

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
PROCEDURA
GIUDICE E. d.ssa Barbara PERNA
Perito ctu geom. Carmine Cataldi

ALLEGATI

- VERBALE DI SOPRALUOGO
- PREMESSA
- RAPPORTO DI STIMA
- COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE
- COPIA rogito notarile
- COPIA DOMANDA DI SANATORIA
- VISURE CATASTALI
- COPIA PLANIMETRIE CATASTALI
- COPIA PLANIMETRIE CATASTALI redatte dal ctu
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- RACCOMANDATA A.R.
- NOTA SPESE E ONORARIO



**Beni in Francavilla In Sinni -Potenza- Via Emanuele Gianturco
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a negozio sito in comune di Francavilla In Sinni -Potenza-, Via Emanuele Gianturco.

Composto da locale adibito ad attività commerciale posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 176¹

Identificato in catasto:

- partita 1007 intestata a : foglio 10
mappale 1082 - 1083 subalterno 2 - 1, categoria C/2, classe 4, della superficie
catastale di mq 62, posto al piano T - rendita: 54,43
- partita 1007 intestata a foglio 10
mappale 1082 - 1083 subalterno 3 - 2, categoria C/1, classe 1, della superficie
catastale di mq 84, posto al piano T, - rendita: 429,49.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), supermercato (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), polizia (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Ditta senza alcun contratto d'affitto o compromesso, quindi senza alcun titolo. La detenzione del bene ha inizio dal 15/02/1991. A seguito di ricerche, effettuate presso l'Ufficio del Registro di Chiaromonte, risulta in data 04 marzo 1991 la registrazione di un contratto di locazione commerciale tra la e la ditta per i locali siti in Francavilla Sul Sinni alla via Emanuele Gianturco per la durata di anni 6. Risulta inoltre che detto contratto di locazione non è stato rinnovato, e che gli stessi locali risultano ad oggi, ancora occupati dalla Ditta

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di DELLA SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO DEL BANCO DI NAPOLI CON SEDE IN NAPOLI - a firma di notar Polosa in data 07/09/1989 ai nn. 32344/6606 registrato a Potenza in data 15/09/1989 ai nn. 11219/744
- 4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di DI SAN PAOLO IMI S.P.A. CON SEDE IN TORINO - con atto trascritto a conservatoria di Potenza in data 20/01/2004 ai nn. 1554/1099
- 4.2.3. Altri oneri: Nessuno

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverna... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annuo di gestione dell'immobile: € 0
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

con sede in Francavilla sul Sinni proprietario dal 12/09/2001 ad oggi
con atto a norma di notar Barra in data 15/03/1988 ai nn. 8531/733 trascritto a Potenza in
data 26/03/1988 ai nn. 3959/3336

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione negozio di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Francavilla
In Sinni -Potenza- , Via Emanuele Gianturco.

Composto da locale adibito ad attività commerciale posto al piano Terra sviluppa una superficie
lorda complessiva di circa mq 176²

Identificato in catasto:

- partita 1007 intestata a ... foglio 10 mappale
1082 - 1083 subalterno 2 - 1, categoria C/2, classe 4, della superficie catastale di mq 62,
posto al piano T, - rendita: 54,43.
- partita 1007 intestata a ... foglio 10 mappale
1082 - 1083 subalterno 3 - 2, categoria C/1, classe 1, della superficie catastale di mq 84,
posto al piano T, - rendita: 429,49.

L'edificio è stato costruito nel 1966, ristrutturato nel 1987

Costituito da 4 piani complessivi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,30.

Si tiene a precisare che i su menzionati beni sono pervenuti alla ... in forza di atto di
compravendita a rogito di notar Barra in data 15 marzo 1988, rep. 8531/733, trascritto a Potenza il
26 marzo 1988 ai nn. 3959/3336, e che ad oggi non risultano ancora volturati alla stessa Pan. Im.
s.r.l.

Destinazione	Sup. Netto	Coeff.	Sup. Correns.	esposizione	condizioni
Attività commerciale	145	1	145		Buone
W.C.	5	1	5		Sufficienti
Deposito	6,4	0,6	3,84		Sufficienti
	156,4		153,84		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature
parallele, condizioni: sufficienti.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, tavolate... ovvero l'ingombro
complessivo dell'immobile

<i>Infiassi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: fissi, materiale: ferro, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrica (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catasto di Potenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza, ufficio tecnico di Francavilla sul Sinni, da indagini eseguite sia nella zona ove si trova l'immobile, sia nelle zone limitrofe, facendo riferimento inoltre all'esperienza personale.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. negozio	176	€ 90.189	€ 90.189

