

■ **Data della valutazione**

mercoledì 20/11/2019

■ **Data del rapporto**

mercoledì 20/11/2019

Rapporto di valutazione immobiliare

■ **Numero della pratica**

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

■ **Richiedente valutazione**

TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

■ **Valutatore**

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

■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

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

■ **Valore**

368.904,00 € Diconsi Euro trecentosessantaottomilanovecentoquattro



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ **Lotto 01 - Appartamento - Via Sant'Anna, 3 - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ)**

1		Appartamento Via SANT'ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)
Classificazione	Appartamento	
Comune	RUVO DEL MONTE	
Indirizzo	Via Sant'anna, 3	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 25 Part. 379 Sub. 19	
Superficie (m ²)	149,04	
Valore unitario (€/m ²)	458,86	
Valore di mercato (€)	68.388,00	



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

1		Opificio Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)
Classificazione	Opificio	
Comune	RUVO DEL MONTE	
Indirizzo	Contrada Macchia la corte, S.n.c.	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 25 Part. 59 Sub. 2 Fg. 25 Part. 59 Sub. 3 Fg. 25 Part. 59 Sub. 1	
Superficie (m ²)	882,21	
Valore unitario (€/m ²)	285,00	
Valore di mercato (€)	251.430,00	



■ **Lotto 03 - Terreni - C.da Macchia la Corte - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ)**

1		Terreno agricolo Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)
Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	RUVO DEL MONTE	
Indirizzo	Contrada Macchia la corte,	
Proprietà		
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 25 Part. 924 Fg. 25 Part. 589 Fg. 25 Part. 922	
Superficie (m ²)	15.089,00	
Valore unitario (€/m ²)	0,40	
Valore di mercato (€)	6.036,00	

■ **Lotto 04 - Appartamento - Vico Alfieri, 6 - ATELLA (PZ)**

1	Appartamento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (PZ)	
Classificazione	Appartamento	
Comune	ATELLA	
Indirizzo	Vico Vittorio alfieri, 6	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 24 Part. 222 Sub. 5 Fg. 24 Part. 441 Sub. 4	
Superficie (m ²)	115,44	
Valore unitario (€/m ²)	191,25	
Valore di mercato (€)	22.078,00	



■ **Lotto 05 - Locale Commerciale - Piazza Antonio Gramsci, 13 - ATELLA (PZ)**

1	Negozi / locale commerciale / fondo Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 - 85020 - ATELLA	
Classificazione	Negozi / locale commerciale / fondo	
Comune	ATELLA	
Indirizzo	Piazza Antonio gramsci, 13	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 24 Part. 222 Sub. 4	
Superficie (m ²)	40,72	
Valore unitario (€/m ²)	515,00	
Valore di mercato (€)	20.971,00	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via SANT'ANNA, 3 - RUVO DEL MONTE (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via SANT'ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)" è determinato il Valore di mercato meno costi opere da realizzare alla data di stima del 02/12/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di RUVO DEL MONTE Comune Catastale di RUVO DEL MONTE Catasto Fabbricati

Fg. 25 Part. 379 Sub. 19 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 2, 7 vani, Rendita 339,83 €

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

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di RUVO DEL MONTE Comune Catastale di RUVO DEL MONTE Catasto Fabbricati

Fg. 25 Part. 59 Sub. 1 Categoria: D 1 -Opifici, Classe 2, 429 m², Rendita 221,56 €

Fg. 25 Part. 59 Sub. 2 Categoria: D 1 -Opifici, Classe 6, 21 m², Rendita 21,69 €

Fg. 25 Part. 59 Sub. 3 Categoria: D 1 -Opifici, Classe 4, 107 m², Rendita 77,37 €

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

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di RUVO DEL MONTE Comune Catastale di RUVO DEL MONTE Catasto Terreni

Fg. 25 Part. 922 Qualità: Pascolo arborato, Classe 2, 0 ha 60 a 68 ca, RD 3,13 €, RA 2,19 €

Fg. 25 Part. 589 Qualità: Seminativo, Classe 3, 0 ha 22 a 59 ca, RD 3,50 €, RA 2,92 €

Fg. 25 Part. 924 Qualità: Seminativo, Classe 3, 0 ha 67 a 62 ca, RD 10,48 €, RA 8,73 €

4 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - ATELLA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (PZ)" è determinato il Valore di mercato meno costi opere da realizzare alla data di stima del 02/12/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ATELLA Comune Catastale di ATELLA Catasto Fabbricati

Fg. 24 Part. 222 Sub. 5 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 4, 2,5 vani, Rendita 80,95 €

Fg. 24 Part. 441 Sub. 4

5 Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo, sito in Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 - ATELLA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Negozio / locale commerciale / fondo Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 - 85020 - ATELLA (PZ)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 02/12/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ATELLA Comune Catastale di ATELLA Catasto Fabbricati

Fg. 24 Part. 222 Sub. 4 Categoria: C 1 -Negozzi e botteghe, Classe 3, 28 m², Rendita 296,45 €

PREMESSA

Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Esecuzione Immobiliari dott.ssa Daniela di Gennaro, in data 20 giugno PESCAPAGANO (PZ), data rapporto mercoledì 20/11/2019

Pagina 4 di 140

2018, con ordinanza depositata in Cancelleria in data 19 giugno 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.14/2018 R.G.E.. In data 28 giugno 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.
- 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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

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

Al riguardo:

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

" nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre

effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) e - in caso di assenza - provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferimento, mediante l'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 sulproseguito;

" 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 nontraslativo.

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 abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura

espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
" concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

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

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

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

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo

stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

del bene.

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

Giudice, autorizza inoltre, 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, ed 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. Filomena Baldassarre Via DEL CARMELO, 9 - 85010 SAN CHIRICO NUOVO - PZ Tel. (+39) 971 731301 Cel. (+39) 349 8752251 Nata il 05/06/1978 a TRICARICO CF: BLDFMN78H45L418X
Creditore procedente	Spett.le POP NPLS 2018 S.r.l. Piazzale LUIGI RIZZO, 12 - 85100 POTENZA - PZ CF: 04952350264 - PIVA: 04952350264
Creditori intervenuti	Spett.le Agenzia delle Entrate - Riscossione PIVA: 13756881002
Debitore	Spett.le xxxxxxxxxxxx Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c - 85020 RUVO DEL MONTE - PZ CF: 00960360766 - PIVA: 00960360766
Debitore	Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx Corso ITALIA, 156 - 85020 RUVO DEL MONTE - PZ Nato il 02/07/1957 a RUVO DEL MONTE CF: xxxxxxxxxxxxxxxx
Debitore	Sig.ra xxxxxxxxxxxx Corso ITALIA, 156 - 85020 RUVO DEL MONTE - PZ Nata il 13/09/1960 a RUVO DEL MONTE CF: xxxxxxxxxxxx

26/10/2018	<p>Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 26 ottobre 2018 ha acquisito all'Ufficio delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia delle trascrizioni degli atti di provenienza del compendio pignorato e ispezione ipotecaria degli eseguiti.</p>
26/10/2018	<p>Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 26 ottobre 2018 ha effettuato ricerche presso il Comune di Ruvo del Monte (PZ) - Ufficio Tecnico per accertare la presenza dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.</p>
29/10/2018	<p>Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 29 ottobre 2018 ha effettuato ricerche presso il Comune di Atella (PZ) - Ufficio Tecnico per accertare la presenza dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.</p>
27/12/2018	<p>Ricerca dati immobiliari comparabili Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 27 dicembre 2018 ha effettuato ricerche telematiche per l'individuazione dei beni comparabili.</p>
15/02/2019	<p>Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 15 febbraio 2019 ha effettuato ricerche presso il Comune di Ruvo del Monte (PZ) - Ufficio Tecnico per accertare la presenza dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.</p>
14/01/2020	<p>Consegna finale Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>La presente versione del documento è da considerarsi definitiva.</p>

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

Valore di mercato meno costi opere da realizzare

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

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

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

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

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

stimato..."

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

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

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

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato.

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

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

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

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

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

La definizione di valore di mercato assume che:

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

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

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

Valore di mercato 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

Valore di mercato

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

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

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

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

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

stimato..."

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

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

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

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato.

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

“...dopo un’adeguata promozione commerciale...”

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

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

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

La definizione di valore di mercato assume che:

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

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

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

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Appartamento - Via Sant'Anna, 3 - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ) Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "Categorie Catastali" e/o "Qualità Colturali". I raggruppamenti non sono da intendersi vincolanti in alcuna misura ne sono riferiti ad aspetti che condizionano il valore.
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Via SANT'ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Opificio Industriale - C.da Macchia la Corte S.n.c. - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ) Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "Categorie Catastali" e/o "Qualità Colturali". 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	Opificio Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Terreni - C.da Macchia la Corte - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ) Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "Categorie Catastali" e/o "Qualità Colturali". 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	Terreno agricolo Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
04	Appartamento - Vico Alfieri, 6 - ATELLA (PZ) Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "Categorie Catastali" e/o "Qualità Colturali". 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 Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
05	Locale Commerciale - Piazza Antonio Gramsci, 13 - ATELLA (PZ) Si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni pignorati soltanto per semplificare l'individuazione delle varie "Categorie Catastali" e/o "Qualità Colturali". 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	Negozi / locale commerciale / fondo Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 - 85020 - ATELLA (PZ)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento Via SANT'ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Denominazione

Data inserimento	29/12/2018	Data ultima modifica	23/01/2020
Codice	Subject_14/2018		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	Appartamento Via Sant'Anna n°3		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	149,04 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via SANT'ANNA, 3 -
85020 RUVO DEL MONTE - (PZ)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO - P.ZZA XXV APRILE - VIA ROMA - VIA PIAVE - VIA OCCIDENT...

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Piano Quarto			Interno	

Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla Via Sant'Anna n°3.

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

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 1970) e, ristrutturato ai sensi della Legge 219/81 (sisma del 1980), realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. All'immobile si accede dalla Via Sant'Anna n°3 e, sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento.

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

Lo stesso è composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, un bagno, cucina, tre camere, due balconi a livello, una terrazza e un vano tecnico. E' privo di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 2.75 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato.

Parti comuni

L'appartamento oggetto di pignoramento, fa parte di un contesto condominiale 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. xxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx con atto di compravendita per notar dott. Consalvo Giuratrabocchetti del 13 aprile 1982, repertorio n.68326, registrato a Melfi (PZ) il 28 aprile 1982 al n.794 Mod. I e, trascritto a Potenza il 10 maggio 1982 al registro d'ordine n.5362 e registro particolare n.4730 (cfr. allegato) con il quale i sigg.ri xxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il 04 gennaio 1937, c.f. xxxxxxxxxx, per la proprietà di 500/1000 e xxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il 18 agosto 1944, c.f. xxxxxxxxxx, per la proprietà di 500/1000, hanno venduto l'immobile pignorato.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Appartamento - 7 vani (eptavano)
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.

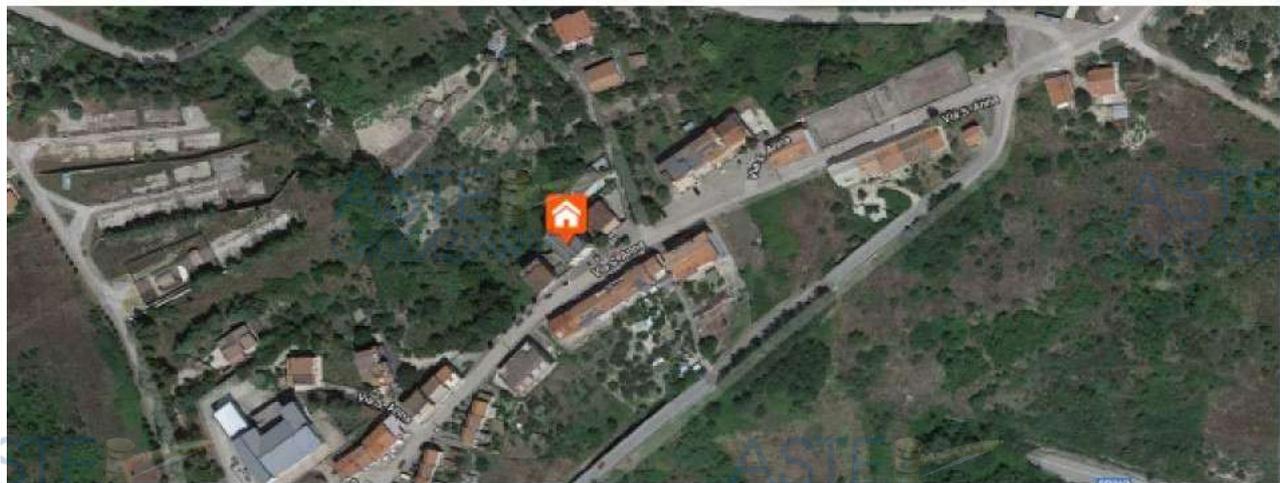
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento Via SANT`ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	RUVO DEL MONTE		
Zona			
Indirizzo	Via SANT`ANNA		
Civico	3	Cap	85020
Latitudine	40° 51' 4,1868"	Longitudine	15° 32' 39,3936"

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa confina a:

- nord con sottostante corte comune salvo se altri;
- est con sottostante corte comune salvo se altri;
- sud con sottostante corte comune salvo se altri;
- ovest con sottostante corte comune salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

All'immobile si accede dalla strada S. Anna, civico 3.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Appartamento Via SANT'ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Cdv

- 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'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

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 delimitata 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 noncoperte;
 - 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	120,56	1,00	120,56
Superficie balconi	SUB	12,18	0,30	3,65
Superficie terrazze con vista	SZV	57,95	0,40	23,18
Superficie locali tecnici	SLT	6,60	0,25	1,65
Totale Superficie (m²)		197,29		149,04
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Quarto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Vani Principali	120,56	S1	1,00	120,56
Balcone	6,52	SUB	0,30	1,96
Balcone	5,66	SUB	0,30	1,70
Terrazza	57,95	SZV	0,40	23,18
Locale Tecnico	6,60	SLT	0,25	1,65
Totale per piano	197,29			149,04

Planimetria

Subject_14/2018-Apartmento Via SANT'ANNA, 3 RUVO DEL MONTE-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Quarto	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	2

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DECRETI MINISTERIALI N. 1783/57 DEL 12/11/57 - N. 400

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ruvo del Monte - Via S. Anna
 Ditta Rubistone Pietro n. 2 - Ruvo del Monte e Santosa Maria Giacomina n. 2 - Ruvo del Monte - PZ
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esareale di Portofino

Foglio 25
 Particella 279
 Quarto piano
 S = 2,90

15

Via S. Anna

ORIENTAMENTO

00410753

Scala di 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. 28

Completata dal Scezzetta
 (Firma reale e originale del tecnico)
KOBELA GIUSEPPE
 Iscritta all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Portofino
 n. 244 - C.F. 0280
 Titulo: Veronica Scarpino

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Appartamento Via SANT`ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	120,6	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	12,2	m ²	0,30
Superficie terrazze con vista	SZV	58,0	m ²	0,40
Superficie locali tecnici	SLT	6,6	m ²	0,25
Superficie commerciale	SUP	149,0	m ²	-

SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01-Appartamento Via SANT'ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	RUVO DEL MONTE	Provincia	PZ
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - centro città		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Da ristrutturare
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Medio grande

