

■ Data della valutazione

martedì 13/11/2018

■ Data del rapporto

martedì 13/11/2018

Perizia di stima

Opificio Industriale - Zona Industriale, località Santa Loja - 85050 Tito (PZ)

■ Numero della pratica

Procedimento n.28/2018 R.G.E.

■ Richiedente valutazione

TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

■ Valutatore

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



■ Tipo di Valutazione

Giudiziaria

■ Stato della pratica

Terminata

■ Oggetto

Perizia di stima di un Opificio Industriale ubicato nel Comune di Tito (PZ) alla Zona Industriale, località Santa Loja.

Valore

458.000,00 € Diconsi Euro quattrocentocinquantaottomila

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Opificio Industriale - Zona Industriale, Contrada Santa Loja - 85050 Tito (PZ)

1	Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)	
Classificazione	Opificio	
Comune	TITO	
Indirizzo	Contrada Santa loja,	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali	*** omissis ***	
Superficie (m²)	1.584,85	
Valore unitario (€/m²)	288,99	
Valore di mercato (€)	458.000,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Opificio, sito in Contrada SANTA LOJA - Zona Industriale Tito Scalo - TITO (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/11/2018.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di TITO Comune Catastale di TITO

Catasto Fabbricati

Fg. *** omissis *** Part. *** omissis *** Categoria: D 1 -Opifici, Rendita 11.945,50 €

Catasto Terreni

Fg. *** omissis *** Part. *** omissis *** Qualità: Ente Urbano, 0 ha 40 a 88 ca

PREMESSA

Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Esecuzione Immobiliari dott.ssa Daniela di Gennaro, in data 20 giugno 2018, con ordinanza depositata in Cancelleria in data 19 giugno 2018, conferiva al sottoscritto geom. Giuseppe Araneo, con studio in 85020 Pescopagano (PZ) alla Piazza Sibilla n°16, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n°2710, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Melfi (PZ) al n°53 dal 2006, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. al fine della valutazione di stima dei beni pignorati di cui al procedimento n.28/2018 R.G.E.. In data 28 giugno 2018 accettavo l'incarico e prestavo giuramento di rito con le modalità telematiche.

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

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

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

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

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

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

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

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

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

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

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

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

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

" se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

" se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data

anteriore 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 anteriore 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 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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - " nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - " nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso

cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai

fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) stimandone - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

- " indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- " precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- " precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili

oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

Il Giudice autorizzava 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 estrarre 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 - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Valutatore	Geom. Giuseppe Araneo Piazza Sibilla, 16 - 85020 PESCAPAGANO - PZ Tel. (+39) 976 5658 Cel. (+39) 335 7533223 Nato il 31/05/1972 a PESCAPAGANO CF: RNAGPP72E31G496M
Custode Giudiziario	*** omissis ***
Creditore procedente	*** omissis ***
Debitore	*** omissis ***

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
20/06/2018	Nomina Esperto Stimatore Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Esecuzione Immobiliari dott.ssa Daniela di Gennaro, in data 20 giugno 2018, con ordinanza depositata in Cancelleria in data 19 giugno 2018, conferiva al sottoscritto geom. Giuseppe Araneo, con studio in 85020 Pescopagano (PZ) alla Piazza Sibilla n°16, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n°2710, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Melfi (PZ) al n°53 dal 2006, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. al fine della valutazione di stima dei beni pignorati di cui al procedimento n.28/2018 R.G.E..
28/06/2018	Accettazione Incarico Esperto Stimatore Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) L'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. è stata depositata in data 28 giugno 2018 con le modalità telematiche.
28/06/2018	Data dell'udienza d'incarico e giuramento Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame delle regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il giorno 10 gennaio 2019. Il relativo giuramento della nomina da parte del sottoscritto Esperto Stimatore è stato depositato in data 28 giugno 2018 con le modalità telematiche.
03/07/2018	Esame documentale Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 3 luglio 2018 ha estratto copia del fascicolo della procedura ed ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza della documentazione ipo-catastale, prodotta dal creditore procedente, aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento.
13/07/2018	Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 13 luglio 2018 ha acquisito le visure catastali e l'estratto di mappa dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate e, risultano corrispondenti alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.
16/07/2018	Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 16 luglio 2018 ha acquisito le planimetrie catastali dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate.
16/07/2018	Accesso alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 16 luglio 2018 ha acquisito la visura storica del debitore con le modalità telematiche.
20/07/2018	Accesso all'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 20 luglio 2018 ha acquisito all'Ufficio delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, le visure ipotecarie del debitore.

20/07/2018	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 20 luglio 2018 ha effettuato richiesta al Comune di Tito (PZ) - Ufficio Tecnico della visione ed estrarre copia dei titoli abilitativi edilizi del bene pignorato.
20/07/2018	Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 20 luglio 2018 ha effettuato richiesta all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Potenza della visione ed estrarre copia dei tipi di frazionamenti e mappale attinenti il bene pignorato.
24/07/2018	Ricerca dati immobiliari comparabili Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 24 luglio 2018 ha effettuato ricerche telematiche per l'individuazione dei beni comparabili.
30/07/2018	Sopralluogo al bene immobile Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 30 luglio 2018 alle ore 09:00 previo invito concordato con l'avv. *** omissis *** in qualità di Custode Giudiziario, spedito a tutte le parti, si è recato presso i beni pignorati per l'immissione in possesso (I° accesso).
30/07/2018	Accesso all'Ufficio tecnico del Consorzio Sviluppo Industriale Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 30 luglio 2018 ha effettuato richiesta al Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza della visione ed estrarre copia dei titoli abilitativi edilizi del bene pignorato.
08/08/2018	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 8 agosto 2018 ha acquisito all'Ufficio delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia degli atti di compravendita (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 l'immobile oggetto di pignoramento.
08/08/2018	Accesso all'Ufficio tecnico del Consorzio Sviluppo Industriale Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 8 agosto 2018 ha ottenuto e ritirato dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza i grafici e relativi titoli abilitativi edilizi del bene pignorato.
07/09/2018	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 7 settembre 2018 ha ottenuto e ritirato dal Comune di Tito - Ufficio Tecnico i titoli abilitativi edilizi del bene pignorato.
07/09/2018	Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 7 settembre 2018 ho ottenuto e ritirato dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Potenza copia dei tipi di frazionamenti e mappale attinenti il bene pignorato.
16/11/2018	Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 16 novembre 2018 ha acquisito le visure catastali dei beni comparabili dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

23/11/2018	Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore)
	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 23 novembre 2018 ha acquisito le visure catastali ed estratto di mappa di ulteriori beni comparabili dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate.
27/11/2018	Accesso all'Ufficio Anagrafe Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore)
	Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 27 novembre 2018 ha acquisito dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza il certificato di residenza, estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine del debitore.
17/12/2018	Consegna finale Araneo Geom. Giuseppe (Valutatore)
	La presente versione del documento è da considerarsi definitiva.

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Valore di mercato

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 martedì 13/11/2018

Pagina 19 di 85

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

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

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
	01 Opificio Industriale - Zona Industriale, Contrada Santa Loja - 85050 Tito (PZ)
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)

■ Denominazione

Data inserimento	15/10/2018	Data ultima modifica	17/12/2018
Codice	Subject_28/2018		
Classificazione	Opificio		
Denominazione	Opificio Industriale		
Destinazione	Industriale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In locazione		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	1.584,85 m ² Cdiv - Superficie Esterna Lorda (...)		



■ Ubicazione

Contrada SANTA LOJA,
Zona Industriale Tito Scalo 85050 TITO - (PZ)
Zona OMI: E1/Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASC...

■ Descrizione principale

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un Opificio Industriale con annessa corte pertinenziale esclusiva, nelle strutture e nei locali di pertinenza adibiti a deposito e locale tecnico, ubicati nell'Area Industriale alla contrada Santa Loja del Comune di Tito (PZ), censito al NCEU del Comune di Tito (PZ) al foglio di mappa *** omissis *** particella ***omissis***, piano T, Categoria D/1, rendita € 11.945,50.

