Data della valutazione
lunedì 02/09/2024

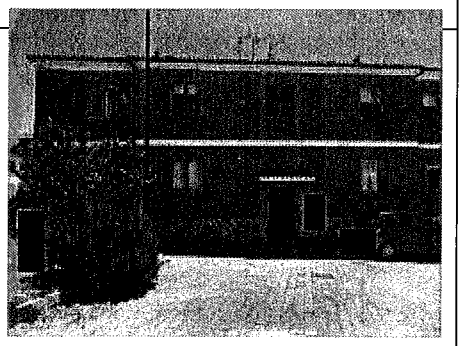
Data del rapporto
lunedì 02/09/2024

Rapporto di Valutazione Immobiliare - Integrativo

Numero della pratica
Procedimento n.89/2023 R.G.E.

Richiedente valutazione
TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - AREA ESECUZIONE

Valutatore
Geom. Giuseppe ARANEO
[redacted]



Tipo di Valutazione
Giudiziaria

Stato della pratica
Terminata

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

Valore
60.780,00 € Diconsi Euro sessantamilasettecentoottanta

ASTALEGALE.NET

[redacted]

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Geom. Giuseppe Araneo
[redacted]

COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto Unico

1	Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)
Classificazione	Appartamento
Comune	ACERENZA
Indirizzo	Via Giuseppe chiummiento, 5
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 38 Part. 370 Sub. 3
Superficie (m²)	96,30
Valore unitario (€/m²)	619,94
Valore di mercato (€)	59.700,00

2	Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ)
Classificazione	Terreno edificabile
Comune	ACERENZA
Indirizzo	Via Giuseppe chiummiento,
Proprietà	CT - Pubblica terreni disponibili
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 38 Part. 678
Superficie (m²)	72,00
Valore unitario (€/m²)	15,00
Valore di mercato (€)	1.080,00

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Geom. Giuseppe Araneo
[redacted]

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

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

Riferimenti catastali - Bene principale

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

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

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ACERENZA Comune Catastale di ACERENZA
Catasto Terreni
Fg. 38 Part. 678 Qualità: Incolto sterile, 0 ha 00 a 72 ca, RD 0,00 €, RA 0,00 €

PREMESSA

Il Giudice del Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Esecuzione Immobiliari dott.ssa Angela Alborino, in data 08 maggio 2024, conferiva al sottoscritto geom. Giuseppe Araneo, con studio in [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia [redacted], nonchè iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al [redacted], l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. al fine della valutazione di stima dei beni pignorati di cui al procedimento n.89/2023 R.G.E..
In data 13 maggio 2024 accettavo l'incarico e prestavo giuramento di rito con le modalità telematiche.
In data 30 ottobre 2024 veniva depositato il rapporto di valutazione immobiliare dei beni oggetto di pignoramento.
All'udienza del 20 novembre 2024 il Giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa Angela Alborino, nel visionare il rapporto di valutazione immobiliare depositato, ha "ritenuto che l'esperto debba integrare il suddetto elaborato peritale, rispondendo compiutamente ed esplicitamente al quesito n. 6 e formando un Lotto unico, e debba rendere chiarimenti circa la discrasia rappresentata dalla dedotta conformità urbanistica ed edilizia (pag. 21 e 52 della perizia) e quanto si evince dal titolo di provenienza costituito [redacted]". Il presente rapporto di valutazione immobiliare viene redatto al fine di chiarire i quesiti predetti.

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

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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..

ASTALEGALE.NET

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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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);

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

" nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
" nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (acquisendolo se esistente) e - in caso di assenza - provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.
Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
" se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
" se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 denunzia 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

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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.

