

■ **Data della valutazione**

venerdì 31/05/2024

■ **Data del rapporto**

lunedì 18/09/2023

Rapporto di valutazione immobiliare - Integrativo

■ **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

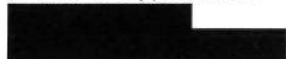
■ **Oggetto**

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

■ **Valore**

205.100,00 € Diconsi Euro duecentocinquemilacento





COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto Unico

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 (m²)	182,40	
Valore unitario (€/m²)	1.075,66	
Valore di mercato (€)	196.200,00	

2	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 (m²)	18,12	
Valore unitario (€/m²)	491,17	
Valore di mercato (€)	8.900,00	



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, Palazzina Scala L - Interno 6 - 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 03/02/2025.

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, 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 03/02/2025.

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 Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Esecuzione Immobiliare dott. Davide Visconti, in data 03 giugno 2023, conferiva al sottoscritto geom. Giuseppe Araneo, con studio in iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al , nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al , 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.

In data 21 febbraio 2025 veniva depositato il rapporto di valutazione immobiliare dei beni oggetto di pignoramento.

All'udienza del 26 marzo 2025 il Giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Davide Visconti, rilevato che il creditore procedente ha formulato osservazioni alla perizia depositata dallo scrivente CTU, ha "ritenuto, pertanto, opportuno che lo stesso CTU fornisca i chiarimenti richiesti".

Il presente rapporto di valutazione immobiliare integrativo viene redatto al fine di chiarire le osservazioni richieste.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

Pagina 3 di 110



" 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 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.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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali



millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e



la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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



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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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



380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



costi della stessa;

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

" chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti 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) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al



quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

" precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da



ciascuno di essi);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Il Giudice autorizza l'esperto stimatore a:

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";

b) 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]



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 Immobiliare dott. Davide Visconti, con ordinanza del 03 giugno 2023, conferiva al sottoscritto geom. Giuseppe Araneo, con studio [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 n° [REDACTED], l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. al fine della valutazione di stima dei beni pignorati di cui al procedimento n.108/2021 R.G.E.
05/06/2023	Accettazione Incarico Esperto Stimatore ARANEO Giuseppe (Valutatore) L'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. è stata depositata in data 5 giugno 2023 con le modalità telematiche.
05/06/2023	Data dell'udienza d'incarico e giuramento ARANEO 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 ARANEO 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 ARANEO Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 12 giugno 2023 ha acquisito l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco dei subalterni e le planimetrie catastali dal sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate e, risultano corrispondenti alla descrizione contenuta nella titolarità dei beni.
21/06/2023	Accesso [REDACTED] ARANEO Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 21 giugno 2023 ha effettuato richiesta [REDACTED]
21/06/2023	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale ARANEO 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 ARANEO 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	Accesso [REDACTED] ARANEIO Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 22 giugno 2023 ha ottenuto [REDACTED]
31/08/2023	Accesso all'Ufficio del Territorio ARANEIO Giuseppe (Valutatore) 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.
02/10/2023	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale ARANEIO Giuseppe (Valutatore) 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.
29/04/2024	Accesso all'Ufficio del Territorio ARANEIO Giuseppe (Valutatore) 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.
03/02/2025	Ricerca dati immobiliari comparabili ARANEIO Giuseppe (Valutatore) 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.
03/02/2025	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ARANEIO Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 3 febbraio 2025 ha acquisito all'Ufficio delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia delle trascrizione degli atti di provenienza del compendio pignorato e ispezione ipotecaria degli esecutati.
10/02/2025	Verifica oneri condominiali ARANEIO Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 10 febbraio 2025 ha effettuato richiesta [REDACTED]
17/02/2025	Ispezione dell'immobile ARANEIO Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 17 febbraio 2025 alle ore 09:30 [REDACTED] ha ispezionato i beni pignorati.
18/02/2025	Due Diligence ARANEIO Giuseppe (Valutatore) 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.
18/02/2025	Verifica oneri condominiali ARANEIO Giuseppe (Valutatore) Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 18 febbraio 2025 ha ottenuto [REDACTED]



Geom. Giuseppe Araneo



11/10/2025	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

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

Pagina 18 di 110



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

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

LOTTI

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
		Lotto Unico
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Appartamento Via ANTONIO DE CURTIS, 4 - 85025 - MELFI (PZ)	
2	Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 - MELFI (PZ)	



**SCHEDA IMMOBILE****LOTTO UNICO-Apartmento Via ANTONIO DE CURTIS, 4 - 85025 - MELFI****Denominazione**

Data inserimento	03/07/2023	Data ultima modifica	10/10/2025
Codice	Subject_108/2021		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	Unità Immobiliare		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	182,40 m ² Cdv - 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

Condominio		Palazzina		Scala	L
Piano di accesso	T			Interno	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 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.

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

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

Pagina 20 di 110



Geom. Giuseppe Araneo

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

per la quota 1000/1000, in forza del

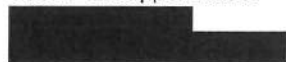
seguito titolo:

- atto

■ Highest and Best Use

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.





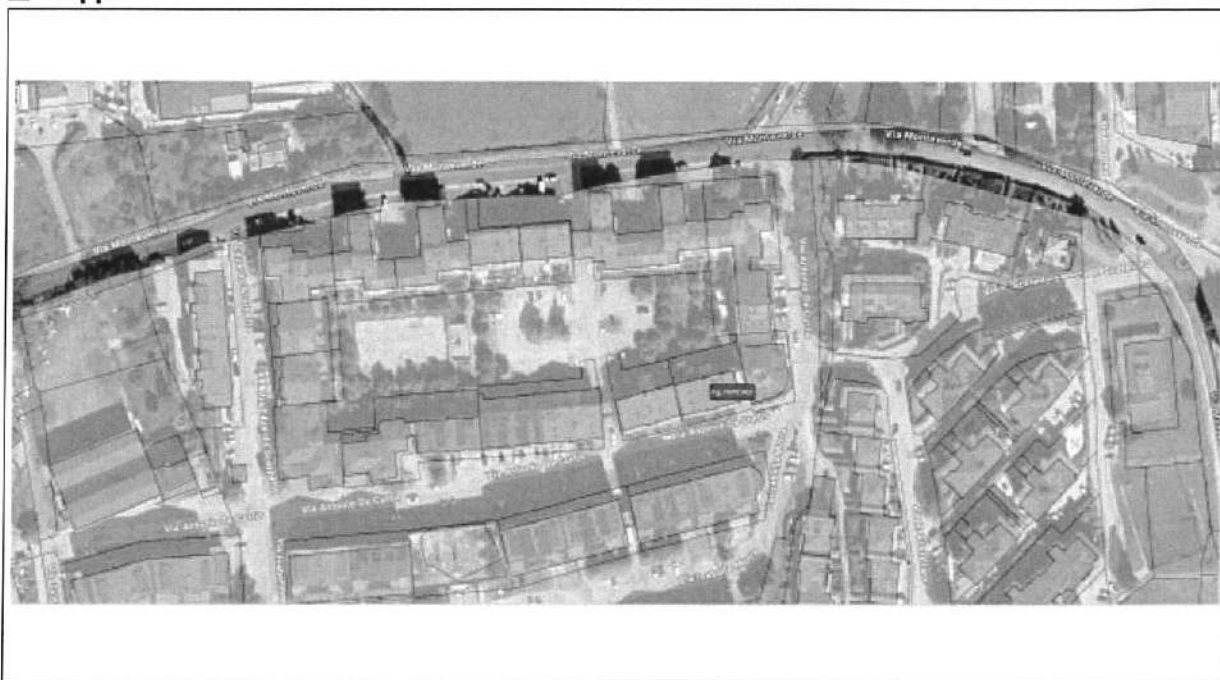
GEOGRAFIA

LOTTO UNICO-Appartamento Via ANTONIO DE CURTIS, 4 - 85025 - MELFI

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 UNICO-Apartmento Via ANTONIO DE CURTIS, 4 - 85025 - MELFI (PZ)****Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: • La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. • Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. • Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
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
Totale Superficie (m²)		218,62		182,40
Totale Volume Commerciale (m³)				-



■ Consistenza per il Piano Seminterrato

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

■ Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
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
Totale per piano	130,51			110,66