■ Descrizione pertinenze

Corte pertinenziale esclusiva, nelle strutture e nei locali di pertinenza adibiti a deposito e locale tecnico.

■ Provenienza e titolarità

Il compendio pignorato risulta essere pervenuto alla Società ***omissis*** con atto di compravendita per notar dott.ssa ***omissis*** del 7 ottobre 1999, repertorio n. ***omissis***, raccolta n. ***omissis***, registrato a Potenza il 25 ottobre 1999 al n. ***omissis*** e trascritto in data 28 ottobre 1999 ai nn. ***omissis***, repertorio n. ***omissis*** con il quale il Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza ha venduto il lotto nell'Area Industriale del Comune di Tito (PZ), particella ***omissis***, alla Società ***omissis*** che a sua volta ha realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento censito al NCEU al foglio di mappa ***omissis*** particella ***omissis***, piano T, Categoria D/1 per la quota di 1000/1000. Al Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza il bene pignorato è pervenuto con atto di cessione di diritti a titolo oneroso a rogito nel notaio ***omissis*** del 6 maggio 1997, trascritto a Potenza il 15 maggio 1997 ai nn. ***omissis***, con cui la società ***omissis*** cedeva la piena proprietà, tra l'altro, del terreno in Tito (PZ) al foglio ***omissis***, particelle ***omissis***.

Il bene pignorato è di proprietà della Società ***omissis*** giusto verbale di trasformazione a rogito del notaio ***omissis*** del 17 marzo 2005, trascritto il 8 aprile 2005 ai nn. ***omissis***, con cui la Società ***omissis*** si trasformava in Società ***omissis*** (verbale non volturato) avente diritti reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.

■ Urbanistica e vincoli

Il bene oggetto di pignoramento secondo il vigente P.R.G. del Comune di Tito (PZ) ricade nella zona destinata ad attività industriale. Sono ammesse soltanto costruzioni corrispondenti al carattere specifico della zona previsto dal Piano. Nei lotti industriali non sono consentiti locali ad abitazioni, tranne alloggi di servizio per custodi e per il personale tecnico la cui presenza continua in loco è indispensabile.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Opificio
Destinazione	Industriale
Proprietà	

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	TITO		
Zona	Zona Industriale Tito Scalo		
Indirizzo	Contrada SANTA LOJA		
Civico		Cap	85050
Latitudine	***omissis***	Longitudine	***omissis***

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con mappale ***omissis*** salvo sealtri;
- est con mappale ***omissis*** salvo sealtri;
- sud con strada Consortile;
- ovest con strada Consortile.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato con cortile di pertinenza, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

Al compendio pignorato si accede direttamente dalla strada Consortile dove sono presenti l'accesso carrabile e pedonale.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza

Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

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

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

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

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	927,00	1,00	927,00
Superficie portico	SPO	30,00	0,35	10,50
Superficie locali tecnici	SLT	37,00	1,15	42,55
Superficie esterna esclusiva	Se	2.887,00	0,10	288,70
Superficie uffici	SUF	136,00	1,75	238,00
Superficie magazzini	SMA	71,00	1,10	78,10

Totale Superficie (m ²)	4.088,00	1.584,85
Totale Volume Commerciale (m ³)		-

■ Consistenza per il PianoTerra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Opificio	927,00	S1	1,00	927,00
Portico	30,00	SPO	0,35	10,50
Servizi Tecnici	37,00	SLT	1,15	42,55
Superficie esterna esclusiva	2.887,00	Se	0,10	288,70
Uffici	136,00	SUF	1,75	238,00
Deposito	71,00	SMA	1,10	78,10
Totale per piano	4.088,00			1.584,85

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 4 = 40.000,00 da 2 a 5 = 40.000,00 da 3 a 5 = 40.000,00 da 4 a 5 = 40.000,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	927,0	m ²	1,00
Superficie portico	SPO	30,0	m ²	0,35
Superficie locali tecnici	SLT	37,0	m ²	1,15
Superficie esterna esclusiva	Se	2.887,0	m ²	0,10
Superficie uffici	SUF	136,0	m ²	1,75
Superficie magazzini	SMA	71,0	m ²	1,10
Superficie commerciale	SUP	1.584,9	m ²	1,00

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	6	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-
Tipo di contratto	TCT	contratto locativo	(descrizione libera)	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/11/2018	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)

■ Denominazione

Classificazione	Opificio
Destinazione	Industriale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	TITO	Provincia	PZ
Località/Fraz./Zona	Zona Industriale Tito Scalo		
Posizione	Suburbana		

■ Tipologia immobiliare

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

■ Tipologia edile

Edificio	Capannone		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	1.584,85/1.584,85	100,00
Superficie principale	S1/SUP	927,00/1.584,85	58,49
Superficie portico	SPO/SUP	30,00/1.584,85	1,89
Superficie locali tecnici	SLT/SUP	37,00/1.584,85	2,33
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	2.887,00/1.584,85	182,16
Superficie uffici	SUF/SUP	136,00/1.584,85	8,58
Superficie magazzini	SMA/SUP	71,00/1.584,85	4,48

■ 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-Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 Visura NCEU foglio ***omissis*** part.IIa ***omissis*** del 13/07/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

N. 2 Visura NCT foglio ***omissis*** part.IIa ***omissis*** del 16/07/2018

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

N. 3 Visura NCT foglio ***omissis*** part.IIa ***omissis*** del 13/07/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

N. 4 Visura NCT foglio ***omissis*** part.IIa ***omissis*** del 13/07/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 5 Estratto di Mappa del 13/07/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 6 Opificio - Piano terra del 16/07/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 7 Deposito - Piano Terra del 16/07/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 8 Centrale Termica - Piano Terra del 16/07/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 9 Ortofoto del 13/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

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

■ Elenco Titoli di provenienza (TITOLARITA')

N. 10 Delibera n. ***omissis*** assegnazione lotto del ***omissis***

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia autentica

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

N. 11 Delibera n. ***omissis*** trasferimento lotto del ***omissis***

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia autentica

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

N. 12 Atto di compravendita ASI ***omissis*** del ***omissis***

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia autentica

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

■ Elenco Documenti catastali

N. 13 Tipo di Frazionamento n. ***omissis*** del 1996 del 26/11/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

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

N. 14 Tipo di Frazionamento n. ***omissis*** del 1997 del 26/11/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

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

N. 15 Tipo di Frazionamento n. ***omissis*** del 1998 del 26/11/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

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

N. 16 Tipo Mappale n. ***omissis*** del 2002 del 26/11/2018

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

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

■ Elenco Documenti generici

N. 17 Visura Storica Camera di Commercio del 26/11/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

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

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

N. 18 Concessione Edilizia del 08/11/2018

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. 19 Parere Sanitario del 08/11/2018

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

N. 20 Progetto Tav.1 Planimetria Catastale del 09/08/2018

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia autentica

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

N. 21 Progetto Tav.2 Planimetria Generale del 09/08/2018

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia autentica

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

N. 22 Progetto Tav.5 Opificio del 09/08/2018

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia della copia autentica

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

N. 23 Progetto Tav.6 Servizi Tecnici del 09/08/2018

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia autentica

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

N. 24 Progetto Tav.7 Centrale Termica del 09/08/2018

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Copia autentica

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

N. 25 Fine Lavori del 08/11/2018

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

■ Elenco Contratti

N. 26 Contratto di fitto del 26/11/2018

Il documento proviene dal Proprietario.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Contratti.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 27 Ingresso Lotto del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 28 Ingresso Opificio del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 29 Deposito del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 30 Servizi Tecnici del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 31 Piazzale del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 32 Piazzale 1 del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 33 Piazzale 2 del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 34 Piazzale 3 del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 35 Ufficio 1 del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 36 Ufficio del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 37 W.C. 1 del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 38 Ingresso del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 39 Corridoio del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 40 W.C. del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 41 Laboratorio del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 42 Laboratorio del 30/07/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ Elenco Documenti amministrativi

