

■ **Data della valutazione**

lunedì 02/09/2024

■ **Data del rapporto**

lunedì 02/09/2024

# Rapporto di Valutazione Immobiliare

■ **Numero della pratica**

Procedimento n.89/2023 R.G.E.

■ **Richiedente valutazione**

TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

■ **Valutatore**

Geom. Giuseppe Araneo



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

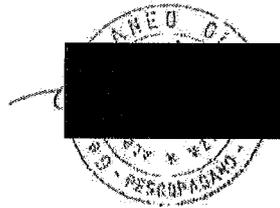
Terminata

■ **Oggetto**

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

■ **Valore**

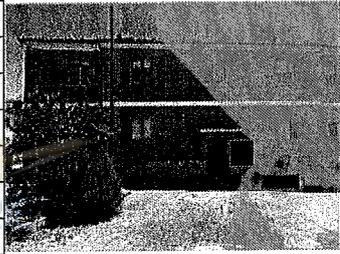
60.780,00 € Diconsi Euro sessantamilasettecentoottanta



**COMPENDIO IMMOBILIARE**

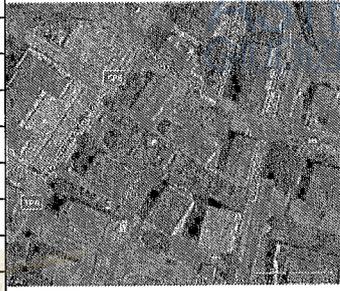
- **Lotto 01 - Unità Immobiliare distinta al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3**

1 Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)	
Classificazione	Appartamento
Comune	ACERENZA
Indirizzo	Via Giuseppe chiummientto, 5
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 38 Part. 370 Sub. 3
Superficie (m <sup>2</sup> )	96,30
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	619,94
Valore di mercato (€)	59.700,00



- **Lotto 02 - Unità distinta al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678**

1 Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ)	
Classificazione	Terreno edificabile
Comune	ACERENZA
Indirizzo	Via Giuseppe chiummientto,
Proprietà	CT - Pubblica terreni disponibili
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 38 Part. 678
Superficie (m <sup>2</sup> )	72,00
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	15,00
Valore di mercato (€)	1.080,00



## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - ACERENZA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 01/10/2024.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ACERENZA Comune Catastale di ACERENZA

Catasto Fabbricati

Fg. 38 Part. 370 Sub. 3 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 5, 5 vani, Rendita 161,91 €

2 Per l'immobile classificato come Terreno edificabile, sito in Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO - ACERENZA (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 01/10/2024.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ACERENZA Comune Catastale di ACERENZA

Catasto Terreni

Fg. 38 Part. 678 Qualità: Incolto sterile, 0 ha 00 a 72 ca, RD 0,00 €, RA 0,00 €

## PREMESSA

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

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

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

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

### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

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

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto lunedì 02/09/2024

Pagina 3 di 86

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

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

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

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

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

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

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

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

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Esecuzione Immobiliari dott.ssa Angela Alborino, in data 08 maggio 2024, conferiva al sottoscritto geom. Giuseppe Araneo, con studio in [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di [redacted] nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al [redacted] 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.89/2023 R.G.E.. In data 13 maggio 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

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto lunedì 02/09/2024

Pagina 4 di 86

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..

**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 accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- " determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- " chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere 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 acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Giudice autorizza l'esperto stimatore a:

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

#### SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Valutatore	Geom. Giuseppe Araneo [REDACTED]
Custode Giudiziario	Dott. Francesco Carretta
Debitore	[REDACTED]
Debitore	[REDACTED]
Creditore procedente	[REDACTED]



**FASI E OPERAZIONI PERITALI**

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
08/05/2024	Nomina Esperto Stimatore Araneo Giuseppe (Valutatore) Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Ufficio Esecuzione Immobiliari dott.ssa Angela Alborino, con ordinanza del 07 maggio 2024, conferiva al sottoscritto geom. Giuseppe Araneo, con studio in [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di [REDACTED] nonchè iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n. [REDACTED] 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.89/2023 R.G.E.
20/11/2024	Data udienza Araneo Giuseppe (Valutatore) L'udienza di comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti, per l'esame delle regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il giorno 20 novembre 2024. Il relativo giuramento della nomina da parte del sottoscritto Esperto Stimatore è stato depositato in data 13 maggio 2024 con le modalità telematiche.
13/05/2024	Accettazione Incarico Esperto Stimatore Araneo Giuseppe (Valutatore) L'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. è stata depositata in data 13 maggio 2024 con le modalità telematiche.
20/05/2024	Esame documentale Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 20 maggio 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.
20/05/2024	Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 20 maggio 2024 ha acquisito l'estratto di mappa, le planimetrie catastali dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate e, risultano corrispondenti alla descrizione contenuta nella titolarità dei beni.
20/05/2024	Accesso all'Ufficio del Territorio Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 20 maggio 2024 ha acquisito le visure catastali storiche dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate e, risultano corrispondenti alla descrizione contenuta nella titolarità dei beni.
20/05/2024	Accesso all'Ufficio Anagrafe Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 20 maggio 2024 ha effettuato richiesta [REDACTED]
20/05/2024	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 20 maggio 2024 ha effettuato ricerche e richiesta copia presso il Comune di Acerenza (PZ) - Ufficio Tecnico dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.

20/05/2024	<p>Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 20 maggio 2024 ha effettuato richiesta presso il Comune di Acherenza (PZ) - Ufficio Urbanistica del Certificato di Destinazione Urbanistica del compendio pignorato.</p>
21/05/2024	<p>Accesso all'Ufficio Anagrafe Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 21 maggio 2024 ha ottenuto [REDACTED]</p>
29/06/2024	<p>Inizio operazioni peritali Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 29 giugno 2024 previo invito concordato con il dott. Francesco Carretta in qualità di Custode Giudiziario, spedito a tutte le parti, si è recato presso i beni pignorati per l'immissione in possesso (1° accesso).</p>
29/06/2024	<p>Sopralluogo al bene immobile Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 29 giugno 2024 previo invito concordato con il dott. Francesco Carretta in qualità di Custode Giudiziario, spedito a tutte le parti, si è recato presso i beni pignorati per l'immissione in possesso (1° accesso).</p>
09/09/2024	<p>Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 9 ottobre 2024 ha ottenuto dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Acherenza (PZ) il Certificato di Destinazione Urbanistica del compendio pignorato</p>
23/10/2024	<p>Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 23 ottobre 2024 ha acquisito all'Ufficio delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia delle trascrizione degli atti di provenienza del compendio pignorato e ispezione ipotecaria degli esecutati.</p>
30/10/2024	<p>Consegna finale Araneo Giuseppe (Valutatore)</p> <p>La presente versione del documento è da considerarsi definitiva.</p>

## CRITERI E PROCEDIMENTI

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

### ■ Valore di mercato

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 02/09/2024

Pagina 18 di 86

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	Unità Immobiliare distinta al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)

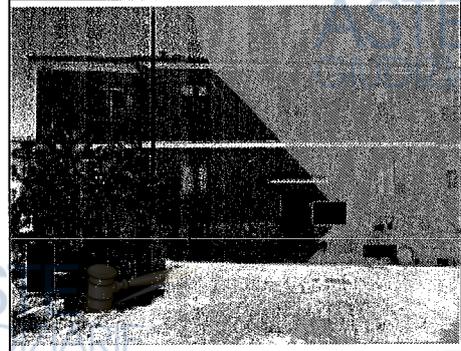
Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Unità distinta al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ)

**SCHEDA IMMOBILE**

**LOTTO 01-Apartmento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	02/07/2024	<b>Data ultima modifica</b>	29/10/2024
<b>Codice</b>	Subject_89/2023		
<b>Classificazione</b>	Appartamento		
<b>Denominazione</b>	Unità Immobiliare		
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	96,30 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



**Ubicazione**

Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 -  
85011 ACERENZA - (PZ)  
Zona OMI: D1/Periferica/VIALE EUROPA - VIA A. MORO - C.DA PIANI S. NICOLA

**Unità Immobiliare**

<b>Condominio</b>		<b>Palazzina</b>		<b>Scala</b>	
<b>Piano di accesso</b>	T-1			<b>Interno</b>	

**Descrizione principale**

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Acerenza (PZ) alla Via Giuseppe Chiummiento n.5 e distinto al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3, piano T-1, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totali 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita € 161,91.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano 1 ed il deposito di pertinenza al piano T di un complesso residenziale a carattere condominiale non costituito che si sviluppa su due piani fuori terra e un vano scala. Al compendio immobiliare si accede dal vano scala in comune con altre unità abitative presenti nel fabbricato. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (anni 70) e si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, in normale stato di manutenzione e conservazione. Strutturalmente il fabbricato risulta costruito con struttura portante in calcestruzzo armato ordinario, solai in latero-cemento, rompagnato con mattoni in laterizio. La copertura è realizzata a due falde inclinate con manto di copertura di tegole completa di canali di gronda e discendenti.

Il compendio immobiliare oggetto di stima si trova in zona periferica (D1) contigua all'abitato del Comune di Acerenza (PZ) alla Via Giuseppe Chiummiento n.5; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'ingresso al compendio pignorato avviene dal lato nord-ovest del piazzale antistante il fabbricato tramite l'atrio in comune con altre unità presenti nel fabbricato.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, bagno e tre camere.

E' dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vani ambienti è pari a 2.80 mt., le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo, gli infissi interni in pvc con doppio vetro, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili.

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

Il locale deposito è posto al piano terra e l'accesso avviene tramite la porta in legno presente sul lato nord-est del fabbricato, incrocio tra Via Giuseppe Chiummiento e Viale Europa. Esso è composto da unico ambiente ed ha altezza pari a 3.15 mt.

**Descrizione pertinenze**

Locale deposito posto al piano terra con accesso tramite la porta in legno presente sul lato nord-est del fabbricato, incrocio tra Via Giuseppe Chiummiento e Viale Europa. Esso è composto da unico ambiente ed ha altezza pari a 3.15 mt.

#### ■ Provenienza e titolarità

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Acerenza (PZ) alla Via Giuseppe Chiummiento n.5 e distinto al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3, piano T-1, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq., rendita € 161,91, intestato

#### ■ Urbanistica e vincoli

In merito alle pratiche edilizie, lo scrivente fa presente che l'esito dell'accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Acerenza (PZ) ha dato esito negativo in quanto, non sono emersi titoli autorizzativi e relativi grafici prettamente riferiti al fabbricato ove insistono i beni pignorati. Come si può vedere dall'attestato prot. 5862 del 21/10/2024 rilasciato dal Comune di Acerenza (PZ), l'unico documento rinvenuto è stato il Registro dei pareri rilasciati dalla Commissione Edilizia Comunale propedeutici al rilascio delle Concessioni Edilizie con le seguenti annotazioni del PARERE n.18/1971 rilasciato all'Istituto Autonomo Case Popolari con le seguenti dicitura: "presa in esame la domanda dell'Istituto Case Popolari tendente ad ottenere la licenza per la costruzione di n.3 fabbricati per complessivi n.15 alloggi, per lavoratori agricoli dipendenti, nel terreno di proprietà [redacted], come da progetto presentato, DELIBERA, esprime parere favorevole per la costruzione di n.3 fabbricati a condizione che la fogna venga immessa nella rete pubblica esistente a Viale Europa, salvo i diritti di terzi".

