

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

G.E. DOTT.SSA EMANUELA MUSI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 66/2010 R.G.E. / N. 180/2011 REG. C.T.U.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA AL RAPPORTO DI STIMA

PROMOSSA DA

ITALFONDIARIO S.p.

A CARICO DI

CUSTODE GIUDIZIARIO

Data di conferimento dell'incarico: 03.02.2012

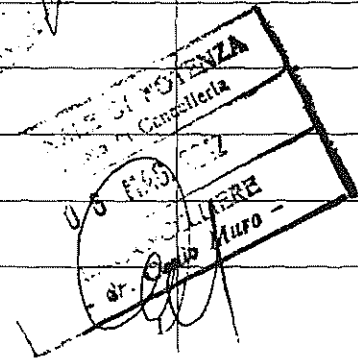
Rinvio prossima udienza dal G.E.: 06.07.2012

Il C.T.U.

(Ing. Michele Bevilacqua)



Potenza, 28.03.2012



Allegati:

- Raccomandate a / r
 - Verbali sopralluoghi
 - Copia ex contratto di locazione locale commerciale similare (sub 129)
 - Reperto fotografico anche in formato digitale
 - Specifica Onorario
- +
- Planimetrie e visure catastali nel C.U. del Comune di Potenza

PREMESSA

Con provvedimento del 21.09.2011, il sottoscritto Ing. Michele Bevilacqua, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato dal Giudice Emanuela Musi, C.T.U. al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati nel verbale d'udienza del 03.02.2012.

Successivamente, esaminati gli atti di causa, fissava l'accesso ai luoghi oggetto del procedimento per le ore 8,30 del giorno 21.02.2012, invitando a presenziare alle attività tutte le parti, a mezzo raccomandate A.R. e dirette rispettivamente al legale [redacted] al Custode Giudiziario [redacted] al Legale Rappresentante della [redacted] alle Sig.re [redacted] al Legale Rappresentante della [redacted]

A tale sopralluogo sono intervenuti [redacted] ed il Sig. [redacted] [redacted] a qualità di Responsabile della Regione Basilicata della Società [redacted]

Non è stato possibile accedere ai beni di proprietà delle [redacted] [redacted] quanto le raccomandate a.r. loro inviate presso gli indirizzi riportati in atti, non sono state recapitate risultando sconosciute al postino; analogamente non è stato possibile accedere nei locali della [redacted] in quanto il legale rappresentante non è stato presente.

Con successiva notifica a mezzo di raccomandata a.r., da parte del Custode Giudiziario ed a seguito di successivo sopralluogo in data 21.03.2012 sono intervenute le [redacted]

Sulla scorta degli atti cui è procedimento, lo scrivente C.T. effettuava ogni

constatazione utile e necessaria al fine di poter correttamente adempiere all'incarico conferito.

Ciò premesso relaziona alla S.V. e determina quanto appresso.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione specificando:



- Dati di pignoramento**
- Stato Civile e Regime Patrimoniale dei debitori**
- Consistenza e ubicazione immobili**
- Identificazione catastale**
- Confini**
- Proprietà**
- Provenienza dei beni**
- Atti pregiudiziali**
- Regime fiscale**
- Indagine amministrativa / Gestione condominiale**
- Situazione occupazionale / Godimento dei beni**
- Descrizione sommaria dei beni**
- Consistenza commerciale**
- Criteri di Stima / Valutazione**
- Eventuali canoni a cui potrebbero essere locati gli immobile pignorati**
- Formazione lotti**
- Sintesi**

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di precetto, notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notifiche presso la Corte di Appello di Potenza il 09.04.2010 alla [redacted] il 15.03.2010, il 26.03.2010 ed il 06.03.2010 rispettivamente alla [redacted] alla Società [redacted] a questi ultimi unitamente a copia conforme ed esecutiva del contratto di mutuo per Notaio Di Lizia Rep. 16009 e Racc. 2192), è stato intimato al predetto debitore il pagamento, nei termini di legge, della complessiva somma di €. 1.959.797,69, oltre interessi fino al soddisfo, sotto pena, in mancanza, di esecuzione forzata anche nei confronti dei terzi proprietari, [redacted]; poichè l'intimazione è rimasta senza effetto l'Italfondiaro S.p.A. ha sottoposto a pignoramento immobiliare con accessioni, pertinenze, addizioni, costruzioni, adiacenze, servitù attive e passive, diritti e ragioni, nulla escluso ed eccettuato, i seguenti beni di proprietà di [redacted] in persona del suo legale rappresentante pro- tempore, [redacted] con sede in [redacted] nel Comune di Potenza - Viale dell'Unicef - Via Vaccaro:

- 1) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 48 Cat. C/6 mq. 19,00 p. S2
- 2) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 49 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S2
- 3) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 50 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S2
- 4) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 51 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S2
- 5) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 52 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S2
- 6) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 53 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S2
- 7) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 54 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S2

| | |
|-----|--|
| 8) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 55 Cat. C/6 mq. 41,00 p. S2 |
| 9) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 56 Cat. C/6 mq. 14,00 p. S2 |
| 10) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 57 Cat. C/6 mq. 28,00 p. S2 |
| 11) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 58 Cat. C/6 mq. 29,00 p. S2 |
| 12) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 59 Cat. C/6 mq. 45,00 p. S2 |
| 13) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 60 Cat. C/6 mq. 14,00 p. S1 |
| 14) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 61 Cat. C/6 mq. 14,00 p. S1 |
| 15) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 62 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 16) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 63 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 17) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 64 Cat. C/6 mq. 11,00 p. S1 |
| 18) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 65 Cat. C/6 mq. 11,00 p. S1 |
| 19) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 66 Cat. C/6 mq. 15,00 p. S1 |
| 20) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 67 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 21) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 68 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 22) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 72 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 23) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 73 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 24) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 74 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 25) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 75 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 26) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 78 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 27) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 79 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 28) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 80 Cat. C/6 mq. 11,00 p. S1 |
| 29) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 81 Cat. C/6 mq. 11,00 p. S1 |
| 30) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 82 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 31) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 83 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 32) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 84 Cat. C/6 mq. 14,00 p. S1 |

