

■ **Data della valutazione**

lunedì 03/11/2025

■ **Data del rapporto**

lunedì 03/11/2025

## Rapporto di valutazione immobiliare

■ **Numero della pratica**

Procedimento n.48/2024 R.G.E.

■ **Richiedente valutazione**

TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - Area Esecuzione

■ **Valutatore**

Geom. ARANEO Giuseppe

Piazza Sibilla, 27 - 85020 PESCAPAGANO - PZ

Tel. (+39) 976 5658



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Rapporto di valutazione immobiliare relativa a unità immobiliare ubicata nel Comune di Marsico Nuovo (PZ).

■ **Valore**


77.500,00 € Diconsi Euro settantasettemilacinquecento



## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Lotto Unico

1	Appartamento Via SAN DONATO, 16 - 85052 - MARSICO NUOVO (PZ)	
Classificazione	Appartamento	
Comune	MARSICO NUOVO	
Indirizzo	Via San donato, 16	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 30 Part. 552 Sub. 3 Fg. 30 Part. 552 Sub. 1	
Superficie (m <sup>2</sup> )	133,13	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	582,14	
Valore di mercato (€)	77.500,00	



## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via SAN DONATO, 16 - MARSICO NUOVO (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via SAN DONATO, 16 - 85052 - MARSICO NUOVO (PZ)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 03/11/2025.

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MARSICO NUOVO Comune Catastale di MARSICO NUOVO

Catasto Fabbricati

Fg. 30 Part. 552 Sub. 3 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 5, 3,5 vani, Rendita 151,84 €

Fg. 30 Part. 552 Sub. 1 Categoria: C 1 -Negozzi e botteghe, Classe 2, 26 m, Rendita 106,08 €

## PREMESSA

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

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

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

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

### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

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

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto lunedì 03/11/2025

Pagina 3 di 87

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.  
La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

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

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

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

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

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

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

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Esecuzione Immobiliari dott. Davide Visconti, in data 23 luglio 2024, conferiva al sottoscritto geom. Giuseppe Araneo, con studio in 85020 Pescopagano (PZ) alla Piazza Sibilla n°27, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n°2710, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n°234, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. al fine della valutazione di stima dei beni pignorati di cui al procedimento n.48/2024 R.G.E.. In data 31 luglio 2024 accettavo l'incarico e prestavo giuramento di rito con le modalità telematiche.

### SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - " nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - " nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - " nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun

elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe. Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_);

eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

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

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

" la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso

graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Giudice autorizza l'esperto stimatore a:

- accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

### SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - Area Esecuzione
Valutatore	Geom. ARANEO Giuseppe Piazza Sibilla, 27 - 85020 PESCAPAGANO - PZ Tel. (+39) 976 5658 Cel. (+39) 335 7533223 CF: RNAGPP72E31G496M - PIVA: 01309540761
Custode Giudiziario	Avv. Monica Dea De Luca Via Nazario Sauro, 102 - 85100 POTENZA - PZ
Debitore	[REDACTED]

### FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
23/07/2024	Nomina Esperto Stimatore TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - Area Esecuzione (Richiedente valutazione) Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Esecuzione Immobiliari dott. Davide Visconti, in data 23 luglio 2024, conferiva al sottoscritto geom. Giuseppe Araneo, con studio in 85020 Pescopagano (PZ) alla Piazza Sibilla n°27, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n°2710, nonchè iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n°234, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. al fine della valutazione di stima dei beni pignorati di cui al procedimento n.48/2024 R.G.E.
31/07/2024	Accettazione Incarico Esperto Stimatore ARANE0 Giuseppe (Valutatore) L'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto Esperto Stimatore ex. art. 568 c.p.c. è stata depositata in data 31 luglio 2024 con le modalità telematiche.
31/07/2024	Data dell'udienza d'incarico e giuramento ARANE0 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 11 febbraio 2026. Il relativo giuramento della nomina da parte del sottoscritto Esperto Stimatore è stato depositato in data 31 luglio 2024 con le modalità telematiche.
06/11/2024	Esame documentale ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 6 novembre 2024 ha estratto copia del fascicolo della procedura ed ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza ipo-catastale prodotta dal creditore precedente, aggiornata fino alla trascrizione del bene pignorato.
25/02/2025	Accesso all'Ufficio del Territorio ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 25 febbraio 2024 ha acquisito le visure catastali, l'estratto di mappa, l'elenco dei subalterni e le planimetrie catastali dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate e, risultano corrispondenti alla descrizione contenuta nella titolarità dei beni.
25/02/2025	Accesso all'Ufficio anagrafe Comunale ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 25 febbraio 2025 ha effettuato richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Marsico Nuovo (PZ) dei certificati di residenza storico, stato di famiglia ed estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con annotazione a margine della sig. [REDACTED]
25/02/2025	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 25 febbraio 2025 ha effettuato ricerche e richiesta copia presso il Comune di Marsico Nuovo (PZ) - Ufficio Tecnico dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.
25/02/2025	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 25 febbraio 2025 ha effettuato richiesta presso il Comune di Marsico Nuovo (PZ) - Ufficio Urbanistica del Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto contenente l'immobile del bene pignorato.

26/02/2025	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 26 febbraio 2025 ha effettuato richiesta all'Ufficio delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia delle trascrizioni degli atti di provenienza del compendio pignorato e ispezione ipotecaria degli esecutati.
10/03/2025	Sopralluogo al bene immobile ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 10 marzo 2025 alle ore 10:00 previo invito concordato con la dott.ssa Monica Dea De Luca in qualità di Custode Giudiziario, spedito a tutte le parti, si è recato presso i beni pignorati per l'immissione in possesso (1° accesso).
10/03/2025	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 10 marzo 2025 ha ritirato dal Comune di Marsico Nuovo (PZ) - Ufficio Urbanistica il Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto contenente l'immobile del bene pignorato.
12/03/2025	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 12 marzo 2025 ha ottenuto dall'Ufficio delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia delle trascrizioni degli atti di provenienza del compendio pignorato e ispezione ipotecaria degli esecutati.
13/03/2025	Accesso all'Ufficio anagrafe Comunale ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 13 marzo 2025 ha ottenuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Marsico Nuovo (PZ) i certificati di residenza storico, stato di famiglia ed estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con annotazione a margine della s [REDACTED].
08/09/2025	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 8 settembre 2025 ha ritirato copia dal Comune di Marsico Nuovo (PZ) - Ufficio edilizia privata i titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.
01/02/2026	Consegna finale ARANE0 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 lunedì 03/11/2025

Pagina 18 di 87

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

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

### LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto Unico
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Appartamento Via SAN DONATO, 16 - 85052 - MARSICO NUOVO (PZ)

## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 01-Appartamento Via SAN DONATO, 16 - 85052 - MARSICO NUOVO (PZ)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	03/11/2025	<b>Data ultima modifica</b>	02/02/2026
<b>Codice</b>	Subject_48/2024 R.G.E.		
<b>Classificazione</b>	Appartamento		
<b>Denominazione</b>	Unità Immobiliare		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Ristrutturato		
<b>Superficie</b>	133,13 m <sup>2</sup> Consistenza da Superfici Catastali...		



#### Ubicazione

Via SAN DONATO, 16 -  
85052 MARSICO NUOVO - (PZ)  
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO - C.SO V. EMENUELE - V.LE REG. MARGHERITA - VIA ROMA - V...

#### Unità Immobiliare

<b>Condominio</b>		<b>Palazzina</b>		<b>Scala</b>	
<b>Piano di accesso</b>	Piano Terra			<b>Interno</b>	

#### Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento ubicato nel Comune di Marsico Nuovo (PZ) alla Via San Donato, civico 16, censito al NCEU del Comune di Marsico Nuovo (PZ) al foglio di mappa 30 particella 552, sub.3, piano terra, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita € 151,84 e foglio di mappa 30 particella 552, sub.1, categoria C/1, classe 2, consistenza 26 mq, rendita € 106,08, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa è situata al piano terra, di un edificio residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra, uno seminterrato e un vano scala insistente su un lotto (destinato, per le parti non edificate, ad area cortiva comune).

Al compendio immobiliare si accede direttamente dalla via San Donato percorrendo il cortile comune ad altre unità del medesimo edificio.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito negli anni 60, realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

L'unità abitativa oggetto di stima si compone di ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, due bagni, tre camere da letto e un corridoio di disimpegno. Esso è ubicato a Marsico Nuovo (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'altezza netta interna dei vari ambienti è pari a 2.95 metri.

L'unità nel complesso si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione atteso che, da quanto si è potuto riscontrare dalla presa visione dello stato dei luoghi, lo stesso in tempi relativamente recenti è stato oggetto di lavori di ristrutturazione interna. L'appartamento presenta pareti interne tinteggiate con idropittura, pavimenti in parquet laminato, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in pvc con vetro camera. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con quadro BT posizionato in prossimità dell'ingresso, munito di interruttori magnetotermici e differenziale. L'impianto di riscaldamento è garantito da un generatore di calore (caldaia) a gas e corpi scaldanti (termosifoni) in alluminio. Inoltre, è presente nel soggiorno una stufa a pellet. L'unità abitativa è dotata di buona esposizione, ben illuminato.

#### Provenienza e titolarità

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è intestato al [REDACTED] [REDACTED] avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000, in forza dei seguenti titoli:

[REDACTED]

**Highest and Best Use**

<b>Classificazione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.

## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Appartamento Via SAN DONATO, 16 - 85052 - MARSICO NUOVO (PZ)

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	BASILICATA	<b>Provincia</b>	PZ
<b>Comune</b>	MARSICO NUOVO		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via SAN DONATO		
<b>Civico</b>	16	<b>Cap</b>	85052
<b>Latitudine</b>	40° 25' 32,3328"	<b>Longitudine</b>	15° 44' 12,0624"

#### Mappa



#### Confini

##### CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con con corte comune salvo se altri;
- est con stradina privata salvo se altri;
- sud con con corte comune, mappale 550 salvo se altri;
- ovest con mappale 552 sub. 1 e mappale 754 salvo se altri.

##### MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su un lato con altri edifici con cui è staticamente unito.

##### MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica via San Donato. Percorrendo il cortile comune ad altre unità del medesimo edificio fino alla porta di accesso dell'immobile medesimo.

### CONSISTENZE SUPERFICIARIE

#### LOTTO 01-Apartmento Via SAN DONATO, 16 - 85052 - MARSICO NUOVO (PZ)

##### ■ Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--------------------------------------------------------------------------

##### ■ Riassunto consistenza

<b>Metodo di misura</b>	Rilievo sul campo accurato			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie principale	S1	132,48	1,00	132,48
Superficie balconi	SUB	2,17	0,30	0,65
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		134,65		133,13
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

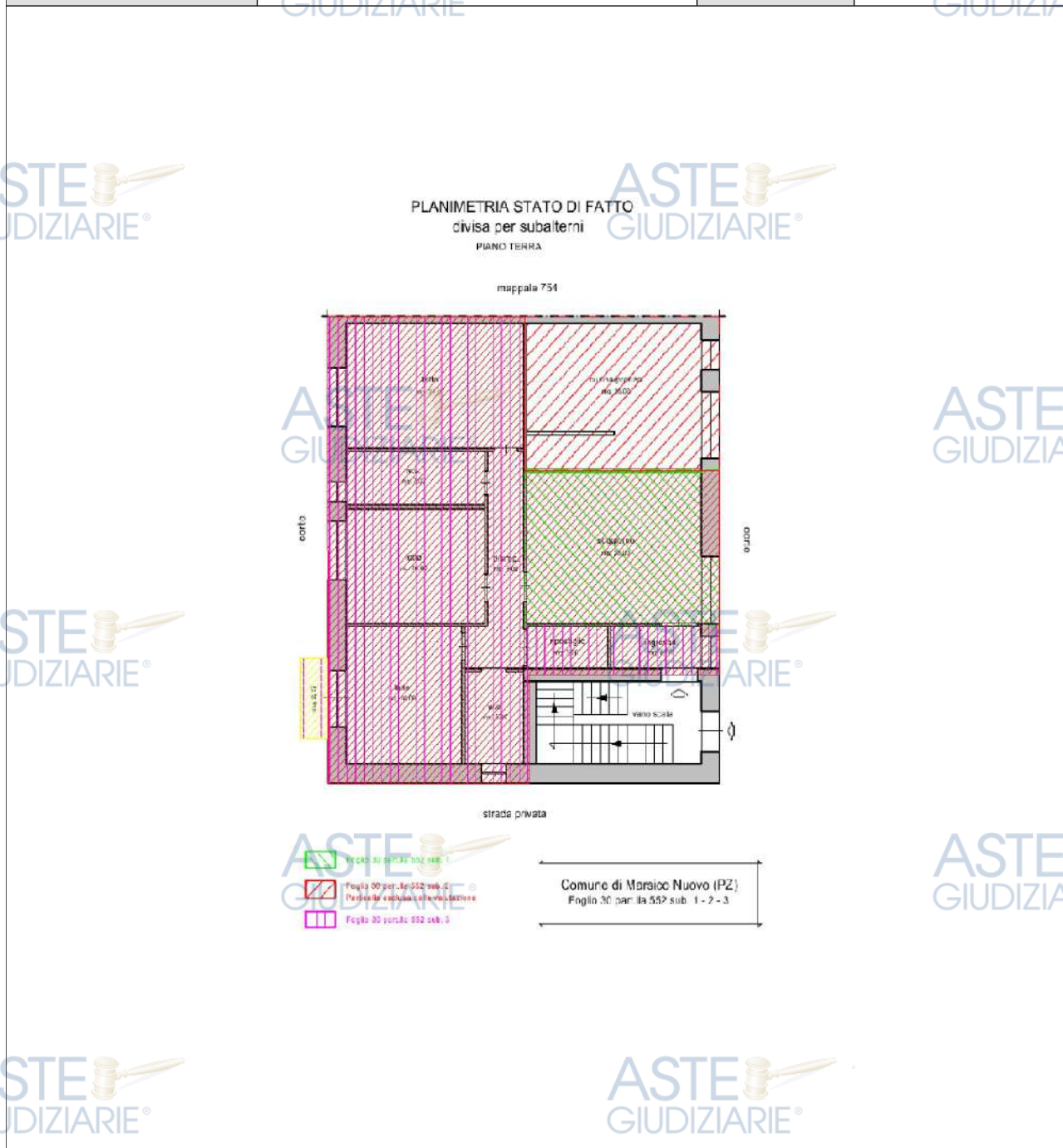
##### ■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Abitazione	132,48	S1	1,00	132,48
Balcone	2,17	SUB	0,30	0,65
<b>Totale per piano</b>	134,65			133,13

■ **Planimetria**

**Subject\_48/2024 R.G.E.-Appartamento Via SAN DONATO, 16 MARSICO NUOVO-PZ**

<b>Tipo di consistenza</b>	Consistenza da Superfici Catastali		
<b>Metodo di misura</b>	Rilievo sul campo accurato		
<b>Piano</b>	Piano Terra	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>	CTU	<b>N° Documento</b>	11



### CARATTERISTICHE

#### LOTTO 01-Appartamento Via SAN DONATO, 16 - 85052 - MARSICO NUOVO (PZ)

##### ■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	2	1=min 2=med 3=max	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-

##### ■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	1967	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di vani scala	NSC	1	n.	-

##### ■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-

### Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altezza utile interna	HUI	2,95	m	-
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	2	n.	-
Numero di balconi	NBL	1	n.	-
Numero di camere da letto	NLE	3,00	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	3	1=min 2=med 3=max	-
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	2	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-
Luminosità	LUM	2	1=min 2=med 3=max	-
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	2	1=min 2=med 3=max	-

### Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia	-
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto citofonico	ICT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-

### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	132,5	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	2,2	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie commerciale	SUP	133,1	m <sup>2</sup>	-

### Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-

### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	03/11/2025	giorno/mese/anno	-

**SEGMENTO DI MERCATO**

**LOTTO 01-Appartamento Via SAN DONATO, 16 - 85052 - MARSICO NUOVO (PZ)**

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	MARSICO NUOVO	<b>Provincia</b>	PZ
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Centrale - semiperiferica		

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Ristrutturato
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>	Abitazione di tipo civile	<b>Dimensione unità</b>	Medio grande

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Casa in linea		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	133,13/133,13	100,00
Superficie principale	S1/SUP	132,48/133,13	99,51
Superficie balconi	SUB/SUP	2,17/133,13	1,63

**Rapporti di posizione**

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

## DOCUMENTI

### LOTTO 01-Appartamento Via SAN DONATO, 16 - 85052 - MARSICO NUOVO (PZ)

#### ■ Elenco Visure catastali

##### **N. 1 NCEU\_Foglio 30 part.IIa 552, sub.3 del 25/02/2025**

Il documento proviene dal Catasto.  
Autenticità: Originale

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

##### **N. 2 NCEU\_Foglio 30 part.IIa 552, sub.2 del 17/04/2025**

Il documento proviene dal Catasto.  
Autenticità: Originale

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

##### **N. 3 NCT\_Foglio 30 part.IIa 552 del 25/02/2025**

Il documento proviene dal Catasto.  
Autenticità: Originale

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

##### **N. 4 NCEU\_Foglio 30 part.IIa 552, sub.1 del 25/02/2025**

Il documento proviene dal Catasto.  
Autenticità: Originale

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

#### ■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

##### **N. 5 Ortofoto del 25/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale

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

#### ■ Elenco Planimetrie catastali

##### **N. 6 Estratto di mappa del 25/02/2025**

Il documento proviene dal Catasto.  
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

##### **N. 7 Planimetria catastale sub.3 del 25/02/2025**

Il documento proviene dal Catasto.  
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

##### **N. 8 Planimetria catastale\_sub.1 del 25/02/2025**

Il documento proviene dal Catasto.  
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

##### **N. 9 Planimetria catastale sub.2 del 25/02/2025**

Il documento proviene dal Catasto.  
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

#### ■ Elenco Documenti catastali

##### **N. 10 Elenco Immobili Fabbricato del 25/02/2025**

Il documento proviene dal Catasto.  
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

## ■ Elenco Planimetrie

### **N. 11 Stato di fatto divisa per sub. del 12/09/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

### **N. 12 Stato di fatto del 12/09/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

## ■ Elenco Fotografie

### **N. 13 Fabbricato del 10/03/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

### **N. 14 Ingresso fabbricato del 10/03/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

### **N. 15 Ingresso unità immobiliare del 10/03/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

### **N. 16 Soggiorno del 10/03/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

### **N. 17 Pranzo del 10/03/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

### **N. 18 Corridoio del 10/03/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

### **N. 19 Ripostiglio del 10/03/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

### **N. 20 Bagno del 10/03/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

### **N. 21 Camera da letto del 10/03/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

### **N. 22 Camera da letto 1 del 10/03/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 23 Bagno1 del 10/03/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 24 Camera da letto 2 del 10/03/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

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

**N. 25 Concessione edilizia del 08/09/2025**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

**N. 26 Relazione tecnica del 08/09/2025**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

**N. 27 Grafici Ante operam del 08/09/2025**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

**N. 28 Grafici Post operam del 08/09/2025**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

**N. 29 Dichiarazione professionista del 08/09/2025**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

**N. 30 Dichiarazione sostitutiva del 08/09/2025**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

**N. 31 Comunicazione inizio lavori del 08/09/2025**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

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

**N. 32 Atto di donazione del 27/02/2025**

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

Autenticità: Originale

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

**N. 33 Nota di trascrizione del 26/02/2025**

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

Autenticità: Originale

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

## ■ Elenco Certificazioni

### **N. 34 Certificato di Residenza Storico del 13/03/2025**

Il documento proviene dal Ufficio anagrafe comunale.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Certificazioni.

### **N. 35 Certificato Stato di Famiglia Originario del 13/03/2025**

Il documento proviene dal Ufficio anagrafe comunale.

Autenticità: Originale

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

### **N. 36 Certificato Anagrafico di Matrimonio del 13/03/2025**

Il documento proviene dal Ufficio anagrafe comunale.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Certificazioni.

### **N. 37 Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del 13/03/2025**

Il documento proviene dal Ufficio anagrafe comunale.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Certificazioni.

### **N. 38 Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Morte del 13/03/2025**

Il documento proviene dal Ufficio anagrafe comunale.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Certificazioni.

### **N. 39 Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/03/2025**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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



■ **Visure catastali**

**N. 1 - NCEU\_Foglio 30 part.IIa 552, sub.3**



Direzione Provinciale di Potenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 25/02/2025  
Ora: 16:42:49  
Numero Pratica: T414011/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/02/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/02/2025

**Dati identificativi:** Comune di MARSICO NUOVO (E976) (PZ)  
Foglio 30 Particella 552 Subaltemo 3

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di MARSICO NUOVO (E976) (PZ)  
Foglio 30 Particella 552

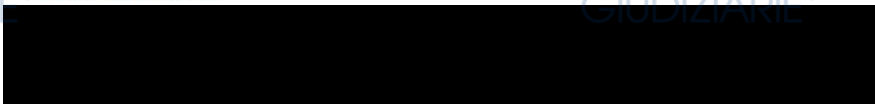
**Classamento:**

Rendita: Euro 151,84  
Categoria A/4<sup>h</sup>, Classe 5, Consistenza 3,5 vani  
Foglio 30 Particella 552 Subaltemo 3

**Indirizzo:** VIA SELLATA IN.1 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 113 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>h</sup>: 113 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali



> **Dati identificativi**

☞ dall'impianto

Immobile attuale  
Comune di MARSICO NUOVO (E976) (PZ)  
Foglio 30 Particella 552 Subaltemo 3

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visure catastali

N. 2 - NCEU\_Foglio 30 part.IIa 552, sub.2



Direzione Provinciale di Potenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 17/04/2025  
Ora: 18:19:15  
Numero Pratica: T437082/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/04/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/04/2025

**Dati identificativi:** Comune di MARSICO NUOVO (E976) (PZ)  
Foglio 30 Particella 552 Subaltemo 2  
Partita: 1187

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di MARSICO NUOVO (E976) (PZ)  
Foglio 30 Particella 552

**Classamento:**

Rendita: Euro 106,08  
Rendita: Lire 205.400  
Categoria C/1\*, Classe 2, Consistenza 26 m<sup>2</sup>  
Foglio 30 Particella 552 Subaltemo 2  
**Indirizzo:** VIA SELLATA Piano T  
**Dati di superficie:** Totale: 32 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali



> Dati identificativi

dall'impianto  
Immobile attuale  
Comune di MARSICO NUOVO (E976) (PZ)  
Foglio 30 Particella 552 Subaltemo 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visure catastali

N. 3 - NCT\_Foglio 30 part.IIa 552



Direzione Provinciale di Potenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 25/02/2025  
Ora: 17:53:50  
Numero Pratica: T469233/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/02/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/02/2025

Dati identificativi: Comune di MARSICO NUOVO (E976) (PZ)

Foglio 30 Particella 552

Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di MARSICO NUOVO (E976) (PZ)

Foglio 30 Particella 552

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 474 m<sup>2</sup>

Annotazione di immobile: BIC - GEOMETRIA DA VERIFICARE E/O DA RECUPERARE

> Dati identificativi

dal'impianto

Impianto meccanografico del 18/01/1978

> Dati di classamento

dal'impianto al 30/09/2013

Impianto meccanografico del 18/01/1978

Immobile attuale

Comune di MARSICO NUOVO (E976) (PZ)

Foglio 30 Particella 552

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: FU D ACCERT Superficie:

474 m<sup>2</sup>

Partita: 18523

■ **Visure catastali**

**N. 4 - NCEU\_Foglio 30 part.IIa 552, sub.1**



Direzione Provinciale di Potenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 25/02/2025  
Ora: 16:41:48  
Numero Pratica: T413181/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/02/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/02/2025

**Dati identificativi:** Comune di MARSICO NUOVO (E976) (PZ)

Foglio 30 Particella 552 Subalterno 1

Partita: 1187

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di MARSICO NUOVO (E976) (PZ)

Foglio 30 Particella 552

**Classamento:**

Rendita: Euro 106,08

Rendita: Lire 205.400

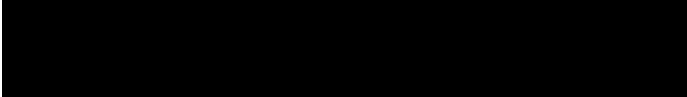
Categoria C/1\*, Classe 2, Consistenza 26 m<sup>2</sup>

Foglio 30 Particella 552 Subalterno 1

**Indirizzo:** VIA SELLATA Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 32 m<sup>2</sup>

> Intestatari catastali



Unità di Proprietà per l'immobile

> **Dati identificativi**

dall'impianto

Immobile attuale

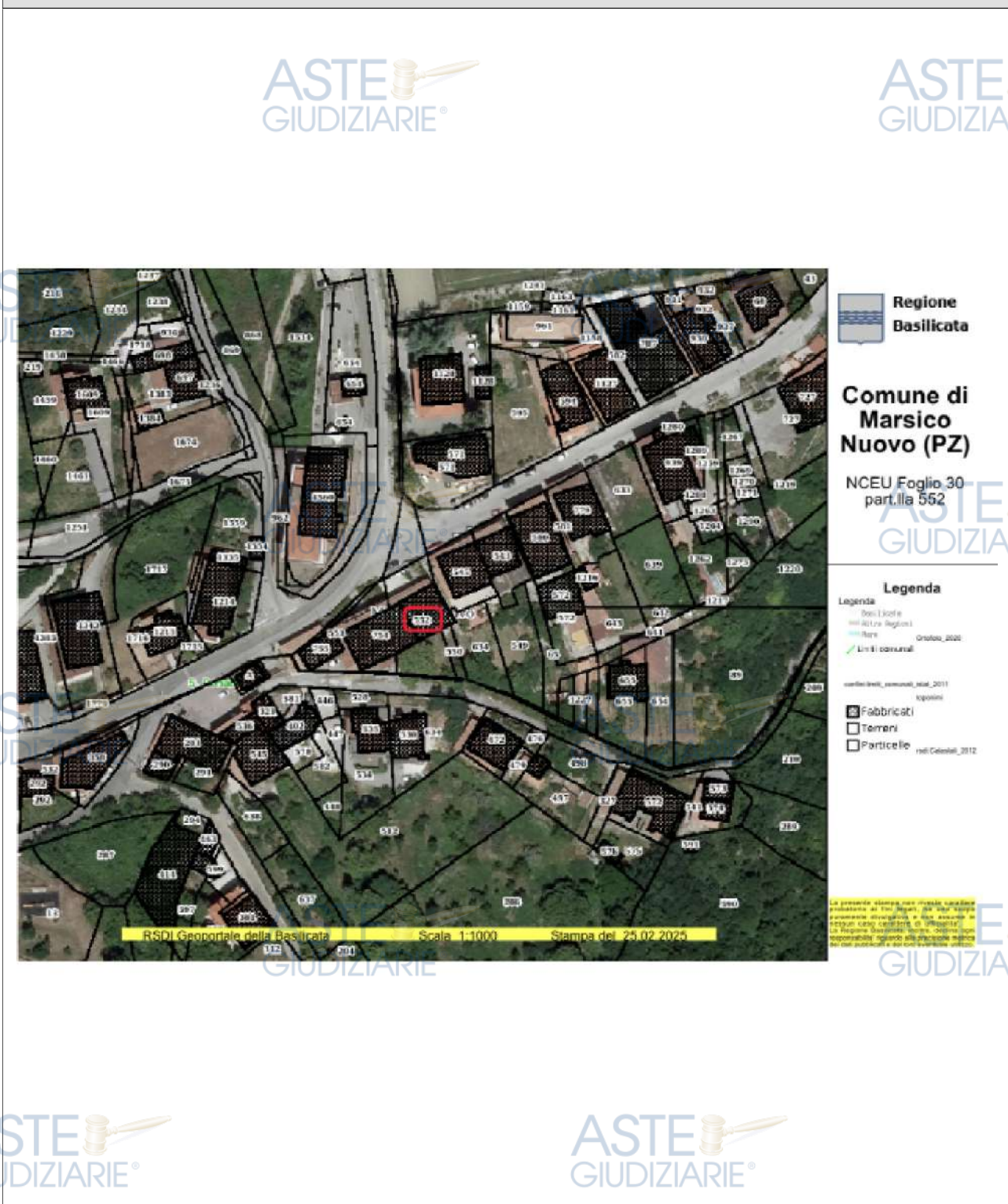
Comune di MARSICO NUOVO (E976) (PZ)

Foglio 30 Particella 552 Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 5 - Ortofoto



Planimetrie catastali

N. 6 - Estratto di mappa









**Documenti catastali**

**N. 10 - Elenco Immobili Fabbricato**



Direzione Provinciale di Potenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 25/02/2025  
Ora: 16:45:28  
Numero Pratica: T416353/2025  
Pag: 1 - Fine

**Elenco immobili fabbricati**

Situazione degli atti informatizzati al 25/02/2025

Dati della richiesta: siti nel comune di MARSICO NUOVO (E976) (PZ) Foglio 30 Particella 552  
Immobili 6.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio 30 Part. 552 Sub. 1	Categoria C/1 <sup>a</sup> Classe 2 Consistenza 26 m <sup>2</sup> Rendita Euro 106,08 Lire 205.400	VIA SELLATA Piano T
2	Foglio 30 Part. 552 Sub. 2	Categoria C/1 <sup>a</sup> Classe 2 Consistenza 26 m <sup>2</sup> Rendita Euro 106,08 Lire 205.400	VIA SELLATA Piano T
3	Foglio 30 Part. 552 Sub. 3	Categoria A/4 <sup>a</sup> Classe 5 Consistenza 3.5 vani Rendita Euro 151,84	VIA SELLATA IN.1 Piano T
4	Foglio 30 Part. 552 Sub. 4	Categoria A/4 <sup>a</sup> Classe 5 Consistenza 3.5 vani Rendita Euro 151,84	VIA SELLATA IN.3 Piano P - 1
5	Foglio 30 Part. 552 Sub. 5	Categoria A/4 <sup>a</sup> Classe 5 Consistenza 4 vani Rendita Euro 173,53	VIA SELLATA n. SNC Interno 3 Piano 1
6	Foglio 30 Part. 552 Sub. 6	Categoria C/2 <sup>a</sup> Classe 2 Consistenza 92 m <sup>2</sup> Rendita Euro 71,27 Lire 138.000	VIA SELLATA Piano S - 1

Visura telematica

Legenda

- a) C/1: Negozi e botteghe
- b) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- c) C/2: Magazzini e locali di deposito