Tipologia edile

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	149,04/149,04	100,00
Superficie principale	S1/SUP	120,56/149,04	80,89
Superficie balconi	SUB/SUP	12,18/149,04	8,17
Superficie terrazze con vista	SZV/SUP	57,95/149,04	38,88
Superficie locali tecnici	SLT/SUP	6,60/149,04	4,43

Rapporti di posizione

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

DOCUMENTI

LOTTO 01-Appartamento Via SANT'ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Elenco Visure catastali

N. 1 NCEU foglio 25 part.IIa 379 sub. 19 del 11/10/2018

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Copia autentica

Foglio Particella Sub Riferimenti
catastali

Comune amministrativo di RUVO DEL MONTE Comune catastale di RUVO DEL MONTE Catasto

Fabbricati

Fg. 25 Part. 379 Sub. 19 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7 vani II

documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Planimetrie

N. 2 Planimetria Catastale del 11/10/2018

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Copia autentica

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Quarto Riferimenti
catastali

Comune amministrativo di RUVO DEL MONTE Comune catastale di RUVO DEL MONTE Catasto

Fabbricati

Fg. 25 Part. 379 Sub. 19 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7 vani II

documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Estratti di mappa catastali

N. 3 Estratto di Mappa del 22/11/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Documenti catastali

N. 4 Elenco Subalterni del 11/10/2018

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 Elaborato Planimetrico del 11/10/2018

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 6 Ortofoto del 09/01/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

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

N. 7 Istanza Provincia Potenza del 1971 del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 8 Istanza fine lavori del 1970 del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 9 Nota Prefettura del 1970 del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Fotografie locali interni

N. 10 Terrazza del 26/11/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Locale Tecnico del 26/11/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 Cucina del 26/11/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 Camera 2 del 26/11/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 Bagno del 26/11/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 Camera 1 del 26/11/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 Camera del 26/11/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 Soggiorno del 22/11/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 Ripostiglio del 22/11/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 19 Corridoio del 22/11/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 20 Ingresso Appartamento del 22/11/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto mercoledì 20/11/2019

N. 21 Ingresso Immobiliare del 22/11/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Elenco Titoli di provenienza (TITOLARITA')

N. 22 Atto di compravendita del 1982 del 28/11/2019

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

Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Documenti amministrativi

N. 23 Certificato di Residenza Storico_XXXXXXXXXX

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 24 Certificato Stato di Famiglia_XXXXXXXXXX

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 25 Estratto Matrimonio_XXXXXXXXXX

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Fotografie locali interni

N. 10 - Terrazza



N. 11 - Locale Tecnico



N. 12 - Cucina



N. 13 - Camera 2



N. 14 - Bagno



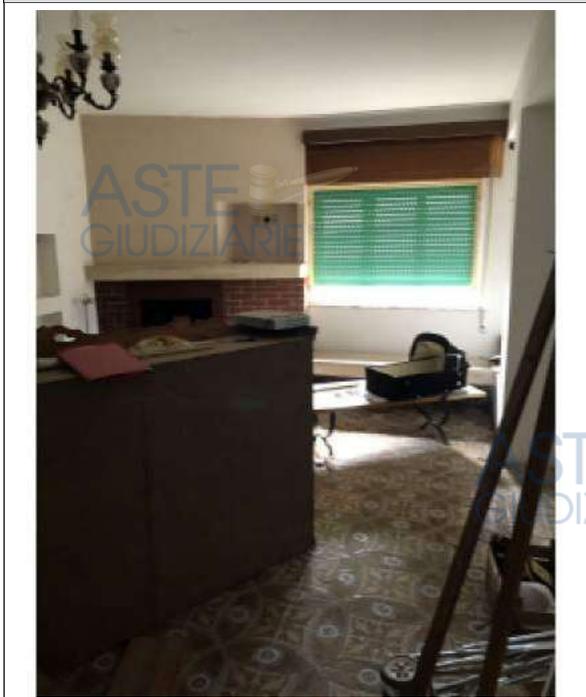
N. 15 - Camera 1



N. 16 - Camera



N. 17 - Soggiorno



N. 18 - Ripostiglio



N. 19 - Corridoio



N. 20 - Ingresso Appartamento



N. 21 - Ingresso Immobile



CONSISTENZA CATASTALE

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

Fabbricati - Comune catastale di RUVO DEL MONTE (H646)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		25	379	19	A 2 -Abitazioni di tipo civile	2	7 vani	339,83	144,00
Totali								339,83	144,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 25 Part. 379 Sub. 19 (Bene principale) Situazione in atti al 11/10/2018

Piano di accesso: 4

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 144,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 133 m²

Documenti di riferimento

N.1 - NCEU foglio 25 part.lla 379 sub. 19 del11/10/2018 Il

documento è conforme alla realtà.

N.2 - Planimetria Catastale del11/10/2018 Il

documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Tita Donato Maria nato a RUVO DEL MONTE il 02/07/1957 CF. TTIDTM57L02H646V in proprietà dal 13/04/1982 al 23/01/2020 per 1/1

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

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.25.379.19.	A/2	Abitazioni civili	144,00	ultimo	Normale	687,75	99.036,00
Valore Normale complessivo								99.036,00

VALUTAZIONE

Appartamento Via SANT`ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

Il Valore di mercato meno costi opere da realizzare dell'immobile, classificato come Appartamento sito in RUVO DEL MONTE (PZ), Via SANT`ANNA, 3, 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 lunedì 02/12/2019.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento Via SANT`ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
22/11/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.	Conforme	0,00
22/11/2019	Analisi della provenienza del bene Il compendio immobiliare pignorato, appartiene al seguente esecutato: - xxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il 0xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, coniugato, per la piena proprietà (1000/1000) in forza del seguente titolo: = atto di compravendita per notar dott. Consalvo Giuratrabocchetti del 13 aprile 1982, repertorio n.68326, registrato a Melfi (PZ) il 28 aprile 1982 al n.794 Mod. I e, trascritto a Potenza il 10 maggio 1982 al registro d'ordine n.5362 e registro particolare n.4730 (cfr. allegato) con il quale i sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxx, xxxxxxxxxxxx, per la proprietà di 500/1000 e xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, per la proprietà di 500/1000, hanno venduto l'immobile pignorato.	Conforme	0,00
22/11/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali Il compendio immobiliare pignorato è intestato al sig. xxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
22/11/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il compendio immobiliare pignorato è libero da persone e cose ed è utilizzato dall'esecutato sig. xxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx avente diritto reale in piena proprietà,	Conforme	0,00

	per la quota 1000/1000.		
22/11/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
22/11/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	Il compendio immobiliare pignorato e, 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.		
22/11/2019	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica	Conforme	0,00
	Per gli impianti e componenti del fabbricato non è stato possibile reperire relativa documentazione.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

COST APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento Via SANT'ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (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 - 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 0,69%. 1,00 %	30.724,60	30.724,60	100,00	0,00
Totali			30.724,60	100,00	0,00

■ **Quadro riassuntivo**

Totale costi costruzione	30.724,60 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	0,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (0,00 €). Tale valore è uguale a 30.724,60 €.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Appartamento Via SANT'ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di RUVO DEL MONTE - Zona B1/Centrale/CENTRO ABITATO - P.ZZA XXV APRILE - VIA ROMA - VIA PIAVE - VIA OCCIDENTALE... - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	730,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di RUVO DEL MONTE - Zona B1/Centrale/CENTRO ABITATO - P.ZZA XXV APRILE - VIA ROMA - VIA PIAVE - VIA OCCIDENTALE... - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	600,00	1,00

Prezzo medio ponderato (€/m²) **665,00** **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	-	665,00	-
	Prezzo medio corretto	665,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	149,04 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (665,00 €/m²) per la superficie commerciale (149,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 99.111,60 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento Via SANT`ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (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	30.724,60
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	99.111,60

In conclusione il Valore di mercato meno costi opere da realizzare dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$$99.111,60 - 30.724,60 = 68.388,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro sessantaottomilatrecentoottantaotto

SCHEDA IMMOBILE

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

Denominazione

Data inserimento	29/11/2019	Data ultima modifica	21/01/2020
Codice	Subject_14/2018		
Classificazione	Opificio		
Denominazione	Opificio Industriale		
Destinazione	Industriale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	882,21 m ² Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020

RUVO DEL MONTE - (PZ)

Zona OMI: R/Extraurbana/ZONA AGRICOLA - LOC. S. TOMMASO, C.DA SERRA DEL SALICE, C.DA MONTAGNA...

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	Terra			Interno	

Descrizione principale

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

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

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

Intorno al capannone è stato realizzato un piazzale in battuto di cemento allo scopo di regimentare le acque. Il compendio immobiliare pignorato si sviluppa su due livelli. Al Piano Terra si trova ubicato il locale di macellazione, le stalle di attesa e sosta degli ovini in attesa di macellazione, le celle di raffreddamento, lo spogliatoio sporco, l'ufficio spedizione, l'area di carico, il deposito attrezzi, l'ufficio veterinario, lo spogliatoio pulito, l'area dissanguamento. A valle del compendio pignorato è ubicato il casotto per la raccolta delle pelli. Tali locali sono attrezzati all'uso mediante pavimentazioni e rivestimenti, nonchè tutta l'impiantistica adatta al tipo di lavorazione che si esegue. Al Piano Primo, cui si accede tramite una scala esterna, trovano ubicazione l'alloggio del custode, e un piccolo vano utilizzato ad uso ufficio. Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è adibito a Macello, con le relative pertinenze ed accessori, per la lavorazione delle carni, di proprietà della Società xxxxxxxxxxxxxx., ed è attualmente occupato dalla Società xxxxxxxxxxxxxx con regolare contratto di fitto di azienda.

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

Provenienza e titolarità

Il compendio pignorato risulta essere pervenuto alla Società xxxxxxxxxxxxxx. con sede in Ruvo del Monte (PZ), per la quale

ha accettato ed acquistato il suo legale rappresentante sig. xxxxxxxxxx con atto di compravendita per notar dott. Consalvo Giuratrabocchetti del 05 ottobre 1995, repertorio n.90041, raccolta n.23593, registrato a Melfi (PZ) il 06 ottobre 1995 al n.1608 Mod. I-V e, trascritto a Potenza il 10 ottobre 1995 al n.12708 R.G. e al n.11107 R.P. (cfr. allegato) con il quale la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il 25 marzo 1921, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, per la proprietà di 1000/1000, hanno venduto l'immobile pignorato.

Highest and Best Use

Classificazione	Opificio
Destinazione	Industriale
Proprietà	BE - Pubblica edifici indisponibili



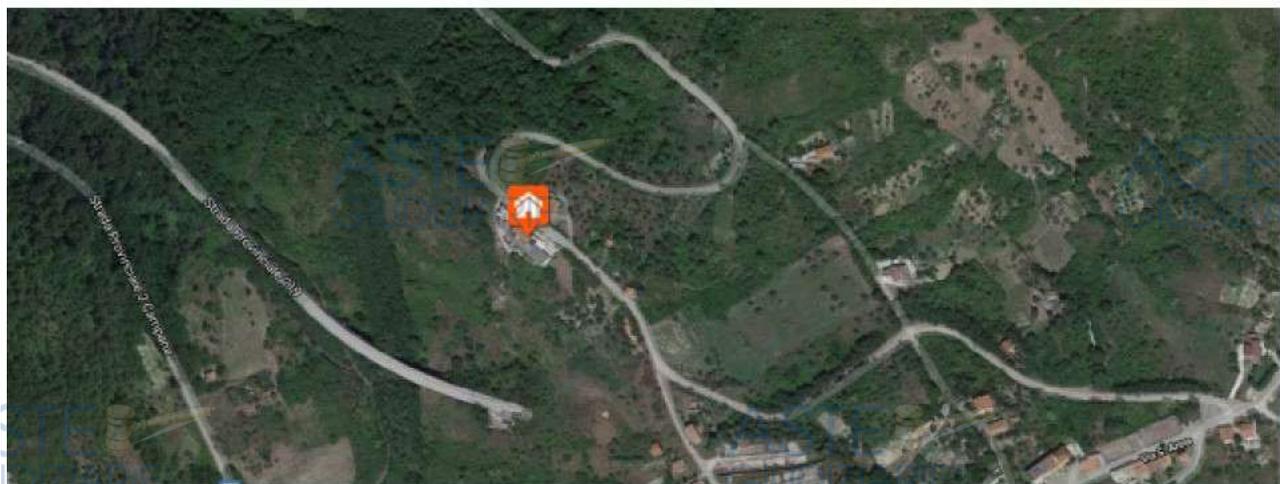
GEOGRAFIA

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

Ubicazione

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

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa confina a:

- nord con strada comunale salvo se altri;
- est con strada comunale salvo se altri;
- sud con mappale 1029 salvo se altri;
- ovest con mappale 924 salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

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

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

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

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Cdv

- 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'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

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 delimitata 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, disimpegno, 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 noncoperte;
- 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	805,69	1,00	805,69
Superficie esterna esclusiva	Se	765,24	0,10	76,52
Totale Superficie (m²)		1.570,93		882,21
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Opificio Piano Terra	698,26	S1	1,00	698,26
Totale per piano	698,26			698,26

■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Opificio Piano Primo	29,56	S1	1,00	29,56
Totale per piano	29,56			29,56

■ Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Opificio Piano Seminterrato	77,87	S1	1,00	77,87
Totale per piano	77,87			77,87

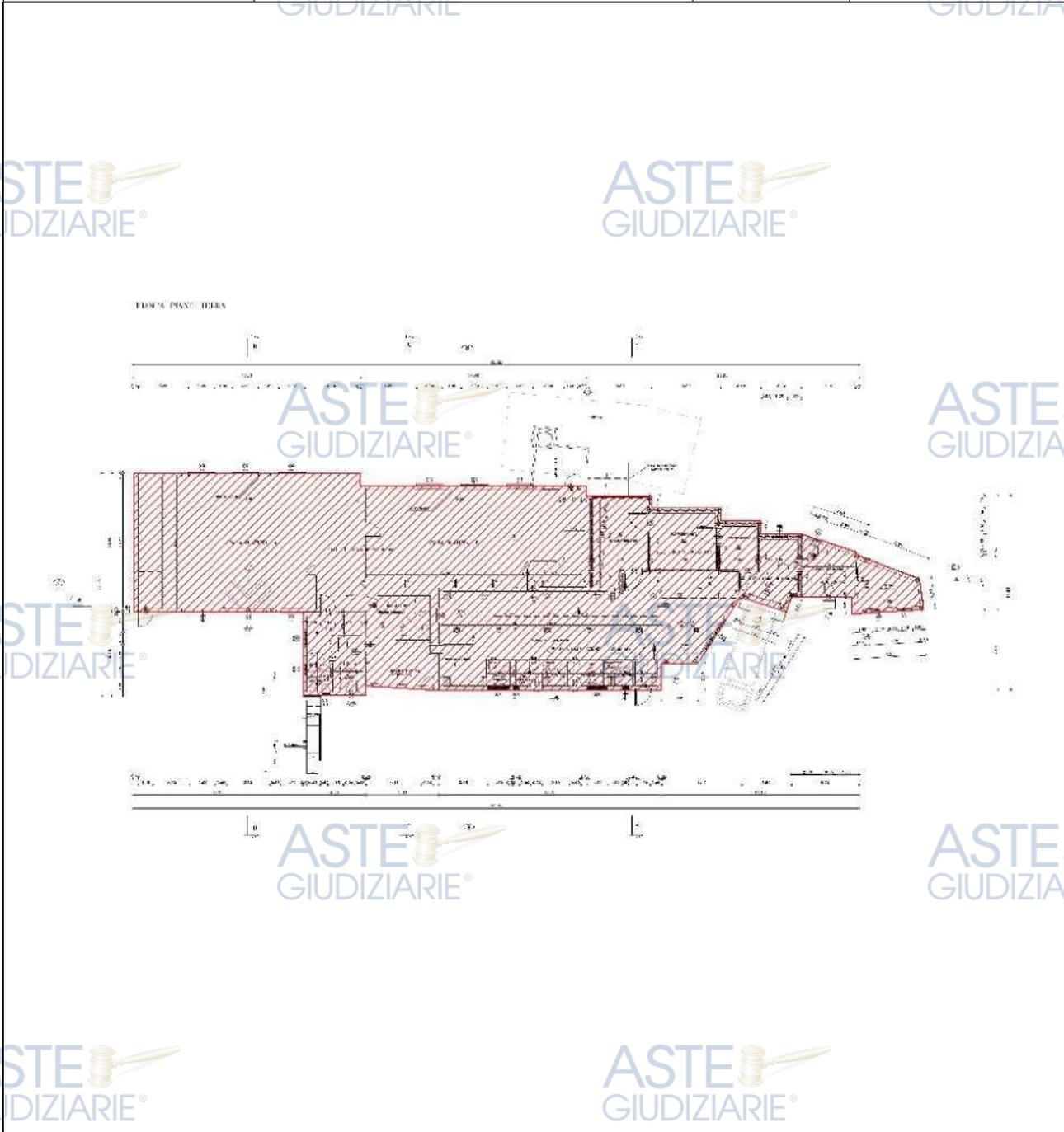
■ Consistenza per il Lotto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie esterna esclusiva	223,93	Se	0,10	22,39
Superficie esterna esclusiva	344,63	Se	0,10	34,46
Superficie esterna esclusiva	196,68	Se	0,10	19,67
Totale per piano	765,24			76,52