■ Consistenza per il Piano Terzo

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



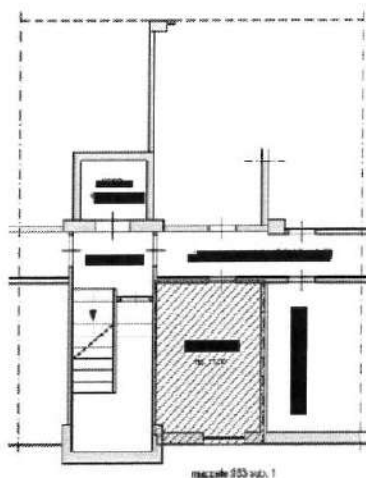
■ **Planimetria**

Subject_108/2021-Appartamento Via ANTONIO DE CURTIS, 4 MELFI-PZ

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

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PANO S1



Comune di Melfi (PZ)
Foglio 74 part.lla 963 sub. 19

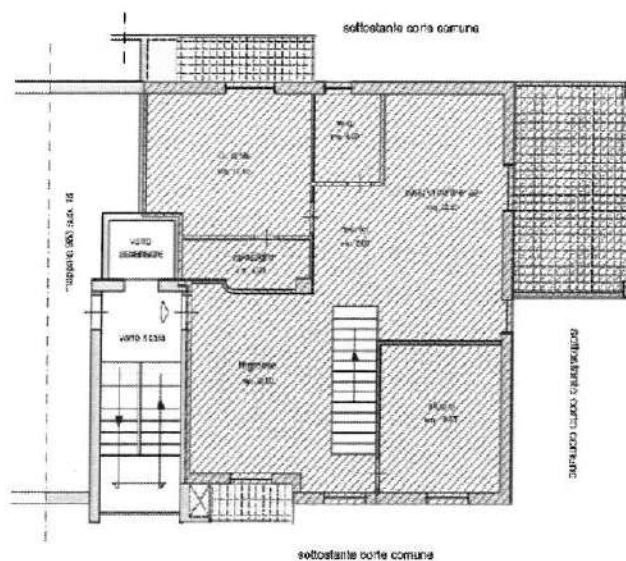


■ Planimetria

Subject_108/2021-Apartmento Via ANTONIO DE CURTIS, 4 MELFI-PZ

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

PLANIMETRIA STATO DI FATTO
PIANO SECONDO

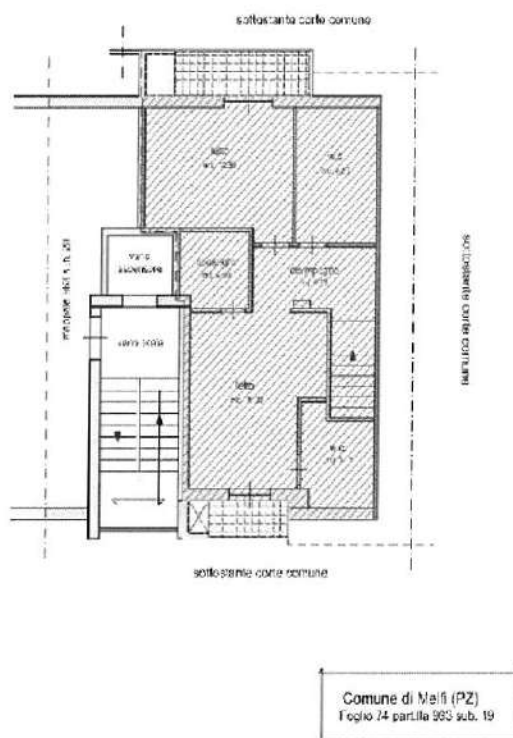


■ **Planimetria**

Subject_108/2021-Appartamento Via ANTONIO DE CURTIS, 4 MELFI-PZ

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

PLANIMETRIA STATO DI FATTO
PIANO TERZO



**CARATTERISTICHE****LOTTO UNICO-Apartmento 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/i	-

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	3	1=min 2=med 3=max	-
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	2	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-

■ Impianti dell'unità

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



■ Superficiarie

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

■ Auto

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

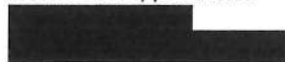
■ Tipologiche

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

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	03/02/2025	giorno/mese/anno	-



**SEGMENTO DI MERCATO**
LOTTO UNICO-Appartamento Via ANTONIO DE CURTIS, 4 - 85025 - MELFI (PZ)**■ Denominazione**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	MELFI	Provincia	PZ
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Periferica		

■ Tipologia immobiliare

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

■ Tipologia edile

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
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

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



DOCUMENTI

LOTTO UNICO-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.

N. 32 Annunci Immobiliari del 10/10/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

N. 33 Comparabili del 10/10/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

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



■ Elenco Titoli di provenienza (TITOLARITA')

N. 34 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. 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.

N. 38

Il documento proviene dal

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Certificazioni.

N. 39 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



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizio Catastali

Data: 29/04/2024
Ora: 15:29:40
Numero Pratica: T240071/2024
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

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



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/04/2024

Dati identificativi: Comune di MELFI (F104) (PZ)

Foglio 74 Particella 963 Subaltemo 19

Particella corrispondenti al catasto terreni

Comune di MELFI (F104) (PZ)

Foglio 74 Particella 963

Classamento:

Rendita: Euro 433,82

Categoria: A/2^a, Classe 4, Consistenza 7 vani

Foglio 74 Particella 963 Subaltemo 19

Indirizzo: CONTRADA BICOCCAN, SNC, Scala L. Interno 5 Piano S1/2 - 3

Dati di superficie: Totale: 477 m² Totale escluse aree scoperte 1: 169 m²

3. Intestati catastali



■ Mappe di localizzazione / ubicazione
N. 2 - Ortofoto_NCEU_Foglio 74 part.IIa 963



■ Planimetrie catastali

N. 3 - Estratto di Mappa_Foglio 74_part.IIa 963



■ Planimetrie catastali

N. 4 - Planimetria Catastale_Foglio 74_part.IIa 963_sub.19

Stato pianificazione: 28/11/2019 - Data: 12/09/2023 - n. 1805223

MOD. 999 (DEL) L.P.C. 509

MINISTERO DELLA FAMIGLIA
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1939, n. 962)

Planimetria di u.i.e. in Comune di **MELFI** via **C/da BICOCCA** C/N **S.S.C.**

PIANO S.S.1

PIANO SECONDO

PIANO TERZO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

Declarazione di A/C
Denuncia di variazione
Qualificativo catastale
P. 003 19
S. 003 19

Completata dal
territorio ed
dalla propria
rete

Stato pianificazione: 28/11/2019 - Data: 12/09/2023 - n. 1805223 - Richiedente
Foglio scheda: 1 - Foglio di progettazione: AAC/06297 - Foglio stampa richiesta: AAC/06297

Comune di Melfi (CZ) - Spett.le: Ufficio Catastroale di Melfi (CZ) - Foglio 74 - Partenza 963 - Sub. 19 -
C/da Bicocca 1000 - 87019 - Melfi (CZ) - Italia



Documenti catastali

N. 5 - Elaborato Planimetrico

Stato preordinamento: 28/11/2001 - Data: 27/04/2011 - n. 1/2001/2011 - Regione: Campania



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

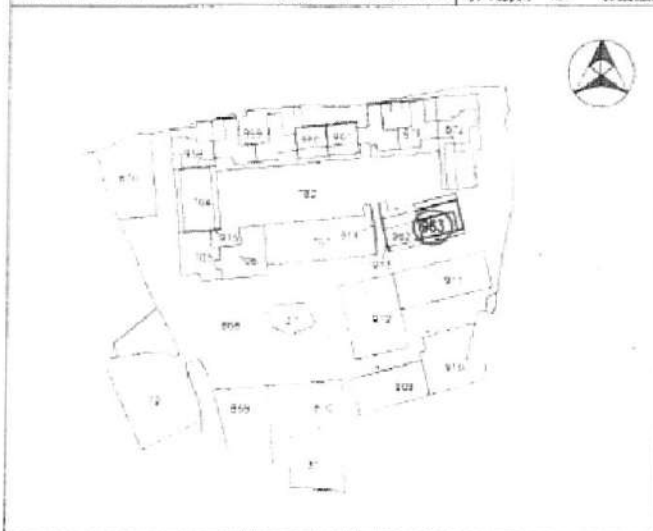
Ufficio Tecnico Centrale di POTENZA

ELABORATO PLANIMETRICO

MOD. EP/1 - C2U

Fog. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune	MELFI	C.T.	Fig. 74 Mappe 003
Via/Piazza	C/da BICOCCA	C.E.U.	Set. U. Fig. 74 Mappe 003
ESTRATTO DI MAPPA N. -		FOGLIO 74	SCALA 1:2000
		Tip. Mappale	N. -



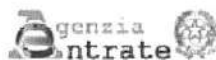
Rilevato all'Ufficio Tecnico Centrale Provenienza: ... Intervento: ... Intervento e modifica del mod. EP/1: ...	L'operatore ...	IL TECNICO ...
--	--------------------------------------	-------------------------------------

Data trascrizione: 28/11/2001 - Data: 27/04/2011 - n. 1/2001/2011 - Regione: Campania
 Stato preordinamento: 28/11/2001 - Data: 27/04/2011 - n. 1/2001/2011 - Regione: Campania
 Stato preordinamento: 28/11/2001 - Data: 27/04/2011 - n. 1/2001/2011 - Regione: Campania



Documenti catastali

N. 6 - Elenco Subalterni



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/06/2023
Ora: 23:35:25
Numero Pratica: T466305
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del
MIELFI		74	903		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piant	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	CONTRADA BICOCCA	SNC	T			Bene comune non censibile
2	CONTRADA BICOCCA	SNC	T-S1			Bene comune non censibile
3	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			Bene comune non censibile
4	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			Bene comune non censibile
5	CONTRADA BICOCCA	SNC	1-2 - 3 - S1-T			Bene comune non censibile
6	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			Bene comune non censibile
7	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			Bene comune non censibile
8	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
9	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
10	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
11	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
12	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
13	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
14	CONTRADA BICOCCA	SNC	T	L0	1	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
15	CONTRADA BICOCCA	SNC	T	L0	2	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
16	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1-1	L0	3	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
17	VIA ANTONIO DE CURTIS	4	S1-1	L0	4	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
18	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1-2	L0	5	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
19	CONTRADA BICOCCA	SNC	3 - S1-2	L0	6	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
20						Immobile Soppeso
21	CONTRADA BICOCCA		3			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE

Visura telematica

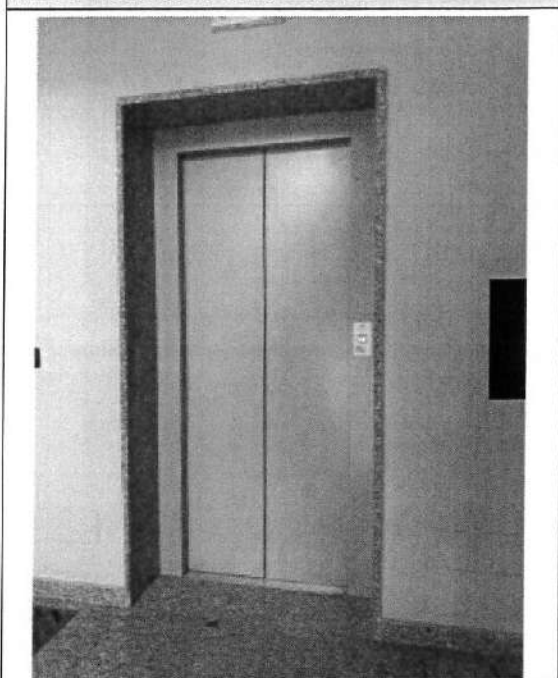


Fotografie

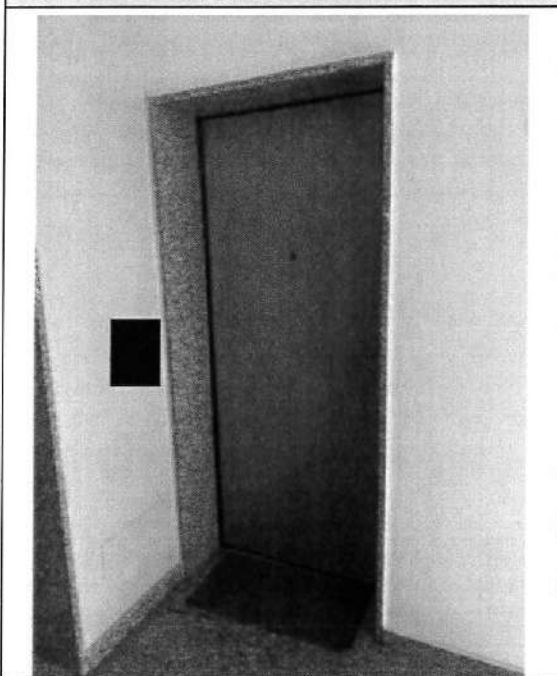
N. 10 - Accesso Fabbricato



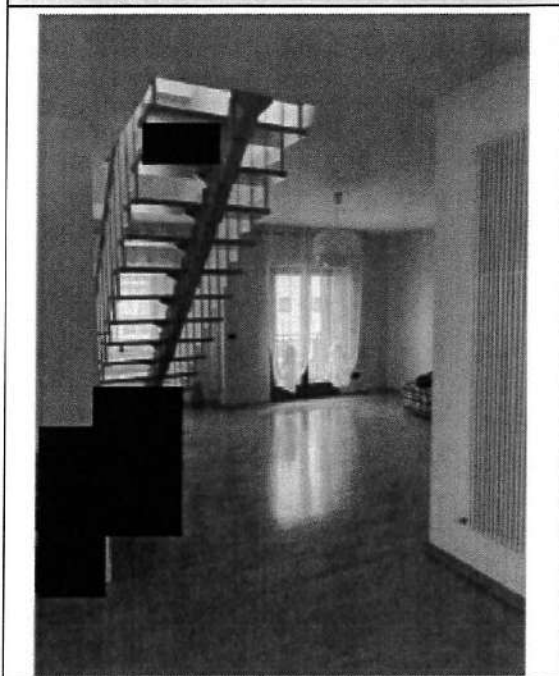
N. 11 - Ascensore Condominiale



N. 12 - Accesso Appartamento



N. 13 - Ingresso



N. 14 - Soggiorno/Pranzo



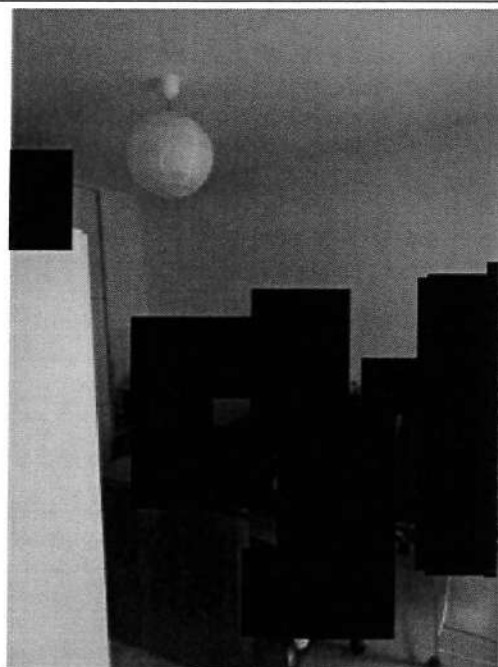
N. 15 - W.C. Piano Secondo



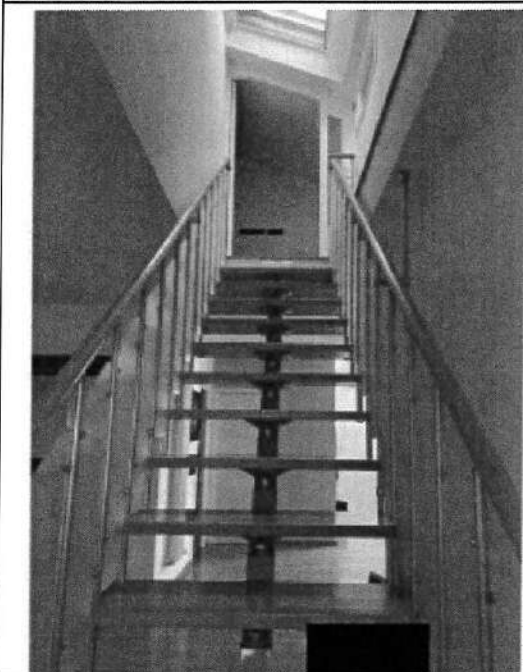
N. 16 - Cucina



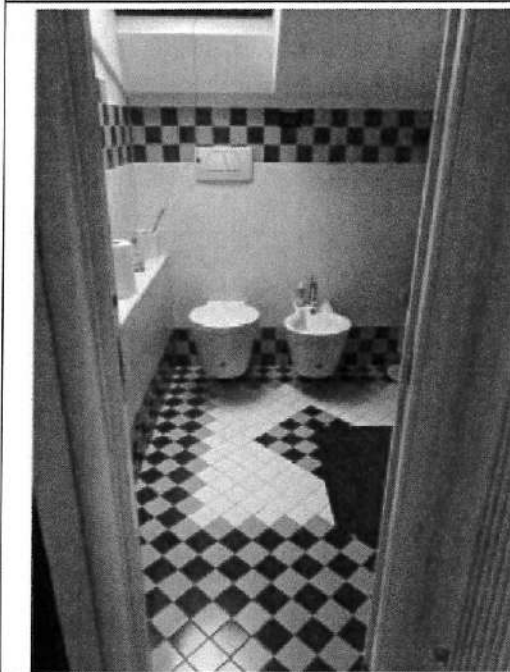
N. 17 - Studio Piano Secondo



N. 18 - Scala di accesso Piano Terzo



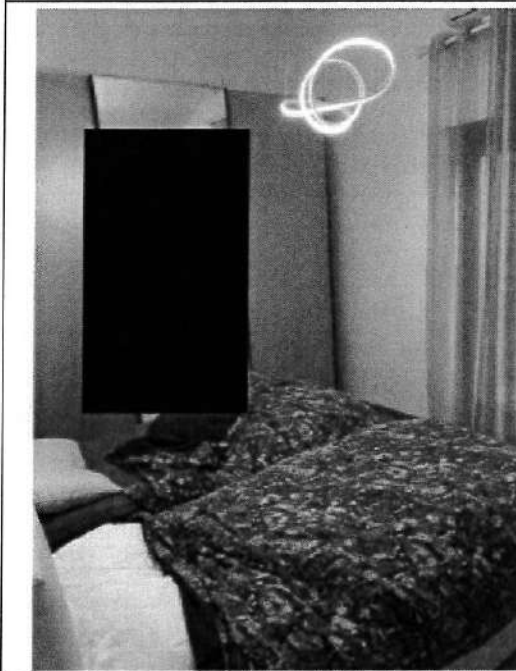
N. 19 - W.C. Piano Terzo



N. 20 - Letto



N. 21 - Letto





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

N. 22 - Domanda di Concessione Edilizia

COMUNE DI MELFI
COPIA
PROVINCIA DI POTENZA
UFFICIO TECNICO

Ass. 09.04.1999

A Sp.
SINDACO
di _____

REGISTRAZIONE DI ATTO
di protocollo
COMUNE DI MELFI
20.04.99 07003
EAT. 11.11.1999

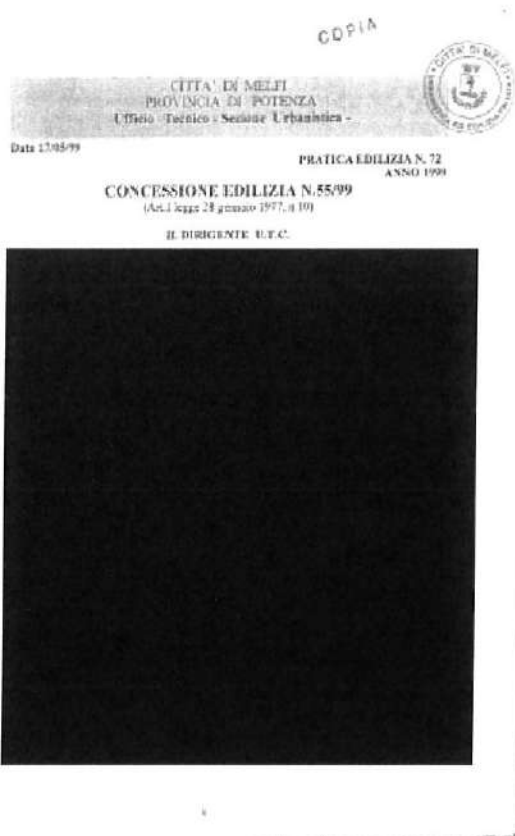
Il Segretario Comunale _____

[Redacted area]