| | |
|-----|---|
| 33) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 85 Cat. C/6 mq. 14,00 p. S1 |
| 34) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 87 Cat. C/6 mq. 14,00 p. S1 |
| 35) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 88 Cat. C/6 mq. 14,00 p. S1 |
| 36) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 89 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 37) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 90 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 38) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 91 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 39) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 92 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 40) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 93 Cat. C/6 mq. 19,00 p. S1 |
| 41) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 94 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 42) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 95 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 43) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 96 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 44) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 97 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 45) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 98 Cat. C/6 mq. 25,00 p. S1 |
| 46) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 99 Cat. C/6 mq. 23,00 p. S1 |
| 47) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 100 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 48) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 101 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 49) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 102 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 50) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 103 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 51) | - Locale commerciale sito nel Comune di Potenza, Località Gallitello, Viale dell'Unicef – Via Vaccaro in Catasto al Foglio 47 P.IIa 2256 Sub 128 Cat. C/1 avente una superficie di mq. 58,00 (cinquantotto) di proprietà   |
| 52) | Locale commerciale sito nel Comune di Potenza, località Gallitello, Viale dell'Unicef – Via Vaccaro in Catasto al F.lo 47 P.IIa 2256 sub 127 |

Cat. C/1 Cl. 12 R. C. 1.710,40 avente una superficie di mq. 58,00

(cinquatotto) circa, ubicata al piano secondo, distinto nel Catasto

Fabbricati di detto Comune in ditta [REDACTED]

53) - Porzione di fabbricato urbano in Comune di Potenza, Località

Gallitello, Viale dell'Unicef - Via Vaccaro piano 3, costituita da locale ad

uso Ufficio della consistenza Catastale di vani sette, ubicato al piano terzo,

distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune in ditta [REDACTED]

[REDACTED] in persona del suo legale

rappresentante pro-tempore, [REDACTED],

[REDACTED] al Foglio 47, Particella 2256, Subalterno 132,

Categ. A/10, Cl. 4, Consistenza vani sette, R.C. €. 2.331,80.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEI SOGGETTI

ESECUTATI:

1) - [REDACTED] con sede in Potenza in persona del suo legale
rappresentante pro-tempore [REDACTED], domiciliato in

2) - [REDACTED] residente in [REDACTED]

3) - [REDACTED]

4) - [REDACTED]

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Il compendio pignorato risulta così costituito:

- 1) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 48 Cat. C/6 mq. 19,00 p. S2
- 2) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 49 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S2
- 3) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 50 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S2
- 4) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 51 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S2
- 5) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 52 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S2
- 6) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 53 Cat. C/6 mq. 14,00 p. S2
- 7) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 54 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S2
- 8) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 55 Cat. C/6 mq. 41,00 p. S2
- 9) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 56 Cat. C/6 mq. 14,00 p. S2
- 10) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 57 Cat. C/6 mq. 28,00 p. S2
- 11) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 58 Cat. C/6 mq. 29,00 p. S2
- 12) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 59 Cat. C/6 mq. 45,00 p. S2
- 13) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 60 Cat. C/6 mq. 14,00 p. S1
- 14) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 61 Cat. C/6 mq. 14,00 p. S1
- 15) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 62 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1
- 16) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 63 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1
- 17) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 64 Cat. C/6 mq. 11,00 p. S1
- 18) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 65 Cat. C/6 mq. 11,00 p. S1
- 19) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 66 Cat. C/6 mq. 15,00 p. S1
- 20) - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 67 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1

- | | |
|-----|--|
| 21) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 68 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 22) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 72 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 23) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 73 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 24) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 74 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 25) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 75 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 26) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 78 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 27) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 79 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 28) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 80 Cat. C/6 mq. 11,00 p. S1 |
| 29) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 81 Cat. C/6 mq. 11,00 p. S1 |
| 30) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 82 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 31) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 83 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 32) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 84 Cat. C/6 mq. 14,00 p. S1 |
| 33) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 85 Cat. C/6 mq. 14,00 p. S1 |
| 34) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 87 Cat. C/6 mq. 14,00 p. S1 |
| 35) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 88 Cat. C/6 mq. 14,00 p. S1 |
| 36) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 89 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 37) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 90 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 38) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 91 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 39) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 92 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 40) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 93 Cat. C/6 mq. 19,00 p. S1 |
| 41) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 94 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 42) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 95 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 43) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 96 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 44) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 97 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 45) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 98 Cat. C/6 mq. 25,00 p. S1 |

46) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 99 Cat. C/6 mq. 23,00 p. S1

47) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 100 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1

48) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 101 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1

49) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 102 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1

50) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 103 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1

51) - Locale commerciale sito nel Comune di Potenza, Località Gallitello,

Viale dell'Unicef – Via Vaccaro in Catasto al Foglio 47 P.IIa 2256 Sub

128 Cat. C/1 avente una superficie di mq. 58,00 (cinquantotto);

52) - Locale commerciale sito nel Comune di Potenza, località Gallitello,

Viale dell'Unicef – Via Vaccaro in Catasto al F.lo 47 P.IIa 2256 sub

127

Cat. C/1 Cl. 12 R. C. 1.710,40 avente una superficie di mq. 58,00

(cinquantotto) circa;

53) - Porzione di fabbricato urbano in Comune di Potenza, Località Gallitello,

Viale dell'Unicef – Via Vaccaro piano 3, costituita da locale ad uso

Ufficio della consistenza Catastale di vani sette, ubicato al piano terzo.

L'altezza interna delle autorimesse risulta di circa 3,00 metri; i

pavimenti sono in battuto di cemento, le pareti intonacate, le porte in acciaio

del tipo basculanti ma sprovviste di impianto elettrico e idrico.

