

ORIGINALE
GIUDICE

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE
-UFFICIO ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE-

Procedimento di Espropriazione Immobiliare

TRA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

CONTRO

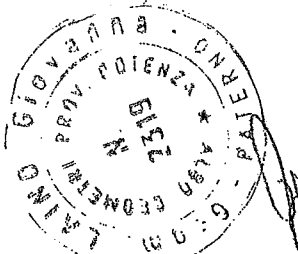
REGISTRO GENERALE ESECUZIONI n.° 106/93

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
09 OTT. 2002
N. IL CANCELLIERE

GIUDICE DELEGATO: Dott. Ssa Gerardina SILEO
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO

Paterno, li 26/09/2002



Il Consulente Tecnico
(geom. Giovanna Laino)

[Handwritten signature]

***** ELENCO ALLEGATI *****

Fascicolo I°

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (da pag. 1 a pag.8 con 8 bolli da euro 10,33)
- VERBALE DI I°-II° III°- IV° SOPRALLUOGO (con 2 bolli da euro 10,33)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (foto da n.° 1 a n.° 79)
- VISURE CATASTALI
- VISURE CATASTALI UNITA' IMMOBILIARI VARIATE

Fascicolo II°

- PIGNORAMENTO
- ORDINANZA DI COMPARIZIONE
- INCARICO udienza del 14/03/2002
- RICHIESTA DI PROROGA DEPOSITO
- COMUNICAZIONI I° SOPRALLUOGO
- RICEVUTE RACC. a.r.
- PLANIMETRIE CATASTALI
- RICHIESTA PLANIMETRIE (unità immobiliari)
- PLANIMETRIE (unità immobiliari originarie)
- PLANIMETRIE VARIATE
- RICHIESTA DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE
- DENUNCIA DI APPROVATA VARIAZIONE CATASTALE
- ELENCO DELLE FORMALITA'
- FORMALITA'
- RICHIESTA DI ATTI AL COMUNE DI MARSICONUOVO
- ATTESTATO DI CONFORMITA' EDILIZIA
- CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- ATTESTATO DI VINCOLI
- STRALCIO P.R.G. zona S. Donato
- NORMATIVA TECNICA
- STRALCIO P.R.G. zona via Tocco
- NORMATIVA TECNICA
- STRALCIO P.R.G. c/da S. Maria
- NORMATIVA TECNICA
- STRALCIO PLANIMETRICO LOTTO n.°3 c/da S. Maria
- CONCESSIONE EDILIZIA n.° 504 (fabbr. Via Tocco)
- CONCESSIONE EDILIZIA n.° 504 tris “
- BUONO CONTRIBUTO n.° 500 “
- BUONO CONTRIBUTO n.° 500 int. “
- CONCESSIONE EDILIZIA n.° 10 (complesso artigianale)
- CONCESSIONE EDILIZIA n.° 16 “
- CONCESSIONE EDILIZIA n.° 40 “
- DELIBERAZIONE COMUNALE (lotto n.° 3)
- AVVISO DI VENDITA IMMOBILI (beni venduti per ½)
- CONTRATTO FORNITURA ENERGIA ELETTRICA
- RICEVUTE DI PAGAMENTO CANONE D'AFFITTO
- SPESE
-
- PARCELLA

Paterno, li 26/09/2002

IL C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)



***** Relazione di Consulenza Tecnica *****

All'III.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott.ssa Gerardina SILEO.

Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro _____ vo (Pz).

Registro Generale Esecuzioni n.° 106/93.

La sottoscritta geom. Giovanna Laino, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.18, veniva nominata per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, C.T.U. dalla S.V. III.ma e veniva invitata all'udienza del 14/03/2002 per il giuramento di rito, il conferimento dell'incarico e la formulazione dei seguenti quesiti:

- 1) - Descrizione dell'immobile pignorato, con indicazione di: Comune, località, numero civico, estensione, confini, dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel pignoramento.
- 2) - Intestazione catastale, e se l'immobile non risulta accatastato, procedere all'accatastamento.
- 3) - Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 4) - Ove si tratti di costruzione, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative.
- 5) - Possibilità di vendere in uno o più lotti. Nell'ultimo caso indicare i vari lotti.
- 6) - Indicare se l'immobile è libero o occupato.
- 7) - Indicazione di eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri; di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.
- 8) - Valore dell'immobile con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato.
- 9) - In caso di pignoramento di beni indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò non sia possibile, provvedere alla stima della quota ideale.

OGGETTO ESECUZIONE

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare nei confronti dei coniugi _____, _____, nati rispettivamente a Marsiconuovo (Pz) il 10/05/32 e 11/01/37 ed ivi residenti alla via S. Donato è stato promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro - Credito Fondiario s.p.a., quale creditore procedente con sede in Roma, nonché dai creditori interventori come appresso riportato.

CREDITORI:

- 1) - Banca Nazionale del Lavoro-Credito Fondiario s.p.a. (creditore procedente) domiciliata in Potenza alla via xx settembre n.°19 presso lo studio legale Avv. Donato L. Coviello, credito di £. 43.221.331

pari a Euro 22.322 oltre interessi.

- 2) - Banca Commerciale Italiana, Filiale di Potenza domiciliata in Potenza alla via O. Gavioli n.° 17, presso lo studio legale Avv. Mario Danza (creditore interventore), credito di £. 63.132.869 pari a Euro 3662.605 oltre interessi.

- 3)- Banca Mediterranea s.p.a. domiciliata in Potenza alla via del Popolo presso lo studio legale Avv. Rocco Brienza, credito di £. 213.216.340 pari a Euro 110.117 oltre interessi.

- 4) - S.n.c. Fratelli Langone, domiciliata in Viaggiano alla via Palestro presso lo studio legale Avv.to Vincenzo Nigro, credito di £. 22.973.284 pari a Euro 11.864 oltre interessi.

- 5) - Bruno Nicola domiciliato in Satriano di L. alla via S.Martino n.°45 presso lo studio legale Avv. Vincenzo Pascale, credito di Euro 6.705,97 oltre interessi.

- 6) - Nuova SACELIT s.p.a. domiciliata in Potenza alla via Gavioli presso lo studio legale Avv. Mario Danza credito di £. 9.556.275 pari a Euro 4.935 oltre interessi.

Tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate sul territorio del comune di Marsiconuovo e più precisamente sono distinte in Catasto Urbano al:

- Foglio di mappa n. 37---Part. 160 sub 1 - 394 sub 1 - 392 - 394 sub 3

- Foglio di mappa n. 30---Part. ⁷⁵⁴752 sub 2 - ⁷⁵⁶752 sub 3 - 754 sub 4 - 755

- Foglio di mappa n. 30---Part. 552 sub 1 - 552 sub 2 - 552 sub 3 - 552 sub 4 - 552 sub 5 - 552 sub 6

- Foglio di mappa n. 56---Part. 896 sub 2 - 896 sub 4 - 894 - 895

Catasto Terreni al:

- Foglio di mappa n. 56 -- Part. 896.

Vi è inoltre da rilevare che dalle indagini effettuate presso la C.R.R.I.I. di Potenza, sui beni di proprietà dei coniugi eseguiti, come risulta dalle formalità allegate alla presente, sono gravanti a tutt'oggi e per gli stessi beni oggetto della presente stima, un'ipoteca giudiziale a favore della S.E.M. s.p.a. di Potenza del 09/02/2001 - Reg. Part. n. 232 / Reg. Gen. n. 2304 e un pignoramento esattoriale del 03/02/1999 - Reg. Part. n. 1487 Reg. Gen. 1805.

PREMESSA

La scrivente C.T.U., in esecuzione dell'incarico affidatoLe dalla S.V. III. ma e previo esame degli atti del procedimento, fissava in date 09/05/2002 e 10/05/2002 gli accessi ai luoghi oggetto di esecuzione immobiliare, comunicando la cosa sia al debitore eseguito e sia al creditore procedente, nonché a tutti i creditori interventori a mezzo di piego raccomandata a.r., al fine di effettuare una ricognizione generale dei luoghi.

