

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: *Perizia tecnica nella procedura esecutiva n.43/04 R.G.E. pendente presso il Tribunale di Potenza nei confronti di Omisis+7.*

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. essa Marina Mainenti

Potenza , 2.12.08

Il C.T.U
Arch. Margherita Capasso

La sottoscritta Arch. Margherita CAPASSO, iscritta all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza al n.1219, con provvedimento del Giudice delle esecuzioni Dott. essa Marina Mainenti Tribunale Civile di Potenza, sez. Esecuzioni Immobiliari, è stata nominata CTU nella procedura esecutiva n.43/04 R.G.E. pendente presso il Tribunale di Potenza nei confronti di omissis e all'udienza del 27/06/08 ha accettato l'incarico conferitole.

Metodo valutativo

Parametri di stima- unita'

Premesso che è consuetudine stimare gli immobili con il parametro del metro quadrato, la sottoscritta ha effettuato la stima attribuendo all'immobile il valore più alto sulla base d'immobili con caratteristiche similari siti nelle vicinanze, moltiplicato per una percentuale che sintetizza tutti i coefficienti legati alle caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive dell'immobile stesso.

In questo modo il valore di mercato dell'immobile viene decrementato o valutato al prezzo più alto secondo il suo stato di fatto.

Parametri di stima- terreni-

Il metodo di stima applicato per la valutazione dei terreni agricoli in oggetto è quello della "comparazione" che si sviluppa attraverso tre fasi:

- Individuazione del segmento di mercato;
- Rilevazione di valori di compravendità;
- Determinazione mediante comparazione del valore di stima secondo le caratteristiche estrinseche e intrinseche.

Una volta individuato il segmento di mercato, vale a dire beni con caratteristiche similari, e proceduto alla rilevazione di valori di compravendita di beni compresi in tale segmento, la comparazione consiste nell'adattare i valori osservati al bene da stimare, tenendo conto delle differenze che esso presenta rispetto ai termini di riferimento.

Tali adattamenti sono stati effettuati con metodi intuitivi, basati sull'esperienza e sulla conoscenza del mercato.

Nel caso in cui non siano reperibili valori di mercato, la stima sarà effettuata usando come criterio di stima il valore di trasformazione del suolo.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il CTU fissava gli appuntamenti con gli interessati secondo il calendario sotto riportato:

- il giorno 17 Ottobre c.a. alle ore 15:30, l'incontro con il Sig. omissis, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante presso la sede della società "omissis" in C.da S.Loja n.64 a Tito (Pz,;
- il giorno 20 Ottobre c.a. alle ore 15:30 l'incontro con il Sig. omissis in via Firenze 52;
- il giorno 22 Ottobre c.a. alle ore 15:30 l'incontro con il Sig. omissis in Via Adriatico 31-Pz;
- il giorno 24 Ottobre c.a. alle ore 15:30 l'incontro con il Sig.ra omissis presso Via Maratea 1-Pz-:

- il giorno 27 Ottobre c.a. alle ore 15:30, in Via Zara 112 (Pz), l'incontro con la Sig.ra omissis, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della omissis;
- il giorno 29 Ottobre c.a. alle ore 15:30, l'incontro il sig. omissis e omissis presso la loro residenza, in Fraz. Sarnelli n.62 ad Avigliano

SOGGETTO ESECUTIVO n°1

La Società omissis già omissis , già omissis con sede a Tito scalo alla c/da S. Aloja n °64, rappresentata dall'amministratore unico e legale (ing. omissis, nato a Potenza il 20/07/1955, ed ivi residente alla via Maratea n ° 1, C.F. 04338380637).

Immobili

Complesso industriale ubicato nel Comune di Tito (PZ) alla località S. Aloja n ° 64, costituito da suolo con entrostanti capannoni e fabbricati;

Il tutto identificato in catasto come segue:

- A)** Capannoni - fabbricati e suolo riportati al foglio 25 particelle 406, 407, 408. 409, 410 - ctg D7 (vedi vis PZ0273328)
- B)** Terreno di mq 3787, riportato in catasto al foglio 25 particelle 387 - 388 - 389 - 390 e 29

(vedi vis PZ 0273174-PZ0273176-PZ0273178-PZ0273179-PZ0273182)

Con decreto (disposizioni delle autorità) del 12/09/2007 trascritto al n ° 11767 - 1/2007 in atti dal 17/09/2007 rep. n. 43, rogante il tribunale di Potenza, *gli immobili descritti al punto A* sono stati trasferiti alla **Società Petrucco Inerti S.r.l.** con sede a Roma - (vedi visura PZ0273328) e successivamente trasferiti alla D.V.S. di Saponara Giuseppe e figlio S.N.C. con sede a Potenza, in forza di atto di compravendita stipulato in data 05/05/2008 rep. n °83347 - rogante Di Lizia Antonio.

A seguito di detto trasferimento la Società omissis resta proprietaria dei soli cespiti riportati al punto B.

Terreni di cui al punto B)

Destinazione urbanistica - commerciabilità'

I terreni fanno parte della area industriale nel Comune di Tito -Pz-.