Planimetria

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

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria	Ufficio tecnico comunale	N° Documento	25



Planimetria

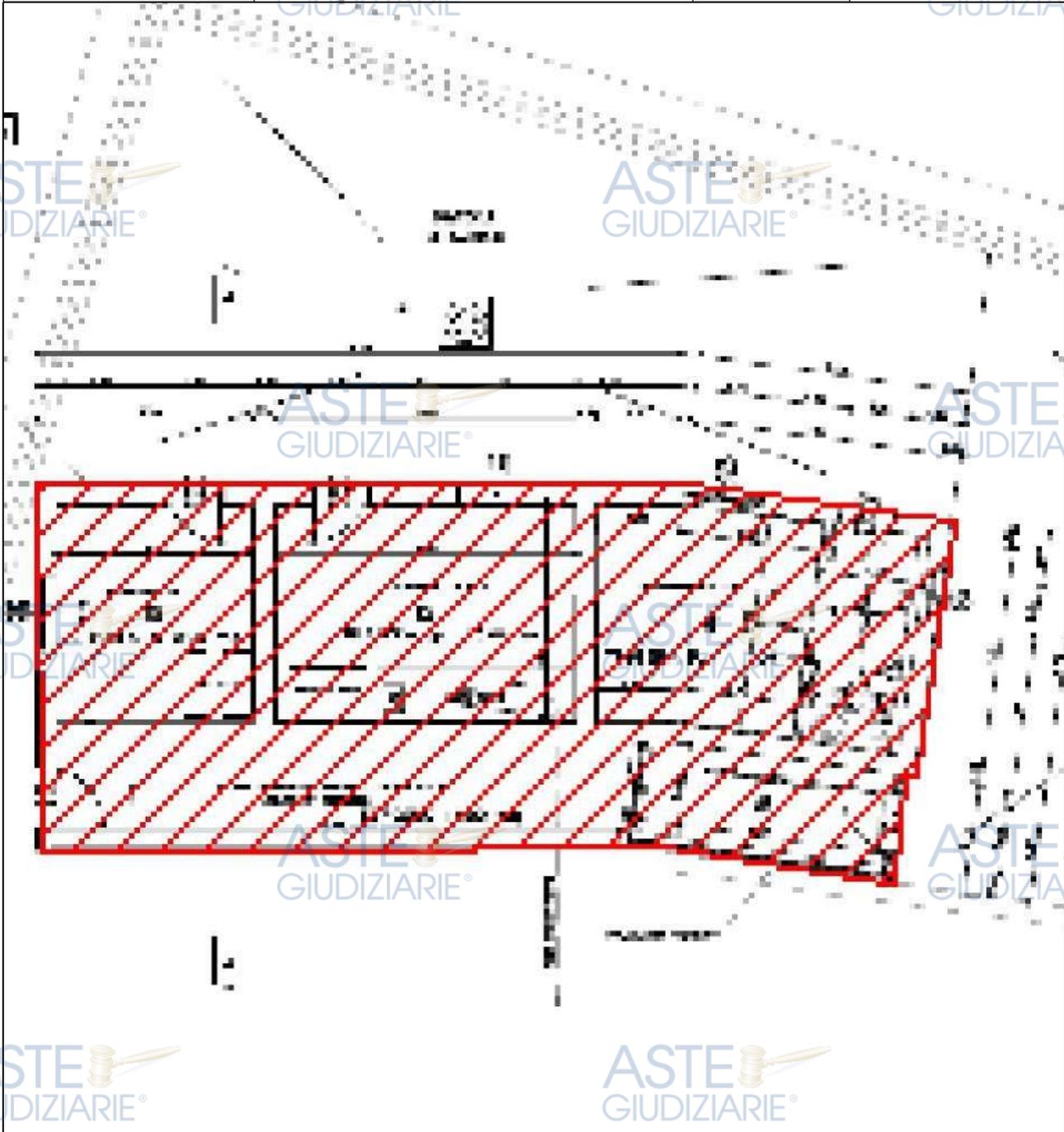
Subject_14/2018-Opificio Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. RUVO DEL MONTE-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria	Ufficio tecnico comunale	N° Documento	26

■ **Planimetria**

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

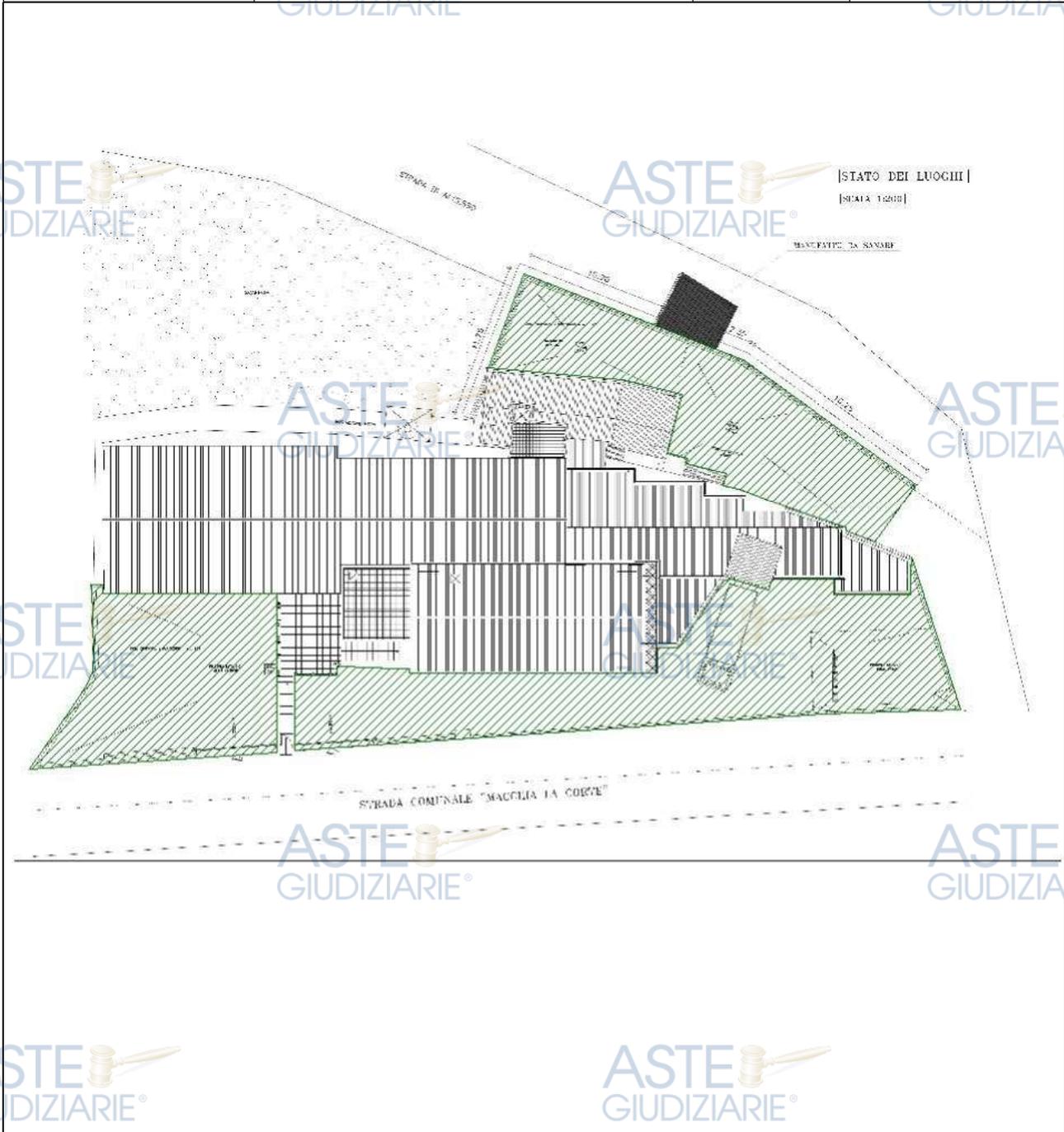
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria	Ufficio tecnico comunale	N° Documento	28



Planimetria

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

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Lotto	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria	Ufficio tecnico comunale	N° Documento	29



CARATTERISTICHE

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

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	805,7	m ²	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	765,2	m ²	0,10
Superficie commerciale	SUP	882,2	m ²	-

Compravendita - Valutazione

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

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

Denominazione

Classificazione	Opificio
Destinazione	Industriale

Localizzazione/Ubicazione

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

Tipologia immobiliare

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

Tipologia edile

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	882,21/882,21	100,00
Superficie principale	S1/SUP	805,69/882,21	91,33
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	765,24/882,21	86,74

Rapporti di posizione

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

DOCUMENTI

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

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 NCEU - Foglio 25 particella 59 sub. 1 del 29/11/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Originale

Foglio Particella Sub Riferimenti

catastali

Comune amministrativo di RUVO DEL MONTE Comune catastale di RUVO DEL MONTE Catasto

Fabbricati

Fg. 25 Part. 59 Sub. 1 Categoria D 1 -Opifici Consistenza 429 m² Il

documento è stampato in coda a questo report.

N. 2 NCEU - Foglio 25 particella 59 sub. 2 del 29/11/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Originale

Foglio 25 Particella 59 Sub 1

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di RUVO DEL MONTE Comune catastale di RUVO DEL MONTE Catasto

Fabbricati

Fg. 25 Part. 59 Sub. 2 Categoria D 1 -Opifici Consistenza 21 m² Il

documento è stampato in coda a questo report.

N. 3 NCEU - Foglio 25 particella 59 sub. 3 del 29/11/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Originale

Foglio 25 Particella 59 Sub 1

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di RUVO DEL MONTE Comune catastale di RUVO DEL MONTE Catasto

Fabbricati

Fg. 25 Part. 59 Sub. 3 Categoria D 1 -Opifici Consistenza 107 m² Il

documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 4 Foglio 25 part.IIa 59 sub. 2 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 Foglio 25 part.IIa 59 sub. 3 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 6 Foglio 25 part.IIa 59 sub. 1 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 7 Estratto di Mappa del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 8 Ortofoto del 09/01/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

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

N. 9 Richiesta Concessione Edilizia del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 10 Relazione Tecnica del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 11 Concessione Edilizia del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 12 Richiesta Concessione Edilizia_variante 1 del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 13 Relazione Tecnica_variante 1 del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 14 Richiesta Concessione Edilizia variante 2 del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 15 Relazione Tecnica_variante 2 del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 16 Esito Favorevole Commissione Edilizia_variante 2 del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 17 Richiesta Concessione Edilizia_variante 3 del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 18 Relazione Tecnica_variante 3 del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 19 Esito Commissione Edilizia_variante 3 del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 20 Concessione Edilizia_variante 4 del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 21 Deposito Genio Civile_variante 4 del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 22 Parere Favorevole ARPAB scarico acque reflue del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 23 Autorizzazione Scarico acque reflue del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 24 Comunicazione Inizio Lavori del 20/11/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Progetto di Ristrutturazione

N. 25 Pianta Piano Terra del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra II

documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 26 Pianta Piano Primo del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo II

documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 27 Pianta - Prospetti - Sezione del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Seminterrato

Il documento è stampato nelle Immagini delle Progetto di Ristrutturazione.