N. 43 Certificato Residenza_***omissis*** del 30/11/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

N. 44 Estratto di Matrimonio_***omissis*** del 30/11/2018

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

■ Visure catastali

N. 1 - Visura NCEU foglio ***omissis*** part.IIa ***omissis***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

■ Visure catastali

N. 2 - Visura NCT foglio ***omissis*** part.IIa ***omissis***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

■ Visure catastali

N. 3 - Visura NCT foglio ***omissis*** part.IIa ***omissis***

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2018

Data: 13/07/2018 - Ora: 12.17.31 Segue
Visura n.: T128459 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TITO (Codice: L181)
Catasto Terreni	Provincia di POTENZA Foglio: 13 Particella: 1078

Numero di mappa soppressa dal 19/01/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pura	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Riduzione	Deduzione	Agrario
1	13	1078			SOPPRESSO	00 00				

Notifica
Annotazioni

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1080 - foglio 13 particella 1114

Situazione dell'immobile dal 03/12/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pura	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Riduzione	Deduzione	Agrario
1	13	1078			SEMINATIVO 2	15 65				

Notifica

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 857

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1077

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

■ Visure catastali

N. 4 - Visura NCT foglio ***omissis*** part.IIa ***omissis***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

■ Estratti di mappacatastali

N. 5 - Estratto di Mappa



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



N. 8 - Centrale Termica - Piano Terra

Data: 16-07-2018 - a. T161207 - Richiedente: RNAGPP72E31G49M

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Richiesta di perfezionamento n. 000172493 del 24/06/2002
Planimetria di U.S.G. in Comune di Tito
Zona Industriale
Identificatore Catastrale:
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 1114
Subalterno:
Comune di:
Sezione di:
Foglio di:
Particella:
Subalterno:

Foglio n. 3

Scala 1:500

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA

Diagram showing a building footprint labeled "CENTRALE TORVICA H=3.06". The footprint is rectangular with a small square protruding from one side. A north arrow is located below the footprint.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIA

Catasto del Fabbricati - Situazione al 16/07/2018 - Comune di Tito (CL) - < Foglio: 15 - Particella: 1114 - Subalterno: 0 >
 Richiesta di perfezionamento n. 000172493 del 24/06/2002 - Planimetria di U.S.G. in Comune di Tito - Zona Industriale - Foglio n. 3 - Scala 1:500 - Particella: 1114 - Subalterno: 0

Data: 16-07-2018 - a. T161207 - Richiedente: RNAGPP72E31G49M

Formato scheda: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Sistema giudiziario 10-011

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 9 - Ortofoto



■ Titoli di provenienza (TITOLARITA')

N. 10 Delibera n. ***omissis*** assegnazione lotto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Titoli di provenienza (TITOLARITA')
N. 11 Delibera n. ***omissis*** trasferimento lotto



Titoli di provenienza (TITOLARITA')
N. 12 Atto di compravendita ASI_***omissis***



ASTE GIUDIZIARIE®

[illegible]

APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO

ESTREMA DELL'APPROVAZIONE
DATA IN ESISTENZA DEL DOCUMENTO TRASALATO

TIPO N.	250	ANNO	98
---------	-----	------	----

Si attesta che l'uso del presente foglio
dichiarativo conferisce alla somma vigente
testimoniato per decurtazione dal fascicolo di legge (L.
n. 363) anni dalla data dell'esecuzione.

La proroga della validità oltre tale scadenza deve
essere richiesta all'Ufficio, limitatamente alla par-
ticolare derivante dal trattamento non iniziato.

L'INCARICATO _____
S. DIRIGENTE _____

data _____
Firma (Mod. M. N.) _____
Tributo versato con Prov. N. _____

CONFERMA DI VALIDITÀ

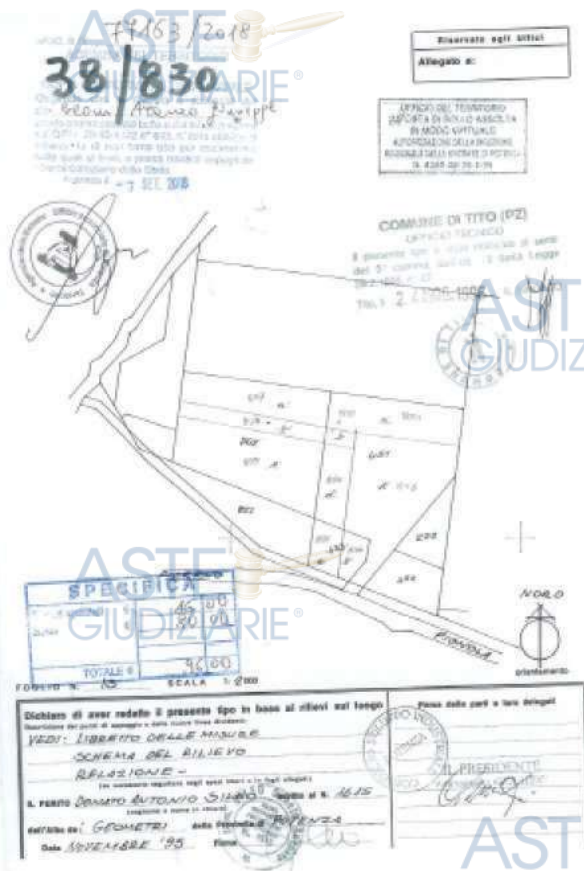
Si dichiara la conferma alla somma vigente
il risultato per decurtazione del fascicolo di legge
e pagamento di proroga per 363 anni dalla data dell'esecu-
zione della validità dell'imposta (per le note particolari
dedotte)

L'INCARICATO _____
S. DIRIGENTE _____

data _____
Firma (Mod. M. N.) _____

VERIFICA DEL TIPO DI CAMPAGNA

S. TECNICO MINISTRALE _____
S. DIRIGENTE _____



Documenti catastali

N. 14 Tipo di Frazionamento n. ***omissis*** del 1997

MINISTERO DELLE FINANZE
DIRETTORATO DEL TESSUTO DI

ESTRATTO DI MAPPA

Comune di **TITO** Sez. Cens. **13963500** Frazione L. **28300**

Il presente estratto autorizzandosi l'uso per la redazione di tipi di frazionamento o tipo mappe.

20 MAG. 1997

CONFERMA DI VALIDITÀ

Il presente estratto è stato verificato e riconosciuto valido per l'uso autorizzato.

PARTICELLE RICHIESTE

Particella	Superficie	Superficie	Superficie
13	560	1.8475	3542
561	561	1.8475	3542

APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO

ESTREMI DELL'APPROVAZIONE

TPO N. 2285 **ANNO 97**

Il sottoscritto l'uso del presente tipo di frazionamento autorizzato alla stessa vigente per l'uso autorizzato del territorio di legge (1) entro 600 metri dalla data sottodivisa.

La presente della natura oltre tale scadenza deve essere richiesta all'Ufficio, fondamento alle parti della stessa nel frattempo più valida.

CONFERMA DI VALIDITÀ

Il presente tipo di frazionamento è stato verificato e riconosciuto valido per l'uso autorizzato.

COMUNE DI TITO (PZ)

UFFICIO TECNICO

Il presente tipo di frazionamento è stato verificato e riconosciuto valido per l'uso autorizzato.

FOGLIO N. 43 **SCALE 1:100**

Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul campo.