I suoli hanno un buon grado di commerciabilità in quanto insistono nell'area industriale di Tito dove la domanda di terreni è elevata.

Descrizione dei luoghi - Consistenza analitica e valutazione

Il terreno è pianeggiante e molto soleggiato, inoltre è al centro di lotti già' edificati quindi non necessita di particolari opere di urbanizzazione.

La valutazione è stata effettuata tenendo conto della deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Industriale di Tito.

Mq 3787 x 20,98 € =€ **79.451,26**

SOGGETTO ESECUTIVO n°2

omissis nato a Potenza il 22/04/1934 e ivi residente alla via delle Querce n°4, coniugato in regime di comunione di beni.

Immobili

- A)** Appartamento in Potenza alla via Firenze n° 52, posto al piano 3 contraddistinto con il numero int. 6, con relativa soffitta posta al 4 piano, identificati in Catasto al foglio 29, part. 754 - sub 26 ctg A3 classe 4, di vani 7,5 - RC € 464,81 (vedi vis PZ0273193)
- B)** Fabbricato rurale in Potenza alla località Cugno del Finocchio entrostante la particella 23 del foglio 79 (vedi planimetria allegata).
- C)** Terreni in agro di Potenza alla c/da Cugno del Finocchio, riportati in Catasto al foglio 79 particelle:
- | | |
|---|-----------------|
| - 16 - 23 (in parte) - 15 - 174, seminativo | mq 28257 |
| - 23 (restante parte) - 175 - 144, pascolo | <u>mq 23777</u> |
| TOT | mq 52034 |

(vedi vis n PZ0273198 - PZ0273200 - PZ0273201 - PZ0273203 - PZ0273210 - PZ0273196)

Gli immobili sopra menzionati sono pervenuti all' omissis in forza dei seguenti titoli:

- il cespite descritto al punto **A** con atto di compravendita del 08/07/1977, rep. 30123 reg. a Potenza il 21/08/1977 al nn. 2981, trascritto a Potenza il 28/07/1977 ai nn. 7535/6734.
- I cespiti descritti ai punti **B** e **C** con atto di compravendita del 15/01/1974 rep. 35148, trascritto a Potenza il 22/01/1974 ai nn. 12 88/1160 - reg. a Potenza il 22/01/1674 al n. 428.

Appartamento di cui al punto A)

L'appartamento è abitato dal Sig. omissis, figlio della Sig. omissis nata a Potenza il 25.5.35, con la quale il Sig. omissis ha stipulato nel 13.07.94 un compromesso di vendita.

Destinazione urbanistica e conformità edilizia

Lo strumento urbanistico generale dal momento del pignoramento e alla data odierna risulta invariato, l'immobile è classificato come unità immobiliare A3 ossia "abitazione di tipo economica".

Grado di commerciabilità

L'immobile ha un buon grado di commerciabilità per le sue caratteristiche e per i notevoli servizi presenti, nonché per il suo collegamento al centro storico della città'.

Descrizione dei luoghi

Il fabbricato è stato costruito dall'IACP nel quartiere denominato "Risorgimento", quartiere costituito da edifici popolari. Nel suo contesto sono presenti aree a verde e parcheggi.

Caratteristiche tipologiche dell'immobile

L'appartamento è di circa 135 mq (lordi) ed è composto da un ingresso, cucina-soggiorno, salottino, 2 wc, tre camere da letto e da una soffitta di 6 mq.

L'immobile ha subito una ristrutturazione quindi è in ottimo stato.

L'impianto elettrico è a norma, il riscaldamento è condominiale.

L'appartamento è molto luminoso e sottostante il fabbricato vi è una sufficiente area di parcheggio.

Consistenza analitica e valutazione

Da un'attenta indagine di mercato è risultato che gli immobili ad uso residenziale popolare nella zona interessata sono stimati da un minimo di 1000,00 € al mq ad un massimo di 2000,00 € al mq.

Considerando che l'immobile in questione è di circa 135 mq (lordi) - e un valore massimo di 2000,00 € al mq, il prezzo di partenza sarà di 270.000,00 €.

Dalla formula: $V = \text{prezzo} \times (\text{somma delle percentuali delle quattro caratteristiche})$

Analizzando le sue caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive e applicate le percentuali da tabella di riferimento, si ha una percentuale pari al 0,8% , a causa principalmente della posizione del sito, della alta presenza di collegamenti con il centro e della elevata presenza di servizi adeguati ad un insediamento abitativo di notevoli dimensioni, quindi avremo.

$$V = 270.000,00 \text{ €} \times 0,95 = \dots\dots\dots \text{€} \quad 256.500,00$$

Il fabbricato rurale di cui al punto B)

Destinazione urbanistica e conformità edilizia

Il territorio su cui insiste il fabbricato è classificato come zona E- territorio destinato ad usi agricoli, produttivi e tutela ambientale.

Grado di commerciabilità

Il grado di commerciabilità è medio-basso .

Descrizione dei luoghi

Il fabbricato è sito in un contesto rurale sito a 4 km dal centro della città'.

Caratteristiche tipologiche dell'immobile

Il fabbricato è composto da 5 vani con ampio salone ed accessori per una superficie di mq 150, è realizzato con struttura mista in muratura e cemento armato mentre la copertura con solaio poggiato su struttura portante in legno.