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 13.528

Per lavori di ordinaria manutenzione

€ 10.823

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 65.838

**Beni Francavilla In Sinni - Potenza - Via Emanuele Gianturco
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Francavilla In Sinni -Potenza- , Via Emanuele Gianturco.
Composto da Piano Primo posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 211³
Identificato in catasto: partita 1007 intestata a
e foglio 10 mappale 1082 - 1083 subalterno 5 - 3, posto al piano 1.
Note: In corso di costruzione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Attualmente l'appartamento è allo stato rustico
Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), supermercato (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), polizia (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di DELLA SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO DEL BANCO DI NAPOLI CON SEDE IN NAPOLI - a firma di notar Polosa in data 07/09/1989 ai nn. 32344/6606 registrato a Potenza in data 15/09/1989 ai nn. 11219/744
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di DI SAN PAOLO IMI S.P.A. CON SEDE IN TORINO - con atto trascritto a conservatoria di Potenza in data 20/01/2004 ai nn. 1554/1099
4.2.3. Altri oneri: Nessuno
- 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**
4.3.1. Conformità urbanistica edilizia: Nessuna difformità
4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, loggia, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

S.r.l. con sede in [redacted] proprietario dal 12/09/2001 ad oggi con atto a firma di notar Barra in data 15/03/1988 ai nn. 8531/733 trascritto a Potenza in data 26/03/1988 ai nn. 3959/3336

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Francavilla In Sinni -Potenza-, Via Emanuele Gianturco.

Composto da Piano Primo posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 211⁴

Identificato in catasto: partita 1007 intestata a foglio 10 mappale 1082 - 1083 subalterno 5 - 3, posto al piano I.

Note: In corso di costruzione

L'edificio è stato costruito nel 1966, ristrutturato nel 1987

Costituito da 3 piani complessivi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90.

Si tiene a precisare che i su menzionati beni sono pervenuti alla [redacted] r.l., in forza di atto di compravendita a rogito di notar Barra in data 15 marzo 1988, rep.8531/733, trascritto a Potenza il 26 marzo 1988 ai nn. 3959/3336, e che ad oggi non risultano ancora volturati alla stessa Pan. Im. s.r.l.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Stanza 1	27,7	1	27,7		Da ristrutturare
Stanza 2	20,9	1	20,9		Da ristrutturare
Stanza 3	9,65	1	9,65		Da ristrutturare
stanza 4	2,4	1	2,4		Da ristrutturare
Stanza 5	10,75	1	10,75		Da ristrutturare
Stanza 6	7,75	1	7,75		Da ristrutturare
Stanza 7	18,9	1	18,9		Da ristrutturare
Stanza 8	2,4	1	2,4		Da ristrutturare
Stanza 9	10,25	1	10,25		Da ristrutturare
Stanza 10	9,8	1	9,8		Da ristrutturare
Stanza 11	10,7	1	10,7		Da ristrutturare
Corridoio	19,2	1	19,2		Da ristrutturare
Terrazzo balcone	18,2	0,6	10,92		Da ristrutturare
Vano scala	16,18	0,6	9,708		Da ristrutturare
	184,78		171,028		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: fissi, materiale: ferro, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<i>Favim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Rognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catasto di Potenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza, ufficio tecnico di Francavilla sul Sinni, da indagini eseguite sia nella zona ove si trova l'immobile, sia nelle zone limitrofe, facendo riferimento inoltre all'esperienza personale.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
B. appartamento	211	€ 102.569	€ 102.569

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi o per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 15.385

Per lavori di ordinaria manutenzione

€ 59.490

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 27.694

**Beni in Francavilla In Sinni -Potenza- Via Emanuele Gianturco
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- C. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Francavilla In Sinni -Potenza- , Via Emanuele Gianturco.
Composto da Piano Secondo posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 211¹
Identificato in catasto: partita 1007 intestata a
oglio 10 mappale 1082 - 1083 subalterno 6 - 4, posto al piano 2.
Note: In corso di costruzione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Attualmente l'appartamento è allo stato rustico
Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediata vicinanza.
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacia (sufficiente), municipio (sufficiente), supermercato (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), polizia (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di DELLA SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO DEL BANCO DI NAPOLI CON SEDE IN NAPOLI - a firma di notar Polosa in data 07/09/1989 ai nn. 32344/6606 registrato a Potenza in data 15/09/1989 ai nn. 11219/744

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di DI SAN PAOLO IMI S.P.A. CON SEDE IN TORINO - con atto trascritto a conservatoria di Potenza in data 20/01/2004 ai nn. 1554/1099

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*
4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0

¹ per superficie lorda si intende comprensivo delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

con sede in [redacted] proprietario dal 12/09/2001 ad oggi
con atto a firma di notar Barra in data 15/03/1988 al nn. 8531/733 trascritto a Potenza in
data 26/03/1988 al nn. 3959/3336

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione appartamento di cui al punto C

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Fraucavilla
in Sinni -Potenza- , Via Emanuele Gianturco.