Al primo sopralluogo, operato in data 09/05/2002, sono intervenuti i sig.ri [redacted] /
figli dei coniugi eseguiti. In tale accesso è stata data lettura del mandato alle parti e furono eseguite le
visite di tutte le unità immobiliari ubicate alla località S. Donato, nonché, richiesto alle parti la
documentazione inerente i beni oggetto di stima.

Al secondo accesso, operato in data 10/05/2002 è intervenuto, invece solo il sig. [redacted] o, con il quale
sono state ispezionate tutte le unità immobiliari ubicate alla via Tocco e alla c/da S. Maria.

Al terzo accesso effettuato in data 08/08/2002, la scrivente ha proceduto al rilievo del lotto su cui insiste il
laboratorio artigianale e di tutto il piano terra del fabbricato limitrofo.

Al quarto accesso, effettuato in data 12/08/2002, la C.T.U. ha effettuato il rilievo dell'appartamento
ubicato in via S. Donato, censito al foglio 30 part. 552 sub 5. Tale rilievo si è reso necessario, in quanto
detto appartamento, negli ultimi anni ha subito delle variazioni interne.

Al fine di un corretto espletamento del mandato, sono state altresì eseguite, durante le varie ispezioni ai
luoghi, una serie di fotografie che faranno parte integrante della presente relazione ed è stata richiesta al
Comune di Marsiconuovo, la documentazione tecnica attinente i beni.

Allo scopo di rendere possibile un'esatta identificazione dei beni nel decreto di trasferimento, sono state
effettuate, inoltre dalla scrivente n. 5 variazioni catastali, con il relativo rilievo dello stato dei luoghi e la
redazione delle planimetrie.

Si porta, inoltre, a conoscenza della S.V. che tutto il patrimonio oggetto della presente stima e facente
parte dei beni caduti nella successione di A. [redacted], in seguito a procedimento espropriativo iscritto
al R.G. n. 218/93 dal Tribunale di Potenza promosso dalla Banca Nazionale dell'Agricoltura nei confronti
della sig.ra [redacted] nata a Marsiconuovo il 06/11/28 (sorella della sig.ra [redacted]) è stato già
oggetto di consulenza peritale.

CONSIDERAZIONI GENERALI

La proprietà oggetto del presente procedimento immobiliare si compone di tutti i beni di esclusiva
proprietà del sig. [redacted] nonché dei beni caduti in successione del
de cuius [redacted], nato a Marsiconuovo il 2/6/1900 ed ivi deceduto in data 18/04/84; il tutto
come di seguito riportato in:

- Catasto Urbano al - Foglio di mappa n. 37---Part. 160 sub 1 - 394 sub 1 - 392 - 394 sub 3
- Foglio di mappa n. 30---Part. 752 sub 2 - 754 sub 3 - 754 sub 4 - 755
- Foglio di mappa n. 30---Part. 552 sub 1 - 552 sub 2 - 552 sub 3

- Foglio di mappa n. 30 — Part. 552 sub 4 — 552 sub 5- 552 sub 6
- Foglio di mappa n. 56--- Part. 896 sub 2 — 896 sub 4 — 894 — 895

Catasto Terreni al - Foglio di mappa n. 56 -- Part. 896 .

Durante il corso delle operazioni peritali è emerso, altresì, che parte del patrimonio oggetto del presente procedimento espropriativo, come da verbale di vendita del 27/05/1999 di seguito riportato, risulta già venduto dalla Pretura di Potenza, su pignoramento effettuato dalla S.E.M. s.p.a. ed aggiudicato.

Quanto innanzi è avvenuto mediante la suddivisione in **5 lotti**, come di seguito riportato:

(I) Lotto: Autorimessa di mq. 56 in catasto al Foglio di mappa 30 p.lla 754 sub 2 di proprietà [redacted], per ½ aggiudicato a ~~Fiore Vincenzo~~ nata a Venosa il 28/10/61 e residente a Marsiconuovo in via Tocco, aggiudicataria altresì, dei beni formanti il Lotto **(IV)**, costituito da locale di mq. 92 in catasto al Foglio di mappa 30 p.lla 755 e il Lotto **(V)** costituito da abitazione di vani 2,5 in catasto al Foglio di mappa 37 p.lla 160 sub 1, il tutto di proprietà [redacted].

(II) Lotto: Laboratorio di mq. 223 in catasto al Foglio di mappa 30 part 754 sub 3 di proprietà [redacted], per ½ aggiudicati a ~~Luca Angelo Antonio~~, nato a Marsiconuovo il 03/04/54 ed ivi residente alla via S. Donato.

(III) Lotto: Abitazione di vani 6 in catasto al Foglio di mappa 30 p.lla 754 sub 4 di proprietà [redacted], per ½ aggiudicati a ~~Carlo Roberto~~ nata a Potenza il 18/01/76 e residente a Marsiconuovo in via S. Donato .

PROVENIENZA

- Gli immobili censiti al **Foglio di mappa 30--- part. lle 754 sub 2 — 754 sub 3 — 754 sub 4 — 755**, sono stati realizzati su terreno censito in catasto al foglio 30 part. ex 65/f-897/f di mq. 481, acquistato dal sig. ~~[redacted]~~, con **atto di compravendita** contro ~~[redacted]~~ ed altri e redatto dal Notaio Ricotti di Marsiconuovo del 17/03/63 n.°12.530 del Rep. registrato a Marsiconuovo il 05/04/63 al n.° 1097 e trascritto il 10/04/63 al n. 8256 Reg. Ord. e n.. 274804 Reg. Part.

- Gli immobili censiti al **Foglio di mappa 30---part.lle 552 sub 3 e 552 sub 1** sono pervenuti alla sig.a ~~[redacted]~~ con **atto di donazione** da parte del defunto ~~[redacted]~~ redatto dal notaio Omero Vomero del 04/11/83 registrato a Potenza il 15/11/83 al n.° 5..540 .

- Gli immobili censiti al **Foglio di mappa 30 part.lle 552 sub 2 — 552 sub 4 — 552 sub 5- 552 sub 6**, al **foglio di mappa 37 part.lle 394 sub 1** e i diritti di 4/8 della **part.lla 394 sub 3**, sono pervenuti alla sig.ra ~~[redacted]~~ per successione di ~~[redacted]~~ deceduto il 18/04/84 con Den. N.° 756 Vol. 148, in particolare, in misura di:

- 1/3 alla coniuge [redacted] nata a Volturano Irpina il 05/02/1901 e deceduta il 2/9/87,
- 2/3 ai figli: [redacted] nato a Marsiconuovo il 10/07/22; [redacted] nato a Marsiconuovo il 07/04/24; [redacted] nata a Marsiconuovo il 06/11/28; [redacted] nata a Marsiconuovo il 22/04/30 e [redacted] nata a Marsiconuovo il 11/01/37;
- in misura di 1/3 dell'intero per successione di [redacted] deceduta il 02/09/87, con Den. N.° 9947 vol. 151 agli eredi [redacted] Salvatore, [redacted] Maria.
- L'immobile censito al foglio di mappa 37 part. 392 è pervenuto alla defunta [redacted] con atto Notar Marsico del 02/04/57 registrato a Marsiconuovo il 15/04/57 al n.° 671.
- L'immobile censito al foglio di mappa 37 part. 160 sub 1 è pervenuto al sig. [redacted] con atto notaio Guido Ricotti del 28/09/1969 n.° 21993 di repertorio, registrato a Marsiconuovo il 09/10/69 al n.° 681 contro [redacted], [redacted] e [redacted].
- L'area censita al foglio di mappa 56 part. 896 (ex 253) è pervenuta al sig. [redacted] per cessione da parte del comune di Marsiconuovo con Deliberazione Comunale del 25/11/82 n.° 8532.

Descrizione dello stato dei luoghi dei beni pignorati

Tutti i beni facenti parte del presente procedimento espropriativo, sono ubicati sul territorio del comune di Marsiconuovo.

Il comune, che si sviluppa su un territorio di natura prettamente collinare, all'altezza di circa 800 mt. s.l.m. si affaccia completamente sulla valle del fiume Agri e pertanto gode di un'ottima posizione panoramica. Risulta facilmente raggiungibile dalla rete viaria principale, infatti è immediatamente collegato alla Superstrada Fondo Valle dell'Agri.

I fabbricati oggetto di espropriazione, come gran parte delle costruzioni che sorgono sul territorio comunale, rispecchiano in toto le tipologie edilizie presenti sul territorio.

