

**Data della valutazione**

Venerdì 31/05/2024

**Data del rapporto**

lunedì 18/09/2023

# Rapporto di valutazione immobiliare

**Numero della pratica**

Procedimento n.108/2021 R.G.E.

**Richiedente valutazione**

TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - AREA ESECUZIONE

**Valutatore**

Geom. Giuseppe ARANEO



**Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

**Stato della pratica**

Consegnata

**Oggetto**

Rapporto di valutazione immobiliare relativa a unità immobiliari ubicate nel Comune di Melfi (PZ).

**Valore**

159.400,00 € Diconsi Euro centocinquantanovemilaquattrocento



Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPIC S.P.A. NG CA 3 Seriali: 56886d265b0ca0076-101304a26633e450

**COMPENDIO IMMOBILIARE**

■ **Lotto 01 - Lotto1**

**1 Appartamento Via Antonio De Curtis, 4 - 85025 - MELFI (PZ)**

Classificazione	Appartamento
Comune	MELFI
Indirizzo	Via Antonio de curtis, 4
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 74 Part. 963 Sub. 19
Superficie (m <sup>2</sup> )	182,40
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	825,11
Valore di mercato (€)	150.500,00



■ **Lotto 02 - Lotto 2**

**1 Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 - MELFI (PZ)**

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale
Comune	MELFI
Indirizzo	Via Antonio de curtis,
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 74 Part. 963 Sub. 11
Superficie (m <sup>2</sup> )	18,12
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	491,17
Valore di mercato (€)	8.900,00



Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 66668d2d35cc00970461304a8633ec5b

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via ANTONIO DE CURTIS, 4, Condominio ██████████ Palazzina ██████████ Scala L - Interno 5 - MELFI (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via Antonio De Curtis, 4 - 85025 - MELFI (PZ)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 16/10/2024.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MELFI Comune Catastale di MELFI

Catasto Fabbricati

Fg. 74 Part. 963 Sub. 19 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 4, 7 vani, Rendita 433,82 €

2 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale, sito in Via ANTONIO DE CURTIS, Condominio ██████████ Palazzina ██████████ Scala L - MELFI (PZ), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 - MELFI (PZ)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 16/10/2024.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MELFI Comune Catastale di MELFI

Catasto Fabbricati

Fg. 74 Part. 963 Sub. 11 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 3, 16 m, Rendita 28,92 €

## 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 2005/48 - 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 fissa 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

PESCAPAGANO (PZ), data rapporto lunedì 18/09/2023

Pagina 3 di 108

metodo dei costi.

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

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

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

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

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

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

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

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

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

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

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Esecuzione Immobiliari dott. Davide Visconti, in data 03 giugno 2023, conferiva al sottoscritto geom. Giuseppe Araneo, con studio in [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al [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.108/2021 R.G.E.. In data 05 giugno 2023 accettavo l'incarico e prestavo giuramento di rito con le modalità telematiche.

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

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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.l.l.a. 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 proseguo (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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subaltermi), 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, nellineamento 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.

QUESTITO 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.

QUESTITO 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 del dante 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 trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- \* determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- \* chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- \* verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

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

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

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

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

a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura

espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- 3) 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 (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

**QUESTITO 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Giudice autorizza l'esperto stimatore a:

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

#### SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - AREA ESECUZIONE
Valutatore	Geom. Giuseppe ARANEO [REDACTED]
Custode Giudiziario	Dott. Francesco CARRETTA Via ROMA, 28 - 85024 LAVELLO - PZ Tel. (+39) 972 83380 [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

**FASI E OPERAZIONI PERITALI**

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
03/06/2023	Nomina Esperto Stimatore TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - AREA ESECUZIONE (Richiedente valutazione) Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Ufficio Esecuzione Immobiliari dott. Davide Visconti, con ordinanza del 03 giugno 2023, conferiva al sottoscritto geom. Giuseppe Araneo, con studio in [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al [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.108/2021 R.G.E.
05/06/2023	Accettazione Incarico Esperto Stimatore ARANE0 Giuseppe (Valutatore) L'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. è stata depositata in data 5 giugno 2023 con le modalità telematiche.
05/06/2023	Data dell'udienza d'incarico e giuramento ARANE0 Giuseppe (Valutatore) L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame delle regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il giorno 13 marzo 2024. Il relativo giuramento della nomina da parte del sottoscritto Esperto Stimatore è stato depositato in data 5 giugno 2023 con le modalità telematiche.
20/06/2023	Esame documentale ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 20 giugno 2023 ha estratto copia del fascicolo della procedura ed ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza ipo-catastale prodotta dal creditore procedente, aggiornata fino alla trascrizione del bene pignorato.
12/06/2023	Accesso all'Ufficio del Territorio ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 12 giugno 2023 ha acquisito l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco dei subaltermi e le planimetrie catastali dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate e, risultano corrispondenti alla descrizione contenuta nella titolarità dei beni.
21/06/2023	Accesso [REDACTED] ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 21 giugno 2023 ha effettuato richiesta [REDACTED]
21/06/2023	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 21 giugno 2023 ha effettuato ricerche e richiesta copia presso il Comune di Melfi (PZ) - Ufficio Tecnico dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.
21/06/2023	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale ARANE0 Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 21 giugno 2023 ha effettuato richiesta presso il Comune di Melfi (PZ) - Ufficio Urbanistica del Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto contenente l'immobile del bene pignorato.

22/06/2023	<p>Accesso [REDACTED] ARANEO Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 22 giugno 2023 ha ottenuto dall'Ufficio [REDACTED]</p>
31/08/2023	<p>Accesso all'Ufficio del Territorio ARANEO Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 31 agosto 2023 ha acquisito le visure catastali attuali dei beni oggetto di pignoramento dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate.</p>
02/10/2023	<p>Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale ARANEO Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 03 ottobre 2023 ha ritirato copia dal Comune di Melfi (PZ) - Ufficio Urbanistica dei titoli abilitativi edilizi del compendio pignorato.</p>
29/04/2024	<p>Accesso all'Ufficio del Territorio ARANEO Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 29 aprile 2024 ha acquisito le visure catastali storiche dei beni oggetto di pignoramento dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate.</p>
03/02/2025	<p>Ricerca dati immobiliari comparabili ARANEO Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 3 febbraio 2025 ha effettuato ricerche ed acquisito telematicamente i beni comparabili necessari ad adottare per la stima del compendio pignorato, il metodo Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.</p>
03/02/2025	<p>Accesso all'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare ARANEO Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 3 febbraio 2025 ha acquisito all'Ufficio delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia delle trascrizioni degli atti di provenienza del compendio pignorato e ispezione ipotecaria degli eseguiti.</p>
10/02/2025	<p>Verifica oneri condominiali ARANEO Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 10 febbraio 2025 ha effettuato richiesta [REDACTED]</p>
17/02/2025	<p>Ispezione dell'immobile ARANEO Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 17 febbraio 2025 alle ore 09:30 [REDACTED] ha ispezionato i beni pignorati.</p>
18/02/2025	<p>Due Diligence ARANEO Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Gli immobili oggetto di valutazione sono classificati immediatamente valutabili in quanto i documenti in possesso del valutatore sono conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo. Al momento non sono previsti costi di non conformità.</p>
18/02/2025	<p>Verifica oneri condominiali ARANEO Giuseppe (Valutatore)</p> <p>Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 18 febbraio 2025 ha ottenuto [REDACTED]</p>

20/02/2025	Consegna finale ARANEO Giuseppe (Valutatore) La presente versione del documento è da considerarsi definitiva.
------------	---



## CRITERI E PROCEDIMENTI

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

### ■ Valore di mercato

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

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

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

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

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

"importo stimato..."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La definizione di valore di mercato assume che:

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

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

PESCOAGANO (PZ), data rapporto lunedì 18/09/2023

Pagina 19 di 108

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	Lotto1
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Appartamento Via Antonio De Curtis, 4 - 85025 - MELFI (PZ)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 - MELFI (PZ)

Firmato Con: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 56889d286bcccd097b4613b1a98334ee5b

**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 01-Apartmento Via Antonio De Curtis, 4 - 85025 - MELFI (PZ)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	03/07/2023	<b>Data ultima modifica</b>	20/02/2025
<b>Codice</b>	Subject_108/2021		
<b>Classificazione</b>	Appartamento		
<b>Denominazione</b>	Unità Immobiliare		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità,		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	182,40 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...)		



**Ubicazione**

Via ANTONIO DE CURTIS, 4 -  
85025 MELFI - (PZ)  
Zona OMI: D2/Periferica/C.DA BICOCCA, C.DA INCORONATA

**Unità Immobiliare**

<b>Condominio</b>		<b>Palazzina</b>		<b>Scala</b>	L
<b>Piano di accesso</b>	T			<b>Interno</b>	6

**Descrizione principale**

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento con annesso locale cantinola ubicato nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Antonio De Curtis, civico 4, censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio di mappa 74 particella 963, sub.19, Scala L, interno 6, piano S1, secondo e terzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 433,82.. L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa è situata al piano S1, secondo e terzo di un complesso residenziale a carattere condominiale denominato [REDACTED] che si sviluppa su quattro piani fuori terra, uno seminterrato e un vano scala insistente su un lotto (destinato, per le parti non edificate, ad area cortiva comune). Al compendio immobiliare si accede dal vano scala "L" in comune con le altre unità abitative presenti nel fabbricato. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito nell'anno 2001, realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignette in laterizio. All'immobile si accede da Via Antonio De Curtis, civico 4. Esso è ubicato a Melfi (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'unità abitativa oggetto di stima, si compone di ingresso - soggiorno/pranzo con balcone e terrazza a livello, cucina con balcone, ripostiglio, bagno e studio al piano secondo e due camere da letto con balcone, guardaroba, due bagni e disimpegno al piano terzo. Il locale deposito è ubicato al piano S1. Presenta un livello di finitura buono e uno stato di manutenzione adeguato; in particolare è caratterizzata da pareti interne dipinte, pavimenti in parquet, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in pvc con vetro camera. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato. È dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 2.70 metri.