Il PIANO GEO. CANTAMITA FANTINO **Isolato al n. 1344**

del Fabbro del GEO. CANTAMITA **del Fabbro del GEO. CANTAMITA**

Data 18/03/97 **Firma**

ASTE GIUDIZIARIE®

SPECIFICA		
Tribut special	€	15 00
Proda	€	0 15
		-
TOTAL E		64 00

[illegible]

Documenti catastali

N. 16 Tipo Mappale n. ***omissis*** del 2002

MINISTERO DELL' ECONOMIA E DELLE FINANZE		pag. 1/2	
AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di POTENZA			
Prageo 10.6.0 - Originale - 2002/117992 [S] - 2002/117992			
Stampa del 07/09/2018 alle ore 12:44:32		pag. 1/2	
Comune	: S1DT		
Foglio	: 0130		
Mappale/i	: 1078,1080		
Tecnico Redattore	: RESTAINO AGOSTINO		
Qualifica	: GEOMETRA		
Provincia di Appartenenza:	POTENZA		
0110062002117992 S1DT 0130 1078,1080 RESTAINO AGOSTINO GEOMETRA POTENZA			
9 780 10 20 366 7.52-GIMC Nota:			
1 100 CHIODO A TERRA			
2 PF02/0240/S1DT 92.4440 496.83 ASSE TRALICCIO			
2 Fr13/0130/S1DT 70.2740 93.79 SPIG. S-O CAB. ENEL			
2 200 207.6320 303.41 CHIODO A TERRA			
1 200 CHIODO A TERRA			
2 100 7.6320 303.39 CHIODO A TERRA			
2 PF09/0130/S1DT 325.0092 44.04 SPIG. RECINTO			
2 300 85.9380 351.44 CHIODO A TERRA			
1 300 CHIODO A TERRA			
2 200 285.9380 351.30 CHIODO A TERRA			
2 PF05/0130/S1DT 158.3140 135.58 SPIG.S-E FABB.			
2 PF02/0240/S1DT 37.3634 339.22 ASSE TRALICCIO			
2 301 378.2860 92.30 SPIG. RECINTO			
2 302 348.9308 22.80 SPIG. RECINTO			
2 305 298.6228 64.95 SPIG. RECINTO			
2 311 319.6480 58.16 SPIG. FABB.			
2 312 345.4950 39.68 SPIG. FABB.			
2 314 362.7130 76.98 SPIG. FABB.			
2 315 363.6900 81.49 SPIG. FABB.			
2 316 364.6360 86.51 SPIG. FABB.			
2 400 379.9840 97.70 CHIODO A TERRA			
1 400 CHIODO A TERRA			
2 300 179.9840 97.72 CHIODO A TERRA			
2 PF02/0240/S1DT 54.1608 288.55 ASSE TRALICCIO			
2 401 250.5392 53.31 SPIG. FABB.			
2 405 267.1462 58.60 SPIG. FABB. C.T.			
2 406 272.1830 57.98 SPIG. FABB. C.T.			
2 407 267.6184 62.32 SPIG. FABB. C.T.			
2 408 272.6040 61.65 SPIG. FABB. C.T.			
2 410 255.8100 37.32 SPIG. FABB.			
2 411 247.6870 39.40 SPIG. FABB.			
2 412 274.1382 63.34 SPIG.RECINTO			
6 CONTORNO LOTTO			
7 5 305 412 301 NC			
7 0 302 RC			
7 0 305 NC			
6 CONTORNO FABBRICATO			
7 5 311 312 314 401 311 RC			
6 CONTORNO FABBRICATO			
7 5 315 316 410 411 315 RC			
6 CONTORNO C.T.			
7 5 405 406 408 407 405 RC			
6 PF02/0240/S1DT Nord:-5996.120 Est:418.931 Att:50			
6 PF13/0130/S1DT Nord:-5618.815 Est:580.579 Att:50			
6 PF09/0130/S1DT Nord:-5333.571 Est:353.513 Att:50			
6 PF05/0130/S1DT Nord:-5734.382 Est:110.620 Att:50			
6 PF02/0240/S1DT Nord:-5995.7270 Est:419.3360 Att:50			

Documenti generici
N. 17 Visura Storica Camera di Commercio



Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)
N. 18 Concessione Edilizia



Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)
N. 19 Parere Sanitario



Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)
N. 20 Progetto Tav.1 Planimetria Catastale



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

N. 21 Progetto Tav.2 Planimetria Generale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

N. 22 Progetto Tav.5 Opificio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

N. 23 Progetto Tav.6 Servizi Tecnici

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

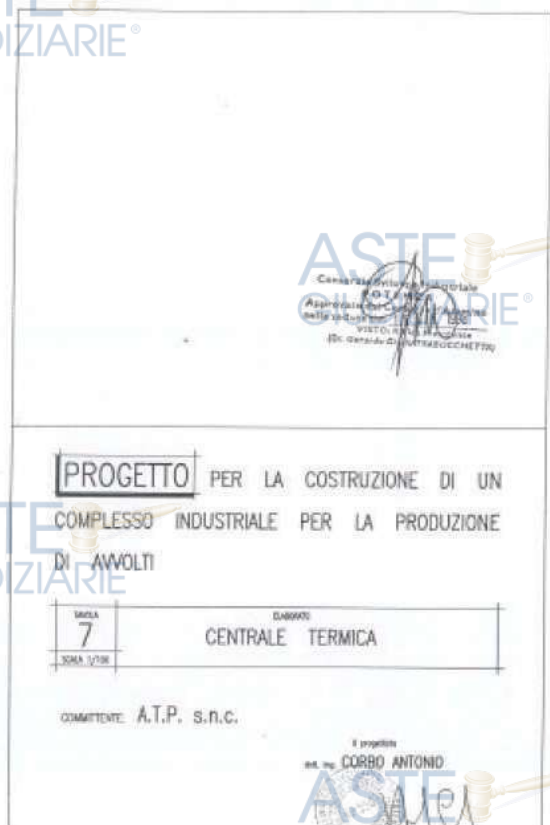
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

N. 24 Progetto Tav.7 Centrale Termica



Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)
N. 25 Fine Lavori



Contratti
N. 26 Contratto di fitto

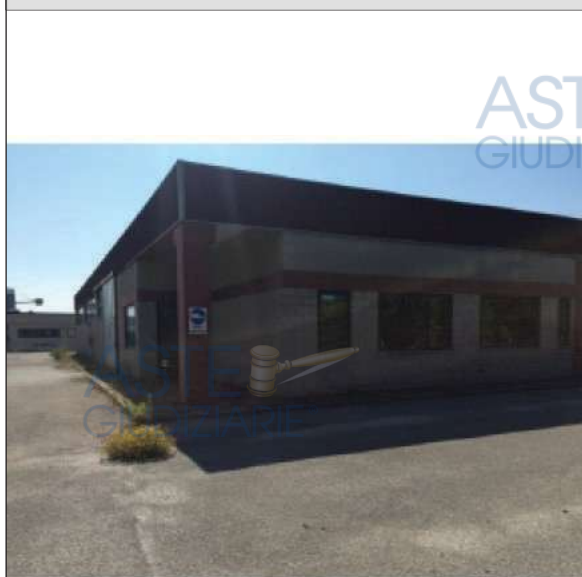


■ Fotografie esterni

N. 27 Ingresso Lotto



N. 28 Ingresso Opificio



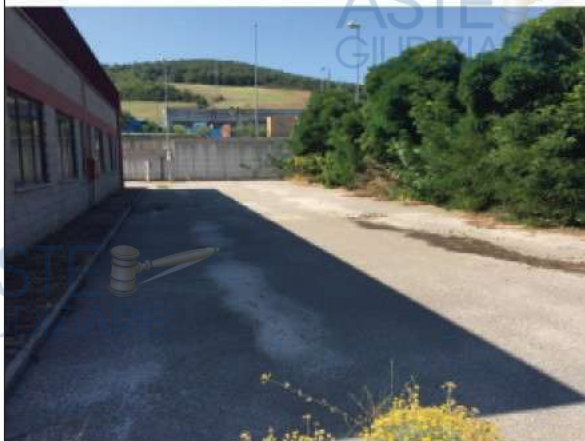
N. 29 Deposito



N. 30 Servizi Tecnici



N. 31 Piazzale



N. 32 Piazzale 1



N. 33 Piazzale 2



N. 34 Piazzale 3



■ Fotografie locali interni

N. 35 Ufficio 1



N. 36 Ufficio



N. 37 W.C. 1



N. 38 Ingresso



N. 39 Corridoio



N. 40 W.C.



N. 41 Laboratorio



N. 42 Laboratorio



Documenti amministrativi
N. 43 Certificato Residenza_***omissis***



Documenti amministrativi

N. 44 Estratto di Matrimonio_***omissis***



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	TITO	Provincia di	PZ
--------------------------	------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di TITO (L181)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1					D 1 -Opifici	-	-	11.945,50	4.088,00
Totali								11.945,50	4.088,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. ***omissis*** Part. ***omissis*** (Bene principale)