Gli immobili di cui sopra, al fine di una migliore individuazione zonale, sono stati individuati dalla scrivente, in tre gruppi distinti, riferentesi, il primo a costruzioni recentemente realizzate, il secondo agli immobili ubicati in centro storico ed il terzo a fabbricati e capannoni siti in zona periferica.

1° gruppo: beni ubicati alla via S. Donato e censiti in catasto urbano al:

- Foglio di mappa 30 part.lla: 754 sub 2- 754 sub 3, 754 sub 4, 755 in ditta [redacted]
- Foglio di mappa 30 part.lla : 552 sub 1, 552 sub 3 in ditta [redacted]
- Foglio di mappa 30 part.lla : 552 sub 2, 552 sub 4, 552 sub 5, 552 sub 6 in ditta [redacted]

2° gruppo: beni ubicati alla via Tocco e censiti in catasto urbano al:

- Foglio di mappa 37 part.lla 160 sub 1 in ditta [redacted]

- Foglio di mappa 37 part.lla 394 sub 1 - 394 sub 3- 392 in ditta [redacted] etc.

3° gruppo: beni ubicati in c/da S. Maria e censiti in catasto urbano al [redacted]

- Foglio di mappa 56 part.lla 896 sub 2- 896 sub 4- 894 - 895 - 896 in ditta [redacted]

Eseguite le opportune indagini, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le informazioni del caso, la sottoscritta C.T.U. espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

QUESITO n.° 1

Descrizione degli immobili pignorati, con indicazione di: Comune, località, numero civico, estensione, confini, dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel pignoramento.

Tutti gli immobili oggetto del pignoramento, con i relativi dati catastali attuali, sono elencati nella seguente tabella; la descrizione dettagliata di essi sarà effettuata nei paragrafi seguenti.

N. - Foglio- Particella-Sub-Categoria- Classe-Consistenza - Rendita - Indirizzo								
1	30	754	2	C/6	5	56 mq	Euro 109,9	Via S. Donato -piano semin.
2	30	754	3	C/3	3	223 mq	Euro 345,51	Via S. Donato -piano terra
3	30	754	4	A/2	3	8 vani	Euro 433,82	Via S. Donato -piano primo
4	30	755		C/2	2	92 mq	Euro 71,27	Via S. Donato -piano terra
5	30	552	1	C/1	2	26 mq	Euro 106,08	Via Sellata - piano terra
6	30	552	3	A/4	5	3,5 vani	Euro 151,84	Via Sellata - piano terra
7	30	552	2	C/1	2	26 mq	Euro 106,08	Via Sellata - piano primo
8	30	552	4	A/4	5	3,5 vani	Euro 151,84	Via Sellata - piano primo
9	30	552	5	A/4	5	3,5 vani	Euro 151,84	Via Sellata - piano primo
10	30	552	6	C/2	2	92 mq	Euro 71,27	Via Sellata - piano semint.
11	37	160	1	A/4	3	2,5 vani	Euro 78,76	Via Tocco -piano terra e I°
12	37	394	1	C/2	5	32 mq.	Euro 41,32	Via S. Marco - piano terra
13	37	394	3	A/4	5	3,5 vani	Euro 151,84	Vicolo S.Marco -piano I e II
14	37	392					Distrutto	Salita Tocco - piano terra
15	56	896	2	In c.c.				C/da S. Maria - piano terra
16	56	896	4	In c.c.				C/da S. Maria - piano 2°
17	56	894		D/1			Euro	C/da S. Maria - piano terra
18	56	895					1.921,74	
19	56	896		Ente urbano		Ha a c 01 76		

1.1 - Identificazione dei beni oggetto della vendita:

Locale autorimessa sita in Marsiconuovo alla via S. Donato, piano seminterrato, di mq. 56 e censita in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 754 sub 2, alla partita 1265, categoria C/6, classe 5, Rendita Euro 109,9. In ditta [redacted]

Confini: Strada Sellata, via Comunale S. Donato.

1.2 - Descrizione sommaria.

Trattasi di autorimessa inserita in un più ampio fabbricato destinato a civile abitazione ed ubicata al piano seminterrato del prospetto est, ed avente completamente l'accesso da via S. Donato, posta sul retro della chiesetta di S. Donato e dell'intero fabbricato.

Il locale, della superficie netta di mq. 56, ha forma rettangolare ed è dotato di due porte di accesso con serrande avvolgibili realizzate in lamiera zincata, pavimentazione realizzata con piastrelle di cotto con evidente usura e invecchiamento.

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione del locale è da ritenersi accettabile, tenuto conto che è ubicato all'interno di un complesso realizzato a metà degli anni 60.

Vi è da rilevare, tuttavia, che metà della proprietà è stata venduta a pubblico incanto ed acquistata dalla sig.ra [REDACTED].

I dati catastali attuali dell'unità immobiliare sono quelli riportati esattamente nelle visure catastali e vi è assoluta rispondenza con i dati riportati nel pignoramento, ad eccezione della sola superficie catastale.

2.1 - Identificazione del bene.

Locale autorimessa (ex laboratorio) sita in Marsiconuovo alla via S. Donato, piano terra al numero civico 14/A, dalla superficie netta di mq. 117 e censita in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 754 sub 6 (ex 754 sub 3 - Variazione n. 4348. 1/2002 del 12/09/2002), alla partita 1265, categoria C/6, classe 4, Rendita Euro 193,36.

Si precisa che l'unità immobiliare, posta alla destra del suddetto locale, attualmente, in seguito a frazionamento è identificata al foglio 30 part. 754 sub 7, ed è stata venduta a pubblico incanto ed acquistata dal sig. [REDACTED]. Il tutto, in ditta [REDACTED].

Confini: Strada Sellata, [REDACTED], [REDACTED], via S. Donato.

2.2 - Descrizione sommaria

Trattasi di locale, attualmente adibito ad autorimessa ed ubicato al piano terra del fabbricato sito alla via S. Donato. La struttura portante del fabbricato in cui si trova collocato il locale oggetto di vendita è realizzata con struttura portante in c.a. eOMPagnatura in blocchi di calcestruzzo.

L'altezza utile del vano è di mt. 4.50 ed è dotato di pavimentazione realizzata in getto di cemento.

L'accesso al locale è reso agevole dalla strada, tramite due serrande avvolgibili realizzate in lamiera zincata ed è reso luminoso da due ampie finestre poste sul prospetto posteriore.

Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione è soddisfacente.

I dati catastali attuali dell'unità immobiliare, sono quelli riportati esattamente nelle visure catastali e non vi è assoluta rispondenza dei dati riportati nel pignoramento.

3.1 - Identificazione del bene.

Appartamento sito in Marsiconuovo alla via S. Donato, piano primo, al numero civico 14 e censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 754 sub 4 alla partita 1265, categoria A/2, classe 3, di 8 vani Rendita Euro 433,82. In ditta [REDACTED]
Confini: eredi [REDACTED], strada Sellata, via Comunale S. Donato.

3.2 - Descrizione sommaria.

L'appartamento è posto al primo piano di un fabbricato il cui inizio dei lavori di esecuzione è risalente alla metà degli anni '60.

L'immobile, realizzato con struttura portante, copertura in calcestruzzo armato e compagnatura esterna in blocchi di calcestruzzo, si sviluppa su tre piani fuori terra ed un seminterrato.

Sia il piano terra, sia il locale al piano seminterrato, sono attualmente adibiti ad autorimessa, mentre il piano primo di [REDACTED] oggetto di pignoramento ed il piano secondo sono adibiti ad abitazione.

L'ubicazione del fabbricato fa sì che sia facilmente accessibile sia per i servizi pubblici che privati.

L'accesso all'immobile avviene da via Sellata per mezzo di un cancello automatizzato; infatti il fabbricato sul prospetto principale è dotato di una recinzione realizzata in calcestruzzo cementizio su cui è appoggiata una ringhiera in ferro.

Tutte le pareti divisorie delle unità in oggetto sono state realizzate in muratura di laterizio.

Il prospetto principale a ridosso di via Sellata, risulta essere totalmente intonacato e tinteggiato in colore bianco e nel complesso si presenta in buono stato di conservazione; invece il prospetto laterale est e quello retrostante sono intonacati, ma privi di tinteggiatura e su questi ultimi sono evidenti i segni del tempo.