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

N. 23 - Concessione Edilizia



Geom. Giuseppe Araneo

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

N. 24 - Deposito Genio Civile

REGIONE BASILICATA
SEZIONE CIRCONDARIALE LL.PP. - MELFI

Prot. N. 1989 COPIA Melfi, 22/09/23

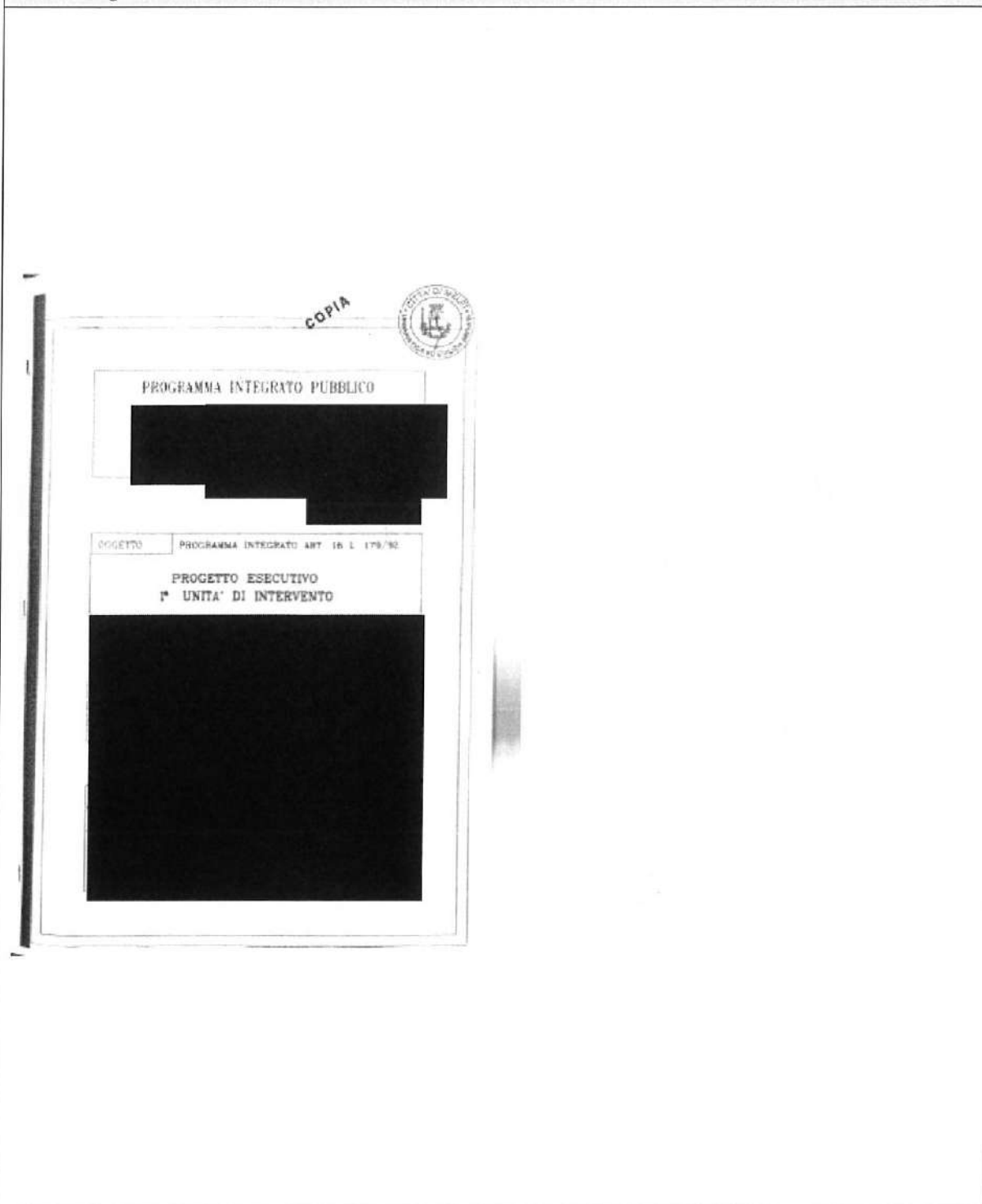
COMUNE DI MELFI (PZ)
P. 018213
M. 018213

OGGETTO: Lavori di costruzione



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

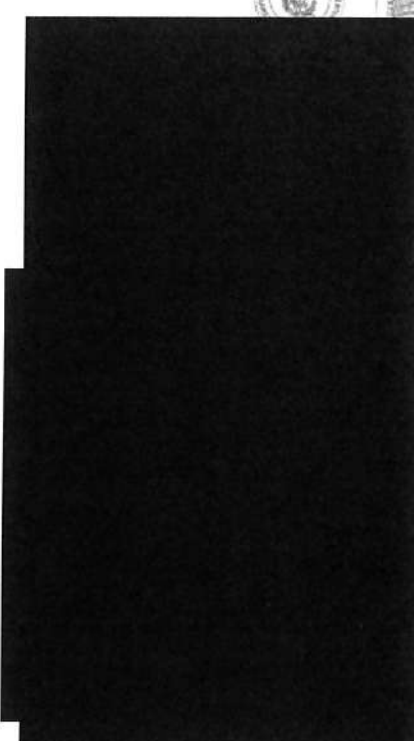
N. 25 - Progetto Esecutivo



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

N. 26 - Richiesta Variante

COPIA



Geom. Giuseppe Araneo

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

N. 27 - Comunicazione Inizio Lavori

RE n° 72/55

Atto n. 27 OTT. 1999



COPIA



OGGETTO: Comunicazione di Inizio lavori



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

N. 28 - Certificato Ultimazione Lavori

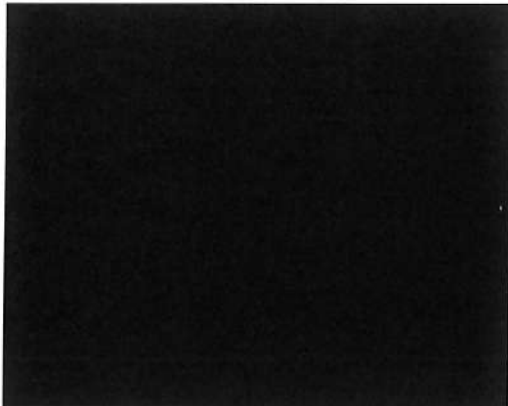


COPIA

9/8/2023



CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE LAVORI

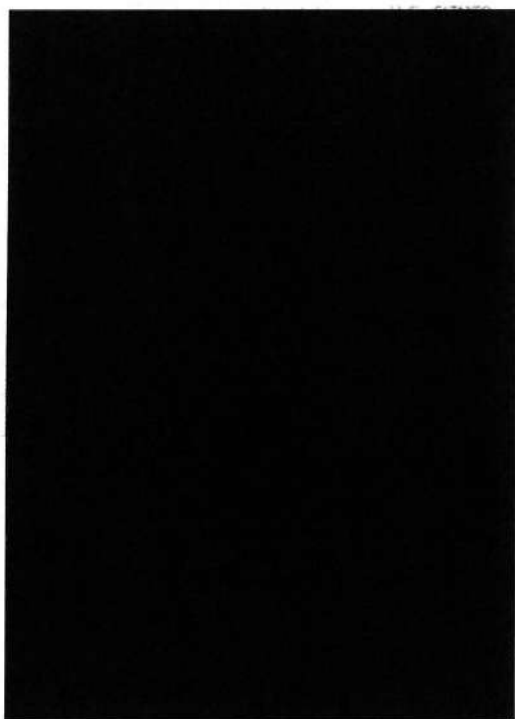


Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 29 - Agibilità



Il Responsabile dell'Area Territorio ed Ambiente



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

N. 30 - Certificato di Destinazione Urbanistica



comune
di melfi
città delle costituzioni
di federico II

Area Urbanistica ed Edilizia Privata

Melfi, li 27/07/2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 135/23 DEL REGISTRO
(Art. 30 D.P.R. 30 giugno 2001, n. 380)

IL RESPONSABILE DELL' AREA

VISTA la domanda presentata da **ARANE0 Giuseppe CTU** con sede in [redacted] 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 Melfi 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 28/11/2020 di Approvazione del Regolamento Urbanistico;

VISTA la legge 267/2000;

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 menzionate, 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 28/11/2020 e pubblicato in data 28/01/2021 l'area ricade in

AMBITO DI PONTICELLO Aree residenziali conseguenti strumento attuativo unitario - PRU

Foglio	Particelle
74	963

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

62.1 - Sono le aree del tessuto periferico caratterizzate da unitarietà architettonica e/o tipologica degli edifici già assoggettate a piani attuativi in dipendenza del PRG.

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

Art. 9 - Piani attuativi approvati e richieste 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 ivi dettata.

Decorso il termine di scadenza, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17 della L. 1150/42, per le aree non attuate è ammessa la redazione di singole schede planivolumetriche, con conferma degli indici e parametri residui del piano scaduto, da approvare ai sensi dell'art. 3 della L.R. 37/96.

Con D.P.G.R. n. 323/96 di approvazione dell'accordo di programma, l'area ricade in
ZONE PER PIANI INTEGRATI D'INTERVENTO LEGGE N.179 DEL 17/02/1992

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 terziarie.





■ Documenti generici

N. 31 - Attestato Condominiale



Condominio:  – Via A. De Curtis,4 85025

OGGETTO: Attestato stato dei pagamenti



Melfi, 18/02/2025



■ Documenti generici

N. 32 - Annunci Immobiliari

ANNUNCI IMMOBILIARI

Appartamento in vendita a Melfi via Italo Calvino



Quadrilocale in Vendita in Via Italo Calvino 6 a Melfi

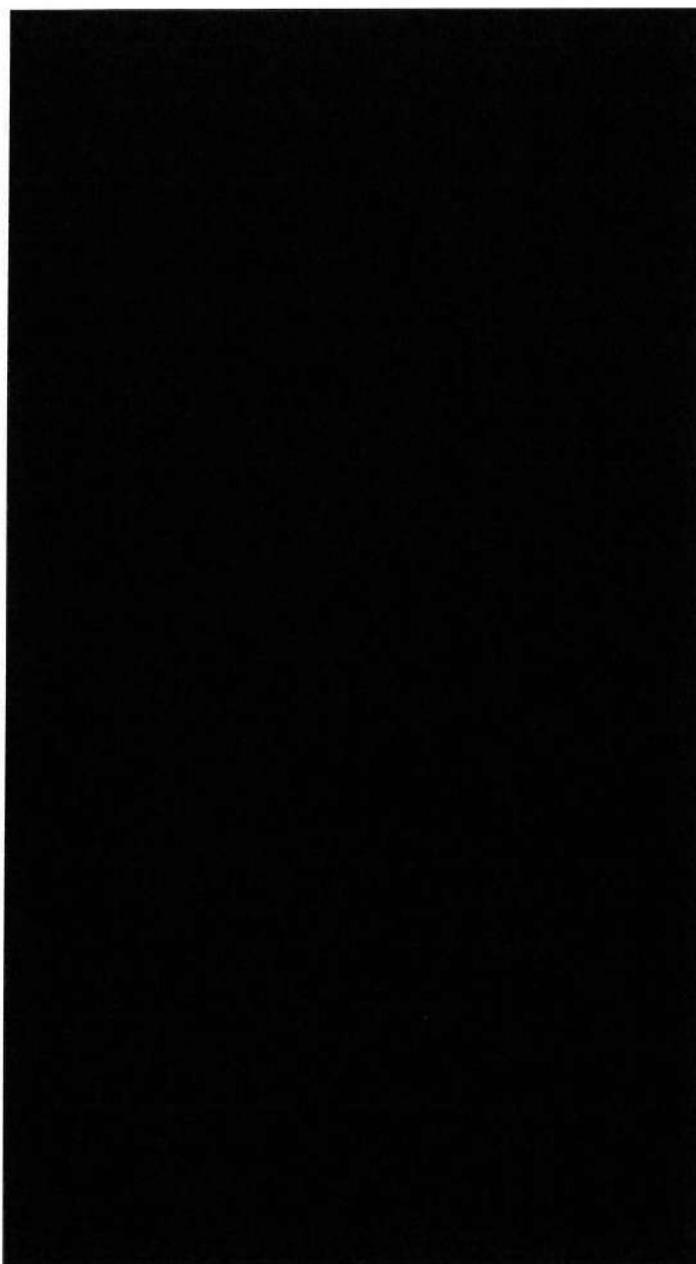
€ 135.000 tua da € 393/mese 100 m² • 4 locali • 2 bagni • 1° piano