Situazione in atti al 13/07/2018 Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 4.088,00 m²

Diritti Reali

omissis in proprietà dal 07/10/1999 al 17/12/2018 per 1/1

Comune amministrativo di	TITO	Provincia di	PZ
--------------------------	------	--------------	----

■ Terreni - Comune catastale di TITO (L181)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1				Ente Urbano	-	-	-		40	88
Totali						0,00	0,00		40	88

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. ***omissis*** Part. ***omissis*** (Bene principale)

Situazione in atti al 16/07/2018 Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 4.088,00 m²

Diritti Reali

omissis in proprietà al 17/12/2018 per 1/1

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Opificio sito in TITO (PZ) - Zona Industriale Tito Scalo, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach] - [Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 15/11/2018.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
25/11/2018	Rilievo metrico delle consistenze superficiali	Conforme	0,00
25/11/2018	Analisi della provenienza del bene	Conforme	0,00
25/11/2018	Analisi della titolarità dei diritti reali	Conforme	0,00
25/11/2018	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato	Conforme	0,00
25/11/2018	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
25/11/2018	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
25/11/2018	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Conforme	0,00
25/11/2018	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica	Conforme	0,00
25/11/2018	Verifica della conformità manutentiva	Conforme	0,00
25/11/2018	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Conforme	0,00
25/11/2018	Analisi dell'Highest and best use (HBU) - Più alto e miglior uso del bene	Conforme	0,00
26/11/2018	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato	Non conforme	50.800,00
	Immobile non disponibile immediatamente in quanto occupato, giusto contratto di fitto. Si applica la riduzione del 10% sul prezzo della stima del lotto.		
Totale costi ripristino Non conformità			50.800,00

COMPARABILI

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

Opificio - Contrada SANTA LOJA - TITO (PZ) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Industriale	
Superficie commerciale (SUP)	1.939,90 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	3.480,00 m²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	27/06/2016	
Prezzo	***omissis***€	
Nota Prezzo	***omissis***	

Opificio - Zona Industriale Tito Scalo - Contrada SANTA LOJA - TITO (PZ) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Industriale	
Superficie commerciale (SUP)	3.836,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	7.876,00 m²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	07/05/2018	
Prezzo	***omissis***	
Nota Prezzo	***omissis***	



Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

Unità di misura: m²;

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

Unità di misura: m²;

- Superficie locali tecnici (SLT): La superficie locali tecnici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.

Unità di misura: m²;

- Superficie uffici (SUF): La caratteristica superficie uffici misura la dimensione delle aree destinate ad uffici dell'immobile classificato.

Unità di misura: m²;

- Superficie magazzini (SMA): La caratteristica superficie magazzini misura la dimensione delle aree destinate a magazzini dell'immobile classificato.

Unità di misura: m²;

- Superficie produttiva (SUD): La caratteristica superficie produttiva misura la dimensione delle aree produttive dell'immobile classificato.

Unità di misura: m²;

- Zona urbanizzata (ZUB): Indica se la zona in cui è localizzato l'immobile è urbanizzata.

Unità di misura: 0=no 1=sì;

Classe	Nomenclatore	Punto
Si	La zona è urbanizzata.	1
No	La zona non è urbanizzata.	0

- Numero di bagni (NBG): La caratteristica numero di bagni misura il numero di servizi igienici presenti nel fabbricato.

Unità di misura: n.;

- Impianto antincendio (IAN): La caratteristica impianto antincendio misura la presenza o meno dell'impianto nel fabbricato.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto antincendio presente.	1
Assente	Impianto antincendio assente.	0

- Impianto di rilevamento fumi (IRF): La caratteristica impianto di rilevamento fumi misura la presenza o meno dell'impianto nel fabbricato.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto rilevamento fumi presente.	1
Assente	Impianto rilevamento fumi assente.	0

- **Impianto elettrico (IME):** La caratteristica impianto elettrico descrive la presenza o meno dell'impianto elettrico nell'unità immobiliare oltre al tipo di realizzazione.

Unità di misura: 0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia;

Classe	Nomenclatore	Punto
Sottotraccia	L'impianto elettrico è presente e posato a regola d'arte e completamente sotto traccia.	4
Misto sottotraccia/esterno	L'impianto elettrico è presente e posato a regola d'arte in parte esternamente e in parte sottotraccia.	3
Esterno	L'impianto elettrico è presente e posato a regola d'arte esternamente e non sotto traccia.	2
Da completare	L'impianto elettrico è da completare.	1
Assente da realizzare	L'impianto elettrico è assente, ma nella zona potrebbe essere disponibile la rete elettrica a cui collegarsi per l'alimentazione.	0

- **Stato locativo (STL):** La caratteristica stato locativo descrive se l'unità immobiliare in oggetto è libera o occupata e a che titolo.

Unità di misura: 0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato;

Classe	Nomenclatore	Punto
Parzialmente locato	Immobile locato in alcune sue unità immobiliari.	6
Libero	L'unità immobiliare è libera e nell'immediata disponibilità.	5
Locato	L'unità immobiliare è locata con regolare contratto d'affitto.	4
Occupato dal proprietario	L'unità immobiliare è occupata dal legittimo proprietario.	3
Occupato dal richiedente	L'unità immobiliare è occupata dal richiedente la valutazione e dispone di un titolo contrattuale valido.	2
Occupato in comodato d'uso	Chi occupa l'unità immobiliare dispone di un contratto di comodato d'uso gratuito.	1
Occupato senza titolo	Chi occupa l'unità immobiliare non ha nessun titolo contrattuale, ne tanto meno garantisce un fitto certo.	0

■ Altre caratteristiche

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

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	***omissis***	***omissis***	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	27/06/2016	07/05/2018	15/11/2018
Superficie principale (S1) m ²	1.210,0	3.033,0	927,0
Superficie portico (SPO) m ²			30,0
Superficie locali tecnici (SLT) m ²	20,0		37,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	3.480,0	7.876,0	2.887,0
Superficie uffici (SUF) m ²	194,0	0,0	136,0
Superficie magazzini (SMA) m ²		14,0	71,0
Superficie produttiva (SUD) m ²			0
Zona urbanizzata (ZUB) 0=no 1=sì			
Numero di bagni (NBG) n.			
Impianto antincendio (IAN) 0=assente 1=presente			
Impianto di rilevamento fumi (IRF) 0=assente 1=presente			
Impianto elettrico (IME) 0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia			
Stato locativo (STL) 0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato			6

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie esterna esclusiva	0,100
Superficie locali tecnici	1,150
Superficie magazzini	1,100
Superficie portico	0,350
Superficie principale	1,000
Superficie produttiva	1,000
Superficie uffici	1,750