Composto da Piano Secondo posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di
circa mq 211⁶

Identificato in catasto: partita 1007 intestata a

foglio 10 mappale 1082 - 1083 subalterno 6 - 4, posto al piano 2^o

Note: In corso di costruzione

L'edificio è stato costruito nel 1966, ristrutturato nel 1987

Costituito da 3 piani complessivi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90.

Si tiene a precisare che i su menzionati beni sono pervenuti alla [redacted] in forza di atto di
compravendita a rogito di notar Barra in data 15 marzo 1988, rep.8531/733, trascritto a Potenza il
26 marzo 1988 al nn. 3959/3336, e che ad oggi non risultano ancora volturati alla stessa Plan. Im.
s.r.l.

Destinazione	Sup. Neta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Stanza 1	2,4	1	2,4		Da ristrutturare
Stanza 2	9,65	1	9,65		Da ristrutturare
Stanza 3	144,54	1	144,54		Da ristrutturare
Terrazza balcone	18,2	0,6	10,92		Da ristrutturare
Vano scala	16,18	0,6	9,708		
	190,97		177,218		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Strutture verticali (struttura):	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi (struttura):	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai (struttura):	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Infilati esterni (componente edilizia):	tipologia: fissi, materiale: ferro, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, lavanti... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Fognatura (impianto): tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catasto di Potenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza, ufficio tecnico di Francavilla sul Sinni, da indagini eseguite sia nella zona ove si trova l'immobile, sia nelle zone limitrofe, facendo riferimento inoltre all'esperienza personale.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore dritto
C. appartamento	211	€ 102.569	€ 102.569

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 15.385

Per lavori di ordinaria manutenzione

€ 59.490

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica o/o catastale:

€ 0

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 27.694

**Beni in Francavilla In Sinni -Potenza- Via Emanuele Gianturco
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

D. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Francavilla In Sinni -Potenza-, Via Emanuele Gianturco.

Composto da Piano Terzo posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 211⁷

Identificati in catasto: partita 1007 intestata a

appoggio 10 mappale 1082 - 1083 subalterno 7 - 5, posto al piano 3.

Note: In corso di costruzione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Attualmente l'appartamento è allo stato rustico

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediata vicinanza.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), supermercato (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), polizia (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di DELLA SEZIONE DI CREDITO FONDARIO DEL BANCO DI NAPOLI CON SEDE IN NAPOLI - a firma di notar Polosa in data 07/09/1989 ai nn. 32344/6606 registrato a Potenza in data 15/09/1989 ai nn. 11219/744

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di DI SAN PAOLO IMI S.P.A. CON SEDE IN TORINO - con atto trascritto a conservatoria di Potenza in data 20/01/2004 ai nn. 1554/1099

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0

⁷ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, tavolere, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

con sede in [redacted] proprietario dal 12/09/2001 ad oggi
con atto di firma di notar Barra in data 15/03/1988 ai nn. 8531/733, trascritto a Potenza in
data 26/03/1988 ai nn. 3959/3336

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione appartamento di cui al punto D

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di **Francavilla
In Sinni -Potenza-**, Via Emanuele Gianturco.

Composto da Piano Terzo posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa
mq 211⁹

Identificato in catasto: partita 1007 intestata a
foglio 10 inappalè 1082 - 1083 subalterno 7 - 5, posto al piano 3.

Note: In corso di costruzione

L'edificio è stato costruito nel 1966, ristrutturato nel 1987

Costituito da 3 piani complessivi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa min. 1.90, max 3.30.

Si tiene a precisare che i su menzionati beni sono pervenuti alle [redacted] in forza di atto di
compravendita rogito di notar Barra in data 15 marzo 1988, rep.8531/733, trascritto a Potenza il
26 marzo 1988 ai nn. 3959/3336, e che ad oggi non risultano ancora volturati alla stessa Pan, Im.
s.r.l..