L'accesso è realizzato con un patio sotto il quale è posto un forno a legna.

Il fabbricato è fornito dell'impianto di riscaldamento, oltre il caminetto sito nel salone.

E' stata inoltre, realizzata una tettoia con struttura in ferro a copertura di un campo di bocce e la cui dimensione è di m 6,00 per 30,00 per un' altezza di m 5,00, detta struttura compreso il campo di bocce sono gravemente danneggiate.

Il fabbricato, a causa del lungo periodo di abbandono, ha bisogno di manutenzione straordinaria .

Consistenza analitica e valutazione

Da un'attenta indagine di mercato è risultato che gli immobili ad uso agricolo popolare nella zona interessata sono stimati da un minimo di 500,00 € al mq ad un massimo di 1000,00 € al mq.

Considerando che l'immobile in questione è di circa 150 mq (lordi) - e un valore massimo di 1500,00 € al mq, il prezzo di partenza sarà di 150.000,00 €.

Dalla formula: $V = \text{prezzo} \times (\text{somma delle percentuali delle quattro caratteristiche})$

Analizzando le sue caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive e applicate le percentuali da tabella di riferimento, si ha una percentuale pari al 0,6% , a causa principalmente del suo stato di abbandono , quindi avremo.

$V = 150.000,00 \text{ €} \times 0.6 = \dots\dots\dots\text{€ } 90.000,00$

Terreni di cui al punto C)

Destinazione urbanistica - commerciabilità'

I terreni ricadono in zona E a destinazione agricola, produttiva e tutela ambientale.

I terreni ,per le caratteristiche sotto descritte, ha un buon grado di commerciabilità'.

Descrizione dei luoghi - Consistenza analitica e valutazione

I terreni risultano per oltre la metà della sua estensione pressoché pianeggianti

L'intera area è facilmente accessibile essendo fiancheggiata dalla strada comunale Marrucaro ed inoltre, risulta completamente urbanizzata essendo servita da acquedotto, linee elettriche e telefoniche.

Considerando i terreni di riferimento dello stesso segmento di mercato che hanno un intervallo di valore è da 10,00 € a 15,00 € al mq

e comparando questi al terreno in oggetto, valutandone le differenze ossia il soleggiamento, la morfologia, le culture praticate, l'accessibilità e infine la distanza dal centro urbano, la sottoscritta ha valutato come segue:

▪ mq 52034 x 12,00 € =€ 624.408,00

VALORE COMPLESSIVO€ 970.908,00

SOGGETTO ESECUTIVO n°3

- omissis, nato ad Avigliano (PZ) il 03/05/1943 (deceduto)
- omissis, nata a Genzano di Lucania (PZ) il 17/12/1946

Coniugi in regime di comunione legale dei beni, entrambi residenti in Avigliano frazione Sarnelli

Immobili

A) Fabbricato in Avigliano (PZ) alla località Sarnelli, costituito da n. 3 unità immobiliari, adibito per civile abitazione, identificato in catasto al foglio 35, particelle:

- 382 sub 3, ctg A/4, classe 5, vani 3,5 (sottotetto)
 - 382 sub 5, ctg C/1, classe 3, mq 69 (piano terra)
 - 382 sub 4, ctg A/4, classe 4, di vani 4 (piano seminterrato)
- (vedi vis n. PZ0276515 - PZ0276516 - PZ0276518)

B) Fabbricato in Avigliano (PZ) alla località Sarnelli, costituito da n. 3 unità immobiliari, riportato in catasto al foglio 35, particelle:

- 1102 sub 1, ctg C/2, classe 3, di mq. 23 (garage)
 - 1102 sub 3, ctg C/2, classe 1, di mq. 21 (cantina)
 - 1102 sub 4 (ex sub 2), ctg C/1 di mq 23 (locale)
- (vedi vis n. PZ0276519 - PZ0276520 - PZ0276524 - PZ02765)

C) Fabbricato adibito a garage, in Avigliano (PZ) alla località Sarnelli, identificato in Catasto al foglio 35, particella 2185 ex 711, ctg C/6, classe 1, di mq. 44.
(vedi vis n. PZ0276492 - PZ0279542 - PZ0279551)

D) Terreno in agro di Avigliano, località Macchia, riportato in Catasto al foglio 58. particella 564, pascolo - arbor, di mq 564
(Vedi vis n. PZ0276495)

E) Terreno in agro di Avigliano località Masseria Imperatore, riportato in Catasto al foglio n. 7, part. 162, seminativo di mq. 3335
(vedi vis n. PZ0276488)

Detto cespite è pervenuto ai coniugi omissis e omissis, in forza di atto di compravendita stipulato il 06/02/1982, trascritto a Potenza il 08/02/1982 ai nn. 1525/1411

F) Terreno in agro di Potenza alla località Sant' Antonio la Macchia, di mq 2902, con entrostanti due capannoni, riportato in Catasto al foglio 32 particelle:

- 1006 - 1011
- (vis n. PZ0279493 - PZ0279497)

I cespiti descritti ai punti **A**, **C**, **D** sono di piena ed esclusiva proprietà di omissis (bene personale) in forza di atto di donazione del 24/12/1976, rep. 62073 registrato a Melfi il' 11/01/1977 al n. 54 e trascritto a Potenza il 18/01/1977 ai nn. 618/556

Il cespite descritto al punto **B** di proprietà esclusiva di omissis per intestatario catastale.