N. 28 Pianta - Prospetti - Sezione del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Seminterrato II

documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 29 Planimetria Generale del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Lotto II

documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Documenti generici

N. 30 Visura_CCIAA_S.A.R. S.r.l. del 13/01/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

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

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto mercoledì 20/11/2019

■ Elenco Fotografie

N. 31 Vista Piazzale del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 32 Vista Piazzale del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 33 Vista Piazzale del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 34 Vista Piazzale del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 35 Accesso Piano Primo del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 36 Piano Sottostrada del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 37 Vista Esterna del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 38 Accesso Piano Primo del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 39 Interni del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 40 Interni del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 41 Interni del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 42 Esterno del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Documenti generici

N. 30 - Visura_CCIAA



Fotografie

N. 31 - Vista Piazzale



N. 32 - Vista Piazzale



N. 33 - Vista Piazzale



N. 34 - Vista Piazzale



N. 35 - Accesso Piano Primo



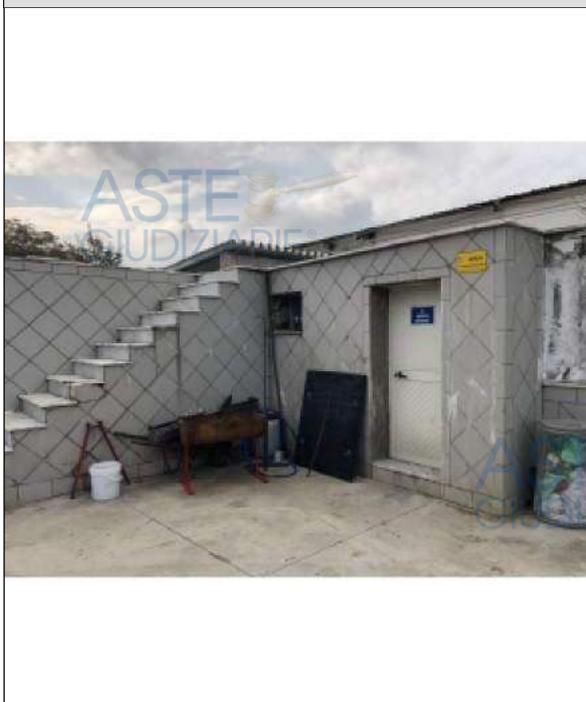
N. 36 - Piano Sottostrada



N. 37 - Vista Esterna



N. 38 - Accesso Piano Primo



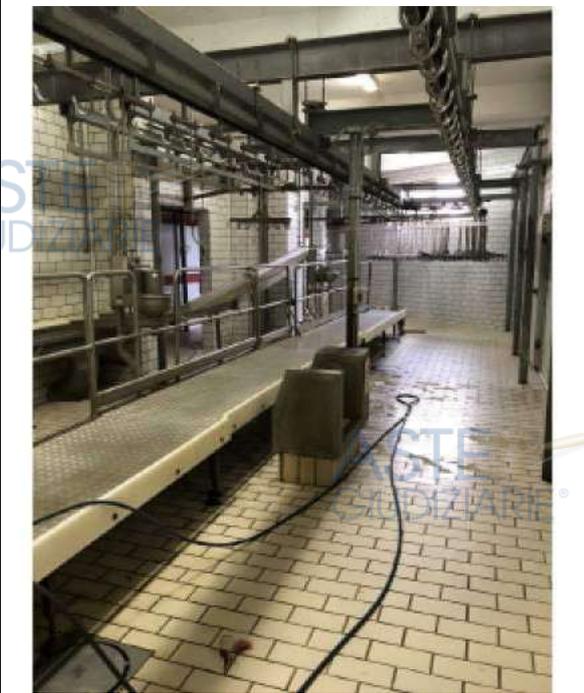
N. 39 - Interni



N. 40 - Interni



N. 41 - Interni



N. 42 - Esterno



CONSISTENZA CATASTALE

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

Fabbricati - Comune catastale di RUVO DEL MONTE (H646)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		25	59	1	D 1 -Opifici	2	429 m ²	221,56	492,00
2		25	59	2	D 1 -Opifici	6	21 m ²	21,69	32,00
3		25	59	3	D 1 -Opifici	4	107 m ²	77,37	122,00
Totali								320,62	646,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 25 Part. 59 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 11/10/2018

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 492,00 m²

Conduzione: Affitto

Documenti di riferimento

N.1 - NCEU - Foglio 25 particella 59 sub. 1 del 29/11/2019 Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

S.A.R. S.r.l. CF. 00960360766 in proprietà al 23/01/2020 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 25 Part. 59 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 11/10/2018

Piano di accesso: 1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 32,00 m²

Conduzione: Affitto Documenti

di riferimento

N.2 - NCEU - Foglio 25 particella 59 sub. 2 del 29/11/2019 Il documento è conforme alla realtà.

(3) - Dettagli Particella Fg. 25 Part. 59 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 11/10/2018 Piano di

accesso: 1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 122,00 m²

Conduzione: Affitto

Documenti di riferimento

N.3 - NCEU - Foglio 25 particella 59 sub. 3 del 29/11/2019 Il documento è conforme alla realtà.

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

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.25.59.1.	D/1	Capannoni tipici	492,00	terreno	Normale	170,00	83.640,00
2	.25.59.2.	D/1	Capannoni tipici	32,00	primario	Normale	170,00	5.440,00
3	.25.59.3.	D/1	Capannoni tipici	122,00	primario	Normale	170,00	20.740,00
Valore Normale complessivo								109.820,00

VALUTAZIONE

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

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

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

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

DUE DILIGENCE

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

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
27/12/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti edilizi ma non a quelli catastali utilizzati per la verifica di conformità.	Conforme	0,00
27/12/2019	Analisi della provenienza del bene Il compendio pignorato appartiene alla Società S.A.R. S.r.l. con sede in Ruvo del Monte (PZ), per la quale ha accettato ed acquistato il suo legale rappresentante sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx con atto di compravendita per notar dott. Consalvo Giuratrabocchetti del 05 ottobre 1995, repertorio n.90041, raccolta n.23593, registrato a Melfi (PZ) il 06 ottobre 1995 al n.1608 Mod. I-V e, trascritto a Potenza il 10 ottobre 1995 al n.12708 R.G. e al n.11107 R.P. (cfr. allegato) con il quale la sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, per la proprietà di 1000/1000, hanno venduto l'immobile pignorato.	Conforme	0,00
27/12/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali Il compendio immobiliare pignorato è intestato alla Società xxxxxxxxxl. con sede in Ruvo del Monte (PZ) avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
27/12/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il compendio immobiliare pignorato è occupato dalla Società xxxxxxxxxxxxx. con sede in Ruvo del Monte (PZ) al Corso Italia n°161, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Potenza xxxxxxxxxxxxx, iscritta al R.E.A. di Potenza al n°146607 con regolare contratto di "Fitto di Ramo d'azienda" stipulato dal notar dott. Francesco Zotta, in data 29 agosto 2016, repertorio n.24704raccolta	Conforme	0,00

	n.14827 e registrato a Melfi (PZ) in data 01 settembre 2016 al n.2684/1T.		
27/12/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	2.200,00
	Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, non risultano conformi a quelli catastali utilizzati per la verifica di conformità.		
27/12/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	Il compendio immobiliare pignorato e, 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.		
27/12/2019	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica	Conforme	0,00
	Per gli impianti e componenti del fabbricato non è stato possibile reperire relativa documentazione.		
27/12/2019	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Conforme	0,00
	Non è stato possibile reperire relativa documentazione.		
Totale costi ripristino Non conformità			2.200,00

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

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

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

■ **Punti di merito/coefficienti**

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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	285,00	-
	Prezzo medio corretto	285,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	882,21 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (285,00 €/m²) per la superficie commerciale (882,2 m²) dell'immobile da valutare.

Studio Tecnico

Geom. Giuseppe Araneo

Piazza Sibilla n.16

85020 PESCOGAGNO (PZ)



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

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	251.429,85

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a: 251.430,00 €

Diconsi Euro duecentocinquantaunomilaquattrocentotrenta

SCHEDA IMMOBILE

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

Denominazione

Data inserimento	27/12/2019	Data ultima modifica	23/01/2020
Codice	Subject_14/2018_Pascolo Arborato		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	Terreni Agricoli nel Comune di Ruvo d...		
Destinazione	Agricola		
Proprietà			
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	15.089,00 m ² Consistenza da Superfici Catasta...		



Ubicazione

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

Descrizione principale

Trattasi di n.11 particelle di terreno (foglio 25 particelle 787, 788, 789, 922, 589, 790, 791, 792, 793, 794, 924), per una superficie complessiva di ha 01.54.53. La qualità dei terreni è di tipologia "Pascolo Arborato" e "Seminativo", ma in fase di sopralluogo si è riscontrato la non corrispondenza, infatti, le part.ile 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794 risultano relitti stradali mentre le part.ile 922, 589 e 924 corrispondono alla tipologia "Pascolo Arborato", dove insistono alberi allineati o sparsi. Le particelle 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794 "relitti stradali" non saranno considerate nel rapporto di valutazione immobiliare. Le particelle considerate nel rapporto di valutazione immobiliare "part.ile 922, 589 e 924", per una superficie complessiva di ha 01.50.89 saranno valutate con l'effettiva "Qualità Colturale".

Provenienza e titolarità

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

Urbanistica e vincoli

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato, a seguito di richiesta dello scrivente Esperto Stimatore si evince che per il Comune di Ruvo del Monte (PZ) è vigente il Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. n°799 del 10.07.1987 e che i terreni, identificati al Catasto Terreni al foglio 25 particelle 787, 788, 789, 922, 589, 790, 791, 792, 793, 794, 924 ed oggetto di pignoramento, ricadono in:

- part.ile 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794 risultano essere Strada Pubblica - Macchia la Corte-Cupone
- part.ile 922, 589, 927 ricadono in zona "E" - Zona Agricola del vigente Piano Regolatore Generale.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola
Proprietà	CT - Pubblica terreni disponibili

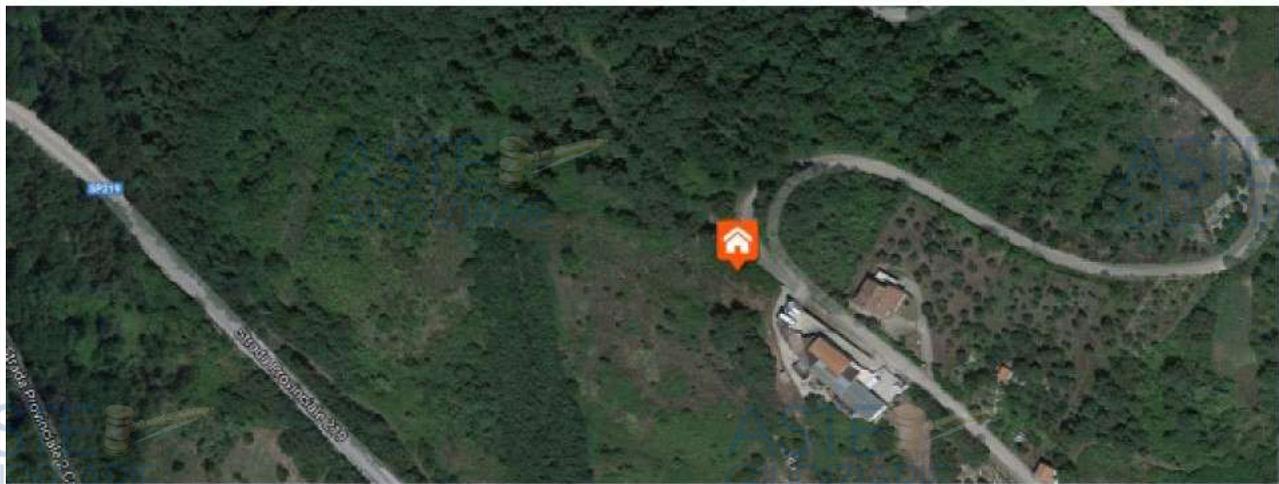
GEOGRAFIA

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

Ubicazione

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

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

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

Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie agricola utile	SAU	15.089,00	1,00	15.089,00
Totale Superficie (m²)		15.089,00		15.089,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Foglio 25 part.IIa 589	2.259,00	SAU	1,00	2.259,00
Foglio 25 part.IIa 922	6.068,00	SAU	1,00	6.068,00
Foglio 25 part.IIa 924	6.762,00	SAU	1,00	6.762,00
Totale per piano	15.089,00			15.089,00

CARATTERISTICHE

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

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro urbano	DCU	0,00	Km	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	15.089,0	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	15.089,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

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

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

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

Localizzazione/Ubicazione

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

Tipologia immobiliare

Tipologia	Terreno agricolo	Categoria	
Proprietà			
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

Rapporti di posizione

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

DOCUMENTI

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

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 NCT_Foglio 25 particella 922 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Copia autentica

Foglio 25 Particella 793 Sub

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di RUVO DEL MONTE Comune catastale di RUVO DEL MONTE Catasto

Terreni

Fg. 25 Part. 922 Qualità Pascolo arborato Consistenza 0 ha 60 a 68 ca Il

documento è stampato in coda a questo report.

N. 2 NCT_Foglio 25 particella 789 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Copia autentica

Foglio 25 Particella 589Sub

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 3 NCT_Foglio 25 particella 788 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Copia autentica

Foglio 25 Particella 589Sub

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 4 NCT_Foglio 25 particella 589 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica Riferimenti

catastali

Comune amministrativo di RUVO DEL MONTE Comune catastale di RUVO DEL MONTE Catasto

Terreni

Fg. 25 Part. 589 Qualità Seminativo Consistenza 0 ha 22 a 59 ca Il

documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 NCT_Foglio 25 particella 790 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 6 NCT_Foglio 25 particella 791 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 7 NCT_Foglio 25 particella 792 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 8 NCT_Foglio 25 particella 793 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 9 NCT_Foglio 25 particella 794 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:
Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 10 NCT_Foglio 25 particella 924 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica Riferimenti
catastali

Comune amministrativo di RUVO DEL MONTE Comune catastale di RUVO DEL MONTE Catasto
Terreni

Fg. 25 Part. 924 Qualità Seminativo Consistenza 0 ha 67 a 62 ca Il
documento è stampato in coda a questo report.

N. 11 NCT_Foglio 25 particella 787 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Copia autentica
Foglio 25 Particella 589Sub

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Estratti di mappa catastali

N. 12 Estratto di mappa del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:
Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 13 Ortofoto del 09/01/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Fotografie

N. 14 Part.Ila 922 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 Part.Ila 922 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 Part.Ila 922 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 17 Part.Ila 922 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Fotografie

N. 14 - Part.IIa 922



N. 15 - Part.IIa 922



N. 16 - Part.IIa 922



N. 17 - Part.IIa 922



CONSISTENZA CATASTALE

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

Terreni - Comune catastale di RUVO DEL MONTE (H646)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		25	922	Pascolo arborato	2	3,13	2,19		60	68
2		25	589	Seminativo	3	3,50	2,92		22	59
3		25	924	Seminativo	3	10,48	8,73		67	62
Totali						17,11	13,84	1	50	89

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 25 Part. 922 (Bene principale) Situazione in atti al 11/10/2018 Tipo di particella: Terreno
Superficie catastale: 6.068,00 m²
Documenti di riferimento
N.1 - NCT_Foglio 25 particella 922 del 27/12/2019Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in proprietà al 23/01/2020 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 25 Part. 589 (Bene principale) Situazione in atti al 11/10/2018 Tipo di particella: Terreno
Superficie catastale: 2.259,00 m²
Conduzione: Proprietà Documenti di riferimento
N.4 - NCT_Foglio 25 particella 589 del 27/12/2019Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in proprietà al 23/01/2020 per 1/1

(3) - Dettagli Particella Fg. 25 Part. 924 (Bene principale) Situazione in atti al 11/10/2018 Tipo di particella: Terreno
Superficie catastale: 6.762,00 m²
Conduzione: Proprietà Documenti di riferimento
N.10 - NCT_Foglio 25 particella 924 del 27/12/2019Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in proprietà al 23/01/2020 per 1/1

VALUTAZIONE

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

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

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

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



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

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

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

■ **Punti di merito/coefficienti**

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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	0,40	-
	Prezzo medio corretto	0,40 €/m ²	
	Superficie (SUP)	15.089,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,40 €/m²) per la superficie commerciale (15.089,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 6.035,60 €

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

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	6.035,60

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a: 6.036,00 €

Diconsi Euro seimilatrentasei

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 04-Apartmento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (PZ)

Denominazione

Data inserimento	27/12/2019	Data ultima modifica	23/01/2020
Codice	Subject_14/2018		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	Unità Immobiliare		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	115,44 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020
ATELLA - (PZ)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO STORICO - L.GO CASTELLO - L.GO XX SETTEMBRE

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 non ancora terminato per civile abitazione ubicato nel Comune di Atella (PZ) alla Vico Alfieri n°6.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terra e primo di un complesso residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (1969), realizzato con struttura portante in muratura. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990. All'immobile si accede direttamente da Vico Alfieri n°6.

Esso è ubicato ad Atella in zona centrale 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 ed esterni, canalizzazioni dell'impianto elettrico. Lo stesso è composto da un vano al piano terra e due vani ubicati al piano primo che saranno collegati 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 del vano a piano terra è pari a 2.75 metri, mentre l'altezza dei due vani al piano primo è di 2.90 mt. e 4.10 mt.. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato.

Provenienza e titolarità

Il compendio pignorato, appartiene ai seguenti esecutati:

- xxxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il 13 settembre 1960, c.f. xxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni;
- xxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il 02 luglio 1957, c.f. xxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni.