I locali commerciali di cui al Sub 127 e 128 sono collocati al secondo
primo, a cui si accede mediante una scala in c.a. interna, mobile ed
ascensore.

Essi sono in buone condizioni di manutenzione, dotati di pareti divisorie in
cartongesso; soltanto il locale commerciale posto XXXXXXXXXX

provvisto di impianto idrico, di condizionamento e di servizi igienici (il locale non è ventilato); dislocati al terzo piano e in buono stato di manutenzione essendo utilizzato dalla Società per le proprie attività finanziarie.

Regolarità urbanistica: I fabbricati sono stati costruiti ed ultimati presumibilmente negli anni novanta.

Effettuate opportune ricerche, risultano regolarmente autorizzati; tuttavia è stata avanzata richiesta di variante attualmente non ancora approvata dal Comune; non risultano rilasciati certificati di agibilità.

Non risulta inoltre che sia stata presentata istanza di condono edilizio, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

La zona di collocazione risulta particolarmente appetibile e/o qualificante, poichè trovansi sulla Via del Gallitello, sede di numerose attività commerciali; è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria, anche abbondanza di verde.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato:

Lo stato in natura degli immobili rispecchia sostanzialmente la situazione rappresentata sulle planimetrie in atti catastali; come già affermato, i due locali commerciali Sub 127 e Sub 128 di proprietà delle e quindi non corrispondenti a quanto identificato in Catasto.

- Esistenza di parti comuni e servitù?:

I beni oggetto sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trovano, con ogni accessione, accessorio, adiacenze, dipendenze, pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive e come esistenti ed aventi ragione legale, di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi; la comproprietà di tutto e ciò è di uso e servizio comune per legge, destinazione e per i titoli di provenienza ed in particolare la proprietà sopra l'area su cui insistono i fabbricati.

PROVENIENZA DEI BENI

- Tutti gli immobili sopra descritti sono parte di un fabbricato a più livelli edificato dalla [REDACTED], in esecuzione a concessione edilizia prat. N. 240, Prot. Gen. 18146 del Comune di Potenza in data 22.03.1993, su are distinta in Catasto Terreni del Comune di Potenza al F.lo 47 P.IIa 2256; essa è pervenuta alla [REDACTED] con sede in Potenza in forza di atto conferimento beni a rogito notar Antonio Di Lizia da Potenza in data 12 Novembre 1991, Rep. N. 2364/658, ivi registrato il 02 Dicembre 1991 ed ivi trascritto il 12 Febbraio 1992 ai nn. 3042/2801.

L'unità immobiliare distinta in Catasto al F.lo 47, P.IIa 2256 Sub 127 in forza di atto di compravendita a rogito notar Antonio Di Lizia da Potenza in data 04.03.1996, Rep. N. 24439/3470, reg.to ivi il 21.03.1996 al n. 755 ed ivi trascritto il 03.04.1996 ai nn. 4368/3909, a favore di [REDACTED] a [REDACTED].

L'unità immobiliare distinta in Catasto al F.lo 47, P.IIa 2256 Sub 128 in forza di atto di compravendita a rogito notar Antonio Di Lizia da Potenza in data 04.03.1996, Rep. N. 24439/3470, reg.to ivi il 21.03.1996 al n. 755 ed ivi

trascritto il 03.04.1996 ai nn. 4367/3908, [REDACTED]

[REDACTED] coniugata in comunione legale dei beni;

L'unità immobiliare distinta in Catasto al F.lo 47, P.lla 2256 Sub 132 in forza di atto di compravendita a rogito notar Beatrice Simone da Potenza in data 23.04.1996, Rep. N. 23540, trascritto ivi il 04.05.1996 ai nn. 5789/6158, a favore di [REDACTED]

STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DI ACQUISTO DEI BENI

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A carico degli immobili descritti risultano:

- 1) - Ipoteca volontaria iscritta a Potenza il 20.05.1994 ai nn. 7268/428 in forza di contratto a rogito notar Antonio Di Lizia a favore della Carical della somma di Lit. 22.537.500.000;
- 2) - Ipoteca legale iscritta a Potenza il 18 Marzo 2008 ai nn. 5079/1472, a favore di Equitalia Basilicata della somma di €. 988.142,36;
- 3) - Ipoteca legale iscritta a Potenza il 17 Dicembre 2008 a favore di Equitalia Basilicata della somma di €. 1.713.991,12;
- 4) - Pignoramento esattoriale trascritto a Potenza il 04.05.2009 a favore

di Equitalia Basilicata contro [REDACTED]

5) - Pignoramento esattoriale trascritto a Potenza il 25.05.2009 a favore

di Equitalia Basilicata [REDACTED]

6) - Pignoramento immobiliare trascritto a Potenza il 08.06.2010 a

favore di Italfondario [REDACTED]

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a Tassa di Registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA / GESTIONE CONDOMINIALE

Il sottoscritto ha assunto informazioni presso l'U.T. del Comune di Potenza in ordine agli immobili in Potenza; il responsabile dell'ufficio non ha fornito esaurienti informazioni; tutti gli immobili sopra descritti sono parte di un fabbricato a più livelli edificato dalla [REDACTED] in esecuzione a concessione edilizia Prat. N. 240, Prot. Gen. 18146 del Comune di Potenza in data 22.03.1993, su area distinta nel Catasto Terreno al Foglio 47 Part. 2256 -Ente Urbano - di are 22.98.