**Fotografie**

**N. 13 - Fabbricato**



**N. 14 - Ingresso fabbricato**



**N. 15 - Ingresso unità immobiliare**



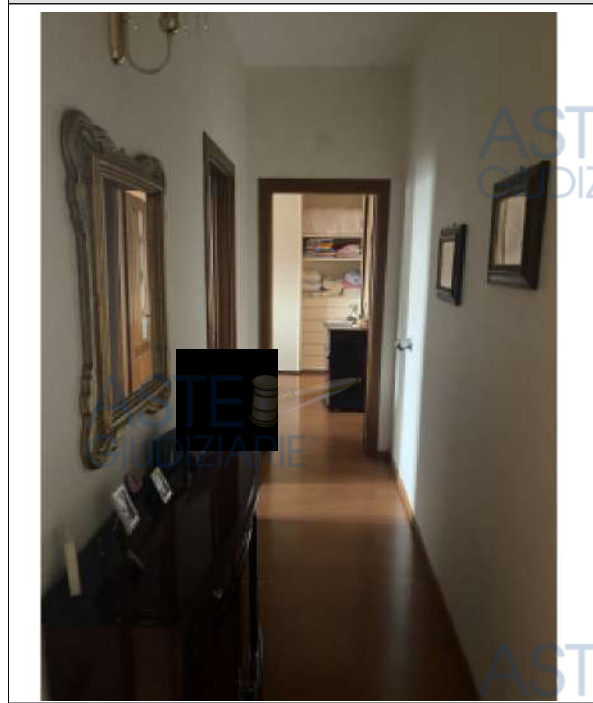
**N. 16 - Soggiorno**



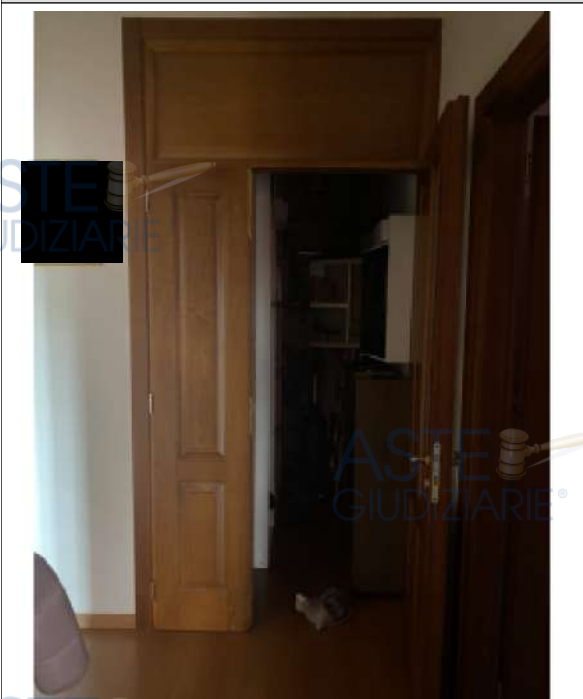
N. 17 - Pranzo



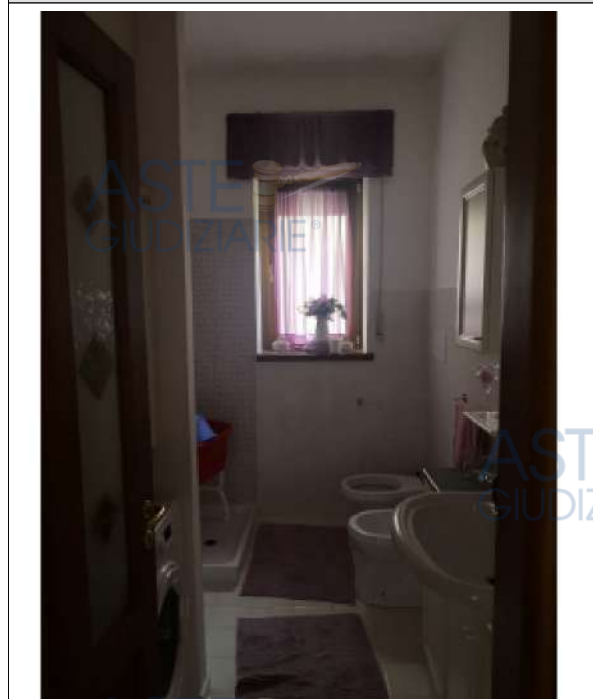
N. 18 - Corridoio



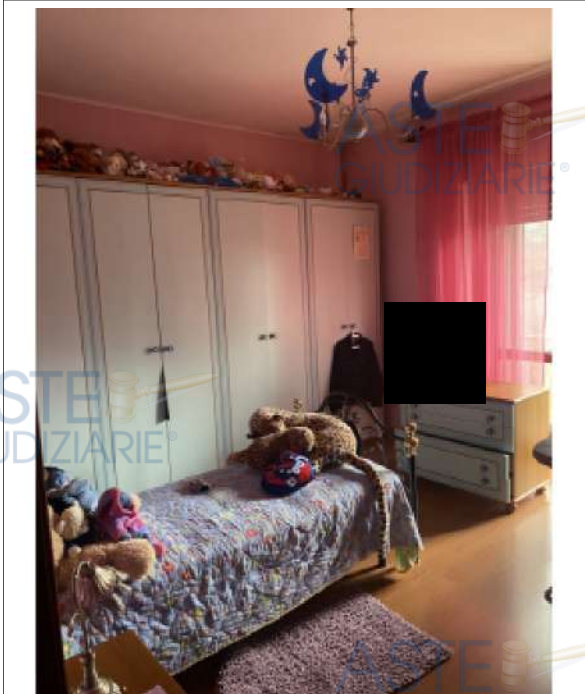
N. 19 - Ripostiglio



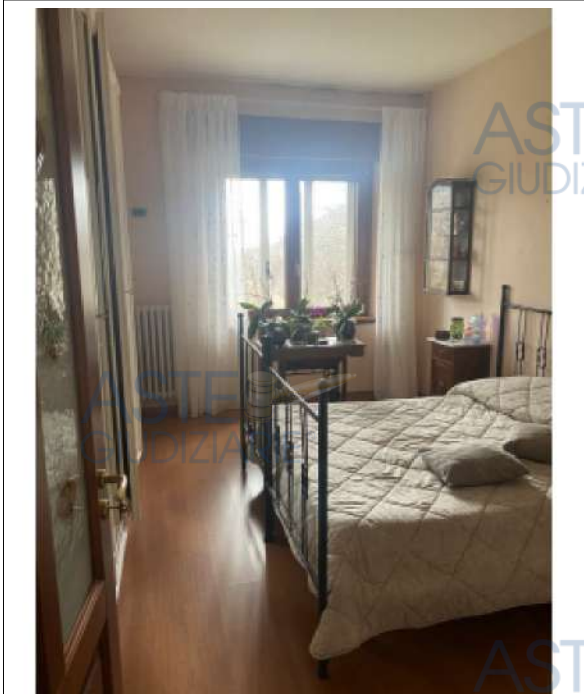
N. 20 - Bagno



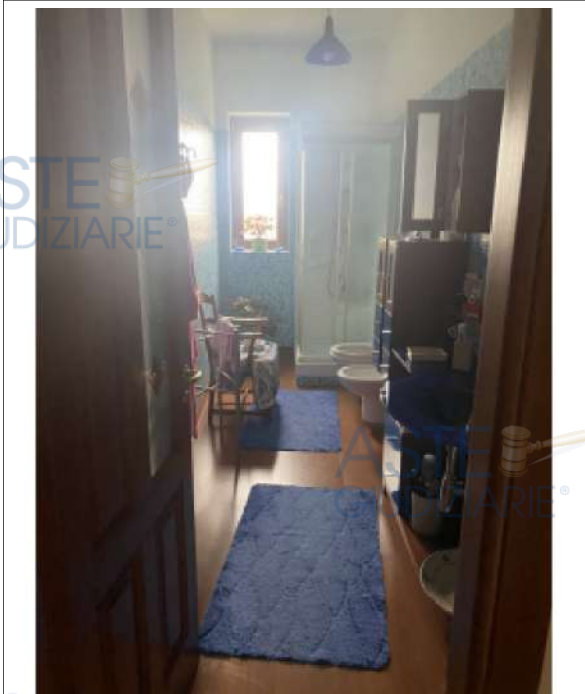
N. 21 - Camera da letto



N. 22 - Camera da letto 1



N. 23 - Bagno1



N. 24 - Camera da letto 2



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

**N. 25 - Concessione edilizia**

COMUNE DI MARSICONUOVO (Pz)  
UFFICIO TECNICO  
Concessione per eseguire attività edilizia  
o di trasformazione urbanistica  
Concess. N. 72/04 Pratica Edilizia N. 72/04 Prop. N. 12629/04  
IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Bollo

Publicato all'Albo Pretorio  
il 16/03/05  
n. 163

ante seguenti:

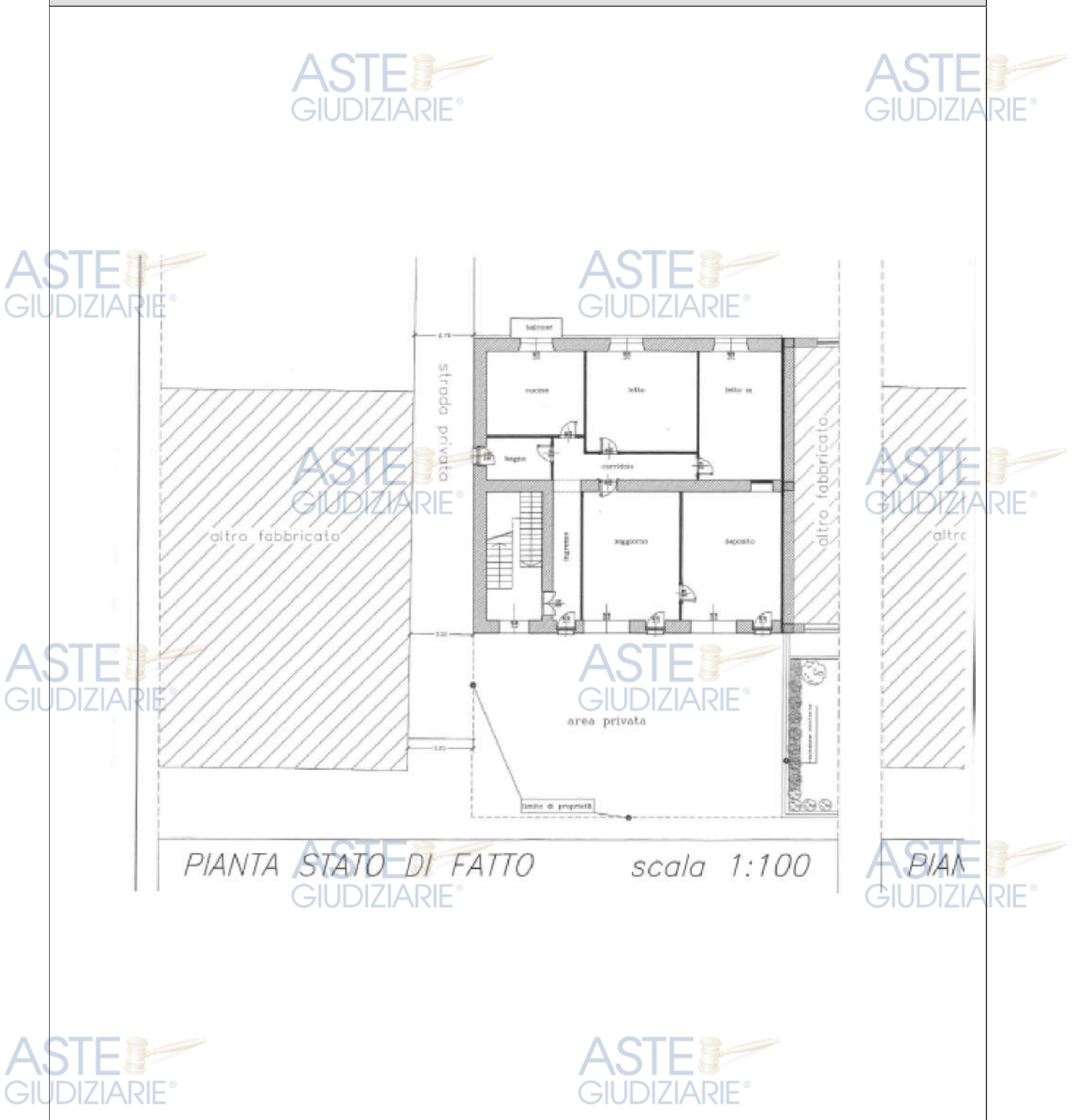
Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 26 - Relazione tecnica



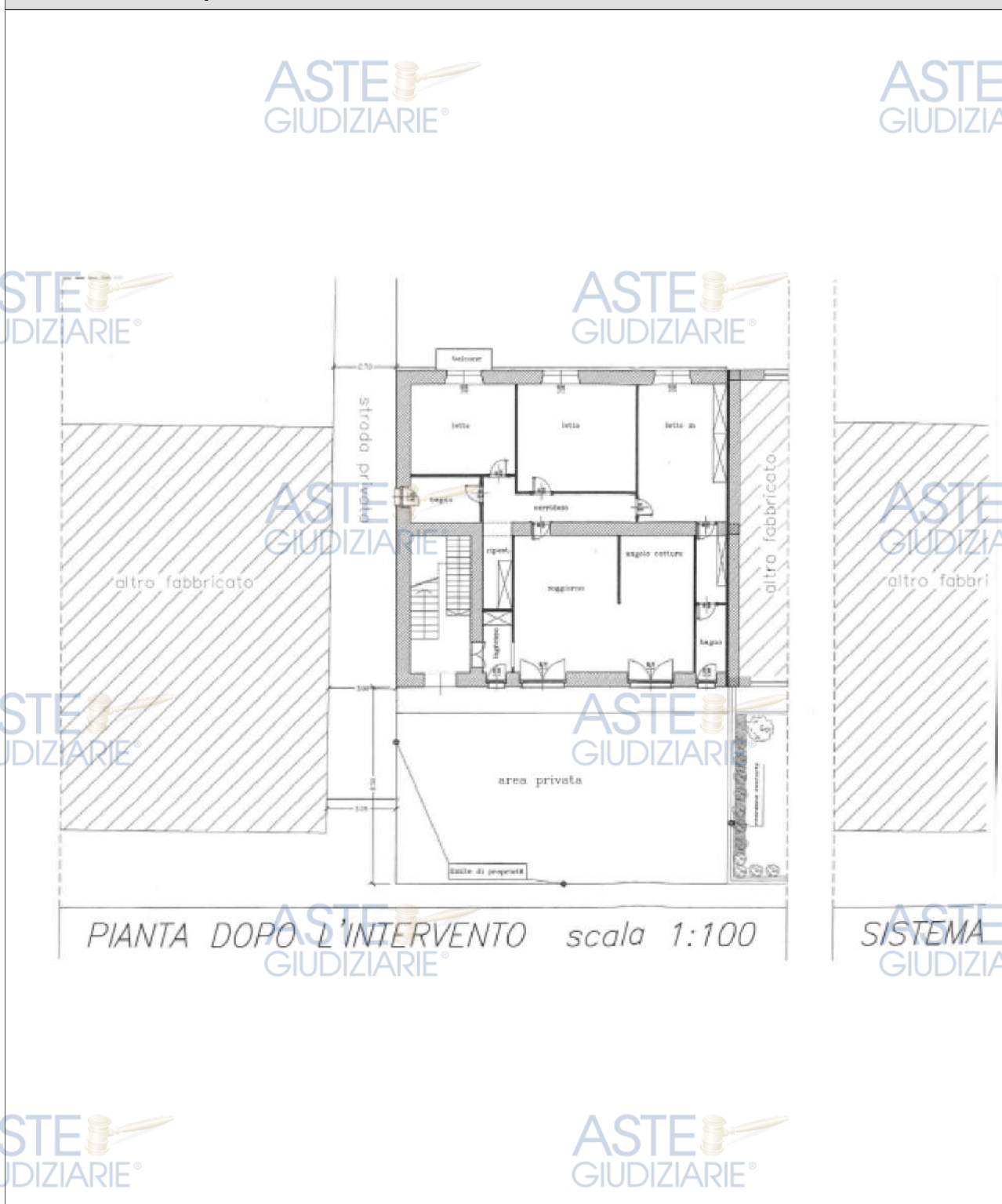
Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 27 - Grafici Ante operam