#### ■ Highest and Best Use

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

**GEOGRAFIA**

**LOTTO 01-Apartmento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)**

**Ubicazione**

<b>Regione</b>	BASILICATA	<b>Provincia</b>	PZ
<b>Comune</b>	ACERENZA		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO		
<b>Civico</b>	5	<b>Cap</b>	85011
<b>Latitudine</b>	40° 47' 46,0536"	<b>Longitudine</b>	15° 56' 32,2188"

**Mappa**



**Confini**

**CONFINI**

L'unità immobiliare oggetto della presente indagine valutativa confina a:

- nord con sottostante mappale 348 salvo se altri;
- est con sottostante mappale 348 salvo se altri;
- sud con scala condominiale;
- ovest con sottostante mappale 348 salvo se altri.

**MANUFATTI CON TERMINI**

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

**MODALITA' DI ACCESSO**

L'ingresso al compendio pignorato avviene dal lato nord-ovest del piazzale antistante il fabbricato tramite l'atrio in comune con altre unità presenti nel fabbricato.

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 01-Apartmento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)**

**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.</li> <li>• Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.</li> <li>• Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).</li> </ul> <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;</li> <li>• i pilastri/colonne interne;</li> <li>• lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li> <li>• la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li> <li>• i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li> </ul> <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le rampe d'accesso esterne non coperte;</li> <li>• i balconi, terrazzi e simili;</li> <li>• il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li> <li>• gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li> <li>• le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li> </ul>
----------------------------	---

**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	83,48	1,00	83,48
Superficie cantine	SUC	10,68	1,20	12,82
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		94,16		96,30
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

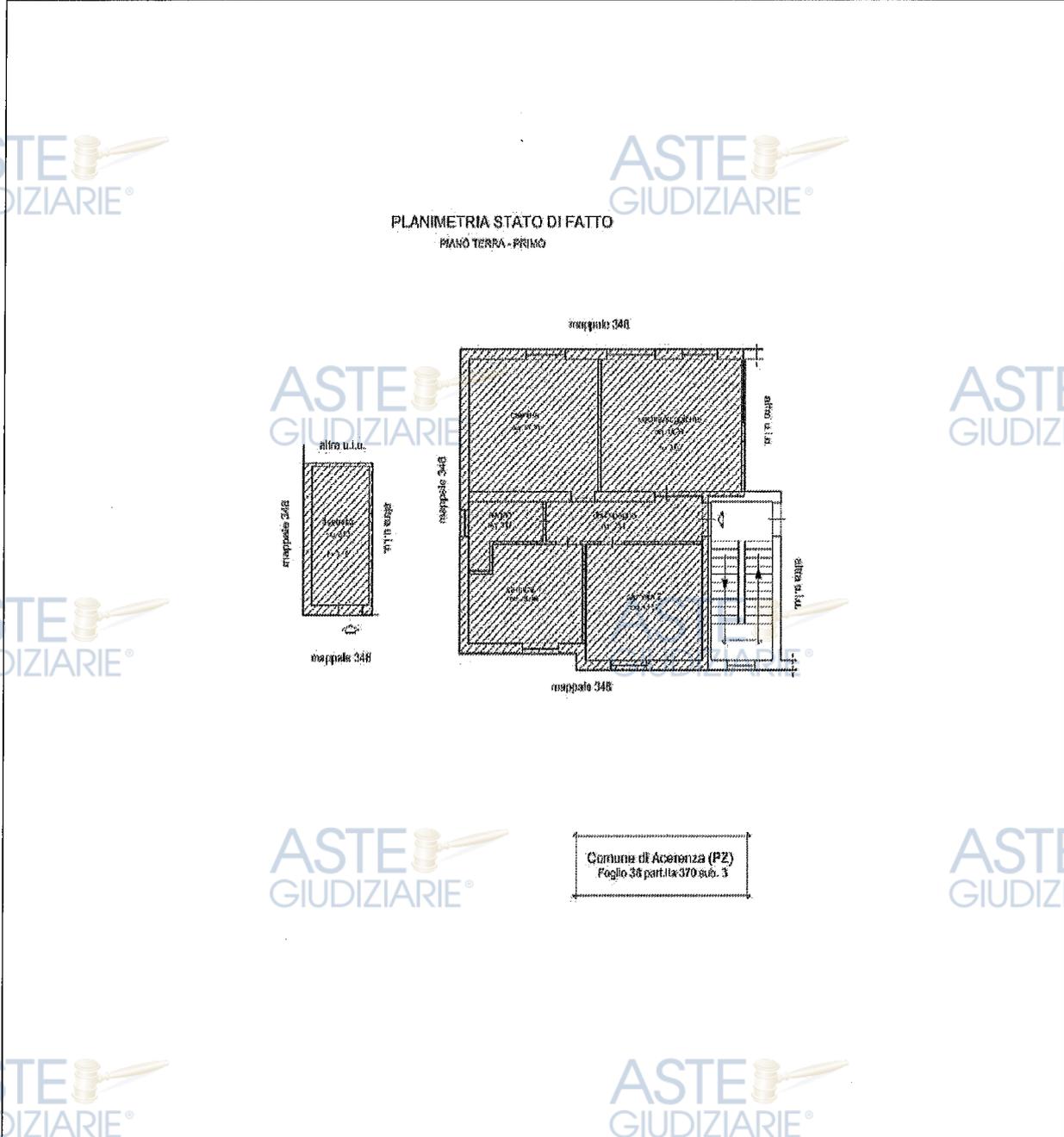
■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Abitazione	83,48	S1	1,00	83,48
Deposito	10,68	SUC	1,20	12,82
<b>Totale per piano</b>	<b>94,16</b>			<b>96,30</b>

■ **Planimetria**

**Subject\_89/2023-Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 ACERENZA-PZ**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Rilievo sul campo accurato		
<b>Piano</b>	Piano Primo	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>	CTU	<b>N° Documento</b>	6



**CARATTERISTICHE**

**LOTTO 01-Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)**

**■ Locazionali - Ubicazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
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	-
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti	-

**■ Vincoli**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo culturale	VCU	0	0=assente 1=presente	-
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente	-
Parchi e riserve nazionali o regionali	PAR	0	0=assente 1=presente	-
Vincolo monumentale e archeologico	VAR	0	0=assente 1=presente	-

**■ 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	-
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	-
Numero massimo di piani fuori terra	MPP	2	n.	-
Visibilità del fabbricato	VSF	3	1=min 2=med 3=max	-
Panoramicità del fabbricato	PNE	3	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente	-

**■ Locali dell'unità**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente	-

■ **Impianti dell'unità**

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

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	83,5	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie cantine	SUC	10,7	m <sup>2</sup>	1,20
Superficie commerciale	SUP	96,3	m <sup>2</sup>	-

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	01/10/2024	giorno/mese/anno	-

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Apartmento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)**

**Denominazione**

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

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	ACERENZA	<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>	Usato in normale stato di
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Media

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Casa in linea		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	96,30/96,30	100,00
Superficie principale	S1/SUP	83,48/96,30	86,69
Superficie cantine	SUC/SUP	10,68/96,30	11,09

**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 GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)**

■ **Elenco Visure catastali**

**N. 1 NCEU\_Foglio 38\_part.IIa 370\_sub.3\_Storica del 20/05/2024**

Il documento proviene dal Catasto.  
Autenticità: Originale

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

**N. 2 NCT\_Foglio 38\_part.IIa 370 del 20/05/2024**

Il documento proviene dal Catasto.  
Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Planimetrie**

**N. 3 Estratto di mappa\_Foglio 38\_part.IIa 370 del 20/05/2024**

Il documento proviene dal Catasto.  
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

**N. 4 Planimetria Catastale\_Foglio 38\_part.IIa 370\_sub. 3 del 20/05/2024**

Il documento proviene dal Catasto.  
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

**N. 5 Elenco Immobili\_NCEU\_Foglio 38\_part.IIa 370 del 20/05/2024**

Il documento proviene dal Catasto.  
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

**N. 6 Planimetria Stato di fatto del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale

Planimetria Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo  
Riferimenti catastali

Comune amministrativo di ACERENZA Comune catastale di ACERENZA  
Catasto Fabbricati

Fg. 38 Part. 370 Sub. 3 Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 5 vani  
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 7 Ortofoto\_NCEU\_Foglio 38\_part.IIa 370 del 20/05/2024**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Fotografie**

**N. 8 Ingresso Fabbricato\_Via G. Chiummento, 5 del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 9 Atrio Ingresso\_Via G. Chiummento, 5 del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 10 Ingresso Unità Immobiliare del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 11 Ingresso Unità Immobiliare del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 12 Cucina\_Soggiorno del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 13 Cucina\_Soggiorno del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 14 Camera del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 15 Camera del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 16 Bagno del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 17 Bagno del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 18 Camera 1 del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 19 Camera 1 del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 20 Camera 2 del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 21 Camera 2 del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 22 Ingresso Deposito del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

PESCOPAGANO (PZ), data rapporto lunedì 02/09/2024

Pagina 30 di 86

**N. 23 Deposito del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

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

**N. 24 Attestazione Ufficio Tecnico\_Acerenza del 21/10/2024**

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. 25**

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

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Documenti generici**

**N. 26**

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

**N. 27**

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

**N. 28**

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

**N. 29**

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

**N. 30**

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

**N. 31**

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

**N. 32**

Il documento proviene dal Ufficio Anagrafe Comune.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.