[REDACTED] hanno dichiarato di non aver pagato le rate condominiali e dell'I.C.I.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Le autorimesse risultano in possesso [REDACTED]

Il locale commerciale sito nel Comune di Potenza, Località Gallitello,

Viale dell'Unicef - Via Vaccaro in Catasto al Foglio 47 P.IIa 2256

| | |
|--|---|
| | Sub 128 Cat. C/1 avente una superficie di mq. 58,00 (cinquantotto) |
| | risulta non locato; |
| | Il locale commerciale sito nel Comune di Potenza, località Gallitello, |
| | Viale dell'Unicef – Via Vaccaro in Catasto al F.lo 47 P.IIa 2256 sub |
| | 127 Cat. C/1 Cl. 12 R. C. 1.710,40 avente una superficie di mq. |
| | 58,00 (cinquantotto) circa risulta non locato; |
| | La porzione di fabbricato urbano in Comune di Potenza, Località |
| | Gallitello, Viale dell'Unicef – Via Vaccaro piano 3, costituita da locale ad |
| | uso Ufficio della consistenza Catastale di vani sette, ubicato al piano terzo è |
| | utilizzato dalla ██████████ per le proprie attività. |
| | ***** |
| | DESCRIZIONE DEI BENI |
| | Le autorimesse sono in buono stato di manutenzione; tuttavia si |
| | riscontrano delle infiltrazioni di acqua piovana dai muri perimetrali; non si |
| | denotano lesioni alle strutture. |
| | Il locale commerciale sito nel Comune di Potenza, al Foglio 47 P.IIa |
| | 2256 Sub 128 Cat. C/1 avente una superficie di mq. 58,00 (cinquantotto) |
| | circa, risulta in buono stato di manutenzione ma sprovvisto di pareti |
| | divisorie delimitanti la proprietà, nonché di servizi igienici |
| | Il locale commerciale sito nel Comune di Potenza, località Gallitello, |
| | Viale dell'Unicef – Via Vaccaro in Catasto al F.lo 47 P.IIa 2256 sub 127 |
| | Cat. C/1 Cl. 12 R. C. 1.710,40 avente una superficie di mq. 58,00 |
| | (cinquantotto) circa, risulta in buono stato di manutenzione ma sprovvisto di |
| | pareti divisorie delimitanti la proprietà ma dotato di servizi igienici ed |
| | impianto di condizionamento. |

| | |
|---|----|
| Porzione di fabbricato urbano in Comune di Potenza, Località | |
| Gallitello, Viale dell'Unicef – Via Vaccaro piano 3, costituita da locale ad | |
| uso Ufficio della consistenza Catastale di vani sette, ubicato al piano terzo. | |
| Ha un'altezza di circa m. 2,70; i pavimenti sono del tipo in gres ceramico, | |
| infissi interni in legno ed esterni in alluminio; il riscaldamento è autonomo e | |
| funzionante a gas metano. | |
| Sono evidenti disagi anche per realizzare i servizi igienici opportunamente | |
| ventilati nei due locali commerciali sub 127 e 128 in quanto la distribuzione | |
| planimetrica non è ottimale. | |
| Il contesto urbano circostante presenta destinazione principalmente | |
| commerciale; i mezzi pubblici sono molto frequenti. | |
| Non si denotano lesioni alle murature ed ai solai. | |
| ***** | |
| CONSISTENZA COMMERCIALE | |
| La superficie commerciale dei beni in oggetto, puramente a titolo | |
| indicativo, è la seguente: | |
| 1) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 48 mq. 19,00 p. S2 | |
| 2) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 49 mq. 13,00 p. S2 | |
| 3) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 50 mq. 13,00 p. S2 | |
| 4) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 51 mq. 13,00 p. S2 | |
| 5) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 52 mq. 13,00 p. S2 | |
| 6) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 53 mq. 13,00 p. S2 | |
| 7) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 54 mq. 13,00 p. S2 | |
| 8) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 55 mq. 41,00 p. S2 | |
| 9) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 56 mq. 14,00 p. S2 | |
| | 17 |

| | |
|-----|---|
| 10) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 57 mq. 28,00 p. S2 |
| 11) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 58 mq. 29,00 p. S2 |
| 12) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 59 mq. 45,00 p. S2 |
| 13) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 60 mq. 14,00 p. S1 |
| 14) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 61 mq. 14,00 p. S1 |
| 15) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 62 mq. 13,00 p. S1 |
| 16) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 63 mq. 13,00 p. S1 |
| 17) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 64 mq. 11,00 p. S1 |
| 18) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 65 mq. 11,00 p. S1 |
| 19) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 66 mq. 15,00 p. S1 |
| 20) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 67 mq. 13,00 p. S1 |
| 21) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 68 mq. 13,00 p. S1 |
| 22) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 72 mq. 13,00 p. S1 |
| 23) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 73 mq. 13,00 p. S1 |
| 24) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 74 mq. 13,00 p. S1 |
| 25) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 75 mq. 13,00 p. S1 |
| 26) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 78 mq. 13,00 p. S1 |
| 27) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 79 mq. 13,00 p. S1 |
| 28) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 80 mq. 11,00 p. S1 |
| 29) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 81 mq. 11,00 p. S1 |
| 30) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 82 mq. 13,00 p. S1 |
| 31) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 83 mq. 13,00 p. S1 |
| 32) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 84 mq. 14,00 p. S1 |
| 33) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 85 mq. 14,00 p. S1 |
| 34) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 87 mq. 14,00 p. S1 |

| | |
|-----|---|
| 35) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 88 mq. 14,00 p. S1 |
| 36) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 89 mq. 13,00 p. S1 |
| 37) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 90 mq. 13,00 p. S1 |
| 38) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 91 mq. 13,00 p. S1 |
| 39) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 92 mq. 13,00 p. S1 |
| 40) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 93 mq. 19,00 p. S1 |
| 41) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 94 mq. 13,00 p. S1 |
| 42) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 95 mq. 13,00 p. S1 |
| 43) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 96 mq. 13,00 p. S1 |
| 44) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 97 mq. 13,00 p. S1 |
| 45) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 98 mq. 25,00 p. S1 |
| 46) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 99 mq. 23,00 p. S1 |
| 47) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 100 mq. 13,00 p. S1 |
| 48) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 101 mq. 13,00 p. S1 |
| 49) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 102 mq. 13,00 p. S1 |
| 50) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 103 Cat. C/6 mq. 13,00 p. S1 |
| 51) | - Locale commerciale sito nel Comune di Potenza, al Foglio 47 P.IIa 2256 128 Cat. C/1 avente una superficie di mq. 58,00 (cinquantotto); |
| 52) | - Locale commerciale sito nel Comune di Potenza, località Gallitello, Viale dell'Unicef – Via Vaccaro in Catasto al F.lo 47 P.IIa 2256 sub 127 Cat. C/1 Cl. 12 R. C. 1.710,40 avente una superficie di mq. 58,00 (cinquantotto) circa; |
| 53) | - Porzione di fabbricato urbano in Comune di Potenza, Località Gallitello, Viale dell'Unicef – Via Vaccaro piano 3, costituita da |

