

Data della valutazione

venerdì 28/06/2024

Data del rapporto

venerdì 28/06/2024

Rapporto di valutazione immobiliare

Numero della pratica

Procedimento n.27/2022 R.G.E.

Richiedente valutazione

TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - AREA ESECUZIONE

Valutatore

Geom. Giuseppe Araneo

Piazza Sibilla, 16 - 85020 PESGOPAGANO - PZ

Tel. (+39) 976 5658



Tipo di Valutazione

Giudiziarìa

Stato della pratica

In sviluppo

Oggetto

Rapporto di valutazione immobiliare relativa a unità immobiliari ubicati nel Comune di Pignola (PZ).

Valore

83.100,00 € Diconsi Euro ottantatremilacento



Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568890285bcc00978461384a9833ee5b

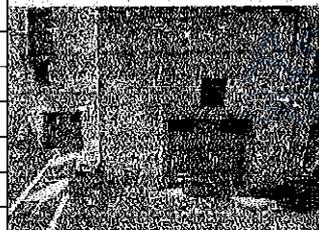
COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

| 1. Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ) | |
|--|---|
| Classificazione | Appartamento |
| Comune | PIGNOLA |
| Indirizzo | Via Regina margherita, 55 |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 27 Part. 111 Sub. 1 |
| Superficie (m ²) | 103,00 |
| Valore unitario (€/m ²) | 423,30 |
| Valore di mercato (€) | 43.600,00 |

Lotto 02 - Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

| 1. Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ) | |
|--|---|
| Classificazione | Laboratorio artigianale |
| Comune | PIGNOLA |
| Indirizzo | Via Cavour, 86 |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | Fg. 27 Part. 111 Sub. 2 |
| Superficie (m ²) | 131,21 |
| Valore unitario (€/m ²) | 301,04 |
| Valore di mercato (€) | 39.500,00 |



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via REGINA MARGHERITA, 55 - PIGNOLA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 28/06/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PIGNOLA Comune Catastale di PIGNOLA

Catasto Fabbricati

Fg. 27 Part. 111 Sub. 1 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 3, 3 vani, Rendita 117,75 €

2 Per l'immobile classificato come Laboratorio artigianale, sito in Via CAVOUR, 86 - PIGNOLA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 28/06/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PIGNOLA Comune Catastale di PIGNOLA

Catasto Fabbricati

Fg. 27 Part. 111 Sub. 2 Categoria: C 3 -Laboratori per arti e mestieri, Classe 1, 41 m, Rendita 36,00 €

PREMESSA

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

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

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

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

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario

e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

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

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

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

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

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

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

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Esecuzione Immobiliari dott. Davide Visconti, in data 28 luglio 2023, conferiva al sottoscritto geom. Giuseppe Araneo, con studio in 85020 Pescopagano (PZ) alla Piazza Sibilla n°16, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n°2710, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n°234, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. al fine della valutazione di stima dei beni pignorati di cui al procedimento n.27/2022 R.G.E..

In data 29 luglio 2023 accettavo l'incarico e prestavo giuramento di rito con le modalità telematiche.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

"se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario

che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore 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

proseguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

"nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale

con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c.d. speciale), precisando:

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia

inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Giudice autorizza l'esperto stimatore a:

- accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- 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 - AREA ESECUZIONE |
| 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. Emilio Ancarola Via GIUSEPPE MAZZINI, 165 - 85100 POTENZA - PZ Tel. 0971-284821 |
| Creditore procedente | Spett.le [REDACTED] Via [REDACTED] - 31015 [REDACTED] - TV CF: [REDACTED] - PIVA: [REDACTED] |
| Debitore | Sig. [REDACTED] Via REGINA MARGHERITA, 54 - 85010 PIGNOLA - PZ Nato il [REDACTED] a PIGNOLA CF: [REDACTED] |
| Debitore | Sig.ra [REDACTED] Via REGINA MARGHERITA, 54 - 85010 PIGNOLA - PZ Nata il [REDACTED] a PIGNOLA CF: [REDACTED] |

FASE E OPERAZIONI PERITALI

| Data | Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento |
|------------|--|
| 28/07/2023 | Nomina Esperto Stimatore Araneo Giuseppe (Valutatore) Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Ufficio Esecuzione Immobiliari dott. Davide Visconti, con ordinanza del 27 luglio 2023, conferiva al sottoscritto geom. Giuseppe Araneo, con studio in 85020 Pescopagano (PZ) alla Piazza Sibilla n°16, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n°2710, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n°234, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. al fine della valutazione di stima dei beni pignorati di cui al procedimento n.27/2022 R.G.E. |
| 29/07/2023 | Accettazione Incarico Esperto Stimatore Araneo Giuseppe (Valutatore) L'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. è stata depositata in data 29 luglio 2023 con le modalità telematiche. |
| 29/07/2023 | Data udienza Araneo Giuseppe (Valutatore) L'udienza di comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti, per l'esame delle regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il giorno 03 luglio 2024. Il relativo giuramento della nomina da parte del sottoscritto Esperto Stimatore è stato depositato in data 29 luglio 2024 con le modalità telematiche. |
| 31/08/2023 | Esame documentale Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 31 luglio 2023 ha estratto copia del fascicolo della procedura ed ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza ipo-catastale prodotta dal creditore precedente, aggiornata fino alla trascrizione del bene pignorato. |
| 31/08/2023 | Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 31 agosto 2023 ha acquisito le visure catastali storiche, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali del compendio pignorato dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate e, risultano corrispondenti alla descrizione contenuta nella titolarità dei beni. |
| 03/09/2023 | Accesso all'Ufficio Anagrafe Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 03 settembre 2023 ha effettuato richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pignola (PZ) dei certificati di residenza storico, stato di famiglia, stato civile ed estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con annotazione a margine degli esecutati sig. Nozzi Nicola e sig.ra Muro Margherita. |
| 03/09/2023 | Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 03 settembre 2023 ha effettuato ricerche e richiesta copia presso il Comune di Pignola (PZ) - Ufficio Tecnico dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato. |
| 02/10/2023 | Inizio operazioni peritali Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 02 ottobre 2023 previo invito concordato con l'avv. Emilio Ancarola in qualità di Custode Giudiziario, spedito a tutte le parti, si è recato presso i beni pignorati per l'immissione in possesso (1° accesso). |

| | |
|------------|--|
| 02/10/2023 | Sopralluogo al bene immobile Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 02 ottobre 2023 previo invito concordato con l'avv. Emilio Ancarola in qualità di Custode Giudiziario, spedito a tutte le parti, si è recato presso i beni pignorati per l'immissione in possesso (1° accesso). |
| 02/10/2023 | Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 02 ottobre 2023 ha ritirato dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pignola (PZ) grafici e titoli edilizi del compendio pignorato. |
| 29/04/2024 | Accesso all'Ufficio Anagrafe Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 29 aprile 2024 ha ottenuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pignola (PZ) i certificati di residenza storico, stato di famiglia, stato civile ed estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con annotazione a margine degli esecutari [REDACTED] |
| 06/06/2024 | Data udienza Araneo Giuseppe (Valutatore) L'udienza di comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti, per l'esame delle regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita, in data 06 giugno 2024 è stata rinviata d'ufficio al 15 gennaio 2025. |
| 13/06/2024 | Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 13 giugno 2024 ha acquisito le visure catastali dei beni comparabili dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate. |
| 04/12/2024 | Accesso all'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 04 dicembre 2024 ha acquisito all'Ufficio delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia delle trascrizioni degli atti di provenienza del compendio pignorato. |
| 13/12/2024 | Consegna finale Araneo Giuseppe (Valutatore) La presente versione del documento è da considerarsi definitiva. |

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

Valore di mercato

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

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

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

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

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

"importo stimato..."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La definizione di valore di mercato assume che:

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

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

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto venerdì 28/06/2024

Pagina 18 di 88

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

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

LOTTI

| Numero Lotto | Descrizione - Motivazione |
|--------------|---|
| 01 | Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ) |
| N. | Denominazione immobile oggetto di stima |
| 1 | Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ) |

| Numero Lotto | Descrizione - Motivazione |
|--------------|---|
| 02 | Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ) |
| N. | Denominazione immobile oggetto di stima |
| 1 | Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ) |

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Denominazione

| | | | |
|------------------|---|----------------------|------------|
| Data inserimento | 01/05/2024 | Data ultima modifica | 21/12/2024 |
| Codice | Subject_27/2022_sub.1 | | |
| Classificazione | Appartamento | | |
| Denominazione | Unità Immobiliare | | |
| Destinazione | Residenziale | | |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | Usato in normale stato di manutenzione | | |
| Superficie | 103,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali... | | |

Ubicazione

Via REGINA MARGHERITA, 55 -
85010 PIGNOLA - (PZ)

Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO STORICO - VIA UMBERTO - VIA REG. MARGHERITA - LARGO S. NICOLA - ...

Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da una unità immobiliare ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Regina Margherita, civico 55, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 27 particella 111, sub.1, graffata con particella 92, sub.2, piano terra e primo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 117,75.

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona centrale del Comune di Pignola (PZ) alla Via Regina Margherita, civico 55; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Essa è situata al piano terra e primo di un complesso a carattere residenziale.

Al compendio immobiliare si accede direttamente da Via Regina Margherita. L'edificio che compone il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito ante 67 e riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990.

Strutturalmente il fabbricato risulta costruito con struttura portante in muratura di pietrame e malta, i solai in muratura e tavelloni in laterizio. La copertura è realizzata a falde inclinate con manto di copertura di tegole completa di canali di gronda e discendenti.

L'unità abitativa oggetto di stima, si compone di ingresso/cucina, soggiorno, bagno, due camere con balcone al piano terra, camera con balcone e bagno al piano primo. Presenta un livello di finitura medio e uno stato di manutenzione adeguato. È dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 2.70 metri.

L'unità abitativa è collegata tramite una scala interna con il deposito e con il garage posti al piano terra e primo con accesso da Via Cavour, civico 86.

Non esiste attestato di prestazione energetica. Per redigere tale attestato sono necessari € 350,00 (trecentocinquanta/00) oltre IVA e Cassa come per legge.

Provenienza e titolarità

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da una unità immobiliare ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Regina Margherita, civico 55, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 27 particella 111, sub.1, graffata con particella 92, sub.2, piano terra e primo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 117,75 ed intestate ai sig.ri [redacted], nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] avente diritto di piena proprietà per la quota 5/12 e [redacted], nata Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] avente diritto di piena proprietà per la quota 7/12, in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita del 09 settembre 2004 per notar dott. Bianchini Francesco di Potenza, repertorio n.40775, raccolta n.3639, trascritto a Potenza il 13 settembre 2004 al n.10114 (cfr. allegato Compravendita rep.n.40775) con il quale i sig.ri [redacted], nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted], per i diritti pari a 1/6 dell'intero e [redacted] nata a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted], per i diritti pari a 4/6 dell'intero, hanno venduto ai sig.ri [redacted] nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] e [redacted] c.f. [redacted] e PESCOFAGANO (PZ), data rapporto venerdì 28/06/2024

██████████ nata Pignola (PZ) il ██████████ c.f. ██████████ il diritto di comproprietà per la quota pari a 5/6 dell'intero.