Visure catastali

N. 1 - NCEU Foglio 38 part.IIa 370 sub.3 Storica



Direzione Provinciale di Potenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/05/2024  
Ora: 13:25:12  
Numero Pratica: T219243/2024  
Pag: 1 - Segua

Catasto fabbricati  
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/05/2024

Dati identificativi: Comune di ACERENZA (AQ20) (PZ)

Foglio 38 Particella 370 Subalano 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ACERENZA (AQ20) (PZ)

Foglio 38 Particella 370

Classamento:

Rendita: Euro 181,91

Categoria AM<sup>4</sup>, Classe 6, Consistenza 5 vani

Foglio 38 Particella 370 Subalano 3

Indirizzo: VIA VITTORIO EMANUELE III n. 6 Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 48 m<sup>2</sup> Totale escluso aree scoperte <sup>02</sup>: 46 m<sup>2</sup>



> Dati identificativi

☑ dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/05/1987

Immobile attuale

Comune di ACERENZA (AQ20) (PZ)

Foglio 38 Particella 370 Subalano 3

Visure catastali

N. 2 - NCT\_Foglio 38 part.IIa 370



Direzione Provinciale di Potenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/05/2024  
Ora: 13:32:45  
Numero Pratica: T2219572024  
Pag: 1 - Segua

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/05/2024

Dati identificativi: Comune di ACERENZA (A020) (PZ)

Foglio 38 Particella 370

Aree di enti urbani o promozioni - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di ACERENZA (A020) (PZ)

Foglio 38 Particella 370

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 194 m<sup>2</sup>

> Dati identificativi

dall'impianto

Immobile attuale

Comune di ACERENZA (A020) (PZ)

Foglio 38 Particella 370

Impianto meccanografico del 29/07/1976

> Dati di classamento

dall'impianto al 14/06/2013

Immobile attuale

Comune di ACERENZA (A020) (PZ)

Foglio 38 Particella 370

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: FU D'ACCERT Superficie:  
194 m<sup>2</sup>

Partita: 3551

dal 14/06/2013

Immobile attuale

Comune di ACERENZA (A020) (PZ)

Foglio 38 Particella 370

Verificazione del 14/06/2013 Pratica n. P20094743 in atti  
dal 14/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE  
(n. 2034.12013)

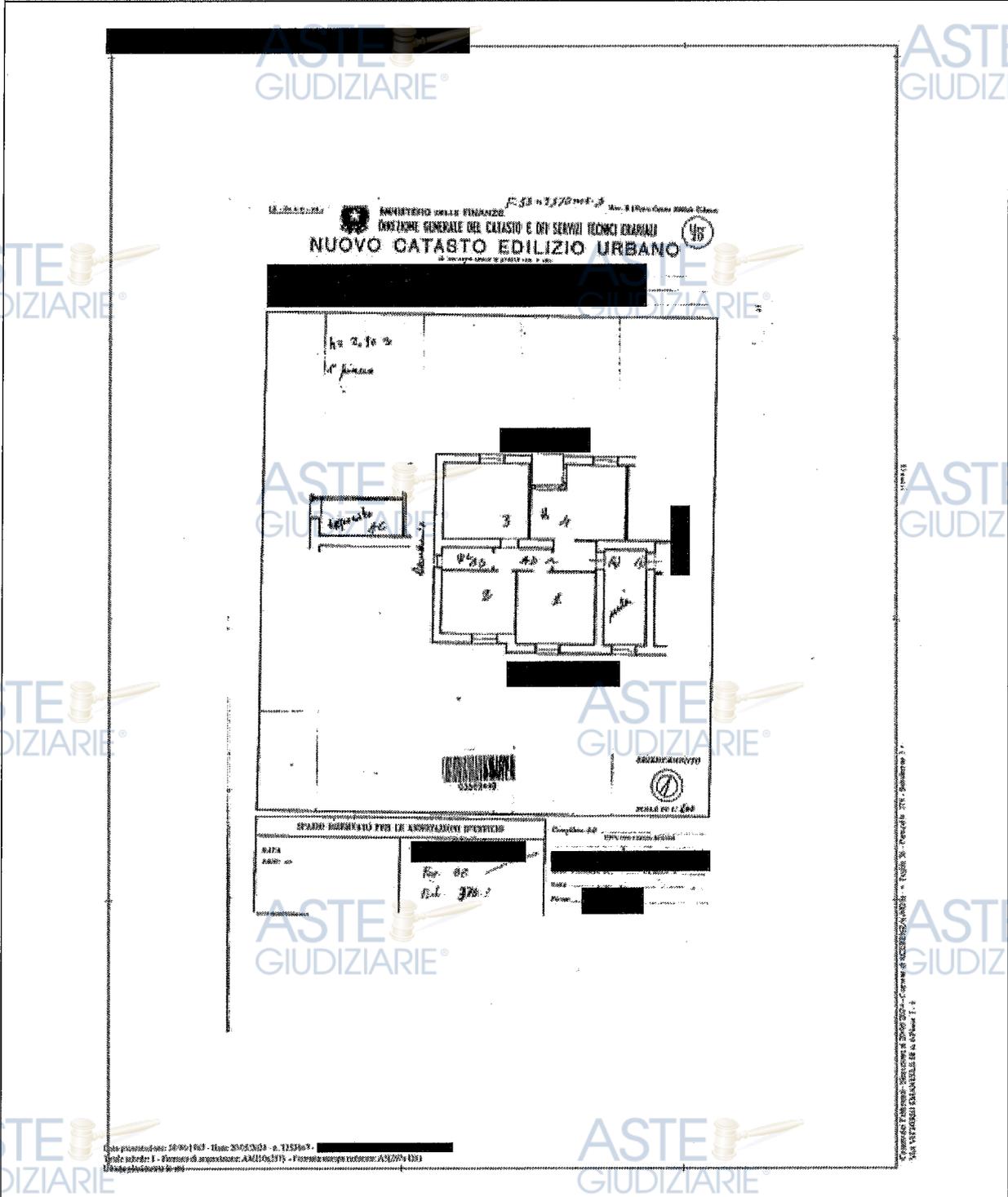
■ **Planimetrie**

**N. 3 - Estratto di mappa\_Foglio 38\_part.lla 370**



■ Planimetrie

N. 4 - Planimetria Catastale\_Foglio 38\_part.lla 370\_sub. 3



■ **Planimetrie**

**N. 5 - Elenco Immobili NCEU\_Foglio 38\_part.IIa 370**



Direzione Provinciale di Potenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/05/2024  
Ora: 13:29:13  
Numero Pratica: T226736/2024  
Pag: 1 - Fine

**Elenco Immobili fabbricati parziale**

Situazione degli atti informatizzati al 20/05/2024

Dati della richiesta: atti nel comune di ACERENZA (A020) (PZ) Foglio 38 Particella 370  
Immobili 1.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio 38 Part. 370 Sub. 3	Categoria A/4 <sup>o</sup> Classe 5 Consistenza 3 vani Rendita Euro 161,91	VIA VITTORIO EMANUELE III n. 8 Piano T - 1

Visura informatica

Tributi speciali: Euro 0,00

Legenda

a) AM: Abitazioni di tipo popolare



**Fotografie**

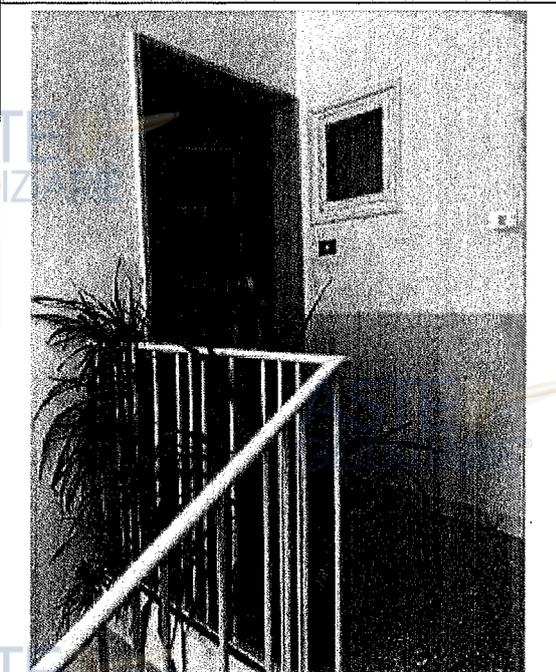
**N. 8 - Ingresso Fabbricato\_Via G. Chiummento,**