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

**N. 28 - Grafici Post operam**



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

N. 29 - Dichiarazione professionista

**DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ**

Il sottoscritto Arch. Angelo Antonio Pisano,  
progettista dell'intervento di cui alla presente domanda, come individuato in precedenza, titolare della redazione degli elaborati tecnici e grafici allegati, consapevole della propria **responsabilità penale** che assume ai sensi dell'articolo 76 del T.U. approvato con d.P.R. n. 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità degli atti,

**DICHIARA**

La veridicità, la esattezza e la completezza degli elaborati tecnici allegati alla presente domanda; e inoltre

**in relazione alla normativa in materia igienico-sanitaria, che:**

- il progetto non è soggetto al **parere igienico sanitario dell'A.S.L.** in quanto non sono modificati né direttamente né indirettamente i requisiti o le caratteristiche di natura igienico-sanitaria;
- in sostituzione del parere igienico sanitario dell'A.S.L.**, attesta la conformità delle opere da realizzare alle norme in materia igienico-sanitaria con particolare riguardo al Regolamento Locale di Igiene vigente nel Comune;
- richiede che il **parere igienico sanitario dell'A.S.L.** sia acquisito direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera a), del d.P.R. n. 380 del 2001;
- è già stato ottenuto il **parere igienico sanitario dell'A.S.L.**, di cui si allega copia;

**in relazione alla normativa in materia di prevenzione incendi, che:**

- Il progetto non è soggetto al **parere dei Vigili del Fuoco**;
- richiede che il **parere dei Vigili del Fuoco** sia acquisito direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera b), del d.P.R. n. 380 del 2001;
- è già stato ottenuto il **parere dei Vigili del Fuoco**, di cui si allega copia;
- è già stato richiesto il **parere dei Vigili del Fuoco**, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio del predetto parere i termini per il rilascio del permesso di costruire non decorrono;

**in relazione alla disciplina in materia di vincoli paesistici, che:**

- l'intervento non è soggetto ad **autorizzazione paesistica** di cui al titolo II, decreto legislativo n. 490 del 1999;
- richiede che la **autorizzazione paesistica** sia acquisita direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001;
- è già stata ottenuta la **autorizzazione paesistica**, di cui si allega copia;
- è già stata richiesta la **autorizzazione paesistica**, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio della predetta autorizzazione i termini per il rilascio del permesso di costruire non decorrono;

**in relazione alle norme civilistiche e alla disciplina dei rapporti di vicinato, che l'intervento richiesto:**

- è conforme alle norme del **Codice Civile** e alle norme integrative dello stesso e non lede alcun diritto di terzi;
- è stato ottenuto l'assenso del terzo controinteressato
  - come risulta da assenso scritto di cui alla tabella F;
  - come risulta dalla scrittura privata che si allega alla presente domanda di permesso di costruire.

In fede.

Il progettista  
(Arch. Angelo A. Pisano)  
*[Firma]*

COMUNE DI MARSICONUOVO  
Provincia di Potenza  
COMMISSIONE EDILIZIA  
Esaminato il progetto, si esprime, per quanto di competenza  
parere FAVOREVOLE  
il 03/23/05  
Il PRESIDENTE  
DELLA COMMISSIONE EDILIZIA  
Dr. Ing. Giuseppe AULICINO

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

**N. 30 - Dichiarazione sostitutiva**



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

**N. 31 - Comunicazione inizio lavori**



Dott. Arch. Angelo A. Pisano  
Via San Donato n°14 - 85052-Marsiconuovo (PZ)  
tel.0975/342629-fax  
E-mail: [a.pisano@architetid.it](mailto:a.pisano@architetid.it)  
[www.angeloantonio.pisano.it](http://www.angeloantonio.pisano.it)  
C.F. PSNNLN54D03 E976T P.I.00604460766

COMUNE DI MARSICONUOVO  
85052 - PROV. POTENZA  
18 MAR. 2005  
Prot. N. 3349 Cat.

COMUNE DI MARSICONUOVO  
STUDIO PROTOCOLLO  
17 MAR. 2005  
POSTA IN ARRIVO

AI COMUNE DI MARSICONUOVO



**Titoli di provenienza (TITOLARITA')**

**N. 32 - Atto di donazione**

Ufficio di POTENZA - Trascrizione N. RP 12581 del 1983  
Ispezione codice invio 219273634 del 27/02/2025



**Titoli di provenienza (TITOLARITA')**

**N. 33 - Nota di trascrizione**

Ufficio di POTENZA - Trascrizione N. RP 12581 del 1983  
Ispezione T1 315971/ del 20250226



■ **Certificazioni**

**N. 34 - Certificato di Residenza Storico**



da  
NGERAMI

**Certificazioni**

**N. 35 - Certificato Stato di Famiglia Originario**



**Certificazioni**

**N. 36 - Certificato Anagrafico di Matrimonio**



**Certificazioni**

**N. 37 - Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio**

COMUNE DI MARSICO NUOVO

PROVINCIA DI POTENZA

Ufficio Stato Civile





**Certificazioni**

**N. 39 - Certificato di Destinazione Urbanistica**

  
**COMUNE DI MARSICO NUOVO**  
UFFICIO TECNICO

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
(art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380)

**IL DIRIGENTE**

- Visto il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Marsico Nuovo
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- Visto l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267
- Vista la richiesta prot. n° 2115 del 26/02/2025 fatta dal sig. ARENEO GIUSEPPE, nato a PESCOGAGANO il 31/05/1972 cod. fisc. RNAGPP72E31G496M

**CERTIFICA**

che i terreni sotto elencati sono classificati secondo la Strumentazione Urbanistica vigente come di seguito:

Foglio:30	Particella:552	Sup(mq):0,00
<b>Componenti Normative</b>		
Zona B di completamento		0,00
La superficie ricadente nel Zona B di completamento pari a 0,00 mq è così ripartita		
Zona B di completamento (B)		0,00 mq
<b>VINCOLISTICA E CLASSIFICAZIONI:</b>		
D.Lgs 42/04 art. 142 let b) Fascia di rispetto dei laghi	(%)	Sup(mq)
INVASO DI MARSICO NUOVO	100,00	0,00
D.Lgs 42/04 art. 142 let f) Parchi e Riserve	(%)	Sup(mq)
Parco nazionale dell'Appennino Lucano - Val d'Agri - Lagonegrese - DPR 8 dicembre 2007 (GU n. 55 del 5 marzo 2008)	100,00	0,00

Marca da Bollo € 16,00  
Esente ai sensi della  
L. 642/72

### CONSISTENZA CATASTALE

<b>Comune amministrativo di</b>	MARSICO NUOVO	<b>Provincia di</b>	PZ
---------------------------------	---------------	---------------------	----

#### ■ Fabbricati - Comune catastale di MARSICO NUOVO (E976)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		30	552	3	A 4 -Abitazione di tipo popolare	5	3,5 vani	151,84	113,00
2		30	552	1	C 1 -Negozi e botteghe	2	26 m	106,08	32,00
<b>Totali</b>								<b>257,92</b>	<b>145,00</b>

#### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 30 Part. 552 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 25/02/2025

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 113,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Senza titolo

Diritti Reali

per 1000/1000

(2) - Dettagli Particella Fg. 30 Part. 552 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 25/02/2025

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 32,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Senza titolo

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

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m <sup>2</sup> )	Piano	Stato conservativo	VN(€/m <sup>2</sup> )	VN(€)
1	.30.552.3.	A/4	Abitazioni di tipo econ...	113,00	terreno	Normale	289,40	32.702,74
2	.30.552.1.	C/1	Negozi	32,00	terreno	Normale	590,00	18.880,00
<b>Valore Normale complessivo</b>								<b>51.582,74</b>



	esecutata l'immobile è nella disponibilità dell'██████████		
12/03/2025	Verifica della conformità (regolarità) catastale Il sottoscritto Esperto Stimatore, in fase di sopralluogo, ha constatato la non conformità tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di circa € 1.500,00 (millecinquecento/00).	Non conforme	1.500,00
08/09/2025	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Il sottoscritto Esperto Stimatore, ha constatato la non conformità tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione acquisita dal comune di Marsico Nuovo (PZ). I costi per le opere necessarie all'eliminazione delle riscontrate difformità sono quantificabili per un importo di circa € 4.000,00 (quattromila/00).	Non conforme	4.000,00
08/09/2025	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Il sottoscritto Esperto Stimatore, ha constatato la non conformità tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione acquisita dal comune di Marsico Nuovo (PZ). I costi per la presentazione della sanatoria edilizia sono quantificabili per un importo di circa € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).	Non conforme	4.500,00
12/03/2025	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica Per gli impianti e componenti del fabbricato non è stato possibile reperire relativa documentazione.	Conforme	0,00
08/09/2025	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità Per l'agibilità o abitabilità dell'unità immobiliare pignorata non è stato possibile reperire relativa documentazione presso il comune di Marsico Nuovo (PZ).	Conforme	0,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>10.000,00</b>

### STIMA PER PUNTI DI MERITO

#### LOTTO 01 - Appartamento Via SAN DONATO, 16 - 85052 - MARSICO NUOVO (PZ)

#### ■ Stima per Punti di merito

#### ■ Quotazioni/prezzi medi

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

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

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2025 - 1 Semestre - Comune di MARSICO NUOVO - Zona B1/Centrale/CENTRO ABITATO - C.SO V. EMENUELE - V.LE REG. MARGHERITA - VIA ROMA - VIA ... - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	590,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2025 - 1 Semestre - Comune di MARSICO NUOVO - Zona B1/Centrale/CENTRO ABITATO - C.SO V. EMENUELE - V.LE REG. MARGHERITA - VIA ROMA - VIA ... - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	500,00	1,00
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>545,00</b>	<b>2,00</b>

#### ■ Punti di merito/coefficienti

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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m <sup>2</sup> )	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	545,00	-
Data = 03/11/2025	1,000	0,00	0,00
Superficie principale = 132,5 m <sup>2</sup>	1,000	0,00	0,00
Superficie balconi = 2,2 m <sup>2</sup>	1,000	0,00	0,00
Superficie commerciale = 133,1 m <sup>2</sup>	1,000	0,00	0,00
Zona urbanizzata = Sì	1,020	10,90	2,00
Rete elettrica = Presente	1,000	0,00	0,00

Rete telefonica = Presente	1,000	0,00	0,00
Rete gas = Presente	1,000	0,00	0,00
Rete fognante = Presente	1,000	0,00	0,00
Rete idrica = Presente	1,000	0,00	0,00
Prossimità a strade di grande comunicazione = Med	1,000	0,00	0,00
Stato di manutenzione prevalente = Med	1,030	16,68	3,06
Stato del fabbricato = Costruito	1,000	0,00	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato = Discreto	1,000	0,00	0,00
Epoca di costruzione = Ante 1967	1,000	0,00	0,00
Numero di piani fuori terra = 2	1,000	0,00	0,00
Numero di piani interrati = 1	1,000	0,00	0,00
Numero di vani scala = 1	1,000	0,00	0,00
Altezza utile interna = 2,95	1,000	0,00	0,00
Numero di servizi igienici (bagni) = 2	1,000	0,00	0,00
Numero di balconi = 1	1,000	0,00	0,00
Numero di camere da letto = 3,00	1,000	0,00	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare = Massimo o Buono	1,030	17,18	3,15
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare = Max	1,030	17,69	3,25
Panoramicità dell'unità immobiliare = Med	1,030	18,22	3,34
Luminosità = Med	1,000	0,00	0,00
Visibilità dell'unità immobiliare = Med	1,000	0,00	0,00
Stato di utilizzo = Utilizzato	1,000	0,00	0,00
Impianto elettrico fabbricato = Presente	1,000	0,00	0,00
Impianto fognario fabbricato = Presente	1,000	0,00	0,00
Impianto elettrico = Sottotraccia	1,000	0,00	0,00
Impianto telefonico = Presente	1,000	0,00	0,00
Impianto citofonico = Presente	1,000	0,00	0,00
Impianto riscaldamento = Autonomo	1,050	31,28	5,74
	Prezzo medio corretto	656,95 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)	133,13 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (656,95 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (133,1 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 87.459,75 €

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

### LOTTO 01 - Appartamento Via SAN DONATO, 16 - 85052 - MARSICO NUOVO (PZ)

#### Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	10.000,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	87.459,75


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

87.459,75-10.000,00 = 77.500,00 €

Diconsi Euro settantasettemilacinquecento

## QUADRO RIASSUNTIVO

#### Lotto 01 - Lotto Unico

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via SAN DONATO, 16 - 85052 - MARSICO NUOVO (PZ) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 03/11/2025</b> è pari a 77.500,00 € per 133,1 m <sup>2</sup> pari a 582,27 €/m <sup>2</sup>	 77.500,00
<b>Totale</b>		<b>77.500,00</b>
<b>Totale Lotti</b>		<b>77.500,00</b>

## RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

#### 01 - Lotto Unico

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento sito in Via SAN DONATO, 16 MARSICO NUOVO (PZ) <b>Valore di mercato (03/11/2025)</b>	
Fg. 30 Part. 552 Sub. 3 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 151,84 € Superficie di 113,00 m <sup>2</sup> per 553,68 €/m <sup>2</sup> pari a	62.565,67
Fg. 30 Part. 552 Sub. 1 C 1 -Negozii e botteghe Rendita 106,08 € Superficie di 32,00 m <sup>2</sup> per 466,70 €/m <sup>2</sup> pari a	14.934,33
<b>Totale</b>	<b>77.500,00</b>

### RIPARTO PER DIRITTI REALI

#### 01 - Lotto Unico

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Via SAN DONATO, 16 MARSICO NUOVO (PZ) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 03/11/2025</b> Proprietario 1 [REDACTED] Comune di MARSICO NUOVO Fg. 30 Part. 552 Sub. 3 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 151,84 € Quota 1000/1000 di 62.565,67	62.565,67
<b>Totale in proprietà</b> [REDACTED]	<b>62.565,67</b>

**Totale 01 - Lotto Unico** **62.565,67**

### RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	[REDACTED]	62.565,67
<b>Totale</b>		<b>62.565,67</b>

## RISPOSTE AI QUESITI

### 1) **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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

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

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..

Al fine di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore precedente, lo scrivente ha acquisito telematicamente, dal portale "PST Giustizia" i file in formato .pdf della produzione ritenuta di valido ausilio per le verifiche del caso e la redazione della presente perizia di stima. Dalla documentazione esaminata, non sono emerse particolari mancanze o incompletezze tali da essere segnalate all'Ill.mo G.E.