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

**Descrizione pertinenze**

Locale garage ubicato al piano seminterrato con accesso sia dal vano scala "L" del con accesso sia dal vano scala "L" in comune con le altre unità presenti nel fabbricato, sia dal cortile condominiale che collega direttamente Via Antonio De Curtis.

Esso è composto da unico ambiente ed ha altezza pari a 2,60 mt.

**Parti comuni**

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano seminterrato, secondo e terzo di un complesso residenziale a carattere condominiale denominato [REDACTED] con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive PESCOPEGANO (PZ), data rapporto lunedì 18/09/2023

derivanti da tale contesto.

■ **Provenienza e titolarità**

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento con annesso locale deposito ubicato nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Antonio De Curtis, civico 4, intestato [redacted] per la quota 1000/1000, in forza del

seguente titolo:  
- atto

■ **Highest and Best Use**

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

**GEOGRAFIA**

**LOTTO 01-Appartamento Via Antonio De Curtis, 4 - 85025 - MELFI (PZ)**

■ **Ubicazione**

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	MELFI		
Zona			
Indirizzo	Via ANTONIO DE CURTIS		
Civico	4	Cap	85025
Latitudine	40° 59' 42,0756"	Longitudine	15° 39' 4,6548"

■ **Mappa**



■ **Confini**

**CONFINI**

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa confina a:

- nord con sottostante corte comune salvo se altri;
- est con sottostante corte comune salvo se altri;
- sud con sottostante corte comune salvo se altri;
- ovest con mappale 963 sub.18 salvo se altri.

**MANUFATTI CON TERMINI**

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

**MODALITA' DI ACCESSO**

All'immobile si accede dalla Via Antonio De Curtis.

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**

**LOTTO 01-Apartmento Via Antonio De Curtis, 4 - 85025 - MELFI (PZ)**

**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Covi - 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**

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	167,85	1,00	167,85
Superficie balconi	SUB	17,73	0,30	5,32
Superficie cantine	SUC	13,54	0,25	3,39
Superficie terrazze	SUZ	19,50	0,30	5,85
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>218,62</b>		<b>182,40</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>

■ Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Cantinola	13,54	SUC	0,25	3,39
<b>Totale per piano</b>	<b>13,54</b>			<b>3,39</b>

■ Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Appartamento	102,15	S1	1,00	102,15
Balcone Cucina	5,81	SUB	0,30	1,74
Balcone Ingresso	3,05	SUB	0,30	0,92
Terrazza Soggiorno/Pranzo	19,50	SUZ	0,30	5,85
<b>Totale per piano</b>	<b>130,51</b>			<b>110,66</b>

■ Consistenza per il Piano Terzo

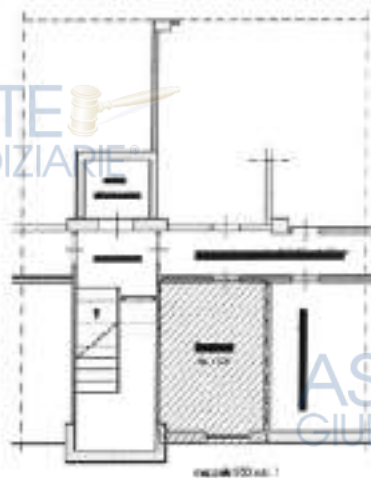
Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Appartamento	65,70	S1	1,00	65,70
Balcone	5,83	SUB	0,30	1,75
Balcone	3,04	SUB	0,30	0,91
<b>Totale per piano</b>	<b>74,57</b>			<b>68,36</b>

■ **Planimetria**

**Subject\_108/2021-Apartmento Via ANTONIO DE CURTIS, 4 MELFI-PZ**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvl - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Rilievo sul campo accurato		
<b>Piano</b>	Piano Seminterrato	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>	CTU	<b>N° Documento</b>	7

PLANIMETRIA STATO DI FATTO:  
Piano S/I



Comune di Melfi (PZ)  
Foglio 74 (art. 4) 983 sub. 08

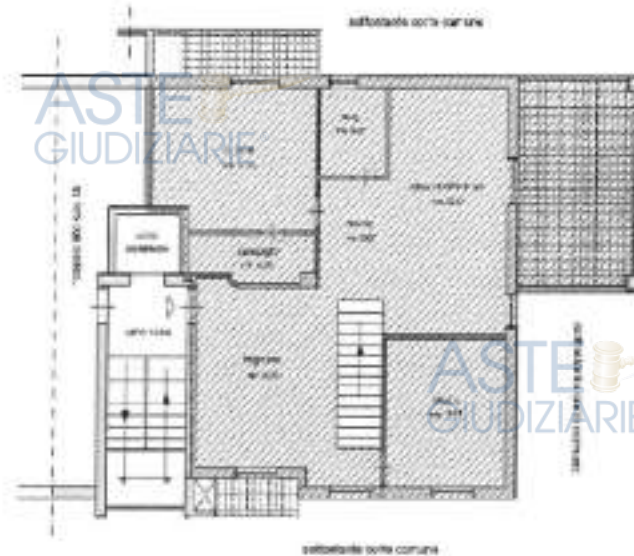
Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. MC CA 3 Serial#: 66809c286b0cd078461384a08334ec5b

■ **Planimetria**

**Subject\_108/2021-Apartmento Via ANTONIO DE CURTIS, 4 MELFI-PZ**

<b>Tipo di consistenza</b>	Codi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Rilievo sul campo accurato		
<b>Piano</b>	Piano Secondo	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>	CTU	<b>N° Documento</b>	8

PLANIMETRIA STATO DI FATTO  
PIANO SECONDO



■ **Planimetria**

**Subject\_108/2021-Appartamento Via ANTONIO DE CURTIS, 4 MELFI-PZ**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Rilievo sul campo accurato		
<b>Piano</b>	Piano Terzo	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>	CTU	<b>N° Documento</b>	9



Comune di Melfi (PZ)  
Foglio 74 per la SC sub. 19

**CARATTERISTICHE**

**LOTTO 01-Appartamento Via Antonio De Curtis, 4 - 85025 - MELFI (PZ)**

**■ Locazionali - Ubicazione**

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

**■ Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	2001	anno/l	-

**■ Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	167,9	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	17,7	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie cantine	SUC	13,5	m <sup>2</sup>	0,25
Superficie terrazze	SUZ	19,5	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie commerciale	SUP	182,4	m <sup>2</sup>	-

**■ Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	16/10/2024	giorno/mese/anno	-

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Apartmento Via Antonio De Curtis, 4 - 85025 - MELFI (PZ)**

■ **Denominazione**

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

■ **Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	MELFI	<b>Provincia</b>	PZ
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Periferica		

■ **Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Unità immobiliare in condominio	<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>	Abitazione di tipo civile	<b>Dimensione unità</b>	Grande

■ **Tipologia edile**

Edificio	Rapporto		Indice tipologico (%)
Edificio	Complesso immobiliare		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>		<b>Indice tipologico (%)</b>
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	182,40/182,40	100,00
Superficie principale	S1/SUP	167,85/182,40	92,02
Superficie balconi	SUB/SUP	17,73/182,40	9,72
Superficie cantine	SUC/SUP	13,54/182,40	7,42
Superficie terrazze	SUZ/SUP	19,50/182,40	10,69

■ **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-Apartmento Via Antonio De Curtis, 4 - 85025 - MELFI (PZ)

#### ■ Elenco Visure catastali

##### **N. 1 Foglio 74 part.IIa 963 sub. 19 Storica del 29/09/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

#### ■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

##### **N. 2 Ortofoto\_NCEU\_Foglio 74 part.IIa 963 del 16/06/2023**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

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

#### ■ Elenco Planimetrie catastali

##### **N. 3 Estratto di Mappa\_Foglio 74\_part.IIa 963 del 12/06/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

##### **N. 4 Planimetria Catastale\_Foglio 74\_part.IIa 963\_sub.19 del 12/06/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

#### ■ Elenco Documenti catastali

##### **N. 5 Elaborato Planimetrico del 12/06/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

##### **N. 6 Elenco Subalterni del 12/06/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

#### ■ Elenco Planimetrie

##### **N. 7 Planimetria Stato di Fatto\_Cantinola del 18/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

##### **N. 8 Planimetria Stato di Fatto\_Piano Secondo del 18/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Secondo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

##### **N. 9 Planimetria Stato di Fatto\_Piano Terzo del 18/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terzo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Fotografie**

**N. 10 Accesso Fabbricato del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 11 Ascensore Condominiale del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 12 Accesso Appartamento del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 13 Ingresso del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 14 Soggiorno/Pranzo del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 15 W.C. Piano Secondo del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 16 Cucina del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 17 Studio Piano Secondo del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 18 Scala di acceso Piano Terzo del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 19 W.C. Piano Terzo del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 20 Letto del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 21 Letto del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

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

**N. 22 Domanda di Concessione Edilizia del 16/12/2024**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

**N. 23 Concessione Edilizia del 16/12/2024**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

**N. 24 Deposito Genio Civile del 16/12/2024**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

**N. 25 Progetto Esecutivo del 16/12/2024**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

**N. 26 Richiesta Variante del 16/12/2024**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

**N. 27 Comunicazione Inizio Lavori del 16/12/2024**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

**N. 28 Certificato Ultimazione Lavori del 16/12/2024**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

**N. 29 Agibilità del 16/12/2024**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

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

**N. 30 Certificato di Destinazione Urbanistica del 27/07/2023**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Documenti generici**

**N. 31 Attestato Condominiale del 18/02/2025**

Il documento proviene dal Altro.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

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

**N. 32 Compravendita**

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

Autenticità: Copia autentica

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

■ **Elenco Certificazioni**

**N. 33 Certificato**

Il documento proviene dal  
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Certificazioni.