Il cespite descritti al punto F è di proprietà del sig. omissis in forza di atto di compravendita del 23/01/84, reg. 1565 reg. a Potenza al n. 649 del 02/02/84 - trascritto a Potenza il 02/02/1984 ai nn. 1666 - 1445.

Per il regime di comunione legale di beni, omissis (moglie) è comproprietaria.

Immobile di cui al punto A)

Destinazione urbanistica e conformità edilizia

Il fabbricato è in corso di ricostruzione -legge 219/81- C.E. n.423 del 15.10.04- provvedimento n.554 (vedi allegato del Comune di Avigliano)

Grado di commerciabilità

Il grado di commerciabilità è medio-basso .

Descrizione dei luoghi e Caratteristiche tipologiche dell'immobile

Il fabbricato è sito in un contesto rurale nella Frazione Sarnelli di Avigliano e prospetta sulla strada statale.

Si sviluppa su tre livelli, Piano seminterrato, piano terra, piano primo rispettivamente di circa mq 90, mq 110, mq 110.

La struttura del fabbricato, in corso di ricostruzione, è realizzata in cemento armato.

Consistenza analitica e valutazione

La stima è stata redatta considerando il fabbricato ultimato e rifinito con materiali di capitolato.

Da un'attenta indagine di mercato è risultato che gli immobili nella zona interessata sono stimati da un minimo di 500,00 € al mq ad un massimo di 700,00 € al mq.

Considerando che l'immobile in questione è di circa 310 mq (lordi) - e un valore massimo di 700,00 € al mq, il prezzo di partenza sarà di 217.000,00 €.

Dalla formula: $V = \text{prezzo} \times (\text{somma delle percentuali delle quattro caratteristiche})$

Analizzando le sue caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive e applicate le percentuali da tabella di riferimento, si ha una percentuale pari al 1% , quindi avremo:

$$V = 217.000,00 \text{ €} \times 1 = \dots\dots\dots\text{€} \quad 217.000,00$$

Immobili di cui al punto B)

Destinazione urbanistica e commerciabilità

Il garage è classificato C/2 -deposito o magazzino;

La cantina è classificata C/2 -deposito o magazzino

Il locale è classificato A/4- abitazione popolare.

I cespiti hanno una scarsa commerciabilità visto il contesto in cui si trovano, inoltre il locale e la cantina sono inglobati in una nuova struttura.

Descrizione dei luoghi -Consistenza analitica e valutazione

I cespiti si trovano nella frazione Sarnelli nel Comune di Avigliano, considerando la scarsa domanda, la sottoscritta ha attribuito i valori come segue:

Garage : 23mq x 250 € =€ 5.750

Cantina: 21mq x 100 € =€ 2.100

Locale: 23mq x 100 € =€ 2.300

Totale cespiti B.....€ 10.150,00

Immobili di cui al punto C)

Destinazione urbanistica e commerciabilità'

Il cespite è classificato come C/6 ossia garage ed ha una media commerciabilità'.

Descrizione dei luoghi -Consistenza analitica e valutazione

Il garage, di mq 44, è facilmente accessibile ed è di nuova costruzione.

Il valore attribuito è di 300 €.

44 mq x 300 € =€ 13.200,00

Immobili di cui al punto D)

Destinazione urbanistica e commerciabilità

Il terreno ha come destinazione urbanistica E ossia zona agricola produttivi e tutela ambientale.

Il suolo ha un basso grado di commerciabilità per le sue caratteristiche intrinseche e per la scarsa domanda.

Descrizione dei luoghi - consistenza analitica e valutazione

Il terreno di mq 595 è sito a C. da Macchia nel Comune di Avigliano.

L'immobile è in un area di pascolo arboreo sito in un contesto morfologico impervio.

Considerando i terreni di riferimento dello stesso segmento di mercato che hanno un intervallo di valore è da 2,00 € a 6,00 € al mq e comparando questi al terreno in oggetto, valutandone le differenze ossia il soleggiamento, la morfologia, le culture praticate, l'accessibilità e infine la distanza dal centro urbano, la sottoscritta ha valutato come segue:

595 mq x 4.00 € = € 2.380,00

Immobili di cui al punto E)

Destinazione urbanistica -Commerciabilita'

Il terreno ha come destinazione urbanistica C3 ossia zone dove sono consentite nuove costruzioni previa Piano di Lottizzazione o Piani Particolareggiati convenzionati.

Considerando gli indici urbanistici del PRG del Comune di Avigliano, le sue potenzialita' edificatorie sono discrete previo l'accorpamento di altri terreni limitrofi.

Descrizione dei luoghi - Consistenza analitica e valutazione

Il terreno di mq 3235 è sito a C. da Imperatore , frazione di Avigliano da cui dista 13 km, piccolo nucleo abitativo di 126 abitanti.