Il creditore precedente

ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e che, con riferimento al compendio pignorato, la stessa contempla la continuità delle trascrizioni. Tale certificazione risale almeno 20 anni precedenti la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici del compendio pignorato sono quelli indicati nella certificazione notarile. Nella produzione del creditore precedente, in uno alla certificazione notarile non risultano allegate le visure catastali dell'immobile staggito. Successivamente a tale verifica, si è effettuata la ricerca e l'acquisizione delle necessarie documentazioni presso i competenti uffici e, pertanto si è in grado di relazionare in merito ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. nel modo che di seguito si espone, riportando le risposte secondo l'ordine fissato nel verbale di giuramento.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

"nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

"nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

**n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni oggetto di pignoramento risultano essere:

- appartamento al piano terra di un fabbricato, di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Marsico Nuovo (PZ) alla Via San Donato, civico 16, censito al NCEU del Comune di Marsico Nuovo (PZ) al foglio di mappa 30 particella 552, sub.3, piano terra, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita € 151,84, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;

- locale al piano terra di un fabbricato, di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Marsico Nuovo (PZ) alla Via San Donato, civico 16, censito al NCEU del Comune di Marsico Nuovo (PZ) al foglio di mappa 30 particella 552, sub.1, categoria C/1, classe 2, consistenza 26 mq, rendita € 106,08, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;

Non si riscontrano difformità formali tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e gli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non si riscontrano ulteriori variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Dalla verifica della documentazione e lo stato dei luoghi, è emerso che i due beni oggetto di pignoramento, risultano essere una unica unità abitativa, pertanto, alla luce di quanto descritto, in considerazione della natura e conformazione, della destinazione d'uso dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto Stimatore individua

un UNICO LOTTO di vendita, al fine di attribuire un giusto valore.

LOTTO UNICO - piena ed intera proprietà di un appartamento al piano terra, facente parte di un fabbricato, di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Marsico Nuovo (PZ) alla Via San Donato civico 16 ed allibrato in Catasto Fabbricati al foglio 30 part.IIa 552 sub. 3 e sub. 1, confinante con cortile comune, part.IIa 754 e stradina privata.

**3) 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) e - in caso di assenza - provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

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

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

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

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento ubicato nel Comune di Marsico Nuovo (PZ) alla Via San Donato, civico 16, censito al NCEU del Comune di Marsico Nuovo (PZ) al foglio di mappa 30 particella 552, sub.3, piano terra, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita € 151,84 e foglio di mappa 30 particella 552, sub.1, categoria C/1, classe 2, consistenza 26 mq, rendita € 106,08, il

tutto come riportato nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa è situata al piano terra, di un edificio residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra, uno seminterrato e un vano scala insistente su un lotto (destinato, per le parti non edificate, ad area cortiva comune).

Al compendio immobiliare si accede direttamente dalla via San Donato percorrendo il cortile comune ad altre unità del medesimo edificio.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito negli anni 60, realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

L'unità abitativa oggetto di stima si compone di ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, due bagni, tre camere da letto e un corridoio di disimpegno. Esso è ubicato a Marsico Nuovo (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'altezza netta interna dei vari ambienti è pari a 2.95 metri.

L'unità nel complesso si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione atteso che, da quanto si è potuto riscontrare dalla presa visione dello stato dei luoghi, lo stesso in tempi relativamente recenti è stato oggetto di lavori di ristrutturazione interna. L'appartamento presenta pareti interne tinteggiate con idropittura, pavimenti in parquet laminato, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in pvc con vetro camera. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con quadretto BT posizionato in prossimità dell'ingresso, munito di interruttori magnetotermici e differenziale. L'impianto di riscaldamento è garantito da un generatore di calore (caldaia) a gas e corpi scaldanti (termosifoni) in alluminio. Inoltre, è presente nel soggiorno una stufa a pellet. L'unità abitativa è dotata di buona esposizione, ben illuminata. Non esiste attestato di prestazione energetica.

L'unità immobiliare confina a nord e sud con corte comune, ad est con stradina privata e ad ovest con sub. 1 e part.lla 754.

#### 4) **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.**

**LOTTO UNICO**

Lo scrivente Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. ha acquisito sia le visure attuali che storiche del bene de quo sia al NCT che NCEU e le relative planimetrie catastali corrispondenti.

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento ubicato nel Comune di Marsico Nuovo (PZ) alla Via San Donato, civico 16, censito al NCEU del Comune di Marsico Nuovo (PZ) al foglio di mappa 30 particella 552, sub.3, piano terra, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita € 151,84 e foglio di mappa 30 particella 552, sub.1, categoria C/1, classe 2, consistenza 26 mq, rendita € 106,08, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento intestato alla

avente diritto di Proprietà per la quota 1000/1000.

Dalla verifica della documentazione e lo stato dei luoghi, è emerso che i due beni oggetto di pignoramento, risultano essere una unica unità abitativa.

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa è situata al piano terra, di un edificio residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra e uno seminterrato.

Al compendio immobiliare si accede direttamente dalla via San Donato percorrendo il cortile comune ad altre unità del medesimo edificio.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito negli 60, realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

L'unità abitativa oggetto di stima si compone di ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, due bagni, tre camere da letto e un corridoio di disimpegno. Esso è ubicato a Marsico Nuovo (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'altezza netta interna dei vari ambienti è pari a 2.95 metri.

L'unità nel complesso si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione atteso che, da quanto si è potuto riscontrare dalla presa visione dello stato dei luoghi, lo stesso in tempi relativamente recenti è stato oggetto di lavori di ristrutturazione interna. L'appartamento presenta pareti interne tinteggiate con idropittura, pavimenti in parquet laminato, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in pvc con vetro camera. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con quadretto BT posizionato in prossimità dell'ingresso, munito di interruttori magnetotermici e differenziale. L'impianto di riscaldamento è garantito da un generatore di calore (caldaia) a gas e corpi scaldanti (termosifoni) in alluminio. Inoltre, è presente nel soggiorno una stufa a pellet. L'unità abitativa è dotata di buona esposizione, ben illuminato.

Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobile pignorato è stato costruito sulla particella individuata al NCT al foglio di mappa 30 particella 552.

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

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

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

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

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano terra ubicato nel Comune di Marsico Nuovo (PZ) alla Via San Donato, civico 16; si compone di ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, due bagni, tre camere da letto e un corridoio di disimpegno; confina a nord e sud con corte comune, ad est con stradina privata e ad ovest con sub. 1 e part.lla 754; è censito al NCEU del Comune di Marsico Nuovo (PZ) al foglio di mappa 30 particella 552, sub.3, piano terra, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, e foglio di mappa 30 particella 552, sub.1, categoria C/1, classe 2, consistenza 26 mq; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla destinazione d'uso (sub. 1 e 2) e alla superficie catastale dell'unità abitativa (sub. 3).

Per il compendio immobiliare che comprende l'unità pignorata, non sono stati rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsico Nuovo (PZ) gli originali titoli abilitativi. È da menzionare la sola Concessione Edilizia n.72/04, pratica edilizia n.72/04 protocollo n.12629/04 del 16.03.2005 con il quale il Comune di Marsico Nuovo (PZ) concedeva al sig. \_\_\_\_\_ la concessione edilizia per eseguire, lavori di manutenzione straordinaria, variazione prospetto Nord e recinzione area antistante fabbricato distinto al NCEU al foglio di mappa 30, part.lla 552 sub. 1 e 2.

Per quanto su descritto, si rende necessario la sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01 artt. 36 e 37.

**PREZZO BASE:** € 77.500,00 (settantasettemilacinquecento/00)

**6) 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.

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è intestato alla sig.ra [REDACTED] avente diritto di Proprietà per la quota

1000/1000, in forza dei seguenti titoli:

[REDACTED]

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI** limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere

**autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

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

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

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

**Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.**

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

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

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

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

**- nel caso di riscontrate difformità:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**" la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando,**

**anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);**

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

**A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**LOTTO UNICO**

Per il compendio immobiliare che comprende l'unità pignorata, non sono stati rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsico Nuovo gli originali titoli abilitativi. È da menzionare la sola Concessione Edilizia n.72/04, pratica edilizia n.72/04 protocollo n.12629/04 del 16.03.2005 con il quale il Comune di Marsico Nuovo (PZ) concedeva al [REDACTED] la concessione edilizia per eseguire, lavori di manutenzione straordinaria, variazione prospetto Nord e recinzione area antistante fabbricato distinto al NCEU al foglio di mappa 30, part.la 552 sub. 1 e 2.

Confrontando pertanto la consistenza catastale e i grafici della concessione edilizia predetta con lo stato dei luoghi si riscontrano difformità, relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla destinazione d'uso e alla superficie catastale dell'unità abitativa.

Allo stato attuale l'unità abitativa (sub. 3) comprende anche i sub. 1 e 2.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore, il sub. 1 ha come destinazione d'uso "Negozii e botteghe" cat. C/1 e non risulta essere stato rilasciato dal Comune di Marsico Nuovo (PZ) alcun titolo abilitativo per il cambio di destinazione d'uso e/o per la fusione con il sub. 3 come per altro comunicato dall'Ufficio Tecnico del comune medesimo, e dunque da considerarsi abusive.

Per il sub. 2, in ditta [REDACTED] non risulta alcun atto di passaggio di proprietà e/o titolo abilitativo per la fusione con il sub. 3 come per altro comunicato dall'Ufficio Tecnico del comune medesimo, e dunque da considerarsi abusive.

Pertanto, per il ripristino dello stato dei luoghi è da prevedersi la realizzazione della tramezzatura per divisione tra

il sub. 2 e sub. 1 in quanto ditte diverse, la creazione della porta di accesso al sub. 2 e la presentazione della sanatoria edilizia per il cambio di destinazione d'uso del sub. 1 e la fusione con il sub. 3.

Tutto quanto predetto, successivamente dovrà essere presentato alla competente Agenzia delle Entrate - Territorio per l'aggiornamento cartografico catastale.

Non risultano al momento emessi, dal comune di Marsico Nuovo (PZ), provvedimenti o eventuali sanzioni.

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

**8) 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.).**

LOTTO UNICO

Al momento dell'accesso, presso l'immobile staggito era presente la sig.ra [REDACTED] la quale ha dichiarato, nel verbale redatto dal Custode Giudiziario, che l'immobile è stato sempre nella disponibilità della debitrice e che [REDACTED] Dalla morte della esecutata l'immobile è nella disponibilità della sig.ra [REDACTED] che si dichiara disponibile a versare una indennità di occupazione dalla morte della madre o a valutare la possibilità di procedere alla liberazione.

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

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

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

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

**a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni**

**pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).**

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

**b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziari 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).**

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.**

**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.**

Dai documenti consultati i beni de quo non ricadono su suolo demaniale.

**11) 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.

Dai documenti consultati, risulta che l'area sul quale insiste il bene pignorato non è gravata da censo, livello o uso civico o altri pesi od oneri a favore di soggetto pubblico o privato.

**12) 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.

Si tralascia di fornire risposta al quesito in quanto, da quanto si è potuto accertare in sede di sopralluogo, per il bene pignorato non sussiste condominio.

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

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

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

ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per la stima del compendio pignorato si è verificato la possibilità di procedere con 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.

Dalle verifiche non è stato possibile procedere con tale metodo, pertanto, si è adottato la "stima per punti di merito".

Si utilizza quando si hanno dati esigui sui valori comparabili e quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimere attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna. Sono stati determinati dei coefficienti correttivi "punti di merito" del valore di mercato, in funzione delle caratteristiche suddette.

Ai fini di individuare il valore di mercato dei cespiti pignorati, nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale di tutte le unità immobiliari.

La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto di quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)" raggugliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecno Borsa ed Agenzia delle Entrate).

Le caratteristiche si differenziano in estrinseche ed intrinseche.

Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione, l'inserimento nel tessuto urbanistico, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle vie di comunicazione, la presenza del servizio pubblico, l'attività commerciale, ecc...

Le caratteristiche intrinseche riguardano le finiture, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e dei piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, lo stato di locazione, ecc...

La determinazione del prezzo di mercato è stata effettuata considerando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, nonché dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona, al quale sono stati applicati i coefficienti correttivi "punti di merito".

#### LOTTO UNICO

A seguito dei rilievi geometrici effettuati all'appartamento, le superficie commerciali calcolate risultano:

- Superficie Principale (abitazione) mq. 132,48;
- Balconi mq. 0,65.

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

**Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.**

**L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).**

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

Si tralascia di rispondere al quesito in quanto il pignoramento ha ad oggetto la quota di piena proprietà e non di quota indivisa.

#### **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.**

**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 sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito dall'ufficio Anagrafe del Comune di Marsico Nuovo (PZ) i seguenti certificati anagrafici dell'esecutata:

- Certificato originario stato di famiglia;
- Certificato di residenza storico;
- Certificato anagrafico di matrimonio;
- Estratto per Riassunto dell'atto di matrimonio;
- Estratto per Riassunto degli atti di morte.

## CONCLUSIONI

### Rapporto di valutazione immobiliare

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

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente i beni pignorati in data 10 marzo 2025;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

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

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

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

## ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	NCEU_Foglio 30 part.IIa 552, sub.3	✓	x	x
2	NCEU_Foglio 30 part.IIa 552, sub.1	✓	x	x
3	Ortofoto	✓	x	x
4	Estratto di mappa	✓	x	x
5	Planimetria catastale sub.3	✓	x	x
6	Planimetria catastale_sub.1	✓	x	x
7	Planimetria catastale sub.2	✓	x	x
8	Elenco Immobili Fabbricato	✓	x	x
9	Stato di fatto	✓	x	x
10	Concessione edilizia	✓	x	x
11	Relazione tecnica	✓	x	x
12	Grafici Ante operam	✓	x	x
13	Grafici Post operam	✓	x	x
14	Dichiarazione professionista	✓	x	x
15	Dichiarazione sostitutiva	✓	x	x
16	Comunicazione inizio lavori	✓	x	x
17	Atto di donazione	✓	x	x
18	Nota di trascrizione	✓	x	x
19	Certificato di Residenza Storico	✓	x	x
20	Certificato Stato di Famiglia Originario	✓	x	x
21	Certificato Anagrafico di Matrimonio	✓	x	x
22	Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio	✓	x	x
23	Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Morte	✓	x	x
24	Certificato di Destinazione Urbanistica	✓	x	x

## FIRME



# Indice

## Rapporto di valutazione immobiliare

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	18
Lotti	19
<b>Lotto Unico</b>	
<b>Appartamento Via SAN DONATO, 16 - 85052 - MARSICO NUOVO (PZ)</b>	
Scheda immobile	20
Geografia	22
Consistenze superficiali	23
Caratteristiche	25
Segmento di mercato	27
Documenti	28
Consistenza catastale	61
Valutazione	62
Due diligence	62
Stima per punti di merito	64
Risultati della valutazione	66
Quadro riassuntivo	66
Risposte ai quesiti	68
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	85
Elenco documenti	86
Firme	86





MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

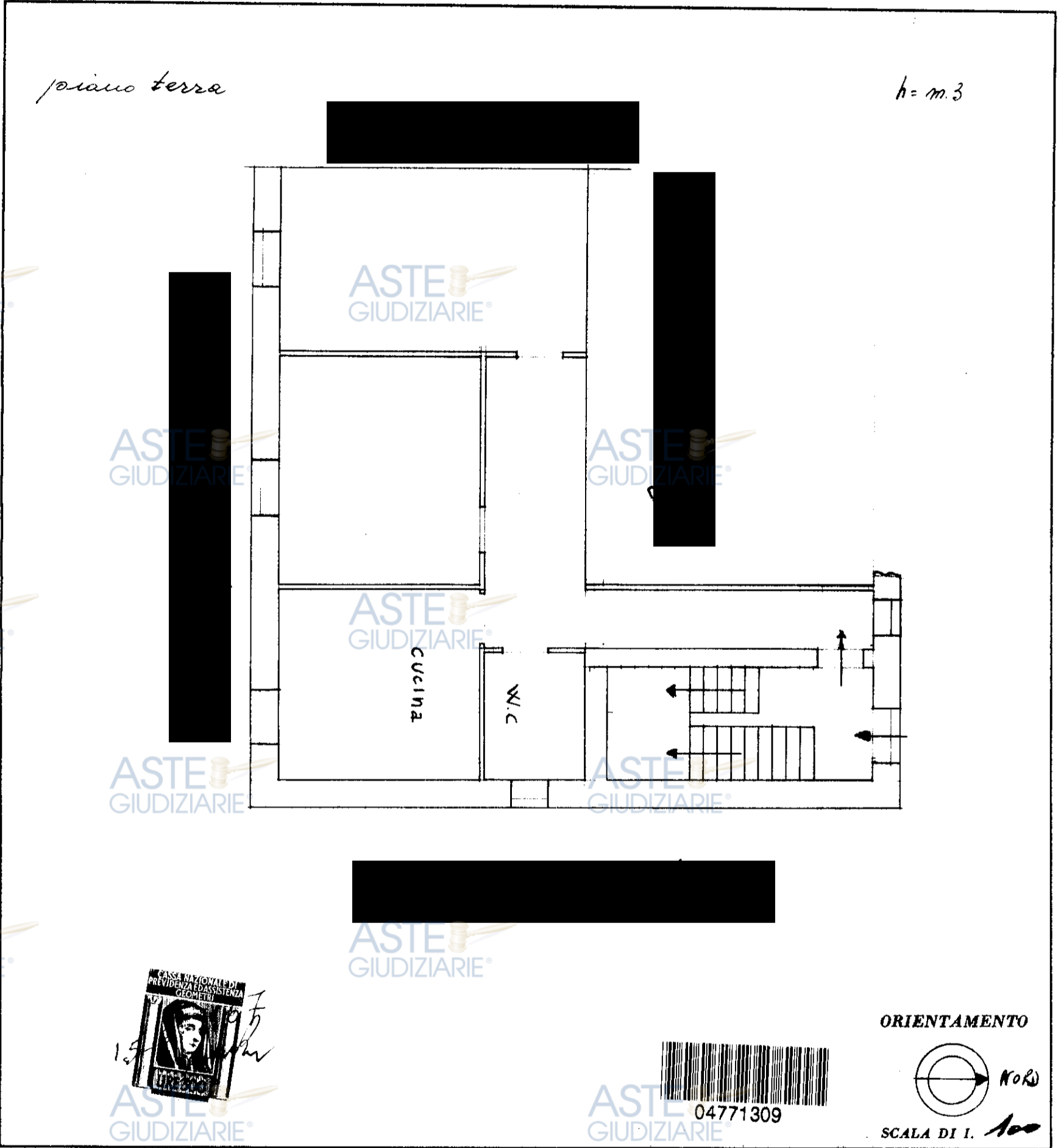
Lire  
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949 - N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MARSICO NUOVO**

Ditta

Allegata una dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *10/10/1967*



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal *peaneri*  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
*D. Santo Sergio*  
Iscritto all'Albo dei *geometri*  
della Provincia di *Potenza*  
DATA *15/06/1967*  
Firma: *[Signature]*

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria *piano terra*

Ditta *[redacted]*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Torremaggiore*

*piano terra* *h = m.3*

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
PROPR ETÀ IMMOBILIARE URBANA  
Legge 11 agosto 1939, n. 1249 mo-  
dificata con D.L. 8 aprile 1948, n. 514

COMUNE

di

**Talloncino di riscontro**  
DELLA  
**SCHEDA NUMERO**

**0**

**N° 0731789**

AVVERTENZA: Il presente  
talloncino deve essere incollato a  
cura del dichiarante sulla piani-  
metria (riproducendo la unità im-  
mobiliare denunciata con la pre-  
sente scheda) da presentare ai  
sensi dell'articolo 7 del R. D. L.  
3 aprile 1933, n. 652.

04771341

**ORIENTAMENTO**

**SCALA DI I. 100**

**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>	<p><i>[Handwritten notes and signatures]</i></p>
-----------------------------	--------------------------------------------------

Compilata dal *geometra*  
*[Signature]*

Iscritto all'Albo dei *geometri*  
della *Provincia di*

DATA *15/06/1967*

Firma: *[Signature]*

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO



## Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 25/02/2025

Dati della richiesta: **siti nel comune di MARSICO NUOVO (E976) (PZ) Foglio 30 Particella 552**

Immobili 6.



Dati di classamento

Indirizzo

	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio 30 Part. 552 Sub. 1	Categoria C/1 <sup>a</sup> ) Classe 2 Consistenza 26 m <sup>2</sup> Rendita Euro 106,08 Lire 205.400	VIA SELLATA Piano T
2	Foglio 30 Part. 552 Sub. 2	Categoria C/1 <sup>a</sup> ) Classe 2 Consistenza 26 m <sup>2</sup> Rendita Euro 106,08 Lire 205.400	VIA SELLATA Piano T
3	Foglio 30 Part. 552 Sub. 3	Categoria A/4 <sup>b</sup> ) Classe 5 Consistenza 3.5 vani Rendita Euro 151,84	VIA SELLATA IN.1 Piano T
4	Foglio 30 Part. 552 Sub. 4	Categoria A/4 <sup>b</sup> ) Classe 5 Consistenza 3.5 vani Rendita Euro 151,84	VIA SELLATA IN.3 Piano P - 1
5	Foglio 30 Part. 552 Sub. 5	Categoria A/4 <sup>b</sup> ) Classe 5 Consistenza 4 vani Rendita Euro 173,53	VIA SELLATA n. SNC Interno 3 Piano 1
6	Foglio 30 Part. 552 Sub. 6	Categoria C/2 <sup>c</sup> ) Classe 2 Consistenza 92 m <sup>2</sup> Rendita Euro 71,27 Lire 138.000	VIA SELLATA Piano S - 1

Visura telematica



### Legenda

- a) C/1: Negozi e botteghe
- b) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- c) C/2: Magazzini e locali di deposito

# PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE® mappale 754

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Comune di Marsico Nuovo (PZ)  
Foglio 30 part.Ila 552 sub. 1 - 2 - 3

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



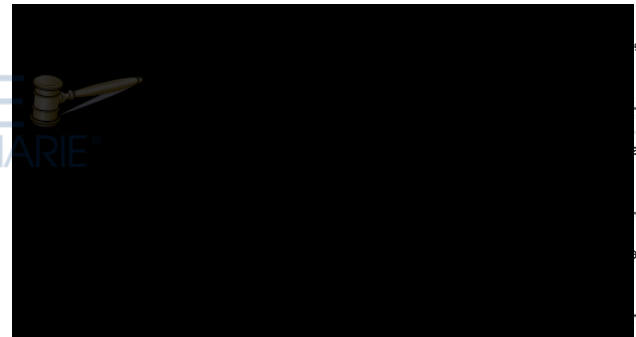
COMUNE DI MARSICONUOVO (Pz)

UFFICIO TECNICO

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

Concess. N. 72/04 Pratica Edilizia N. 72/04 Prot. N. 12629/04

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA



Codice Fiscale

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da: ARCH. PASANO ANGELO ANTONIO DA MARSICONUOVO

Codice Fiscale

la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto a catasto al foglio N. 30, mappale n. 552 sub. 1, 552/2 lavori di: manutenzione straordinaria, var. prospetto NORD e recin.

Visti gli atti tecnici e amministrativi; area antistante fabb.

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale n. 01, in data 03/03/2005.

Visti i regolamenti comunali di igiene e di polizia urbana,

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1976, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed aggiunte;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373, recante «Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici» nonché il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 ed il D.M. 10 marzo 1977 pubblicato nella G. U. , supplemento ordinario, n. 36 del 6 febbraio 1978;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visto che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie è consentita, per la progettata opera, la seguente destinazione d'uso: manutenzione straordinaria, variazione prospetto NORD, recinzione area antistante fabbricato nonché variazione di destinazione d'uso di un locale al P.T. da deposito ad ang. cott. e bagno.

Richiamato l'obbligo del titolare della presente concessione di uniformarsi alle seguenti: Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



Publicato all'Albo Pretorio il 16/03/05 n. 163



### Prescrizioni e avvertenze generali

- 1) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) - I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) - Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cose;
- 4) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 5) - Per eventuali occupazioni di aree o spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.  
Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6) - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 7) - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8) - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9) - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei lavori;
- 10) - E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 11) - Dovranno, infine, essere osservate le norme e le disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche;
- 12) - Il titolare della concessione, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente commissione;
- 13) - Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione trova applicazione la legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 14) - Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illu-

minazione, fognatura, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti;

15) - Primo dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietario - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione;

16) - Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà dare immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza;

17) - La presente concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

In particolare saranno da osservare i criteri del D.M. 21 gennaio 1981 recante norme tecniche per le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e le scarpate ed a tal fine il titolare, prima dell'inizio dei lavori dovrà produrre dichiarazione del progettista circa il rispetto delle prescrizioni di legge sopra richiamate.

È fatto obbligo della impermeabilizzazione o sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni, al fine di limitare il colamento delle acque di pioggia, e di eseguire le opere di presidio e di salvaguardia prima dell'ultimazione dell'edificio.

È fatto assoluto divieto di occupare gli alloggi prima del rilascio della licenza di abitabilità, rilascio condizionato al rispetto dell'edificazione dei punti precedenti.

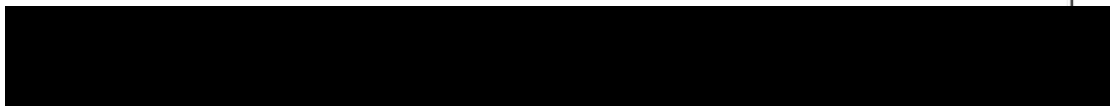
**IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.**

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione mediante:  
versamento di EURO 20,68 per oneri di urbanizzazione  
Legge 28/01/1977, n. 10.

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione mediante:  
versamento di EURO 105,97 per costo di costruzione.

CONCEDE



di eseguire i lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno, pena la decadenza e ultimati entro tre anni, se non sono ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Dalla Residenza Municipale, n. 16/C3/2005.  
IL TECNICO COMUNALE (Geom. Carmine Di Toranzo)  
IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA (Dott. Ing. Antonio COEOLA)

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi l'originale della presente concessione con n. allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.

Il Dichiarante

*[Signature]*

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N. ....  
Il Segretario Comunale su conforme dichiarazione del Messo Comunale certifica che la presente concessione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal ..... al ..... Note .....  
Marsiconuovo .....

Il Messo Comunale

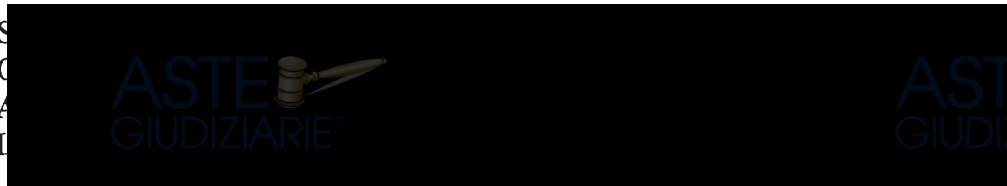
Il Segretario Comunale





**OGGETTO: PROGETTO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA, MODIFICA PROSPETTO LATO NORD E SISTEMAZIONE ESTERNA CON RECINZIONE**

**Ditta:**

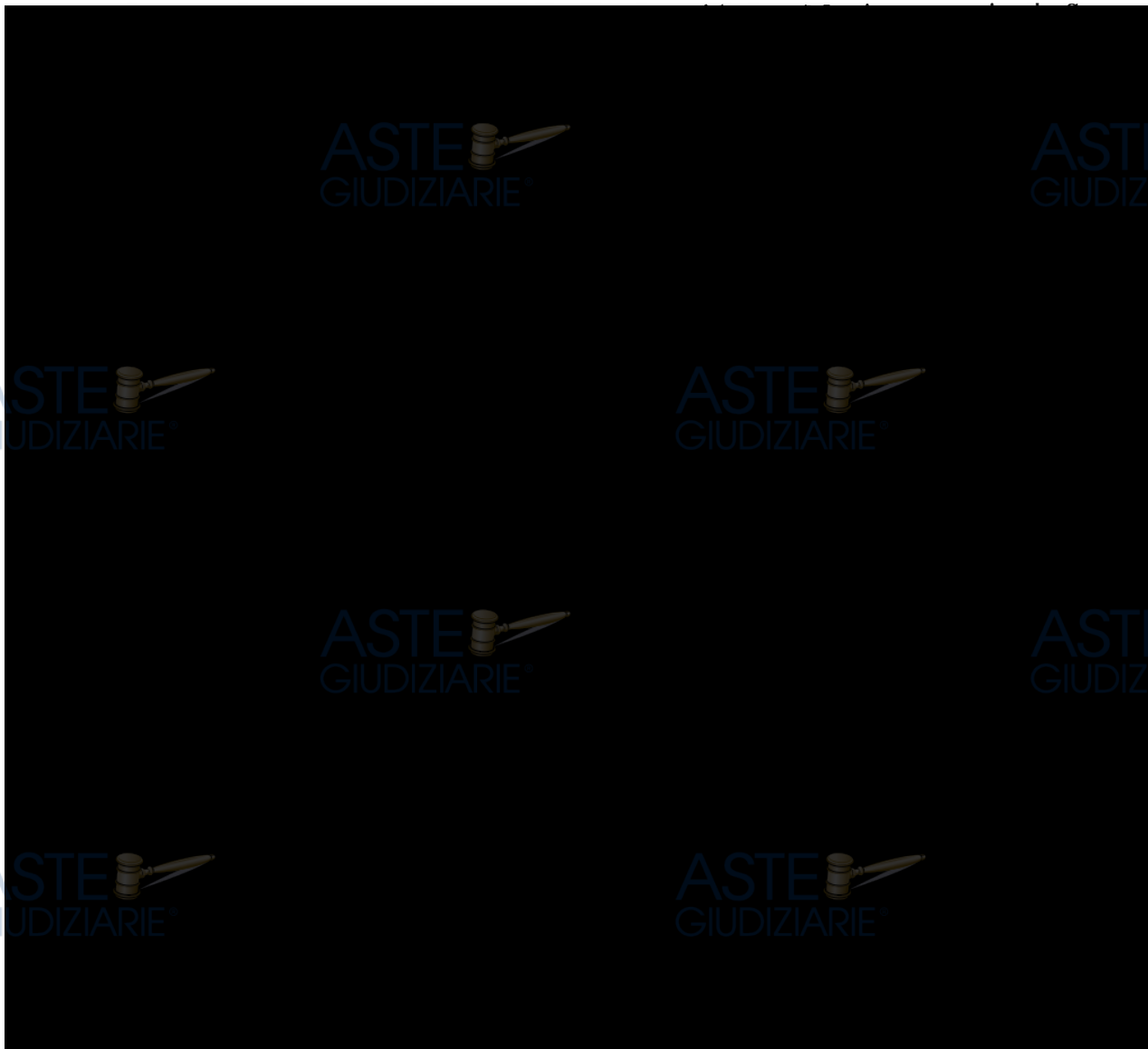


**Progettista:** Arch. Angelo Antonio Pisano, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Potenza, al n. 158-Via San Donato 14-85052-Marsiconuovo

### RELAZIONE TECNICA



**Premessa**



S.S. 270 e la strada privata, con aperture pedonali e carrucolo (con rampa)



### Aspetti tecnici

Tutte le opere previste nel presente progetto saranno realizzate con buona tecnica di esecuzione ed ottimi materiali esistenti sul mercato

Saranno adottati tutti gli accorgimenti per il rispetto delle vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, di cui alla legge 09 gennaio 1989, n° 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche".

### Sistemazione dell'area circostante

In particolare si prevede la formazione di un giardino munito di percorsi pedonali, illuminazione e piante.