La copertura del tetto su cui è stato posato il manto di tegole risulta essere realizzata con due falde inclinate.

Il fabbricato è dotato, inoltre, di terrazze con annesse ringhiere in ferro e tutti gli infissi esterni sono stati realizzati in legno con le tapparelle avvolgibili in P.V.C.

Lo stato di manutenzione e conservazione all'interno dell'unità oggetto di vendita si può ritenere abbastanza buono. La pavimentazione del piano è stata realizzata in mattonelle di graniglia nell'ingresso e nel corridoio, in mattonelle di varie colorazione in tutte le altre stanze, mentre nel bagno principale, unitamente al rivestimento, in ceramica in tinta di colore chiaro.

Il bagno è accessoriato di vasca, cabina doccia, lavabo e bidet. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'altezza di tutti i vani è di mt. 2.90.

La disposizione dei vani risulta essere organica e funzionale; l'appartamento infine risulta essere anche ben areggiato e luminoso perché dotato di aperture e affacci su tutti e tre i prospetti.

L'appartamento, dalla superficie netta calpestabile di mq. 203, di mq. 33 di terrazzi e mq. 18 di superficie in pianta del vano scala, si compone di: ingresso-corridoio, due bagni, una cucina, un salotto, una sala pranzo e quattro camere da letto. Di queste, una posta sul lato ovest dell'appartamento, con affaccio su via Sellata e confinante con il fabbricato di proprietà e [REDACTED], attualmente è priva di ingresso, poiché la camera è accessibile dall'appartamento adiacente occupato dalla sig.ra [REDACTED] figlia dei debitori.

Vi è da rilevare, tuttavia che l'appartamento in questione è stato già in precedenza oggetto di vendita effettuata da parte della S.E.M. per $\frac{1}{2}$ e lo stesso è stato aggiudicato alla sig.ra [REDACTED]

Comunque, la scrivente alla verifica dello stato dei luoghi ha constatato che la consistenza dello stesso è rimasta totalmente invariata, infatti non si presenta per nulla diviso.

L'appartamento citato è inoltre fornito di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, camino, impianto di citofono, elettrico, idrico, sanitario e telefono.

I dati catastali attuali dell'unità immobiliare sono quelli riportati esattamente nelle visure catastali e vi è assoluta rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

4.1 Identificazione del bene

Deposito sito in Marsiconuovo alla via S. Donato al piano terra e censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 755 alla partita 1265, Categoria C/2 - consistenza 92 mq, Rendita Euro 71,272. In ditta [REDACTED]

Confini: [REDACTED] via Sellata, via comunale S. Donato.

4.2 Descrizione sommaria

Trattasi di vecchio deposito, ubicato immediatamente in vicinanza del fabbricato di cui sopra e realizzato con struttura portante in ferro.

La struttura è costituita da pilastri e copertura realizzata con capriata in ferro ad arco, su cui sono stati posati dei pannelli in eternit.

La muratura laterale, su cui sono presenti dei vani luce privi di infissi è realizzata per buona parte, ma non per l'intera altezza, in blocchi di calcestruzzo misto a ferro, come si evince dalla documentazione fotografica.

L'accesso avviene da via Sellata per mezzo di porte realizzate in profilati di ferro. Il locale dall'altezza utile di mt. 6.00 si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione ed è privo di pavimentazione.

I dati catastali attuali dell'unità immobiliare sono quelli riportati esattamente nelle visure catastali

e vi è assoluta rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

Vi è da rilevare tuttavia che, come buona parte delle precedenti unità immobiliari cennate, anche quest'ultimo locale, precisamente per $\frac{1}{2}$ è stato oggetto di precedente vendita effettuata a pubblico incanto ed assegnata alla sig.ra [REDACTED].

5. Identificazione del bene.

Intero fabbricato adibito a civile abitazione, costituito da più unità immobiliari sito in Marsiconuovo alla via S. Donato, numero civico 16, in ditta [REDACTED].

Confini: via Sellata, Sassano Antonio, [REDACTED].

Si fa rilevare al riguardo alla S.V., che l'immobile in [REDACTED], attualmente è oggetto dei beni caduti in successione.

L'immobile, risalente come epoca di realizzo, alla metà del secolo scorso è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame, avente i solai di calpestio realizzati con travi di ferro e laterizi, la copertura del tetto è a due falde con sovrastante manto di tegole.

Si sviluppa su due livelli fuori terra ed un piano seminterrato, collegati tra loro a mezzo del vano scala interno all'immobile.

Il fabbricato che è dotato di un unico ingresso principale, si trova in sufficiente stato conservativo.

Dalla verifica dello stato dei luoghi è emerso che alcune unità immobiliari sono state oggetto di recenti lavori di ristrutturazione interne con conseguente variazione delle caratteristiche originarie.

Lascia, invece a desiderare la manutenzione esterna del fabbricato; le avversità meteoriche nel tempo, hanno contribuito infatti ad ammalorare lo stato conservativo degli intonaci sulle pareti più esposte.

- Unità immobiliari facenti parte dell'immobile:

5.1-Foglio di mappa 30 - part. 552 sub 1 - bottega al piano terra in ditta [REDACTED]

5.2-Foglio di mappa 30 - part. 552 sub 2 - bottega al piano terra in ditta [REDACTED]

5.3-Foglio di mappa 30 - part. 552 sub 3- appartamento al piano terra in ditta [REDACTED]

5.4-Foglio di mappa 30 - part. 552 sub 4- appartamento al primo piano in ditta [REDACTED]

5.5-Foglio di mappa 30 - part. 552 sub 5- appartamento al primo piano in ditta [REDACTED]

5.6-Foglio di mappa 30 - part. 552 sub 6 - locale al piano seminterrato in ditta [REDACTED]

5.1. Descrizione sommaria (LOTTO 5)

Bottega sita in Marsiconuovo alla via S. Donato, numero civico 16/A, al piano terra di mq. 26 e censita in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 552 sub 1 alla partita 1000044, categoria C/1 classe 2, rendita Euro 106,08. In [REDACTED].

Confini: via Sellata, eredi [REDACTED].

Trattasi di un locale destinato a bottega ed avente l'accesso da via Sellata tramite una apertura dalla larghezza di mt. 2.00, realizzata in alluminio.

Il locale che risulta essere intonacato e tinteggiato, ma privo di rifiniture è dotato di pavimentazione realizzata con mattonelle di graniglia ed è inoltre fornito di area antistante destinata a parcheggio.

Il vano, che attualmente è utilizzato dalla sig.ra [REDACTED] è collegato all'abitazione in cui vive la stessa per mezzo di una porta comunicante.

I dati catastali attuali dell'unità immobiliare sono quelli riportati nelle visure e vi è assoluta rispondenza con i dati riportati nel pignoramento, ad eccezione di quelli relativi alla categoria.

5.2. Descrizione sommaria (LOTTO 6)

Bottega sita in Marsiconuovo alla via S. Donato, senza numero civico, al piano terra di mq. 26 e censita in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 552 sub 2 alla partita 1187, categoria C/1, classe 2, rendita Euro 106,08. In ditta [REDACTED].

Confini: via Sellata, [REDACTED].

Il locale, adibito a bottega, ha accesso da via Sellata per mezzo di una porta avente larghezza di mt. 2.00 e realizzata con sola lamiera zincata tinteggiata con vernice di colore verde. Come il precedente locale, anch'esso è fornito di area antistante destinata a parcheggio.

Risulta essere intonacato, ma privo di rifiniture; la pavimentazione è realizzata con mattonelle di graniglia. Il locale che attualmente risulta detenuto dalla sig.ra [REDACTED], erede del defunto [REDACTED] è utilizzato per il deposito di materiali vari. Lo stato di conservazione presenta una accentuata trascuratezza.

I dati catastali attuali dell'unità immobiliare sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è assoluta rispondenza con i dati riportati nel pignoramento, con la sola eccezione per la categoria.

5.3 Descrizione sommaria (LOTTO 5)

Appartamento sito in Marsiconuovo alla via S. Donato numero civico 16, interno 1, al piano terra di complessivi vani 3,5 e censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 552 sub 3, alla partita 1000044, categoria A/4, classe 5, rendita Euro 151,84. In ditta [REDACTED].