**N. 9 - Atrio Ingresso\_Via G. Chiummento, 5**



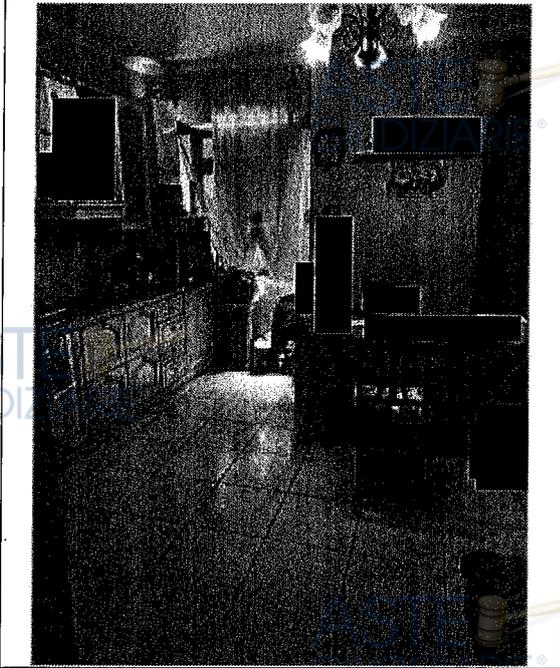
**N. 10 - Ingresso Unità Immobiliare**



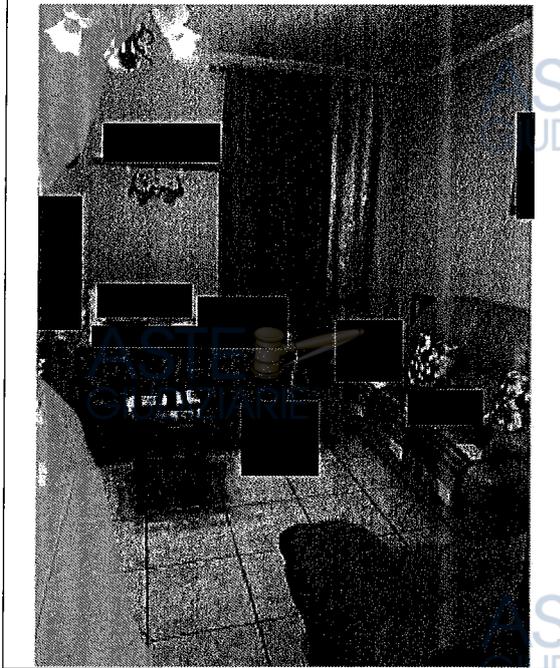
**N. 11 - Ingresso Unità Immobiliare**



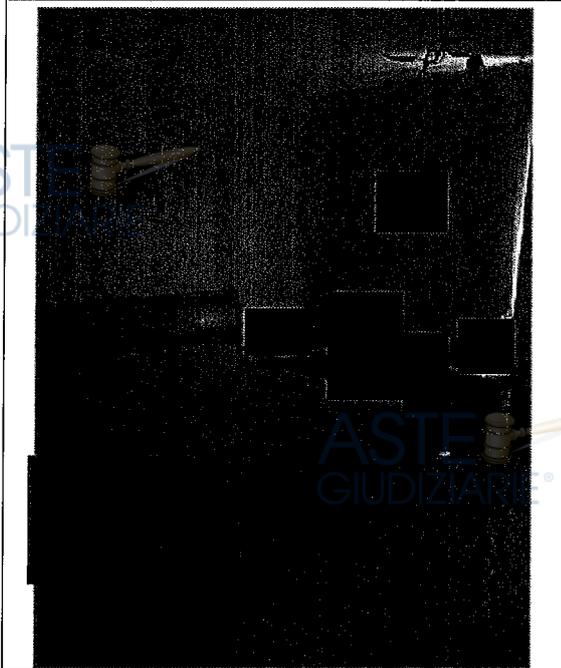
N. 12 - Cucina\_Soggiorno



N. 13 - Cucina\_Soggiorno



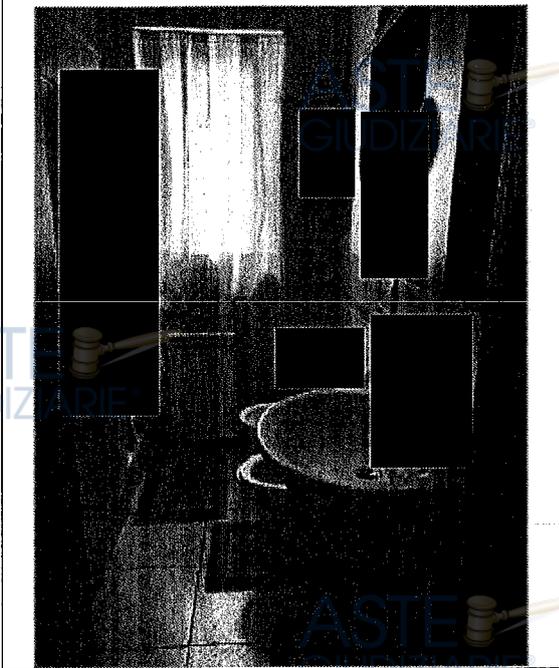
N. 14 - Camera



N. 15 - Camera



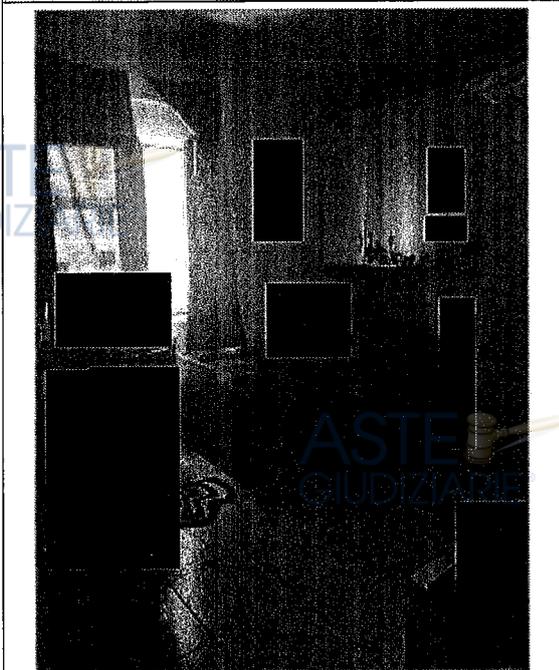
N. 16 - Bagno



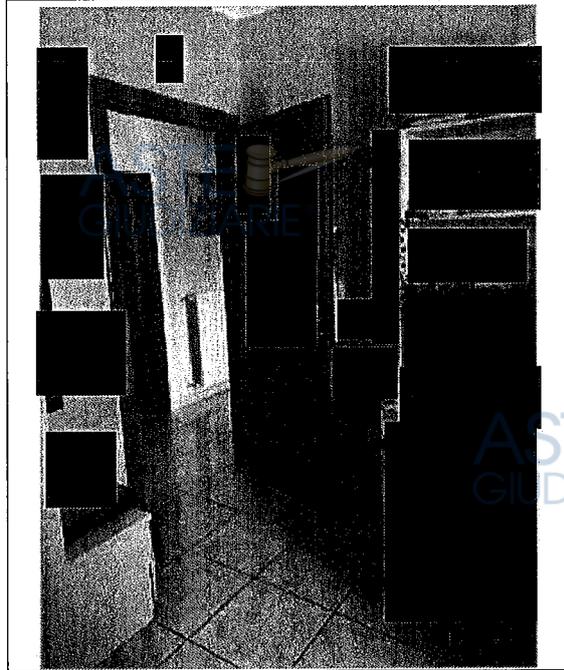
N. 17 - Bagno



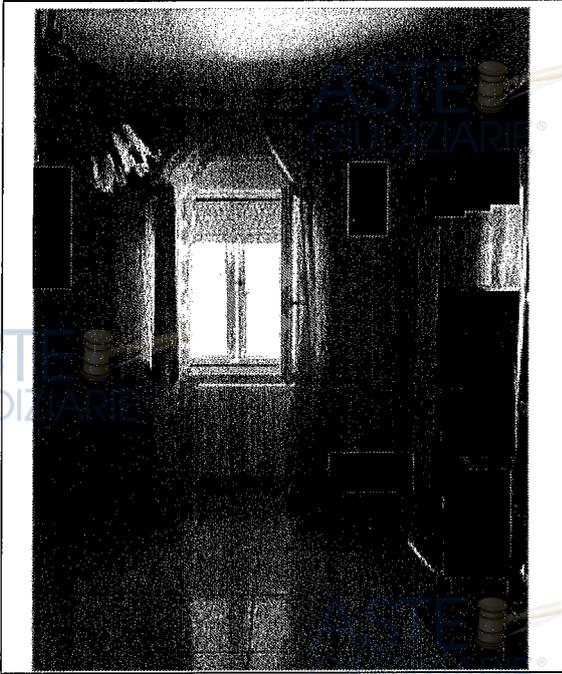
N. 18 - Camera 1



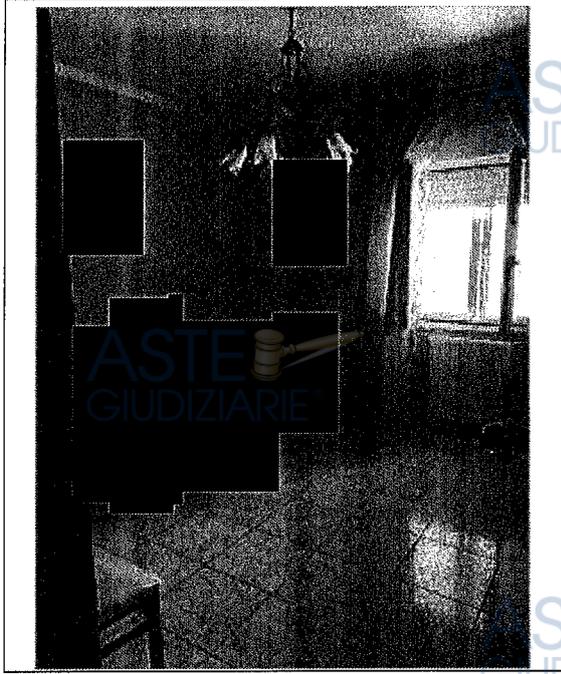
N. 19 - Camera 1



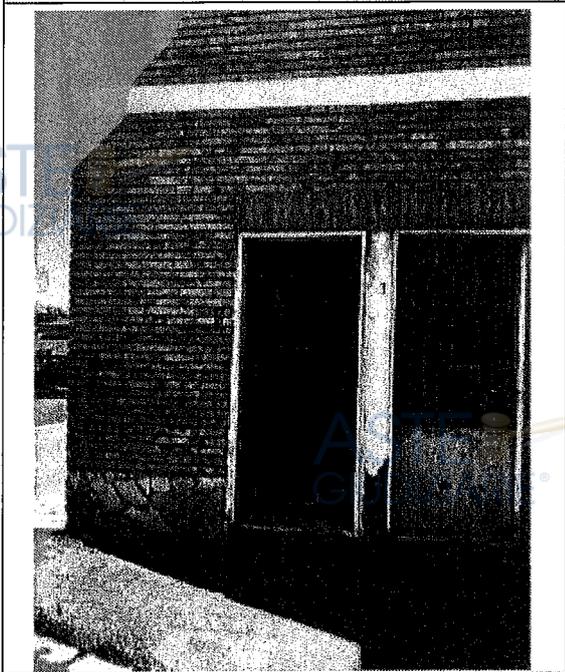
N. 20 - Camera 2



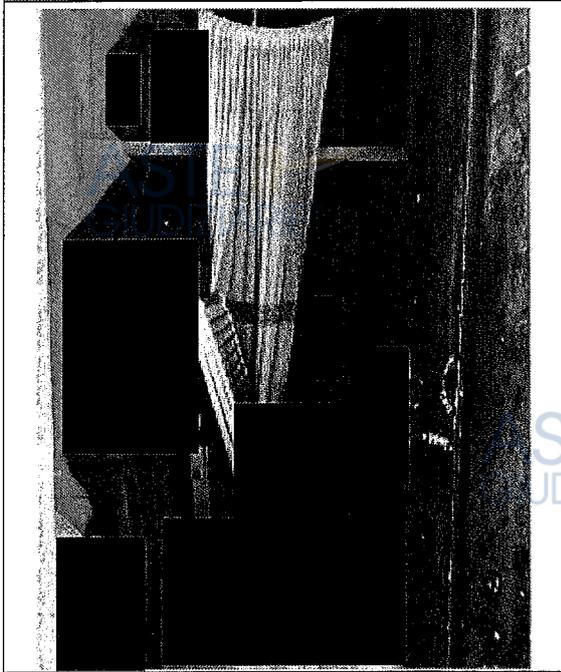
N. 21 - Camera 2



N. 22 - Ingresso Deposito



N. 23 - Deposito



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

N. 24 - Attestazione Ufficio Tecnico\_Acerenza



COMUNE DI ACERENZA

Provincia di Potenza

UFFICIO TECNICO

Prot. n. 5862 del 2-10/2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista l'istanza presentata in data 06/09/2024 ed acquisita al prot. n. 4586 dal geom. Giuseppe Araneo, intesa ad ottenere copia dei documenti amministrativi relativamente all'immobile sito in Acerenza alla Via Chiomarenta censito al N.C.E.L. al fg. 38 p.la 370 sub. 3, con la presente,

ATTESTA

che dal Registro dei pareri rilasciati dalla Commissione Edilizia Comunale propedeutici al rilascio delle Concessioni Edilizie sono rinvenuti le seguenti annotazioni:

- PARERE n. 18/1971 rilasciato all'Istituto Autonomo Case Popolari, il quale recita testualmente:

"presa in esame la domanda dell'Istituto Autonomo Case Popolari tendente ad ottenere la licenza per la costruzione di n. 3 fabbricati per complessivi n. 15 alloggi, per lavoratori agricoli dipendenti, nel terreno di proprietà [redacted] come da progetto presentato

DELIBERA

Esprimere parere favorevole per la costruzione di n. 3 fabbricati a condizione che la fogna venga immessa nella rete pubblica esistente a Viale Europa, salvo i diritti di terzi".

In riferimento alle Concessioni Edilizie, rilasciate da questo Ente, afferenti al Pareere sopra citato, si attesta che dalle ricerche esperite negli archivi comunali non sono stati rinvenuti atti autorizzativi e i relativi allegati.