Il suolo è molto soleggiato e facilmente accessibile dalla strada statale.

Considerando i terreni di riferimento dello stesso segmento di mercato che hanno un intervallo di valore è da 5,00 € a 10,00 € al mq e comparando questi al terreno in oggetto, valutandone le differenze ossia il soleggiamento, la morfologia, le culture praticate, l'accessibilità e infine la distanza dal centro urbano, la sottoscritta ha valutato come segue:

3235 mq x 10.00 € =€ 32.350,00

Immobili di cui al punto F)

Destinazione urbanistica e commerciabilita'

La città di Potenza ha adottato il nuovo regolamento urbanistico da approvare in Consiglio Comunale, ragion per cui la stima viene effettuata tenendo conto del P.R.G. vigente.

I terreni hanno destinazione urbanistica D2 ossia aree d'insediamento produttivo.

Entrambi fanno parte di un piano Paip -Piano destinato ad insediamenti produttivi- dell'anno 1971 scaduto e in via di ridefinizione.

I terreni hanno un ottimo grado di commerciabilità .

Descrizione dei luoghi - Consistenza analitica e valutazione

I suoli sono situati nel Comune di Potenza e precisamente in Via Dei Mille -C. da Canale.

Su di essi insistono due capannone di lamiera obsoleti costruiti abusivamente; nel 1998 è stato chiesto al Comune di Potenza il condono ma il 7/8/98 è stato respinto, quindi dovranno essere demolito.

La morfologia dei suoli è pianeggiante pertanto non necessita di particolari opere di scavo e di riporto, trovandosi poi, per tutto il tratto a ridosso della viabilità già esistente.

Considerando i terreni di riferimento dello stesso segmento di mercato che hanno un intervallo di valore è da 30,00 € a 35,00 € al mq e comparando questi al terreno in oggetto, i suoli sono stati così valutati :

2902 mq x 35.00 € =€ 101.570,00

Gli oneri per la demolizione del volume in lamiera di 600mq ed un altezza media di 5 m ,calcolati a corpo compreso di trasporto e scarico dei materiali, corrispondono a 18.000€.

Stima definitiva.....€ 101.570,00 - € 18.000= € 83.570,00

VALORE COMPLESSIVO.....€ 358.650,00

SOGGETTO ESECUTIVO n°4

omissis, nato a Potenza il 20/07/1955 ed ivi residente alla via Maratea n°1 Piva omissis.

Immobili

A) Terreno in agro di Potenza alla c/da Piano del Mattino, riportato in Catasto al foglio 22, particella 9, pascolo - cespugli, classe 3 di mq 19770, RD € 8.17, RA € 6.13. Il cespite sopra menzionato è pervenuto all' omissis per i diritti in ragione di 1/3 in forza di atto di compravendita stipulato in data 10/07/1990, 14088/1452, reg. a Potenza il 19/07/1990 al num1611 e trascritto a Potenza il 21/07/1990 ai nn. 9534/8203 (vedi vis n. PZ0273185)

Immobile di cui al punto A)

Destinazione urbanistica e commerciabilità'

Il terreno ha come destinazione urbanistica E ossia zona agricola. Inoltre presenta una parte di area boschiva e una parte classificata zona R2/R3 ossia rischio medio e alto di frana.

Il suolo ha un medio grado di commerciabilità per le sue caratteristiche estrinseche, inoltre ha una buona capacità' edificatoria in quanto la sua estensione supera di gran lunga il lotto minimo previsto dal Regolamento Urbanistico.

Descrizione dei luoghi - Consistenza analitica e valutazione

Il terreno di mq 19.770 è sito a C. da Piano del Mattino.

Il suolo è accessibile tramite una strada rurale dissestata ed è sito in un contesto morfologico impervio.

Considerando i terreni di riferimento dello stesso segmento di mercato che hanno un intervallo di valore è da 6,00 € a 12,00 € al mq

e comparando questi al terreno in oggetto, valutandone le differenze ossia il soleggiamento, la morfologia, le culture praticate, l' accessibilità e infine la distanza dal centro urbano, la sottoscritta ha valutato come segue:

19770 mq x 10.00 € =€ 197.700,00

SOGGETTO ESECUTIVO n°5

omissis, nato a Potenza il 31/05/1965 ed ivi residente alla via delle Querce n. 4, C.F. omissis

Immobili

A) Appartamento in potenza alla via Adriatico n. 31, posto al piano secondo, scala A, contraddistinto con il numero interno 1, con relativa soffitta posta al 7 piano, identificato in Catasto al foglio 46, particella 840, sub 3, ctg A2, classe 4, vani 7, RC € 433.82

B) Locale garage sito in Potenza alla via Adriatico posto al piano terra, (ubicato nello stesso fabbricato dell'appartamento descritto al punto **A**) riportato in Catasto al foglio 46, particella 840, sub. 45, ctg C/6, classe 4, di mq. 25, RC € 54.23

I cespiti sopra descritti sono pervenuti al sig. omissis in forza di atto di assegnazione a rogito notar. di Addea in data 21/01/1997, rep. 14882, trascritto a Potenza il 15/02/1997 ai numeri 2385/2149.