locale ad uso Ufficio della consistenza Catastale di vari sette,

ubicato al piano terzo ha una superficie di mq. 140,00 circa.

La determinazione delle superficie è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le relative pertinenze sono stimate definitivamente "a corpo".

CRITERI DI STIMA / VALUTAZIONE

Si procede a stimare l'area in oggetto adottando due diverse modalità:

- * Metodo sintetico comparativo con immobili omogenei, oggetto di libero trasferimento, per l'abitazione;

Il procedimento estimativo detto "sintetico comparativo", è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, dotazione di impianti, stato di manutenzione, conservazione e situazione locatizia.

Attualmente tutti gli immobili oggetto di espropriazione risultano utilizzati e/o gestiti dall'esecutato e dalla sua famiglia e pertanto verranno considerati liberi e non locati.

Nello specifico, per quanto possibile, per i fabbricati si è fatto riferimento, alla banca dati delle quotazioni immobiliari per entrambe le tipologie di

immobili, alle informazioni assunte da operatori del settore edilizio, tecnici e/o costruttori.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Valutazioni

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento stimati "a corpo" se pur con il metodo della misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto dei costi presunti già descritti, calcolati alla data della presente relazione.

In seguito all'assunzione di tali informazioni, è emerso che:

- Le autorimesse in Via Vaccaro, simili, nuove e libere sono quotate (e vendute) da €. 1.200,00 a 1.400,00 circa al metro quadrato; le attività commerciali da 2.000 a 2.500 €/mq

Pertanto, tenendo conto dello stato di conservazione, delle finiture interne, della vetustà, della posizione nel contesto urbano ed extraurbano della presenza di accessori indiretti (l'area non consente agevolmente di parcheggiare veicoli di dimensioni medio/grandi costituisce un enorme svantaggio, inoltre l'immobile è sprovvisto di ascensore), lo scrivente ritiene che per i suddetti immobili possa assumersi quale più probabile valore unitario di mercato rispettivamente l'importo di €. 2.400 al metro quadrato.

| |
|--|
| Assumendo questi “valori di riferimento” ed operando poi le “correzioni |
| riduttive (tenendo conto dello stato morosità di alcune rate I.C.I. e TARSU) |
| ed eventuali aggiuntive percentuali per i vari elementi componenti, avremo |
| che il valore della “piena proprietà” ipotizzata sarà pari a: |
| 1) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 48 mq. 19,00 p. S2 |
| 1.400 €/mq x 0,90 x 19,00 mq = € 23.940 in c.t. € 24.000,00 |
| 2) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 49 mq. 13,00 p. S2 |
| 1.400 €/mq x 0,90 x 13,00 mq = € 16.380 in c.t. € 16.500,00 |
| 3) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 50 mq. 13,00 p. S2 |
| 1.400 €/mq x 0,90 x 13,00 mq = € 16.380 in c.t. € 16.500,00 |
| 4) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 51 mq. 13,00 p. S2 |
| 1.400 €/mq x 0,90 x 13,00 mq = € 16.380 in c.t. € 16.500,00 |
| 5) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 52 mq. 13,00 p. S2 |
| 1.400 €/mq x 0,90 x 13,00 mq = € 16.380 in c.t. € 16.500,00 |
| 6) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 53 mq. 13,00 p. S2 |
| 1.400 €/mq x 0,90 x 14,00 mq = € 16.380 in c.t. € 16.500,00 |
| 7) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 54 mq. 13,00 p. S2 |
| 1.400 €/mq x 0,90 x 13,00 mq = € 16.380 in c.t. € 16.500,00 |
| 8) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 55 mq. 41,00 p. S2 |
| 1.400 €/mq x 0,90 x 41,00 mq = € 51.660 in c.t. € 52.000,00 |
| 9) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 56 mq. 14,00 p. S2 |
| 1.400 €/mq x 0,90 x 14,00 mq = € 17.640 in c.t. € 18.000,00 |
| 10) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 57 mq. 28,00 p. S2 |
| 1.400 €/mq x 0,90 x 28,00 mq = € 35.280 in c.t. € 36.000,00 |
| 11) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 58 mq. 29,00 p. S2 |

| | | |
|-----|---|--|
| | 1.400 €/mq x 0,90 x 29,00 mq = € 36.540 in c.t. € 37.000,00 | |
| 12) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 59 mq. 45,00 p. S2 | |
| | 1.400 €/mq x 0,90 x 45,00 mq = € 56.700 in c.t. € 57.000,00 | |
| 13) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 60 mq. 14,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 14,00 mq = € 19.600 in c.t. € 20.000,00 | |
| 14) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 61 mq. 14,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 14,00 mq = € 19.600 in c.t. € 20.000,00 | |
| 15) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 62 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 in c.t. € 18.500,00 | |
| 16) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 63 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 in c.t. € 18.500,00 | |
| 17) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 64 mq. 11,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 11,00 mq = € 15.400 in c.t. € 16.000,00 | |
| 18) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 65 mq. 11,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 11,00 mq = € 15.400 in c.t. € 16.000,00 | |
| 19) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 66 mq. 15,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 15,00 mq = € 21.000 in c.t. € 21.000,00 | |
| 20) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 67 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 in c.t. € 18.500,00 | |
| 21) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 68 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 in c.t. € 18.500,00 | |
| 22) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 72 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 in c.t. € 18.500,00 | |
| 23) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 73 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 in c.t. € 18.500,00 | |