Acerenza il 23/10/2024



Il Responsabile dell'Area Tecnica



Comune di Acerenza - Ufficio Tecnico - Via Roma, 10 - 85010 Acerenza (PZ) - Tel. 0975/461111 - Fax 0975/461112 - Email: info@comune.acerenza.pz.it

Firmato Da: ARANELO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 56889d285bccd0978461384a9833ee5b

Titoli di provenienza (TITOLARITA')

N. 25 - Compravendita rep.

The table contains a large blacked-out area covering most of its content. On the right side, there is a vertical column with a coat of arms at the top, followed by three redacted rectangular boxes.

Documenti generici

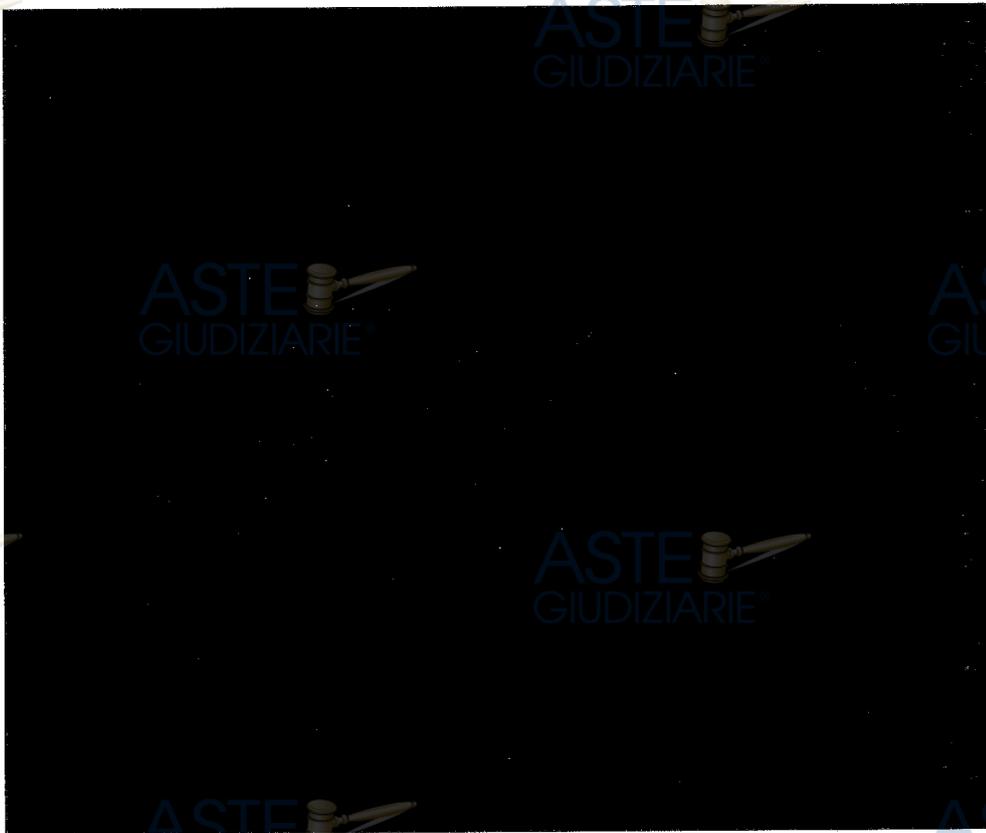
N. 26

ASTE GIUDIZIARIE  
COMUNE DI ACERENZA  
PROVINCIA DI POTENZA

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

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

certifica che



Documenti generici

N. 27 -

ASTE GIUDIZIARIE®  
COMUNE DI ACERENZA  
PROVINCIA DI POTENZA

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

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

certifica che

Comune di Acerenza - Prov. Potenza - C.A.T. 12 - C.I. 1

Documenti generici

N. 28 -

spese ANPR 178821367



COMUNE DI ACERENZA

certificato Anagrafico di Stato civile



1 / 1

Documenti generici

N. 29

Protocollo ANPR: 1788242964



COMUNE DI ACERENZA

Certificato Anagrafico di Stato civile



1 / 1

Comune di Acerenza - Via Trieste 1050118 - Tel. 0832/21001 - Telefax 0832/21001 - C.A.B. 12 021

Documenti generici

N. 30



COMUNE DI ACERENZA  
PROVINCIA DI POTENZA

Pagina 1 di 1

Documenti generici

N. 31 -

ASTE GIUDIZIARIE  
COMUNE DI ACERENZA  
PROVINCIA DI POTENZA  
Ufficio Stato Civile

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE



Documenti generici

N. 32 -

ASTE GIUDIZIARIE  
COMUNE DI ACERENZA  
PROVINCIA DI POTENZA

ASTE GIUDIZIARIE



Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd0978461384a9833ee5b



### CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di ACERENZA Provincia di PZ

#### Fabbricati - Comune catastale di ACERENZA (A020)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		38	370	3	A 4 -Abitazione di tipo popolare	5	5 vani	161,91	46,00
<b>Totali</b>								<b>161,91</b>	<b>46,00</b>

#### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 38 Part. 370 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 20/05/2024

Piano di accesso: T - 1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 46,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 26/07/2011

Documenti di riferimento

N.6 - Planimetria Stato di fatto del 29/06/2024

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m <sup>2</sup> )	Piano	Stato conservativo	VN(€/m <sup>2</sup> )	VN(€)	
1	.	38.	370.	3.	A/4	Abitazioni di tipo econ...	46,00	primo	Normale	333,33	15.333,33
<b>Valore Normale complessivo</b>										<b>15.333,33</b>	

**VALUTAZIONE**

**Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)**

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in ACERENZA (PZ), Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5, avviene mediante la seguente formula:

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

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

La data di stima è martedì 01/10/2024.

**DUE DILIGENCE**

**LOTTO 01 - Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)**

**DUE DILIGENCE**

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
21/10/2024	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Conforme	0,00
20/05/2024	Analisi della titolarità dei diritti reali	Conforme	0,00
21/10/2024	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
29/06/2024	Rilievo metrico delle consistenze superficiali	Conforme	0,00
29/06/2024	Verifica della conformità (regolarità) catastale Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite pignorato non è conforme rispetto alla planimetria catastale, infatti, presenta una lieve diversa distribuzione degli spazi interni. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di circa € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).	Non conforme	2.500,00
23/10/2024	Analisi della provenienza del bene	Conforme	0,00
24/10/2024	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Conforme	0,00
24/10/2024	Verifica dei vincoli storico artistici	Conforme	0,00
24/10/2024	Verifica della Circolazione giuridica degli edifici e loro parti	Conforme	0,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>2.500,00</b>

**STIMA PER PUNTI DI MERITO**  
**LOTTO 01 - Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (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 2023 - 2 Semestre - Comune di ACERENZA - Zona D1/Periferica/VIALE EUROPA - VIA A. MORO - C.DA PIANI S. NICOLA - Destinazione Residenziale - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale	390,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Comune di ACERENZA - Zona D1/Periferica/VIALE EUROPA - VIA A. MORO - C.DA PIANI S. NICOLA - Destinazione Residenziale - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale	310,00	1,00
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>350,00</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	-	350,00	-
Data = 01/10/2024	1,000	0,00	0,00
Superficie principale = 83,5 m <sup>2</sup>	1,000	0,00	0,00
Superficie cantine = 10,7 m <sup>2</sup>	1,000	0,00	0,00
Superficie commerciale = 96,3 m <sup>2</sup>	1,000	0,00	0,00
Stato del fabbricato = Costruito	1,050	17,50	5,00
Numero massimo di piani fuori terra = 2	1,050	18,38	5,25
Visibilità del fabbricato = Max	1,150	57,88	16,54
Panoramicità del fabbricato = Max	1,150	66,56	19,02

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto lunedì 02/09/2024

Pagina 53 di 86

Accesso da strada secondaria = Presente	1,150	76,55	21,87
Impianto riscaldamento = Autonomo	1,100	58,69	16,77
Prezzo medio corretto		645,56 €/m <sup>2</sup>	
Superficie (SUP)		96,30 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (645,56 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (96,3 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.  
Tale valore è uguale a 62.167,43 €



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)**

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato		[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	2.500,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	62.167,43

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:  
62.167,43-2.500,00 = 59.700,00 €

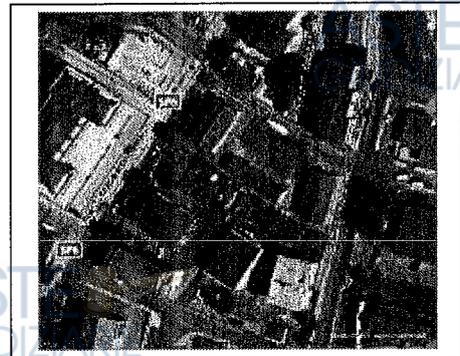
Diconsi Euro cinquantanovemilasettecento

<b>Valore Assicurabile</b>	0,00
<b>Valore di Pronto realizzo</b>	0,00

**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 02-Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	02/07/2024	<b>Data ultima modifica</b>	30/10/2024
<b>Codice</b>	Subject_89/2023		
<b>Classificazione</b>	Terreno edificabile		
<b>Denominazione</b>	Terreno		
<b>Destinazione</b>	Infrastrutture		
<b>Proprietà</b>	CT - Pubblica terreni disponibili		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	72,00 m <sup>2</sup> Consistenza da Superfici Catastali...		



**Ubicazione**

Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO,  
85011 ACERENZA - (PZ)  
Zona OMI: D1/Periferica/VIALE EUROPA - VIA A. MORO - C.DA PIANI S. NICOLA

**Descrizione principale**

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolto Sterile.  
Il fondo, completamente recintato è ubicato in ambito urbano del Comune di Acerenza (PZ), ha una forma planimetrica regolare, giacitura pianeggiante e i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Attualmente il terreno risulta libero, incolto e privo di edifici.  
Il compendio pignorato confina a nord con mappale 348 salvo se altri, ad ovest con mappale 677 salvo se altri, ad est con mappale 679 salvo se altri ed a sud con mappale 407 salvo se altri. La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile pignorato si trova.  
Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.4577 del 09/09/2024 rilasciato dal Comune di Acerenza (PZ), allegato alla presente, l'area distinta in catasto terreni del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38 part.IIa n.678, ricade in - Ambito Urbano - ed è classificata secondo il vigente R.U. come segue: mq 27.26 ricadono in ambito "Infrastrutture varie e per la sosta" (art. 42 N.T.A.) e mq 44.74 ricadono in ambito "Insediamenti residenziali" (art. 32 N.T.A.).  
La particella n.678 del foglio 38 non ricade in nessun vincolo.