Confini: via Sellata, eredi [REDACTED].

L'appartamento della superficie netta di mq. 92,22 e mq. 3.00 di terrazzi, si compone di: ingresso-corridoio, cucina, due camere da letto ed un bagno; dispone inoltre di tre balconi e tre terrazzini che permettono l'affaccio dal prospetto posteriore sul piccolo orto di pertinenza del fabbricato.

La disposizione dei vani risulta essere organica e funzionale. Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di

pavimentazione in graniglia, tinteggiatura, infissi di finestre e balconi in legno in tinta bianca.

Sia gli infissi esterni, sia le porte interne si presentano in buono stato di manutenzione poiché hanno subito lavori di restauro e riverniciatura, nonché cambio di maniglie di ottone e listellature in legno. Gli infissi esterni sono completi di controfinestre in alluminio di colore bianco.

Il bagno risulta essere in buono stato di manutenzione, rivestito con mattonelle in ceramica, completo di sanitari come lavabo, vasca, bidet e vaso. Poiché il locale è esposto con la parete laterale alle intemperie invernali, sul soffitto dello stesso sono evidenti tracce di umidità.

L'appartamento è inoltre dotato di impianto idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa, camino in cucina, impianto elettrico, campanello e televisione.

Nel complesso l'appartamento si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

I dati catastali dell'unità immobiliare sono quelli riportati nelle visure catastali attuali e vi è assoluta rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

5.4. Descrizione sommaria (LOTTO 4)

Appartamento sito in Marsiconuovo alla via S. Donato, numero civico 16 interno 3, al primo piano di complessivi vani 3,5 e censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 552 sub 4, alla partita 1187, categoria A/4, classe 5, rendita Euro 151,84. In ditta [REDACTED].

Confini: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

L'appartamento, della superficie netta di mq. 81,96 e mq. 5,76 di terrazzi si compone di: ingresso-corridoio, bagno, cucina e due camere da letto.

La disposizione dei vani risulta essere organica e funzionale.

L'unità immobiliare è dotata di balconi con affaccio sull'orto retrostante l'immobile; presenta pavimentazione realizzata con mattonelle di graniglia, infissi in legno, tapparelle in PVC e risulta essere intonacato e tinteggiato.

L'indicata unità, dal punto di vista estetico risulta essere la meno curata, in quanto non ha subito opere di manutenzione da parte della proprietà; risulta locato sin dal lontano 1967.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e confort. Il bagno che è rivestito con piastrelle di non recente fattura è dotato di vasca, lavabo, bidet e vaso.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dal portone posto immediatamente alla sinistra appena giunti al primo piano dell'immobile.

I dati catastali dell'unità immobiliare sono quelli riportati nelle visure catastali attuali e vi è assoluta rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

5.5. Descrizione sommaria. (LOTTO 8)

Appartamento sito in Marsiconuovo alla via S. Donato, numero civico 16 interno 3, al **primo piano** di complessivi vani 4 ed attualmente censito in N.C.E.U. al **foglio di mappa 30 part. 552 sub 5** alla partita 1187, categoria A/4, classe 5, rendita Euro 173,53. [REDACTED]

Confini: via Sellata, eredi [REDACTED].

L'appartamento dalla superficie complessiva di mq. 63 netti e mq. 13 di terrazzo, si compone di: sala pranzo, cucina, corridoio, letto e bagno. La disposizione dei vani risulta essere organica e funzionale.

L'unità immobiliare nel complesso si presenta esteticamente ben curata ed i lavori di ristrutturazione effettuati all'interno di recente hanno permesso di realizzare ambienti confortevoli e funzionali.

L'unità, affaccia su via Sellata, è dotata di ampio terrazzo, infissi esterni in legno completi di tapparelle in PVC e controfinestre in alluminio di colore bianco, mentre gran parte delle porte interne risultano essere restaurate e riverniciate.

Nel complesso si presenta con le pareti intonacate e tinteggiate e pur mantenendo all'interno la pavimentazione originaria, realizzata con mattonelle di graniglia, i lavori di levigatura effettuati alla stessa, hanno contribuito a dare un gradevole aspetto estetico.

L'appartamento è fornito inoltre, di impianto idrico-sanitario, riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa, impianto di campanello, televisione e camino.

L'accesso all'interno, avviene dal portone sito immediatamente alla destra del vano scala, da cui si accede alla zona giorno che è comunicante con la cucina per mezzo di un arco.

I pavimenti ed i rivestimenti sia della cucina e sia del bagno, di recente fattura, sono stati realizzati con piastrelle di ceramica a tinte vivaci.

Il bagno, curato nei particolari, è fornito di vasca per idromassaggio, lavabo, bidet e vaso.

Nel complesso l'appartamento risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione.

I dati catastali attuali dell'unità immobiliare sono quelli riportati nelle visure catastali e non vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

5.6. Descrizione sommaria (LOTTO 9)

Deposito sito in Marsiconuovo alla via S. Donato senza numero civico, al **piano seminterrato** di complessivi mq. 96 e censito in N.C.E.U. al **foglio di mappa 30 part. 552 sub 6**, alla partita 1187, categoria C/2, classe 2, rendita Euro 71,27. [REDACTED]

Confini: eredi [REDACTED].

Trattasi di due locali allo stato non ultimati e posti al piano sottostrada, completamente interrati per tre lati, a

cui si accede a monte per mezzo di una scalinata interna, a valle, per mezzo di porte realizzate in lamiera di ferro e accessibili dal piccolo orto, incolto, posto dietro l'immobile.

Come risulta ben evidente anche dalla documentazione fotografica, il tutto presenta un cattivo stato di manutenzione.

Le pareti divisorie realizzate in laterizi sono privi di intonaco e le porte sono in fatiscenti condizioni, risulta essere privo di pavimentazione in piastrelle, mentre è fornito di pavimento realizzato con getto di cemento.

I dati catastali dell'unità immobiliare sono quelli riportati nelle visure catastali attuali e vi è assoluta rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

6.1. Identificazione del bene (lotto 10)

Intero fabbricato sito in Marsiconuovo alla via Tocco, numero civico 16, di vani 2,5, Categoria A/4, classe 3 e censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 37 part. 160 sub 1 alla partita 1265, rendita Euro 78,76.

Confini: via Tocco, vico III S. Marco, via Rupi, Esposito Luigi.

6.2 Descrizione sommaria.

Trattasi di modesto fabbricato sito in pieno centro storico, elevato su due piani fuori terra ed un seminterrato.

Completamente ricostruito successivamente agli eventi sismici del 23/11/80 ha beneficiato di buono contributo di complessive £. 84.948.000, emesso per i lavori di cui all'art. 9 e 10 della legge del 14/05/81 n. 219.

L'immobile, ricostruito nel rispetto delle norme antisismiche, con struttura portante in c.a. e muratura in laterizio, si sviluppa su un piano seminterrato di mq. 26,73 in cui si trovano la cantina, un ripostiglio ed il deposito; un piano terra di mq. 26,18 composto da ingresso, cucina e soggiorno ed un piano primo in cui si trovano due modeste camere da letto ed un piccolo bagno.

Il piano seminterrato a cui si accede da vico III S. Marco, risulta essere non completamente ultimato.

Presenta, infatti la sola pavimentazione in mattonelle e le pareti intonacate.

Il piano terra ed il piano primo sono collegati a mezzo di una scala in legno prefabbricata.

La copertura del tetto, realizzata a tre falde, è ricoperta con manto di tegole in coppi.

Il fabbricato realizzato con materiali di buona fattura e qualità risulta essere in buono stato conservativo; è dotato di infissi interni ed esterni in legno di colore naturale e questi ultimi presentano serrande in legno del tipo alla veneziana, inoltre è completo di impianto idrico-sanitario, riscaldamento autonomo, radiatori in ghisa, impianto elettrico e campanello.

I pavimenti della zona giorno e del bagno, nonché tutti i rivestimenti sono realizzati in mattonelle di ceramica, mentre quelli della zona notte in parquet.

bagno è fornito, di sanitari come lavabo, bidet, vaso e doccia.

tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre i prospetti esterni sono rivestiti di intonaco stucco e tinteggiatura in colore giallo.