L'immobile pignorato risulta essere pervenuto agli esecutati con atto di compravendita per notar dott. Zotta Francesco del 09 novembre 2006, repertorio n.7554 (cfr. allegato) con il quale i sigg.ri xxxxxxxxxxx, nato ad Atella (PZ) il 19 giugno 1968, c.f. xxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di 1/3, xxxxxxxxxxx, nato a Potenza (PZ) il 01 maggio 1967, c.f. xxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di 1/3 e xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di 1/3, hanno venduto l'immobile pignorato al sig. xxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1, in comunione legale dei beni.



GEOGRAFIA

LOTTO 04-Appartamento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	ATELLA		
Zona			
Indirizzo	Vico VITTORIO ALFIERI		
Civico	6	Cap	85020
Latitudine	40° 52' 37,2189"	Longitudine	15° 39' 12,0986"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con Vico Alfieri salvo se altri;
- est con altra u.i.u. salvo se altri;
- sud con Piazza Antonio Gramsci salvo se altri;
- ovest con altra u.i.u. salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su n°2 lati ad altri edifici con cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile direttamente dalla pubblica via Vico Alfieri n°6.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 04-Apartmento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (PZ)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Cdv	<p>- Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). 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 delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne noncoperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica. 				
Riassunto consistenza					
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)	
Superficie principale	S1	115,44	1,00	115,44	
Totale Superficie (m²)		115,44		115,44	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie principale	26,29	S1	1,00	26,29
Totale per piano	26,29			26,29

■ Consistenza per il Piano Primo

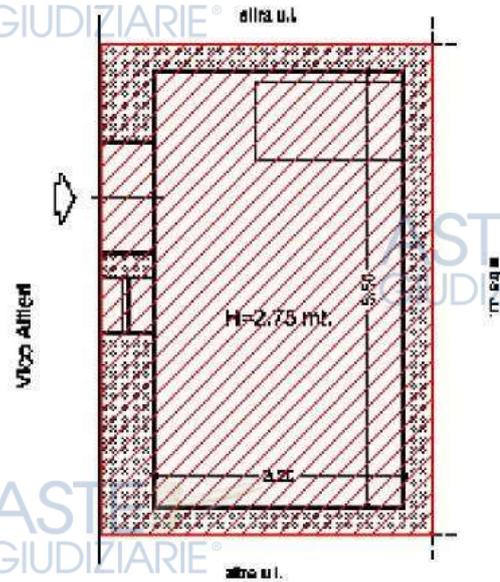
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie principale	89,15	S1	1,00	89,15
Totale per piano	89,15			89,15

■ **Planimetria**

Subject_14/2018-Appartamento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 ATELLA-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	11

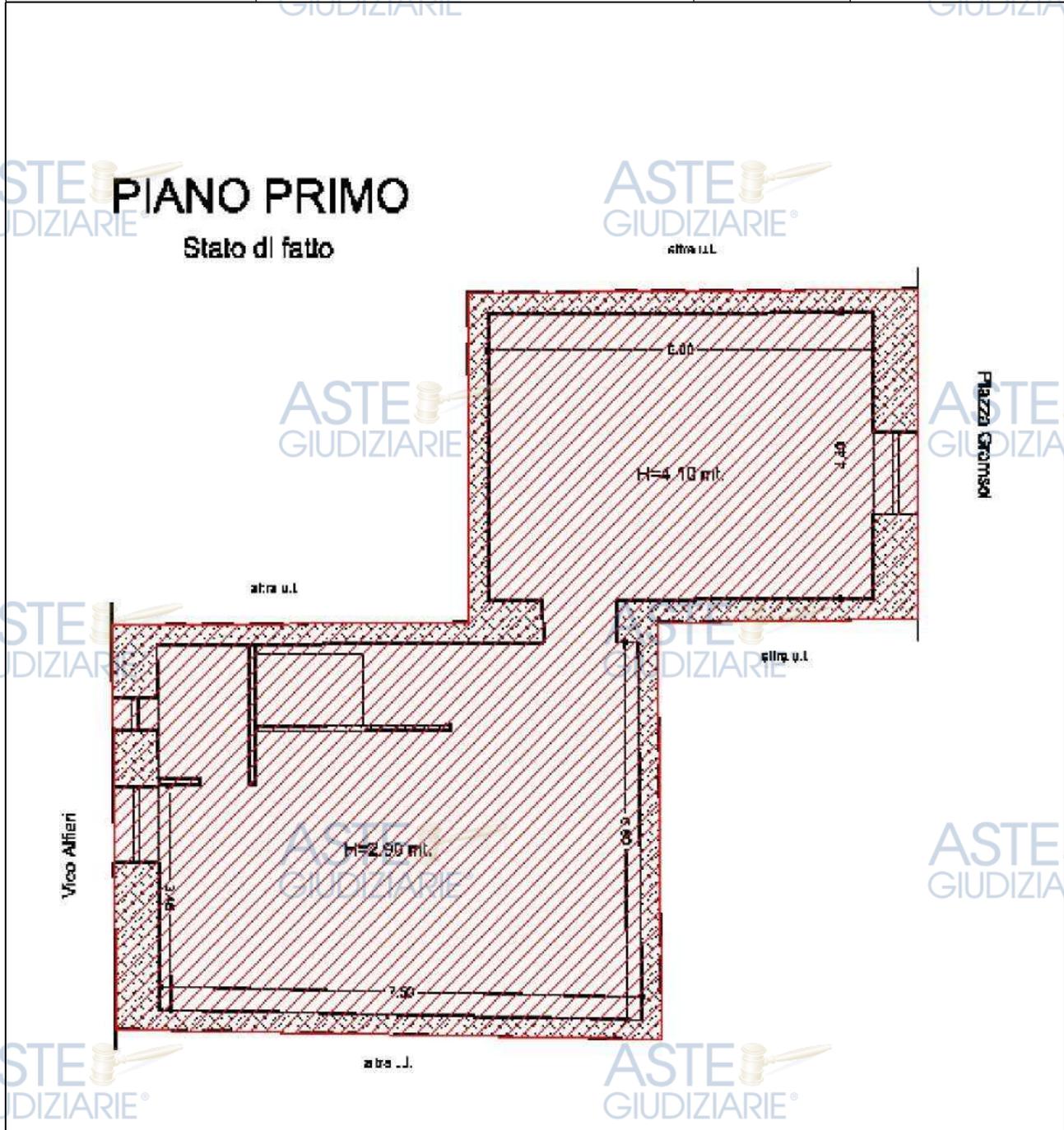
PIANO TERRA
Stato di fatto



Planimetria

Subject_14/2018-Apartmento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 ATELLA-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	12



CARATTERISTICHE

LOTTO 04-Appartamento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (PZ)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	115,4	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	115,4	m ²	-

Compravendita - Valutazione

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

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 04-Apartmento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (PZ)

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	ATELLA	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	Casa in linea		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	115,44/115,44	100,00
Superficie principale	S1/SUP	115,44/115,44	100,00

Rapporti di posizione

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

DOCUMENTI

LOTTO 04-Appartamento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (PZ)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 NCEU_Foglio 24 part.IIa 222 sub. 5 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:
Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 2 Planimetria Catastale del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:
Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 3 Estratto di mappa del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:
Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 4 Ortofoto del 13/01/2020

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

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

N. 5 Concessione Edilizia del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.
Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 6 Concessione Edilizia in Variante del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.
Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 7 Diffida Ultimazione Lavori del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.
Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 8 Revoca Contributo Legge 219 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.
Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Progetto di Ristrutturazione**

N. 9 Progetto di Riparazione del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.
Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 10 Progetto di Riparazione in Variante del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 11 Planimetria Stato di fatto del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 12 Planimetria Stato di fatto del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Fotografie esterni**

N. 13 Vico Alfieri del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 14 Prospetto Principale del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 15 Vico Alfieri del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 16 Vico Alfieri del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Fotografie locali interni**

N. 17 Ingresso del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 Botola Scala del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 19 Piano Primo del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 20 Botola Scala del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 21 Bagno Piano Primo del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 22 Vano Piano Primo del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 23 Vano Piano Terra del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 24 Piano Primo del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Elenco Titoli di provenienza (TITOLARITA')

N. 25 Ispezione Ipotecaria del 27/12/2019

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

Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

Fotografie esterni

N. 13 - Vico Alfieri



N. 14 - Prospetto Principale



N. 15 - Vico Alfieri

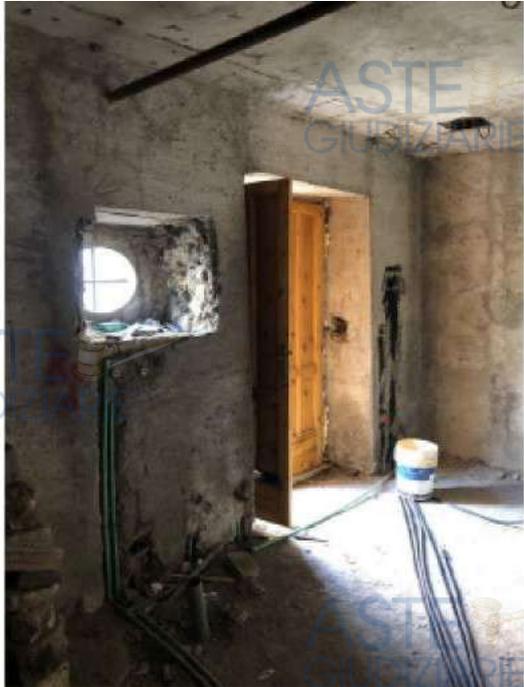


N. 16 - Vico Alfieri



Fotografie locali interni

N. 17 - Ingresso



N. 18 - Botola Scala



N. 19 - Piano Primo



N. 20 - Botola Scala



N. 21 - Bagno Piano Primo



N. 22 - Vano Piano Primo



N. 23 - Vano Piano Terra



N. 24 - Piano Primo



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	ATELLA	Provincia di	PZ
--------------------------	--------	--------------	----

Fabbricati - Comune catastale di ATELLA (A482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		24	222	5	A 4 -Abitazione di tipo popolare	4	2,5 vani	80,95	82,00
2		24	441	4		-	-	-	-
Totali								80,95	82,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 24 Part. 222 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 11/10/2018

Piano di accesso: 1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 82,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte*: 82 m²

45880.1/2016)

Diritti Reali

xxxxxxxxxxxxxxxxnata a RUVU DEL MONTE il xxxxxxxxxxxxxxxx CF. xxxxxxxxxxxxxxxx in proprietà dal 09/11/2006 al 23/01/2020 per 1/2

xxxxxxxxxxxxxxxx nato a RUVU DEL MONTE il xxxxxxxxxxxxxxxx CF. xxxxxxxxxxxxxxxx in proprietà dal 09/11/2006 al 23/01/2020 per 1/2

(2) - Dettagli Particella Fg. 24 Part. 441 Sub. 4 (Bene principale) Situazione in atti al 11/10/2018

Piano di accesso: 1

Tipo di particella: Edificio

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

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	24.222.5.	A/4	Abitazioni di tipo econ...	82,00	terreno	Scadente	346,43	28.407,14
Valore Normale complessivo								28.407,14

VALUTAZIONE

Appartamento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (PZ)

Il Valore di mercato meno costi opere da realizzare dell'immobile, classificato come Appartamento sito in ATELLA (PZ), Vico VITTORIO ALFIERI, 6, 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 lunedì 02/12/2019.

DUE DILIGENCE

LOTTO 04 - Appartamento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (PZ)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
27/12/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.	Conforme	0,00
27/12/2019	Analisi della provenienza del bene Il compendio pignorato, appartiene ai seguenti esecutati: - xxxxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni; - xxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni. L'immobile pignorato risulta essere pervenuto agli esecutati con atto di compravendita per notar dott. Zotta Francesco del 09 novembre 2006, repertorio n.7554 (cfr. allegato) con il quale i sigg.ri xxxxxxxxxxxx, nato ad Atella (PZ) il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di 1/3, xxxxxxxxxxxx, nato a Potenza (PZ) il 01 maggio 1967, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di 1/3 e xxxxxxxxxxxx, nata a SAN FELE (PZ) il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di 1/3, hanno venduto l'immobile pignorato al sig. xxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il 02 luglio 1957, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1, in comunione legale dei beni.	Conforme	0,00
27/12/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali Il compendio immobiliare pignorato è intestato ai sig.ri: - xxxxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni; - xxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxxxxx	Conforme	0,00

	luglio 1957, c.f. xxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni.		
27/12/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il compendio immobiliare pignorato è libero da persone e cose ed è utilizzato dagli esecutati sig. xxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il 02 luglio 1957, c.f. xxxxxxxxxxx, avente diritto reale in piena proprietà, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni e xxxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il 13 settembre 1960, c.f. xxxxxxxxxxx, avente diritto reale in piena proprietà, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni.	Conforme	0,00
27/12/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.	Conforme	0,00
27/12/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Il compendio immobiliare pignorato e, 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.	Conforme	0,00
27/12/2019	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica Per gli impianti e componenti del fabbricato non è stato possibile reperire relativa documentazione.	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

COST APPROACH

LOTTO 04 - Appartamento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (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 0,93 - Pavimenti 0,915 - Rivestimenti 0,915 - Tinteggiatura 0,915 - Infissi e porte 0,915 - Impianto elettrico 0,93 - Impiantoidrosanitario 0,915 - Impianto riscaldamento 0,915 per un coefficiente di svalutazione complessivo pari a 0,51%. 1,00 %	21.212,10	21.212,10	100,00	0,00
Totali			21.212,10	100,00	0,00

■ **Quadro riassuntivo**

Totale costi costruzione	21.212,10 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	0,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (0,00 €). Tale valore è uguale a 21.212,10 €.

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 04 - Appartamento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (PZ)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di ATELLA - Zona B1/Centrale/CENTRO STORICO - L.GO CASTELLO - L.GO XX SETTEMBRE - Destinazione Residenziale - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale	400,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di ATELLA - Zona B1/Centrale/CENTRO STORICO - L.GO CASTELLO - L.GO XX SETTEMBRE - Destinazione Residenziale - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale	350,00	1,00

Prezzo medio ponderato (€/m²) **375,00** **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		- 375,00	-
	Prezzo medio corretto	375,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	115,44 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (375,00 €/m²) per la superficie commerciale (115,4 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 43.290,00 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 04 - Appartamento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (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	21.212,10
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	43.290,00

In conclusione il Valore di mercato meno costi opere da realizzare dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$$43.290,00 - 21.212,10 = 22.078,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro ventiduemilasettantaotto



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 05-Negozio / locale commerciale / fondo Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 - 85020 - ATELLA (PZ)

Denominazione

Data inserimento	27/12/2019	Data ultima modifica	23/01/2020
Codice	Subject_14/2018		
Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo		
Denominazione	Unità Immobiliare		
Destinazione	Commerciale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	40,72 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 -
85020 ATELLA - (PZ)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO STORICO - L.GO CASTELLO - L.GO XX SETTEMBRE

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 commerciale ubicato nel Comune di Atella (PZ) alla Piazza Antonio Gramsci n°13.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terra di un complesso residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (1969), realizzato con struttura portante in muratura. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990. All'immobile si accede direttamente da Piazza Antonio Gramsci n°13.

Esso è ubicato ad Atella in zona centrale all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Lo stesso è composto da un vano e bagno al piano terra, è completo di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vani ambiente è pari a 2.87 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato.