**Provenienza e titolarità**

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolto Sterile, intestato



■ **Urbanistica e vincoli**

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.4577 del 09/09/2024 rilasciato dal Comune di Acerenza (PZ), allegato alla presente, l'area distinta in catasto terreni del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38 part.IIa n.678, ricade in - Ambito Urbano - ed è classificata secondo il vigente R.U. come segue: mq 27.26 ricadono in ambito "Infrastrutture varie e per la sosta" (art. 42 N.T.A.) e mq 44.74 ricadono in ambito "Insediamenti residenziali" (art. 32 N.T.A.).

La particella n.678 del foglio 38 non ricade in nessun vincolo.

■ **Highest and Best Use**

<b>Classificazione</b>	Terreno edificabile
<b>Destinazione</b>	
<b>Proprietà</b>	CT - Pubblica terreni disponibili

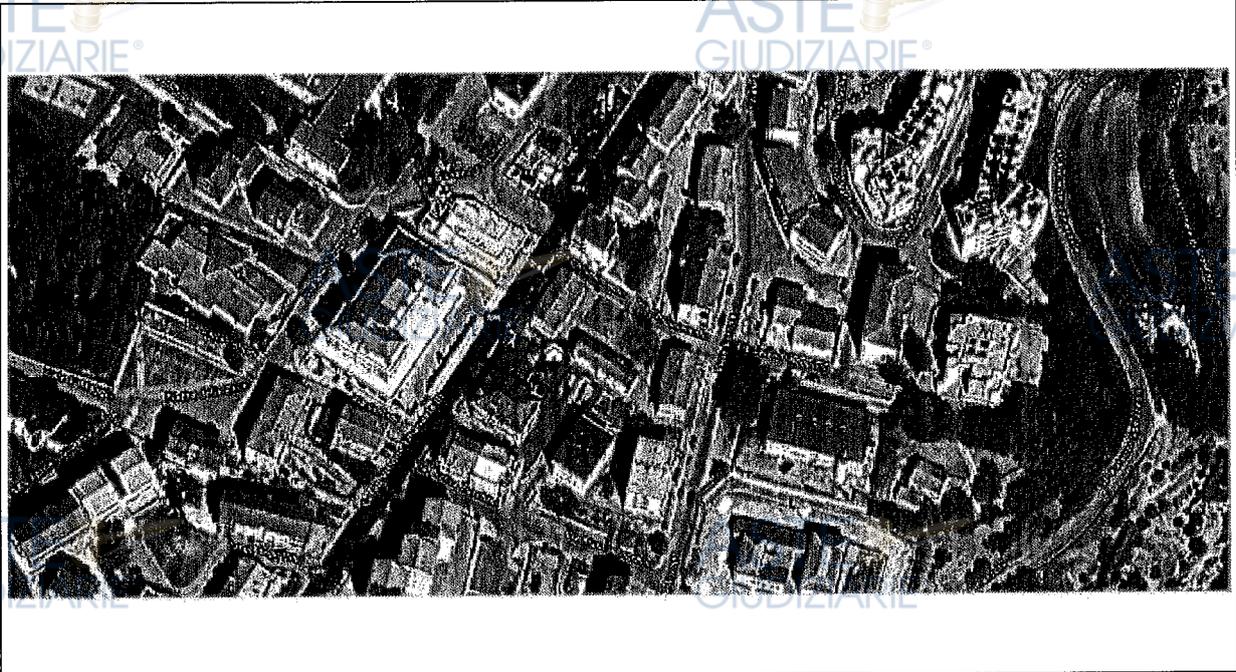


**GEOGRAFIA**  
**LOTTO 02-Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ)**

**Ubicazione**

<b>Regione</b>	BASILICATA	<b>Provincia</b>	PZ
<b>Comune</b>	ACERENZA		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO		
<b>Civico</b>		<b>Cap</b>	85011
<b>Latitudine</b>	40° 47' 31,2936"	<b>Longitudine</b>	15° 56' 16,0080"

**Mappa**



**Confini**

**CONFINI**

Il compendio pignorato confina a:

- nord con mappale 348 salvo se altri;
- est con mappale 679 salvo se altri ;
- sud con mappale 407 salvo se altri;
- ovest con mappale 677 salvo se altri.

**MANUFATTI CON TERMINI**

Il fondo, completamente recintato è ubicato in ambito urbano del Comune di Acerenza (PZ), ha una forma planimetrica regolare, giacitura pianeggiante e i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Attualmente risulta privo di edifici.

**MODALITA' DI ACCESSO**

Al compendio pignorato si accede dalla particella 407.

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 02-Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ)**

**Descrizione consistenza**

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

**Riassunto consistenza**

<b>Metodo di misura</b>	Misure da estratto di mappa catastale			
<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	72,00	1,00	72,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		72,00		72,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**Consistenza per il Piano Indistinto**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup.Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
Fg.38 Part.678	72,00	S1	1,00	72,00
<b>Totale per piano</b>	72,00			72,00

**CARATTERISTICHE**  
**LOTTO 02-Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ)**

**Terreno**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giacitura	GAT	3	1=min 2=med 3=max	-

**Vincoli**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Vincolo culturale	VCU	0	0=assente 1=presente	-
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente	-
Parchi e riserve nazionali o regionali	PAR	0	0=assente 1=presente	-
Vincolo monumentale e archeologico	VAR	0	0=assente 1=presente	-
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente	-
Vincolo preordinato all'esproprio	VPE	0	0=assente 1=presente	-
Aree a servitù speciale	ATS	0	0=assente 1=presente	-
Uso civico	UCI	0	0=assente 1=presente	-
Piano di bacino	PDB	0	0=assente 1=presente	-

**Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	72,0	m <sup>2</sup>	-

**Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	01/10/2024	giorno/mese/anno	-

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 02-Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ)**

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Terreno edificabile
<b>Destinazione</b>	Infrastrutture

**Localizzazione/Ubicazione**

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

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Terreno edificabile	<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di
<b>Proprietà</b>	CT - Pubblica terreni disponibili		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Piccola

**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 02-Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ)**

■ **Elenco Visure catastali**

**N. 1 NCT\_Foglio 38\_part.IIa 678\_Storica del 20/05/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

**N. 2 Estratto di mappa\_Foglio 38\_part.IIa 678 del 20/05/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 3 Ortofoto\_Foglio 38\_Part.IIa 678 del 20/05/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Fotografie**

**N. 4 Terreno\_Foglio 38\_Part.IIa 678 del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 5 Terreno\_Foglio 38\_Part.IIa 678 del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 6 Terreno\_Foglio 38\_Part.IIa 678 del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 7 Terreno\_Foglio 38\_Part.IIa 678 del 29/06/2024**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Elenco Documenti amministrativi**

**N. 8 Certificato Destinazione Urbanistica del 09/09/2024**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

Visure catastali

N. 1 - NCT\_Foglio 38\_part.IIa 678\_Storica



Direzione Provinciale di Potenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/09/2024  
Ora: 13:26:10  
Numero Pratico: T219580/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/09/2024

Dati identificativi: Comune di ACERENZA (A020) (PZ)

Foglio 38 Particella 678

Partita: 15

Classamento:

Particella con qualità: INCOLTI STER

Superficie: 72 m<sup>2</sup>

Annotazione di immobile: SR



> Dati identificativi

☞ dall'impianto al 16/11/1999

Immobile predecessora

Comune di ACERENZA (A020) (PZ)

Foglio 38 Particella 340

☞ dal 16/11/1999

Immobile attuale

Comune di ACERENZA (A020) (PZ)

Foglio 38 Particella 678

Inquadratura meccanografica del 20/07/1970

FRAZIONAMENTO del 16/11/1999 in atti dal 16/11/1999 (n. 3360.1/1999)

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili:

Comune: ACERENZA (A020) (PZ)

Foglio 38 Particella 670

Foglio 38 Particella 672

Foglio 38 Particella 681

Foglio 38 Particella 674

Foglio 38 Particella 683

**Estratti di mappa catastali**

**N. 2 - Estratto di mappa\_Foglio 38\_part.IIa 678**



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 3 - Ortofoto \_ Foglio 38 \_ Part.IIa 678



Regione Basilicata

Comune di Acerenza (PZ)

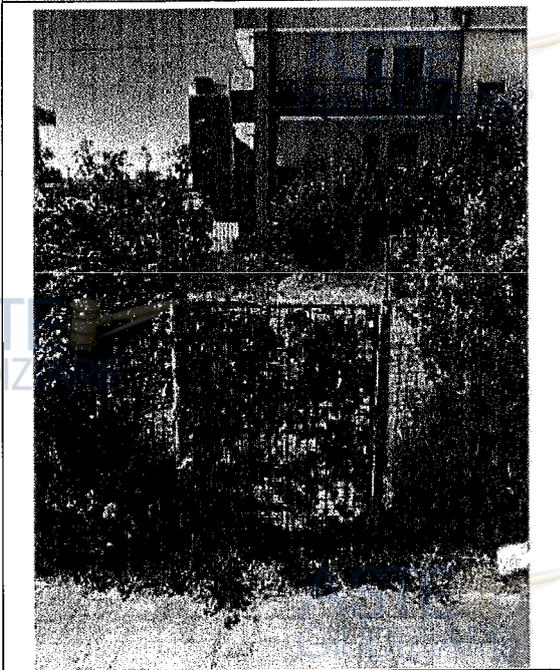
NCT - Foglio 38, part.IIa 678

- Legenda**
- Strada
  - Strada Resorsa
  - Strada
  - Locali comunali
  - Confini comunali, comunali, zone, zone
  - Fabbricati
  - Terreni
  - Particolari

La Regione Puglia ha provveduto alla pubblicazione di questa ortofoto aerea, che deve essere utilizzata a fini esclusivamente informativi. La Regione Puglia, inoltre, declina ogni responsabilità, in merito alle informazioni contenute nei dati pubblicati e nel loro eventuale utilizzo.