Highest and Best Use

| | |
|-----------------|---|
| Classificazione | Appartamento |
| Destinazione | Residenziale |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) |

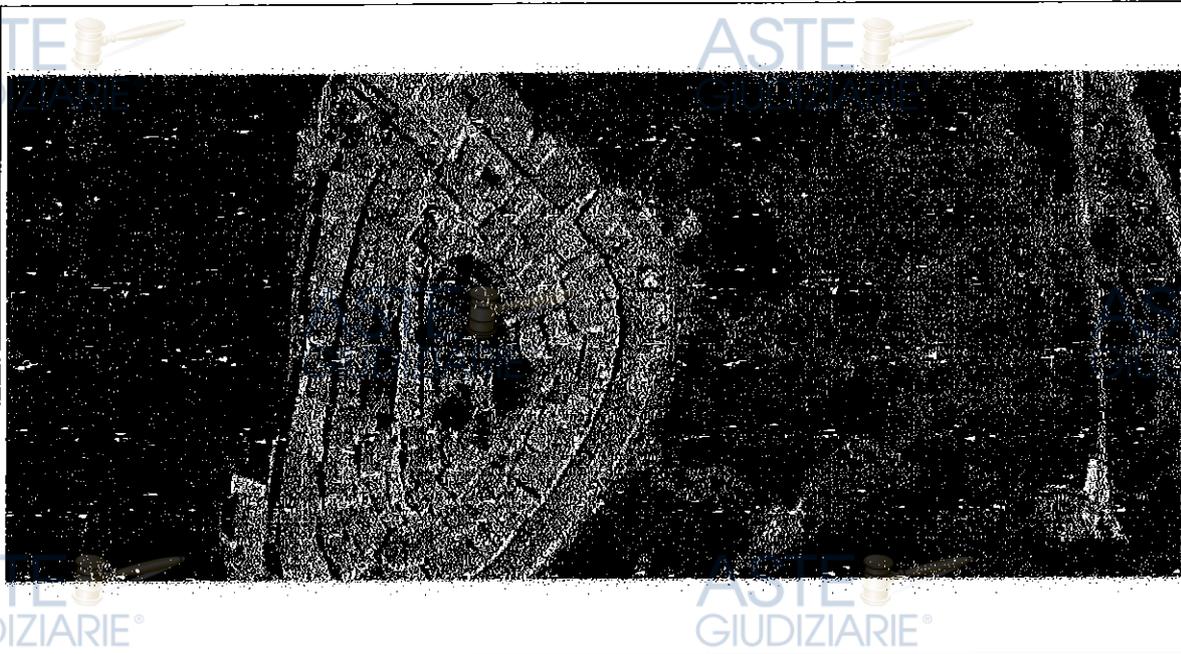


GEOGRAFIA
LOTTO 01-Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Ubicazione

| | | | |
|------------|-----------------------|-------------|------------------|
| Regione | BASILICATA | Provincia | PZ |
| Comune | PIGNOLA | | |
| Zona | | | |
| Indirizzo | Via REGINA MARGHERITA | | |
| Civico | 55 | Cap | 85010 |
| Latitudine | 40° 34' 32,1528" | Longitudine | 15° 47' 19,6980" |

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con mappale 110 salvo se altri;
- est con Via Cavour salvo se altri;
- sud con mappale 112 salvo se altri;
- ovest con Via Regina Margherita 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

All'unità immobiliare si accede dalla pubblica Via Regina Margherita.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

| | | | | |
|--|----------------------------|--------------------------------------|---------------|---|
| Metodo di misura | Rilievo sul campo accurato | | | |
| Caratteristica | Acronimo | Sup. Misurata (m²) | Indice | Sup. Commerciale (m²) |
| Superficie principale | S1 | 101,49 | 1,00 | 101,49 |
| Superficie balconi | SUB | 5,02 | 0,30 | 1,51 |
| Totale Superficie (m²) | | 106,51 | | 103,00 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | |

Consistenza per il Piano Terra

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup. Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|------------------------------|
| Abitazione | 70,52 | S1 | 1,00 | 70,52 |
| Balcone | 3,98 | SUB | 0,30 | 1,19 |
| Totale per piano | 74,50 | | | 71,71 |

Consistenza per il Piano Primo

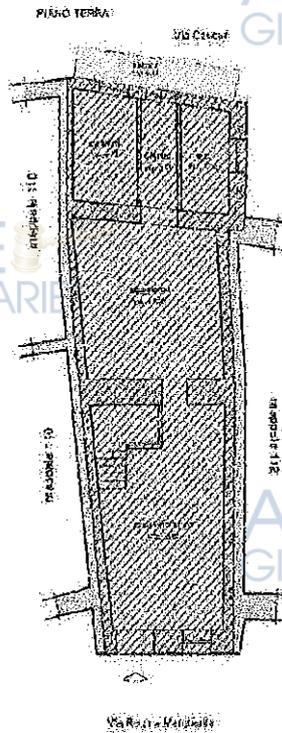
| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup. Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|------------------------------|
| Abitazione | 30,97 | S1 | 1,00 | 30,97 |
| Balcone | 1,04 | SUB | 0,30 | 0,31 |
| Totale per piano | 32,01 | | | 31,28 |

■ **Planimetria**

Subject_27/2022_sub.1-Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 PIGNOLA-PZ

| | | | |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------------|---------|
| Tipo di consistenza | Consistenza da Superfici Catastali | | |
| Metodo di misura | Rilievo sul campo accurato | | |
| Piano | Plano Terra | Scala | 1 : 200 |
| Provenienza planimetria | Valutatore | N° Documento | 8 |

PLANIMETRIA STATO DI FATTO



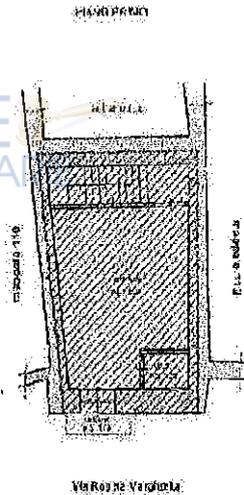
Comune di Pignola (PZ)
Foglio 27 part. 111, cat. 1
Catasto n° 141/102 s. 2

Planimetria

Subject_27/2022_sub.1-Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 PIGNOLA-PZ

| | | | |
|-------------------------|------------------------------------|--------------|---------|
| Tipo di consistenza | Consistenza da Superfici Catastali | | |
| Metodo di misura | Rilievo sul campo accurato | | |
| Piano | Piano Primo | Scala | 1 : 200 |
| Provenienza planimetria | Valutatore | N° Documento | 9 |

PLANIMETRIA STATO DI FATTO



Città di Pignola (PZ)
Foglio 27 part. 10 111 cat. 1
part. 10 111 cat. 1 02 sc. 1, 2

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Locazionali - Ubicazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|-----------------------|----------|----------|---|---|
| Morfologia della zona | MFO | 1 | 1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago | |

Fabbricato o Edificio

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---|----------|----------|---|---|
| Stato del fabbricato | SDF | 5 | 0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito | |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | SMF | 4 | 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono | |
| Epoca di costruzione | ECT | 1967 | anno/i | - |
| Epoca di ristrutturazione | EPR | 1993 | anno/i | |

Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|------------------------|----------|----------|-----------------|---|
| Superficie principale | S1 | 101,5 | m ² | 1,00 |
| Superficie balconi | SUB | 5,0 | m ² | 0,30 |
| Superficie commerciale | SUP | 103,0 | m ² | - |

Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|----------------|----------|------------|------------------|---|
| Data | DAT | 04/12/2024 | giorno/mese/anno | - |

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Denominazione

| | |
|-----------------|--------------|
| Classificazione | Appartamento |
| Destinazione | Residenziale |

Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---------------------|----------------|-----------|----|
| Comune | PIGNOLA | Provincia | PZ |
| Località/Fraz./Zona | | | |
| Posizione | Centro storico | | |

Tipologia immobiliare

| | | | |
|-------------------|---|------------------|---------------------------|
| Tipologia | Fabbricato o edificio urbano | Categoria | Usato in normale stato di |
| Proprietà | Immobile cielo terra (In proprietà esclusiva) | | |
| Unità Immobiliare | Abitazione di tipo popolare | Dimensione unità | Medio grande |

Tipologia edile

| | | | |
|------------------------|---------------|-----------------------|--------|
| Edificio | Casa in linea | | |
| Indice Superficiario | Rapporto | Indice tipologico (%) | |
| Sup. commerciale (SUP) | SUP/SUP | 103,00/103,00 | 100,00 |
| Superficie principale | S1/SUP | 101,49/103,00 | 98,53 |
| Superficie balconi | SUB/SUP | 5,02/103,00 | 4,87 |

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 REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Elenco Visure catastali

N. 1 NCEU_Foglio 27_part.IIa 111_sub. 1 Storica del 29/04/2024

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Originale

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

N. 2 NCEU_Foglio 27_part.IIa 111_sub.1 Attuale del 31/08/2023

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Originale

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

Elenco Documenti catastali

N. 3 Elenco Immobili fabbricati_Foglio 27_part.IIa 111 del 29/04/2024

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

Elenco Planimetrie

N. 4 Estratto di mappa_Foglio 27_part.IIa 111 del 31/08/2023

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 5 Planimetria Catastale_Foglio 27_part.IIa 111_sub.1 del 31/08/2023

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 6 Planimetria Stato di fatto_Foglio 27_part.IIa 111_sub.1_Piano Terra del 11/11/2024

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 7 Planimetria Stato di fatto_Foglio 27_part.IIa 111_sub.1_Piano Primo del 11/11/2024

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 8 Planimetria Stato di fatto_Foglio 27_part.IIa 111_sub.1_Piano Terra del 11/11/2024

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di PIGNOLA Comune catastale di PIGNOLA

Catasto Fabbricati

Fg. 27 Part. 111 Sub. 1 Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 3 vani

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 9 Planimetria Stato di fatto_Foglio 27_part.IIa 111_sub.1_Piano Primo del 03/12/2024

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 10 Ortofoto_NCEU_Foglio 27_part.IIa 111 del 31/08/2023

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

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

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

N. 11 Progetto di Riparazione_Legge 219_81 del 02/10/2023

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

N. 12 Decreto 219_81_Contratto di Appalto del 02/10/2023

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

N. 13 Certificato di Ultimazione dei Lavori del 02/10/2023

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

N. 14 Dichiarazione di Agibilità del 02/10/2023

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

Elenco Titoli di provenienza (TITOLARITA')

N. 15 Compravendita rep. 40775 del 09_09_2004 del 03/12/2024

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

Autenticità: Originale

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

Elenco Documenti generici

N. 16 Certificato Anagrafico di Stato Civile_ [REDACTED] del 29/04/2024

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

N. 17 Certificato Anagrafico di Stato Civile_ [REDACTED] del 29/04/2024

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

N. 18 Certificato Integrale di Stato di Famiglia del 29/04/2024

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

N. 19 Comunicazione di Residenza_ [REDACTED] del 29/04/2024

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

N. 20 Comunicazione di Residenza_ [REDACTED] del 29/04/2024

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

N. 21 Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del 29/04/2024

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.



Visure catastali

N. 1 - NCEU Foglio 27 part.lla 111 sub. 1 Storica

Contrate
Direz. Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/06/2024
Ora: 14:50:53
Numero Protoc.: 7227552024
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/04/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/04/2024
Dati identificativi: Comune di FIGINOLA (GR55) (PZ)
Foglio 27 Particella 92 Subalterno 2
Foglio 27 Particella 111 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al dato terreno
Comune di FIGINOLA (GR55) (PZ)
Foglio 27 Particella 92
Foglio 27 Particella 111

Classamento:
Rendita: Euro 117,79
Categoria AN: Classe 3, Coefficiente 3 vani
Foglio 27 Particella 111 Subalterno 1
Indirizzo: VIA REGINA MARONIERA n. 66 Piano T-1
Dati di superficie: Esiste: 66 m² Totale escluso aree scoperte: 66 m²

> Intestatari catastali:

- > 1. [REDACTED] (CF: [REDACTED])
nata a FIGINOLA (PZ) il 12/11/1967
Grado di Proprietà: per 5/12 in regime di comunione dal beni con [REDACTED]
- > 2. [REDACTED] (CF: [REDACTED])
nata a FIGINOLA (PZ) il 12/11/1967
Grado di Proprietà: per 2/12
- > 3. [REDACTED] (CF: [REDACTED])
nata a FIGINOLA (PZ) il 14/12/1964
Grado di Proprietà: per 5/12 in regime di comunione dal beni con [REDACTED]

> Dati identificativi:

Documenti catastali

N. 3 - Elenco Immobili fabbricati Foglio 27 part.lla 111

Consorzio
Centralizzato
Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/04/2024
Ora: 16:01:31
Numero Protocollo: T2326170024
Pag. 1 di 1 Fine

Elenco Immobili fabbricati
Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2024

Dati della richiesta: atti nel comune di PIGNOLA (0663) (PZ) Foglio 27 Particella 111
Immobili 3.