**N. 34 Certificato**

Il documento proviene dal  
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Certificazioni.

**N. 35 Certificato**

Il documento proviene dal  
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Certificazioni.

**N. 36 Certificato**

Il documento proviene dal  
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Certificazioni.

**N. 37 Certificato**

Il documento proviene dal  
Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Certificazioni.

■ **Visure catastali**

**N. 1 - Foglio 74 part.lla 963 sub. 19\_Storica**

**Catasto fabbricati**

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/04/2024

Cat. 588 - Aggiornamento ad annotazioni

**Immobile di catasto fabbricati**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/04/2024

Dati identificativi: Comune di MELSANO (PG)

Foglio 74 part.lla 963 sub. 19

Particella denominata al catasto terreni

Cortina di MELSANO (PG)

Foglio 74 part.lla 963

**Classamento**

Terreno - Euro 423,81

Categoria M2 - Class. 8 - Copertura T. 44

Foglio 74 part.lla 963 sub. 19

Indirizzo: CONTRADA BIOCOLA s. SMC. S. Maria L. Intesa S. Paolo 312 - A

Stab. di superficie: Totale: 577 m<sup>2</sup> Terzo millesimo esse proprio n. 100, ad

**Accessi catastali**

**Dati identificativi**

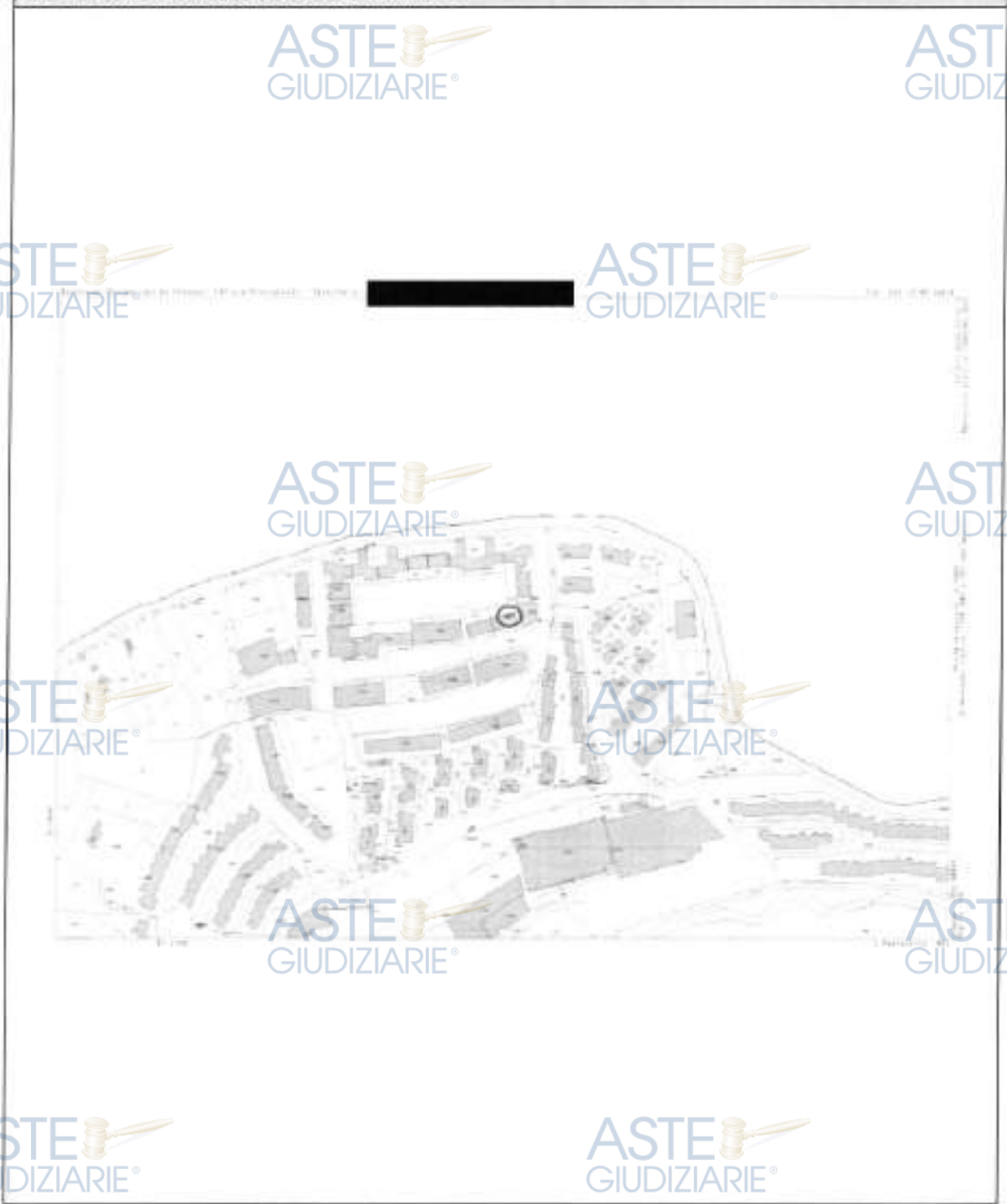
Dati: 28/04/2024  
Ora: 11.38.48  
Numero pratica: F3888710004  
Pag. 9 - Segue.