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846f1384a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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;

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposi 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

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846f1384a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

_____);
" 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indvisibilità.

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

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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
Debitore	[redacted]
Debitore	
Creditore procedente	

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Geom. Giuseppe Araneo
[redacted]

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 relatico 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

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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	Lotto Unico
N.	**Denominazione immobile oggetto di stima**
1	Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)
2	Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ)

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846l384a9833ee5b

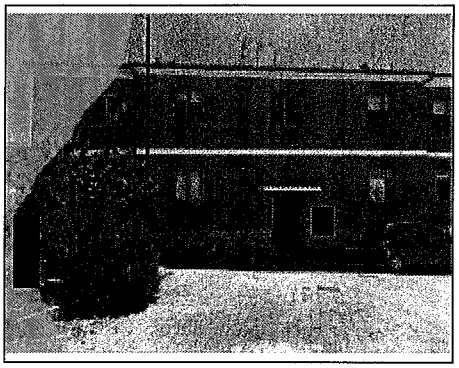
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Geom. Giuseppe Araneo
[redacted]

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO UNICO-Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA

Denominazione

Data inserimento	11/03/2025	**Data ultima modifica**	28/03/2025
Codice	I_Subject_89/2023		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	Unità Immobiliare		
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	96,30 m² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

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

Unità Immobiliare

Condominio		**Palazzina**		**Scala**	
Piano di accesso	T-1			**Interno**	

Descrizione principale

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano 1 ed il deposito di pertinenza al piano T di un complesso residenziale a carattere condominiale non costituito che si sviluppa su due piani fuori terra e un vano scala.
Al compendio immobiliare si accede dal vano scala in comune con altre unità abitative presenti nel fabbricato.
L'edifico che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (anni 70) e si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, in normale stato di manutenzione e conservazione. Strutturalmente il fabbricato risulta costruito con struttura portante in calcestruzzo armato ordinario, solai in latero-cemento, tompagnato con mattoni in laterizio. La copertura è realizzata a due falde inclinate con manto di copertura di tegole completa di canali di gronda e discendenti.
Il compendio immobiliare oggetto di stima si trova in zona periferica (D1) contigua all'abitato del Comune di Acerenza (PZ) alla Via Giuseppe Chiummiento n.5; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
L'ingresso al compendio pignorato avviene dal lato nord-ovest del piazzale antistante il fabbricato tramite l'atrio in comune con altre unità presenti nel fabbricato.
L'appartamento è composto da ingresso, cucina, bagno e tre camere.
E' dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vani ambienti è pari a 2.80 mt., le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo, gli infissi interni in pvc con doppio vetro, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili.
Non esiste attestato di prestazione energetica. Per redigere tale attestato sono necessari € 350,00 (trecentocinquanta/00) oltre IVA e Cassa come per legge.
Il locale deposito è posto al piano terra e l'accesso avviene tramite la porta in legno presente sul lato nord-est del fabbricato, incrocio tra Via Giuseppe Chiummiento e Viale Europa. Esso è composto da unico ambiente ed ha altezza pari a 3.15 mt.

Descrizione pertinenze

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Provenienza e titolarità

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

Urbanistica e vincoli

In merito alle pratiche edilizie, da ulteriori verifiche effettuate, lo scrivente fa presente che non sono emersi titoli edilizi autorizzativi e relativi grafici prettamente riferiti al fabbricato ove insistono i beni pignorati.
Non esistono titoli autorizzativi in quanto, essendo beni di proprietà dello Stato, non sussisteva l'obbligo di munirsi della licenza edilizia di cui all'art. 31 della Legge 17 agosto 1942 n.1150, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della legge 17 agosto 1942 n.1150.
La costruzione dell'immobile ove insistono i beni pignorati risale a data antecedente il 1 settembre 1967.
Tale data è desumibile dal verbale di consegna provvisorio di alloggio del [redacted], registrato a [redacted]

ASTALEGALE.NET

Highest and Best Use

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Geom. Giuseppe Araneo
[redacted]

GEOGRAFIA
LOTTO UNICO-Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA

Ubicazione

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

Mappa

Confini

CONFINI
L'unità immobiliare oggetto della presente indagine valutativa confina a:
- nord con sottostante mappale 348 salvo se altri;
- est con sottostante mappale 348 salvo se altri;
- sud con scala condominiale;
- ovest con sottostante mappale 348 salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI
L'edificio è isolato, staticamente autonomo.