Immobili di cui al punto A)

Destinazione urbanistica e conformità edilizia

Lo strumento urbanistico generale dal momento del pignoramento e alla data odierna risulta invariato, l'immobile è classificato come unità immobiliare A2 ossia "abitazioni di tipo civile".

Caratteristiche tipologiche dell'immobile

L'appartamento è di circa 130 mq ed è composto da un ingresso, cucina, salone, 2 wc, ripostiglio, tre camere da letto e da una soffitta di 8 mq.

L'immobile è rifinito da materiali medi, un pavimento in gres porcellanato, porte in legno e infissi esterni in legno.

L'impianto elettrico è a norma, il riscaldamento è autonomo.

L'appartamento è abbastanza luminoso.

Consistenza analitica e valutazione

Da un'attenta indagine di mercato è risultato che gli immobili ad uso residenziale nella zona interessata sono stimati da un minimo di 1200,00 € al mq ad un massimo di 2200,00 € al mq.

Considerando che l'immobile in questione è di circa 130 mq (lordi) - e un valore massimo di 2000,00 € al mq, il prezzo di partenza sarà di 260000,00 €.

Dalla formula:

$V = \text{prezzo} \times (\text{somma delle percentuali delle quattro caratteristiche})$

Analizzando le sue caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive e applicate le percentuali da tabella di riferimento, si ha una percentuale pari al 0,8% , a causa principalmente della posizione del sito, della scarsa presenza di collegamenti con il centro e della mancanza di servizi adeguati ad un insediamento abitativo di notevoli dimensioni, quindi avremo.

$$V = 260.000,00 \text{ €} \times 0.80 = \dots\dots\dots \text{€} \quad 208.000,00$$

Immobili di cui al punto B)

L'immobile, in catasto categoria C6, è di 25 mq con un soppalco di circa 8 mq ed è situato nella parte laterale dell'ingresso del fabbricato, in un ottima posizione.

L'unita' è stata valutata in maniera distinta, in quanto nella zona considerata la domanda di garage e posti auto è abbastanza elevata.

Considerando le unita' della stessa tipologia e tutte le sue caratteristiche, è stato valutato 1.200,00 al mq, quindi avremo:

$$V = 25 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €} \times = \dots\dots\dots \text{€} \quad 30.000,00$$

VALORE COMPLESSIVO.....€ 238.000,00

SOGGETTO ESECUTIVO n°6

La sig. omissis, nata a Guardia Perticara (PZ) il 24/10/1929, residente a Potenza alla via Maratea n. 1, C.F. omissis.

Immobili

A) Terreno in agro di Potenza alla località Tiera, di mq 5168 riportato in Catasto al foglio 6, particelle:377-380

Il cespite anzi descritto era di proprietà esclusiva del sig. omissis, nato a Potenza il 13/02/1924, in forza di atto di compravendita del 23/08/1965, trascritto a Potenza il 08/09/1965 al n. 331718. Dal predetto proprietario, deceduto in data 20/02/2003, è stato trasferito all'unica erede, omissis (moglie), avendo gli altri eredi rinunciato alla stessa, come da atto di accettazione di eredità del 25/05/2003, reg. 65079, trascritto a Potenza il 28/05/2003 ai nn. 12396/8175

Immobili di cui al punto A)

Destinazione urbanistica e commerciabilità'

Il terreno ha come destinazione urbanistica zona E ossia zona agricola e ha scarsa potenzialità edificatoria a causa della sua modesta estensione.

L'immobile ha un medio grado di commerciabilità per le sue caratteristiche estrinseche.

Descrizione dei luoghi - Consistenza analitica e valutazione

Il terreno di mq 5168 è sito a C. Tiera.

L'immobile è incolto ed è accessibile tramite la strada comunale.

Considerando i terreni di riferimento dello stesso segmento di mercato che hanno un intervallo di valore è da 3,00 € a 6,00 € al mq

e comparando questi al terreno in oggetto, valutandone le differenze ossia il soleggiamento, la morfologia, le culture praticate, l'accessibilità e infine la distanza dal centro urbano, la sottoscritta ha valutato come segue:

5168 mq x 4.00 € =€ 20.672,00

SOGGETTO ESECUTIVO n°7

Società "omissis" con sede in Potenza alla via Sicilia n. 53,

P. Iva omissis, numero REA omissis, rappresentata dall'Amministratore unico omissis, nata a Potenza il 22/10/1960, C.F. omissis, residente a Pignola alla c/da Petrucco n. 9/A.