**Fotografie**

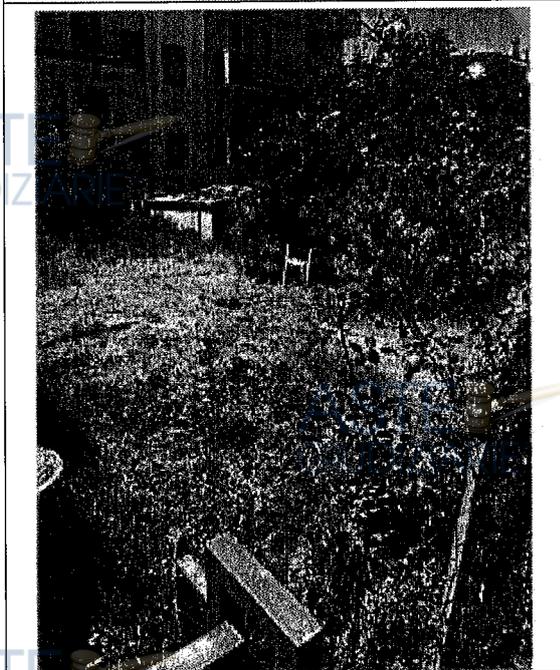
**N. 4 - Terreno\_Foglio 38\_Part.IIa 678**



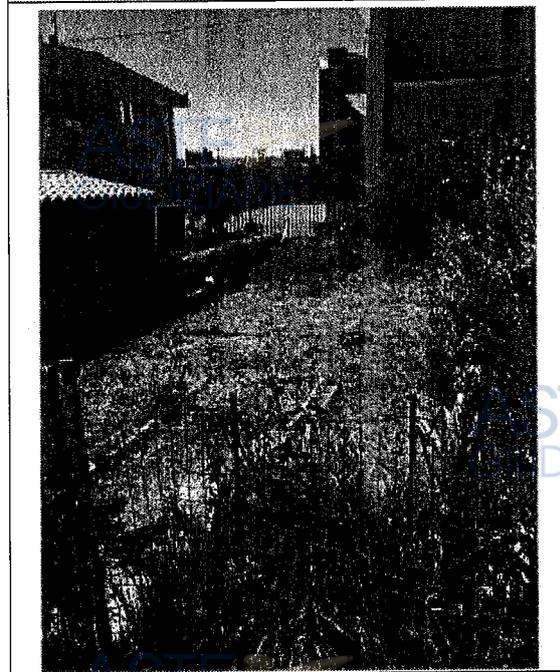
**N. 5 - Terreno\_Foglio 38\_Part.IIa 678**



**N. 6 - Terreno\_Foglio 38\_Part.IIa 678**



**N. 7 - Terreno\_Foglio 38\_Part.IIa 678**



Documenti amministrativi

N. 8 - Certificato Destinazione Urbanistica

**COMUNE DI ACERENZA**  
UFFICIO TECNICO

Data: 06/09/2024

Prot. n. 4577

Acerenza, il 9\_9\_2024

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

**IL DIRIGENTE**

- \* Visto il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Acerenza;
- \* 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 del [redacted] n. 06/09/2024 prot. n°. 4577;

**CERTIFICA**

che i terreni sotto elencati sono classificati secondo il vigente R.U. come di seguito:

Foglio:38	Particella:678	Sup(mq): 72,00	
<b>Ambito di riferimento</b>	<b>Componenti Normative</b>	<b>%</b>	<b>Sup.(mq)</b>
Ambito Urbano	Infrastrutture viarie e per la sosta - Infrastrutture viarie e per la sosta	37,86	27,26
Ambito Urbano	Innesdamenti residenziali	62,14	44,74

La superficie ricadente nel Infrastrutture viarie e per la sosta - Infrastrutture viarie e per la sosta pari a 27,26 mq è così ripartita:  
Viabilità esistente e spazi pedonali 27,26 mq

La superficie ricadente nel Innesdamenti residenziali pari a 44,74 mq è così ripartita:  
Tessuti edili di recente formazione consolidati da mantenere 44,74 mq

Non è presente nessun vincolo per la particella in questione come si evidenzia dal seguente stralcio di mappa

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di ACERENZA Provincia di PZ

Terreni - Comune catastale di ACERENZA (A020)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		38	678	Incolto sterile	-	-	-			72
Totali						0,00	0,00			72

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 38 Part. 678 (Bene principale) Situazione in atti al 20/05/2024

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 72,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 27/07/2011

Diritti Reali

[REDACTED]

**VALUTAZIONE**

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in ACERENZA (PZ), avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è martedì 01/10/2024.

**DUE DILIGENCE**

**LOTTO 02 - Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ)**

**DUE DILIGENCE**

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
20/05/2024	Analisi della titolarità dei diritti reali Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è intestato	Conforme	0,00
29/06/2024	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, alla data del sopralluogo (29 giugno 2024) risulta libero da persone e cose e non è occupato da nessuno. Per quanto è stato possibile accertare, non risultano contratti di locazione in essere.	Conforme	0,00
29/06/2024	Verifica della conformità (regolarità) catastale Il sottoscritto Esperto Stimatore, in fase di sopralluogo ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.	Conforme	0,00
09/09/2024	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.4577 del 09/09/2024 rilasciato dal Comune di Acerenza (PZ), allegato alla presente, l'area ricade in - Ambito Urbano - ed è classificata secondo il vigente R.U. come segue: mq 27.26 ricadono in ambito "Infrastrutture varie e per la sosta" (art. 42 N.T.A.) e mq 44.74 ricadono in ambito "Insediamenti residenziali" (art. 32 N.T.A.).	Conforme	0,00
23/10/2024	Analisi della provenienza del bene Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolto Sterile.	Conforme	0,00

<b>Totale costi ripristino Non conformita</b>			0,00



**STIMA PER PUNTI DI MERITO**  
**LOTTO 02 - Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (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 agricolo medio (VAM)	In merito al procedimento di stima adottato, si osserva che si è tenuto conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Dalle indagini effettuate al momento attuale la vendita di terreni simili nel paese ed anche nella zona in esame è quanto mai ferma. Il valore unitario di riferimento viene assunto, in base alla destinazione urbanistica e alle colture reali. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.4577 del 09/09/2024 rilasciato dal Comune di Acerenza (PZ), allegato alla presente, l'area ricade in - Ambito Urbano - ed è classificata secondo il vigente R.U. come segue: mq 27.26 ricadono in ambito "Infrastrutture varie e per la sosta" (art. 42 N.T.A.) e mq 44.74 ricadono in ambito "Insediamenti residenziali" (art. 32 N.T.A.). L'art. 42 delle N.T.A. recita "..... le aree stradali sono destinate alla conservazione all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico veicolare e pedonale. In queste aree l'intervento spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione .....". L'art. 32 delle N.T.A. recita "..... I tessuti edilizi di recente formazione sono destinati prevalentemente alle residenze. In tali unità urbanistico-edilizie, oltre alle	15,00	1,00

<p>abitazioni, sono ammesse le seguenti destinazioni: negozi e pubblici uffici, pubblici esercizi, studi professionali e commerciali, bar, pensioni, locande, ecc ....". In buona sostanza trattasi di terreno edificabile. Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie del bene per il rispettivo prezzo unitario che è stato attribuito nella misura di €/mq. 15,00, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate per immobili simili e quello oggetto della presente.</p>		
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>15,00</b>	<b>1,00</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	-	15,00	-
	Prezzo medio corretto	15,00 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)	72,00 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (15,00 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (72,0 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 1.080,00 €

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 02 - Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ)**

**Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	0,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	1.080,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

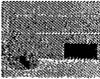
1.080,00-0,00 = 1.080,00 €

Diconsi Euro unomilaottanta

<b>Valore Assicurabile</b>	0,00
----------------------------	------

**QUADRO RIASSUNTIVO**

**Lotto 01 - Unità Immobiliare distinta al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 01/10/2024</b> è pari a 59.700,00 € per 96,3 m <sup>2</sup> pari a 619,94 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 01/10/2024</b> è pari a € per 96,3 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 01/10/2024</b> è pari a € per 96,3 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup>	 59.700,00
<b>Totale</b>		59.700,00

**Lotto 02 - Unità distinta al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 01/10/2024</b> è pari a 1.080,00 € per 72,0 m <sup>2</sup> pari a 15,00 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 01/10/2024</b> è pari a € per 72,0 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 01/10/2024</b> è pari a € per 72,0 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup>	 1.080,00
<b>Totale</b>		1.080,00

---

**Totale Lotti**

**60.780,00**

ASTE GIUDIZIARIE



## RISPOSTE AI QUESITI

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

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che il creditore procedente

notarile"

ha optato per il deposito di "certificazione

I dati catastali attuali e storici del compendio pignorato sono quelli indicati nella certificazione notarile.

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

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

- Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici.

- Non sono state depositate le visure catastali storiche del bene, risalenti fino alla data dell'atto di acquisto originario.

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

Il creditore procedente non ha depositato il

Negli atti depositati è riportato come indirizzo del bene pignorato Via Vittorio Emanuele III n.6, invece l'indirizzo corretto è Via Giuseppe Chiummiento n.5.

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

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

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati "diritto di proprietà per la quota 500/1000" per ciascun esecutato.

I beni oggetto di pignoramento risultano essere:

- unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3, piano T-1, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totali 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita € 161,91;

- terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolt Ster.

Alla luce di quanto sopra descritto, in considerazione della natura e conformazione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione geografica dei beni oggetto di pignoramento e, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, lo scrivente Esperto Stimatore individua DUE lotti di vendita, in modo da rendere agevole la stessa vendita e soprattutto attribuire un giusto valore.

#### LOTTO 1

Diritto di proprietà per la quota 500/1000 in regime di comunione dei beni dell'unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3, piano T-1, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totali 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita € 161,91.

#### LOTTO 2

Diritto di proprietà per la quota 500/1000 in regime di comunione dei beni del terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolt Sterile.

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

LOTTO 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Acerenza (PZ) alla Via Giuseppe Chiummiento n.5 e distinto al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3, piano T-1, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totali 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita € 161,91.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano 1 ed il deposito di pertinenza al piano T di un complesso residenziale a carattere condominiale non costituito che si sviluppa su due piani fuori terra e un vano scala. Al compendio immobiliare si accede dal vano scala in comune con altre unità abitative presenti nel fabbricato. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (anni 70) e si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, in normale stato di manutenzione e conservazione. Strutturalmente il fabbricato risulta costruito con struttura portante in calcestruzzo armato ordinario, solai in latero-cemento,ompagnato con mattoni in laterizio. La copertura è realizzata a due falde inclinate con manto di copertura di tegole completa di canali di gronda e discendenti.

Il compendio immobiliare oggetto di stima si trova in zona periferica (D1) contigua all'abitato del Comune di Acerenza (PZ) alla Via Giuseppe Chiummiento n.5; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'ingresso al compendio pignorato avviene dal lato nord-ovest del piazzale antistante il fabbricato tramite l'atrio in comune con altre unità presenti nel fabbricato.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, bagno e tre camere.

E' dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vani ambienti è pari a 2.80 mt., le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo, gli infissi interni in pvc con doppio vetro, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili.

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

Il locale deposito è posto al piano terra e l'accesso avviene tramite la porta in legno presente sul lato nord-est del fabbricato, incrocio tra Via Giuseppe Chiummiento e Viale Europa. Esso è composto da unico ambiente ed ha altezza pari a 3.15 mt.

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolto Sterile.

Il fondo, completamente recintato è ubicato in ambito urbano del Comune di Acerenza (PZ), ha una forma planimetrica regolare, giacitura pianeggiante e i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Attualmente il terreno risulta libero, incolto e privo di edifici.

Il compendio pignorato confina a nord con mappale 348 salvo se altri, ad ovest con mappale 677 salvo se altri, ad est con mappale 679 salvo se altri ed a sud con mappale 407 salvo se altri. La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile pignorato si trova.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.4577 del 09/09/2024 rilasciato dal Comune di Acerenza (PZ), allegato alla presente, l'area distinta in catasto terreni del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38 part.lla n.678, ricade in - Ambito Urbano - ed è classificata secondo il vigente R.U. come segue: mq 27.26 ricadono in ambito "Infrastrutture varie e per la sosta" (art. 42 N.T.A.) e mq 44.74 ricadono in ambito "Insediamenti residenziali" (art. 32 N.T.A.).