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

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd0978461384a8833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO UNICO-Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (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, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata (m²)**	**Indice**	**Sup. Commerciale (m²)**
Superficie principale	S1	83,48	1,00	83,48
Superficie cantine	SUC	10,68	1,20	12,82
Totale Superficie (m²)		94,16		96,30
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846l384a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Abitazione	83,48	S1	1,00	83,48
Deposito	10,68	SUC	1,20	12,82
Totale per piano	94,16			96,30

ASTALEGALE.NET

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

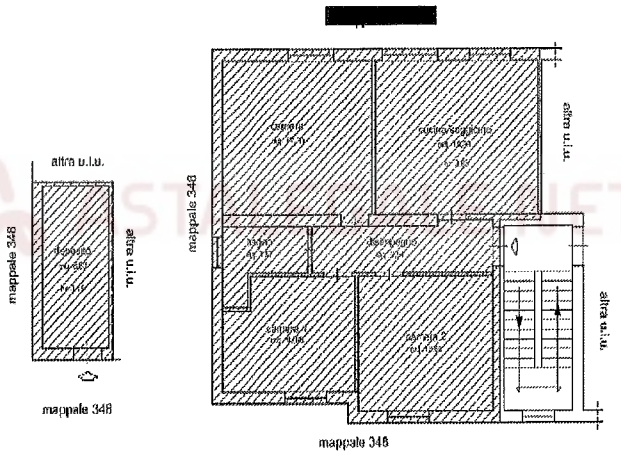
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Planimetria
I_Subject_89/2023-Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 ACERENZA-PZ

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano Primo	**Scala**	1 : 200
Provenienza planimetria	CTU	**N° Documento**	2

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PIANO TERRA - PRIMO



Comune di Acerenza (PZ)
Foglio 38 part.lla 370 sub. 3

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CARATTERISTICHE
LOTTO UNICO-Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente	-
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti	-
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti	-

Vincoli

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

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	-
Numero massimo di piani fuori terra	MPF	2	n.	-
Visibilità del fabbricato	VSF	3	1=min 2=med 3=max	-
Panoramicità del fabbricato	PNE	3	0=nullo 1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente	-

Locali dell'unità

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

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Impianti dell'unità

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

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	83,5	m²	1,00
Superficie cantine	SUC	10,7	m²	1,20
Superficie commerciale	SUP	96,3	m²	-

Compravendita - Valutazione

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

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO UNICO-Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	ACERENZA	**Provincia**	PZ
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - semiperiferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	**Categoria**	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		**Dimensione unità**	Media

Tipologia edile

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

Rapporti di posizione

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

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DOCUMENTI
LOTTO UNICO-Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)

Elenco Visure catastali

N. 1 NCEU_Foglio 38_part.lla 370_sub.3_Storica del 11/03/2025

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Originale
La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

Elenco Planimetrie

N. 2 Planimetria Stato di fatto del 11/03/2025

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo
Riferimenti catastali
Comune amministrativo di ACERENZA Comune catastale di ACERENZA
Catasto Fabbricati
Fg. 38 Part. 370 Sub. 3 Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 5 vani
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846 1384a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Visure catastali

N. 1 - NCEU_Foglio 38_part.lla 370_sub.3_Storica

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

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

Immobile di catasto fabbricati — Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/05/2024
Dati identificativi: Comune di **ACERENZA (A020) (PZ)**
Foglio 38 Particella 370 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **ACERENZA (A020) (PZ)**
Foglio 38 Particella 370

Classamento:
Rendita: Euro 161,91
Categoria A/4[3], Classe 5, Consistenza 5 vani
Foglio 38 Particella 370 Subalterno 3
Indirizzo: VIA VITTORIO EMANUELE III n. 6 Piano T - 1
Dati di superficie: Totale: 46 m² Totale escluse aree scoperte [2]: 46 m²

[redacted]

> **Dati identificativi**

dall'impianto — Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **ACERENZA (A020) (PZ)**
Foglio 38 Particella 370 Subalterno 3

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	ACERENZA	Provincia di	PZ

Fabbricati - Comune catastale di ACERENZA (A020)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		38	370	3	A 4 -Abitazione di tipo popolare	5	5 vani	161,91	46,00
							Totali	**161,91**	**46,00**

Dettagli catasto fabbricati

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

Piano di accesso: T - 1
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 46,00 m²
Conduzione: Proprietà dal: 26/07/2011
Documenti di riferimento
N.2 - Planimetria Stato di fatto del 11/03/2025
Il documento è conforme alla realtà.