■ Documenti generici

N. 33 - Comparabili

RICERCA COMPARABILI



■ Titoli di provenienza (TITOLARITA')

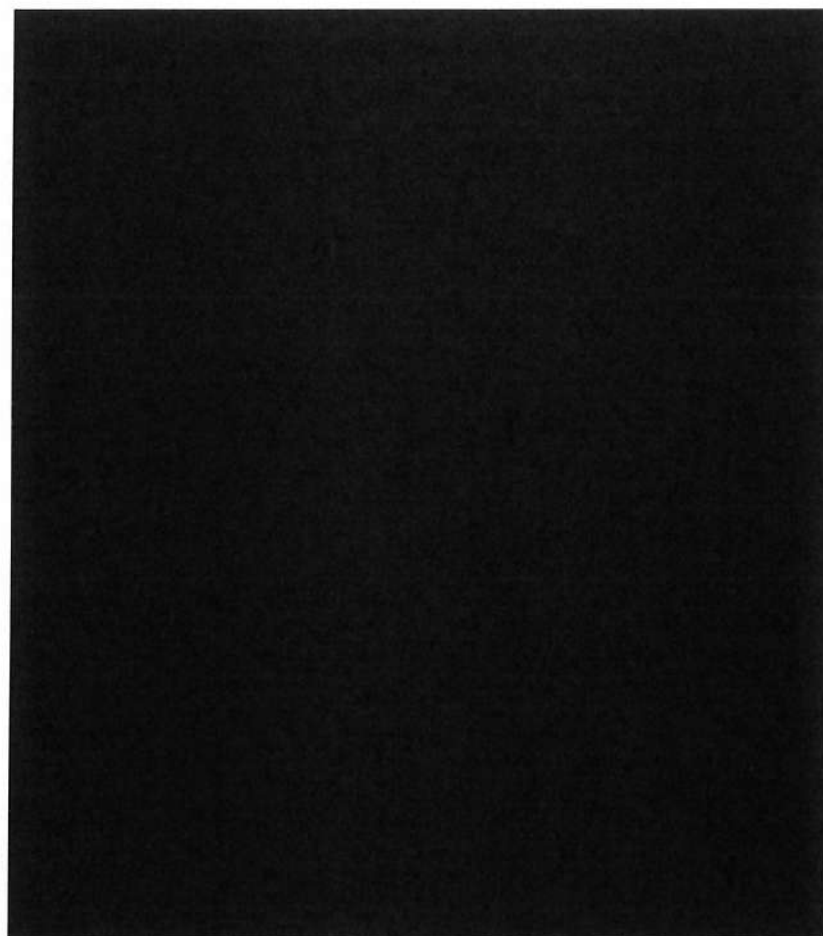
N. 34 - Compravendita

Pag. 2 - Segue



■ **Certificazioni**

N. 35 - Certificato



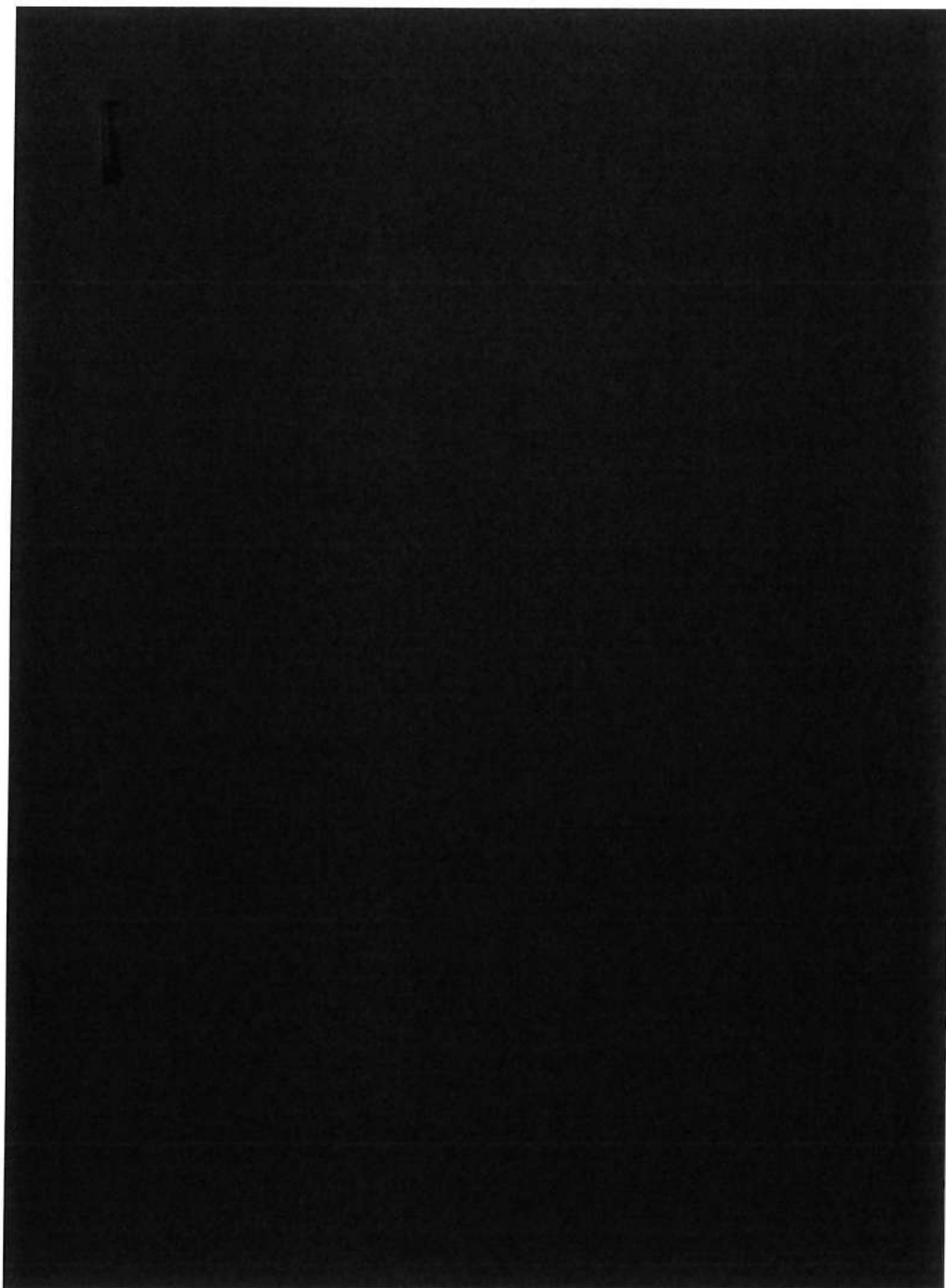
525516

1 / 1



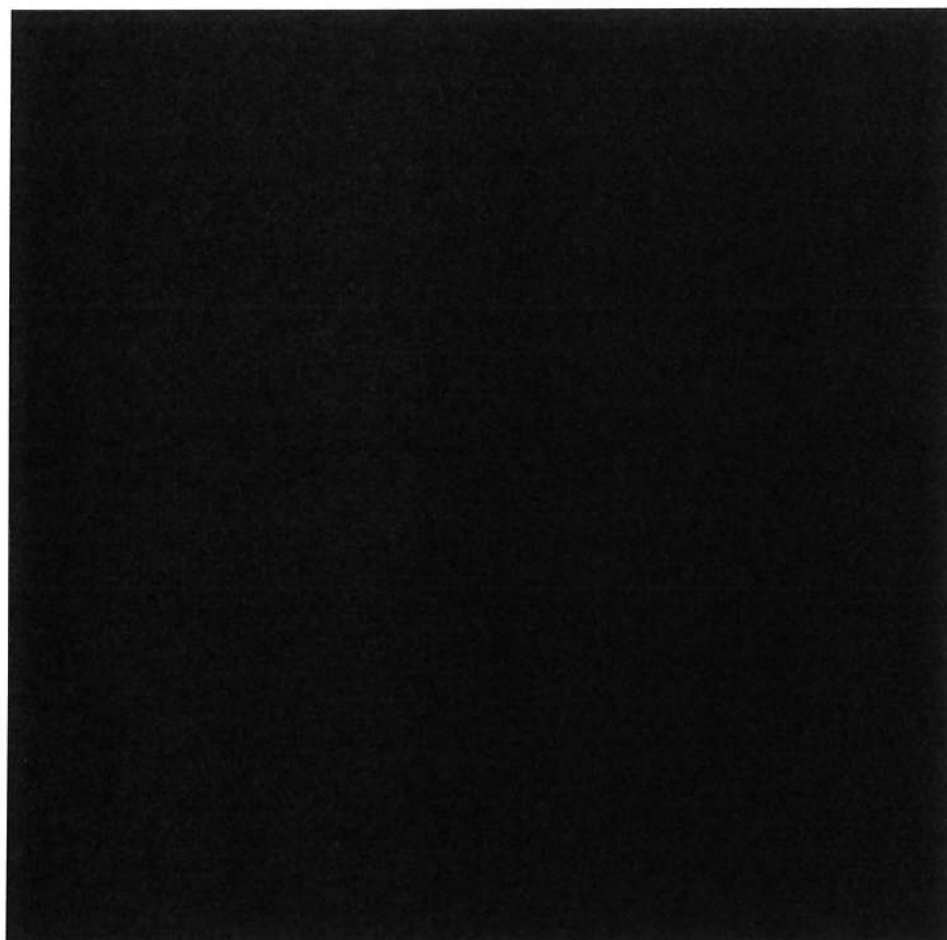
■ **Certificazioni**

N. 36 - Certificato



■ **Certificazioni**

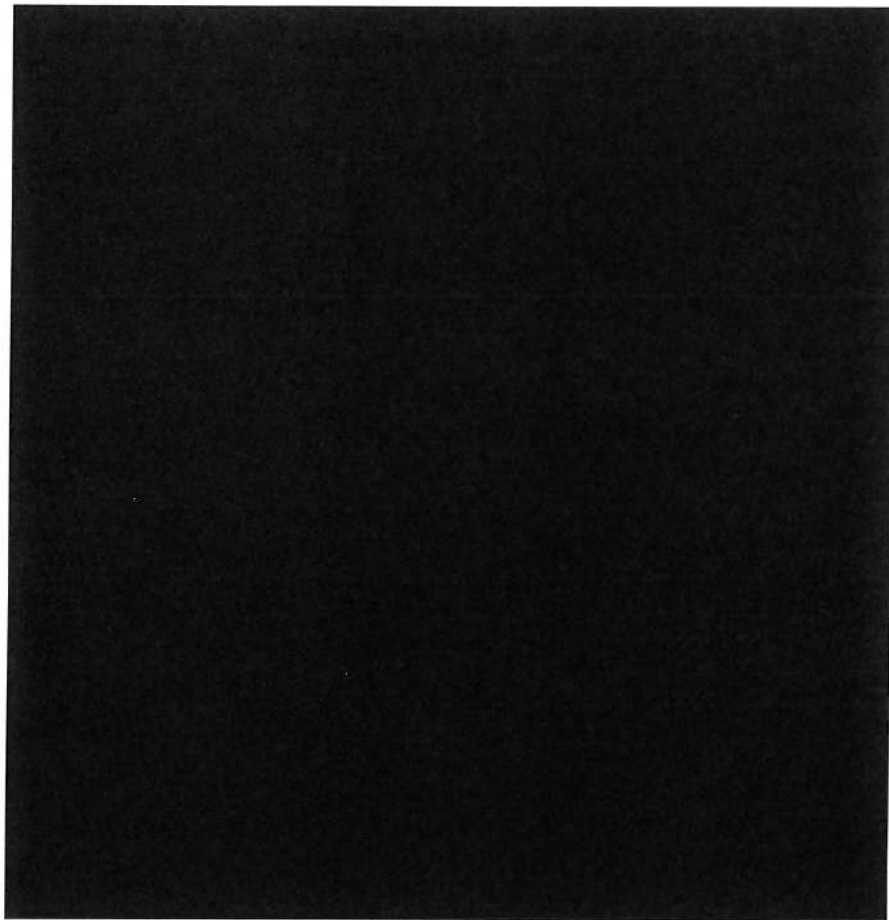
N. 37 - Certificato



Geom. Giuseppe Araneo

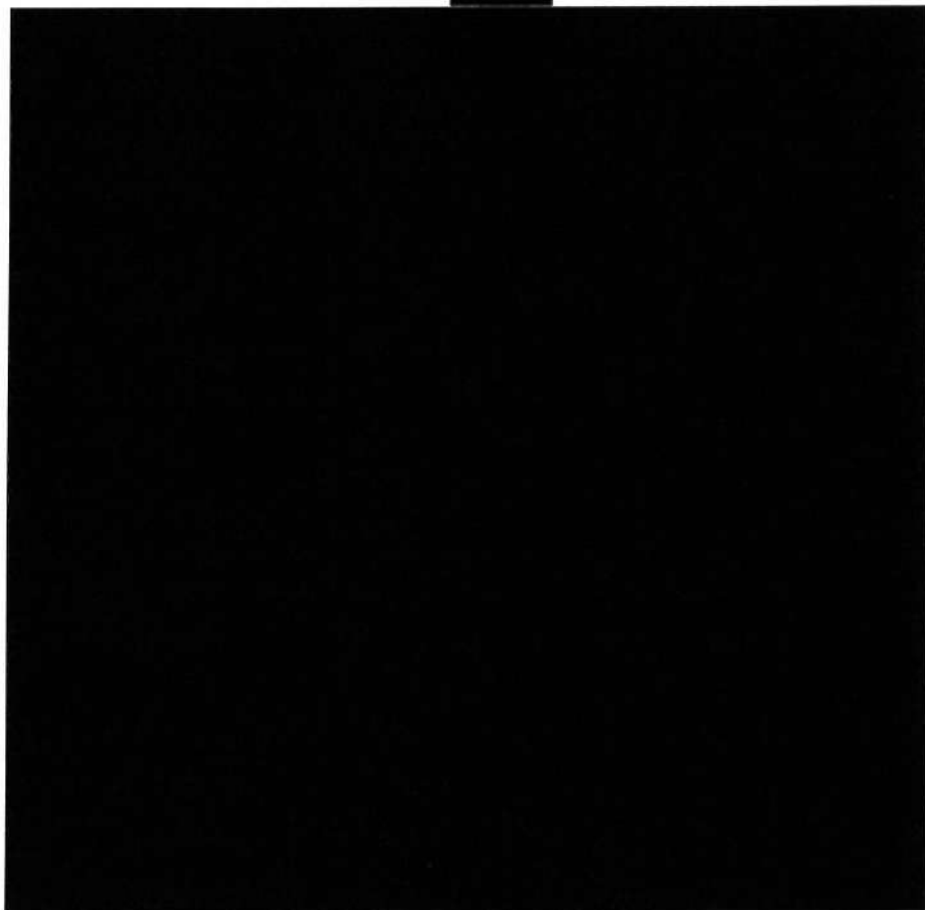
Certificazioni

N. 38 - Certificato



Certificazioni

N. 39 - Certificato



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. (m²)
1		74	963	19	A 2 -Abitazioni di tipo civile	4	7 vani	433,82	177,00
Totali								433,82	177,00

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 m²

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.(m²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m²)	VN(€)
1		74	963	19	Abitazioni civili	177,00	primo	Normale	803,00	142.131,00
Valore Normale complessivo										142.131,00



Appartamento Via ANTONIO DE CURTIS, 4 - 85025 - MELFI (PZ)

$$\text{Valore di mercato} = [\text{Stima per Punti di merito}] - [\text{Costi non conformità}]$$

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 03/02/2025.

LOTTO UNICO - Appartamento Via ANTONIO DE CURTIS, 4 - 85025 - MELFI (PZ)

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
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
03/02/2025	Analisi della provenienza del bene Il compendio immobiliare pignorato, appartiene [REDACTED]	Conforme	0,00
03/02/2025	Analisi della titolarità dei diritti reali Il compendio immobiliare pignorato è intestato [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per la quota 1000/1000.	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
Totale costi ripristino Non conformità			0,00



STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO UNICO - 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 ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2024 - 2 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 - 2 Semestre - Comune di MELFI - Zona D2/Periferica/C.DA BICOCCA, C.DA INCORONATA - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili - Stato conservativo Normale	770,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		825,00	2,00

■ Punti di merito/coefficienti

