due bagni, cucina/pranzo, quattro camere e balcone al piano terzo e un vano ubicato al piano quarto; gli stessi sono collegati con una scala di tipo a chiocciola internamente all'unità abitativa. E' dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 3.00 metri, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in alluminio con vetro singolo, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato ed è in buono stato di manutenzione.

Non esiste attestato di prestazione energetica. Per redigere tale attestato sono necessari € 350,00 (trecentocinquanta/00) oltre IVA e Cassa come per legge.

LOTTO 9

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento non ancora terminato per civile abitazione ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terzo e quarto, interno 11, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 445,44.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terzo e quarto di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un vano scala.

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 di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1983), 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 la Strada Statale 92, e sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento. Esso è ubicato a Laurenzana in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'appartamento risulta realizzato a livello di murature esterne ed interne, intonaci interni, canalizzazioni dell'impianto elettrico, pavimentazione dei balconi, ringhiere esterne in ferro a protezione dei balconi, soglie e persiane degli infissi. Lo stesso è composto da ingresso, soggiorno, due bagni, cucina, ripostiglio, quattro camere, due balconi a livello e un vano ubicato al piano quarto che sarà collegato con una scala di tipo a chiocciola internamente all'unità abitativa. E' privo di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 3.00 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato.

Non esiste attestato di prestazione energetica. Per redigere tale attestato sono necessari € 350,00

(trecentocinquanta/00) oltre IVA e Cassa come per legge.

LOTTO 10

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento di tipo popolare non ancora terminato ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità n°14, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 30, part.Illa ***omissis***, piano terra, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 122,40.

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

Al compendio immobiliare si accede direttamente da Largo Carità.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990. Esso è ubicato a Laurenzana in zona centrale dell'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'appartamento risulta realizzato a livello di murature esterne ed interne, intonaci interni, canalizzazioni dell'impianto elettrico, persiane degli infissi. Lo stesso è composto da ingresso, cucina/soggiorno, bagno, camera e un balcone a livello. E' privo di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 2.80 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione.

Non esiste attestato di prestazione energetica. Per redigere tale attestato sono necessari € 350,00 (trecentocinquanta/00) oltre IVA e Cassa come per legge.

LOTTO 11

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale garage non ancora terminato ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità n°2, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 30, part.Illa ***omissis***, piano terra, categoria C/6, classe 4, consistenza 47 mq., rendita € 92,24.

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

Al compendio immobiliare si accede direttamente da Largo Carità.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990. Esso è ubicato a Laurenzana in zona centrale dell'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il locale garage risulta realizzato a livello di murature esterne ed interne. E' privo di impianto elettrico. L'altezza interna è pari a 2.80 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione.

LOTTO 12

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento per civile abitazione non ancora terminato ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità n°15, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 30, part.Illa ***omissis***, piano primo e secondo, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 445,44.

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

Al compendio immobiliare si accede direttamente da Largo Carità.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990. Esso è ubicato a Laurenzana in zona centrale dell'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'appartamento risulta realizzato a livello di murature esterne ed interne, intonaci interni, canalizzazioni dell'impianto elettrico, persiane degli infissi. Lo stesso è composto da cucina/soggiorno, due bagni, quattro camere al piano primo, da un bagno, una camera e un balcone al piano secondo. E' privo di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 2.80 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato.

Non esiste attestato di prestazione energetica. Per redigere tale attestato sono necessari € 350,00 (trecentocinquanta/00) oltre IVA e Cassa come per legge.

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

LOTTO 1

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 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 costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.IIIa ***omissis***, categoria C/2, intestato a ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000).

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

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

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 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 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 costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.IIIa ***omissis***, categoria C/2, intestato a ***omissis*** per la piena proprietà (1000/1000).

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

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

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 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 costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.IIIa ***omissis***, categoria C/2, intestato a ***omissis***.

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

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

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 4

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 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 costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.IIIa ***omissis***, categoria C/2, intestato a ***omissis***. L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terra di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un vano scala.

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

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 5

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 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 costituita da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa ***omissis***, categoria A/4, intestato a ***omissis***. L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano secondo di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un vano scala.

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

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 6

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 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 costituita da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.lla ***omissis***, interno 10, categoria A/4, intestato a ***omissis***. L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terzo di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un vano scala.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato costruito sulla particella individuata al NCT al foglio di mappa 28 particella ***omissis***.

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 7

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 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 costituita da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.lla ***omissis***, interno 9, categoria A/4, intestato al ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000).