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846 1384a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Geom. Giuseppe Araneo
[redacted]

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

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

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

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

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO UNICO - Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ)

Stima per Punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m²)	Peso
Valore OMI massimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Comune di ACERENZA - Zona D1/Periferica/VIALE EUROPA - VIA A. MORO - C.DA PIANI S. NICOLA - Destinazione Residenziale - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale	390,00	1,00
Valore OMI minimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Comune di ACERENZA - Zona D1/Periferica/VIALE EUROPA - VIA A. MORO - C.DA PIANI S. NICOLA - Destinazione Residenziale - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale	310,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	**350,00**	**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 (€/m²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	350,00	-
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
Verde pubblico = Presente	1,000	0,00	0,00
Asili nido e materne = Presenti	1,000	0,00	0,00
Scuole elementari = Presenti	1,000	0,00	0,00

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846f384a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Stato del fabbricato = Costruito	1,050	17,50	5,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato = Discreto	1,000	0,00	0,00
Numero di piani fuori terra = 2	1,000	0,00	0,00
Numero massimo di piani fuori terra = 2	1,050	18,38	5,25
Visibilità del fabbricato = Max	1,150	57,88	16,54
Panoramicità del fabbricato = Max	1,150	66,56	19,02
Accesso da strada secondaria = Presente	1,150	76,55	21,87
Ingresso = Presente	1,000	0,00	0,00
Soggiorno = Presente	1,000	0,00	0,00
Cucina abitabile = Presente	1,000	0,00	0,00
Impianto riscaldamento = Autonomo	1,100	58,69	16,77
Vincolo culturale = Assente	1,000	0,00	0,00
Vincolo paesaggistico = Assente	1,000	0,00	0,00
Parchi e riserve nazionali o regionali = Assente	1,000	0,00	0,00
Vincolo monumentale e archeologico = Assente	1,000	0,00	0,00
Data = 01/10/2024	1,000	0,00	0,00
Superficie principale = 83,5 m²	1,000	0,00	0,00
Superficie cantine = 10,7 m²	1,000	0,00	0,00
Superficie commerciale = 96,3 m²	1,000	0,00	0,00
	Prezzo medio corretto	645,56	€/m²
	Superficie (SUP)	96,30	m²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (645,56 €/m²) per la superficie commerciale (96,3 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 62.167,43 €

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Valore di mercato

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

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

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846l384a9833ee5b

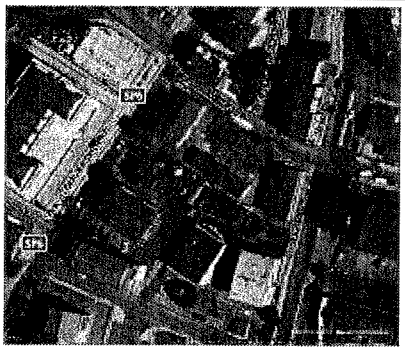
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Geom. Giuseppe Araneo
[redacted]

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO UNICO-Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA

Denominazione

Data inserimento	02/07/2024	**Data ultima modifica**	28/03/2025
Codice	I_Subject_89/2023		
Classificazione	Terreno edificabile		
Denominazione	Terreno		
Destinazione	Infrastrutture		
Proprietà	CT - Pubblica terreni disponibili		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	72,00 m² Consistenza da Superfici Catastali...		



Ubicazione

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

Descrizione principale

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

Provenienza e titolarità

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

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Urbanistica e vincoli

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

Highest and Best Use

Classificazione	Terreno edificabile
Destinazione	
Proprietà	CT - Pubblica terreni disponibili