| | Dati identificativi | Dati di classamento | Indirizzo |
|---|--|--|--|
| 1 | Foglio 27 Part. 111 Sub. 2 Foglio 27 Part. 111 Sub. 1 | Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 3,9341. Rendita Euro 112,75 | VIA REGINA MARGHERITA n. 59 Piano T-1 |
| 2 | Foglio 27 Part. 110 Sub. 4 Foglio 27 Part. 111 Sub. 1 Foglio 27 Part. 112 Sub. 3 | Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 4 vani. Rendita Euro 157,00 Lit. M4,000 | VIA REGINA MARGHERITA n. 51 Piano T |
| 3 | Foglio 27 Part. 111 Sub. 2 | Categoria C/3 Classe 1 Consistenza 41 m2. Rendita Euro 36,83 | VIA CAVOUR n. 80 Piano T-1 |

Ulteriori informazioni
Tutti gli atti sono in corso di informatizzazione

Legende:
a) A.C. Abitazioni di tipo popolare
b) C.C. Laboratori per atti e trascritti

■ **Planimetrie**

N. 4 - Estratto di mappa Foglio 27 part.lla 111



Planimetrie

N. 5 - Planimetria Catastale Foglio 27 part.lla 111 sub.1

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(A. INTERVALLAZIONE E AZIONE PER D. L. N. 30/9/1999)

Planimetria dell'immobile sito nel Comune di Figliola Via Regina Margherita
Dato Catena Saverio in Figliola
Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio

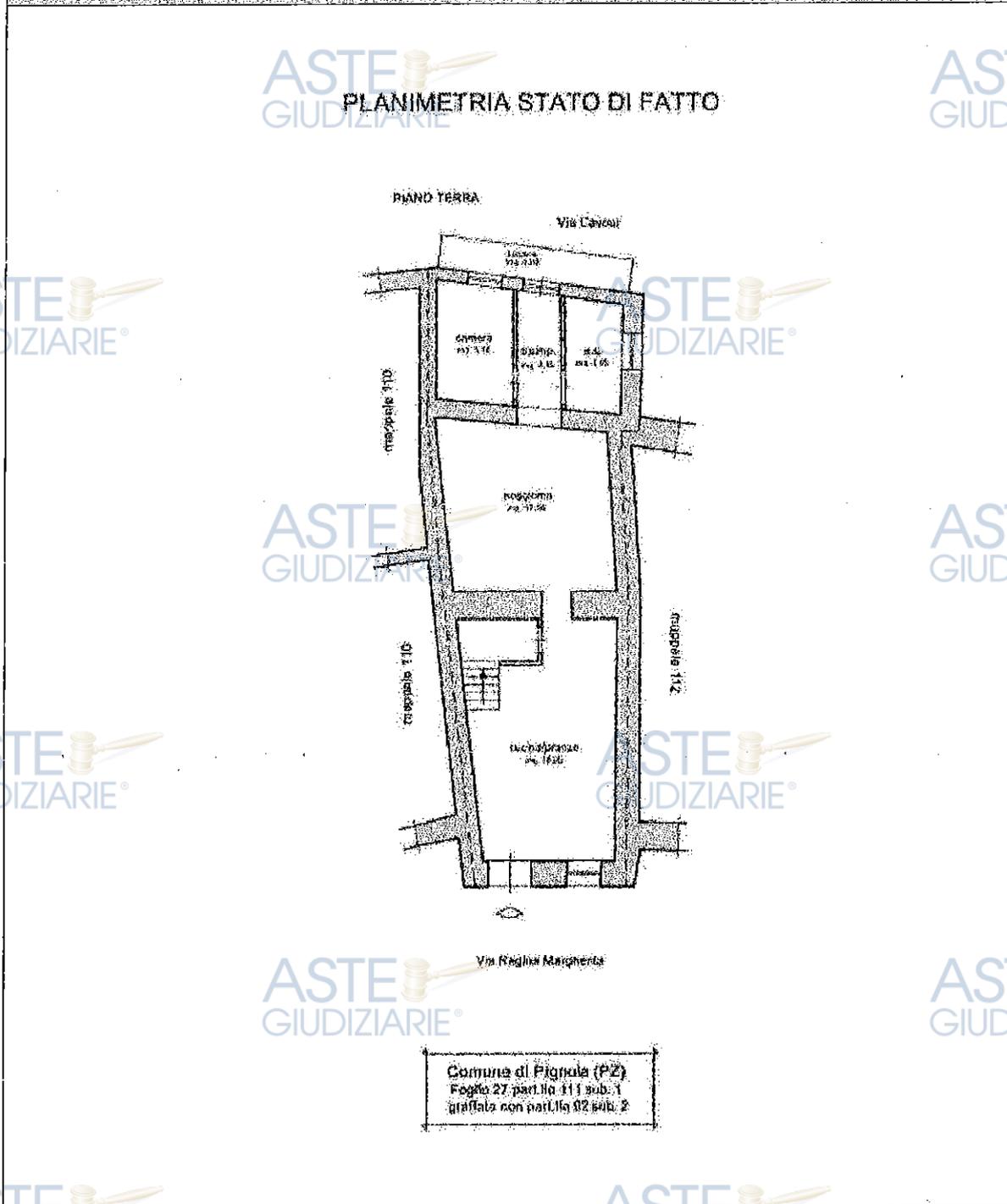
SPAZIO RISERVATO PER LE ASSICURAZIONI IPOTECARIE

Com. Francesco Tolin
Cognome di Figliola (Figliola) (Figliola)

Intesa all'atto del Figliola
Atto di Figliola in Figliola
Data 28/06/2024
Firma Araneo

Planimetrie

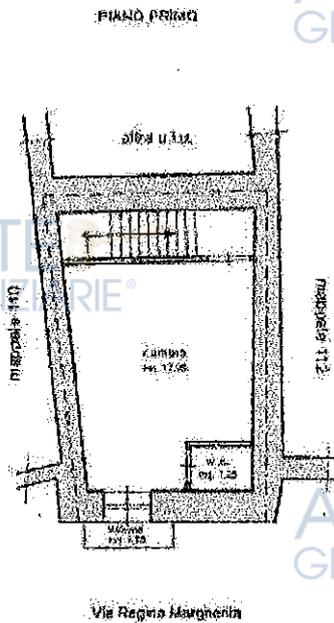
N. 6 - Planimetria Stato di fatto - Foglio 27 - part.lla 111 - sub.1 - Piano Terra



■ Planimetrie

N. 7 - Planimetria Stato di fatto Foglio 27 part.lla 111 sub.1 Piano Primo

PLANIMETRIA STATO DI FATTO



Comune di Pignola (PZ)
Foglio 27 part.lla 111 sub. 1
grafata con pert.lla 92 sub. 2

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

N. 11 - Progetto di Riparazione Legge 219/81

STUDIO TECNICO

Geom. [REDACTED]

Via Livorno n. 67

85100 POTENZA

Tel. 660308

COMUNE di [REDACTED]

Legge [REDACTED]

Lavori di

RIPARAZIONE E ADEGUAMENTO A SINGOLI
IN FABBRICATO PER CIVILE USAZIONE
SITA' IN [REDACTED] VIA [REDACTED]

Committente

[REDACTED]



Il Progettista: Geom. [REDACTED]

Elaborato: CONTABILITA' FINALE

PIANTE - PROSPETTI - SEZIONI



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

N. 12 - Decreto 219/61 Contratto di Appalto

COMUNE DI PIGNOLA
(-Provincia di Potenza-) REP. n. 1724

OCCORRENZA *Lavori di riparazione ed fidejussione*
Chiosco murario Colucci e Murri, fidejussione
del n. 1000, del 17/5/1982 ex art. 179 del

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentotrentatino il giorno 4 del
mese di Maggio, in Pignola e nell'Ufficio di
Segreteria Comunale, innanzi a me LAURETTA EMANUELE,
Segretario capo del Comune suddetto, sono personalmente
comparsi i sigg:
1°) - [redacted], Sindaco del Comune di Pignola, il
quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'inter-
esse dell'Ente che rappresenta, codice fiscale numero
00002390765;
2°) - [redacted] nato a [redacted] di
residente in Via Appia, n. 82, qual'ora accertato
dalla [redacted] del [redacted]
La parti, da me personalmente conosciute quali giuri-
dicamente capaci per contrarre, rinunziano - col mio con-
senso - all'assistenza dei testimoni.

P R E S S O

che con deliberazione n. 14 del 11/4/1980 debitamente
esecutiva, è stato disposto di appaltare i lavori di
riparazione ed fidejussione fidejussione

*Referato nell'Ufficio del Comune
di Pignola il 17/5/1982 ex art. 179 del
Cod. Civ. art. 179 del C.C.*

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 56889c265bcc0978461384a9833ee5b

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

N. 13 - Certificato di Ultimazione dei Lavori

Dispositivo 28 maggio 2002, n. 55, art. 14

24 FEB 2004

IL PRESIDENTE
dell'Ordine Nazionale dei Periti e
Geometri

[Signature]

OPERE EDILI

LAVORI DI RIPARAZIONE E ADEGUAMENTO SISMICO DI UN FABBRICATO
DI PROPRIETA' COLLEGI GIMNASIO ED ALTRI. Legge 471/81 e
SUCCESSIONE MODIFICAZIONI

IMPRESA [REDACTED]

CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

| | |
|---|--|
| CONTRATTO in data <u>04-05-1993</u> | approvato con |
| In data _____ | registrato il <u>04/05/1993</u> al n° <u>10224</u> |
| IMPORTO, a ragione di partita, dei lavori e delle spese | <u>1.144.200.923</u> |
| Deduzione del ribasso contrattuale del <u>10,4</u> % su L. <u>1.144.200.923</u> | <u>1.023.192.923</u> |
| IMPORTO, a ragione di contratto, dei lavori e delle spese | <u>1.144.200.923</u> |

L'atto di ultimazione lavori il mese di Marzo il giorno 31
in seguito ai riscontri eseguiti in contraddittorio con l'impresa il sottoscritto Ingegnere Direttore

CERTIFICA

che i lavori in oggetto sono stati completamente terminati il giorno 31/03/1993.

L'Impresa [Signature]
L'Ingegnere Direttore [Signature]

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

N. 14 - Dichiarazione di Agibilità

COMUNE DI FIGINOIA

LAVORI DI : Riparazione e adeguamento classico del fabbricato sito in Figinoia alla via Regina Margherita di proprietà del signor Colucci Giacomo ed altri. Legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni.

Il sottoscritto Geom. [redacted] iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Potenza col n°1575, in qualità di progettista e direttore dei lavori;

D I C H I A R A

che i lavori di che trattasi a successiva variante sono stati eseguiti in conformità del progetto approvato dalla commissione ex art.219/81 in data 21/01/1994, del deposito ai sensi delle leggi Regionali n° 25/85 e n°230 del 25/01/1991; che l'immobile in seguito ai lavori eseguiti risulta abitabile ed agibile; che le opere sono state eseguite in conformità del progetto depositato con l'osservanza delle prescrizioni esecutive in esso contenute, nel rispetto delle norme tecniche di esecuzione ed applicando le buone regole dell'arte.

Il Direttore dei lavori

(Geom.) [redacted]

[Handwritten signature and official stamp of the Geometric Office]

Documenti generici

N. 17 - Certificato Anagrafico di Stato Civile

Protocollo Anagra: 173328177

COMUNE DI PIGNOLA

Certificato Anagrafico di Stato civile

L'Ufficio di Anagrafe

è nato dall'art. 33 del D.L. n. 50/1999, art. 123
Valei di cui regolerà il Comune di PIGNOLA.

Comunica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLE POPOLAZIONI RESIDENTI

Cognome [REDACTED]

Alcune nato il [REDACTED] a PIGNOLA (PZ)
Via M. LA PAROLA T. Carla 1 - 80018 PIGNOLA - Comune di PIGNOLA (PZ).