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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	825,00	-
Data = 03/02/2025	1,000	0,00	0,00
Superficie principale = 167,9 m ²	1,000	0,00	0,00
Superficie balconi = 17,7 m ²	1,000	0,00	0,00
Superficie cantine = 13,5 m ²	1,000	0,00	0,00
Superficie terrazze = 19,5 m ²	1,000	0,00	0,00
Superficie commerciale = 182,4 m ²	1,000	0,00	0,00
Zona urbanizzata = Si	1,020	16,50	2,00
Stato di manutenzione prevalente = Med	1,030	25,25	3,06
Numero di box o garage = 1	1,040	34,67	4,20



Stato di manutenzione dell'unità immobiliare = Discreto	1,030	27,04	3,28
Panoramicità dell'unità immobiliare = Med	1,050	46,42	5,63
Impianto riscaldamento = Autonomo	1,050	48,74	5,91
Impianto di condizionamento (climatizzazione) = Presente	1,020	20,47	2,48
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare = Max	1,030	31,32	3,80
Stato di utilizzo = Utilizzato	1,000	0,00	0,00
Rete elettrica = Presente	1,000	0,00	0,00
Rete telefonica = Presente	1,000	0,00	0,00
Rete gas = Presente	1,000	0,00	0,00
Rete fognante = Presente	1,000	0,00	0,00
Rete idrica = Presente	1,000	0,00	0,00
Prossimità a strade di grande comunicazione = Med	1,000	0,00	0,00
Stato del fabbricato = Costruito	1,000	0,00	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato = Discreto	1,000	0,00	0,00
Epoca di costruzione = 2001	1,000	0,00	0,00
	Prezzo medio corretto	1.075,41 €/m ²	
	Superficie (SUP)	182,40 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.075,41 €/m²) per la superficie commerciale (182,4 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 196.154,78 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO UNICO - 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	196.154,78

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

196.154,78-0,00 = 196.200,00 €

Diconsi Euro centonovantaseimiladuecento



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

Data inserimento	03/07/2023	Data ultima modifica	11/10/2025
Codice	Subject_108/2021		
Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale		
Denominazione	Unità Immobiliare		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	18,12 m ² 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

Condominio		Palazzina		Scala	L
Piano di accesso	Piano Seminterrato			Interno	

■ 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, [REDACTED]



Geom. Giuseppe Araneo

■ Highest and Best Use

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.