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terzo di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un vano scala.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato costruito sulla particella individuata al NCT al foglio di mappa 28 particella ***omissis***.

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 8

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 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 costituita da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, interno 12, categoria A/2, intestato a ***omissis***. L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terzo e quarto di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un vano scala. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato costruito sulla particella individuata al NCT al foglio di mappa 28 particella ***omissis***.

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 9

Lo scrivente Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. ha acquisito le visure storiche del bene de quo sia al NCT che al 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 costituita da un appartamento non ancora terminato per civile abitazione ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, interno 11, categoria A/2, intestato al ***omissis*** per la piena proprietà (1000/1000).

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terzo e quarto di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un vano scala.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato costruito sulla particella individuata al NCT al foglio di mappa 28 particella ***omissis***.

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 10

Lo scrivente Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. ha acquisito le visure storiche del bene de quo sia al NCT che al 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 costituita da un appartamento di tipo popolare non ancora terminato ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità n°14, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 30, part.III ***omissis***, categoria A/4, intestato ai seguenti esecutati:

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

Al compendio immobiliare si accede direttamente da Largo Carità.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato costruito sulla particella individuata al NCT al foglio di mappa 30 particella ***omissis*** e riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990.

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 11

Lo scrivente Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. ha acquisito le visure storiche del bene de quo sia al NCT che al 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 costituita da un locale garage non ancora terminato ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità n°2, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 30, part.III ***omissis***, categoria C/6, intestato ai seguenti esecutati:

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

Al compendio immobiliare si accede direttamente da Largo Carità.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato costruito sulla particella individuata al NCT al foglio di mappa 30 particella ***omissis*** e riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990.

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 12

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 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 costituita da un appartamento per civile abitazione non ancora terminato ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità n°15, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 30, part.III ***omissis***, categoria A/2, intestato ai seguenti esecutati:

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

Al compendio immobiliare si accede direttamente da Largo Carità n°15.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato costruito sulla particella individuata al NCT al foglio di mappa 30 particella ***omissis*** e riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990.

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.

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

LOTTO 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza 84 mq., rendita € 91,10; intestato a ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000).

L'immobile confina a nord con mappale ***omissis*** salvo se altri; est con mappale ***omissis*** salvo se altri; sud con mappale ***omissis*** salvo se altri e ovest con mappale ***omissis*** 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:

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.

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

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

PREZZO BASE:

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza 103 mq., rendita € 111,71; ***omissis*** per la piena proprietà (1000/1000).

L'immobile confina a nord con mappale ***omissis*** salvo se altri; est con mappale ***omissis*** salvo se altri; sud con mappale ***omissis*** salvo se altri e ovest con mappale ***omissis*** 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:

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.

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

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

PREZZO BASE:

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza 62 mq., rendita € 67,24; ***omissis*** L'immobile confina a nord con mappale 151 sub.9 salvo se altri; est con mappale ***omissis*** salvo se altri; sud con mappale ***omissis*** salvo se altri e ovest con mappale ***omissis***

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:

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.

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

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

PREZZO BASE:

LOTTO 4

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza 123 mq., rendita € 133,40; intestato a ***omissis***, ***omissis*** L'immobile confina a nord con mappale ***omissis*** salvo se altri; est con mappale ***omissis*** salvo se altri; sud con mappale ***omissis*** salvo se altri e ovest con mappale ***omissis*** 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:

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.

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

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

PREZZO BASE:

LOTTO 5

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano secondo, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 155,71; intestato a ***omissis*** L'unità immobiliare oggetto di stima confina a nord con vano scala salvo se altri; est con sottostante mappale ***omissis*** salvo se altri; sud con sottostante mappale ***omissis*** salvo se altri e ovest con mappale ***omissis*** 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:

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.

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

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

PREZZO BASE:

LOTTO 6

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.lla ***omissis***, piano terzo, interno 10, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 103,81; ***omissis*** L'unità immobiliare oggetto di stima confina a nord con vano scala salvo se altri; est con sottostante mappale ***omissis*** salvo se altri; sud con mappale ***omissis*** salvo se altri e ovest con mappale ***omissis*** 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:

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.

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

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

PREZZO BASE:

LOTTO 7

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.lla ***omissis***, piano terzo, interno 9, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 103,81; ***omissis*** per la piena proprietà (1000/1000).

L'unità immobiliare oggetto di stima confina a nord con mappale ***omissis*** salvo se altri; est con sottostante mappale ***omissis*** salvo se altri; sud con vano scala salvo se altri e ovest con mappale ***omissis*** 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:

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.