[REDACTED]

Alcune coniugato/a con [REDACTED] a PIGNOLA (PZ) il [REDACTED].
Data: 27/01/2024

L'Ufficio di Anagrafe del Comune di PIGNOLA
Dott.ssa Triviana Turchetta

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUÒ ESSERE PRESENTATO AGLI UFFICI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE E AI SERVIZI REGIONALI DI PIGNOLA (PZ) (art. 40 del 28 dicembre 1987,
n. 4487)

Presentare in osservazione ed imputa di bollo per uso:
C.T.U. Tribunale o del Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.
16, comma allegato B) DPR 412/1972

Stante invito di ufficio di segretario:
C.T.U. Tribunale o del Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.
16, comma allegato B) DPR 412/1972

4/1

Documenti generici

N. 18 - Certificato Integrale di Stato di Famiglia

ASTE GIUDIZIARIE® COMUNE DI PIGNOLA
PROVINCIA DI POTENZA

CERTIFICATO INTEGRALE DI STATO DI FAMIGLIA

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

che nell'anagrafe della popolazione residente era iscritta la famiglia n.701

[redacted]
nato il [redacted] a PIGNOLA
Atto N.59 p.l. s.A. Anno 1864 - PIGNOLA (PZ)

[redacted]
nata il [redacted] a PIGNOLA
Atto N.85 p.l. s.A. Anno 1887 - PIGNOLA (PZ)

[redacted]
(in precedenza
nata il [redacted] a POTENZA
Atto N.2 p.l. s.A. Anno 2000 - PIGNOLA (PZ)

[redacted]
(in precedenza
nata il [redacted] a POTENZA
Atto N.1 p.l. s.A. Anno 2000 - PIGNOLA (PZ)

Conferma a quanto disposto dalla circolare M.I.U.C. N.15 del 23/07/1998 - applicazione leggi sulla privacy

Presentato con modalità: Bando
1542/2024 del Comune di PIGNOLA - art. 19, lett. a) b) - DPR 442/1973
Data reg.: 11/06

PIGNOLA (PZ), 17-06-2024
Ore 12:20

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
Dott.ssa Teresa

Il presente certificato ha validità e forza di atto di ufficio, art. 4 (1) DPR 442/2004. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 442/2004, come modificato dall'art. 14 della Legge 18/3/2011).

Pagina 1 di 1

Documenti generici

N. 20 - Comunicazione di Residenza

ASTE GIUDIZIARIE®

COMUNE DI PIGNOLA
PROVINCIA DI POTENZA

Ufficio Anagrafe
COMUNICAZIONE DI RESIDENZA

L'Ufficiale d'Anagrafe,
visto gli atti d'ufficio,
comunica che:

Il **[REDACTED]**
nato il **[REDACTED]** a PIGNOLA
Atto N. 99 del R. A. Anno 1984 - PIGNOLA (PZ)

È residente in questo Comune dalla nascita
con abitazione in VIA REGINA MARGHERITA Nr. 54

PIGNOLA (PZ) - 17044-0024
Da 12/24

 L'UFFICIO D'ANAGRAFE
Della Città di Pignola

Presentato al fine della perfezionazione di un'istanza
firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.L. n. 30/93.

ASTE GIUDIZIARIE®

Documenti generici

N. 21 - Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio

ASTE GIUDIZIARIE®
COMUNE DI PIGNOLA
PROVINCIA DI POTENZA

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L'Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questa Comune
Anno 1991 Numero 14 Parte II Serie A Ufficio 1

certifica che

il quindici giugno milionovecentonoveantuno
ora ore 16 e minuti 00
nel Comune di PIGNOLA (PZ)

si sono uniti in matrimonio:

| SPOSO | SPOSA |
|--|--|
| [REDACTED] nato a PIGNOLA [REDACTED] Atto n. 99 p.1 s.A.anno 1964 Residente a PIGNOLA (PZ) | [REDACTED] nata a PIGNOLA [REDACTED] Atto n. 98 p.1 s.A.anno 1967 Residente a PIGNOLA (PZ) |

ANNOTAZIONI
Nessuna

Miscelata (con esenzione) Cens. Anziani

Esecuzione dei diritti al servizio del [REDACTED] art. 110 D.P.R. n. 360/2000

PIGNOLA (PZ), 17-04-2024
Ore 17:22



L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

Dott.ssa Teresa Di Terenzo

Il presente certificato ha validità e effetti delle date di rilascio, art. 41(1) D.Lgs. 30/2002. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. art. 40, comma 3 D.P.R. 31/03/2000, come modificato dall'art.15 della Legge 18/02/2011.

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di PIGNOLA Provincia di PZ

Fabbricati - Comune catastale di PIGNOLA (G663)

| N. | Sez. | Fg. | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) | Sup. (m ²) |
|---------------|------|-----|-------|------|----------------------------------|--------|-------------|---------------|------------------------|
| 1 | | 27 | 111 | 1 | A 4 -Abitazione di tipo popolare | 3 | 3 vani | 117,75 | 68,00 |
| Totali | | | | | | | | 117,75 | 68,00 |

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 27 Part. 111 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 31/08/2023

Piano di accesso: T-1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 68,00 m²

Condizione: Proprietà dal: 09/09/2004

Documenti di riferimento

N.8 - Planimetria Stato di fatto_Foglio 27_part.lla 111_sub.1_Plano Terra del 11/11/2024

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

_____ nata a PIGNOLA il _____ CF. _____ in proprietà dal 09/09/2004 al 13/12/2024 per 7/12

_____ nato a PIGNOLA il _____ CF. _____ in proprietà dal 09/09/2004 al 13/12/2024 per 5/12

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 | | 27 | 111 | 1 | A/4 | Abitazioni di tipo econ... | 68,00 | terreni | Normale | 390,00 | 26.520,00 |
| Valore Normale complessivo | | | | | | | | | | | 26.520,00 |

VALUTAZIONE
Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in PIGNOLA (PZ), Via REGINA MARGHERITA, 55, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 28/06/2024.

DUE DILIGENCE
LOTTO 01 - Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ)
DUE DILIGENCE

| Data | Due Diligence / Analisi di conformità | Conformità | Costo ripristino (€) |
|---|--|--------------|----------------------|
| 02/10/2023 | Verifica della conformità (regolarità) catastale Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite pignorato non è conforme rispetto alla planimetria catastale depositata nell'anno 1939 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, infatti, la stessa non coincide con il progetto di riparazione ai sensi della Legge 219/81 approvato. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di circa € 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00). | Non conforme | 1.250,00 |
| 02/10/2023 | Analisi della provenienza del bene | Conforme | 0,00 |
| 02/10/2023 | Analisi della titolarità dei diritti reali | Conforme | 0,00 |
| 02/10/2023 | Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato | Conforme | 0,00 |
| 02/10/2023 | Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia | Conforme | 0,00 |
| Totale costi ripristino Non conformità | | | 1.250,00 |

Bilanci
LOTTO 01 - Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

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

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (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 2024 - 1 Semestre - Comune di PIGNOLA - Zona B1/Centrale/CENTRO STORICO - VIA UMBERTO - VIA REG. MARGHERITA - LARGO S. NICOLA - VIA... - Destinazione Residenziale - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale | 520,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2024 - 1 Semestre - Comune di PIGNOLA - Zona B1/Centrale/CENTRO STORICO - VIA UMBERTO - VIA REG. MARGHERITA - LARGO S. NICOLA - VIA... - Destinazione Residenziale - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale | 350,00 | 1,00 |
| Prezzo medio ponderato (€/m²) | | 435,00 | 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 | - | 435,00 | - |
| Data = 04/12/2024 | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie principale = 101,5 m ² | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie balconi = 5,0 m ² | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale = 103,0 m ² | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Morfologia della zona = Montagna | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Stato del fabbricato = Costruito | 1,000 | 0,00 | 0,00 |

| | | | |
|--|-------|-------------------------|------|
| Stato di manutenzione generale del fabbricato = Discreto | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Epoca di costruzione = Ante 1967 | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Epoca di ristrutturazione = 1993 | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo medio corretto | | 435,00 €/m ² | |
| Superficie (SUP) | | 103,00 m ² | |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (435,00 €/m²) per la superficie commerciale (103,0 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 44.805,00 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Valore di mercato

| Valore di mercato | [Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità] | |
|---------------------------|--|------------|
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Costi non conformità | Costi non conformità | 1.250,00 |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 44.805,00 |

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

44.805,00-1.250,00 = 43.600,00 €

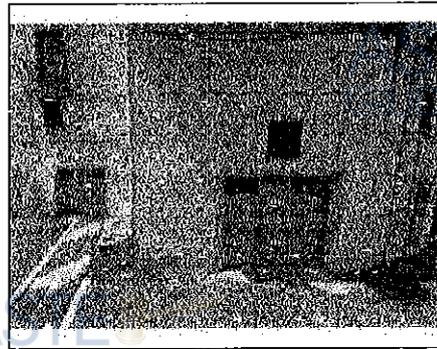
Diconsi Euro quarantatremilaseicento

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

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 02-Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Denominazione

| | | | |
|------------------|---|----------------------|------------|
| Data inserimento | 01/05/2024 | Data ultima modifica | 13/12/2024 |
| Codice | Subject_27/2022_sub.2 | | |
| Classificazione | Laboratorio artigianale | | |
| Denominazione | Unità Immobiliare | | |
| Destinazione | Commerciale | | |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | Usato in normale stato di manutenzione | | |
| Superficie | 131,21 m ² Consistenza da Superfici Catastali... | | |



Ubicazione

Via CAVOUR, 86 -

85010 PIGNOLA - (PZ)

Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO STORICO - VIA UMBERTO - VIA REG. MARGHERITA - LARGO S. NICOLA - ...

Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da una unità immobiliare ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Cavour, civico 86, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 27 particella 111, sub.2, piano terra e primo, categoria C/3, classe 1, consistenza 41 mq, rendita € 36,00.

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona centrale del Comune di Pignola (PZ) alla Via Cavour, civico 86; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Essa è situata al piano terra e primo di un complesso a carattere residenziale.

Al compendio immobiliare si accede direttamente da Via Cavour. L'edificio che compone il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito ante 67 e riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990. Strutturalmente il fabbricato risulta costruito con struttura portante in muratura di pietrame e malta, i solai in muratura e tavelloni in laterizio. La copertura è realizzata a falde inclinate con manto di copertura di tegole completa di canali di gronda e discendenti.

L'unità oggetto di stima, si compone di garage, deposito al piano terra, deposito al piano primo. Presenta un livello di finitura medio e uno stato di manutenzione adeguato. È dotato di impianto elettrico. L'altezza dei vari ambienti è pari a 2.70 metri.

Il compendio pignorato è collegata tramite una scala interna con l'unità abitativa posta al piano terra e primo con accesso da Via Regina Margherita, civico 55.

Provenienza e titolarità

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è intestata ai sig.ri [redacted], nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] avente diritto di piena proprietà per la quota 5/12 e [redacted], nata Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] avente diritto di piena proprietà per la quota 7/12, in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita del 09 settembre 2004 per notar dott. Bianchini Francesco di Potenza, repertorio n.40775, raccolta n.3639, trascritto a Potenza il 13 settembre 2004 al n.10114 (cfr. allegato Compravendita rep.n.40775) con il quale i sig.ri [redacted], nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted], per i diritti pari a 1/6 dell'intero e [redacted], nata a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted], per i diritti pari a 4/6 dell'intero, hanno venduto ai sig.ri [redacted], nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] e [redacted], nata Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] il diritto di comproprietà per la quota pari a 5/6 dell'intero.