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Stanza 1	153,8	1	153,8		Da ristrutturare
Vano scala	16,18	0,6	9,708		Da ristrutturare
Terrazzo balcone	22,58	0,6	13,53		Da ristrutturare
	192,53		177,038		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):** tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Strutture verticali (struttura):** materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Travi (struttura):** materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Solai (struttura):** tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: fissi, materiale: ferro, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne (componente edilizia):** materiale: muratura di mattoni forati, l'isolamento: inesistente, condizioni: sufficienti.
- Pavim. interna (componente edilizia):** materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento (componente edilizia):** ubicazione: bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso (componente edilizia):** tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
- Elettrico (impianto):** tipologia: sottoraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
- Fognatura (impianto):** tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

⁹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, tavere... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. BARBARA PERNA
Perito: Geom. Carmine Casaldi

Idrico (impianto);

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catasto di Potenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza, ufficio tecnico di Francavilla sul Simi, da indagini eseguite sia nella zona ove si trova l'immobile, sia nelle zone limitrofe, facendo riferimento inoltre all'esperienza personale.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
D. appartamento	211	€ 101.664	€ 101.664

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 15.250

Per lavori di ordinaria manutenzione

€ 58.965

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 27.449



Beni in Francavilla In Sinni - Potenza - Via Emanuele Gianturco
Lotto 005

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
E. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a deposito sito in comune di Francavilla In Sinni -Potenza- ,Via Emanuele Gianturco.
Composto da Piano Terra posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 16,33⁹
Identificato in catasto: partita 1007 intestata a
In foglio 10 mappale 1082 subalterno 4, categoria C/2, classe 5, della superficie catastale di mq 12, posto al piano T, - rendita: 12,39.
2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), supermercato (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), polizia (sufficiente).
3. **STATO DI POSSESSO:**
Libero.
4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**
 - 4.1. **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
 - 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
 - 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
 - 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
 - 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
 - 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
 - 4.2.1. **Iscrizioni:**
Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di DELLA SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO DEL BANCO DI NAPOLI CON SEDE IN NAPOLI - a firma di notar Polosa in data 07/09/1989 ai nn. 32344/6606 registrato a Potenza in data 15/09/1989 ai nn. 11219/744
 - 4.2.2. **Pignoramenti:**
Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di DI SAN PAOLO IMI S.P.A. CON SEDE IN TORINO - con atto trascritto a conservatoria di Potenza in data 20/01/2004 ai nn. 1554/1099
 - 4.2.3. **Altri oneri: Nessuno**
 - 4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**
 - 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
 - 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*
5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma con ancora scadute al momento della perizia: € 0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0
6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

⁹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

6.1 Attuali proprietari

con sede in [redacted] proprietario dal 12/09/2001 ad oggi
con atto a firma di notar Barra in data 15/03/1988 al nn. 8531/733 trascritto a Potenza in
data 26/03/1988 al nn. 3959/3336

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione deposito di cui al punto E

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Francavilla
In Sinni -Potenza-, Via Emanuele Gianturco.
Composto da Piano Terra posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa
mq 16,33¹⁰
Identificato in catasto: partita 1007 intestata a [redacted]
foglio 10 mappale 1082 subalterno 4, categoria C/2, classe 5, della superficie catastale di mq 12,
posto al piano T, - rendita: 12,39.
L'edificio è stato costruito nel 1966, ristrutturato nel 1987
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa min. 2,50, max 2,95
Si tiene a precisare che i su menzionati beni sono pervenuti alla [redacted], in forza di atto di
compravendita a rogito di notar Barra in data 15 marzo 1988, rep.8531/733, trascritto a Potenza il
26 marzo 1988 al nn. 3959/3336, e che ad oggi non risultano ancora volturati alla stessa Pan. Im.
s.r.l.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Magazzino	9,41	1	9,41		Da ristrutturare
Disimpegno	1,52	1	1,52		Da ristrutturare
W.C.	2,04	1	2,04		Da ristrutturare
	12,97		12,97		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: platea, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Strutture verticali (struttura): materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Tavoli (struttura): materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: sufficienti.
Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature
parallele, condizioni: sufficienti.
**Infissi esterni (componente
edilizia):** tipologia: fissi, materiale: legno, protezione: inesistente, condizioni:
sufficienti.
**Pareti esterne (componente
edilizia):** materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente,
condizioni: sufficienti.
**Pavim. interna (componente
edilizia):** materiale: marnette di cemento, condizioni: sufficienti.
**Rivestimento (componente
edilizia):** materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
**Portone di ingresso (componente
edilizia):** tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori:
senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Fognatura (impianto): tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito:
collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni:
sufficienti.
Idrico (impianto): alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in
ferro zincato, condizioni: sufficienti.

¹⁰ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverte... ovvero l'ingombro
complessivo dell'immobile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Potenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza, ufficio tecnico di Francavilla sul Siani, da indagini eseguite sia nella zona ove si trova l'immobile, sia nelle zone limitrofe, facendo riferimento inoltre all'esperienza personale.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
E. deposito	16,33	€ 8.492	€ 8.492

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali-insolite nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.274

Per lavori di ordinaria manutenzione

€ 849

Oneri notariali e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 6.369

il perito
Geom. Carmine Cataldi



Giudice Dr. BARBARA PERNA
Perito: Geom. Carmine Cataldi