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

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

PREZZO BASE:

LOTTO 8

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.lla ***omissis***, piano terzo e quarto, interno 12, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 445,44 ***omissis*** L'unità immobiliare oggetto di stima confina a nord con mappale ***omissis***, vano scala salvo se altri; est con mappale ***omissis*** salvo se altri; sud con sottostante mappale ***omissis*** salvo se altri e ovest con sottostante mappale ***omissis*** 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:

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.

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

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei predetti provvedimenti.
PREZZO BASE:

LOTTO 9

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento non ancora terminato per civile abitazione ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terzo e quarto, interno 11, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 445,44; ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000). L'unità immobiliare oggetto di stima confina a nord con sottostante mappale 815 salvo se altri; est con mappale ***omissis*** salvo se altri; sud con mappale ***omissis*** salvo se altri e ovest con sottostante mappale ***omissis*** 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:

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.

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

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

PREZZO BASE:

LOTTO 10

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento di tipo popolare non ancora terminato ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità n°14, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 30, part.III ***omissis***, piano terra, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 122,40 ***omissis***

L'immobile oggetto di pignoramento confina a nord con Largo Carità salvo se altri; est con Largo Carità salvo se altri; sud con distacco con altri fabbricati salvo se altri e ovest con Largo Carità salvo se altri.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito ante 1967 e riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990, giusto buono contributo n.329, prot. n.2281 del 26.04.1990.

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

PREZZO BASE:

LOTTO 11

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale garage non ancora terminato ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità n°2, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 30, part.III ***omissis***, piano terra, categoria C/6, classe 4, consistenza 47 mq., rendita € 92,24; ***omissis*** L'immobile oggetto di pignoramento confina a nord con distacco con altri fabbricati salvo se altri; est con Largo Carità salvo se altri; sud con distacco con altri fabbricati salvo se altri e ovest con Largo Carità salvo se altri.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito ante 1967 e riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990, giusto buono contributo n.329, prot. n.2281 del 26.04.1990.

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

PREZZO BASE:

LOTTO 12

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento per civile abitazione non ancora terminato ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità n°15, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 30, part.III ***omissis***, piano primo e secondo, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 445,44; ***omissis*** L'immobile oggetto di pignoramento confina a nord con distacco con altri fabbricati salvo se altri; est con Largo

Carità salvo se altri; sud con distacco con altri fabbricati salvo se altri e ovest con Largo Carità salvo se altri.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito ante 1967 e riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990, giusto buono contributo n.329, prot. n.2281 del 26.04.1990.

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

PREZZO BASE:

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

LOTTO 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza 84 mq., rendita € 91,10; ***omissis*** per la piena proprietà (1000/1000) in forza del seguente titolo:
- atto di compravendita del ***omissis***.

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza 103 mq., rendita € 111,71; ***omissis*** per la piena proprietà (1000/1000) in forza del seguente titolo:
- atto di compravendita del ***omissis***.

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza 62 mq., rendita € 67,24; intestato a ***omissis*** Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 4

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale deposito/magazzino ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terra, categoria C/2, classe 3, consistenza 123 mq., rendita € 133,40; intestato a ***omissis*** Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 5

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano secondo, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 155,71; intestato a ***omissis*** Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 6

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terzo, interno 10, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 103,81; intestato a ***omissis***.
Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 7

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terzo, interno 9, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 103,81; ***omissis*** per la piena proprietà (1000/1000) in forza del seguente titolo:
- atto di compravendita per notar ***omissis*** per la piena proprietà (1000/1000) ha venduto l'immobile pignorato. Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 8

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terzo e quarto, interno 12, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 445,44; intestato a ***omissis*** Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 9

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento non ancora
PESCAPAGANO (PZ), data rapporto martedì 30/04/2019

terminato per civile abitazione ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) alla Via Strada Statale 92 n°75, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 28, part.III ***omissis***, piano terzo e quarto, interno 11, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 445,44; intestato a ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000) in forza del seguente titolo:
- atto di compravendita per notar dott. ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000) ha venduto l'immobile pignorato. Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 10

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento di tipo popolare non ancora terminato ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità n°14, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 30, part.III ***omissis***, piano terra, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 122,40; intestato a ***omissis*** a seguito della dichiarazione di ***omissis***. Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 11

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale garage non ancora terminato ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità n°2, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 30, part.III ***omissis***, piano terra, categoria C/6, classe 4, consistenza 47 mq., rendita € 92,24; intestato a ***omissis*** a seguito della dichiarazione di ***omissis***. Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 12

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento per civile abitazione non ancora terminato ubicato nel Comune di Laurenzana (PZ) al Largo Carità n°15, censito al NCEU del Comune di Laurenzana (PZ) al foglio di mappa 30, part.III ***omissis***, piano primo e secondo, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 445,44 ***omissis*** a seguito della dichiarazione di ***omissis***. 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.