**ARUBAPEC**  
Struttura Regionale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Tribunale  
Servizi Catastali



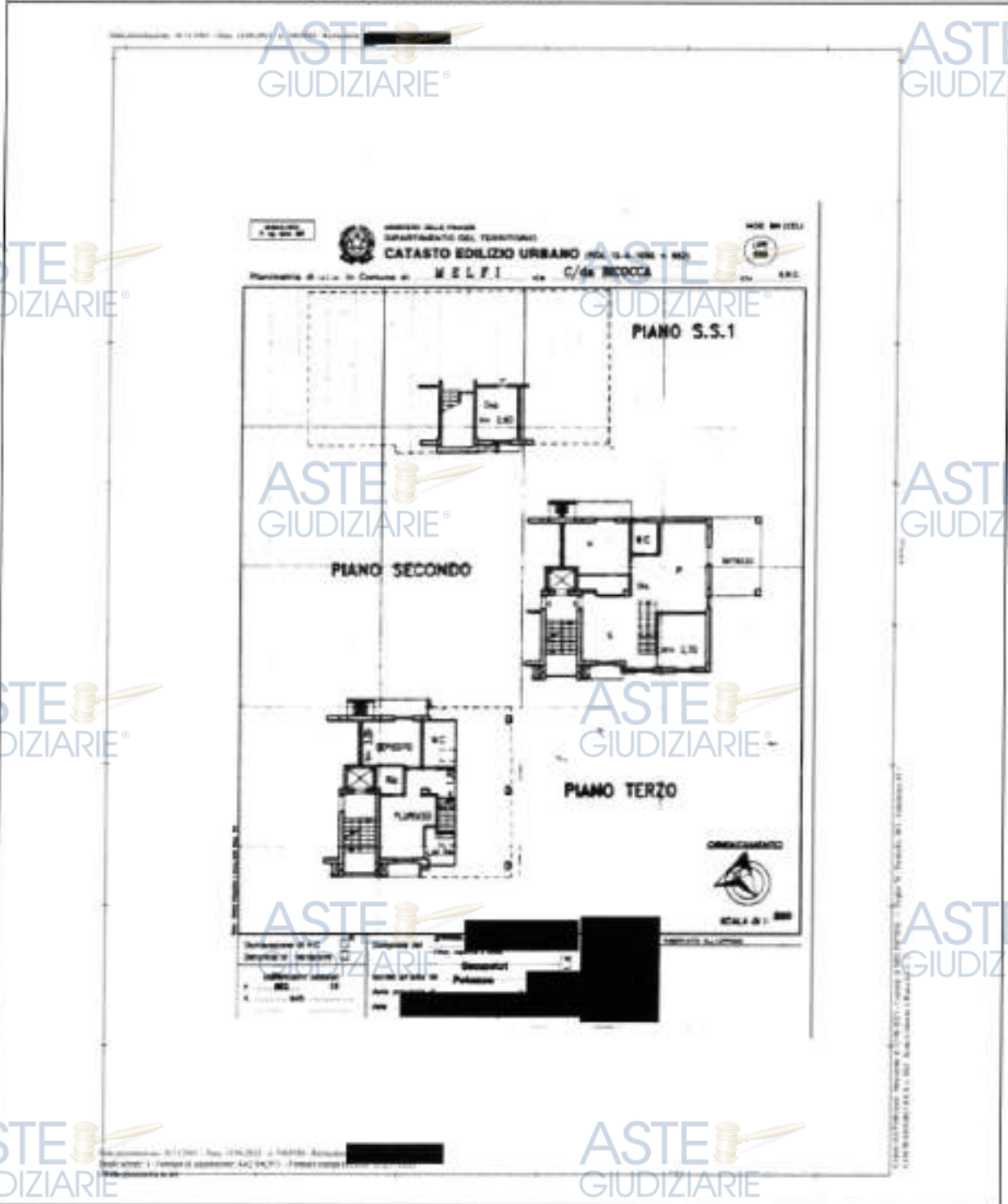
■ Planimetrie catastali

N. 3 - Estratto di Mappa\_Foglio 74\_part.Ila 963



■ Planimetrie catastali

N. 4 - Planimetria Catastale\_Foglio 74\_part.IIa 963\_sub.19





Documenti catastali

N. 6 - Elenco Subalterni



Direzione Provinciale di Potenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/09/2023  
Ora: 23:38:25  
Numero Pratica: T488305  
Pag. 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Cantone	Sezione	Foglio	Particella	Tipi inquilini	Det.	
VELFI		76	563			
Sub	UBICAZIONE: via/piazza	n. civ.	Plant	Stato	Int	DESCRIZIONE
1	CONTRADA BICOCCA	SNC	7			Bene comune non censibile
2	CONTRADA BICOCCA	SNC	7-21			Bene comune non censibile
3	CONTRADA BICOCCA	SNC	21			Bene comune non censibile
4	CONTRADA BICOCCA	SNC	21			Bene comune non censibile
5	CONTRADA BICOCCA	SNC	2-3-21-T			Bene comune non censibile
6	CONTRADA BICOCCA	SNC	21			Bene comune non censibile
7	CONTRADA BICOCCA	SNC	21			Bene comune non censibile
8	CONTRADA BICOCCA	SNC	21			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
9	CONTRADA BICOCCA	SNC	21			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
10	CONTRADA BICOCCA	SNC	21			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
11	CONTRADA BICOCCA	SNC	21			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
12	CONTRADA BICOCCA	SNC	21			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
13	CONTRADA BICOCCA	SNC	21			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
14	CONTRADA BICOCCA	SNC	7	LD	1	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
15	CONTRADA BICOCCA	SNC	7	LD	2	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
16	CONTRADA BICOCCA	SNC	21-4	LD	3	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
17	VIA ANTONIO DEL GUNTIS	4	21-1	LD	4	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
18	CONTRADA BICOCCA	SNC	21-2	LD	5	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
19	CONTRADA BICOCCA	SNC	3-21-2	LD	6	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
20						Intesa Soppressa
21	CONTRADA BICOCCA	3				ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE

Visura telematica

Fornito Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5688528Ecccd0374461394a8033ec5b

Fotografie

N. 10 - Accesso Fabbricato



N. 11 - Ascensore Condominiale



N. 12 - Accesso Appartamento



N. 13 - Ingresso



Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBANEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9000952015foccd0578d61384a0833a4e5b

N. 14 - Soggiorno/Pranzo



N. 15 - W.C. Piano Secondo



N. 16 - Cucina



N. 17 - Studio Piano Secondo



N. 18 - Scala di accesso Piano Terzo



N. 19 - W.C. Piano Terzo



N. 20 - Letto



N. 21 - Letto





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

N. 23 - Concessione Edilizia





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

N. 25 - Progetto Esecutivo

COPIA

PROGRAMMA INTEGRATO PUBBLICO

[REDACTED]

OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO ART. 18 L. 136/99

PROGETTO ESECUTIVO  
1ª UNITA' DI INTERVENTO

ELABORATO	[REDACTED]	TRONCA	
RELAZIONE		A	
SCALA	DATA	MODIFICAZIONE	ARTICOLI
	GIUGNO 2002		

[REDACTED]





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

N. 28 - Certificato Ultimazione Lavori



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

N. 29 - Agibilità



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

N. 30 - Certificato di Destinazione Urbanistica



ASTE GIUDIZIARIE  
Comune di Meli  
città delle costituzioni  
di Federico II

ASTE GIUDIZIARIE

Area Urbanistica ed Edilizia Privata

Meli, li 27/07/2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 115/23 DEL REGISTRO  
(Art. 30 D.P.R. 30 giugno 2001, n. 380)

IL RESPONSABILE DELL' AREA

VISTA la domanda presentata da **ARANEO Giuseppe CTU** con la quale si richiede il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 D.P.R. 30 giugno 2001, n. 380 relativo al terreno sito in agro di Meli distinto in catasto al foglio n. 74 particella 963 evidenziata nella planimetria catastale allegata;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;  
VISTA la delibera di C.C. n. 73 del 26/11/2020 di Approvazione del Regolamento Urbanistico;  
VISTA la legge 26/7/2000;  
VISTO l'art. 30 D.P.R. 30 giugno 2001, n. 380;

CERTIFICA

Che le prescrizioni urbanistiche di questo Comune riguardanti l'area distinta al catasto terreni al foglio e particella/e sopra menzionata, come risulta dalla planimetria allegata, munita di timbro e controfirmata dal sottoscritto Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata, sono le seguenti:

Per effetto del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 26/11/2020 e pubblicata in data 28/01/2021, l'area ricade in

AMBITO DI PONTICELLO Area residenziali conseguenti strumento attuativo unitario - PRU

Foglio	Particelle
74	963

Art. 62 - Area residenziali conseguenti strumento attuativo unitario - PRU

62.1 - Sono le aree del tessuto portico caratterizzate da unitarietà architettonica e tipologica degli edifici già assoggettate a piani attuativi in dipendenza del PRU.

62.2 - Per tali aree, anche al fine di garantire la completa attuazione dei ricordevoli strumenti attuativi, si applica la norma di cui al precedente art. 9.

Art. 9 - Piani attuativi approvati e richiesti di titolo abilitativo pendenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico

9.1 - L'attuazione di piani attuativi già approvati alla data di adozione del presente Regolamento avviene, per il tempo di loro efficacia, nel rispetto della disciplina in vigore.

Decorso il termine di scadenza, nel rispetto delle disposizioni dell'art.17 della L. 11/90/02, per le aree non amate si attraverso la soluzione di singole schede planimetrische, con conferma degli indici e parametri residui del piano, scelti, da approvare ai sensi dell'art. 1 della L.R. 37/96.

Con D.P.R. n. 523/96 di approvazione dell'accordo di programma, l'area ricade in ZONE PER PIANI INTEGRATI D'INTERVENTO LEGGE N.174 DEL 17/01/1993

L'immobile ricade nel programma integrato proposto dalla ditta "DOMUS - Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" che prevede la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale in regime di convenzionamento, alloggi di edilizia residenziale in regime di libero mercato e volumetrie non residenziali a destinazione commerciale, direzionale o terziaria.

■ Documenti generici

N. 31 - Attestato Condominiale



Condominio:



OGGETTO: Attestato stato dei pagamenti





Certificazioni

N. 33 -



Firmato Dal: ARANEO GIUSEPPE Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. MG CA 3 9art1411: 50665d285bccc01975461384a2833ae50

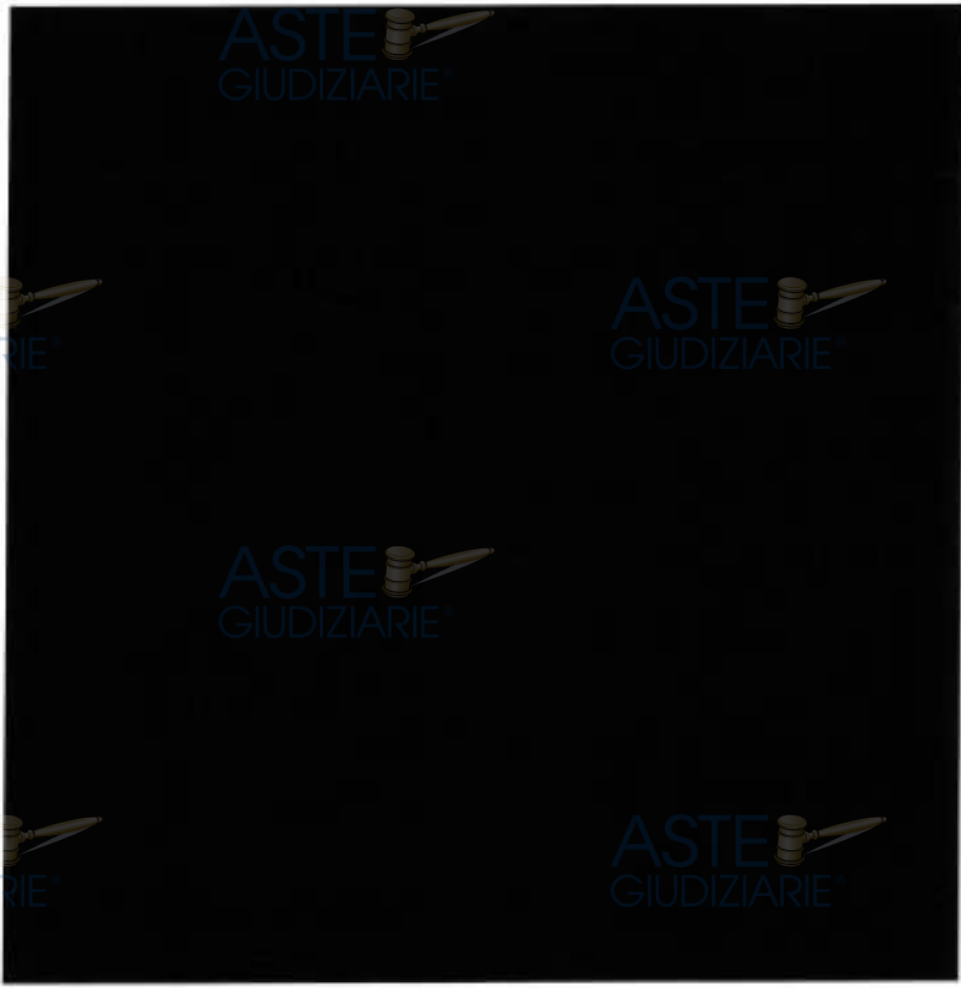
■ Certificazioni

N. 34 -



Certificazioni

N. 35 -



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Certificazioni

N. 36 -



Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUNAPIC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58086d28b0cc0578461384ae633eef5b