| | | |
|-----|---|----------------------------|
| 24) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 74 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. € 18.500,00 |
| 25) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 75 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. € 18.500,00 |
| 26) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 78 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. € 18.500,00 |
| 27) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 79 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. € 18.500,00 |
| 28) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 80 mq. 11,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 11,00 mq = € 15.400 | in c.t. € 16.000,00 |
| 29) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 81 mq. 11,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 11,00 mq = € 15.400 | in c.t. € 16.000,00 |
| 30) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 82 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. € 18.500,00 |
| 31) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 83 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. € 18.500,00 |
| 32) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 84 mq. 14,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 14,00 mq = € 19.600 | in c.t. € 20.000,00 |
| 33) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 85 mq. 14,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 14,00 mq = € 19.600 | in c.t. € 20.000,00 |
| 34) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 87 mq. 14,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 14,00 mq = € 19.600 | in c.t. € 20.000,00 |
| 35) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 88 mq. 14,00 p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 14,00 mq = € 19.600 | in c.t. € 20.000,00 |
| 36) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 89 mq. 13,00 p. S1 | |

| | | | |
|-----|--|---------|-------------|
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. | € 18.500,00 |
| 37) | - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 90 mq. 13,00 | p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. | € 18.500,00 |
| 38) | - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 91 mq. 13,00 | p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. | € 18.500,00 |
| 39) | - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 92 mq. 13,00 | p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. | € 18.500,00 |
| 40) | - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 93 mq. 19,00 | p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 19,00 mq = € 26.600 | in c.t. | € 27.000,00 |
| 41) | - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 94 mq. 13,00 | p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. | € 18.500,00 |
| 42) | - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 95 mq. 13,00 | p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. | € 18.500,00 |
| 43) | - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 96 mq. 13,00 | p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. | € 18.500,00 |
| 44) | - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 97 mq. 13,00 | p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. | € 18.500,00 |
| 45) | - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 98 mq. 25,00 | p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 25,00 mq = € 35.000 | in c.t. | € 35.000,00 |
| 46) | - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 99 mq. 23,00 | p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 23,00 mq = € 32.200 | in c.t. | € 32.500,00 |
| 47) | - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 100 mq. 13,00 | p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. | € 18.500,00 |
| 48) | - Autorimessa F.lo 47 P.lla 2256 Sub 101 mq. 13,00 | p. S1 | |
| | 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 18.200 | in c.t. | € 18.500,00 |

| | |
|--|--|
| 49) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 102 mq. 13,00 p. S1 | |
| 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 18.200 in c.t. €. 18.500,00 | |
| 50) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 103 mq. 13,00 p. S1 | |
| 1.400 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 18.200 in c.t. €. 18.500,00 | |
| 51) - Locale commerciale sito nel Comune di Potenza, al Foglio 47 P.IIa 2256 Sub 128 avente una superficie di mq. 58,00 (cinquantotto); | |
| 2.400 €/mq x 0,40 x 58,00 mq = €. 55.680 in c.t. €. 56.000,00 | |
| 52) - Locale commerciale sito nel Comune di Potenza, località Gallitello, Viale dell'Unicef - Via Vaccaro in Catasto al F.lo 47 P.IIa 2256 sub avente una superficie di mq. 58,00 (cinquantotto) circa; | |
| 2.400 €/mq x 0,40 x 58,00 mq = €. 55.680 in c.t. €. 56.000,00 | |
| 53) - Porzione di fabbricato urbano in Comune di Potenza, Località Gallitello, Viale dell'Unicef - Via Vaccaro piano 3, costituita da locale ad uso Ufficio della consistenza Catastale di vani sette, ubicato al piano terzo. | |
| 2.400 €/mq x 0,90 x 140,00 mq = €. 302.400 in c.t. €. 302.500,00 | |
| ***** | |
| EVENTUALI CANONI A CUI POTREBBERO ESSERE LOCATI GLI IMMOBILI PIGNORATI | |
| I locali commerciali potrebbero essere locati congiuntamente ad un canone mensile di 1.400 - 1.800 €, come da (ex) contratto allegato. | |
| 1) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 48 mq. 19,00 p. S2 | |
| 12,00 €/mq x 1,00 x 19,00 mq = €. 228,00 in c.t. €. 220,00 | |
| 2) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 49 mq. 13,00 p. S2 | |
| 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. €. 150,00 | |

| | |
|---|-----------|
| 3) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 50 mq. 13,00 p. S2 | |
| 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. | €. 150,00 |
| 4) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 51 mq. 13,00 p. S2 | |
| 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. | €. 150,00 |
| 5) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 52 mq. 13,00 p. S2 | |
| 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. | €. 150,00 |
| 6) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 53 mq. 13,00 p. S2 | |
| 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. | €. 160,00 |
| 7) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 54 mq. 13,00 p. S2 | |
| 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. | €. 150,00 |
| 8) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 55 mq. 41,00 p. S2 | |
| 12,00 €/mq x 1,00 x 41,00 mq = €. 492,00 in c.t. | €. 450,00 |
| 9) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 56 mq. 14,00 p. S2 | |
| 12,00 €/mq x 1,00 x 14,00 mq = €. 168,00 in c.t. | €. 160,00 |
| 10) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 57 mq. 28,00 p. S2 | |
| 12,00 €/mq x 1,00 x 28,00 mq = €. 336,00 in c.t. | €. 330,00 |
| 11) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 58 mq. 29,00 p. S2 | |
| 12,00 €/mq x 1,00 x 29,00 mq = €. 348,00 in c.t. | €. 340,00 |
| 12) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 59 mq. 45,00 p. S2 | |
| 12,00 €/mq x 1,00 x 45,00 mq = €. 540,00 in c.t. | €. 500,00 |
| 13) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 60 mq. 14,00 p. S1 | |
| 12,00 €/mq x 1,00 x 14,00 mq = €. 168,00 in c.t. | €. 160,00 |
| 14) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 61 mq. 14,00 p. S1 | |
| 12,00 €/mq x 1,00 x 14,00 mq = €. 168,00 in c.t. | €. 160,00 |
| 15) - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 62 mq. 13,00 p. S1 | |