Highest and Best Use

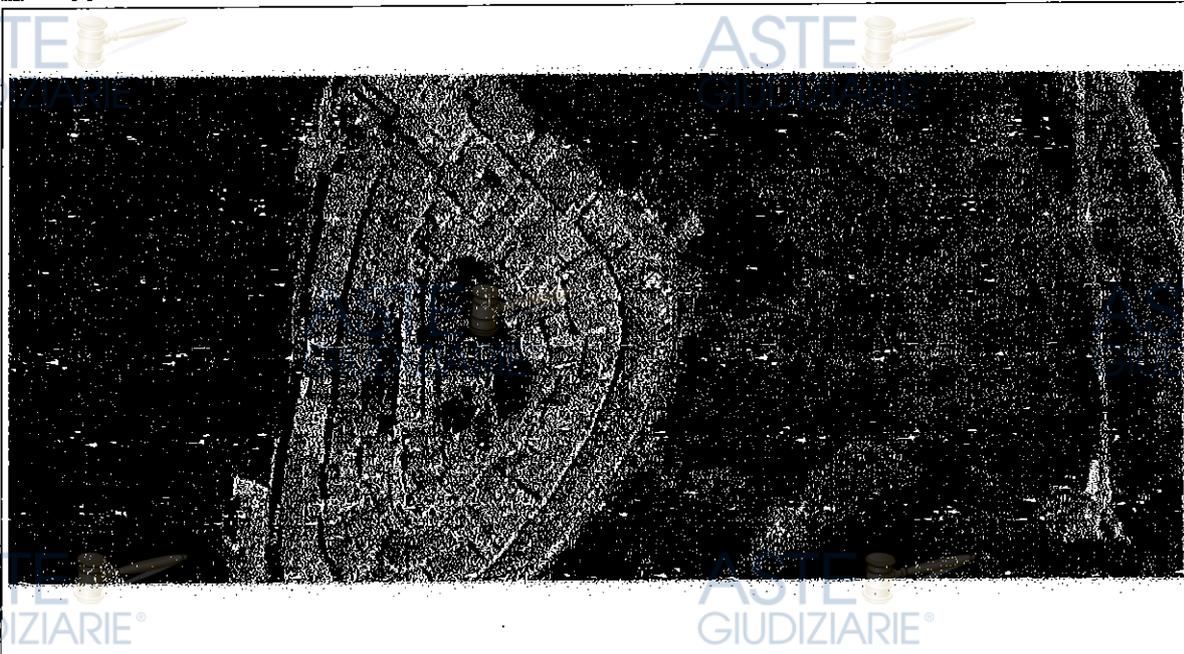
| | |
|------------------------|---|
| Classificazione | Autorimessa - Garage |
| Destinazione | Residenziale |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) |

GEOGRAFIA
LOTTO 02-Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Ubicazione

| | | | |
|------------|------------------|-------------|------------------|
| Regione | BASILICATA | Provincia | PZ |
| Comune | PIGNOLA | | |
| Zona | | | |
| Indirizzo | Via CAVOUR | | |
| Civico | 86 | Cap | 55010 |
| Latitudine | 40° 34' 32,1528" | Longitudine | 15° 47' 19,6980" |

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con mappale 110 salvo se altri;
- est con Via Cavour salvo se altri;
- sud con mappale 112 salvo se altri;
- ovest con Via Regina Margherita 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

All'unità immobiliare si accede dalla pubblica viabilità Via Cavour, civico 86.

CONSISTENZE SUPERFICIARTE
LOTTO 02-Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

| Metodo di misura | | | | |
|--|----------|---------------------------------|--------|------------------------------------|
| Caratteristica | Acronimo | Sup. Misurata (m ²) | Indice | Sup. Commerciale (m ²) |
| Superficie principale | S1 | 131,21 | 1,00 | 131,21 |
| Totale Superficie (m²) | | 131,21 | | 131,21 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | |

Consistenza per il Piano Terra

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| Garage | 65,63 | S1 | 1,00 | 65,63 |
| Totale per piano | 65,63 | | | 65,63 |

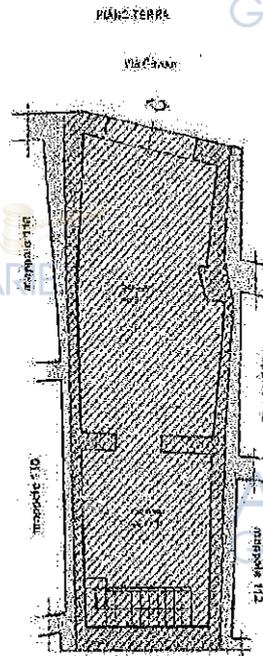
Consistenza per il Piano Primo

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| Deposito | 65,58 | S1 | 1,00 | 65,58 |
| Totale per piano | 65,58 | | | 65,58 |

Planimetria
Subject_27/2022_sub.2-Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 PIGNOLA-PZ

| | | | |
|-------------------------|------------------------------------|--------------|---------|
| Tipo di consistenza | Consistenza da Superfici Catastali | | |
| Metodo di misura | | | |
| Piano | Piano Terra | Scala | 1 : 200 |
| Provenienza planimetria | | N° Documento | 6 |

PLANIMETRIA STATO DI FATTO



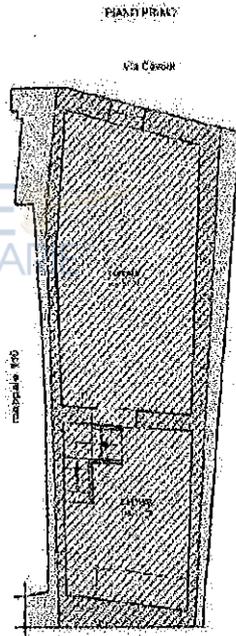
Comune di Pignola (PZ)
Foglio 27 piano 111 fog. 2

Planimetria

Subject_27/2022_sub.2-Laboratorio artigianale Via CAVCUR, 86 PIGNOLA-PZ

| | | | |
|-------------------------|------------------------------------|--------------|---------|
| Tipo di consistenza | Consistenza da Superfici Catastali | | |
| Metodo di misura | | | |
| Piano | Piano Primo | Scala | 1 : 200 |
| Provenienza planimetria | | N° Documento | 7 |

PLANIMETRIA STATO DI FATTO



Comune di Pignola (PZ)
Puglia 27 sub. 2a/111 sub. 2

CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|------------------------|----------|----------|-----------------|---|
| Superficie principale | SI | 131,2 | m ² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 131,2 | m ² | - |

Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|----------------|----------|------------|------------------|---|
| Data | DAT | 04/12/2024 | giorno/mese/anno | - |

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Denominazione

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Classificazione | Laboratorio artigianale |
| Destinazione | Commerciale |

Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---------------------|----------------|-----------|----|
| Comune | PIGNOLA | Provincia | PZ |
| Località/Fraz./Zona | | | |
| Posizione | Centro storico | | |

Tipologia immobiliare

| | | | |
|-------------------|---|------------------|---------------------------|
| Tipologia | Fabbricato o edificio urbano | Categoria | Usato in normale stato di |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) | | |
| Unità Immobiliare | Abitazione di tipo popolare | Dimensione unità | Medio grande |

Tipologia edile

| | | | |
|------------------------|---------------|-----------------------|--------|
| Edificio | Casa in linea | | |
| Indice Superficiario | Rapporto | Indice tipologico (%) | |
| Sup. commerciale (SUP) | SUP/SUP | 131,21/131,21 | 100,00 |
| Superficie principale | S1/SUP | 131,21/131,21 | 100,00 |

Rapporti di posizione

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

DOCUMENTI

LOTTO 02-Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Elenco Visure catastali

N. 1 NCEU_Foglio 27_part.IIa 111_sub. 2 Attuale del 31/08/2023

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

N. 2 NCEU_Foglio 27_part.IIa 111_sub. 2 Storica del 29/04/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

Elenco Planimetrie

N. 3 Planimetria Catastale_Foglio 27_part.IIa 111_sub.2 del 31/08/2023

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 4 Planimetria Stato di fatto_Foglio 27_part.IIa 111_sub.2_Piano Terra del 11/11/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 5 Planimetria Stato di fatto_Foglio 27_part.IIa 111_sub.2_Piano Primo del 11/11/2024

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 6 Immagine della pagina n.1 di Piano Terra_Via Cavour del 03/12/2024

Planimetria Consistenza da Superfici Catastali Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 7 Immagine della pagina n.1 di Piano Primo_Via Cavour del 03/12/2024

Planimetria Consistenza da Superfici Catastali Piano Primo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Visure catastali

N. 2 - NCEU Foglio 27 part.lla 111 sub. 2 Storica

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/04/2024
Ora: 14:51:58
Numero Protocollo: 7226648/0024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/04/2024.



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/04/2024
Dati identificativi: Comune di PIGNOLA (0663) (PZ)
Foglio 27 Particella 111 Subaltemo 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PIGNOLA (0663) (PZ)
Foglio 27 Particella 111

Classamenti:
Rendita: Euro 36,28
Colonna C/4 - Classe 1 - Consistenza 41 m²
Foglio 27 Particella 111 Subaltemo 2
Indirizzo: VIA CAVALIERI n. 86 Piano 1-1
Dati di superficie: Totale: 56 m²

> Intestatari catastali

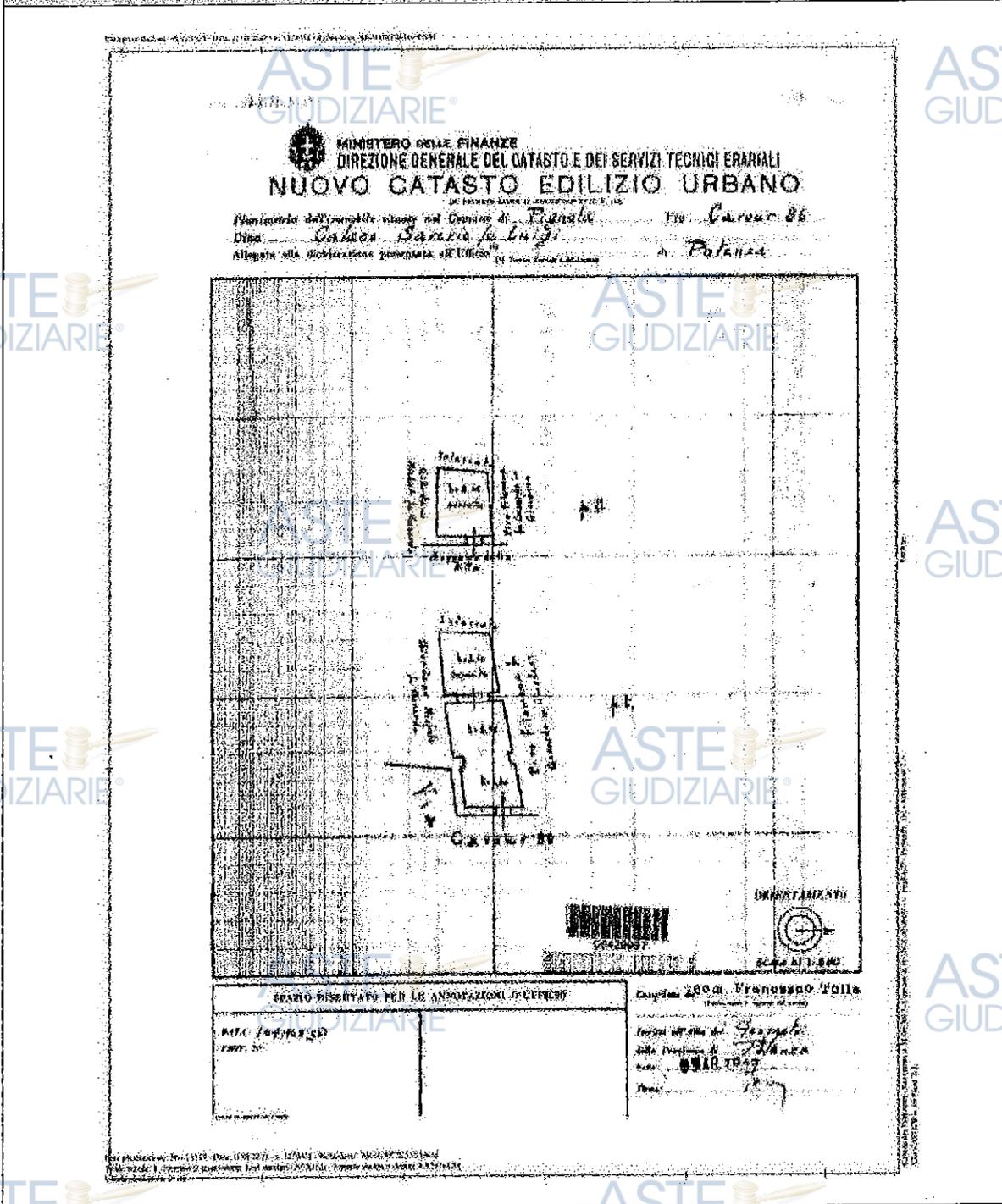
- > 1 [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a PIGNOLA (PZ) il [REDACTED]
Dritto di Proprietà per 5/12 in regime di comunione dei beni con NOZZI NICOLA
- > 2 [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a PIGNOLA (PZ) il [REDACTED]
Dritto di Proprietà per 2/12
- > 3 [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a PIGNOLA (PZ) il [REDACTED]
Dritto di Proprietà per 5/12 in regime di comunione dei beni con MURO MARGHERITA