Certificazioni

N. 37 -



**CONSISTENZA CATASTALE**

Comune amministrativo di MELFI Provincia di PZ

**Fabbricati - Comune catastale di MELFI (F104)**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		74	963	19	A 2 -Abitazioni di tipo civile	4	7 vani	433,82	177,00
<b>Totali</b>								<b>433,82</b>	<b>177,00</b>

**■ Dettagli catasto fabbricati**

(1) - Dettagli Particella Fg. 74 Part. 963 Sub. 19 (Bene principale) Situazione in atti al 29/04/2024

Piano di accesso: S1-2 - 3

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 177,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal:

Diritti Reali

per 1000/1000

**■ 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	.74.	963.	19.	A/2	Abitazioni civili	177,00	primo	Normale	803,00	142.131,00
<b>Valore Normale complessivo</b>										<b>142.131,00</b>

**VALUTAZIONE**

**Appartamento Via Antonio De Curtis, 4 - 85025 - MELFI (PZ)**

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in MELFI (PZ), Via ANTONIO DE CURTIS, 4, 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 mercoledì 16/10/2024.

**DUE DILIGENCE**

**LOTTO 01 - Appartamento Via Antonio De Curtis, 4 - 85025 - MELFI (PZ)**

**DUE DILIGENCE**

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
03/02/2025	Analisi della titolarità dei diritti reali Il compendio immobiliare pignorato è intestato [redacted] per la quota 1000/1000.	Conforme	0,00
03/02/2025	Analisi della provenienza del bene Il compendio immobiliare pignorato, appartiene al [redacted]	Conforme	0,00
17/02/2025	Rilievo metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.	Conforme	0,00
17/02/2025	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 occupato [redacted]	Conforme	0,00

17/02/2025	Verifica della conformità (regolarità) catastale Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.	Conforme	0,00
17/02/2025	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Il compendio immobiliare pignorato e, oggetto di valutazione è classificato immediatamente valutabile in quanto i documenti in possesso del valutatore sono conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo. Al momento non sono previsti costi di non conformità.	Conforme	0,00
17/02/2025	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica Per gli impianti e componenti del fabbricato non è stato possibile reperire relativa documentazione.	Conforme	0,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>0,00</b>

**STIMA PER PUNTI DI MERITO**  
**LOTTO 01 - Appartamento Via Antonio De Curtis, 4 - 85025 - MELFI (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 minimo	Anno 2024 - 1 Semestre - Comune di MELFI - Zona D2/Periferica/C.DA BICOCCA, C.DA INCORONATA - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	880,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2024 - 1 Semestre - Comune di MELFI - Zona D2/Periferica/C.DA BICOCCA, C.DA INCORONATA - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	770,00	1,00
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>825,00</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	-	825,00	-
	Prezzo medio corretto	825,00 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)	182,40 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (825,00 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (182,4 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 150.480,00 €

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Appartamento Via Antonio De Curtis, 4 - 85025 - MELFI (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	150.480,00

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

150.480,00-0,00 = 150.500,00 €

Diconsi Euro centocinquantamilacinquecento

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

**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 02-Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 -**  
**MELFI (PZ)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	03/07/2023	<b>Data ultima modifica</b>	20/02/2025
<b>Codice</b>	Subject_108/2021		
<b>Classificazione</b>	Autorimessa - Garage pertinenziale		
<b>Denominazione</b>	Unità Immobiliare		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	18,12 m² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



**Ubicazione**

Via ANTONIO DE CURTIS,  
85025 MELFI - (PZ)  
Zona OMI: D2/Periferica/C.DA BICOCCA, C.DA INCORONATA

**Unità Immobiliare**

<b>Condominio</b>		<b>Palazzina</b>		<b>Scala</b>	L
<b>Piano di accesso</b>	Piano Seminterrato			<b>Interno</b>	

**Descrizione principale**

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da locale garage pertinenziale ubicato al piano S1 ed è censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio di mappa 74 particella 963, sub.11, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 28,92. L'unità immobiliare è situata al piano S1 del complesso residenziale a carattere condominiale denominato [redacted] con accesso sia dal vano scala "L" in comune con le altre unità presenti nel fabbricato, sia dal cortile condominiale che collega direttamente Via Antonio De Curtis. Il locale garage risulta in buone condizioni ed è fornito di impianto elettrico. L'altezza interna è pari a 2,60 metri.

**Parti comuni**

Il locale garage oggetto di pignoramento, fa parte di un contesto condominiale denominato [redacted] con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

**Provenienza e titolarità**

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da locale garage pertinenziale ubicato al piano S1 ed è censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio di mappa 74 particella 963, sub.11, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 28,92, intestato [redacted] per la quota 1000/1000, in forza dei seguenti titoli:  
- atto [redacted]

■ Highest and Best Use

<b>Classificazione</b>	Autorimessa - Garage pertinenziale
<b>Destinazione</b>	Residenziale
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.

**GEOGRAFIA**  
**LOTTO 02-Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 - MELFI (PZ)**

**Ubicazione**

Regione	BASILICATA	Provincia	PZ
Comune	MELFI		
Zona			
Indirizzo	Via ANTONIO DE CURTIS		
Civico		Cap	85025
Latitudine	40° 59' 42,0756"	Longitudine	15° 39' 4,6548"

**Mappa**



**Confini**

**CONFINI**

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa confina a:

- nord con corridoio carrabile condominiale (BCNC mappale 963 sub. 2) salvo se altri;
- est con mappale 963 sub.12 salvo se altri;
- sud con corridoio pedonale condominiale (BCNC mappale 963 sub. 7) salvo se altri;
- ovest con locale condominiale (BCNC mappale 963 sub. 3) salvo se altri.

**MANUFATTI CON TERMINI**

L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

**MODALITA' DI ACCESSO**

All'immobile si accede dalla Via Antonio De Curtis.

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**

**LOTTO 02-Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 - MELFI (PZ)**

**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvt - 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'area 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**

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	18,12	1,00	18,12
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>18,12</b>		<b>18,12</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>

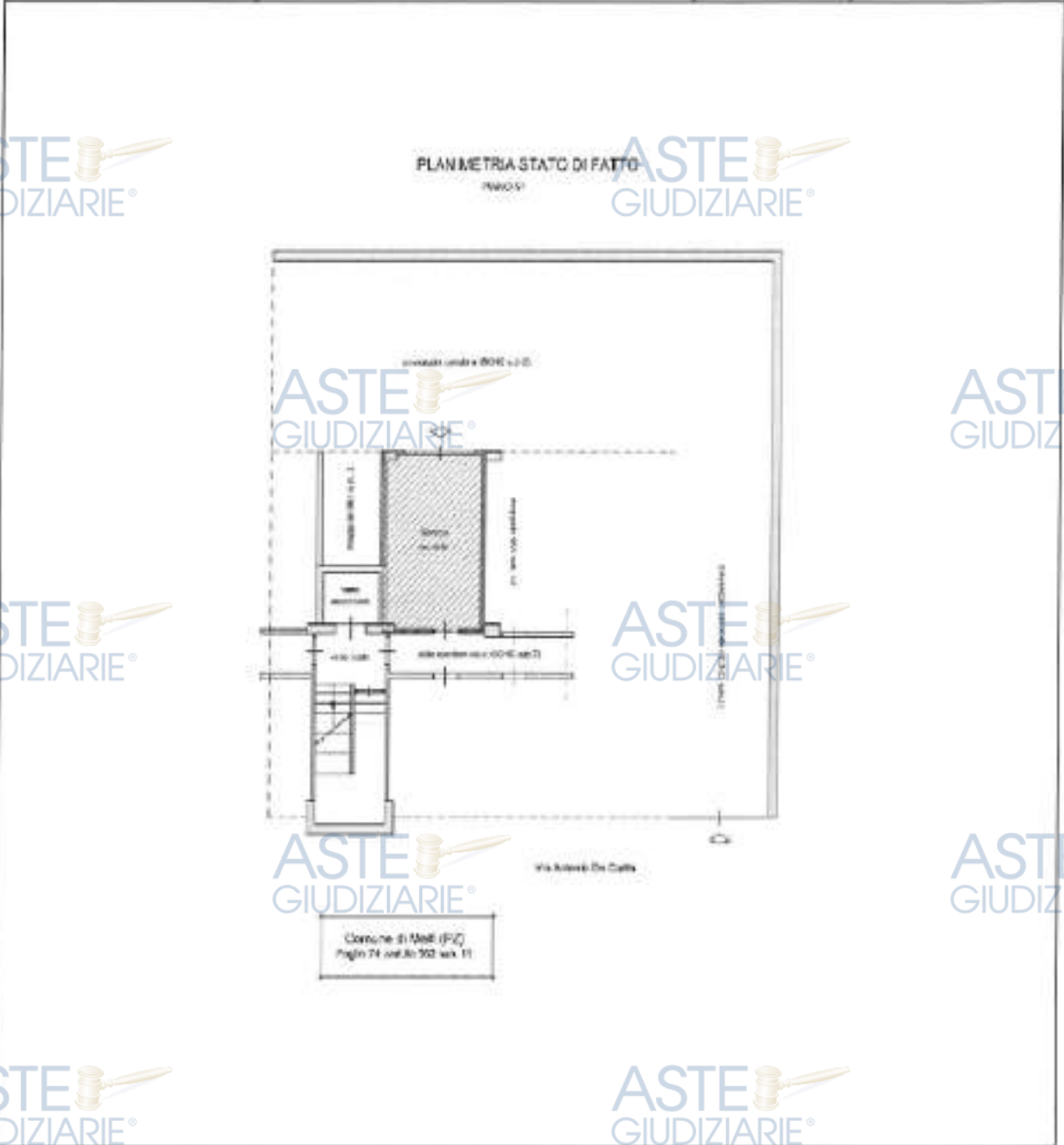
■ Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Garage	18,12	51	1,00	18,12
<b>Totale per piano</b>	<b>18,12</b>			<b>18,12</b>