| | | |
|-----|--|--|
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. €. 150,00 | |
| 16) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 63 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. €. 150,00 | |
| 17) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 64 mq. 11,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 11,00 mq = €. 132,00 in c.t. €. 130,00 | |
| 18) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 65 mq. 11,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 11,00 mq = €. 132,00 in c.t. €. 130,00 | |
| 19) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 66 mq. 15,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 15,00 mq = €. 180,00 in c.t. €. 180,00 | |
| 20) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 67 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. €. 150,00 | |
| 21) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 68 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. €. 150,00 | |
| 22) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 72 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. €. 150,00 | |
| 23) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 73 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. €. 150,00 | |
| 24) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 74 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. €. 150,00 | |
| 25) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 75 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. €. 150,00 | |
| 26) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 78 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. €. 150,00 | |
| 27) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 79 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = €. 156,00 in c.t. €. 150,00 | |

| | | |
|-----|---|----------|
| 28) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 80 mq. 11,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 11,00 mq = € 132,00 in c.t. | € 130,00 |
| 29) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 81 mq. 11,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 11,00 mq = € 132,00 in c.t. | € 130,00 |
| 30) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 82 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 156,00 in c.t. | € 150,00 |
| 31) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 83 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 156,00 in c.t. | € 150,00 |
| 32) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 84 mq. 14,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 14,00 mq = € 168,00 in c.t. | € 160,00 |
| 33) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 85 mq. 14,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 14,00 mq = € 168,00 in c.t. | € 160,00 |
| 34) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 87 mq. 14,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 14,00 mq = € 168,00 in c.t. | € 160,00 |
| 35) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 88 mq. 14,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 14,00 mq = € 168,00 in c.t. | € 160,00 |
| 36) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 89 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 156,00 in c.t. | € 150,00 |
| 37) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 90 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 156,00 in c.t. | € 150,00 |
| 38) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 91 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 156,00 in c.t. | € 150,00 |
| 39) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 92 mq. 13,00 p. S1 | |
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 156,00 in c.t. | € 150,00 |
| 40) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 93 mq. 19,00 p. S1 | |

| | |
|-----|--|
| | 12,00 €/mq x 1,00 x 19,00 mq = € 228,00 in c.t. € 220,00 |
| 41) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 94 mq. 13,00 p. S1 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 156,00 in c.t. € 150,00 |
| 42) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 95 mq. 13,00 p. S1 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 156,00 in c.t. € 150,00 |
| 43) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 96 mq. 13,00 p. S1 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 156,00 in c.t. € 150,00 |
| 44) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 97 mq. 13,00 p. S1 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 156,00 in c.t. € 150,00 |
| 45) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 98 mq. 25,00 p. S1 12,00 €/mq x 1,00 x 25,00 mq = € 300,00 in c.t. € 300,00 |
| 46) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 99 mq. 23,00 p. S1 12,00 €/mq x 1,00 x 23,00 mq = € 276,00 in c.t. € 270,00 |
| 47) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 100 mq. 13,00 p. S1 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 156,00 in c.t. € 150,00 |
| 48) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 101 mq. 13,00 p. S1 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 156,00 in c.t. € 150,00 |
| 49) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 102 mq. 13,00 p. S1 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 156,00 in c.t. € 150,00 |
| 50) | - Autorimessa F.lo 47 P.IIa 2256 Sub 103 mq. 13,00 p. S1 12,00 €/mq x 1,00 x 13,00 mq = € 156,00 in c.t. € 150,00 |
| 51) | - Locale commerciale sito nel Comune di Potenza, al F.luo 47 P.IIa 2256 Sub 128 avente una superficie di mq. 58,00 (cinquantotto) 12,00 €/mq x 0,40 x 58,00 mq = € 278,40 in c.t. € 280,00 |
| 52) | - Locale commerciale sito nel Comune di Potenza, al F.luo 47 P.IIa |

2256 sub 127 avente una superficie di mq. 58,00 (cinquatotto) circa

12,00 €/mq x 0,40 x 58,00 mq = € 278,40 in c.t. € 280,00

53) - Porzione di fabbricato urbano in Comune di Potenza, Località

Gallitello, Viale dell'Unicef - Via Vaccaro piano 3, costituita da

locale ad uso Ufficio della consistenza Catastale di vani sette,

ubicato al piano terzo

12,00 €/mq x 0,70 x 140,00 mq = € 1.176,00 in c.t. € 1.180,00

FORMAZIONE IN LOTTI

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti dei beni pignorati, si ritiene che essi debbano essere venduti in lotti distinti, in quanto pur dislocati nella medesima Via ed a pochi metri di distanza sono distinti, e possono comunque essere alienati separatamente.

Tale suddivisione potrà conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita ed anche una migliore individuazione dei beni.

LOTTO 01

Piena proprietà Autorimesse site nel comune di Potenza Via dell'Unicef -

Via Vaccaro, piano S2 in Catasto al F.lo 47 P.IIa 2256 Cat. C/6 Sub 48

mq. 19,00 R.C. € 35,33; Sub 49 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub 50 mq.

13,00 R.C. € 24,17; Sub. 51 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub 52 mq.

13,00 R.C. € 24,17; Sub. 53 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub. 54 mq. 13,00

R.C. € 24,17; Sub. 55 mq. 41,00 R.C. € 76,23; Sub. 56 mq. 14,00 R.C.