Dati catastali dell'unità immobiliare sono quelli riportati nelle visure catastali attuali e vi è assoluta corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

1. Identificazione del bene. (Lotto 11)

deposito sito in Marsiconuovo alla via S.Marco vico III, numero civico 11, al piano seminterrato, di complessivi mq. 32, Categoria C/2, classe 5 e censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 37 part. 394 sub 1 alla partita 1078, rendita Euro 41,32. In

confini: vico III S. Marco, [redacted]

2. Descrizione sommaria.

Trattasi di locale deposito posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato di remotissima realizzazione a cui si accede da vicolo III S. Marco ed in pessime condizioni igieniche e statiche.

L'immobile in cui esso si trova è realizzato completamente con muratura in pietrame e solai in legno; si presenta in pessimo stato di degrado, sia per effetto delle frequenti azioni telluriche e sia per l'insita vetustà. Così pure si presenta il deposito.

Dati catastali dell'unità immobiliare sono quelli riportati nelle visure catastali attuali e vi è assoluta corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

Identificazione del bene.

intero fabbricato, totalmente inagibile e costituito da due unità immobiliari completamente comunicanti tra loro che si sviluppano a forma di L rovesciata, sito in Marsiconuovo prospiciente su via Tocco e vico III S. Marco. In

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato:

1. Abitazione sita in Marsiconuovo al vico III S. Marco, piano terra e primo, di complessivi vani 3,5 Categoria A/4, classe 5 e censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 37 part. 394 sub 3 alla partita 43, rendita

Euro 151,84. In

Confini: Vico III S. Marco, [redacted]

2. Descrizione sommaria

Trattasi di fabbricato di remotissima epoca di realizzo, della superficie netta complessiva di mq. 38.60; realizzato con struttura portante in muratura di pietrame e orizzontamenti in legno; attualmente è totalmente inagibile ed in stato di pericolo per la pubblica incolumità; infatti risulta gravemente lesionato nella parte

aria ed i solai sono in gran parte crollati.

sviluppa su due livelli, piano terra e primo. L'accesso, avviene da vicolo III S. Marco ed i due livelli sono

legati per mezzo di una scalinata in legno in buona parte crollata.

livello superiore, inoltre è collegato all'immobile avente prospetto su via Tocco che verrà successivamente

scritto. Lo stesso, che si presenta in condizioni fatiscenti è completo di copertura in legno con sovrastante

mento di tegole in coppi ed infissi e porte d'ingresso in legno.

I dati catastali dell'unità immobiliare sono quelli riportati nelle visure catastali attuali e vi è assoluta

rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

1. Identificazione del bene (LOTTO 11)

Porzione di fabbricato sito in Marsiconuovo alla via Tocco, numero civico 12, piano terra, di complessivi

vani 2 e censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 37 part. 392 alla partita 809, rendita Euro 0.

In ditta ~~Aut. Mich. ...~~ altri.

Confini: via Tocco, ~~...~~ altri.

2. Descrizione sommaria

l'immobile della superficie netta di mq. 42.90 è composto di due vani e si sviluppa su un unico piano terra con accesso da via Tocco.

Risulta essere completamente danneggiato con lesioni diffuse sulle murature e nei solai. Attualmente è in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di conservazione.

Il piano terra ed il piano superiore, quest'ultimo, identificato in catasto al foglio 37 part. 394 sub 3, sono comunicanti con una scalinata i cui gradini come la pavimentazione sono rivestiti di graniglia.

Il portone d'ingresso è del tipo in legno leggero a due ante e la facciata del prospetto principale dell'intero immobile è rivestita di intonaco rustico tintecciato in colore rosa.

I dati catastali dell'unità immobiliare sono quelli riportati nelle visure catastali attuali e vi è assoluta

rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

10. Identificazione dei beni. (LOTTO AT 12 + 13)

Complesso artigianale sito in Marsiconuovo, alla c/da S.Maria, senza numero civico, alla partita 1265 ed

identificato in N.C.E.U. al foglio di mappa 56 part. 894 - 895 - 896 sub 2 - 896 sub 4. In ~~...~~.

Confini: strada Provinciale Galaino, eredi Incerto, Comune di Marsiconuovo, ATER.

Il complesso artigianale, composto da un capannone, un'annessa tettoia e due unità immobiliari ubicate

all'interno di un fabbricato di recente realizzazione, sorge su un'area censita in C.T. al Foglio di mappa

56 part. 896 (ex 253), area destinata dal comune di Marsiconuovo agli insediamenti produttivi (PIP)

ed identificata nello stralcio planimetrico del PIP con il lotto n.° 3.

Il lotto, avente la forma di un trapezio irregolare e dalla superficie complessiva di mq. 2530, si sviluppa lungo la via provinciale per Galaino, precisamente, all'altezza dell'incrocio con la strada con la quale si raggiunge la c.da di Camporeale.

Il lotto di cui trattasi, fu assegnato e ceduto al Conti dal comune di Marsiconuovo, nel diritto di superficie per la durata di anni 90 con atto di Deliberazione del Consiglio Comunale del 30/9/82 n.°70, successivamente al sisma del 23/11/80.

L'ingombro dei corpi di fabbrica realizzati all'interno del lotto non ha, comunque, impedito di poter usufruire di un'area antistante i manufatti per il deposito in genere dei materiali aziendali.

L'area è completamente recintata con una recinzione realizzata con un muretto in calcestruzzo su cui è stata appoggiata una ringhiera in ferro ed è dotato inoltre di cancelli d'ingresso scorrevoli.

10.1 - Identificazione del bene.

Capannone industriale con annessa tettoia, identificati in N.C.E.U. al foglio di mappa 56 part. 894 e 895, partita 1265, Categoria D1, rendita euro 1.924,74.

Descrizione sommaria.

I manufatti, costituiti da un capannone e una tettoia, dalla superficie rispettivamente di mq. 496 e mq. 190, sono stati realizzati, prevalentemente con sviluppo in lunghezza rispetto all'asse stradale.

Il loro realizzo è risalente a metà anni 80, quando tutte le attività artigianali furono dislocate sulle zone periferiche del territorio.

Il capannone, di media dimensione è stato costruito con struttura portante verticale in ferro e tetto di copertura in lamiera zincata, sorretto da capriate anch'esse in ferro.

Le tempagnature laterali, su cui sono state praticate le aperture di porte e finestroni, sono state realizzate in cemento armato. L'altezza interna allo stabile è di mt. 6.50.

La pavimentazione interna di entrambi i manufatti è realizzata in cemento industriale.

Il capannone al suo interno è dotato di apparecchiature e macchinari utilizzati per le lavorazioni dei materiali ferrosi, attività che in passato veniva gestita dallo stesso creditore, al quale, attualmente è subentrata la gestione da una nuova società costituita dai figli dello stesso, denominata "~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Cooperativa" e con amministrazione ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~.

Il capannone è immediatamente adiacente alla tettoia posta sul lato posteriore.

Quest'ultima, realizzata con struttura portante in ferro e copertura in lamiera zincata, poggiata su capriate in ferro, è completamente priva di muratura laterale. Al suo interno, si trova collocato il carro-ponte.

Nell'insieme lo stato di manutenzione e conservazione dei manufatti è soddisfacente.

I dati catastali delle unità immobiliari sono quelli riportati nelle visure catastali attuali e vi è assoluta rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

10.2 - Identificazione dei beni. Loro 12 + 13

Porzione di fabbricato di nuova realizzazione, costituita da due unità immobiliari, ubicate al piano terra e al piano sottotetto, alla partita 1265 e censite attualmente in N.C.E.U. al foglio di mappa 56 part. 896 sub 5 e 896 sub 6 (ex 896 sub 2) e 896 sub 4, in seguito a variazione catastale effettuata dalla scrivente.

Il tutto, in ditta Conti Vito.

Il fabbricato che insiste sul lotto, in adiacenza al precedente complesso industriale, si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui, le unità immobiliare poste al piano terra ed il piano sottotetto sono oggetto di pignoramento.