■ **Planimetria**

**Subject\_108/2021-Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, MELFI-PZ**

<b>Tipo di consistenza</b>	Ccdv - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	ASTE GIUDIZIARIE®		
<b>Piano</b>	Piano Seminterrato	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>	ASTE GIUDIZIARIE®		<b>N° Documento</b> 6



**CARATTERISTICHE**

**LOTTO 02-Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 -  
MELFI (PZ)**

**Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

**Unità**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altezza utile interna	HUI	2,60	m	-

**Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	SI	18,1	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	18,1	m <sup>2</sup>	-

**Auto**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero posti auto del box o garage	PAB	1	n.	-

**Tipologiche**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=si	-

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 02-Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 -**  
**MELFI (PZ)**

■ **Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Autorimessa - Garage pertinenziale
<b>Destinazione</b>	Residenziale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	MELFI	<b>Provincia</b>	PZ
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Periferica		

■ **Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Unità immobiliare in condominio	<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>	Complesso immobiliare		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	18,12/18,12	100,00
Superficie principale	S1/SUP	18,12/18,12	100,00

■ **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-Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 -  
MELFI (PZ)**

■ **Elenco Visure catastali**

**N. 1 Foglio 74 part.IIa 963 sub. 11\_Storica del 29/04/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

■ **Elenco Planimetrie catastali**

**N. 2 Estratto di Mappa\_Foglio 74\_part.IIa 963 del 12/06/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

**N. 3 Planimetria Catastale\_Foglio 74\_part.IIa 963\_sub.11 del 12/06/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ **Elenco Documenti catastali**

**N. 4 Elaborato Planimetrico del 12/06/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

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

**N. 5 Elenco Subalterni del 12/06/2023**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti catastali.

■ **Elenco Planimetrie**

**N. 6 Stato di Fatto\_Garage del 20/02/2025**

Planimetria Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Fotografie**

**N. 7 Ingresso Carrabile del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Ingresso da Via Antonio De Curtis

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 8 Passaggio carrabile del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 9 Garage del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 10 Garage del 17/02/2025**

Il documento proviene dal CTU,

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.





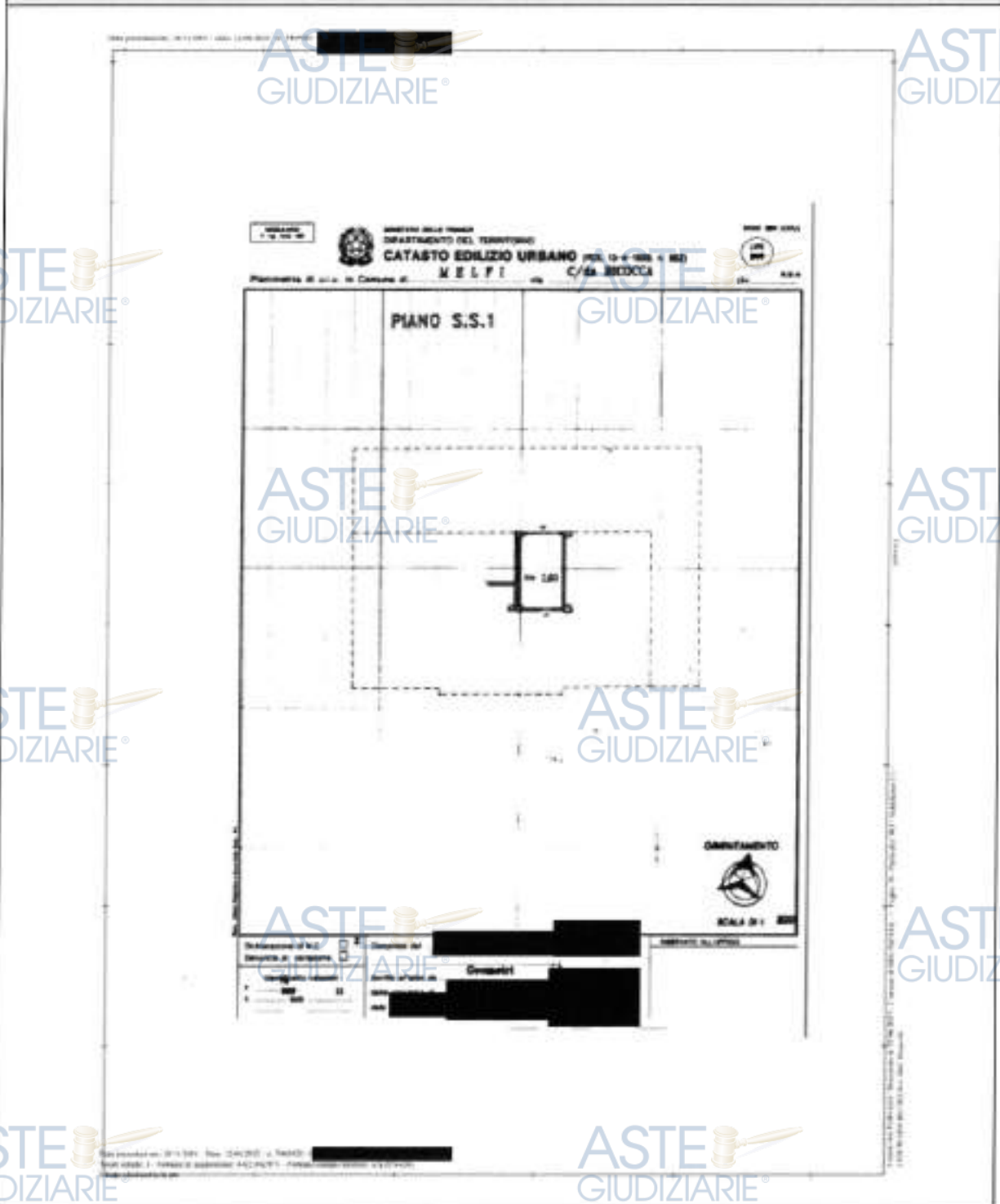
■ Planimetrie catastali

N. 2 - Estratto di Mappa\_Foglio 74\_part.IIa 963



■ Planimetrie catastali

N. 3 - Planimetria Catastale\_Foglio 74\_part.lla 963\_sub.11





Documenti catastali

N. 5 - Elenco Subalterni

**Agenzia Entrate**  
Direzione Provinciale di Potenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Date: 12/06/2023  
Ora: 23:38:25  
Numero Pratica: T466305  
Pag: 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipologia	Det.		
MELFI		74	863				
Sub	USCAZIONE	rispetto	tipo	Fam	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	CONTRADA BICOCCA	SNC	T				Bene comune non censibile
2	CONTRADA BICOCCA	SNC	T-01				Bene comune non censibile
3	CONTRADA BICOCCA	SNC	01				Bene comune non censibile
4	CONTRADA BICOCCA	SNC	01				Bene comune non censibile
5	CONTRADA BICOCCA	SNC	T-2-3-01-T				Bene comune non censibile
6	CONTRADA BICOCCA	SNC	01				Bene comune non censibile
7	CONTRADA BICOCCA	SNC	01				Bene comune non censibile
8	CONTRADA BICOCCA	SNC	01				STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
9	CONTRADA BICOCCA	SNC	01				STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
10	CONTRADA BICOCCA	SNC	01				STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
11	CONTRADA BICOCCA	SNC	01				STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
12	CONTRADA BICOCCA	SNC	01				STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
13	CONTRADA BICOCCA	SNC	01				STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORMESSE
14	CONTRADA BICOCCA	SNC	T	LI	1		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
15	CONTRADA BICOCCA	SNC	T	LI	2		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
16	CONTRADA BICOCCA	SNC	01-1	LI	3		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
17	VIA ANTONIO DE CURTIS	4	01-1	LI	4		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
18	CONTRADA BICOCCA	SNC	01-2	LI	5		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
19	CONTRADA BICOCCA	SNC	3-01-2	LI	6		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
20							Intervale Soppresso
21	CONTRADA BICOCCA	SNC	3				ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE

Visura telematica

**Fotografie**

**N. 7 - Ingresso Carrabile**



**N. 8 - Passaggio carrabile**



**N. 9 - Garage**



**N. 10 - Garage**



Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG: CA 3 Serial#: 56885d285b-cc00376-161384a9033Dec5b



**CONSISTENZA CATASTALE**

Comune amministrativo di MELFI Provincia di PZ

**Fabbricati - Comune catastale di MELFI (F104)**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		74	963	11	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	3	16 m	28,92	16,00
<b>Totali</b>								<b>28,92</b>	<b>16,00</b>

**Dettagli catasto fabbricati**

(1) - Dettagli Particella Fg. 74 Part. 963 Sub. 11 (Bene principale) Situazione in atti al 29/04/2024

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 16,00 m<sup>2</sup>

Conduzione:

Diritti Reali

per 1000/1000

**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	.74.	963.11.	C/6	Box	16,00	seminterrato	Normale	490,00	7.840,00	
<b>Valore Normale complessivo</b>									<b>7.840,00</b>	

### VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sito in MELFI (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 mercoledì 16/10/2024.

### DUE DILIGENCE

**LOTTO 02 - Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 - MELFI (PZ)**

#### DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
03/02/2025	Analisi della titolarità dei diritti reali Il compendio immobiliare pignorato è [redacted] quota 1000/1000.	Conforme	0,00
03/02/2025	Analisi della provenienza del bene Il compendio immobiliare pignorato, appartiene [redacted]	Conforme	0,00
17/02/2025	Rilevamento metrico delle consistenze superficiali Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene	Conforme	0,00
17/02/2025	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato [redacted]	Conforme	0,00

17/02/2025	Verifica della conformità (regolarità) catastale Lo stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.	Conforme	0,00
17/02/2025	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Il compendio immobiliare pignorato e, oggetto di valutazione è classificato immediatamente valutabile in quanto i documenti in possesso del valutatore sono conformi allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo. Al momento non sono previsti costi di non conformità.	Conforme	0,00
17/02/2025	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica Per gli impianti e componenti del fabbricato non è stato possibile reperire relativa documentazione.	Conforme	0,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>0,00</b>

**STIMA PER PUNTI DI MERITO**  
**LOTTO 02 - Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 - MELFI (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 2024 - 1 Semestre - Comune di MELFI - Zona D2/Periferica/C.DA BICOCCA, C.DA INCORONATA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	560,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2024 - 1 Semestre - Comune di MELFI - Zona D2/Periferica/C.DA BICOCCA, C.DA INCORONATA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	420,00	1,00
<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>490,00</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	-	490,00	-
	Prezzo medio corretto	490,00 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)	18,12 m <sup>2</sup>	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (490,00 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (18,1 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 8.878,80 €

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**

**LOTTO 02 - Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 - MELFI (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	8.878,80

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

$$8.878,80 - 0,00 = 8.900,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro ottomilanovecento

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

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

**QUADRO RIASSUNTIVO**

■ **Lotto 01 - Lotto1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via Antonio De Curtis, 4 - 85025 - MELFI (PZ) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 16/10/2024</b> è pari a 150.500,00 € per 182,4 m <sup>2</sup> pari a 825,11 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 16/10/2024</b> è pari a € per 182,4 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 16/10/2024</b> è pari a € per 182,4 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup>	150.500,00
<b>Totale</b>		<b>150.500,00</b>

■ **Lotto 02 - Lotto 2**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 - MELFI (PZ) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 16/10/2024</b> è pari a 8.900,00 € per 18,1 m <sup>2</sup> pari a 491,71 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 16/10/2024</b> è pari a € per 18,1 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 16/10/2024</b> è pari a € per 18,1 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup>	8.900,00
<b>Totale</b>		<b>8.900,00</b>

<b>Totale Lotti</b>	<b>159.400,00</b>
---------------------	-------------------

**RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE**

**01 - Lotto 1**

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento sito in Via ANTONIO DE CURTIS, 4 MELFI (PZ) <b>Valore di mercato (16/10/2024)</b> Fg. 74 Part. 963 Sub. 19 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 433,82 € Superficie di 177,00 m <sup>2</sup> per 850,28 €/m <sup>2</sup> pari a	150.500,00
<b>Totale</b>	<b>150.500,00</b>

**02 - Lotto 2**

Compendio catastale	Valore (€)
Autorimessa - Garage pertinenziale sito in Via ANTONIO DE CURTIS, MELFI (PZ) <b>Valore di mercato (16/10/2024)</b> Fg. 74 Part. 963 Sub. 11 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 28,92 € Superficie di 16,00 m <sup>2</sup> per 556,25 €/m <sup>2</sup> pari a	8.900,00
<b>Totale</b>	<b>8.900,00</b>



**RIPARTO PER DIRITTI REALI**

**01 - Lotto 1**

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Via ANTONIO DE CURTIS, 4 MELFI (PZ)

il Valore di mercato alla data di stima del 16/10/2024

Comune di MELFI Fg. 74 Part. 963 Sub. 19

A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 433,82 € Quota 1000/1000 di 150.500,00

150.500,00

**Totale** 150.500,00

**Totale 01 - Lotto 1**

**150.500,00**

**02 - Lotto 2**

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sito in Via ANTONIO DE CURTIS, MELFI (PZ)

il Valore di mercato alla data di stima del 16/10/2024

Comune di MELFI Fg. 74 Part. 963 Sub. 11

C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 28,92 € Quota 1000/1000 di 8.900,00

8.900,00

**Totale** 8.900,00

**Totale 02 - Lotto 2**

**8.900,00**

**RIPARTO PER ANAGRAFICHE**

Num	Denominazione	Valore
1		159.400,00
<b>Totale</b>		<b>159.400,00</b>

## RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[REDACTED] ha optato per il deposito di certificazione notarile. Tale certificazione risale almeno 20 anni precedenti la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici del compendio pignorato sono quelli indicati nella certificazione notarile.

Completivamente 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.**

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

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

Al riguardo:

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

distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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

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

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

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

I beni oggetto di pignoramento risultano essere:

- appartamento con annesso locale deposito ubicato nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Antonio De Curtis, civico 4, [redacted] per la quota 1000/1000 [redacted]. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio di mappa 74 particella 963, sub.19, Scala L, interno 6, piano S1, secondo e terzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 433,82, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento;

- pertinente locale garage ubicato nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Antonio De Curtis, [redacted] per la quota 1000/1000 [redacted]. Detto immobile è censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio di mappa 74 particella 963, sub.11, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 28,92, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento.

Alla luce di quanto sopra descritto, in considerazione della natura e conformazione, della destinazione d'uso dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto Stimatore individua DUE lotti per la sola valutazione e in UNICO LOTTO di vendita, al fine di attribuire un giusto valore.

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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.

**LOTTO 1**

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento con annesso locale deposito ubicato nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Antonio De Curtis, civico 4, censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio di mappa 74 particella 963, sub.19, Scala L, interno 6, piano S1, secondo e terzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 433,82. L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa è situata al piano S1, secondo e terzo di un complesso residenziale a carattere condominiale denominato [REDACTED] che si sviluppa su quattro piani fuori terra, uno seminterrato e un vano scala insistente su un lotto (destinato, per le parti non edificate, ad area cortiva comune). Al compendio immobiliare si accede dal vano scala "L" in comune con le altre unità abitative presenti nel fabbricato. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito nell'anno 2001, realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. All'immobile si accede da Via Antonio De Curtis, civico 4. Esso è ubicato a Melfi (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'unità abitativa

oggetto di stima, si compone di ingresso - soggiorno/pranzo con balcone e terrazza a livello, cucina con balcone, ripostiglio, bagno e studio al piano secondo e due camere da letto con balcone, guardaroba, due bagni e disimpegno al piano terzo. Il locale deposito è ubicato al piano S1. Presenta un livello di finitura buono e uno stato di manutenzione adeguato; in particolare è caratterizzata da pareti interne dipinte, pavimenti in parquet, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in pvc con vetro camera. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato. È dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 2,70 metri.  
Non esiste attestato di prestazione energetica. Per redigere tale attestato sono necessari € 350,00 (trecentocinquanta/00) oltre IVA e Cassa come per legge.

#### LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da locale garage pertinenziale ubicato al piano S1 ed è censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio di mappa 74 particella 963, sub.11, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 28,92. L'unità immobiliare è situata al piano S1 del complesso residenziale a carattere condominiale denominato [REDACTED] con accesso sia dal vano scala "L" in comune con le altre unità presenti nel fabbricato, sia dal cortile condominiale che collega direttamente Via Antonio De Curtis.  
Il locale garage risulta in buone condizioni ed è fornito di impianto elettrico. L'altezza interna è pari a 2,60 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

" deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo

della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

**LOTTO 1**

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

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento con annesso locale cantinola ubicato nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Antonio De Curtis, civico 4, censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio di mappa 74 particella 963, sub.19, Scala L, Interno 6, piano S1, secondo e terzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 433,82, [redacted]

per la quota 1000/1000

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa è situata al piano S1, secondo e terzo di un complesso residenziale a carattere condominiale denominato [redacted] che si sviluppa su quattro piani fuori terra e uno seminterrato.