■ Rapporti di posizione

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

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

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

$$p_i = PRZ \pm \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 625.000,00 \pm 1,00 / 1.939,90 = 322,18 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.200.000,00 \pm 1,00 / 3.836,00 = 312,83 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 322,18 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 312,83 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 625.000,00 \pm (-0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 1.200.000,00 \pm (-0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 312,83 \pm 1,00 = 312,83 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 312,83 \pm 1,00 = 312,83 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

$$[i(SPO)] = 0,35 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SPO) = 312,83 \pm 0,35 = 109,49 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SPO) = 312,83 \pm 0,35 = 109,49 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie locali tecnici (SLT)

Il prezzo marginale della superficie secondaria è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale PMM e il rapporto mercantile della caratteristica superficie locali tecnici i(SLT).

$$[i(SLT)] = 1,15 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SLT) = 312,83 \pm 1,15 = 359,75 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SLT) = 312,83 \pm 1,15 = 359,75 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

$[i(Se)] = 0,10$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(Se) = 312,83 \div 0,10 = 31,28 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(Se) = 312,83 \div 0,10 = 31,28 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie uffici (SUF)

$[i(SUF)] = 1,75$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUF) = 312,83 \div 1,75 = 547,45 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUF) = 312,83 \div 1,75 = 547,45 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie magazzini (SMA)

$[i(SMA)] = 1,10$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SMA) = 312,83 \div 1,10 = 344,11 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SMA) = 312,83 \div 1,10 = 344,11 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Zona urbanizzata (ZUB)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(ZUB) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(ZUB) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di bagni (NBG)

Il prezzo marginale del numero di bagni $p(NBG)$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(NBG)]$, della vita utile $[Vit]$ del servizio e della sua vetustà $[Vet]$.

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del bagno ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un bagno in più o di un bagno in meno.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(NBG) = 0,00 \div (1 - 0/0) = 0,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(NBG) = 0,00 \div (1 - 0/0) = 0,00 \text{ €/servizio}$$

Prezzo marginale della caratteristica Impianto antincendio (IAN)

Il prezzo marginale dell'impianto antincendio $p(IAN)$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale $p(IAN)$ è quindi funzione del costo a nuovo $[i(IAN)]$, della vita utile $[Vit]$ dell'impianto e della sua vetustà $[Vet]$.

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti dell'impianto antincendio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un impianto in più o di un impianto in meno.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(IAN) = 0,00 \div (1 - 0/0) \div 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(IAN) = 0,00 \div (1 - 0/0) \div 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

Prezzo marginale della caratteristica Impianto di rilevamento fumi (IRF)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(IRF) = 0,00 \div (1 - 0/0) \div 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(IRF) = 0,00 \div (1 - 0/0) \div 0,000 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

Prezzo marginale della caratteristica Impianto elettrico (IME)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(IME)]$	Modalità di stima
-----------------------	----------------------	------------------------	-------------------

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(IME) = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(IME) = 0,00 \text{ €/impianto}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato locativo (STL)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STL)]	Modalità di stima
-----------------------	----------------------	----------------------	-------------------

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{STL}) = 0,00 \text{ € da punto a punto}$

$p_B(\text{STL}) = 0,00 \text{ € da punto a punto}$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie principale (S1) €/m²	312,83	312,83
Superficie portico (SPO) €/m²	109,49	109,49
Superficie locali tecnici (SLT) €/m²	359,75	359,75
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m²	31,28	31,28
Superficie uffici (SUF) €/m²	547,45	547,45
Superficie magazzini (SMA) €/m²	344,11	344,11
Superficie produttiva (SUD) €/m²	0,00	0,00
Zona urbanizzata (ZUB) €	0,00	0,00
Numero di bagni (NBG) €/servizio	0,00	0,00
Impianto antincendio (IAN) €/impianto	0,00	0,00
Impianto di rilevamento fumi (IRF) €/impianto	0,00	0,00
Impianto elettrico (IME) €/impianto	0,00	0,00
Stato locativo (STL) € da punto a punto	0,00	0,00

Tabella di valutazione

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)	***omissis***		***omissis***	
Data (DAT)	(0-29)	0,00	(0-6)	0,00
Superficie principale (S1)	(927,0-1.210,0)	-88.530,89	(927,0-3.033,0)	-658.820,00
Superficie portico (SPO)	(30,0-0,0)	3.284,72	(30,0-0,0)	3.284,72
Superficie locali tecnici (SLT)	(37,0-20,0)	6.115,83	(37,0-0,0)	13.310,92
Superficie esterna esclusiva (Se)	(2.887,0-3.480,0)	-18.550,82	(2.887,0-7.876,0)	-156.070,90
Superficie uffici (SUF)	(136,0-194,0)	-31.752,24	(136,0-0,0)	74.453,54
Superficie magazzini (SMA)	(71,0-0,0)	24.432,02	(71,0-14,0)	19.614,44
Superficie produttiva (SUD)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Zona urbanizzata (ZUB)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Numero di bagni (NBG)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Impianto antincendio (IAN)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Impianto di rilevamento fumi (IRF)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Impianto elettrico (IME)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Stato locativo (STL)	(6-0)	0,00	(6-0)	0,00
Prezzo corretto	***omissis***		***omissis***	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) \div P_{min}] \times 100 = [(519.998,61 - 495.772,72) \div 495.772,72] \times 100 = 4,89\% < 5\%$.

Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(519.998,61 + 495.772,72) \div 2 = 507.885,68 \text{ €}$.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	50.800,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	507.885,68

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

507.885,68-50.800,00 = 458.000,00 €

Diconsi Euro quattrocentocinquantaottomila

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Opificio Industriale - Zona Industriale, Contrada Santa Loja - 85050 Tito (PZ)

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ) il Valore di mercato alla data di stima del 15/11/2018 è pari a 458.000,00 € per 1.584,9 m ² pari a 288,98 €/m ²	458.000,00
		
	Totale	458.000,00
Totale Lotti		458.000,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

■ 01 - Opificio Industriale - Zona Industriale, Contrada Santa Loja - 85050 Tito (PZ)

Compendio catastale	Valore (€)
Opificio sito in Contrada SANTA LOJA, TITO (PZ) Valore di mercato (15/11/2018) Fg. ***omissis*** Part. ***omissis*** D 1 -Opifici Rendita 11.945,50 € Superfici di 4.088,00 m ² per 112,04 €/m ² paria	458.000,00
Totale	458.000,00

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Opificio Industriale - Zona Industriale, Contrada Santa Loja - 85050 Tito (PZ)

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Opificio sito in Contrada SANTA LOJA, TITO (PZ)	
il Valore di mercato alla data di stima del 15/11/2018	
Proprietario	
1 ***omissis***ComunediTITO	
Fg. ***omissis*** Part.	
omissis	
D 1 -Opifici Rendita 11.945,50€ Quota 1/1 di 458.000,00	458.000,00
Totale in proprietà ***omissis***	458.000,00

Totale 01 - Opificio Industriale - Zona Industriale, Contrada Santa Loja - 85050 Tito (PZ)	458.000,00
--	------------

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	***omissis***	458.000,00
Totale		458.000,00

RISPOSTE AI QUESITI

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. prima di procedere al sopralluogo per avviare le operazioni peritali come da incarico conferitogli dal G.E., ha provveduto preliminarmente alla verifica della documentazione in allegato al fascicolo di cui al procedimento n°28/2018 R.G.E. al fine di accertare la completezza e la regolarità dei deposti della stessa nei termini come previsto dall'ex art. 567 del c.p.c..

Dalla verifica della documentazione si è accertato che il creditore procedente ***omissis*** con sede legale in Modena alla Via San Carlo, 8, partita IVA n. ***omissis***, rappresentata e difesa dall'avv. ***omissis***, presso il cui studio elettivamente domiciliata in Potenza (PZ) alla Via ***omissis***, ***omissis*** ha optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva.