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

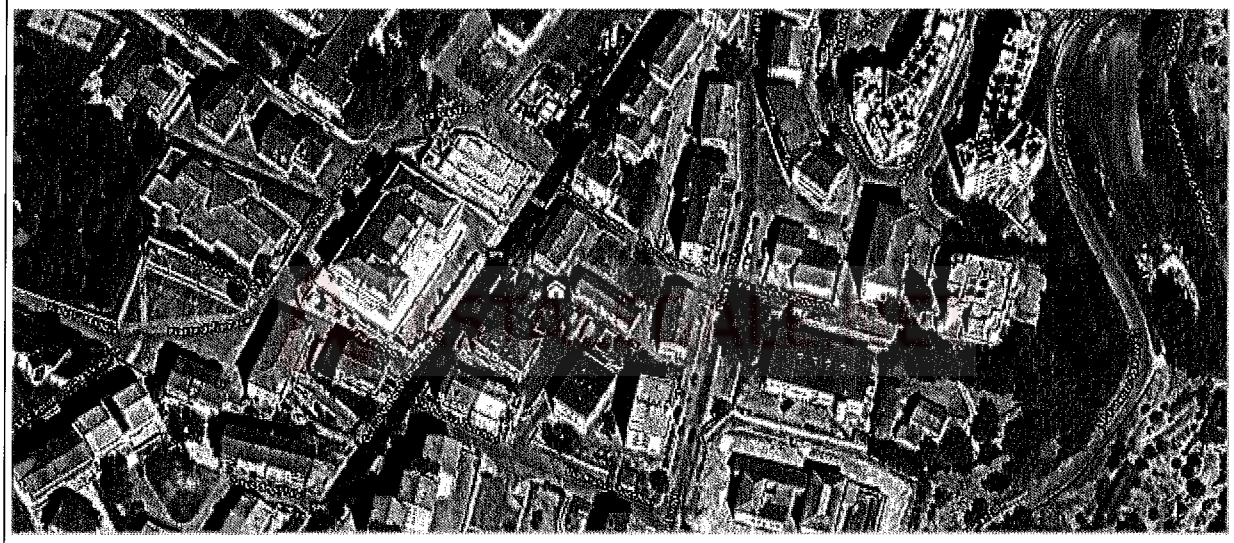
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

GEOGRAFIA
LOTTO UNICO-Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA

Ubicazione

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

Mappa



Confini

CONFINI
Il compendio pignorato confina a:
- nord con mappale 348 salvo se altri;
- est con mappale 679 salvo se altri ;
- sud con mappale 407 salvo se altri;
- ovest con mappale 677 salvo se altri.

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

MODALITA' DI ACCESSO
Al compendio pignorato si accede dalla particella 407.

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale				
Caratteristica		**Acronimo**	**Sup. Misurata (m²)**	**Indice**	**Sup. Commerciale (m²)**
Superficie principale		S1	72,00	1,00	72,00
Totale Superficie (m²)			72,00		72,00
Totale Volume Commerciale (m³)					-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	**Sup. Misurata (m²)**	**Acronimo**	**Indice**	**Sup.Comm. (m²)**
Fg.38 Part.678	72,00	S1	1,00	72,00
Totale per piano	72,00			72,00

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Terreno

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

Vincoli

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

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	72,0	m²	-

Compravendita - Valutazione

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

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Denominazione

Classificazione	Terreno edificabile
Destinazione	Infrastrutture

Localizzazione/Ubicazione

Comune	ACERENZA	**Provincia**	PZ
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - semiperiferica		

Tipologia immobiliare

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

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

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846 1384a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DOCUMENTI
LOTTO UNICO-Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ)

Elenco Visure catastali

N. 1 NCT_Foglio 38_part.lla 678_Storica del 20/05/2024

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Originale
La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

ASTALEGALE.NET

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Visure catastali

N. 1 - NCT_Foglio 38_part.lla 678_Storica

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/05/2024
Ora: 13:26:10
Numero Pratica: T219580/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

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

Immobile di catasto terreni | Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/05/2024
Dati identificativi: Comune di ACERENZA (A020) (PZ)
Foglio 38 Particella 678
Partita: 16
Classamento:

Particella con qualità: INCOLT STER
Superficie: 72 m²
Annotazione di immobile: SR

ASTALEGALE.NET

[redacted]

> Dati identificativi

dall'impianto al 16/11/1999
Immobile predecessore
Comune di ACERENZA (A020) (PZ)
Foglio 38 Particella 340

Impianto meccanografico del 29/07/1976

dal 16/11/1999
Immobile attuale
Comune di ACERENZA (A020) (PZ)
Foglio 38 Particella 678

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

Annotazione di immobile: sr
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: ACERENZA (A020) (PZ)
Foglio 38 Particella 676
Foglio 38 Particella 672
Foglio 38 Particella 681
Foglio 38 Particella 674
Foglio 38 Particella 683

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	ACERENZA	Provincia di	PZ

Terreni - Comune catastale di ACERENZA (A020)