LOTTO 1

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

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.

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

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

LOTTO 2

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

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.

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

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

LOTTO 3

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

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.

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

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

LOTTO 4

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

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;

- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.
Non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza.
Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei predetti provvedimenti.

LOTTO 5

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

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.
Non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza.
Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei predetti provvedimenti.

LOTTO 6

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

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.
Non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza.
Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei predetti provvedimenti.

LOTTO 7

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

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.
Non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza.
Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei predetti provvedimenti.

LOTTO 8

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

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.
Non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza.
Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei predetti provvedimenti.

LOTTO 9

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

- Licenza Edilizia del 13.03.1975 prat. n.8, prot. n. 3745;
- Concessione Edilizia in Variante del 19.05.1979 prat. n.284, prot. n.1666;
- Certificato di idoneità statica rilasciato dalla regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio - Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 21.09.1989 prot. n.14051.
Non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza.
Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei predetti provvedimenti.

LOTTO 10

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito ante 1967 e riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990, giusto buono contributo n.329, prot. n.2281 del 26.04.1990.
Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei predetti provvedimenti.

LOTTO 11

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito ante 1967 e riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990, giusto buono contributo n.329, prot. n.2281 del 26.04.1990.

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

LOTTO 12

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito ante 1967 e riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990, giusto buono contributo n.329, prot. n.2281 del 26.04.1990.

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

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

LOTTO 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è occupato dall'esecutato ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000).

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è occupato dall'esecutato ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000).

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è occupato dall'esecutato ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000) coniugato ***omissis***

LOTTO 4

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è occupato dall'esecutato ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000) coniugato ***omissis***

LOTTO 5

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è libero da persone. Lo stesso è intestato all'esecutato ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000) coniugato ***omissis***

LOTTO 6

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è libero da persone. Lo stesso è intestato all'esecutato ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000) coniugato ***omissis***

LOTTO 7

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è occupato dall'esecutato ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000).

LOTTO 8

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è occupato dall'esecutato ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000) coniugato ***omissis***.

LOTTO 9

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è libero da persone. Lo stesso è intestato all'esecutato ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000).

LOTTO 10

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è libero da persone. Lo stesso è intestato a ***omissis***

LOTTO 11

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è libero da persone. Lo stesso è intestato a ***omissis***

LOTTO 12

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è libero da persone. Lo stesso è intestato a ***omissis***

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

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto Esperto Stimatore presso la Conservatoria dei RR. II di Potenza e,
PESCAPAGANO (PZ), data rapporto martedì 30/04/2019

dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente, non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli della presente procedura.

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

I beni oggetti dell'esecuzione non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni oggetto di pignoramento 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.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, dalle ricerche effettuate risulta che non sono presenti spese fisse di gestione e manutenzione del fabbricato, visto che non sussiste condominio costituito. Non sono presenti procedimenti giudiziali civili relativi al cespite pignorato.

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 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.

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

Gli immobili pignorati non sono divisibili.

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.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito dall'ufficio Anagrafe del Comune di Lurezzana (PZ) e Potenza il certificato dello stato di famiglia, certificato di residenza storico ed estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con annotazione a margine degli esecutati.

Dall'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Potenza (PZ), risulta che il sig. ***omissis***, per la piena proprietà (1000/1000) ***omissis***.

CONCLUSIONI

Rapporto di stima

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 25/02/2016;
- 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 nonché 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	Visura NCT foglio 28 ***omissis***	0	0	0
2	Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
3	Planimetria catastale	0	0	0
4	Estratto di mappa	0	0	0
5	Elaborato Planimetrico	0	0	0
6	Elenco subalterni	0	0	0
7	Ortofoto	0	0	0
8	Licenza edilizia del 1975	0	0	0
9	Concessione edilizia in variante del 1979	0	0	0
10	Stralcio Zonizzazione	0	0	0
11	Situazione di Famiglia_***omissis***	0	0	0
12	Certificato di idoneità statica	0	0	0
13	Estratto di Matrimonio_***omissis***	0	0	0
14	Stato Famiglia Storico_***omissis***	0	0	0
15	Certificato di Residenza_***omissis***	0	0	0