Si fa presente che:

- 1- il bene risale ad atto di acquisto originario trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento;
- 2- dal controllo della documentazione si è rilevato che il creditore procedente non ha presentato l'estratto catastale attuale e storico del bene pignorato;
- 3- nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici del bene pignorato;
- 4- dal controllo della documentazione si è rilevato che il creditore procedente non ha presentato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- 5- la ditta catastale non riporta la denominazione sociale attuale "****omissis****".

Lo scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ) il certificato di stato civile e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine dell'esecutato.

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.

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un Opificio Industriale con annessa corte pertinenziale esclusiva, nelle strutture e nei locali di pertinenza adibiti a deposito e locale tecnico, ubicati nell'Area Industriale alla contrada Santa Loja del Comune di Tito (PZ), intestato alla Società ***omissis*** avente diritto reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Tito (PZ) al foglio di mappa ***omissis*** particella ***omissis***, piano T, Categoria D/1, rendita € 11.945,50, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento.

Pertanto, il bene pignorato per la vendita, può essere classificato come Lotto unico.

Il bene pignorato confina a sud e a ovest con strada Consortile, a nord con mappale ***omissis***, ad est con mappale ***omissis***.

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

Il compendio pignorato, risulta essere un Opificio Industriale con annessa corte pertinenziale esclusiva completamente asfaltata, nelle strutture e nei locali di pertinenza adibiti a deposito e locale tecnico, autonomamente funzionale, ricadente nell'area Industriale alla contrada Santa Loja del Comune di Tito (PZ), recitata con muretti perimetrali e ringhiera in ferro, dotato di cancello carrabile e di cancello pedonale. Detto immobile risulta essere stato realizzato in struttura portante in cemento armato e copertura a tetto piano e si sviluppa su un unico livello a Piano Terra.

Il compendio pignorato risulta adibito ad area lavorazione per una superficie catastale di mq. 4.088 così suddivisa:

- Opificio (locale lavorazione+servizi) mq. 927,00 con altezza di h= 4,70 mt.;
- Uffici mq. 136,00 con altezza di h= 2,95 mt.;
- Locale deposito mq. 71,00 con altezza di h=2,85 mt.;
- Locali tecnici mq. 37,00 con altezza di h=2,85 mt.;
- Portico mq.30;
- Area di pertinenza esclusiva mq. 2.887,00.

Per quanto riguarda le superficie commerciali (D.P.R. n.138/98 - UNI 1070/2005) esse sono state determinate

dalla somma delle superficie coperte calpestabili comprensive delle superficie occupate sia dai muri interni che perimetrali; le superficie del portico, piazzale, centrale termica, deposito e uffici sono state calcolate applicando coefficienti di correzione.

Il compendio pignorato al momento del sopralluogo si presenta in buono stato di manutenzione anche se lo stesso non è del tutto funzionante. Come dichiarato e successivamente documentato, una parte del bene pignorato è stato concesso in locazione con regolare contratto di fitto per notar dott***omissis*** del 16 novembre 2017, repertorio ***omissis*** raccolta ***omissis***, registrato a Potenza il 21 novembre 2017 al numero ***omissis*** Serie 1T, depositato al Registro delle Imprese di Potenza in data 21 novembre 2017 e iscritto al Registro delle Imprese di Potenza in data 23 novembre 2017.

La durata del contratto di fitto risulta essere di anni 6 (sei), con decorrenza dal 17 novembre 2017 e con scadenza al 16 novembre 2023 e si intenderà automaticamente rinnovato per un ulteriore periodo di anni 6 (sei), qualora la Società affittuaria non ne dia disdetta alla Società Concedente, almeno tre mesi prima del termine di scadenza.

Il lotto è servito da rete idrica, fognaria, del gas metano ed elettrica.

Alla data del sopralluogo il fabbricato era privo di energia elettrica, infatti risulta cessato il contratto di fornitura.

Lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla planimetria catastale.

Per quanto riguarda l'Attestato di prestazione energetica (APE) lo stesso è allegato al contratto di fitto.

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

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

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

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere censito al NCEU del Comune di Tito (PZ) al foglio di mappa ***omissis*** particella ***omissis***, piano T, Categoria D/1, rendita € 11.945,50, intestato alla Società ***omissis***, per la quota 1000/1000.

Il predetto immobile è stato realizzato nell'Area Industriale alla contrada Santa Loja del Comune di Tito (PZ) avente origine da lottizzazione del Consorzio per lo Sviluppo della Provincia di Potenza (ASI) che a seguito di atto di cessione di diritti a titolo oneroso ha acquisito le particelle ***omissis*** del foglio di mappa ***omissis*** che a seguito di frazionamento hanno costituito le particelle ***omissis*** che sono state vendute dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza alla Società ***omissis*** con atto di compravendita per notar dott.ssa ***omissis*** del 7 ottobre 1999, repertorio n. ***omissis***, raccolta n. ***omissis***, registrato a Potenza il 25 ottobre 1999 al n. ***omissis*** e trascritto in data 28 ottobre 1999 ai nn. ***omissis***, repertorio n. ***omissis***.

La Società ***omissis*** dopo aver realizzato l'immobile ha proceduto nell'accatastamento dello stesso dove si è attribuito al lotto (particella ***omissis***), ente urbano il nuovo identificativo proveniente dalla fusione delle particelle ***omissis***.

Lo scrivente Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

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

Dalla conformazione fisica del compendio pignorato e per come è strutturato nel suo utilizzo esso esclude ogni possibilità di divisione e pertanto è da considerarsi nella vendita come unico lotto così distinto:
LOTTO UNICO

Opificio Industriale con annessa corte pertinenziale esclusiva, nelle strutture e nei locali di pertinenza adibiti a deposito e locale tecnico, ubicati nell'Area Industriale alla contrada Santa Loja del Comune di Tito (PZ), intestato alla Società ***omissis*** avente diritti reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000, censito al NCEU del Comune di Tito (PZ) al foglio di mappa ***omissis*** particella ***omissis***, piano T, Categoria D/1, rendita € 11.945,50, confinante a sud e a ovest con strada Consortile, a nord con mappale ***omissis***, ad est con mappale ***omissis***. L'immobile risulta completato in tutte le sue parti ed in buono stato di manutenzione, dotato di corte pertinenziale esclusiva completamente asfaltata, recitata con muretti perimetrali e ringhiera in ferro, dotato di cancello carrabile e di cancello pedonale per l'accesso.

Lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile risulta essere stato realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Tito (PZ), in data 15 marzo 1999 prot. n. ***omissis*** Pratica n. ***omissis*** al sig. ***omissis*** in qualità di Amministratore della Società ***omissis***. I lavori sono terminati in data ***omissis*** come da comunicazione depositata al Comune di Tito (PZ) in data ***omissis*** al prot. n. ***omissis***.

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

Il compendio pignorato risulta essere pervenuto alla Società ***omissis*** con atto di compravendita per notar dott.ssa ***omissis*** del 7 ottobre 1999, repertorio n. ***omissis***, raccolta n. ***omissis***, registrato a Potenza il 25 ottobre 1999 al n. ***omissis*** e trascritto in data 28 ottobre 1999 ai nn. ***omissis***, repertorio n. ***omissis*** con il quale il Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza ha venduto il lotto nell'Area Industriale del Comune di Tito (PZ), particella ***omissis***, alla Società ***omissis*** che a sua volta ha realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento censito al NCEU al foglio di mappa ***omissis*** particella ***omissis***, piano T, Categoria D/1 per la quota di 1000/1000. Al Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza il bene pignorato è pervenuto con atto di cessione di diritti a titolo oneroso a rogito nel notaio ***omissis*** del 6 maggio 1997, trascritto a Potenza il 15 maggio 1997 ai nn. ***omissis***, con cui la società ***omissis*** cedeva la piena proprietà, tra l'altro, del terreno in Tito (PZ) al foglio ***omissis***, particelle ***omissis***. Con verbale di trasformazione a rogito del notaio ***omissis*** del 17 marzo 2005, trascritto il 8 aprile 2005 ai nn. ***omissis***, la Società ***omissis*** si trasformava in Società ***omissis*** (verbale non volturato) avente diritti reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000.