### Composizione del progetto

- 1 Relazione tecnica;
- 2 Dichiarazione del progettista;
- 3 Tav. UNICA di PROGETTO- scala 1:100;

Marsiconuovo, 07/12/2004



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
altro fabbricato

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

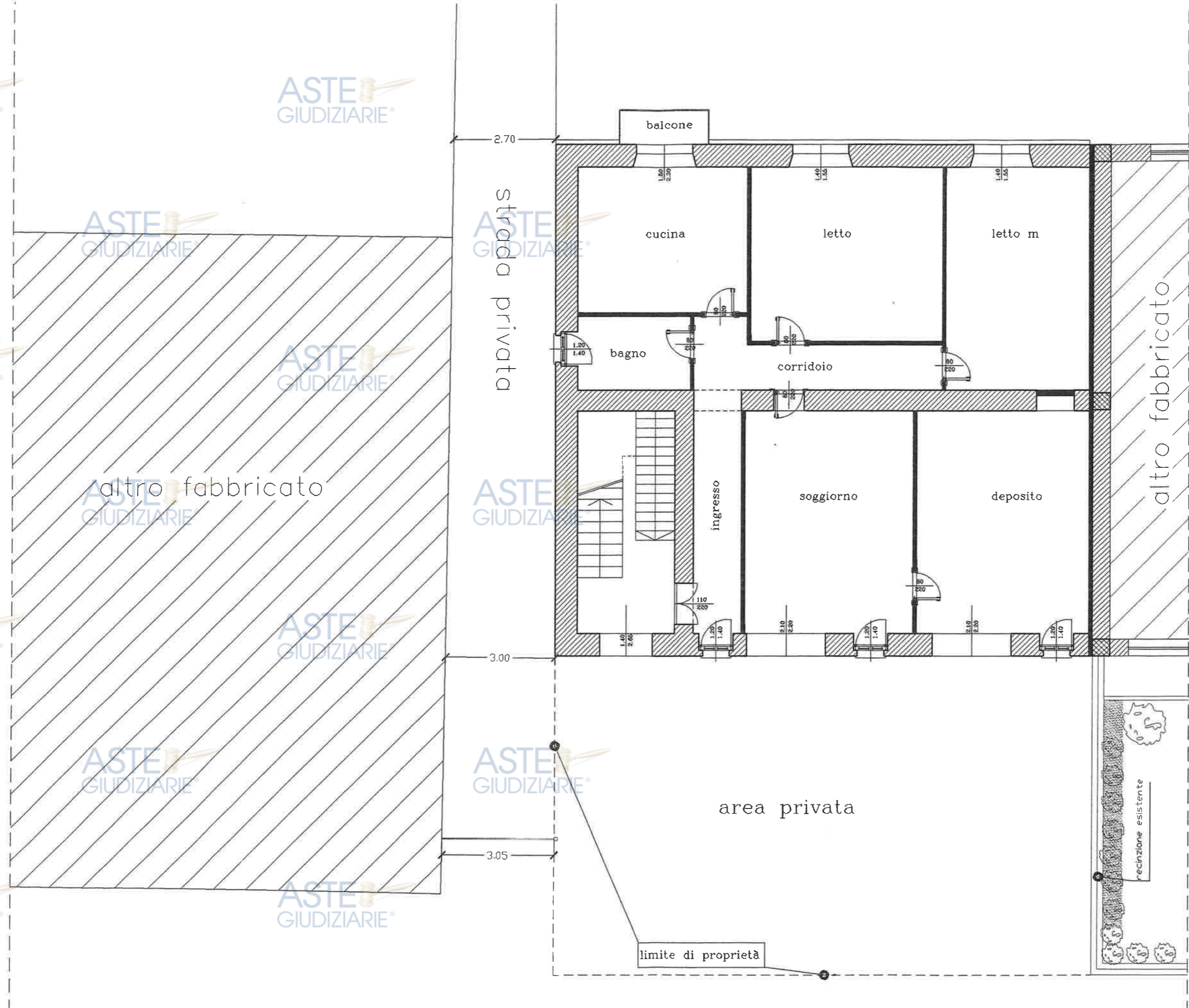
ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA STATO DI FATTO

scala 1:100

PIAN

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



limite di proprietà



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PIANTA STATO DI FATTO

scala 1:100

PIAN.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

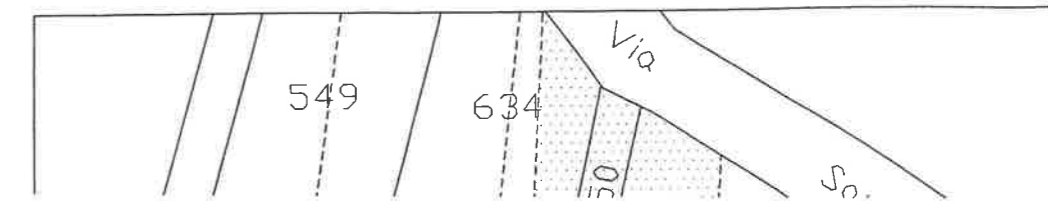
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PROSPETTO STATO DI FATTO

scala 1:100

PROS



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

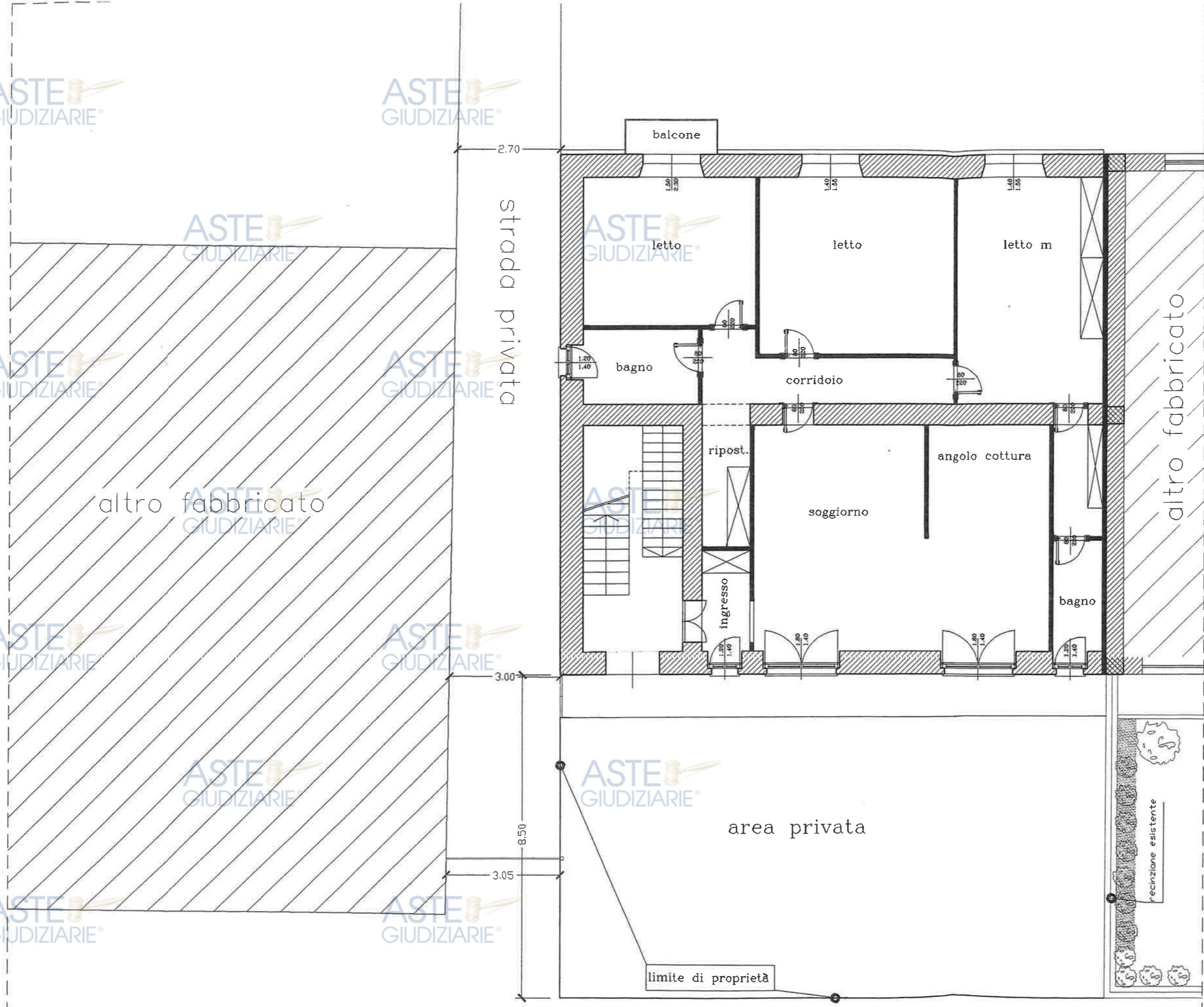
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