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura NCT foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
2	Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
3	Planimetria Catastale	0	0	0
4	Elaborato Planimetrico	0	0	0

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura NCT foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
2	Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
3	Planimetria Catastale	0	0	0
4	Elaborato Planimetrico	0	0	0

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura NCT foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
2	Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
3	Planimetria Catastale	0	0	0
4	Elaborato Planimetrico	0	0	0

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura NCT foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
2	Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
3	Planimetria catastale	0	0	0
4	Elaborato planimetrico	0	0	0
5	Ingresso Appartamento	0	0	0
6	Camera da letto	0	0	0
7	Bagno	0	0	0
8	Corridoio	0	0	0
9	Camera	0	0	0
10	Disimpegno	0	0	0
11	Cucina	0	0	0
12	Ingresso	0	0	0

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura NCT foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
2	Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
3	Planimetria catastale	0	0	0
4	Elaborato planimetrico	0	0	0
5	Letto	0	0	0
6	Bagno	0	0	0
7	Soggiorno/Pranzo	0	0	0
8	Cucina	0	0	0

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura NCT foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
2	Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
3	Planimetria catastale	0	0	0
4	Elaborato Planimetrico	0	0	0
5	Ingresso Appartamento	0	0	0
6	Corridoio	0	0	0
7	Bagno	0	0	0
8	Camera	0	0	0
9	Cucina	0	0	0
10	Soggiorno/Pranzo	0	0	0
11	Balcone	0	0	0
12	Balcone	0	0	0

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
2	Visura NCT foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
3	Planimetria catastal - Piano quarto	0	0	0
4	Planimetria catastale - Piano Terzo	0	0	0
5	Elaborato Planimetrico	0	0	0
6	Ingresso Appartamento	0	0	0
7	Corridoio	0	0	0
8	Scala in chiocciola	0	0	0
9	Soggiorno	0	0	0
10	Corridoio	0	0	0
11	Bagno	0	0	0
12	Camera	0	0	0
13	Camera	0	0	0
14	Camera	0	0	0
15	Studio	0	0	0
16	Camera Piano Quarto	0	0	0
17	Camera Piano Quarto	0	0	0

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Vicura NCT foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
2	Visura NCEU foglio 28 part.IIa ***omissis***	0	0	0
3	Planimetria Catastale Piano Terzo	0	0	0
4	Planimetria Catastale Piano Quarto	0	0	0
5	Elaborato Planimetrico	0	0	0
6	Ingresso Appartamento	0	0	0
7	Soggirone/Pranzo	0	0	0
8	Bagno	0	0	0
9	Corridoio	0	0	0
10	Camera	0	0	0
11	Corridoio	0	0	0
12	Botolo Piano Quarto	0	0	0
13	Camera	0	0	0
14	Camera	0	0	0
15	Bagno	0	0	0
16	Camera Piano Quarto	0	0	0
17	Piano Quarto	0	0	0

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Estratto di mappa	0	0	0

2	Planimetria Catastale	0	0	0
3	Visura NCT foglio 30 part.IIa ***omissis***	0	0	0
4	Visura NCEU foglio 30 part.IIa ***omissis***	0	0	0
5	Ingresso Unità Immobiliare	0	0	0
6	Interno	0	0	0
7	Prospetto Principale	0	0	0
8	Prospetto Posteriore	0	0	0
9	Ortofoto	0	0	0
10	Buono contributo Legge 219	0	0	0
11	Certificato di Residenza_***omissis***	0	0	0
12	Stato di Famiglia_***omissis***	0	0	0

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura NCT foglio 30 part.IIa ***omissis***	0	0	0
2	Visura NCEU foglio 30 part.IIa ***omissis***	0	0	0
3	Planimetria catastale	0	0	0
4	Ingresso Compendio	0	0	0
5	Prospetto Principale	0	0	0
6	Locale interno	0	0	0
7	Locale interno	0	0	0

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura NCT foglio 30 part.IIa ***omissis***	0	0	0
2	Visura NCEU foglio 30 part.IIa ***omissis***	0	0	0
3	Planimetria Catastale - Piano Primo	0	0	0
4	Planimetria Catastale - Piano Secondo	0	0	0
5	Ingresso	0	0	0
6	Prospetto Principale	0	0	0
7	Scala di Accesso	0	0	0
8	Prospetto Posteriore	0	0	0
9	Soggiorno Piano Primo	0	0	0
10	Camera Piano Primo	0	0	0
11	Bagno Piano Primo	0	0	0
12	Camera Piano Secondo	0	0	0
13	Ambiente Piano Secondo	0	0	0
14	Balcone	0	0	0
15	Balcone	0	0	0
16	Bagno Piano Secondo	0	0	0