L'immobile, realizzato con struttura portante in cemento armato eOMPagnature in laterizi è esternamente completamente intonacato;

L'unità immobiliare ubicata al piano terra, risulta essere divisa in due unità, di cui, quella posta più in vicinanza del capannone si presenta allo stato finito, mentre l'altra parte è in corso di ultimazione.

L'unità allo stato finito, della superficie netta di mq. 59 è composta di 4 vani ed ospita l'ufficio dell'azienda, la sala mensa e gli spogliatoi, mentre la **restante parte**, dalla superficie netta di mq. 72,00 è composta di garage, bagno e una camera collegata ad un ripostiglio.

I vari livelli dell'immobile sono collegati da un vano in cui è collocata la scalinata realizzata in calcestruzzo armato. Il vano è totalmente privo di intonaco e rivestimento dei gradini.

Il **piano ultimo** o sottotetto, dalla superficie netta di mq. 140, risulta essere completamente grezzo, privo di tramezzature, pavimenti, infissi ed altro; risulta invece dotato di pensiline e ringhiere in ferro, sia sul prospetto principale e sia su quello retrostante.

L'ingresso all'immobile è permesso dal viottolo passante sul lato sinistro del lotto.

L'indicato viottolo, che ha accesso dalla via provinciale, risulta essere ben mantenuto, risulta infatti dotato di pavimentazione in getto di cemento, recintato con muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera in ferro, ed è fornito di idoneo impianto di illuminazione esterna e di cancello automatizzato.

In definitiva, lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero immobile risulta essere abbastanza buono, essendo lo stesso di recente edificazione.

I dati catastali dell'unità immobiliare sono quelli riportati nelle visure catastali attuali e non vi è assoluta rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

11 - Identificazione dei beni **LOTTO 12**

Terreno sito in Marsiconuovo alla c/da S. Maria di mq. 176, in [REDACTED]

Trattasi di terreno passato al N.C.E.U. di pertinenza del fabbricato sito sul lotto n. 3 del PIP.

QUESITO n.° 2

Intestazione catastale, e, se l'immobile non risulta accatastato, procedere all'accatastamento.

Il verbale di pignoramento relativo alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, riporta correttamente le intestazioni e gli identificativi catastali relativi al foglio e alle particella, mentre non riporta correttamente, alcune categorie che sono risultate completamente differenti.

I dati catastali attuali ed esatti desunti dalle visure rilasciate dall'U.T.E. di Potenza, (allegate alla presente relazione peritale) sono quelli riportati nella seguente tabella:

N.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Ditta
1	30	754	2	C/6	5	56 mq	Euro 109,9	[REDACTED]
2	30	754	3	C/3	3	223 mq	Euro 345,51	[REDACTED]
3	30	754	4	A/2	3	8 vani	Euro 433,82	[REDACTED]
4	30	755		C/2	2	92 mq	Euro 71,27	[REDACTED]
5	30	552	1	C/1	2	26 mq	Euro 106,08	[REDACTED]
6	30	552	3	A/4	5	3,5 vani	Euro 151,84	[REDACTED]
7	30	552	2	C/1	2	26 mq	Euro 106,08	[REDACTED]
8	30	552	4	A/4	5	3,5 vani	Euro 151,84	[REDACTED]
9	30	552	5	A/4	5	3,5 vani	Euro 151,84	[REDACTED]
10	30	552	6	C/2	2	92 mq	Euro 71,27	[REDACTED]
11	37	160	1	A/4	3	2,5 vani	Euro 78,76	[REDACTED]
12	37	394	1	C/2	5	32 mq.	Euro 41,32	[REDACTED]
13	37	394	3	A/4	5	3,5 vani	Euro 151,84	[REDACTED]
14	37	392					Distritto	[REDACTED]
15	56	896	5 ex 2	Inc.c.				[REDACTED]
16	56	896	6 ex 2	A/2	2	4 vani	Euro 185,92	[REDACTED]
16	56	896	4	Inc.c.				[REDACTED]
17	56	894		D/1			Euro	[REDACTED]
18	56	895					1.921,74	[REDACTED]
19	56	896		Ente urb.		Ha a c		[REDACTED]
						01 76		

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.E., tutte le unità immobiliari, sono risultate accatastate al N.C.E.U. sin dalla loro remota realizzazione.

Poiché, nel corso delle varie ispezioni effettuate sui luoghi, la C.T.U. ha rilevato che lo stato attuale di alcune unità immobiliari è completamente differente dallo stato iniziale accatastato, per le suddette unità immobiliari, la scrivente, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione dei beni nel decreto di trasferimento, ha ritenuto necessario effettuare n. 5 variazioni catastali mediante la procedura del DOCFA.

Il lavoro effettuato ha compreso il rilievo attuale dei beni, la redazione delle singole planimetrie, la compilazione degli atti relativi e la presentazione presso l'U.T.E. di Potenza per l'approvazione.

Le unità immobiliari oggetto di variazione catastale sono state le seguenti :

- 1 - Foglio di mappa 30 part.lla 754 sub 3
- 2 - Foglio di mappa 30 part.lla 552 sub 5
- 3 - Foglio di mappa 56 part.lla 896 sub 2

Le suddette variazioni, si sono rese necessarie, in quanto, il locale del foglio 30 part. 754 sub 3, successivamente alla vendita effettuata da parte della S.E.M. s.p.a., di fatto è stato frazionato e la quota disponibile, attualmente risulta essere di mq. 117, anziché mq. 223.

L'appartamento del foglio di mappa 30 part. 552 sub 5, in seguito alla ristrutturazione interna è variato di consistenza. L'appartamento del foglio di mappa 56 part. 896 sub 2, attualmente risulta essere costituito da due unità immobiliari, di cui quella allo stato finito è identificata con la part. 896 sub 6, quella allo stato non finito è identificata con la part. 896 sub 5.

QUESITO n.° 3

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono rappresentati esclusivamente da manufatti edilizi, pertanto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Marsiconuovo ed allegato alla presente, come riportato nel prospetto sottostante, riporta esattamente la tipologia degli immobili:

Foglio	Particella	Destinazione urbanistica
30	754 sub 2- 754 sub 3-754 sub 4	Fabbricato urbano
30	755	Capannone prefabbricato
30	552 sub 1-552 sub2-552 sub 3- 552 sub 4	Fabbricato urbano
30	552 sub 5- 552 sub 6	Fabbricato urbano
37	160 sub 1	Fabbricato urbano
37	394 sub 1-394 sub 3 -392	Fabbricato urbano
37	896 sub 2- 896 sub 4	Fab. destinato ad attività com. ed abit.
56	894-895	Capannone artigianale
56	896	Particella ricadente in zona artigianale

QUESITO n.° 4

Ove si tratti di costruzione, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni amministrative.

Gli immobili oggetto di provvedimento espropriativo, in relazione alle notizie assunte in loco, relativamente alla loro epoca di edificazione ed allo stato attuale di conservazione, si possono distinguere in due distinti

gruppi. Infatti una parte di immobili, in ditta [redacted] sono risalenti agli inizi del primo decennio del secolo scorso, quelli in ditta [redacted] sono risalenti a metà anni 60 mentre, tutto il complesso artigianale è risalente alla metà degli anni 80.

Per buona parte degli immobili di remota edificazione non è stato possibile reperire presso il comune di Marsiconuovo, la documentazione inerente alle autorizzazioni amministrative.

In particolare:

- Per l'immobile identificato al foglio di mappa 30 part. 754 sub 2, 754 sub 3, 754 sub 4, ubicato in via S. Donato e realizzato anteriormente al 1965, manca la relativa autorizzazione amministrativa.

- Per il capannone prefabbricato identificato al foglio di mappa 30 part. 755, attualmente è in corso il rilascio di concessione in sanatoria ai sensi della legge 28/2 85 n.° 47.

- Per l'intero immobile censito al: - foglio di mappa 30 part. 552 sub 1-2-3-4-5-6 e per gli immobili siti in via Tocco censito al foglio di mappa 37 part. 394 sub 1- 394 sub 3 e 392, non risulta esistente alcun provvedimento autorizzativo.

- Per il fabbricato di via Tocco censito al foglio di mappa 37 part. 160 sub 1 interamente ricostruito ai sensi della Legge 219/81, è stata rilasciata relativa concessione edilizia n.° 504 del 12/12/9 e variante.