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

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: • La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. • Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. • Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	18,12	1,00	18,12
Totale Superficie (m²)		18,12		18,12
Totale Volume Commerciale (m³)				-





■ Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Garage	18,12	S1	1,00	18,12
Totale per piano	18,12			18,12

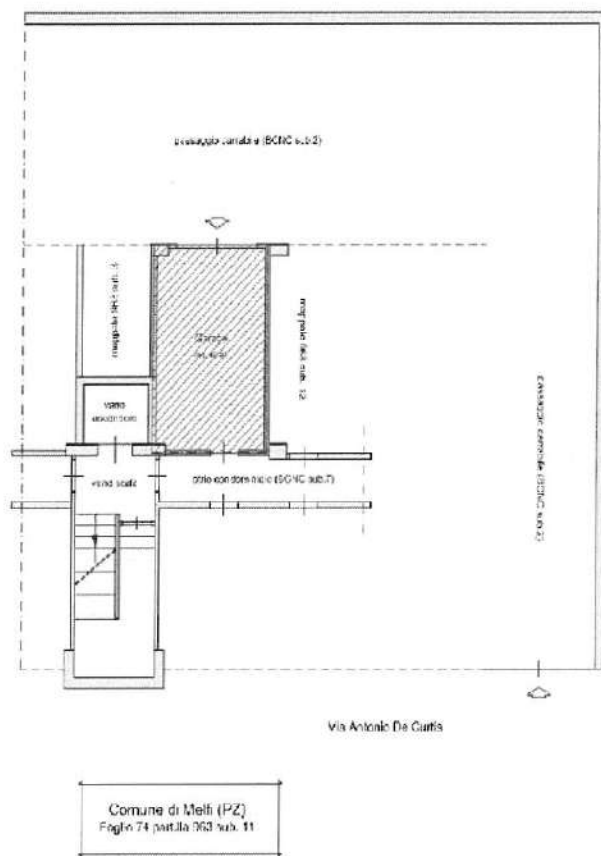


■ **Planimetria**

Subject_108/2021-Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, MELFI-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	6

PLANIMETRIA STATO DI FATTO
PIANO S1



CARATTERISTICHE
LOTTO UNICO-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	S1	18,1	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	18,1	m ²	-

■ 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=sì	-





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

■ Denominazione

Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale
Destinazione	Residenziale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	MELFI	Provincia	PZ
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Periferica		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

■ Tipologia edile

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	18,12/18,12	100,00
Superficie principale	S1/SUP	18,12/18,12	100,00

■ Rapporti di posizione

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





DOCUMENTI

**LOTTO UNICO-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 Cdiv - 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.



Geom. Giuseppe Araneo

N. 10 Garage del 17/02/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



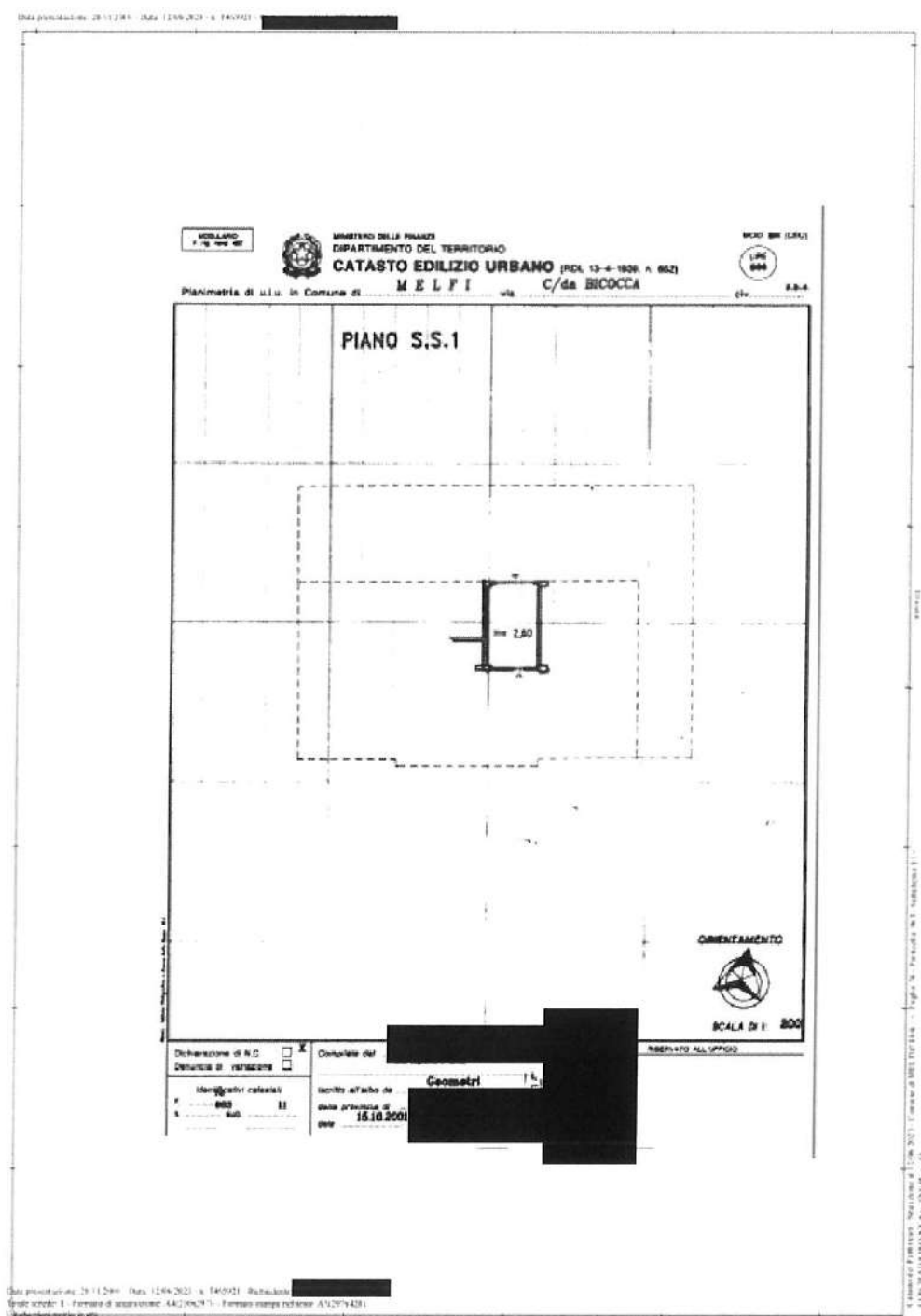
N. 1 - Foglio 74 part.IIa 963 sub. 11 Storica

THE WORLD OF THE FUTURE IS NOW. THE FUTURE IS NOW.

N. 2 - Estratto di Mappa_Foglio 74_part.IIa 963



N. 3 - Planimetria Catastale_Foglio 74_part.IIa 963_sub.11



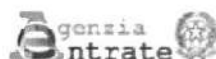
N. 4 - Elaborato Planimetrico

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 486218fb7340ca1e89c98697d61dc24a



■ Documenti catastali

N. 5 - Elenco Subalterni



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 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	Tipo mappale	del.
MELFI		74	903		

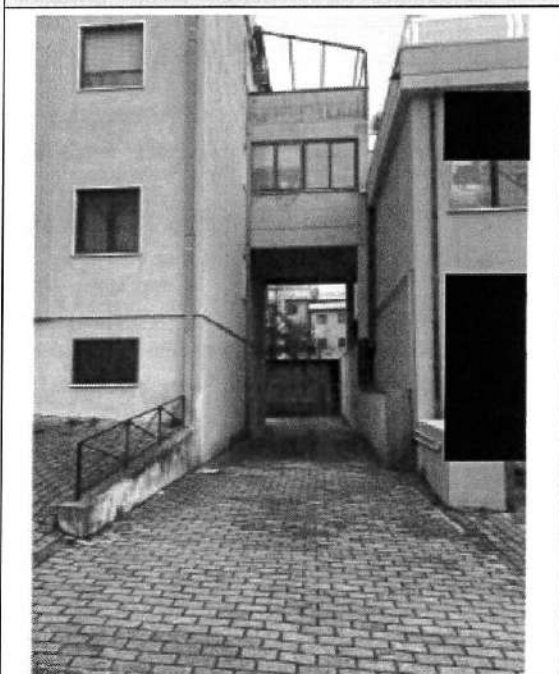
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	CONTRADA BICOCCA	SNC	T			Bene comune non censibile
2	CONTRADA BICOCCA	SNC	T-S1			Bene comune non censibile
3	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			Bene comune non censibile
4	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			Bene comune non censibile
5	CONTRADA BICOCCA	SNC	1-2 - 3 - S1-T			Bene comune non censibile
6	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			Bene comune non censibile
7	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			Bene comune non censibile
8	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
9	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
10	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
11	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
12	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
13	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
14	CONTRADA BICOCCA	SNC	T	L0	1	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
15	CONTRADA BICOCCA	SNC	T	L0	2	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
16	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1-1	L0	3	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
17	VIA ANTONIO DE CURTIS	4	S1-1	L0	4	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
18	CONTRADA BICOCCA	SNC	S1-2	L0	5	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
19	CONTRADA BICOCCA	SNC	3 - S1-2	L0	6	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
20						Immobile Soppresso
21	CONTRADA BICOCCA		3			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE

Visura telematica

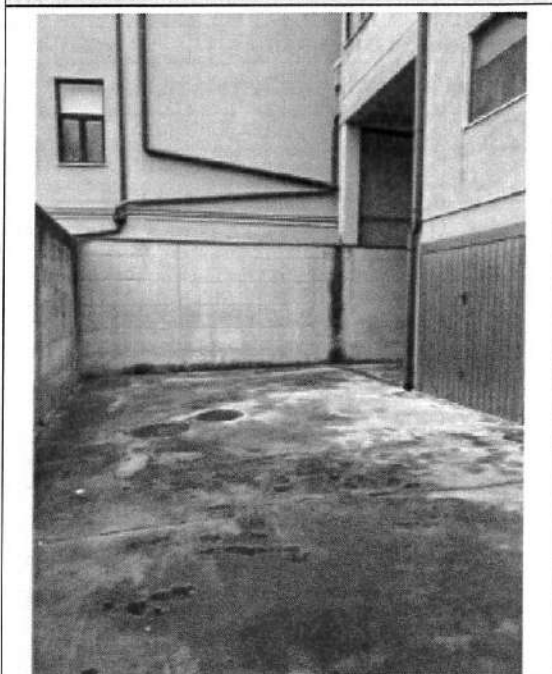


Fotografie

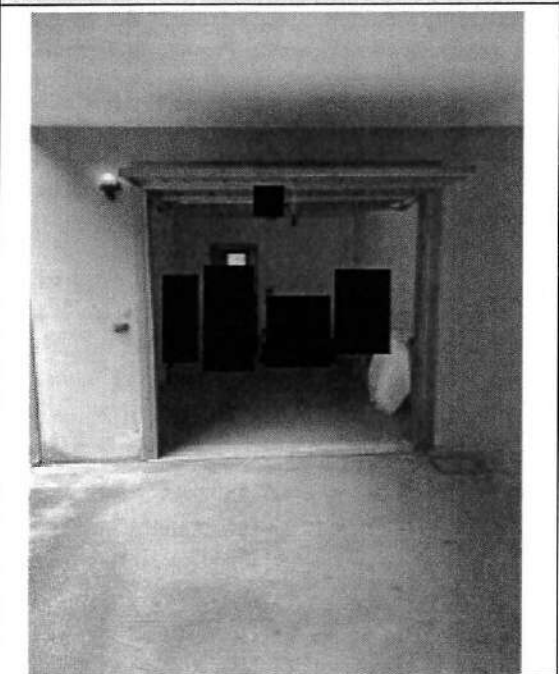
N. 7 - Ingresso Carrabile



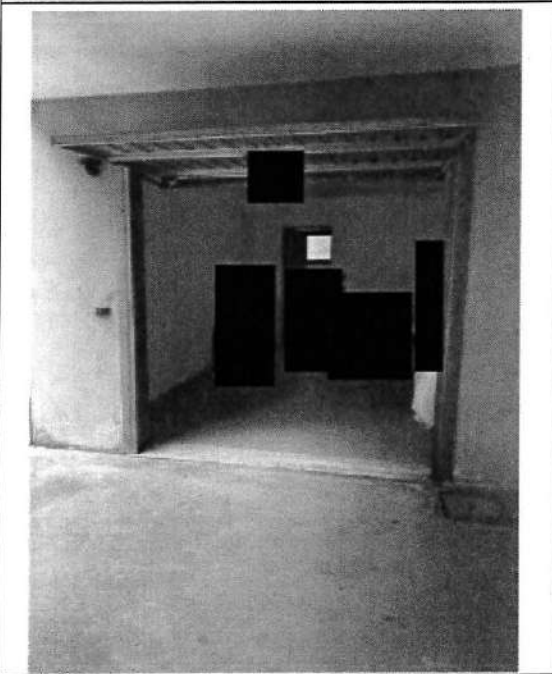
N. 8 - Passaggio carrabile



N. 9 - Garage



N. 10 - Garage



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. (m²)
1		74	963	11	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	3	16 m	28,92	16,00
Totali								28,92	16,00

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 m²

Conduzione: Proprietà dal:

Diritti Reali

per 1000/1000

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

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m²)	VN(€)
1	.74.963.11.	C/6	Box	16,00	seminterrato	Normale	490,00	7.840,00
Valore Normale complessivo								7.840,00



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 lunedì 03/02/2025.

DUE DILIGENCE

**LOTTO UNICO - 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] per la 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	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
Totale costi ripristino Non conformità			0,00



STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO UNICO - 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 ²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2024 - 2 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 - 2 Semestre - Comune di MELFI - Zona D2/Periferica/C.DA BICOCCA, C.DA INCORONATA - Destinazione Residenziale - Box - Stato conservativo Normale	420,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		490,00	2,00

■ Punti di merito/coefficienti

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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	490,00	-
	Prezzo medio corretto	490,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	18,12 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (490,00 €/m²) per la superficie commerciale (18,1 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 8.878,80 €



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE****LOTTO UNICO - 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

QUADRO RIASSUNTIVO**■ Lotto Unico**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via ANTONIO DE CURTIS, 4 - 85025 - MELFI (PZ) il Valore di mercato alla data di stima del 03/02/2025 è pari a 196.200,00 € per 182,4 m ² pari a 1.075,66 €/m ²	 196.200,00
2	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale Via ANTONIO DE CURTIS, - 85025 - MELFI (PZ) il Valore di mercato alla data di stima del 03/02/2025 è pari a 8.900,00 € per 18,1 m ² pari a 491,71 €/m ²	 8.900,00
Totale		205.100,00
Totale Lotti		205.100,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE**■ Lotto Unico**

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento sito in Via ANTONIO DE CURTIS, 4 MELFI (PZ) Valore di mercato (03/02/2025) Fg. 74 Part. 963 Sub. 19 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 433,82 € Superficie di 177,00 m ² per 1.108,47 €/m ² pari a	196.200,00
Totale	196.200,00
Autorimessa - Garage pertinenziale sito in Via ANTONIO DE CURTIS, MELFI (PZ) Valore di mercato (03/02/2025) Fg. 74 Part. 963 Sub. 11 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 28,92 € Superficie di 16,00 m ² per 556,25 €/m ² pari a	8.900,00
Totale	8.900,00



RIPARTO PER DIRITTI REALI**Lotto Unico**

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 03/02/2025

Proprietario

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

A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 433,82 € Quota 1000/1000 di 196.200,00

196.200,00

Totale in proprietà**196.200,00**

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 03/02/2025

Proprietario

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 in proprietà**8.900,00****Totale - Lotto Unico****205.100,00****Lotto Unico**

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 03/02/2025

Proprietario

1

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

A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 433,82 € Quota 1000/1000 di 196.200,00

196.200,00

Totale in proprietà**196.200,00**

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 03/02/2025

Proprietario

1

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 in proprietà**8.900,00**



Lotto Unico **205.100,00**

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1		205.100,00
Totale		205.100,00



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.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.

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, intestato [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;

- locale garage pertinenziale ubicato nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Antonio De Curtis, intestato [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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

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

- 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.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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



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

LOTTO UNICO

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

- 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, intestato [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1000/1000 [REDACTED]

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.

- 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 UNICO

- Piena ed intera proprietà di appartamento con annesso locale deposito, ubicato nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Antonio De Curtis, civico 4, piano S1, secondo e terzo, interno 6, composto da 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.

Confina con sottostante corte comune a nord ed est, con sottostante Via Antonio De Curtis a sud, con mappale 963 sub. 18 ad ovest; il tutto censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio di mappa 74 particella 963, sub.19, Scala L, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 433,82, intestato [REDACTED]

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

- Piena ed intera proprietà di locale garage pertinenziale ubicato nel Comune di Melfi (PZ) alla Via Antonio De Curtis, civico 4, piano S1.

Confina con corridoio carabile condominiale (BCNC mappale 963 sub. 2) a nord, con mappale 963 sub.12 ad est, con corridoio pedonale condominiale (BCNC mappale 963 sub. 7) a sud, con locale condominiale (BCNC mappale 963 sub. 3) ad ovest; il tutto censito al NCEU del Comune di Melfi (PZ) al foglio di mappa 74 particella 963, sub.11, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 28,92, intestato [REDACTED]

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

PREZZO BASE: € 205.100,00 (duecentocinquemilacentocinque/00).

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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



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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

LOTTO UNICO

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

- 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, intestato

per la quota
1000/1000;



- locale 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, intestati [redacted] per la quota 1000/1000, in forza dei seguenti titoli:

- atto [redacted]

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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



al 1.9.1967.

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

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 UNICO

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

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

Per la stima del compendio pignorato si è verificato la possibilità di procedere con il metodo Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il Market Comparison Approach (MCA) si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

Dalle verifiche e documenti acquisiti (cfr. allegato), non è stato possibile procedere con tale metodo, pertanto, si è adottato la "stima per punti di merito". Si utilizza quando si hanno dati esigui sui valori comparabili e quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimere attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna. Sono stati determinati dei coefficienti correttivi (punti di merito) del valore di mercato, in funzione delle caratteristiche suddette.

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

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

Le caratteristiche si differenziano in estrinseche ed intrinseche.

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

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

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

LOTTO UNICO



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

- 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", applicando i relativi coefficienti correttivi, risulta un valore medio di mercato pari a 1.075,41 €/mq., pertanto, il valore del lotto risulta essere pari a € 196.154,78 (centonovantaseimilacentocinquantaquattro/78)

Importo arrotondato per eccesso a € 196.200,00 (centonovantaseimiladuecento/00)

In riferimento alla superficie commerciale 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 (ottomilaottocentosestantotto/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

per la quota 1000/1000

Non è possibile la separazione

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



Geom. Giuseppe Araneo

[REDACTED]

[REDACTED]





CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobiliare - Integrativo

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); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

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

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

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

ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	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



Geom. Giuseppe Araneo



FIRME

Giuseppe ARANEO



Indice

Rapporto di valutazione immobiliare - Integrativo

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	14
Fasi e operazioni peritali	15
Criteri e procedimenti	18
Lotti	19

Lotto Unico

Appartamento Via ANTONIO DE CURTIS, 4 - 85025 - MELFI (PZ)

Scheda immobile	20
Geografia	22
Consistenze superficiali	23
Caratteristiche	28
Segmento di mercato	30
Documenti	31
Consistenza catastale	62
Valutazione	63
Due diligence	63
Stima per punti di merito	65
Risultati della valutazione	67

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

Scheda immobile	68
Geografia	70
Consistenze superficiali	71
Caratteristiche	74
Segmento di mercato	75
Documenti	76
Consistenza catastale	84
Valutazione	85
Due diligence	85
Stima per punti di merito	87
Risultati della valutazione	88

Quadro riassuntivo	88
Risposte ai quesiti	91
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare - Integrativo	108
Elenco documenti	108
Firme	109