> Dati identificativi

Es dall'impianto: Impianto meccanografico del 30/06/1997
Immobile attuale
Comune di PIGNOLA (0663) (PZ)
Foglio 27 Particella 111 Subaltemo 2

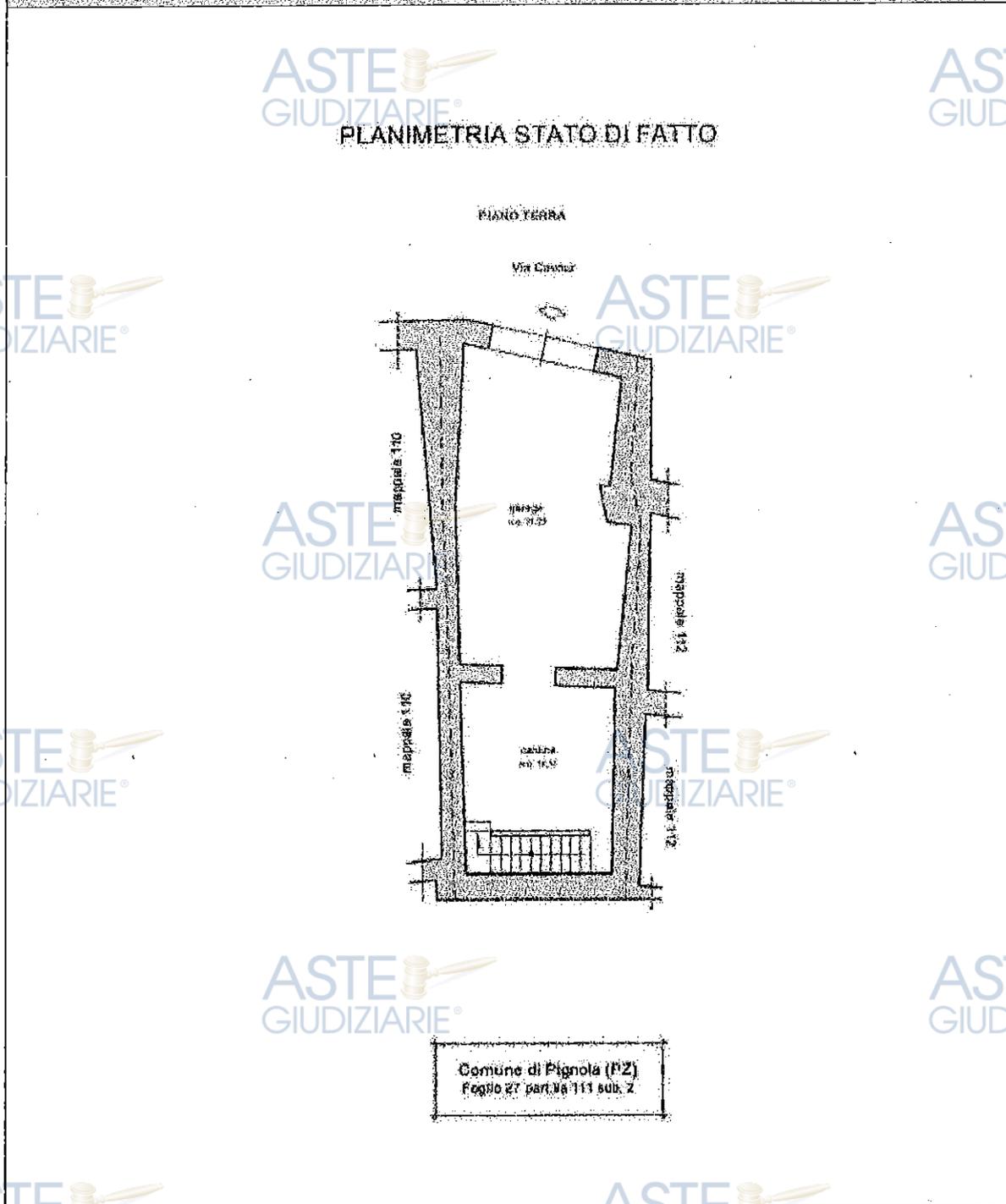
Planimetrie

N. 3 - Planimetria Catastale Foglio 27 part.lla 111 sub.2



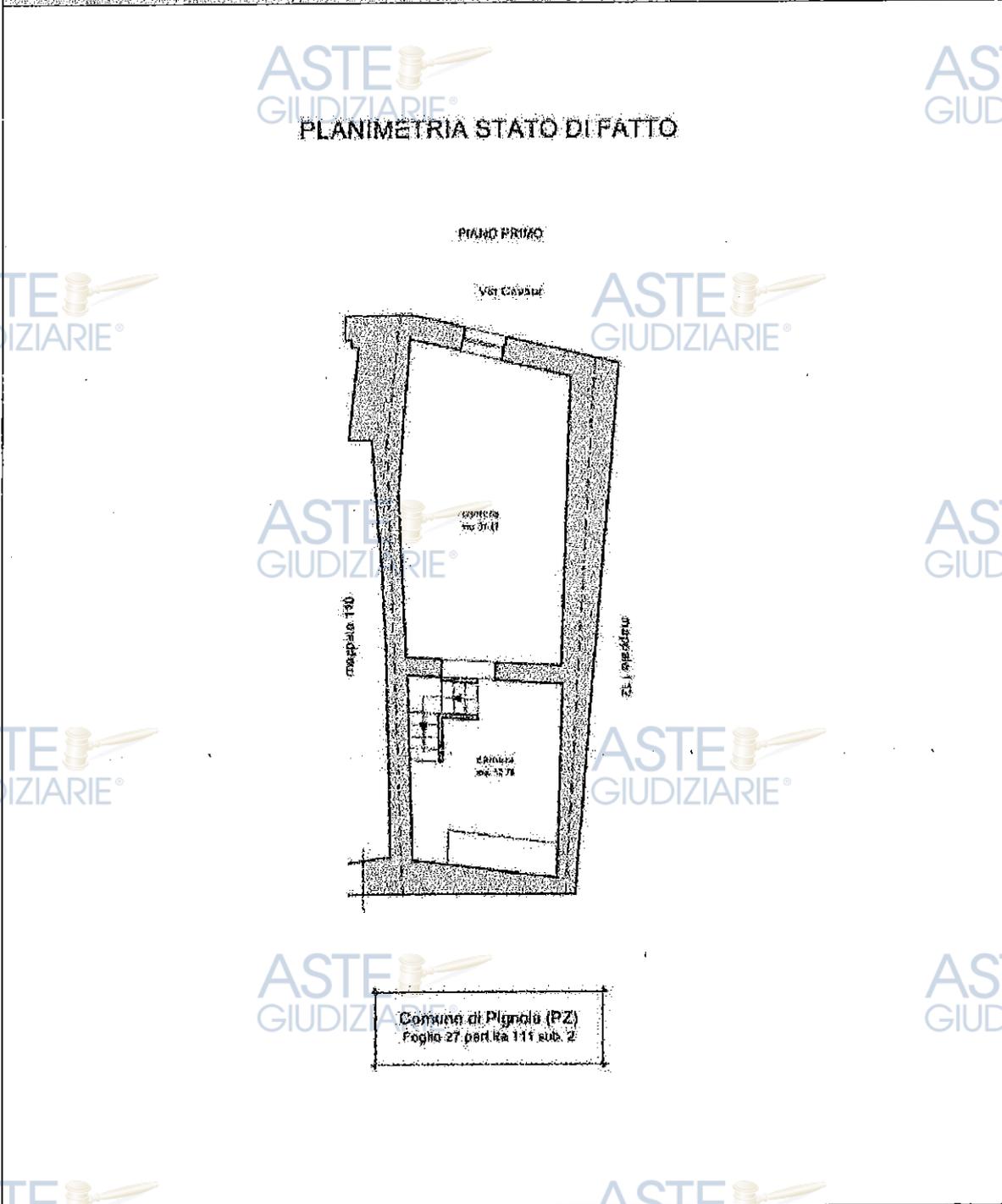
Planimetrie

N. 4 - Planimetria Stato di fatto - Foglio 27 part.lla 111 sub.2 - Piano Terra



Planimetrie

N. 5 - Planimetria Stato di fatto Foglio 27 part.lla 111 sub.2 Piano Primo



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di PIGNOLA Provincia di PZ

Fabbricati - Comune catastale di PIGNOLA (G663)

| N. | Sez. | Fg. | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) | Sup. (m ²) |
|---------------|------|-----|-------|------|-------------------------------------|--------|-------------|--------------|------------------------|
| 1 | | 27 | 111 | 2 | C 3 -Laboratori per arti e mestieri | 1 | 41 m | 36,00 | 56,00 |
| Totali | | | | | | | | 36,00 | 56,00 |

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 27 Part. 111 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 31/08/2023

Piano di accesso: T-1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 56,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 09/09/2004

Diritti Reali

Proprietà nata a PIGNOLA il [redacted] CF. [redacted] in proprietà dal 09/09/2004 al 13/12/2024 per 7/12

[redacted] nato a PIGNOLA il [redacted] CF. [redacted] in proprietà dal 09/09/2004 al 13/12/2024 per 5/12

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

| N. | Sez. | Fg. | Part. | Cat. | Tipologia OMI | Sup. (m ²) | Piano | Stato conservativo | VN(€/m ²) | VN(€) |
|-----------------------------------|------|-----|--------|------|---------------|------------------------|---------|--------------------|-----------------------|------------------|
| 1 | | 27 | 111.2. | C/3 | Laboratori | 56,00 | terreno | Normale | 310,00 | 17.360,00 |
| Valore Normale complessivo | | | | | | | | | | 17.360,00 |

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Laboratorio artigianale sito in PIGNOLA (PZ), Via CAVOUR, 86, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 28/06/2024.

DUE DILIGENCE

LOTTO 02 - Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

DUE DILIGENCE

| Data | Due Diligence / Analisi di conformità | Conformità | Costo ripristino (€) |
|--|--|--------------|----------------------|
| 02/10/2023 | Verifica della conformità (regolarità) catastale Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite pignorato non è conforme rispetto alla planimetria catastale depositata nell'anno 1939 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, infatti, la stessa non coincide con il progetto di riparazione ai sensi della Legge 219/81 approvato. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di circa € 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00). | Non conforme | 1.250,00 |
| 02/10/2023 | Analisi della provenienza del bene | Conforme | 0,00 |
| 02/10/2023 | Analisi della titolarità dei diritti reali | Conforme | 0,00 |
| 02/10/2023 | Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato | Conforme | 0,00 |
| 02/10/2023 | Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia | Conforme | 0,00 |
| Totale costi ripristino Non conformità | | | 1.250,00 |

Bilanci

LOTTO 02 - Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

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

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (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 2024 - 1 Semestre - Comune di PIGNOLA - Zona B1/Centrale/CENTRO STORICO - VIA UMBERTO - VIA REG. MARGHERITA - LARGO S. NICOLA - VIA... - Destinazione Commerciale - Laboratori - Stato conservativo Normale | 350,00 | 1,00 |
| Valore OMI minimo | Anno 2024 - 1 Semestre - Comune di PIGNOLA - Zona B1/Centrale/CENTRO STORICO - VIA UMBERTO - VIA REG. MARGHERITA - LARGO S. NICOLA - VIA... - Destinazione Commerciale - Laboratori - Stato conservativo Normale | 270,00 | 1,00 |
| Prezzo medio ponderato (€/m²) | | 310,00 | 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 | - | 310,00 | - |
| Data = 04/12/2024 | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie principale = 131,2 m ² | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale = 131,2 m ² | 1,000 | 0,00 | 0,00 |
| | Prezzo medio corretto | 310,00 €/m² | |
| | Superficie (SUP) | 131,21 m² | |