L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito nell'anno 2001, realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in latero-cemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. All'immobile si accede da Via Antonio De Curtis, civico 4. Esso è ubicato a Melfi (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'unità abitativa oggetto di stima, si compone di ingresso - soggiorno/pranzo con balcone e terrazza a livello, cucina con balcone, ripostiglio, bagno e studio al piano secondo e due camere da letto con balcone, guardaroba, due bagni e disimpegno al piano terzo. Il locale deposito è ubicato al piano S1. Presenta un livello di finitura buono e uno stato di manutenzione adeguato; in particolare è caratterizzata da pareti interne dipinte, pavimenti in parquet, le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in pvc con vetro camera. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato ed è in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobile pignorato è stato costruito sulla particella individuata al NCT al foglio di mappa 74 particella 963.

**LOTTO 2**

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da locale garage pertinenziale ubicato al piano S1 ed è censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio di mappa 74 particella 963, sub.11, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 28,92. L'unità immobiliare è situata al piano S1 del complesso residenziale a carattere condominiale denominato [redacted] con accesso sia dal vano scala "L" in comune con le altre unità presenti nel fabbricato, sia dal cortile condominiale che collega direttamente Via Antonio De Curtis.

Il locale garage risulta in buone condizioni ed è fornito di impianto elettrico. L'altezza interna è pari a 2,60 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione.

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

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

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ;  
LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

#### LOTTO 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento con annesso locale deposito ubicato nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Antonio De Curtis, civico 4, censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio di mappa 74 particella 963, sub.19, Scala L, interno 6, piano S1, secondo e terzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 433,82.

\_\_\_\_\_ per la quota 1000/1000

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa confina a:

- nord con sottostante corte comune salvo se altri;
- est con sottostante corte comune salvo se altri;
- sud con sottostante Via Antonio De Curtis se altri;
- ovest con mappale 963 sub. 18 salvo se altri.

Il descritto stato dei luoghi, le planimetrie catastali, corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE: € 150.500,00 (centocinquantamilacinquecento/00).

#### LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da locale garage pertinenziale ubicato al piano S1 ed è censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio di mappa 74 particella 963, sub.11, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 28,92.

\_\_\_\_\_ per la quota 1000/1000

L'unità immobiliare oggetto di indagine valutativa confina a:

- nord con corridoio carrabile condominiale (BCNC mappale 963 sub. 2) salvo se altri;
- est con mappale 963 sub.12 salvo se altri;
- sud con corridoio pedonale condominiale (BCNC mappale 963 sub. 7) salvo se altri;
- ovest con locale condominiale (BCNC mappale 963 sub. 3) salvo se altri.

Il descritto stato dei luoghi, le planimetrie catastali, corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE: € 8.900,00 (ottomilanovecento/00).

- 6) **QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.** L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la 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.l.a di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.a 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'emergenza e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

**4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

**6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in

favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

**LOTTO 1**

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento con annesso locale deposito ubicato nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Antonio De Curtis, civico 4, censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio di mappa 74 particella 963, sub.19, Scala L, interno 6, piano S1, secondo e terzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 433,82.

per la quota 1000/1000, in forza dei seguenti titoli:

- atto

**LOTTO 2**

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da garage pertinenziale ubicato censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio di mappa 74 particella 963, sub.11, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 28,92.

per la quota 1000/1000, in forza dei seguenti titoli:

- atto

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

- " lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - " i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - " la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
- A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
- " determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
  - " chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere 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.

#### LOTTO 1 e LOTTO 2

Il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari pignorate risulta essere stato realizzato con i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n.55/99 del 07.06.1999 pratica edilizia n.72;
- Deposito del progetto esecutivo presso il Genio Civile di Melfi (PZ) al n.748 del 22.09.1999;
- Comunicazione di inizio lavori del 28.10.99;
- Comunicazione di variazione opere interne del 28.06.2001;
- Comunicazione di fine lavori del 26.10.2001;
- Certificato di Agibilità del 25.03.2004.

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

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

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

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

assenza di titolo.

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

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

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

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

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

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

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

LOTTO 1 e LOTTO 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è occupato

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

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

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

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

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

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

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

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.

I beni oggetto della presente indagine valutativa fanno parte di un complesso residenziale a carattere condominiale denominato [REDACTED] e, lo stesso è amministrato [REDACTED].

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

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

I beni de quo non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso

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

I beni de quo non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

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.

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto Esperto Stimatore, risulta che

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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.

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

Il sottoscritto ha provveduto a definire per ciascun lotto pignorato una superficie catastale lorda considerando:

- superficie dei vani principali e quelli accessori al servizio diretto dell'abitazione;
- superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare computata nella misura del 30%.

#### LOTTO 1

In riferimento alle superfici lorde dell'appartamento e relativo locale deposito, si ha:

- Superficie Principale (abitazione) mq. 167,85;
- Balconi mq. 5,32;
- Terrazza mq. 5,85;
- Locale deposito mq. 3,39;

Con il procedimento "stima per punti di merito" risulta un valore medio di mercato pari a 825,00 €/mq., pertanto, il valore del lotto risulta essere pari a € 150.490,00 (centocinquantamilaquattrocentottanta/00)

Importo arrotondato per eccesso a € 150.500,00 (centocinquantamilaquattrocento/00)

LOTTO 2

In riferimento alle superfici lorde del locale garage, si ha:  
- Superficie Principale mq. 18,12.

Con il procedimento "stima per punti di merito" risulta un valore medio di mercato pari a 490,00 €/mq., pertanto, il valore del lotto risulta essere pari a € 8.878,80 (ottomilaottocentosettantotto/80)  
Importo arrotondato per eccesso a € 8.900,00 (ottomilanovecento/00)

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

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

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

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

I beni pignorati sono di proprietà

Non è possibile la separazione in natura

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

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito

## CONCLUSIONI

### Rapporto di valutazione immobiliare

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

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente i beni pignorati in data 04 settembre 2023;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

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

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

Firmao Da: ARANEO GIUSEPPE Ernesto Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56885d255b0cc0187b461304a56033ee50

ELENCO DOCUMENTI

N. Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1 Foglio 74 part.IIa 963 sub. 19_Storica	✓	x	x
2 Ortofoto_NCEU_Foglio 74 part.IIa 963	✓	x	x
3 Estratto di Mappa_Foglio 74_part.IIa 963	✓	x	x
4 Planimetria Catastale_Foglio 74_part.IIa 963_sub.19	✓	x	x
5 Elaborato Planimetrico	✓	x	x
6 Elenco Subalterni	✓	x	x
7 Planimetria Stato di Fatto_Cantinola	x	✓	x
8 Planimetria Stato di Fatto_Piano Secondo	x	✓	x
9 Planimetria Stato di Fatto_Piano Terzo	x	✓	x
10 Accesso Fabbricato	x	✓	x
11 Ascensore Condominiale	x	✓	x
12 Accesso Appartamento	x	✓	x
13 Ingresso	x	✓	x
14 Domanda di Concessione Edilizia	✓	x	x
15 Concessione Edilizia	✓	x	x
16 Deposito Genio Civile	✓	x	x
17 Progetto Esecutivo	✓	x	x
18 Richiesta Variante	✓	x	x
19 Comunicazione Inizio Lavori	✓	x	x
20 Certificato Ultimazione Lavori	✓	x	x
21 Agibilità	✓	x	x
22 Certificato di Destinazione Urbanistica	✓	x	x
23 Attestato Condominiale	✓	x	x
24 Compravendita	✓	x	x
25 Certificato	✓	x	x
26 Certificato	✓	x	x
27 Certificato	✓	x	x
28 Certificato	✓	x	x
29 Certificato	✓	x	x

N. Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1 Foglio 74 part.IIa 963 sub. 11_Storica	✓	x	x
2 Estratto di Mappa_Foglio 74_part.IIa 963	✓	x	x
3 Planimetria Catastale_Foglio 74_part.IIa 963_sub.11	✓	x	x
4 Elenco Subalterni	✓	x	x

FIRME

Giuseppe ARANEO

# Indice

## Rapporto di valutazione immobiliare

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

### Lotto Lotto1

#### Appartamento Via Antonio De Curtis, 4 - 85025 - MELFI (PZ)

Scheda immobile	21
Geografia	23
Consistenze superficiali	24
Caratteristiche	29
Segmento di mercato	30
Documenti	31
Consistenza catastale	60
Valutazione	61
Due diligence	61
Stima per punti di merito	63
Risultati della valutazione	64

### Lotto 2

#### Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 - MELFI (PZ)

Scheda immobile	65
Geografia	67
Consistenze superficiali	68
Caratteristiche	71
Segmento di mercato	72
Documenti	73
Consistenza catastale	81
Valutazione	82
Due diligence	82
Stima per punti di merito	84
Risultati della valutazione	85

Quadro riassuntivo	85
Risposte ai quesiti	88
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	104
Elenco documenti	105

PESCAPAGAND (PZ), data rapporto lunedì 18/09/2023

Pagina 107 di 108