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

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 38 Part. 678 (Bene principale) Situazione in atti al 20/05/2024
Tipo di particella: Terreno
Superficie catastale: 72,00 m²
Conduzione: Proprietà dal: 27/07/2011
Diritti Reali
[redacted]

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5689d285bccd097846l384a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

VALUTAZIONE

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

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

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

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846l384a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO UNICO - Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ)

Stima per Punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)	In merito al procedimento di stima adottato, si osserva che si è tenuto conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Dalle indagini effettuate al momento attuale la vendita di terreni simili nel paese ed anche nella zona in esame è quanto mai ferma. Il valore unitario di riferimento viene assunto, in base alla destinazione urbanistica e alle colture reali. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.4577 del 09/09/2024 rilasciato dal Comune di Acerenza (PZ), allegato alla presente, l'area ricade in - Ambito Urbano - ed è classificata secondo il vigente R.U. come segue: mq 27.26 ricadono in ambito "Infrastrutture varie e per la sosta" (art. 42 N.T.A.) e mq 44.74 ricadono in ambito "Insediamenti residenziali" (art. 32 N.T.A.). L'art. 42 delle N.T.A. recita "..... le aree stradali sono destinate alla conservazione all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico veicolare e pedonale. In queste aree l'intervento spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione .....". L'art. 32 delle N.T.A. recita "..... I tessuti edilizi di recente formazione sono destinati prevalentemente alle residenze. In tali unità urbanistico-edilizie, oltre alle	15,00	1,00

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846l384a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

	abitazioni, sono ammesse le seguenti destinazioni: negozi e pubblici uffici, pubblici esercizi, studi professionali e commerciali, bar, pensioni, locande, ecc ....". In buona sostanza trattasi di terreno edificabile. Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie del bene per il rispettivo prezzo unitario che è stato attribuito nella misura di €/mq. 15,00, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate per immobili simili e quello oggetto della presente.		
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	**15,00**	**1,00**

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 (€/m²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	15,00	-
	Prezzo medio corretto	15,00	€/m²
	Superficie (SUP)	72,00	m²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (15,00 €/m²) per la superficie commerciale (72,0 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 1.080,00 €

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Valore di mercato

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

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
1.080,00-0,00 = 1.080,00 €
Diconsi Euro unomilaottanta

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto Unico

N.	Compendio immobiliare e Valutazione		Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, 5 - 85011 - ACERENZA (PZ) **il Valore di mercato alla data di stima del 01/10/2024** è pari a 59.700,00 € per 96,3 m² pari a 619,94 €/m²		59.700,00
2	Per l'immobile classificato come Terreno edificabile Via GIUSEPPE CHIUMMIENTO, - 85011 - ACERENZA (PZ) **il Valore di mercato alla data di stima del 01/10/2024** è pari a 1.080,00 € per 72,0 m² pari a 15,00 €/m²		1.080,00
		Totale	60.780,00

Totale Lotti	**60.780,00**

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846l384a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RISPOSTE AI QUESITI

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

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che il creditore procedente [redacted] ha optato per il deposito di "certificazione notarile" [redacted]
I dati catastali attuali e storici del compendio pignorato sono quelli indicati nella certificazione notarile.
In definitiva, dall'esamina della documentazione si fa presente che:
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro), per ciascun dei beni oggetto di pignoramento, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici.
- Non sono state depositate le visure catastali storiche del bene, risalenti fino alla data dell'atto di acquisto originario.
Ciò premesso, in riferimento alla continuità delle trascrizioni in favore del debitore esecutato, è garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.
Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati.
Lo scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Acerenza (PZ) la situazione di famiglia originaria, il certificato di stato civile, il certificato di residenza storico, l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio e il certificato anagrafico di matrimonio degli esecutati.
Negli atti depositati è riportato come indirizzo del bene pignorato Via Vittorio Emanuele III n.6, invece l'indirizzo corretto è Via Giuseppe Chiummiento n.5.
Complessivamente la documentazione è resa esaustiva, tale da consentire allo scrivente Esperto Stimatore di poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione immobiliare.

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

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità [redacted]

I beni oggetto di pignoramento risultano essere:
- unità immobiliare distinto al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3, piano T-1, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totali 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita € 161,91;
- terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolt Ster.