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

FIRME

Geom. Giuseppe Araneo

Indice

Rapporto di stima

Frontespizio

Compendio Immobiliare

Elenco Immobili oggetto di stima

Premessa

Mandato e assunzioni preliminari

Soggetti

Fasi e operazioni peritali

Criteri e procedimenti

Lotti

Lotto 1 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*****

Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Scheda immobile

Geografia

Consistenze superficiali

Caratteristiche

Segmento di mercato

Documenti

Consistenza catastale

Valutazione

Due diligence

Stima per punti di merito

Risultati della valutazione

Lotto 2 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*****

Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Scheda immobile

Geografia

Consistenze superficiali

Caratteristiche

Segmento di mercato

Documenti

Consistenza catastale

Valutazione

Due diligence

Stima per punti di merito

Risultati della valutazione

Lotto 3 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*****

Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Scheda immobile

Geografia

Consistenze superficiali

Caratteristiche

Segmento di mercato

Documenti

Consistenza catastale

Valutazione

Due diligence

Stima per punti di merito

Risultati della valutazione

Lotto 4 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*****

Magazzino Strada statale 92, - 85014 - LAURENZANA (PZ)

Scheda immobile

Geografia

Consistenze superficiali

Caratteristiche

Segmento di mercato

Documenti

Consistenza catastale

Valutazione

Due diligence

Stima per punti di merito

Risultati della valutazione

Lotto 5 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*****

Appartamento – 4,5 vani Strada statale 92, 75 – 85014 LAURENZANA (PZ)

Scheda immobile

Geografia

Consistenze superficiali

Caratteristiche

Segmento di mercato

Documenti

Consistenza catastale

Valutazione

Due diligence

Stima per punti di merito

Risultati della valutazione

Lotto 6 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*****

Appartamento – 4 vani Strada statale 92, 75 – 85014 LAURENZANA (PZ)

Scheda immobile

Geografia

Consistenze superficiali

Caratteristiche

Segmento di mercato

Documenti

Consistenza catastale

Valutazione

Due diligence

Stima per punti di merito

Risultati della valutazione

Lotto 7 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*****

Appartamento – 3 vani Strada statale 92, 75 – 85014 LAURENZANA (PZ)

Scheda immobile

Geografia

Consistenze superficiali

Caratteristiche

Segmento di mercato

Documenti

Consistenza catastale

Valutazione

Due diligence

Stima per punti di merito

Risultati della valutazione

Lotto 8 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*****

Appartamento – 7,5 vani Strada statale 92, 75 – 85014 LAURENZANA (PZ)

Scheda immobile

Geografia

Consistenze superficiali

Caratteristiche

Segmento di mercato

Documenti

Consistenza catastale

Valutazione

Due diligence

Stima per punti di merito

Risultati della valutazione

Lotto 9 - Unità immobiliare foglio 28 part.IIa *omissis*****

Appartamento – 7,5 vani Strada statale 92, 75 – 85014 LAURENZANA (PZ)

Scheda immobile

Geografia

Consistenze superficiali

Caratteristiche

Segmento di mercato

Documenti

Consistenza catastale

Valutazione

Due diligence

Stima per punti di merito

Risultati della valutazione

Lotto 10 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa *omissis*****

Appartamento – 3 vani Largo Carità, 14 – 85014 LAURENZANA (PZ)

Scheda immobile

Geografia

Consistenze superficiali

Caratteristiche

Segmento di mercato

Documenti

Consistenza catastale

Valutazione

Due diligence

Stima per punti di merito

Risultati della valutazione

Lotto 11 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa *omissis*****

Autorimessa – Garage Largo Carità, 2 – 85014 LAURENZANA (PZ)

Scheda immobile

Geografia

Consistenze superficiali

Caratteristiche

Segmento di mercato

Documenti

Consistenza catastale

Valutazione

Due diligence

Stima per punti di merito

Risultati della valutazione

Lotto 12 - Unità immobiliare foglio 30 part.IIa *omissis*****

Appartamento – 7,5 vani Largo Carità, 15 – 85014 LAURENZANA (PZ)

Scheda immobile

Geografia

Consistenze superficiali

Caratteristiche

Segmento di mercato

Documenti

Consistenza catastale

Valutazione

Due diligence

Stima per punti di merito

Risultati della valutazione