Immobili

A) Appartamento uso ufficio in Potenza alla via Zara n. 112, posto al piano terra, riportato in Catasto al foglio 30, particella 728, sub 1, ctg A/10, classe 3, vani 2,5, RC € 710,13;

B) Appartamento uso ufficio in Potenza alla via Zara n. 114/116, posto al piano terra, riportato in Catasto al foglio 30, particella 728, sub 2, ctg A/10, classe 3, di vani 5, RC € 1420,26;

C) Locale garage in Potenza, posto al piano sottostrada alla via Zara, confinante con vano di accesso condominiale, vano autoclave, riportato in Catasto al foglio 30, particella 728, sub 39, ctg C/6, classe 4, di mq 18, RC € 41,21;

D) Locale garage in Potenza, posto al piano sottostrada alla via Zara, confinante con vano accesso condominiale, proprietà del sig. omissis, riportato in Catasto al foglio 30, particella 728, sub 47, ctg C/6, classe 4, di mq 33, RC € 71,58;

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla società "omissis" in forza di atto di compravendita dello 09/02/1989, reg. 4360, registrato a Potenza il 23/02/1989 al n. 514 e trascritto a Potenza lo 01/03/1989 ai nn 28 16/2396

(vedi vis n. PZ0276548, PZ0276552, PZ0276542, PZ0276546)

Immobile di cui al punto A)

Destinazione urbanistica e conformità edilizia

Lo strumento urbanistico generale dal momento del pignoramento e alla data odierna risulta invariato, l'immobile è classificato come unità immobiliare A10 ossia "appartamento uso ufficio".

Caratteristiche tipologiche dell'immobile

Il locale è di circa 143,75 mq ed è sito al piano terra di un fabbricato popolare, posto in un contesto popoloso.

L'immobile è locato, con regolare contratto, da una scuola di Danza, è composto da un ingresso, uno studio, due bagni, tre spogliatoi e una sala da ballo.

Il locale è rifinito da materiali medi, un pavimento in gres porcellanato e parquet nella sala, porte in cartongesso e infissi in alluminio, tutti i tramezzi sono in cartongesso.

L'impianto elettrico è a norma, il riscaldamento è autonomo.

L'immobile è abbastanza luminoso ed è facilmente accessibile da uno spazio condominiale antistante il fabbricato.

Consistenza analitica e valutazione

Da un'attenta indagine di mercato è risultato che gli immobili ad uso commerciale nella zona interessata sono stimati da un minimo di 1500,00 € al mq ad un massimo di 2000,00 € al mq.

Considerando che l'immobile in questione è di circa 143,75 mq (lordi) - e un valore massimo di 2000,00 € al mq, il prezzo di partenza sarà di 287.500,00 €.

Dalla formula: $V = \text{prezzo} \times (\text{somma delle percentuali delle quattro caratteristiche})$

Analizzando le sue caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive e applicate le percentuali da tabella di riferimento, si ha una percentuale pari al 0,85%, a causa principalmente della posizione del sito, della scarsa presenza di collegamenti con il centro e della mancanza di servizi adeguati ad un insediamento abitativo di notevoli dimensioni, quindi avremo.

$$V = 287.500,00 \text{ €} \times 0.85 = \dots\dots\dots \text{€ } 244.375,00$$

Immobile di cui al punto B)

Destinazione urbanistica e conformità edilizia

Lo strumento urbanistico generale dal momento del pignoramento e alla data odierna risulta invariato, l'immobile è classificato come unità immobiliare A/10 ossia "appartamento uso ufficio".

Caratteristiche tipologiche dell'immobile

Il locale è di circa 68,97 mq ed è sito nella parte antistante un fabbricato popolare, posto in un contesto popoloso. L'immobile è abbastanza luminoso ed è facilmente accessibile poiché prospetta su Piazza Zara.

Consistenza analitica e valutazione

Da un'attenta indagine di mercato è risultato che gli immobili ad uso commerciale nella zona interessata sono stimati da un minimo di 1500,00 € al mq ad un massimo di 2000,00 € al mq.

Considerando che l'immobile in questione è di circa 68,97 mq (lordi) - e un valore massimo di 2000,00 € al mq, il prezzo di partenza sarà di 137.940,00 €.

Dalla formula: $V = \text{prezzo} \times (\text{somma delle percentuali delle quattro caratteristiche})$

Analizzando le sue caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive e applicate le percentuali da tabella di riferimento, si ha una percentuale pari al 0,9% , a causa principalmente della posizione del sito, quindi avremo.

$$V = 137.940,00 \text{ €} \times 0,9 = \dots\dots\dots \text{€ } 124.146,00$$

Immobili di cui ai punti C) e D)

Gli immobili, sono rispettivamente di 33mq e 18 mq , situati nel piano sottostrada del fabbricato e accessibili tramite una rampa.

Considerando i garage di riferimento dello stesso segmento di mercato che hanno un intervallo di valore è da 500,00 € a 800,00 € al mq

e comparando questi agli immobili in oggetto, valutandone le differenze ,la sottoscritta ha valutato come segue:

$$V = 700,00 \text{ €} \times 33\text{mq} = \dots\dots\dots \text{€ } 23.100,00$$

$$V = 700,00 \text{ €} \times 18\text{mq} = \dots\dots\dots \text{€ } 12.600,00$$

$$\text{VALORE COMPLESSIVO} \dots\dots\dots \text{€ } 404.221,00$$

RIEPILOGO -valore complessivo dei cespiti per soggetto esecutivo

Soggetto esecutivo n.1- omissis€ 79.451,26

- Terreno di mq 3787, nel Comune di Tito (PZ) alla località S. Aloja n° 64, riportato in catasto al foglio 25 particelle 387 - 388 - 389 - 390 e 29.