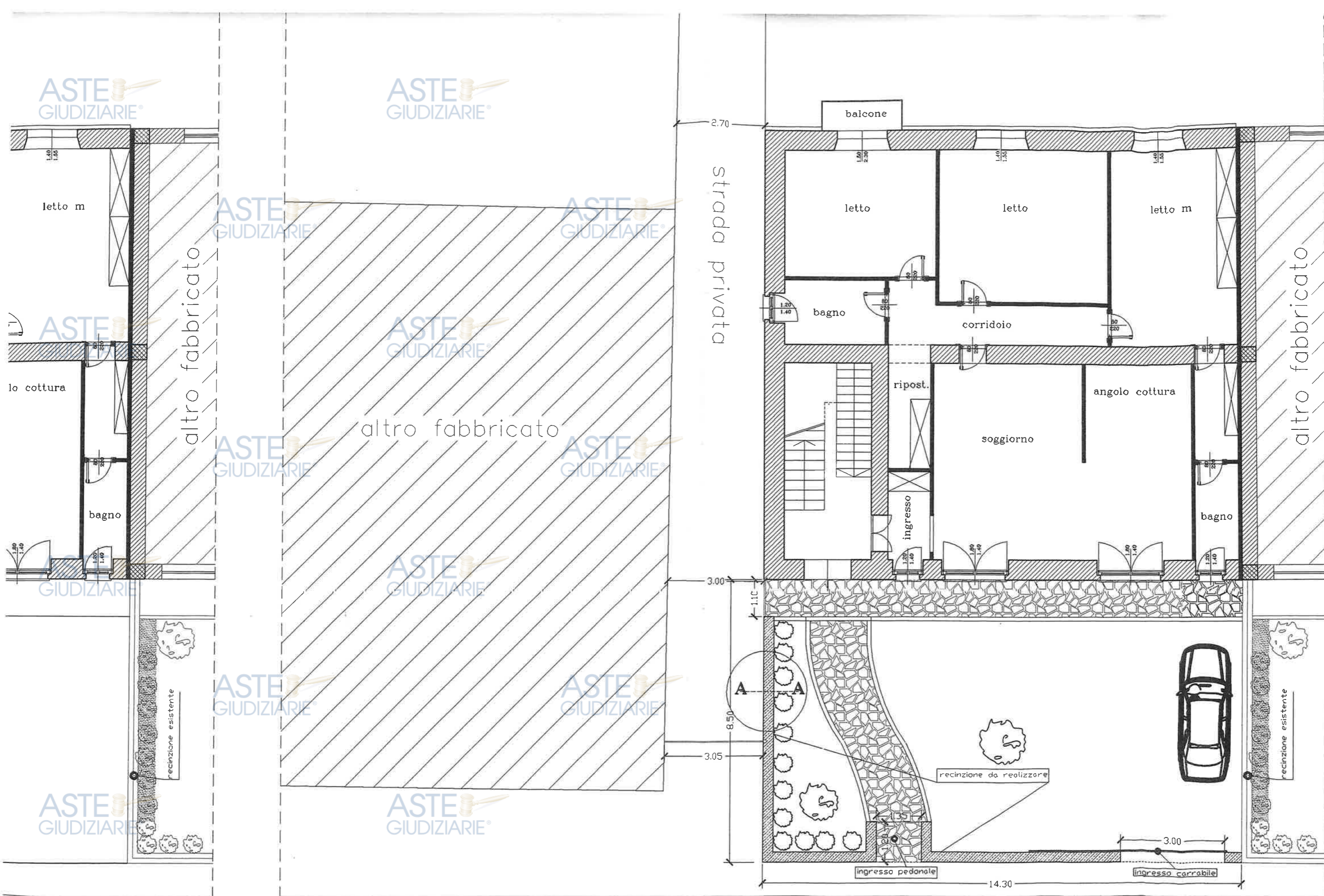
ASTE GIUDIZIARIE

PIANTA DOPO L'INTERVENTO scala 1:100

SISTEMA



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

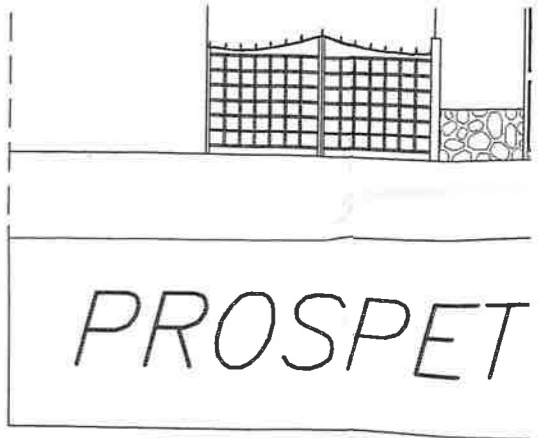


1:100

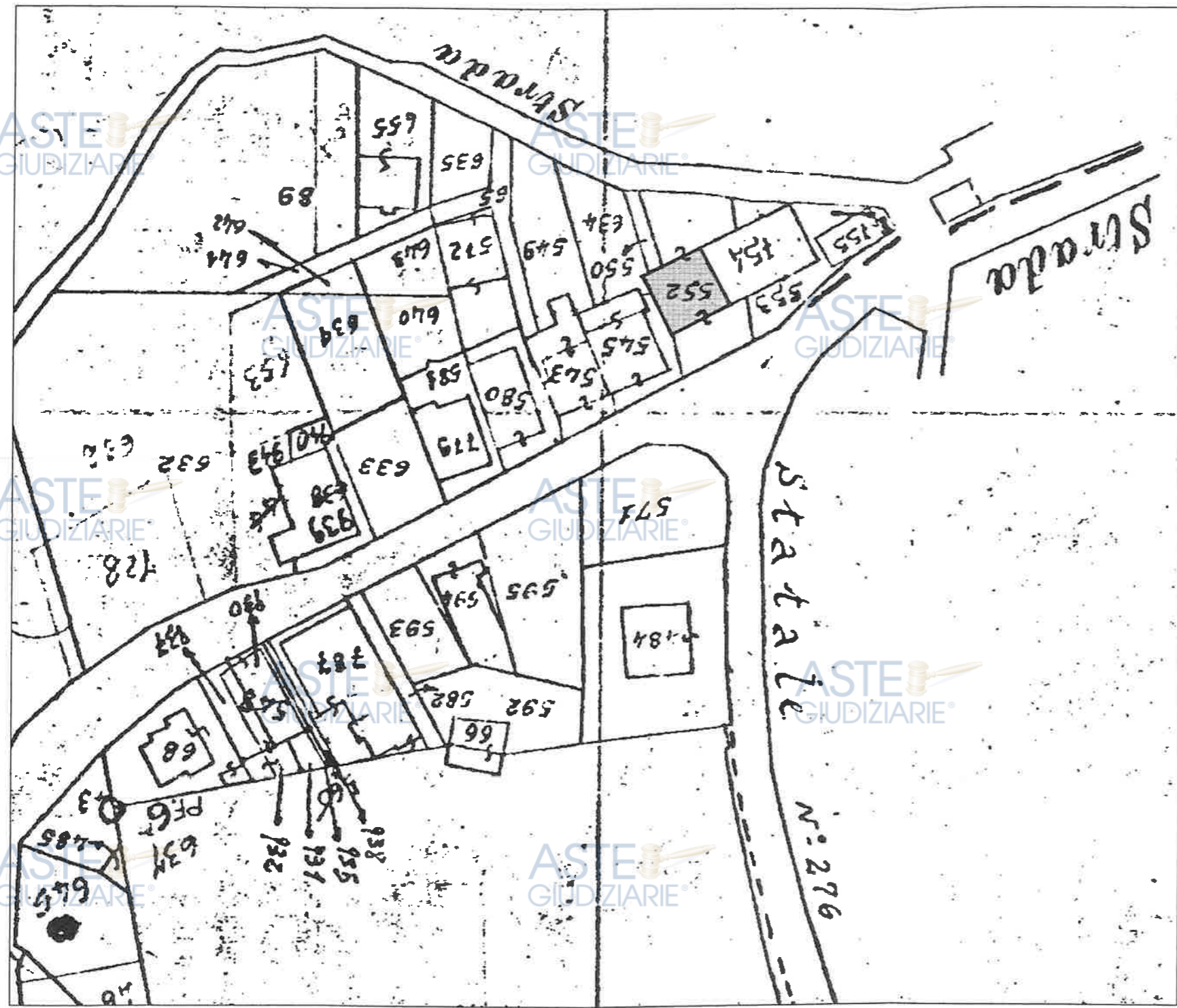
SISTEMAZIONE ESTERNA

scala 1:100




# PROSPETTO STATO DI FATTO scala 1:100



# PROSPET



STRALCIO CATASTALE foglio n°30 scala 1:500

-  lotto
-  limite proprietà effettiva
-  sagoma fabbricato

STRALCIO CATASTALE foglio n°30 scala 1:1000

1:100

# SISTEMAZIONE ESTERNA

scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

scala 1:100

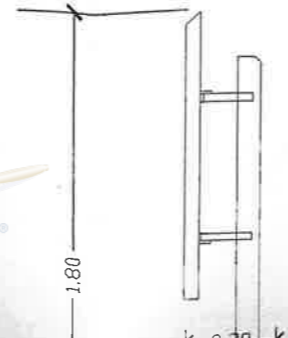
# PROSPETTO CON RECINZIONE scala 1:100

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

ASTE GIUDIZIARIE

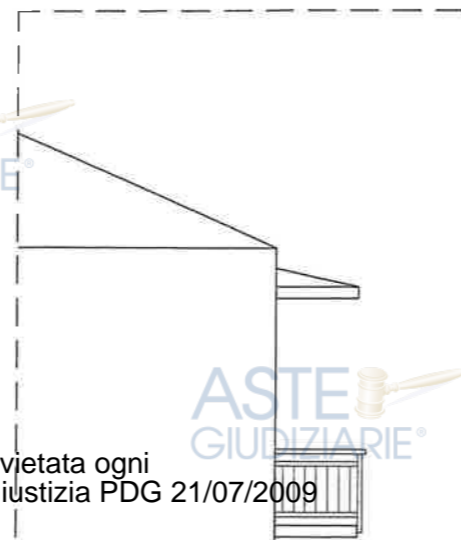
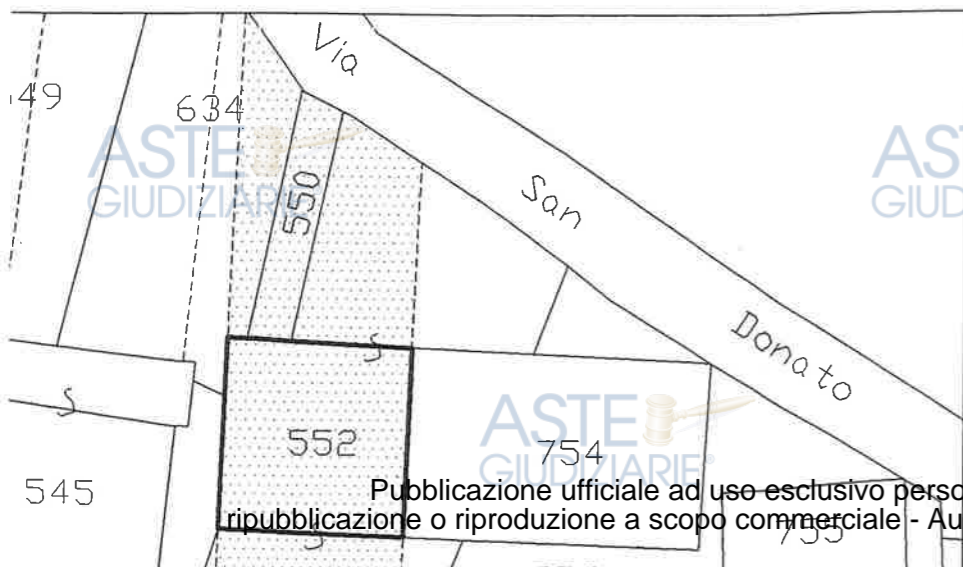
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

100

PROSPETTO DOPO L'INTERVENTO scala 1:100

PR



## DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

Il sottoscritto **Arch. Angelo Antonio Pisano**, progettista dell'intervento di cui alla presente domanda, come individuato in precedenza, titolare della redazione degli elaborati tecnici e grafici allegati, consapevole della propria **responsabilità penale** che assume ai sensi dell'articolo 76 del T.U. approvato con d.P.R. n. 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità degli atti,

### DICHIARA

La veridicità, la esattezza e la completezza degli elaborati tecnici allegati alla presente domanda; e inoltre

#### in relazione alla normativa in materia igienico-sanitaria, che:

- il progetto non è soggetto al **parere igienico sanitario dell'A.S.L.** in quanto non sono modificati né direttamente né indirettamente i requisiti o le caratteristiche di natura igienico-sanitaria;
- in sostituzione del parere igienico sanitario dell'A.S.L.**, attesta la conformità delle opere da realizzare alle norme in materia igienico-sanitaria con particolare riguardo al Regolamento Locale di Igiene vigente nel Comune;
- richiede che il **parere igienico sanitario dell'A.S.L.** sia acquisito direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera a), del d.P.R. n. 380 del 2001;
- è già stato ottenuto il **parere igienico sanitario dell'A.S.L.**, di cui si allega copia;

#### in relazione alla normativa in materia di prevenzione incendi, che:

- il progetto non è soggetto al **parere dei Vigili del Fuoco**;
- richiede che il **parere dei Vigili del Fuoco** sia acquisito direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera b), del d.P.R. n. 380 del 2001;
- è già stato ottenuto il **parere dei Vigili del Fuoco**, di cui si allega copia;
- è già stato richiesto il **parere dei Vigili del Fuoco**, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio del predetto parere i termini per il rilascio del permesso di costruire non decorrono;

#### in relazione alla disciplina in materia di vincoli paesistici, che:

- l'intervento non è soggetto ad **autorizzazione paesistica** di cui al titolo II, decreto legislativo n. 490 del 1999;
- richiede che la **autorizzazione paesistica** sia acquisita direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001;
- è già stata ottenuta la **autorizzazione paesistica**, di cui si allega copia;
- è già stata richiesta la **autorizzazione paesistica**, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio della predetta autorizzazione i termini per il rilascio del permesso di costruire non decorrono;

#### in relazione alle norme civilistiche e alla disciplina dei rapporti di vicinato, che l'intervento richiesto:

- è conforme alle norme del **Codice Civile** e alle norme integrative dello stesso e non lede alcun diritto di terzi;
- è stato ottenuto l'assenso del terzo controinteressato
  - come risulta da assenso scritto di cui alla tabella F;
  - come risulta dalla scrittura privata che si allega alla presente domanda di permesso di costruire.

In fede.

Il progettista  
(Arch. Angelo A. Pisano)



COMUNE DI MARSICONUOVO  
Provincia di Potenza  
COMMISSIONE EDILIZIA  
Progetto n. 01 soduta del 03/03/05  
Esaminato il progetto, si esprime, per quanto di competenza  
parere FAVORABILE  
il 03/03/05

IL PRESIDENTE  
IL PRESIDENTE

DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'





Dott. Arch. Angelo A. Pisano

Via San Donato, n°14 - 85052 - Marsiconuovo (PZ)

tel. 0975/342629 - fax -

E-mail: [a.pisano@archiworld.it](mailto:a.pisano@archiworld.it)

[www.angeloantonipisano.it](http://www.angeloantonipisano.it)

C.F. PSNNLN54D03 E976T P.I. 00604460766

COMUNE DI MARSICONUOVO  
85052 - PROV. POTENZA

18 MAR. 2005

Prot. N. 3349 Cat. ....

COMUNE DI MARSICONUOVO  
UFFICIO PROTOCOLLO

17 MAR. 2005

POSTA IN ARRIVO



AI COMUNE DI MARSICONUOVO  
Ufficio Tecnico



OGGETTO: Comunicazione di inizio lavori



Estratto della Norma Tecnica di Attuazione

## Zone a prevalente destinazione residenziale

### ART.13

#### Norme generali.

**13.1** Ai fini dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane, in tutte le aree di completamento e di espansione, sono consentite, nella misura percentuale a fianco riportate, le seguenti destinazioni diverse ma compatibili con la residenza:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle apposite zone, locali per associazione culturali, assistenziali e religiose (30%);
- commercio al dettaglio, uffici pubblici e privati, studi professionali (20%);
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e di divertimento, banche, alberghi, pensioni e locande (100%);
- attività artigianali con esclusione di quelle nocive, dannose o comunque tali da provocare disagio alla residenza (30%).

**13.2** Le aree di pertinenza degli edifici residenziali possono essere pavimentate, sistemate a verde privato, utilizzate per la realizzazione di rampe accesso a garages seminterrati, purché le stesse siano protette da apposito parapetto.

**13.3** Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali è vietato realizzare corpi provvisori o tenere animali da cortile.

**13.5** In caso di inosservanza il sindaco può procedere all'esproprio e alla sistemazione delle aree per pubblica utilità. Le recinzioni delle aree di pertinenza possono essere realizzate in muratura, purché questa non superi l'altezza di m.0,80.

**13.5** In tutte le nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc di costruzione (art.2 legge n.122 del 24/03/1989).

**13.6** Quando nella delimitazione di zone e comparti risultano incluse aree già asservite per precedenti costruzioni, tali aree concorrono a determinare la cubatura edificabile solo per la eventuale differenza fra l'indice di edificabilità spettante e quello realizzato.

## A= Centro Storico

**Destinazioni consentite:** Residenze, alberghi, pensioni, ostelli, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature commerciali e per lo sport, laboratori commerciali non rumorosi.

**Indice Territoriale** Art.7 D.M. 02/04/1968 n.1444 sub.1

**Indice Fondiario:** Art.7 D.M. 02/04/1968 n.1444 sub.1

**Altezza massima:** Art.8 D.M. 02/04/1968 n.1444 sub.1

**Distanza dai fabbricati:** Art.9 D.M. 02/04/1968 n.1444 sub.1

### ALTRE NORME

Fino alla redazione del Piano Particolareggiato, sono ammessi i soli interventi consentiti dal Piano di recupero vigente

### **ART.14** **Zone "B" edificate.**

**14.1** Comprendono le aree parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.

In tali aree, relativamente agli edifici esistenti ed alle pertinenze, sono consentiti gli interventi previsti dalle tabelle allegate.

**14.2** Nelle zone di completamento sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto del vigente P.di R.

**14.3** Le zone di completamento sono divise in due sottozone: B e B1.

Nelle zone B il P.R.G. si attua attraverso i Piani Particolareggiati o di Lottizzazione di iniziativa pubblica o privata.

Nelle more della predisposizione di detti strumenti attuativi, sono consentiti gli interventi previsti dal vigente P.di R. e le opera di manutenzione edilizia, ~~tutti gli interventi previsti nell'esecutivo di dettaglio, con previsioni piano volumetriche, contenuti nel p.R.G.~~

~~Nelle Zone B1 il Piano si attua con intervento diretto, nel rispetto delle norme contenute nella scheda allegata alle presenti norme.~~

Nelle zone B1, ove si ritenga opportuno redigere un Piano Attuativo, sono applicabili le norme della zona B.

## B-B1= Zona di Completamento

**Destinazioni consentite:** Residenze, alberghi, pensioni, ostelli, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature commerciali e per lo sport, laboratori commerciali non rumorosi.

**Indice fondiario:** 3,00\* mc/mq per residenze turistiche  
2,00 mc/mq nei nuclei rurali (Galaino, Pergola, ecc.).

**Altezza massima:** m.10,50\*\*

**Distanza dai confine:** m.5,00 o a confine

**Distanza dai fabbricati:** m.10,00 o in aderenza

**Distanza dalle strade:** m.5,00 o in allineamento con altri fabbricati

**Numero dei piani:** 3 fuori terra oltre i seminterrati

### ALTRE NORME

Sono comunque consentiti tutti gli interventi previsti dal vigente Piano di Recupero. Il Piano si attua con intervento diretto. In presenza di lotti interclusi è consentito derogare dalle distanze dai confini e dai fabbricati, attuando l'intervento attraverso la redazione di un planovo lumetrico, da approvare in sede di Consiglio Comunale, con l'obbligo di cedere al Comune o monetizzare (art 12. L.Reg/le n.28/78), a mezzo di apposita convenzione, aree per parcheggi nella misura di 5mq per ogni 100mq di costruzione.

Sono altresì consentiti:

- le ricostruzioni di edifici esistenti, nel rispetto del volume e della sagoma preesistente;
- gli ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti nel rispetto dei parametri sopra indicati;
- sono consentiti aumenti volumetrici strettamente necessari ad adeguamenti igienici di unità abitative.

(\*) È consentito un indice fondiario pari a 5mc/mq in subordine alla redazione di apposito Piano

Particolareggiato sub-isola.

(\*\*) Per le costruzioni che sorgono su terreni in pendio, è consentita una maggiore altezza a valle pari al dislivello dell'area impegnata dalla costruzione, nel limite massimo di 3,00 m.; sui fianchi del pendio l'altezza media della parete del fabbricato non dovrà superare la media tra l'altezza a monte e quella a valle.

## B2= Zona di Completamento

**Destinazioni consentite:** Come Zona B-B1

**Indice fondiario:** 3,00\* mc/mq

**Altezza massima:** 7,50 fronti sulla strada a monte

15,00 fronti sulla strada a valle

Altezza media 10,50 sui fronti laterali

**Distanza dai confine:** D.M. 02/04/1968 n.1444 a confine

**Distanza dai fabbricati:** D.M. 02/04/1968 n.1444 in aderenza

**Distanza dalle strade:** 7,50 dalla strada a monte

5,00 dalla strada a valle

**Numero dei piani:** 2 fuori terra sulla strada a monte

L'attuazione avviene con intervento diretto approvazione Piano Urbanistico Esecutivo.

È consentito l'ampliamento degli edifici, entro i limiti volumetrici, delle altezze e delle distanze massime dalle strade previste dalla presente scheda.

Sono riconfermate le Aree Pubbliche individuate lungo la strada a monte.

È fatto obbligo di cedere (o monetizzare ai sensi dell'Art. 12 - L.R. n.28/1978) al Comune, a mezzo apposite convenzione, aree per parcheggi nella misura di 5,00 mq per ogni 100mc. di costruzione, cumulabili con quelle già eventualmente cedute o individuate in sede di P.P. precedente.

Nelle more di attuazione del P.U.E. si possono rilasciare singole Concessioni Edilizie con indice 2,50 mc/mq.