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (310,00 €/m²) per la superficie PESCOPIAGANO (PZ), data rapporto venerdì 28/06/2024

Pagina 71 di 88

commerciale (131,2 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 40.675,10 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

Valore di mercato

| Valore di mercato | [Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità] | |
|---------------------------|--|------------|
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Costi non conformità | Costi non conformità | 1.250,00 |
| Stima per Punti di merito | Stima per punti di merito | 40.675,10 |

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

40.675,10-1.250,00 = 39.500,00 €

Diconsi Euro trentanovemilacinquecento

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

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

| N. | Compendio Immobiliare e Valutazione | Valore (€) |
|----|--|------------------|
| 1 | Per l'immobile classificato come Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ) | |
| | il Valore di mercato alla data di stima del 28/06/2024 | 43.600,00 |
| | è pari a 43.600,00 € per 103,0 m ² pari a 423,30 €/m ² | |
| | il Valore Assicurabile alla data di stima del 28/06/2024 | |
| | è pari a € per 103,0 m ² pari a 0,00 €/m ² | |
| | il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 28/06/2024 | |
| | è pari a € per 103,0 m ² pari a 0,00 €/m ² | |
| | Totale | 43.600,00 |

Lotto 02 - Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

| N. | Compendio Immobiliare e Valutazione | Valore (€) |
|----|--|------------------|
| 1 | Per l'immobile classificato come Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ) | |
| | il Valore di mercato alla data di stima del 28/06/2024 | 39.500,00 |
| | è pari a 39.500,00 € per 131,2 m ² pari a 301,07 €/m ² | |
| | il Valore Assicurabile alla data di stima del 28/06/2024 | |
| | è pari a € per 131,2 m ² pari a 0,00 €/m ² | |
| | il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 28/06/2024 | |
| | è pari a € per 131,2 m ² pari a 0,00 €/m ² | |
| | Totale | 39.500,00 |

Totale Lotti **83.100,00**

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto venerdì 28/06/2024

Pagina 73 di 88

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568890285bccc0978461384a9633ee5b

01 - Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

| Compendio catastale | Valore (€) |
|--|------------------|
| Appartamento sito in Via REGINA MARGHERITA, 55 PIGNOLA (PZ) Valore di mercato (28/06/2024) Fg. 27 Part. 111 Sub. 1 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 117,75 € Superficie di 68,00 m ² per 641,18 €/m ² pari a | 43.600,00 |
| Totale | 43.600,00 |

02 - Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

| Compendio catastale | Valore (€) |
|--|------------------|
| Laboratorio artigianale sito in Via CAVOUR, 86 PIGNOLA (PZ) Valore di mercato (28/06/2024) Fg. 27 Part. 111 Sub. 2 C 3 -Laboratori per arti e mestieri Rendita 36,00 € Superficie di 56,00 m ² per 705,36 €/m ² pari a | 39.500,00 |
| Totale | 39.500,00 |

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

| Compendio immobiliare | Valore (€) |
|---|------------------|
| Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Via REGINA MARGHERITA, 55 PIGNOLA (PZ) | |
| il Valore di mercato alla data di stima del 28/06/2024 | |
| Proprietario | |
| 1 Nozzi Nicola Comune di PIGNOLA Fg. 27 Part. 111 Sub. 1 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 117,75 € Quota 5/12 di 43.600,00 | 18.166,67 |
| Totale in proprietà | 18.166,67 |
| 2 Muro Margherita Comune di PIGNOLA Fg. 27 Part. 111 Sub. 1 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 117,75 € Quota 7/12 di 43.600,00 | 25.433,33 |
| Totale in proprietà | 25.433,33 |
| Totale in proprietà | 43.600,00 |

Totale 01 - Appartamento Via REGINA MARGHERITA, 55 - 85010 - PIGNOLA (PZ) 43.600,00

02 - Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ)

| Compendio immobiliare | Valore (€) |
|---|------------------|
| Per l'immobile classificato come Laboratorio artigianale sito in Via CAVOUR, 86 PIGNOLA (PZ) | |
| il Valore di mercato alla data di stima del 28/06/2024 | |
| Proprietario | |
| 1 Nozzi Nicola Comune di PIGNOLA Fg. 27 Part. 111 Sub. 2 C 3 -Laboratori per arti e mestieri Rendita 36,00 € Quota 5/12 di 39.500,00 | 16.458,33 |
| Totale in proprietà | 16.458,33 |
| 2 Muro Margherita Comune di PIGNOLA Fg. 27 Part. 111 Sub. 2 C 3 -Laboratori per arti e mestieri Rendita 36,00 € Quota 7/12 di 39.500,00 | 23.041,67 |
| Totale in proprietà | 23.041,67 |
| Totale in proprietà | 39.500,00 |

Totale 02 - Laboratorio artigianale Via CAVOUR, 86 - 85010 - PIGNOLA (PZ) 39.500,00

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

| Num. | Denominazione | Valore |
|---------------|---------------|------------------|
| 1 | | 34.625,00 |
| 2 | | 48.475,00 |
| Totale | | 83.100,00 |



RISPOSTE AI QUESITI

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

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che il creditore procedente [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] (TV) alla Via [REDACTED] n.1, partita IVA [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], rappresentata e difesa dagli [REDACTED] e [REDACTED], domiciliati presso lo studio dell' [REDACTED] (PZ) alla [REDACTED] ha optato per il deposito di "certificazione notarile" redatta il 05 maggio 2022 e successiva del 26 luglio 2023 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia. I dati catastali attuali e storici del compendio pignorato sono quelli indicati nella certificazione notarile.

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

- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro), per ciascun dei beni oggetto di pignoramento, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni 13/04/2002) la trascrizione del pignoramento, avvenuto in data 13/04/2022;

- nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici e sono state depositate le visure catastali storiche dei beni, risalenti fino alla data dell'atto di acquisto originario.

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

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

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

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

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

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati.

I beni oggetto di pignoramento risultano essere:

- unità immobiliare ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Regina Margherita, civico 55, intestata ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], nato a Pignola (PZ) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] avente diritto di piena proprietà per la quota 5/12 in regime di comunione dei beni e [REDACTED], nata Pignola (PZ) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] avente diritto di piena proprietà per la quota 7/12 in regime di comunione dei beni. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 27 particella 111, sub.1, graffata con particella 92, sub.2, piano terra e primo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 117,75, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;

- unità immobiliare ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Cavour, civico 86, intestata ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], nato a Pignola (PZ) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] avente diritto di piena proprietà per la quota 5/12 in regime di comunione dei beni e [REDACTED], nata Pignola (PZ) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] avente diritto di piena proprietà per la quota 7/12 in regime di comunione dei beni. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 27 particella 111, sub.2, piano terra e primo, categoria C/3, classe 1, consistenza 41 mq, rendita € 36,00, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento.

Le due unità immobiliari innanzi descritte e, oggetto di pignoramento, sono collegate tra loro, pertanto, lo scrivente Esperto Stimatore individua un unico lotto di vendita, in modo da attribuire un giusto 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 costituito da una unità immobiliare ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Regina Margherita, civico 55, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al

foglio di mappa 27 particella 111, sub.1, graffata con particella 92, sub.2, piano terra e primo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 117,75.

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona centrale del Comune di Pignola (PZ) alla Via Regina Margherita, civico 55; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Essa è situata al piano terra e primo di un complesso a carattere residenziale. Al compendio immobiliare si accede direttamente da Via Regina Margherita. L'edificio che compone il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito ante 67 e riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990. Strutturalmente il fabbricato risulta costruito con struttura portante in muratura di pietrame e malta, i solai in muratura e tavelloni in laterizio. La copertura è realizzata a falde inclinate con manto di copertura di tegole completa di canali di gronda e discendenti.

L'unità abitativa oggetto di stima, si compone di ingresso/cucina, soggiorno, bagno, due camere con balcone al piano terra, camera con balcone e bagno al piano primo. Presenta un livello di finitura medio e uno stato di manutenzione adeguato. È dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento.

L'altezza dei vari ambienti è pari a 2.70 metri.

L'unità abitativa è collegata tramite una scala interna con il deposito e con il garage posti al piano terra e primo con accesso da Via Cavour, civico 86.

Non esiste attestato di prestazione energetica. Per redigere tale attestato sono necessari € 350,00 (trecentocinquanta/00) oltre IVA e Cassa come per legge.

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da una unità immobiliare ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Cavour, civico 86, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 27 particella 111, sub.2, piano terra e primo, categoria C/3, classe 1, consistenza 41 mq, rendita € 36,00.

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in zona centrale del Comune di Pignola (PZ) alla Via Cavour, civico 86; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Essa è situata al piano terra e primo di un complesso a carattere residenziale.

Al compendio immobiliare si accede direttamente da Via Cavour. L'edificio che compone il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito ante 67 e riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990. Strutturalmente il fabbricato risulta costruito con struttura portante in muratura di pietrame e malta, i solai in muratura e tavelloni in laterizio. La copertura è realizzata a falde inclinate con manto di copertura di tegole completa di canali di gronda e discendenti.

L'unità oggetto di stima, si compone di garage, deposito al piano terra, deposito al piano primo. Presenta un livello di finitura medio e uno stato di manutenzione adeguato. È dotato di impianto elettrico. L'altezza dei vari ambienti è pari a 2.70 metri al piano terra e 2,30 al piano primo.

Il compendio pignorato è collegata tramite una scala interna con l'unità abitativa posta al piano terra e primo con accesso da Via Regina Margherita, civico 55.

Le due unità immobiliari innanzi descritte e, oggetto di pignoramento, sono collegate tra loro, pertanto, lo scrivente Esperto Stimatore individua un unico lotto di vendita, in modo da attribuire un giusto valore.

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 sia le visure attuali che storiche del bene de quo sia al NCT che NCEU e la relativa planimetria catastale corrispondente.

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da una unità immobiliare ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Regina Margherita, civico 55, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 27 particella 111, sub.1, graffata con particella 92, sub.2, piano terra e primo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 117,75.

L'unità immobiliare innanzi descritta e, oggetto di pignoramento, risulta intestata al sig.ri [REDACTED], nato a Pignola (PZ) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] avente diritto di piena proprietà per la quota 5/12 in regime di comunione dei beni e [REDACTED], nata Pignola (PZ) il [REDACTED] c.f. [REDACTED].

[REDACTED] avente diritto di piena proprietà per la quota 7/12 in regime di comunione dei beni.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, in fase di sopralluogo, ha constatato la non conformità tra lo stato reale dei

luoghi e la planimetria catastale depositata nell'anno 1939, infatti, la stessa non coincide con il progetto di riparazione ai sensi della Legge 219/81 approvato.

Per quanto su esposto, si rende necessario un aggiornamento catastale al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi con la planimetria catastale. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di circa € 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00).

LOTTO 2

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

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da una unità immobiliare ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Cavour, civico 86, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 27 particella 111, sub.2, piano terra e primo, categoria C/3, classe 1, consistenza 41 mq, rendita € 36,00.

L'unità immobiliare innanzi descritta e, oggetto di pignoramento, risulta intestata ai sig.ri [REDACTED], nato a Pignola (PZ) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] avente diritto di piena proprietà per la quota 5/12 in regime di comunione dei beni e [REDACTED], nata Pignola (PZ) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] avente diritto di piena proprietà per la quota 7/12 in regime di comunione dei beni.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, in fase di sopralluogo, ha constatato la non conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale depositata nell'anno 1939, infatti, la stessa non coincide con il progetto di riparazione ai sensi della Legge 219/81 approvato.

Per quanto su esposto, si rende necessario un aggiornamento catastale al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi con la planimetria catastale. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di circa € 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00).

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

LOTTO 1

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

- unità immobiliare ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Regina Margherita, civico 55, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 27 particella 111, sub.1, graffata con particella 92, sub.2, piano terra e primo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 117,75.

L'unità immobiliare innanzi descritta e, oggetto di pignoramento, risulta intestata ai sig.ri [REDACTED] nato a Pignola (PZ) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] avente diritto di piena proprietà per la quota 5/12 in regime di comunione dei beni e [REDACTED], nata Pignola (PZ) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] avente diritto di piena proprietà per la quota 7/12 in regime di comunione dei beni.