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

In compendio pignorato risulta essere stato realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Tito (PZ), in data ***omissis*** prot. n. ***omissis*** Pratica n. ***omissis*** al sig. ***omissis*** in qualità di Amministratore della Società ***omissis***. I lavori sono terminati in data ***omissis*** come da comunicazione depositata al Comune di Tito (PZ) in data ***omissis*** al prot. n. ***omissis***. Lo stato dei luoghi non corrisponde del tutto ai grafici di progetto acquisiti dal sottoscritto presso il competente Ufficio Tecnico del comune di Tito (PZ) e presso il Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza. In particolare i locali archivio non sono presenti nei predetti grafici, il vano casseta di pronto soccorso è unico con lo spogliatoio donne, la sala attesa, la sala riunioni e formazione sono state realizzate a nord e di conseguenza è stato spostato l'accesso di ingresso. Lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla planimetria catastale. Non è stato possibile acquisire il certificato di agibilità in quanto non presente negli archivi del Comune di Tito (PZ).

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

Dal sopralluogo e dalla documentazione acquisita si è accertato che il bene pignorato è stato concesso in locazione alla Società ***omissis*** con sede in Tito (PZ), alla Zona Industriale S.n.c., P. IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Potenza ***omissis***, R.E.A. di Potenza n. ***omissis*** con regolare contratto di fitto per notar dott. ***omissis*** del 16 novembre 2017, repertorio ***omissis*** raccolta ***omissis***, registrato a Potenza il 21 novembre 2017 al numero ***omissis*** Serie 1T, depositato al Registro delle Imprese di Potenza in data 21 novembre 2017 e iscritto al Registro delle Imprese di Potenza in data 23 novembre 2017. La durata del contratto di fitto risulta essere di anni 6 (sei), con decorrenza dal 17 novembre 2017 e con scadenza al 16 novembre 2023 e si intenderà automaticamente rinnovato per un ulteriore periodo di anni 6 (sei), qualora la Società affittuaria non ne dia disdetta alla Società Concedente, almeno tre mesi prima del termine di scadenza.

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

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

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

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale.

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

Il bene de quo non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

Per il cespite pignorato, come deducibile dalla documentazione depositata nel fascicolo dal custode giudiziario, sono previste oneri condominiali, dovuti al Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza che gestisce i servizi dell'area Industriale di Tito (PZ) e, gli stessi variano a seconda delle spese di esercizio annuale; queste sono ripartite tra i condomini secondo parametri che tengono conto della superficie del lotto, della superficie coperta, del numero di addetti e dell'ubicazione del lotto.

Per quanto riguarda altre spese dovute a procedimenti in corso non sono state rilevate procedure e/o costi.

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

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

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

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

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject. Con il metodo Market Comparison Approach (MCA) risulta un valore medio di mercato pari a € 320,46 a mq., pertanto, il valore del lotto risulta essere pari a € 507.885,68 (cinquecentosettecentottantacinque/68). Importo arrotondato per eccesso a € 508.000,00 (cinquecentottomila/00). Essendo l'immobile non immediatamente disponibile in quanto locato, si applica una riduzione del 10% (dieci per cento), quindi il prezzo a base d'asta risulta essere pari a € 508.000,00 - € 50.800,00 = € 457.200,00 (quattrocentocinquantesettecentomila/00). Importo arrotondato per eccesso a € 458.000,00 (quattrocentocinquantesettecentomila/00).

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

Il bene pignorato è di proprietà della Società ***omissis*** giusto verbale di trasformazione a rogito del notaio ***omissis*** del 17 marzo 2005, trascritto il 8 aprile 2005 ai nn. ***omissis***, con cui la Società ***omissis*** si trasformava in Società ***omissis*** (verbale non volturato) avente diritti reale in piena proprietà, per la quota 1000/1000. Non è possibile la separazione in natura della quota in titolarità dell'esecutato.

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza il certificato dello stato di famiglia, certificato di residenza storico ed estratto per riassunto di matrimonio dal registro degli atti di matrimonio con annotazioni a margine del sig. ***omissis***, nella sua qualità di Amministratore Unico e, pertanto, Legale Rappresentante della Società ***omissis*** dal quale risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

E' stato acquisito il Certificato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Potenza.

CONCLUSIONI Perizia di stima

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

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà in data 30 luglio 2018;
- 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 acquisita c/o gli Enti preposti; 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	Visura NCEU foglio ***omissis*** part.IIa ***omissis***	3	✓	3
2	Visura NCT foglio ***omissis*** part.IIa ***omissis***	3	✓	3
3	Visura NCT foglio ***omissis*** part.IIa ***omissis***	3	✓	3
4	Visura NCT foglio ***omissis*** part.IIa ***omissis***	3	✓	3
5	Estratto di Mappa	3	✓	3
6	Opificio - Piano terra	3	✓	3
7	Deposito - Piano Terra	3	✓	3
8	Centrale Termica - Piano Terra	3	✓	3
9	Ortofoto	3	✓	3
10	Delibera n. ***omissis*** assegnazione lotto	3	✓	3
11	Delibera n. ***omissis*** trasferimento lotto	3	✓	3
12	Atto di compravendita ASI ***omissis***	3	✓	3
13	Tipo di Frazionamento n. ***omissis*** del 1996	3	✓	3
14	Tipo di Frazionamento n. ***omissis*** del 1997	3	✓	3
15	Tipo di Frazionamento n. ***omissis*** del 1998	3	✓	3
16	Tipo Mappale n. ***omissis*** del 2002	3	✓	3
17	Visura Storica Camera di Commercio	3	✓	3
18	Concessione Edilizia	3	✓	3
19	Parere Sanitario	3	✓	3
20	Progetto Tav.1 Planimetria Catastale	3	✓	3
21	Progetto Tav.2 Planimetria Generale	3	✓	3
22	Progetto Tav.5 Opificio	3	✓	3
23	Progetto Tav.6 Servizi Tecnici	3	✓	3
24	Progetto Tav.7 Centrale Termica	3	✓	3
25	Fine Lavori	3	✓	3
26	Contratto di fitto	3	✓	3
27	Ingresso Lotto	3	✓	3
28	Ingresso Opificio	3	✓	3
29	Deposito	3	✓	3
30	Servizi Tecnici	3	✓	3
31	Piazzale	3	✓	3
32	Piazzale 1	3	✓	3
33	Piazzale 2	3	✓	3
34	Piazzale 3	3	✓	3
35	Ufficio 1	3	✓	3
36	Ufficio	3	✓	3

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

37	W.C. 1	3	✓	3
38	Ingresso	3	✓	3
39	Corridoio	3	✓	3
40	W.C.	3	✓	3
41	Laboratorio	3	✓	3
42	Laboratorio	3	✓	3
43	Certificato Residenza_***omissis***	3	✓	3
44	Estratto di Matrimonio_***omissis***	3	✓	3

FIRME

Geom. Giuseppe Araneo

Indice

Perizia di stima

Opificio Industriale - Zona Industriale, località Santa Loja - 85050 Tito (PZ)

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	15
Fasi e operazioni peritali	16
Criteri e procedimenti	19
Lotti	20

Lotto Opificio Industriale - Zona Industriale, Contrada Santa Loja - 85050 Tito (PZ)

Opificio Contrada SANTA LOJA, - 85050 TITO (PZ)

Scheda immobile	21
Geografia	23
Consistenze superficiali	24
Caratteristiche	26
Segmento di mercato	27
Documenti	28
Consistenza catastale	64
Valutazione	65
Due diligence	65
Comparabili	66
Market Comparison Approach	68
Risultati della valutazione	75
Quadro riassuntivo	75
Risposte ai quesiti	77
Conclusioni Perizia di stima	82
Elenco documenti	83
Firme	84