Soggetto esecutivo n.2 - omissis€ 970.908,00

- Appartamento in Potenza alla via Firenze n° 52, posto al piano 3 contraddistinto con il numero int. 6, con relativa soffitta posta al 4 piano, identificati in Catasto al foglio 29, part. 754 - sub 26 ctg A3 classe 4, di vani 7,5 - RC € 464,81 (vedi vis PZ0273193);
- Fabbricato rurale in Potenza alla località Cugno del Finocchio entrostante la particella 23 del foglio 79 (vedi planimetria allegata).
- Terreni in agro di Potenza alla c/da Cugno del Finocchio, riportati in Catasto al foglio 79 particelle:
 - 16 - 23 (in parte) - 15 - 174, seminativo mq 28257
 - 23 (restante parte) - 175 - 144, pascolo mq 23777

TOT mq 52034

Soggetto esecutivo n.3 - Sig. omissis e omissis € 358.650,00

- Fabbricato in Avigliano (PZ) alla località Sarnelli, costituito da n. 3 unità immobiliari, adibito per civile abitazione, identificato in catasto al foglio 35, particelle:

- 382 sub 3, ctg A/4, classe 5, vani 3,5 (sottotetto)
 - 382 sub 5, ctg C/1, classe 3, mq 69 (piano terra)
 - 382 sub 4, ctg A/4, classe 4, di vani 4 (piano seminterrato)
- (vedi vis n. PZ0276515 - PZ0276516 - PZ0276518)
- Fabbricato in Avigliano (PZ) alla località Sarnelli, costituito da n. 3 unità immobiliari, riportato in catasto al foglio 35, particelle:
- 1102 sub 1, ctg C/2, classe 3, di mq. 23 (garage)
 - 1102 sub 3, ctg C/2, classe 1, di mq. 21 (cantina)
 - 1102 sub 4 (ex sub 2), ctg C/1 di mq 23 (locale)
- (vedi vis n. PZ0276519 - PZ0276520 - PZ0276524 - PZ02765)
- Fabbricato adibito a garage, in Avigliano (PZ) alla località Sarnelli, identificato in Catasto al foglio 35, particella 2185 ex 711, ctg C/6, classe 1, di mq. 44.
- (vedi vis n. PZ0276492 - PZ0279542 - PZ0279551)
- Terreno in agro di Avigliano, località Macchia, riportato in Catasto al foglio 58. particella 564, pascolo - arbor, di mq 564
- (Vedi vis n. PZ0276495)
- Terreno in agro di Avigliano località Masseria Imperatore, riportato in Catasto al foglio n. 7, part. 162, seminativo di mq. 3335
- (vedi vis n. PZ0276488)
- Terreno in agro di Potenza alla località Sant' Antonio la Macchia, di mq 2902, con entrostanti due capannoni, riportato in Catasto al foglio 32 particelle:1006 - 1011
- (vis n. PZ0279493 - PZ0279497).

Soggetto esecutivo n.4 - omissis€ 197.700,00

- Terreno in agro di Potenza alla c/da Piano del Mattino, riportato in Catasto al foglio 22, particella 9, pascolo - cespugl, classe 3 di mq 19770, RD € 8.17, RA € 6.13

Soggetto esecutivo n.5 -Sig. omissis -.....€ 238.000,00

- Appartamento in potenza alla via Adriatico n. 31, posto al piano secondo, scala A, contraddistinto con il numero interno 1, con relativa soffitta posta al 7 piano, identificato in Catasto al foglio 46, particella 840, sub 3, ctg A2, classe 4, vani 7, RC € 433.82;
- Locale garage sito in Potenza alla via Adriatico posto al piano terra, (ubicato nello stesso fabbricato dell'appartamento descritto al punto A) riportato in Catasto al foglio 46, particella 840, sub. 45, ctg C/6, classe 4, di mq. 25, RC € 54.23

Soggetto esecutivo n.6 -Sig. omissis€ 20.672,00

- Terreno in agro di Potenza alla località Tiera, di mq 5168 riportato in Catasto al foglio 6, particelle: 377-380

Soggetto esecutivo n.7 - omissis€ 404.221,00

- Appartamento uso ufficio in Potenza alla via Zara n. 112, posto al piano terra, riportato in Catasto al foglio 30, particella 728, sub 1, ctg A/10, classe 3, vani 2,5, RC € 710,13;

- Appartamento uso ufficio in Potenza alla via Zara n. 114/116, posto al piano terra, riportato in Catasto al foglio 30, particella 728, sub 2, ctg A/10, classe 3, di vani 5, RC € 1420.26;
- Locale garage in Potenza, posto al piano sottostrada alla via Zara, confinante con vano di accesso condominiale, vano autoclave, riportato in Catasto al foglio 30, particella 728, sub 39, ctg C/6, classe 4 , di mq 19, RC € 41.21;
- Locale garage in Potenza, posto al piano sottostrada alla via Zara, confinante con vano accesso condominiale, proprietà del sig. omissis, omissis, riportato in Catasto al foglio 30, particella 728, sub 47, ctg C/6, classe 4, di mq 33, RC € 71.58.