Provenienza e titolarità

Il compendio pignorato, appartiene ai seguenti esecutati:

- xxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxxx, c.f. xxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni;

- xxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni.

L'immobile pignorato risulta essere pervenuto agli esecutati con atto di compravendita per notar dott. Zotta Francesco del 09 novembre 2006, repertorio n.7554 (cfr. allegato) con il quale i sigg.ri xxxxxxxxxx, nato ad Atella (PZ) il 19 giugno 1968, c.f. xxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di 1/3, xxxxxxxxxx, nato a Potenza (PZ) il 01 maggio 1967, c.f. xxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di 1/3 e xxxxxxxxxx, nata a SAN FELE (PZ) il xxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di 1/3, hanno venduto l'immobile pignorato al sig. xxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx, per la quota di 1/1, in comunione legale dei beni.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Negozi / locale commerciale / fondo
Destinazione	Commerciale
Proprietà	



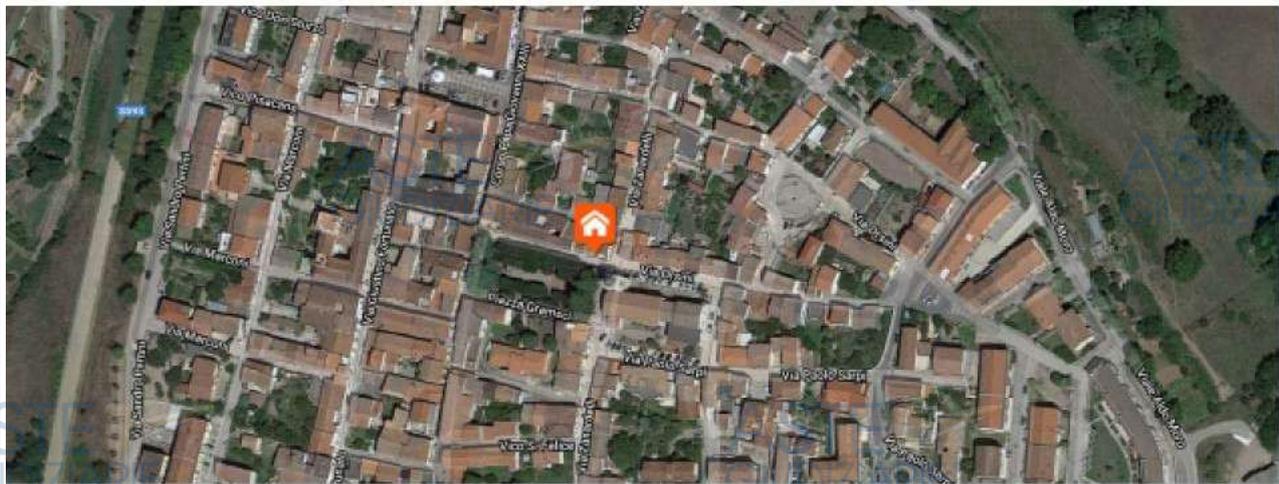
GEOGRAFIA

LOTTO 05-Negozio / locale commerciale / fondo Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 - 85020 - ATELLA (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	ATELLA		
Zona			
Indirizzo	Piazza ANTONIO GRAMSCI		
Civico	13	Cap	85020
Latitudine	40° 52' 36,8652"	Longitudine	15° 39' 12,4452"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con Vico Alfieri salvo se altri;
- est con altra u.i.u. salvo se altri;
- sud con Piazza Antonio Gramsci salvo se altri;
- ovest con altra u.i.u. salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su n°2 lati ad altri edifici con cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile direttamente dalla pubblica Piazza Antonio Gramsci n°13.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 05-Negozio / locale commerciale / fondo Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 - 85020 - ATELLA (PZ)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Cdv

- 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'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
 · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
 · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).
 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 delimitata 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, disimpegno, 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 noncoperte;
 · i balconi, terrazzi e simili;
 · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	40,72	1,00	40,72
Totale Superficie (m²)		40,72		40,72
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	40,72	S1	1,00	40,72
Totale per piano	40,72			40,72



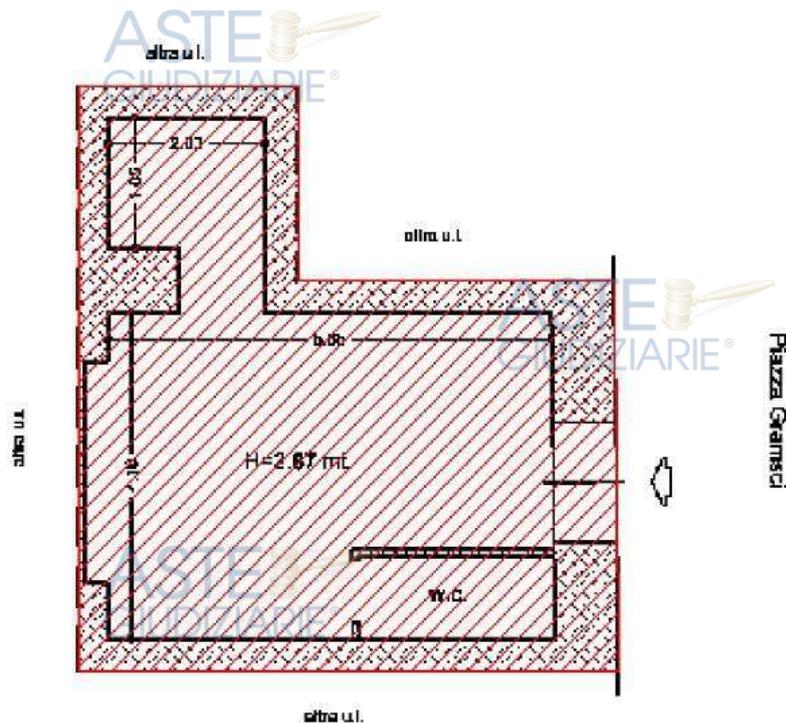
■ **Planimetria**

Subject_14/2018-Negozio / locale commerciale / fondo Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 ATELLA-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria	Valutatore	N° Documento	17

PIANO TERRA

Stato di fatto



CARATTERISTICHE

**LOTTO 05-Negozio / locale commerciale / fondo Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 - 85020 - ATELLA (PZ)
Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	40,7	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	40,7	m ²	-

Compravendita - Valutazione

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

SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 05-Negozio / locale commerciale / fondo Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 - 85020 - ATELLA (PZ)

Denominazione

Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo
Destinazione	Commerciale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	ATELLA	Provincia	PZ
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centro storico		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Ristrutturato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Negozie e botteghe	Dimensione unità	Medio piccola

Tipologia edile

Edificio	Casa in linea		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	40,72/40,72	100,00
Superficie principale	S1/SUP	40,72/40,72	100,00

Rapporti di posizione

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

DOCUMENTI

LOTTO 05-Negozio / locale commerciale / fondo Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 - 85020 - ATELLA (PZ)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 NCEU_Foglio 24 part.IIa 222 sub. 4 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ATELLA Comune catastale di ATELLA Catasto

Fabbricati

Fg. 24 Part. 222 Sub. 4 Categoria C 1 -Negozi e botteghe Consistenza 28 m² Il

documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 2 Planimetria Catastale del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 3 Estratto di mappa del 27/12/2019

Il documento proviene dal Catasto. Autenticità:

Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 4 Ortofoto del 13/01/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

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

N. 5 Concessione Edilizia del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 6 Concessione Edilizia in Variante del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 7 Diffida Ultimazione Lavori del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 8 Revoca Contributo Legge 219 del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Progetto di Ristrutturazione**

N. 9 Progetto di Riparazione del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 10 Progetto di Riparazione in Variante del 27/12/2019

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Fotografie esterni**

N. 11 Piazza A. Gramsci del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 12 Prospetto Principale del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Fotografie locali interni**

N. 13 Ingresso del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 Bagno del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 Interno del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 Interno del 14/01/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 17 Planimetria Stato di fatto del 27/12/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

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

N. 18 Ispezione Ipotecaria del 27/12/2019

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

Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ATELLA Comune catastale di ATELLA Catasto

Fabbricati

Fg. 24 Part. 222 Sub. 4 Categoria C 1 -Negozzi e botteghe Consistenza 28 m² Il

documento è stampato in coda a questo report.



Fotografie esterni

N. 11 - Piazza A. Gramsci



N. 12 - Prospetto Principale



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografie locali interni

N. 13 - Ingresso



N. 14 - Bagno



N. 15 - Interno



N. 16 - Interno



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	ATELLA	Provincia di	PZ
--------------------------	--------	--------------	----

Fabbricati - Comune catastale di ATELLA (A482)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		24	222	4	C 1 - Negozi e botteghe	3	28 m ²	296,45	40,72
Totali								296,45	40,72

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 24 Part. 222 Sub. 4 (Bene principale) Situazione in atti al 11/10/2018

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 40,72 m²

Conduzione: Proprietà Documenti di riferimento

N.1 - NCEU_Foglio 24 part.IIa 222 sub. 4 del 27/12/2019 Il documento è conforme alla realtà.

N.18 - Ispezione Ipotecaria del 27/12/2019 Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx in proprietà dal 09/11/2006 al 23/01/2020 per 1/2

xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx in proprietà dal 09/11/2006 al 23/01/2020 per 1/2

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

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.24.222.4.	C/1	Negozi	40,72	terreno	Normale	515,00	20.970,80
Valore Normale complessivo								20.970,80

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Negozio / locale commerciale / fondo sito in ATELLA (PZ), Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

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

DUE DILIGENCE

LOTTO 05 - Negozio / locale commerciale / fondo Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 - 85020 - ATELLA (PZ)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
27/12/2019	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.	Conforme	0,00
27/12/2019	Analisi della provenienza del bene Il compendio pignorato, appartiene ai seguenti esecutati: - xxxxxxxxxx, - per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni; - xxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni. L'immobile pignorato risulta essere pervenuto agli esecutati con atto di compravendita per notar dott. Zotta Francesco del 09 novembre 2006, repertorio n.7554 (cfr. allegato) con il quale i sigg.ri xxxxxxxx, nato ad Atella (PZ) il 19 giugno 1968, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di 1/3, xxxxxxxxxx, nato a Potenza (PZ) il 01 maggio 1967, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di 1/3 e xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà di 1/3, hanno venduto l'immobile pignorato al sig. xxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1, in comunione legale dei beni.	Conforme	0,00
27/12/2019	Analisi della titolarità dei diritti reali Il compendio immobiliare pignorato è intestato ai sig.ri: - xxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni; - xxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni.	Conforme	0,00

27/12/2019	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il compendio immobiliare pignorato è libero da persone e cose ed è utilizzato dagli esecutati sig. xxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx avente diritto reale in piena proprietà, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni e xxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxx, avente diritto reale in piena proprietà, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni.	Conforme	0,00
27/12/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.	Conforme	0,00
27/12/2019	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Il compendio immobiliare pignorato e, 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.	Conforme	0,00
27/12/2019	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica Per gli impianti e componenti del fabbricato non è stato possibile reperire relativa documentazione.	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO

LOTTO 05 - Negozio / locale commerciale / fondo Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 - 85020 - ATELLA (PZ)

Stima per Punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di ATELLA - Zona B1/Centrale/CENTRO STORICO - L.GO CASTELLO - L.GO XX SETTEMBRE - Destinazione Commerciale - Negozi - Stato conservativo Normale	620,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2019 - 1 Semestre - Comune di ATELLA - Zona B1/Centrale/CENTRO STORICO - L.GO CASTELLO - L.GO XX SETTEMBRE - Destinazione Commerciale - Negozi - Stato conservativo Normale	410,00	1,00

Prezzo medio ponderato (€/m²) **515,00** **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	-	515,00	-
	Prezzo medio corretto	515,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	40,72 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (515,00 €/m²) per la superficie commerciale (40,7 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 20.970,80 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 05 - Negozio / locale commerciale / fondo Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 - 85020 - ATELLA (PZ)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	20.970,80

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a: 20.971,00 €

Diconsi Euro ventimilanovecentosettantauno

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Appartamento - Via Sant'Anna, 3 - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ)

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via SANT'ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ) il Valore di mercato meno costi opere da realizzare alla data di stima del 02/12/2019 è pari a 68.388,00 € per 149,0 m ² pari a 458,98 €/m ²	68.388,00
Totale		68.388,00



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

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Opificio Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ) il Valore di mercato alla data di stima del 02/12/2019 è pari a 251.430,00 € per 882,2 m ² pari a 285,00 €/m ²	251.430,00
Totale		251.430,00



Lotto 03 - Terreni - C.da Macchia la Corte - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ)

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ) il Valore di mercato alla data di stima del 02/12/2019 è pari a 6.036,00 € per 15.089,0 m ² pari a 0,40 €/m ²	6.036,00
Totale		6.036,00

Lotto 04 - Appartamento - Vico Alfieri, 6 - ATELLA (PZ)

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (PZ) il Valore di mercato meno costi opere da realizzare alla data di stima del 02/12/2019 è pari a 22.078,00 € per 115,4 m ² pari a 191,32 €/m ²	22.078,00
Totale		22.078,00



Lotto 05 - Locale Commerciale - Piazza Antonio Gramsci, 13 - ATELLA (PZ)

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 - 85020 - ATELLA (PZ) il Valore di mercato alla data di stima del 02/12/2019 è pari a 20.971,00 € per 40,7 m ² pari a 515,26 €/m ²	20.971,00
Totale		20.971,00



Totale Lotti **368.903,00**

Studio Tecnico

Geom. Giuseppe Araneo

Riv. 770 del 11/11/16

Il valore presente rapporto è arrotondato a 368.904,00 € Diconsi

ASTE GIUDIZIARIE®
85020 PESCOBAGANO (PZ)

ASTE GIUDIZIARIE®

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

■ 01 - Appartamento - Via Sant'Anna, 3 - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ)

ASTE GIUDIZIARIE®

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento sito in Via SANT'ANNA, 3 RUVO DEL MONTE (PZ) Valore di mercato (02/12/2019) Fig. 25 Part. 379 Sub. 19 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 339,83 € Superficie di 144,00 m ² per 474,92 €/m ² pari a	68.388,00
Totale	68.388,00

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

Compendio catastale	Valore (€)
Opificio sito in Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. RUVO DEL MONTE (PZ) Valore di mercato (02/12/2019) Fig. 25 Part. 59 Sub. 1 D 1 -Opifici Rendita 221,56 € Superficie di 492,00 m ² per 353,14 €/m ² pari a	173.747,21
Fig. 25 Part. 59 Sub. 2 D 1 -Opifici Rendita 21,69 € Superficie di 32,00 m ² per 531,54 €/m ² pari a	17.009,28
Fig. 25 Part. 59 Sub. 3 D 1 -Opifici Rendita 77,37 € Superficie di 122,00 m ² per 497,32 €/m ² pari a	60.673,50
Totale	251.430,00

03 - Terreni - C.da Macchia la Corte - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ)

Compendio catastale	Valore (€)
Terreno agricolo sito in Contrada MACCHIA LA CORTE, RUVO DEL MONTE (PZ) Valore di mercato (02/12/2019) Fig. 25 Part. 922 Pascolo arborato RD 3,13 € Superficie di 6.068,00 m ² per 0,18 €/m ² pari a Fig. 25 Part. 589 Seminativo RD 3,50 € Superficie di 2.259,00 m ² per 0,55 €/m ² pari a Fig. 25 Part. 924 Seminativo RD 10,48 € Superficie di 6.762,00 m ² per 0,55 €/m ² pari a	1.104,20
	1.234,71
Totale	3.697,08
	6.036,00