La particella n.678 del foglio 38 non ricade in nessun vincolo.

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

LOTTO 1

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Acerenza (PZ) alla Via Giuseppe Chiummiento n.5 e distinto al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3, piano T-1, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totali 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita € 161,91.

L'unità immobiliare innanzi descritta e oggetto di pignoramento, risulta intestata ai sig.ri:

Si fa presente che in fase di sopralluogo

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite pignorato non è conforme rispetto alla planimetria catastale, infatti, presenta una lieve diversa distribuzione degli spazi interni. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di circa € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Il locale deposito è posto al piano terra e l'accesso avviene tramite la porta in legno presente sul lato nord-est del fabbricato, incrocio tra Via Giuseppe Chiummiento e Viale Europa. Esso è composto da unico ambiente ed ha altezza pari a 3.15 mt.

In conclusione, vi è rispondenza formale tra i dati identificativi del bene contenuto nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del 13/10/2023 Registro generale n. ~~10000~~, Registro particolare n. ~~10000~~.

#### LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolto Sterile.

Il bene innanzi descritto e oggetto di pignoramento, risulta intestato

Il fondo, completamente recintato è ubicato in ambito urbano del Comune di Acerenza (PZ), ha una forma planimetrica regolare, giacitura pianeggiante e i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Attualmente il terreno risulta libero, incolto e privo di edifici.

Il compendio pignorato confina a nord con mappale 348 salvo se altri, ad ovest con mappale 677 salvo se altri, ad est con mappale 679 salvo se altri ed a sud con mappale 407 salvo se altri. La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile pignorato si trova.

In conclusione, vi è rispondenza formale tra i dati identificativi del bene contenuto nell'atto di pignoramento e

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

##### LOTTO 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Acerenza (PZ) alla Via Giuseppe Chiummiento n.5 e distinto al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3, piano T-1, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totali 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita € 161,91, intestato

Si fa presente che

L'unità immobiliare oggetto della presente indagine valutativa confina a:

- nord con sottostante mappale 348 salvo se altri;
- est con sottostante mappale 348 salvo se altri;
- sud con scala condominiale;
- ovest con sottostante mappale 348 salvo se altri.

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

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite pignorato non è conforme rispetto alla planimetria catastale, infatti, presenta una lieve diversa distribuzione degli spazi interni. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità e l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di circa € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Il locale deposito è posto al piano terra e l'accesso avviene tramite la porta in legno presente sul lato nord-est del fabbricato, incrocio tra Via Giuseppe Chiummiento e Viale Europa. Esso è composto da unico ambiente ed ha altezza pari a 3.15 mt.

In merito alle pratiche edilizie, lo scrivente fa presente che l'esito dell'accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Acerenza (PZ) ha dato esito negativo, in quanto non sono emersi titoli autorizzativi e relativi grafici prettamente riferiti al fabbricato ove insistono i beni pignorati. Come si può vedere dall'attestato prot. 5862 del 21/10/2024 rilasciato dal Comune di Acerenza (PZ), l'unico documento rinvenuto è stato il Registro dei pareri rilasciati dalla Commissione Edilizia Comunale propedeutici al rilascio delle Concessioni Edilizie con le seguenti annotazioni del PARERE n.18/1971 rilasciato

costruzione di n.3 fabbricati per complessivi n.15 alloggi, tendente ad ottenere la licenza per la costruzione di n.3 fabbricati a condizione che la fogna venga immessa nella rete pubblica esistente a Viale Europa, salvo i diritti di terzi".

Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali depositate il 30 giugno 1987 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio.

PREZZO BASE: € 59.700,00 (cinquantanovemilasettecento/00).

#### LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolto Sterile, intestato

Il fondo, completamente recintato è ubicato in ambito urbano del Comune di Acerenza (PZ), ha una forma planimetrica regolare, giacitura pianeggiante e i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Attualmente il terreno risulta libero, incolto e privo di edifici.

Il compendio pignorato confina a nord con mappale 348 salvo se altri, ad ovest con mappale 677 salvo se altri, ad est con mappale 679 salvo se altri ed a sud con mappale 407 salvo se altri. La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile pignorato si trova.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.4577 del 09/09/2024 rilasciato dal Comune di Acerenza (PZ), allegato alla presente, l'area distinta in catasto terreni del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38 part.lla n.678, ricade in - Ambito Urbano - ed è classificata secondo il vigente R.U. come segue: mq 27.26 ricadono in ambito "Infrastrutture varie e per la sosta" (art. 42 N.T.A.) e mq 44.74 ricadono in ambito "Insediamenti residenziali" (art. 32 N.T.A.).

La particella n.678 del foglio 38 non ricade in nessun vincolo.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE: € 1.080,00 (milleottanta/00).

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

LOTTO 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Acerenza (PZ) alla Via Giuseppe Chiummiento n.5 e distinto al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3, piano T-1, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totali 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq., rendita € 161,91, intestato

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolto Sterile, intestato

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

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

LOTTO 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Acerenza (PZ) alla Via Giuseppe Chiummiento n.5 e distinto al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3, piano T-1, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totali 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq., rendita € 161,91.

In merito alle pratiche edilizie, lo scrivente fa presente che l'esito dell'accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Acerenza (PZ) ha dato esito negativo, in quanto non sono emersi titoli autorizzativi e relativi grafici prettamente riferiti al fabbricato ove insistono i beni pignorati. Come si può vedere dall'attestato prot. 5862 del 21/10/2024 rilasciato dal Comune di Acerenza (PZ), l'unico documento rinvenuto è

stato il Registro dei pareri rilasciati dalla Commissione Edilizia Comunale propedeutici al rilascio delle Concessioni Edilizie con le seguenti annotazioni del PARERE n.18/1971 rilasciato [REDACTED]

[REDACTED] come da progetto presentato, DELIBERA, esprime parere favorevole per la costruzione di n.3 fabbricati a condizione che la fogna venga immessa nella rete pubblica esistente a Viale Europa, salvo i diritti di terzi".

Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali depositate il 30 giugno 1987 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio.

**LOTTO 2**

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolto Sterile.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.4577 del 09/09/2024 rilasciato dal Comune di Acerenza (PZ), allegato alla presente, l'area distinta in catasto terreni del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38 part.lla n.678, ricade in - Ambito Urbano - ed è classificata secondo il vigente R.U. come segue: mq 27.26 ricadono in ambito "Infrastrutture varie e per la sosta" (art. 42 N.T.A.) e mq 44.74 ricadono in ambito "Insediamenti residenziali" (art. 32 N.T.A.).

La particella n.678 del foglio 38 non ricade in nessun vincolo.

Il fondo, completamente recintato è ubicato in ambito urbano del Comune di Acerenza (PZ), ha una forma planimetrica regolare, giacitura pianeggiante e i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'apezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Attualmente il terreno risulta libero, incolto e privo di edifici.

Il compendio pignorato confina a nord con mappale 348 salvo se altri, ad ovest con mappale 677 salvo se altri, ad est con mappale 679 salvo se altri ed a sud con mappale 407 salvo se altri. La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile pignorato si trova.

La qualità del terreno è di tipologia "Incolto Sterile", che in fase di sopralluogo si è riscontrato la relativa corrispondenza.

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

**LOTTO 1**

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento distinto al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3, piano terra e primo, alla data del sopralluogo (29 giugno 2024) risulta occupato [REDACTED]

**LOTTO 2**

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, alla data del sopralluogo (29 giugno 2024) risulta libero da persone e cose e non è occupato da nessuno.

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

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

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto Esperto Stimatore presso la Conservatoria dei RR. II di Potenza e, dall'esame della documentazione allegata dal creditore 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.**

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno dei beni su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti

condotti dal sottoscritto Esperto Stimatore, non risulta che i beni ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

**LOTTO 1**

Il procedimento adottato per la stima del compendio pignorato è la "stima per punti di merito". Si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimere attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna. Sono stati determinati dei coefficienti correttivi (punti di merito) del valore di mercato, in funzione delle caratteristiche suddette.

**LOTTO 2**

In merito al procedimento di stima adottato, si osserva che si è tenuto conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Dalle indagini effettuate al momento attuale la vendita di terreni simili nel paese ed anche nella zona in esame è quanto mai ferma. Il valore unitario di riferimento viene assunto, in base alla destinazione urbanistica e alle colture reali. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.4577 del 09/09/2024 rilasciato dal Comune di Acerenza (PZ), allegato alla presente, l'area ricade in - Ambito Urbano - ed è classificata secondo il vigente R.U. come segue: mq 27.26 ricadono in ambito "Infrastrutture varie e per la sosta" (art. 42 N.T.A.) e mq 44.74 ricadono in ambito "Insediamenti residenziali" (art. 32 N.T.A.). L'art. 42 delle N.T.A. recita "..... le aree stradali sono destinate alla conservazione all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico veicolare e pedonale. In queste aree l'intervento spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione .....". L'art. 32 delle N.T.A. recita "..... I tessuti edilizi di recente formazione sono destinati prevalentemente alle residenze. In tali unità urbanistico-edilizie, oltre alle abitazioni, sono ammesse le seguenti destinazioni: negozi e pubblici uffici, pubblici esercizi, studi professionali e commerciali, bar, pensioni, locande, ecc ....". In buona sostanza trattasi di terreno edificabile.

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie del bene per il rispettivo prezzo unitario che è stato attribuito nella misura di €/mq. 15,00, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate per immobili simili e quello oggetto della presente.

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è intestato

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE



## CONCLUSIONI Rapporto di Valutazione Immobiliare

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

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà in data 29 giugno 2024;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

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

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® [www.stimatrix.it](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 38_part.IIa 370_sub.3_Storica	✓	x	x
2	NCT_Foglio 38_part.IIa 370	✓	x	x
3	Estratto di mappa_Foglio 38_part.IIa 370	✓	x	x
4	Planimetria Catastale_Foglio 38_part.IIa 370_sub. 3	✓	x	x
5	Elenco Immobili_NCEU_Foglio 38_part.IIa 370	✓	x	x
6	Ortofoto_NCEU_Foglio 38_part.IIa 370	✓	x	x
7	Attestazione Ufficio Tecnico_Acerenza	✓	x	x
8	Compravendita	✓	x	x
9		✓	x	x
10		✓	x	x
11		✓	x	x
12		✓	x	x
13		✓	x	x
14		✓	x	x
15		✓	x	x

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	NCT_Foglio 38_part.IIa 678_Storica	✓	x	x
2	Estratto di mappa_Foglio 38_part.IIa 678	✓	x	x
3	Ortofoto_Foglio 38_Part.IIa 678	✓	x	x
4	Certificato Destinazione Urbanistica	✓	x	x

**FIRME**

Giuseppe Araneo