Alla luce di quanto sopra descritto, in considerazione della natura e conformazione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione geografica dei beni oggetto di pignoramento e, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, lo scrivente Esperto Stimatore individua un Lotto Unico di vendita.

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

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

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

LOTTO UNICO

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano 1 ed il deposito di pertinenza al piano T di un complesso residenziale a carattere condominiale non costituito che si sviluppa su due piani fuori terra e un vano scala.
Al compendio immobiliare si accede dal vano scala in comune con altre unità abitative presenti nel fabbricato.
L'edifico che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato di non recente costruzione (anni 70) e si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, in normale stato di manutenzione e conservazione. Strutturalmente il fabbricato risulta costruito con struttura portante in calcestruzzo armato ordinario, solai in latero-cemento, tompagnato con mattoni in laterizio. La copertura è realizzata a due falde inclinate con manto di copertura di tegole completa di canali di gronda e discendenti.
Il compendio immobiliare oggetto di stima si trova in zona periferica (D1) contigua all'abitato del Comune di Acerenza (PZ) alla Via Giuseppe Chiummiento n.5; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
L'ingresso al compendio pignorato avviene dal lato nord-ovest del piazzale antistante il fabbricato tramite l'atrio in comune con altre unità presenti nel fabbricato.
L'appartamento è composto da ingresso, cucina, bagno e tre camere.
E' dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vani ambienti è pari a 2.80 mt., le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo, gli infissi interni in pvc con doppio vetro, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili.
Non esiste attestato di prestazione energetica. Per redigere tale attestato sono necessari € 350,00 (trecentocinquanta/00) oltre IVA e Cassa come per legge.
Il locale deposito è posto al piano terra e l'accesso avviene tramite la porta in legno presente sul lato nord-est del fabbricato, incrocio tra Via Giuseppe Chiummiento e Viale Europa. Esso è composto da unico ambiente ed ha altezza pari a 3.15 mt.

2° bene
Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolto Sterile.
Il fondo, completamente recintato è ubicato in ambito urbano del Comune di Acerenza (PZ), ha una forma planimetrica regolare, giacitura pianeggiante e i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Attualmente il terreno risulta libero, incolto e privo di edifici.
Il compendio pignorato confina a nord con mappale 348 salvo se altri, ad ovest con mappale 677 salvo se altri, ad est con mappale 679 salvo se altri ed a sud con mappale 407 salvo se altri. La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile pignorato si trova.
Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica [redacted] rilasciato dal Comune di Acerenza (PZ), allegato alla presente, l'area distinta in catasto terreni del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38 part.lla n.678, ricade in - Ambito Urbano - ed è classificata secondo il vigente R.U. come segue: mq 27.26 ricadono in ambito "Infrastrutture varie e per la sosta" (art. 42 N.T.A.) e mq 44.74 ricadono in ambito "Insediamenti residenziali" (art. 32 N.T.A.).
La particella n.678 del foglio 38 non ricade in nessun vincolo.

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

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

1° bene
Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento di tipo popolare ubicato nel Comune di Acerenza (PZ) alla Via Giuseppe Chiummiento n.5 e distinto al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3, piano T-1, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani,

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

superficie catastale totali 46 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita € 161,91.

L'unità immobiliare innanzi descritta e oggetto di pignoramento, risulta intestata [redacted]

Si fa presente che in fase di sopralluogo [redacted]

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

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

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

2° bene
Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolto Sterile.

Il bene innanzi descritto e oggetto di pignoramento, risulta intestato [redacted]

Il fondo, completamente recintato è ubicato in ambito urbano del Comune di Acerenza (PZ), ha una forma planimetrica regolare, giacitura pianeggiante e i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Attualmente il terreno risulta libero, incolto e privo di edifici.
Il compendio pignorato confina a nord con mappale 348 salvo se altri, ad ovest con mappale 677 salvo se altri, ad est con mappale 679 salvo se altri ed a sud con mappale 407 salvo se altri. La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile pignorato si trova.

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

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

LOTTO UNICO

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

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si fa presente che in fase di sopralluogo [redacted]

L'unità immobiliare oggetto della presente indagine valutativa confina a:
- nord con sottostante mappale 348 salvo se altri;
- est con sottostante mappale 348 salvo se altri;
- sud con scala condominiale;
- ovest con sottostante mappale 348 salvo se altri.