04 - Appartamento - Vico Alfieri, 6 - ATELLA (PZ)

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento sito in Vico VITTORIO ALFIERI, 6 ATELLA (PZ) Valore di mercato (02/12/2019) Fig. 24 Part. 222 Sub. 5 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 80,95 € Superficie di 82,00 m ² per 269,24 €/m ² pari a	22.078,00
Totale	22.078,00

05 - Locale Commerciale - Piazza Antonio Gramsci, 13 - ATELLA (PZ)

Compendio catastale	Valore (€)
Negozi / locale commerciale / fondo sito in Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 ATELLA (PZ) Valore di mercato (02/12/2019) Fig. 24 Part. 222 Sub. 4 C 1 -Negozi e botteghe Rendita 296,45 € Superficie di 40,72 m ² per 515,00 €/m ² pari a	20.971,00
Totale	20.971,00

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Appartamento - Via Sant'Anna, 3 - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ)

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Via SANT'ANNA, 3 RUVO DEL MONTE (PZ)	
il Valore di mercato alla data di stima del 02/12/2019	
Proprietario	
1 Tita Donato Maria	
Comune di RUVO DEL MONTE Fg. 25 Part. 379 Sub. 19	
A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 339,83 € Quota 1/1 di 68.388,00	68.388,00
Totale in proprietà Tita Donato Maria	68.388,00

Totale 01 - Appartamento - Via Sant'Anna, 3 - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ) 68.388,00

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

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Opificio sito in Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. RUVO DEL MONTE (PZ)	
il Valore di mercato alla data di stima del 02/12/2019	
Proprietario	
1 S.A.R. S.r.l.	
Comune di RUVO DEL MONTE Fg. 25 Part. 59 Sub. 1	
D 1 -Opifici Rendita 221,56 € Quota 1/1di 173.747,21	173.747,21
Totale in proprietà S.A.R. S.r.l.	173.747,21

Totale 02 - Opificio Industriale - C.da Macchia la Corte S.n.c. - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ) 173.747,21

03 - Terreni - C.da Macchia la Corte - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ)

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada MACCHIA LA CORTE, RUVO DEL MONTE (PZ)	
il Valore di mercato alla data di stima del 02/12/2019	
Proprietario	
1 S.A.R. S.r.l.	
Comune di RUVO DEL MONTE Fg. 25 Part.922	
Pascolo arborato RD 3,13 € Quota 1/1di 1.104,20	1.104,20
Comune di RUVO DEL MONTE Fg. 25 Part. 589	
Seminativo RD 3,50 € Quota 1/1di 1.234,71	1.234,71
Comune di RUVO DEL MONTE Fg. 25 Part. 924	
Seminativo RD 10,48 € Quota 1/1di 3.697,08	3.697,08
Totale in proprietà S.A.R. S.r.l.	6.035,99

Totale 03 - Terreni - C.da Macchia la Corte - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ) 6.035,99

04 - Appartamento - Vico Alfieri, 6 - ATELLA (PZ)

Compendio immobiliare Valore (€)

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Vico VITTORIO ALFIERI, 6 ATELLA (PZ)

il Valore di mercato alla data di stima del 02/12/2019

Proprietario

1 xxxxxxxxx

Comune di ATELLA Fg. 24 Part. 222 Sub. 5

A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 80,95 € Quota 1/2 di 22.078,00

11.039,00

Totale in proprietà Cristiani Carmela

11.039,00

2 xxxxxxxxx

Comune di ATELLA Fg. 24 Part. 222 Sub. 5

A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 80,95 € Quota 1/2 di 22.078,00

11.039,00

Totale in proprietà Tita Donato Maria

11.039,00

Totale in proprietà

22.078,00

Totale 04 - Appartamento - Vico Alfieri, 6 -ATELLA (PZ) 22.078,00

05 - Locale Commerciale - Piazza Antonio Gramsci, 13 - ATELLA(PZ)

Compendio immobiliare Valore (€)

Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo sito in Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 ATELLA (PZ)

il Valore di mercato alla data di stima del 02/12/2019

Proprietario

1 xxxxxxxxxxxxx

Comune di ATELLA Fg. 24 Part. 222 Sub. 4

C 1 -Negozii e botteghe Rendita 296,45 € Quota 1/2 di 20.971,00

10.485,50

Totale in proprietà Cristiani Carmela

10.485,50

2 xxxxxxxxxxxxx

Comune di ATELLA Fg. 24 Part. 222 Sub. 4

C 1 -Negozii e botteghe Rendita 296,45 € Quota 1/2 di 20.971,00

10.485,50

Totale in proprietà Tita Donato Maria

10.485,50

Totale in proprietà

20.971,00

Totale 05 - Locale Commerciale - Piazza Antonio Gramsci, 13 - ATELLA (PZ) 20.971,00

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	Xxxxxxxxxxxxx	179.783,20
2	Xxxxxxxxxxxxx	21.524,50
3	Xxxxxxxxxxxxx	89.912,50
Totale		291.220,20



RISPOSTE AI QUESITI

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

Il creditore procedente POP NPLS 2018 S.r.l. - società unipersonale -, con sede legale in Conegliano (TV) alla Via V. Alfieri, 1, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n.04952350264 nella sua qualità di cessionaria dei crediti della "Banca Popolare di Bari", rappresentata e difesa dall'avv. Rosa Fasulo, presso il cui studio elettivamente domiciliata in Potenza (PZ) al Piazzale L. Rizzo, 12, 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 esecutati. Lo scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Ruvo del Monte (PZ) 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 esecutati.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Ruvo del Monte (PZ), risulta che il sig. xxxxxxxxx, coniugato, con xxxxxxxxx risulta in comunione legale dei beni.

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:

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

- opificio ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, intestato alla xxxxxxxxxxx con sede in Ruvo del Monte (PZ), avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particella 59, sub.1, 2, 3, piano terra e primo, categoria C/2, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;

- particelle di terreni ubicate nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, intestate alla Società xxxxxxxxxxx con sede in Ruvo del Monte (PZ), avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Dette particelle sono censite al NCT del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particelle 589, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 922, 924, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento.

Le particelle 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794 "relitti stradali" per le quali non è stato eseguito il relativo frazionamento, non saranno considerate nel rapporto di valutazione immobiliare.

Le particelle considerate nel rapporto di valutazione immobiliare "part.ile 922, 589 e 924", saranno valutate con l'effettiva "Qualità Colturale";

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

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

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

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

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

LOTTO 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla Via Sant'Anna, 3, censito al NCEU del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particella 379, sub.19, piano quarto, categoria A/2, classe 2, rendita € 339,83.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano quarto di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra, due piani seminterrati 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 1970) e, ristrutturato ai sensi della Legge 219/81 (sisma del 1980), realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

All'immobile si accede dalla Via Sant'Anna n°3 e, sull'area antistante l'edificio è presente un piazzale in cemento. Esso è ubicato a Ruvo del Monte (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Lo stesso è composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, un bagno, cucina, tre camere, due balconi a livello, una terrazza e un vano tecnico. E' privo di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento.

L'altezza dei vari ambienti è pari a 2.75 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato.

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un Opificio adibito a Macello ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, censito al NCEU del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particella 59, sub.1, 2, 3, piano terra e primo, categoria C/2.

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

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

Intorno al capannone è stato realizzato un piazzale in battuto di cemento allo scopo di regimentare le acque. Il compendio immobiliare pignorato si sviluppa su due livelli. Al Piano Terra si trova ubicato il locale di macellazione, le stalle di attesa e sosta degli ovini in attesa di macellazione, le celle di raffreddamento, lo spogliatoio sporco, l'ufficio spedizione, l'area di carico, il deposito attrezzi, l'ufficio veterinario, lo spogliatoio pulito, l'area dissanguamento. A valle del compendio pignorato è ubicato il casotto per la raccolta delle pelli. Tali locali sono attrezzati all'uso mediante pavimentazioni e rivestimenti, nonché tutta l'impiantistica adatta al tipo di lavorazione che si esegue. Al Piano Primo, cui si accede tramite una scala esterna, trovano ubicazione l'alloggio del custode, e un piccolo vano utilizzato ad uso ufficio. Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è adibito a Macello, con le relative pertinenze ed accessori, per la lavorazione delle carni, di proprietà della Società S.A.R. S.r.l., ed è attualmente occupato dalla Società Ovinex S.r.l. con regolare contratto di fitto di azienda. All'Opificio, si accede tramite un cancello in ferro che si immette su un piazzale in cemento che è perimetrale al corpo di fabbrica, funge da spazio di manovra per i mezzi a servizio dell'attività e da parcheggio per i dipendenti della stessa.

LOTTO 3

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

Le particelle 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794 "reliqui stradali" per le quali non è stato eseguito il relativo frazionamento, non saranno considerate nel rapporto di valutazione immobiliare.

Le particelle considerate nel rapporto di valutazione immobiliare "part.ile 922, 589 e 924", saranno valutate con

l'effettiva "Qualità Colturale".

LOTTO 4

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento ubicato nel Comune di Atella (PZ) al Vico Vittorio Alfieri, 6, censito al NCEU del Comune di Atella (PZ) al foglio di mappa 24 particella 222, sub.5, graffata con la particella 441, sub.4, piano terra e primo, categoria A/4, classe 4, vani 2,5, rendita € 80,95.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terra e primo di un complesso residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (1969), realizzato con struttura portante in muratura. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990. All'immobile si accede direttamente da Vico Alfieri n°6.

Esso è ubicato ad Atella in zona centrale 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 ed esterni, canalizzazioni dell'impianto elettrico. Lo stesso è composto da un vano al piano terra e due vani ubicati al piano primo che saranno collegati 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 del vano a piano terra è pari a 2.75 metri, mentre l'altezza dei due vani al piano primo è di 2.90 mt. e 4.10 mt.. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato.

LOTTO 5

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale di deposito/magazzino ubicato nel Comune di Atella (PZ) alla Piazza A. Gramsci, 13, censito al NCEU del Comune di Atella (PZ) al foglio di mappa 24 particella 222, sub.4, piano terra, categoria C/1, classe 3, rendita € 296,45.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terra di un complesso residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (1969), realizzato con struttura portante in muratura. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990. All'immobile si accede direttamente da Piazza Antonio Gramsci n°13.

Esso è ubicato ad Atella in zona centrale all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Lo stesso è composto da un vano e bagno al piano terra, è completo di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vani ambiente è pari a 2.87 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato.

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 appartamento ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla Via Sant'Anna, 3, intestato al sig. xxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.

Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particella 379, sub.19, piano quarto, categoria A/2, classe 2, rendita € 339,83.

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

Il conclusione vi è rispondenza formale tra i dati identificativi del bene contenuto nell'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione nonchè 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 di deposito/magazzino ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, censito al NCEU del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particella 59, sub.1, 2, 3, piano terra e primo, categoria C/2, intestato alla Società S.A.R. S.r.l. con sede in Ruvo del Monte (PZ), avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.

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

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

LOTTO 3

Lo scrivente Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. ha acquisito le visure 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 particelle di terreni ubicate nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, censite al NCT del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particelle 589, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 922, 924, intestate alla Società S.A.R. S.r.l. con sede in Ruvo del Monte (PZ), avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Le particelle 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794 "reliqui stradali" per le quali non è stato eseguito il relativo frazionamento, non saranno considerate nel rapporto di valutazione immobiliare.

Le particelle considerate nel rapporto di valutazione immobiliare "part.lla 922, 589 e 924", saranno valutate con l'effettiva "Qualità Colturale".

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 appartamento ubicato nel Comune di Atella (PZ) al Vico Vittorio Alfieri, 6, censito al NCEU del Comune di Atella (PZ) al foglio di mappa 24 particella 222, sub.5, graffata con la particella 441, sub.4, piano terra e primo, categoria A/4, classe 4, vani 2,5, rendita € 80,95, intestato ai sig.ri xxxxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni e xxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terra e primo di un complesso residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (1969), realizzato con struttura portante in muratura. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990. All'immobile si accede direttamente da Vico Alfieri n°6.

Esso è ubicato ad Atella in zona centrale 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 ed esterni, canalizzazioni dell'impianto elettrico. Lo stesso è composto da un vano al piano terra e due vani ubicati al piano primo che saranno collegati 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 del vano a piano terra è pari a 2.75 metri, mentre l'altezza dei due vani al piano primo è di 2.90 mt. e 4.10 mt.. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato.

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terra di un complesso residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (1969), realizzato con struttura portante in muratura. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990. All'immobile si accede direttamente da Piazza Antonio Gramsci n°13.

Esso è ubicato ad Atella in zona centrale all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Lo stesso è composto da un vano e bagno al piano terra, è completo di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vani ambiente è pari a 2.87 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato.

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 appartamento ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla Via Sant'Anna, 3, intestato al sig. xxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxx avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.

Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particella 379, sub.19, piano quarto, categoria A/2, classe 2, rendita € 339,83.

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa confina a:

- nord con sottostante corte comune salvo se altri;
- est con sottostante corte comune salvo se altri;
- sud con sottostante corte comune salvo se altri;
- ovest con sottostante corte comune 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 11.10.1966;
- Autorizzazione Genio Civile del 03.10.1966;
- Fine lavori 30.05.1970;
- Certificato di collaudo in data 31.10.1971;
- Autorizzazione per lavori di riparazione ai sensi della Legge 219/81;
- Inizio lavori 29.09.2002.

Non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza. Risultano avviati lavori di ristrutturazione del compendio pignorato ma mai terminati. Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei predetti provvedimenti.

PREZZO BASE: € 99.111,60 (novantanovemilacentoundici/60)

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un Opificio adibito a Macello, ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla c.da Macchia la Corte S.n.c., censito al NCEU del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particella 59, sub.1, 2, 3, piano terra e primo, categoria C/2, intestato alla Società S.A.R. S.r.l. con sede in Ruvo del Monte (PZ), avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa confina a:

- nord con strada comunale salvo se altri;
- est con strada comunale salvo se altri;

- sud con mappale 1029 salvo sealtri;
- ovest con mappale 924 salvo sealtri.

Il descritto stato dei luoghi, le planimetrie, la categoria, non corrispondono alla consistenza catastale.

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

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

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

dei luoghi è conforme a quanto assentito nei predetti provvedimenti. PREZZO BASE: €

251.430,00 (duecentocinquantaquattrocentotrenta/00)

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da particelle di terreni ubicate nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, censite al NCT del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particelle 589, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 922, 924, intestato alla Società S.A.R. S.r.l. con sede in Ruvo del Monte (PZ), avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.

La qualità dei terreni è di tipologia "Pascolo Arborato" e "Seminativo", che in fase di sopralluogo si è riscontrato la non corrispondenza, infatti, le part.ile 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794 sono "relitti stradali" mentre le part.ile 922, 589, 924 corrisponde alla tipologia, dove insistono alberi allineati o sparsi. Le particelle "relitti stradali" per le quali non è stato eseguito il relativo frazionamento, non saranno considerate nel rapporto di valutazione immobiliare.

Le particelle considerate nel rapporto di valutazione immobiliare "part.ile 922, 589 e 924", saranno valutate con l'effettiva "Qualità Colturale".