€ 26,03; Sub. 57 mq. 28,00 R.C. € 52,06; Sub. 58 mq. 29,00 R.C. €

53,92; Sub. 59 mq. 45,00 R.C. € 83,67.

Prezzo a base d'asta (€ 24.000 + 16.500 + 16.500 + 16.500 + 16.500 +

16.500 + 16.500 + 52.000 + 18.000 + 36.000 + 37.000 + 57.000) =

€ 323.000

LOTTO 02

Piena proprietà Autorimesse site nel comune di Potenza Via dell'Unicef -

Via Vaccaro, in Catasto al F.10 47 P.lla 2256 Cat. C/6 piano S1:

Sub. 60 mq. 14,00 R.C. € 26,03; Sub. 61 mq. 14,00 R.C. € 26,03; Sub.

62 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub. 63 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub. 64

mq. 11,00 R.C. € 20,45; Sub. 65 mq. 11,00 R.C. € 20,45; Sub. 66 mq.

15,00 R.C. € 27,89; Sub. 67 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub. 68 mq. 13,00

R.C. € 24,17; Sub. 72 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub. 73 mq. 13,00 R.C.

€ 24,17; Sub. 74 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub. 75 mq. 13,00 R.C. €

24,17; Sub. 78 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub. 79 mq. 13,00 R.C. €

24,17; Sub. 80 mq. 11,00 R.C. € 20,45; Sub. 81 mq. 11,00 R.C. €

20,45; Sub. 82 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub. 83 mq. 13,00 R.C. €

24,17; Sub. 84 mq. 14,00 R.C. € 26,03; Sub. 85 mq. 14,00 R.C. €

26,03; Sub. 87 mq. 14,00 R.C. € 26,03; Sub. 88 mq. 14,00 R.C. €

26,03; Sub. 89 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub. 90 mq. 13,00 R.C. €

24,17; Sub. 91 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub. 92 mq. 13,00 R.C. €

24,17; Sub. 93 mq. 19,00 R.C. € 35,33; Sub. 94 mq. 13,00 R.C. €

24,17; Sub. 95 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub. 96 mq. 13,00 R.C. €

24,17; Sub. 97 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub. 98 mq. 25,00 R.C. €

46,48; Sub. 99 mq. 23,00 R.C. € 42,76; Sub. 53 mq. 13,00 R.C. €

24,17; Sub. 100 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub. 101 mq. 13,00 R.C. €

24,17; Sub. 102 mq. 13,00 R.C. € 24,17; Sub. 103 mq. 13,00 R.C. €

24,17;

prezzo a base d'asta (20.000 + 20.000 + 18.500 + 18.500 + 16.000 +

16.000 + 21.000 + 18.500 + 18.500 + 18.500 + 18.500 + 18.500 + 18.500
+ 18.500 + 18.500 + 16.000 + 16.000 + 18.500 + 18.500 + 20.000 +
20.000 + 20.000 + 18.500 + 18.500 + 18.500 + 18.500 + 27.000
+ 18.500 + 18.500 + 18.500 + 18.500 + 35.000 + 32.500 + 18.500 +
18.500 + 18.500 + 18.500) = €. 743.500,00

Tutti i beni suddetti sono di proprietà di [REDACTED] n
persona del suo legale rappresentante pro- tempore, [REDACTED]

LOTTO 03

Piena proprietà locale commerciale sito nel Comune di Potenza, - Viale
dell'Unicef - Via Vaccaro al Foglio 47 P.IIa 2256 Sub 128 Cat. C/1
avente una superficie di mq. 58,00 (cinquantotto) R.C. €. 1.710,40 in

[REDACTED]
[REDACTED]
Piena proprietà locale commerciale sito nel Comune di Potenza, località
Gallitello, Viale dell'Unicef - Via Vaccaro in Catasto al F.lo 47 P.IIa
2256 sub 127 Cat. C/1 avente una superficie di mq. 58,00 (cinquantotto)
circa, R.C. €. 1.710,40 in ditta [REDACTED]

Prezzo a base d'asta €. 112.000,00

LOTTO 04

Piena proprietà immobile sito nel Comune di Potenza Località
Gallitello, Viale dell'Unicef - Via Vaccaro piano 3, costituita da

locale ad uso Ufficio della consistenza Catastale di vani sette,

ubicato al piano terzo in ditta [REDACTED]

[REDACTED] in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, con

sede in Milano [REDACTED] al

Foglio 47, Particella 2256, Subalterno 132, Categ. A/10, Cl. 4, R.C.

€ 2.331,80.

Prezzo a base d'asta € 302.500,00

Gli immobili avanti descritti vengono venduti nello stato di fatto e di diritto

in cui si trovano, quindi da ritenersi "una tantum" anche ove a seguito di

verifica si riscontrasse uno sviluppo metrico differente da quello utilizzato

dal C.T. per la composizione del valore, con ogni accessorio, dipendenza,

pertinenze e servitù relative.

QUADRO RIASSUNTIVO PER LOTTI:

* Lotto 01 di proprietà [REDACTED]

Ubicazione: Viale dell'Unicef - Via Vaccaro Potenza -

Valutazione € 323.000,00

* Lotto 02 di proprietà [REDACTED]

Ubicazione: Viale dell'Unicef - Via Vaccaro Potenza -

Valutazione € 743.500,00

* Lotto 03 di proprietà [REDACTED]

Ubicazione: Viale dell'Unicef - Via Vaccaro Potenza -

Valutazione € 112.000,00

* Lotto 04 di proprietà [REDACTED]

Ubicazione: Viale dell'Unicef - Via Vaccaro Potenza -

Valutazione €. 302.500,00

* Sommano

€. 1.481.000,00

Nella fiducia di aver svolto compiutamente al mandato ricevuto, rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario.

Potenza, 28.03.2012

Il C.T.U.

(Ing. Michele Bevilacqua)