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

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

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

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

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

2° bene
Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolto Sterile, intestato [redacted]

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

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

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

LOTTO UNICO

1° bene

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846l384a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

2° bene
Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolto Sterile, intestato [redacted]

ASTALEGALE.NET

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

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

LOTTO UNICO

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

In merito alle pratiche edilizie, da ulteriori verifiche effettuate, lo scrivente fa presente che non sono emersi titoli edilizi autorizzativi e relativi grafici prettamente riferiti al fabbricato ove insistono i beni pignorati.
Non esistono titoli autorizzativi in quanto, essendo beni di proprietà dello Stato, non sussisteva l'obbligo di munirsi della licenza edilizia di cui all'art. 31 della Legge 17 agosto 1942 n.1150, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della legge 17 agosto 1942 n.1150.
La costruzione dell'immobile ove insistono i beni pignorati risale a data antecedente il 1 settembre 1967.
Tale data è desumibile dal verbale di consegna provvisorio di alloggio del 06 aprile 1966 [redacted]

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846138 4a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

[redacted], con il quale il [redacted], i beni oggetto di pignoramento. [redacted]

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

2° bene
Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, superficie 72 mq., qualità Incolto Sterile.

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

ASTALEGALE.NET

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

LOTTO UNICO

1° bene
Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da un appartamento distinto al NCEU del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 370, sub. 3, piano terra e primo, alla data del sopralluogo (29 giugno 2024) risulta occupato [redacted]

Si fa presente che in fase di sopralluogo [redacted]

2° bene
Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è costituito da terreno distinto al NCT del Comune di Acerenza (PZ) al foglio 38, particella 678, alla data del sopralluogo (29 giugno 2024) risulta libero da persone e cose e non è occupato da nessuno.
Per quanto è stato possibile accertare, non risultano contratti di locazione in essere.

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

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

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

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd0978461384a9833ae5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno dei beni su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto Esperto Stimatore, non risulta che i beni ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

1° bene
Il procedimento adottato per la stima del compendio pignorato è la "stima per punti di merito". Si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimere attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna. Sono stati determinati dei coefficienti correttivi (punti di merito) del valore di mercato, in funzione delle caratteristiche suddette.

2° bene
In merito al procedimento di stima adottato, si osserva che si è tenuto conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Dalle indagini effettuate al momento attuale la vendita di terreni simili nel paese ed anche nella zona in esame è quanto mai ferma. Il valore unitario di riferimento viene assunto, in base alla destinazione urbanistica e alle colture reali. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.4577 del 09/09/2024 rilasciato dal Comune di Acerenza (PZ), allegato alla presente, l'area ricade in - Ambito Urbano - ed è classificata secondo il vigente R.U. come segue: mq 27.26 ricadono in ambito "Infrastrutture varie e per la sosta" (art. 42 N.T.A.) e mq 44.74 ricadono in ambito "Insediamenti residenziali" (art. 32 N.T.A.). L'art. 42 delle N.T.A. recita "..... le aree stradali sono destinate alla conservazione all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico veicolare e pedonale. In queste aree l'intervento spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione .....". L'art. 32 delle N.T.A. recita "..... I tessuti edilizi di recente formazione sono destinati prevalentemente alle residenze. In tali unità urbanistico-edilizie, oltre alle abitazioni, sono ammesse le seguenti destinazioni: negozi e pubblici uffici, pubblici esercizi, studi professionali e commerciali, bar, pensioni, locande, ecc ....". In buona sostanza trattasi di terreno edificabile.
Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie del bene per il rispettivo prezzo unitario che è stato attribuito nella misura di €/mq. 15,00, sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate per immobili simili e quello oggetto della presente.

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente indagine valutativa è intestato [redacted]

15) QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di

Firmato Da: ARANEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56889d285bccd097846f384a9833ee5b

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito [redacted]

ASTALEGALE.NET

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 la proprietà in data 29 giugno 2024;

-nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); 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	NCT_Foglio 38_part.lla 678_Storica	✓	x	x

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Geom. Giuseppe Araneo
[redacted]

FIRME

Giuseppe ARANEO

[redacted]

ASTALEGALE.NET

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009