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. PREZZO

BASE: € 6.036,00 (seimilatrentasei/00)

LOTTO 4

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento ubicato nel Comune di Atella (PZ) al Vico Vittorio Alfieri, 6, censito al NCEU del Comune di Atella (PZ) al foglio di mappa 24 particella 222, sub.5, graffiata con la particella 441, sub.4, piano terra e primo, categoria A/4, classe 4, vani 2,5, rendita € 80,95; intestato ai sig.ri xxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni e xxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni.

L'immobile confina a:

- nord con Vico Alfieri salvo se altri;
- est con altra u.i.u. salvo se altri;
- sud con Piazza Antonio Gramsci salvo se altri;
- ovest con altra u.i.u. salvo se altri.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (1969), ed è stato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990 con i seguenti titoli autorizzativi rilasciati al sig. xxxxxxxxxx, nato ad Atella (PZ) il 28.07.1938:

- Concessione Edilizia n.417 del 09.08.1989 prat. n.551;
- Concessione Edilizia in Variante n.472 del 20.02.1991 prat. n.551 prot. n.201.

Il Comune di Atella con nota prot. 3855 del 11.07.2011, considerato che i lavori di ricostruzione/riparazione ammessi ai contributi di cui alla legge 219/81 dovevano essere iniziati entro tre mesi dalla notifica del provvedimento di concessione ed ultimati entro 24 mesi, tenuto conto che nè il sig. xxxxxxxx nè i suoi eredi hanno provveduto alla presentazione dello stato finale dei lavori, ha revocato la somma non riscossa riveniente dal contributo concesso.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei predetti provvedimenti. PREZZO

BASE: € 43.290,00 (quarantatremiladuecentonovanta/00)

LOTTO 5

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale di deposito/magazzino ubicato nel Comune di Atella (PZ) alla Piazza A. Gramsci, 13, censito al NCEU del Comune di Atella (PZ) al foglio di mappa 24 particella 222, sub.4, piano terra, categoria C/1, classe 3, rendita € 296,45; intestato ai sig.ri xxxxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni e xxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il 02 luglio 1957, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni.

L'immobile confina a:

- nord con Vico Alfieri salvo se altri;
- est con altra u.i.u. salvo se altri;
- sud con Piazza Antonio Gramsci salvo se altri;
- ovest con altra u.i.u. salvo se altri.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (1969), ed è stato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990 con i seguenti titoli autorizzativi rilasciati al sig. xxxxxxxx, nato ad Atella (PZ) il 28.07.1938:

- Concessione Edilizia n.417 del 09.08.1989 prat. n.551;
- Concessione Edilizia in Variante n.472 del 20.02.1991 prat. n.551 prot. n.201.

Il Comune di Atella con nota prot. 3855 del 11.07.2011, considerato che i lavori di ricostruzione/riparazione ammessi ai contributi di cui alla legge 219/81 dovevano essere iniziati entro tre mesi dalla notifica del provvedimento di concessione ed ultimati entro 24 mesi, tenuto conto che nè il sig. xxxxxxxxxxxx nè i suoi eredi hanno provveduto alla presentazione dello stato finale dei lavori, ha revocato la somma non riscossa riveniente dal contributo concesso.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei predetti provvedimenti. PREZZO

BASE: € 20.971,00 (ventimilanovecentosettantuno/00)

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 costituito da un appartamento ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla Via Sant'Anna, 3, censito al NCEU del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particella 379, sub.19, piano quarto, categoria A/2, classe 2, rendita € 339,83, intestato al sig. xxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx, avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000 in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 13 aprile 1982 per notar dott. Consalvo Giuratrabocchetti di Rionero in Vulture, repertorio n.68326, trascritto in data 10.05.1982 al registro generale n.5362, registro particolare n.4730. Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un Opificio adibito a Macello ubicato nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, censito al NCEU del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particella 59, sub.1, 2, 3, piano terra e primo, categoria C/2; intestato alla Società xxxxxxxxxxxx con sede in Ruvo del Monte (PZ), avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000 in forza del seguente titolo:

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

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da particelle di terreni ubicate nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, censite al NCT del Comune di Ruvo del Monte (PZ) al foglio di mappa 25 particelle 589, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 922, 924, intestato alla Società xxxxxxxxxxxx con sede in Ruvo del Monte (PZ), avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000 in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 05 ottobre 1995 per notar dott. Consalvo Giuratrabocchetti di Rionero in Vulture, repertorio n.90041, raccolta n.23593 e trascritto a Melfi (PZ) in data 05.10.1995 al registro generale n.1608. Le particelle 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794 "reliqui stradali" per le quali non è stato eseguito il relativo frazionamento, non saranno considerate nel rapporto di valutazione immobiliare.

Le particelle considerate nel rapporto di valutazione immobiliare "part.IIe 922, 589 e 924", saranno valutate con l'effettiva "Qualità Colturale".

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 4

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un appartamento ubicato nel Comune di Atella (PZ) al Vico Vittorio Alfieri, 6, censito al NCEU del Comune di Atella (PZ) al foglio di mappa 24 particella 222, sub.5, graffata con la particella 441, sub.4, piano terra e primo, categoria A/4, classe 4, vani 2,5, rendita € 80,95; intestato ai sig.ri xxxxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il 13 settembre 1960, c.f. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni e xxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il 02 luglio 1957, c.f. xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni, in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 09 novembre 2006 per notar dott. Zotta Francesco di Rionero in Vulture, repertorio n.7554, raccolta n.3247.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 5

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da un locale di deposito/magazzino ubicato nel Comune di Atella (PZ) alla Piazza A. Gramsci, 13, censito al NCEU del Comune di Atella (PZ) al foglio di mappa 24 particella 222, sub.4, piano terra, categoria C/1, classe 3, rendita € 296,45; intestato ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni e xxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il 02 luglio 1957, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni, in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 09 novembre 2006 per notar dott. Zotta Francesco di Rionero in Vulture, repertorio n.7554, raccolta n.3247.

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 11.10.1966;
- Autorizzazione Genio Civile del 03.10.1966;
- Fine lavori 30.05.1970;
- Certificato di collaudo in data 31.10.1971;
- Autorizzazione per lavori di riparazione ai sensi della Legge 219/81;
- Inizio lavori 29.09.2002.

Non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza. Risultano avviati lavori di ristrutturazione del compendio pignorato ma mai terminati. 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 i seguenti provvedimenti:

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

Non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza. Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei predetti provvedimenti.

LOTTO 3

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituita da particelle di terreni ubicate nel Comune di Ruvo del Monte (PZ) alla contrada Macchia la Corte, censite al NCT del Comune di Ruvo del Monte (PZ)

al foglio di mappa 25 particelle 589, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 922, 924.

La qualità dei terreni è di tipologia "Pascolo Arborato" e "Seminativo", che in fase di sopralluogo si è riscontrato la non corrispondenza, infatti, le part.ile 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794 sono "relitti stradali" per le quali non è stato eseguito il relativo frazionamento, mentre le part.ile 922, 589, 924 corrisponde alla tipologia, dove insistono alberi allineati o sparsi.

LOTTO 4

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

- Concessione Edilizia n.417 del 09.08.1989 prat. n.551;
- Concessione Edilizia in Variante n.472 del 20.02.1991 prat. n.551 prot. n.201. 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 i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n.417 del 09.08.1989 prat. n.551;
- Concessione Edilizia in Variante n.472 del 20.02.1991 prat. n.551 prot. n.201. 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.

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 sig. xxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) ilxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.

LOTTO 2

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

LOTTO 3

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

LOTTO 4

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è libero da persone e cose ed è occupato dagli esecutati sig.ri xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxx, c.f. per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni e xxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni.

LOTTO 5

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è libero da persone e cose ed è occupato dagli esecutati sig.ri xxxxxxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni e xxxxxxxxxxxxxx, nato a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxx, per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni.

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, dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente, non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli della presente procedura.

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

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 giudiziari 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.

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

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

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 Ruvo del Monte (PZ) 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 Ruvo del Monte (PZ), risulta che il sig. xxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxx è coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra xxxxxxxxxxx, nata a Ruvo del Monte (PZ) il xxxxxxxx,

c.f. xxxxxxxxxxx

E' stato acquisito il Certificato della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Basilicata della Società S.A.R. S.r.l.

CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobiliare

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

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

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

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

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

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

ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	NCEU foglio 25 part.IIa 379 sub. 19	ü	û	û
2	Estratto di Mappa	ü	û	û
3	Elenco Subalterni	ü	û	û
4	Elaborato Planimetrico	ü	û	û
5	Ortofoto	ü	û	û
6	Istanza Provincia Potenza del 1971	ü	û	û
7	Istanza fine lavori del 1970	ü	û	û
8	Nota Prefettura del 1970	ü	û	û
9	Atto di compravendita del 1982	ü	û	û
10	Certificato di Residenza Storico_Tita Donato Maria	ü	û	û
11	Certificato Stato di Famiglia_Tita Donato Maria	ü	û	û
12	Estratto Matrimonio_Tita Donato Maria	ü	û	û

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	NCEU - Foglio 25 particella 59 sub. 1	ü	û	û
2	NCEU - Foglio 25 particella 59 sub. 2	ü	û	û
3	NCEU - Foglio 25 particella 59 sub. 3	ü	û	û
4	Foglio 25 part.IIa 59 sub. 2	ü	û	û
5	Foglio 25 part.IIa 59 sub. 3	ü	û	û
6	Foglio 25 part.IIa 59 sub. 1	ü	û	û
7	Estratto di Mappa	ü	û	û
8	Ortofoto	ü	û	û
9	Richiesta Concessione Edilizia	ü	û	û
10	Relazione Tecnica	ü	û	û
11	Concessione Edilizia	ü	û	û
12	Richiesta Concessione Edilizia_variante 1	ü	û	û
13	Relazione Tecnica_variante 1	ü	û	û
14	Richiesta Concessione Edilizia variante 2	ü	û	û
15	Relazione Tecnica_variante 2	ü	û	û
16	Esito Favorevole Commissione Edilizia_variante 2	ü	û	û
17	Richiesta Concessione Edilizia_variante 3	ü	û	û
18	Relazione Tecnica_variante 3	ü	û	û
19	Esito Commissione Edilizia_variante 3	ü	û	û
20	Concessione Edilizia_variante 4	ü	û	û
21	Deposito Genio Civile_variante 4	ü	û	û
22	Parere Favorevole ARPAB scarico acque reflue	ü	û	û
23	Autorizzazione Scarico acque reflue	ü	û	û

24	Comunicazione Inizio Lavori	ü	û	ù
25	Visura_CCIAA_S.A.R. S.r.l.	ü	û	ù

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	NCT_Foglio 25 particella 922	ü	û	ù
2	NCT_Foglio 25 particella 789	ü	û	ù
3	NCT_Foglio 25 particella 788	ü	û	ù
4	NCT_Foglio 25 particella 589	ü	û	ù
5	NCT_Foglio 25 particella 790	ü	û	ù
6	NCT_Foglio 25 particella 791	ü	û	ù
7	NCT_Foglio 25 particella 792	ü	û	ù
8	NCT_Foglio 25 particella 793	ü	û	ù
9	NCT_Foglio 25 particella 794	ü	û	ù
10	NCT_Foglio 25 particella 924	ü	û	ù
11	NCT_Foglio 25 particella 787	ü	û	ù
12	Estratto di mappa	ü	û	ù
13	Ortofoto	ü	û	ù

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	NCEU_Foglio 24 part.IIa 222 sub. 5	ü	û	ù
2	Planimetria Catastale	ü	û	ù
3	Estratto di mappa	ü	û	ù
4	Ortofoto	ü	û	ù
5	Concessione Edilizia	ü	û	ù
6	Concessione Edilizia in Variante	ü	û	ù
7	Diffida Ultimazione Laovori	ü	û	ù
8	Revoca Contributo Legge 219	ü	û	ù
9	Progetto di Riparazione	ü	û	ù
10	Progetto di Riparazione in Variante	ü	û	ù
11	Ispezione Ipotecaria	ü	û	ù

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	NCEU_Foglio 24 part.IIa 222 sub. 4	ü	û	ù
2	Planimetria Catastale	ü	û	ù
3	Estratto di mappa	ü	û	ù
4	Ortofoto	ü	û	ù
5	Concessione Edilizia	ü	û	ù
6	Concessione Edilizia in Variante	ü	û	ù
7	Diffida Ultimazione Laovori	ü	û	ù

Studio Tecnico

Geom. Giuseppe Araneo

Piazza Sibilla n.16

85020 PESCAPAGANO (PZ)



8	Revoca Contributo Legge 219	ü	û	û
9	Progetto di Riparazione	ü	û	û
10	Progetto di Riparazione in Variante	ü	û	û
11	Ispezione Ipotecaria	ü	û	û



FIRME

Giuseppe Araneo



Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	3
Elenco immobili oggetto di stima	4
Premessa	4
Mandato e assunzioni preliminari	6
Soggetti	17
Fasi e operazioni peritali	18
Criteri e procedimenti	20
Lotti	23
Lotto Appartamento - Via Sant'Anna, 3 - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ) Appartamento	
Via SANT'ANNA, 3 - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)	
Scheda immobile	24
Geografia	26
Consistenze superficiali	27
Caratteristiche	30
Segmento di mercato	31
Documenti	32
Consistenza catastale	38
Valutazione	39
Due diligence	39
Cost Approach	41
Stima per punti di merito	42
Risultati della valutazione	43
Lotto Opificio Industriale - C.da Macchia la Corte S.n.c. - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ)	
Opificio Contrada MACCHIA LA CORTE, S.n.c. - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)	
Scheda immobile	44
Geografia	46
Consistenze superficiali	47
Caratteristiche	53
Segmento di mercato	54
Documenti	55
Consistenza catastale	63
Valutazione	64
Due diligence	64
Stima per punti di merito	66
Risultati della valutazione	67
Lotto Terreni - C.da Macchia la Corte - 85020 RUVO DEL MONTE (PZ)	
Terreno agricolo Contrada MACCHIA LA CORTE, - 85020 - RUVO DEL MONTE (PZ)	

Scheda immobile	68
Geografia	70
Consistenze superficiali	71
Caratteristiche	72
Segmento di mercato	73
Documenti	74
Consistenza catastale	77
Valutazione	78
Stima per punti di merito	79
Risultati della valutazione	80

Lotto Appartamento - Vico Alfieri, 6 - ATELLA (PZ)**Appartamento Vico VITTORIO ALFIERI, 6 - 85020 - ATELLA (PZ)**

Scheda immobile	81
Geografia	83
Consistenze superficiali	84
Caratteristiche	88
Segmento di mercato	89
Documenti	90
Consistenza catastale	96
Valutazione	97
Due diligence	97
Cost Approach	99
Stima per punti di merito	100
Risultati della valutazione	101

Lotto Locale Commerciale - Piazza Antonio Gramsci, 13 - ATELLA (PZ)**Negoziò / locale commerciale / fondo Piazza ANTONIO GRAMSCI, 13 - 85020 - ATELLA (PZ)**

Scheda immobile	102
Geografia	104
Consistenze superficiali	105
Caratteristiche	108
Segmento di mercato	109
Documenti	110
Consistenza catastale	115
Valutazione	116
Due diligence	116
Stima per punti di merito	118
Risultati della valutazione	119
Quadro riassuntivo	120
Risposte ai quesiti	125
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	135
Elenco documenti	136
Firme	138