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa confina a:

- nord con mappale 110 salvo se altri;
- est con Via Cavour salvo se altri;
- sud con mappale 112 salvo se altri;
- ovest con Via Regina Margherita salvo se altri.

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

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite pignorato non è conforme rispetto alla planimetria catastale depositata nell'anno 1939 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, infatti, la stessa non coincide con il progetto di riparazione ai sensi della Legge 219/81 approvato.

Per quanto su esposto, si rende necessario un aggiornamento catastale al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi con la planimetria catastale. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di circa € 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00).

PREZZO BASE: € 43.600,00 (Quarantatremilaseicento/00).

LOTTO 2

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

- unità immobiliare ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Cavour, civico 86, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 27 particella 111, sub.2, piano terra e primo, categoria C/3, classe 1, consistenza 41 mq, rendita € 36,00.

L'unità immobiliare innanzi descritta e, oggetto di pignoramento, risulta intestata ai sig.ri [redacted] nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] avente diritto di piena proprietà per la quota 5/12 in regime di comunione dei beni e [redacted], nata Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] avente diritto di piena proprietà per la quota 7/12 in regime di comunione dei beni.

Il compendio immobiliare della presente indagine valutativa confina a:

- nord con mappale 110 salvo se altri;
- est con Via Cavour salvo se altri;
- sud con mappale 112 salvo se altri;
- ovest con Via Regina Margherita salvo se altri.

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

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite pignorato non è conforme rispetto alla planimetria catastale depositata nell'anno 1939 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, infatti, la stessa non coincide con il progetto di riparazione ai sensi della Legge 219/81 approvato.

Per quanto su esposto, si rende necessario un aggiornamento catastale al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi con la planimetria catastale. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di circa € 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00).
PREZZO BASE: € 39.500,00 (Trentanovemilacinquecento/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 una unità immobiliare ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Regina Margherita, civico 55, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 27 particella 111, sub.1, graffata con particella 92, sub.2, piano terra e primo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 117,75, intestata ai sig.ri [redacted], nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] avente diritto di piena proprietà per la quota 5/12 in regime di comunione dei beni e [redacted], nata Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] avente diritto di piena proprietà per la quota 7/12 in regime di comunione dei beni, in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita dei 09 settembre 2004 per notar dott. Bianchini Francesco di Potenza, repertorio n.40775, raccolta n.3639, trascritto a Potenza il 13 settembre 2004 al n.10114 (cfr. allegato Compravendita rep.n.40775) con il quale i sig.ri [redacted] nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted], per i diritti pari a 1/6 dell'intero e [redacted], nata a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] per i diritti pari a 4/6 dell'intero, hanno venduto ai sig.ri [redacted] nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] e [redacted], nata Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] il diritto di comproprietà per la quota pari a 5/6 dell'intero;
- ai sig.ri [redacted], nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] e [redacted], nata a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] il bene è pervenuto per i diritti pari a 1/6 ciascuno dell'intero, in virtù della successione legittima di Muro Giuseppe, nato ad Avigliano (PZ) il 14 febbraio 1995; giusta denuncia di successione n.733, volume n.159, presentata all'Ufficio del registro di Potenza il 12 giugno 1995;
- alla sola sig.ra [redacted], nata a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] per i diritti pari a 3/6 dell'intero, in virtù dell'atto di compravendita del 30 dicembre 1965 per notar dott. Zotta di Potenza, repertorio n.39326, registrato a Potenza in data 11 gennaio 1966 al n.110 e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Potenza il 12 gennaio 1966 ai nn.863/341797.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da una unità immobiliare ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Cavour, civico 86, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 27 particella 111, sub.2, piano terra e primo, categoria C/3, classe 1, consistenza 41 mq, rendita € 36,00, intestata ai sig.ri [redacted], nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] e [redacted] avente diritto di piena proprietà per la quota 5/12 in regime di comunione dei beni e [redacted], nata Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] avente diritto di piena proprietà per la quota 7/12 in regime di comunione dei beni, in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita del 09 settembre 2004 per notar dott. Bianchini Francesco di Potenza, repertorio n.40775, raccolta n.3639, trascritto a Potenza il 13 settembre 2004 al n.10114 (cfr. allegato Compravendita rep.n.40775)

con il quale i sig.ri [redacted], nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted], per i diritti pari a 1/6 dell'intero e [redacted], nata a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted], per i diritti pari a 4/6 dell'intero, hanno venduto ai sig.ri [redacted], nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] e [redacted], nata Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] il diritto di comproprietà per la quota pari a 5/6 dell'intero;

- ai sig.ri [redacted], nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] e [redacted], nata a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted], il bene è pervenuto per i diritti pari a 1/6 ciascuno dell'intero, in virtù della successione legittima di [redacted], nato ad Avigliano (PZ) il [redacted]; giusta denuncia di successione n.733, volume n.159, presentata all'Ufficio del registro di Potenza il 12 giugno 1995;
- alla sola sig.ra [redacted], nata a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted], per i diritti pari a 3/6 dell'intero, in virtù dell'atto di compravendita del 30 dicembre 1965 per notar dott. Zotta di Potenza, repertorio n.39326, registrato a Potenza in data 11 gennaio 1966 al n.110 e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Potenza il 12 gennaio 1966 ai nn.863/341797.

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 compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da unità immobiliare ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Regina Margherita, civico 55, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 27 particella 111, sub.1, graffata con particella 92, sub.2, piano terra e primo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 117,75.

Sulla base degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Pignola (PZ), si è potuto verificare che l'edificazione del bene è antecedente al 1.9.1967 e lo stesso è stato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990.

Per quanto predetto, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- progetto di riparazione approvato;
- decreto 219/81 - Contratto di appalto dei lavori;
- certificato di ultimazione lavori;
- dichiarazione di abitabilità ed agibilità.

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

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da una unità immobiliare ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Cavour, civico 86, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 27 particella 111, sub.2, piano terra e primo, categoria C/3, classe 1, consistenza 41 mq, rendita € 36,00.

Sulla base degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Pignola (PZ), si è potuto verificare che l'edificazione del bene è antecedente al 1.9.1967 e lo stesso è stato riparato ai sensi della Legge 219/81 negli anni 1990.

Per quanto predetto, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- progetto di riparazione approvato;
- decreto 219/81 - Contratto di appalto dei lavori;
- certificato di ultimazione lavori;
- dichiarazione di abitabilità ed agibilità.

Lo stato dei luoghi non 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 alla data del sopralluogo (02 ottobre 2023) risulta occupato dai debitori esecutati sig.ri [redacted], nato a Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted]

[redacted] avente diritto di piena proprietà per la quota 5/12 in regime di comunione dei beni e [redacted], nata Pignola (PZ) il [redacted], c.f. [redacted] avente diritto di piena proprietà per

la quota 7/12 in regime di comunione dei beni e dai rispettivi figli.

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

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa alla data del sopralluogo (02 ottobre 2023) risulta occupato dai debitori esecutati sig.ri [REDACTED] nato a Pignola (PZ) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] avente diritto di piena proprietà per la quota 5/12 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] nata Pignola (PZ) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] avente diritto di piena proprietà per la quota 7/12 in regime di comunione dei beni e dai rispettivi figli.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Il sottoscritto esperto Stimatore ha provveduto a definire per il bene pignorato la superficie catastale, introdotta con il D.P.R. 138/98. Il computo delle superficie dei diversi locali che costituiscono l'unità immobiliare si effettua definendone preliminarmente la specifica funzione, distinta tra "principale", "accessoria" e "pertinenziale". Infatti, mentre la superficie degli spazi a destinazione principale viene sempre computata per intero, le superficie degli spazi accessori e pertinenziali contribuiscono alla definizione della superficie catastale dell'unità immobiliare attraverso coefficienti di ragguaglio minori o uguali all'unità.

Con riferimento a quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 si specifica che:

- rientrano nel calcolo della Superficie Catastale tutti i muri interni ed esterni per uno spessore massimo di 50 cm, nonché i muri comunione con le altre proprietà computati al 50% per uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è intestato ai sig.ri [REDACTED], nato a Pignola (PZ) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] [REDACTED] avente diritto di piena proprietà per la quota 5/12 in

regime di comunione dei beni e M. [redacted], nata Pignola (PZ) il [redacted] 7, c.f. [redacted] avente diritto di piena proprietà per la quota 7/12 in regime di comunione dei beni. Non è possibile la separazione in natura della quota in titolarità degli esecutati.

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

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

- situazione integrale di stato di famiglia;
- certificato anagrafico di stato civile;
- certificato di residenza;
- estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio.

Dal certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pignola (PZ), emerge che alla data del pignoramento e a tutt'oggi, gli esecutati sig. [redacted], nato a Pignola (PZ) il [redacted] 64, c.f. [redacted] e sig.ra [redacted], nata Pignola (PZ) il [redacted] 7, c.f. [redacted]

sono residenti alla Via Pegina Margherita n.54 del Comune di Pignola (PZ).

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, risulta che il sig. [redacted], nato a Pignola (PZ) il [redacted] c.f. [redacted] sig.ra [redacted] nata Pignola (PZ) il [redacted] 7, c.f. [redacted] hanno contratto matrimonio il giorno [redacted] nel Comune di Pignola (PZ).

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 la proprietà in data 02/10/2023;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

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

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

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

ELENCO DOCUMENTI

| N. | Documento | Accodato | Allegato al file pdf | Stampa separata |
|----|---|----------|----------------------|-----------------|
| 1 | NCEU_Foglio 27_part.IIa 111_sub. 1_Storica | ✓ | x | x |
| 2 | NCEU_Foglio 27_part.IIa 111_sub.1_Attuale | ✓ | x | x |
| 3 | Elenco Immobili fabbricati_Foglio 27_part.IIa 111 | ✓ | x | x |
| 4 | Estratto di mappa_Foglio 27_part.IIa 111 | ✓ | x | x |
| 5 | Planimetria Catastale_Foglio 27_part.IIa 111_sub.1 | ✓ | x | x |
| 6 | Planimetria Stato di fatto_Foglio 27_part.IIa 111_sub.1_Piano Terra | ✓ | x | x |
| 7 | Planimetria Stato di fatto_Foglio 27_part.IIa 111_sub.1_Piano Primo | ✓ | x | x |
| 8 | Ortofoto_NCEU_Foglio 27_part.IIa 111 | ✓ | x | x |
| 9 | Progetto di Riparazione_Legge 219_81 | ✓ | x | x |
| 10 | Decreto 219_81_Contratto di Appalto | ✓ | x | x |
| 11 | Certificato di Ultimazione dei Lavori | ✓ | x | x |
| 12 | Dichiarazione di Agibilità | ✓ | x | x |
| 13 | Compravendita rep. 40775 del 09_09_2004 | ✓ | x | x |
| 14 | Certificato Anagrafico di Stato Civile [REDACTED] | ✓ | x | x |
| 15 | Certificato Anagrafico di Stato Civile [REDACTED] | ✓ | x | x |
| 16 | Certificato Integrale di Stato di Famiglia | ✓ | x | x |
| 17 | Comunicazione di Residenza [REDACTED] | ✓ | x | x |
| 18 | Comunicazione di Residenza [REDACTED] | ✓ | x | x |
| 19 | Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio | ✓ | x | x |

| N. | Documento | Accodato | Allegato al file pdf | Stampa separata |
|----|---|----------|----------------------|-----------------|
| 1 | NCEU_Foglio 27_part.IIa 111_sub. 2_Attuale | ✓ | x | x |
| 2 | NCEU_Foglio 27_part.IIa 111_sub. 2_Storica | ✓ | x | x |
| 3 | Planimetria Catastale_Foglio 27_part.IIa 111_sub.2 | ✓ | x | x |
| 4 | Planimetria Stato di fatto_Foglio 27_part.IIa 111_sub.2_Piano Terra | ✓ | x | x |
| 5 | Planimetria Stato di fatto_Foglio 27_part.IIa 111_sub.2_Piano Primo | ✓ | x | x |

FIRME

Giuseppe Araneo