- Per i manufatti ubicati in c/da S.Maria nell'area PIP e contraddistinti in catasto al foglio 56 part. 896 sub 2, 896 sub 4, 894 e 895 risulta esistere concessione edilizia n. 10/82, n. 16/82 in variante e n. 40/85 in variante all'originaria concessione n. 10 del 22/01/82.

QUESITO n.° 5

Possibilità di vendere in uno o più lotti, nell'ultimo caso indicare i lotti.

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti esclusivamente da singole unità immobiliari indipendenti tra loro e che, per le loro caratteristiche, devono essere vendute per la maggioranza in singoli lotti per consentirne la migliore vendita.

Le unità immobiliari, pertanto, saranno raggruppate dalla C.T.U. in 13 lotti che saranno rappresentati dai beni qui di seguito elencati:

- LOTTO n.° 1: Autorimessa sita in Marsiconuovo, alla via S. Donato al piano seminterrato, della superficie complessiva di mq. 56 e censita in N.C.E.U. al foglio mappa 30 part. 754 sub 2 alla partita 1265, categoria C/6, classe 5, rendita Euro 109,9. In ditta per ½ [redacted]

Confini: strada Sellata, via comunale S. Donato.

- LOTTO n.° 2: Autorimessa sita in Marsiconuovo, alla via S. Donato al piano terra di mq. 117 e

censita in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 754 sub 6 (ex 754 sub 3) alla partita 1265, categoria C/3, classe 5, rendita Euro 433,82 . [REDACTED].

Confini: strada Sellata, strada Agri pergola, strada comunale S. Donato.

- LOTTO n.° 3: Appartamento sito in Marsiconuovo alla via S. Donato al piano primo di complessivi vani 8 e censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 754 sub 4 alla partita 126 categoria A/2, classe 3, rendita Euro 433,8 . In ditta per [REDACTED].

Confini: strada Sellata, via comunale S. Donato, [REDACTED].

- LOTTO n.° 4: Capannone prefabbricato sito in Marsiconuovo alla via S. Donato al piano terra di complessivi mq. 92 e censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 755 alla partita 1265 categoria C/2, rendita Euro 71,27. In ditta per [REDACTED].

Confini: strada Sellata, strada comunale S. Donato.

LOTTO n.° 5:

- Bottega sita in Marsiconuovo alla via S. Donato al piano terra di complessivi mq. 26 e censita in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 552 sub 1 alla partita 1000044, categoria C/1, classe 2, rendita Euro 106,08. In [REDACTED].

Confini: [REDACTED].

- Appartamento sito in Marsiconuovo alla via S. Donato al piano terra di complessivi vani 3,5 e censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 552 sub 3 alla partita 1000044, categoria A/4, classe 5, rendita Euro 151,84. In [REDACTED].

Confini: [REDACTED].

LOTTO n.° 6: Bottega sita in Marsiconuovo alla via S. Donato al piano terra di complessivi mq. 26 e censita in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 552 sub 2 alla partita 1187, categoria C/1 classe 2, rendita Euro 106,08. In [REDACTED].

Confini : strada sellata, [REDACTED].

LOTTO n° 7: Appartamento sito in Marsiconuovo alla via S. Donato al piano primo, int.3 di complessivi vani 3,5 e censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 552 sub 4 alla partita 1187, categoria A/4, classe 5, rendita euro 151,84. In [REDACTED].

Confini: [REDACTED].

LOTTO n.° 8 : Appartamento sito in Marsiconuovo alla via S. Donato al piano primo int.3 di complessivi vani 4 e censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 552 sub 5 alla partita 1187, categoria A/4, classe 5, rendita Euro 173,53. In ditta [REDACTED].

Confini: eredi [redacted] via Sellata.

LOTTO n.° 9: Deposito sito in Marsiconuovo alla via S. Donato al piano seminterrato di complessivi mq. 92 e censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 552 sub 6 alla partita 1187 categoria C/2, classe 6, rendita Euro 71,27. In ditta [redacted].

Confini: [redacted] Conti Vito, via Sellata [redacted].

LOTTO n.° 10: Abitazione di modestissime dimensioni sita in Marsiconuovo alla via S. Donato piano seminterrato, piano terra e primo di complessivi vani 2,5 e censita al foglio di mappa 37 part. 160 sub 1 alla partita 1265, categoria A/4, classe 3, rendita Euro 78,76. In ditta ½ Conti Vito.

Confini: via Tocco, vicolo III S. Marco, Esposito Luigi, via Rupi.

LOTTO n.° 11:

Deposito sito in Marsiconuovo al vico III S. Marco piano terra di complessivi mq. 32 e censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 37 part. 394 sub 1 alla partita 1078 categoria C/2, classe 5, rendita Euro 41,32. [redacted].

Confini: vico III S. Marco, [redacted].

Abitazione semidistrutta sita in Marsiconuovo al vico III S. Marco, piano I.° e II.° di complessivi vani 3,5 e censita in N.C.E.U. al foglio di mappa 37 part. 394 sub.3 alla partita 43 categoria A/4, classe 5, rendita Euro 151,84. [redacted] ed altri.

Confini: vicolo III [redacted].

Porzione di fabbricato danneggiato sito in Marsiconuovo alla via Tocco piano terra di complessivi vani 2 e censito al foglio di mappa 37 part. 392 alla partita 809 categoria - classe - rendita euro 0.

In ditta [redacted].

Confini: via Tocco, [redacted] ed altri.

LOTTO n.° 12: complesso artigianale costituito da:

capannone artigianale sito in Marsiconuovo alla c/da S. Maria piano terra di complessivi mq. 477 ed annessa tettoia di mq. 190 censiti in N.C.E.U. al foglio di mappa 56 part. 894 e 895 alla partita 1265, categoria D/1 rendita euro 1.921,74. [redacted].

abitazione sita al piano terra di complessivi vani 4 censita al foglio di mappa 56 part. 896 sub 6 (ex 896 sub 2) alla partita 1265, categoria A4, classe 5, rendita Euro 173,53. [redacted].

abitazione in corso di costruzione al piano terra di mq. 74.00 censita al foglio di mappa 56 part. 896 sub 5 (ex 896 sub 2) partita 1265. [redacted].

residuo terreno di pertinenza del complesso artigianale di mq. 176 censito in C.T. al foglio di mappa 56

part. 896 partita 1265. [REDACTED]

LOTTO n.° 13 : Abitazione in corso di costruzione sita in Marsiconuovo alla c/da S. Maria piano II° e censita al foglio di mappa 56 part. 896 sub 4 di mq. 100. [REDACTED]

QUESITO n° 6

Indicare se l'immobile è libero o occupato.

Nei vari accessi ai luoghi effettuati dal C.T.U. le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono risultate quasi tutte occupate. In particolare:

- Le unità immobiliari identificate in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 754 sub 2 (autorimessa al p.s.) - 754 sub 3 (autorimessa p.p.) - 754 sub 4 (appartamento) - 755 (capannone prefabbricato) sono risultate occupate ed essere di proprietà per ½ del [REDACTED]

- Le unità immobiliari identificate in N.C.E.U. al foglio di mappa 30 part. 552 sub 1 (bottega) e 552 sub 3 (appartamento p. t.) sono risultate occupate a titolo gratuito dalla [REDACTED] (figlia dei creditori) e dal proprio nucleo familiare sin dal 1995 ed essere di proprietà della [REDACTED]

- L'unità immobiliare identificata al foglio di mappa 30 part. 552 sub 2 (bottega) è risultata libera, ed essere di proprietà degli eredi del defunto [REDACTED].

- L'unità immobiliare identificata al foglio di mappa 30 part. 552 sub 4 (appartamento p. p.) è risultata occupata dalla sig.ra [REDACTED] fin dal 1966 (a tal uopo si allega copia contratto fornitura energia elettrica e pagamento canone) in conseguenza di un contratto verbale stipulato dal defunto coniuge con i sig.ri [REDACTED]

Il canone locativo stabilito tra le parti, attualmente, è di Euro 106,00 mensili, pari a £. 217.000 di vecchie lire, somma che la locataria, mensilmente invia tramite vaglia postale ai due eredi .

- L'unità immobiliare identificata al foglio di mappa 30 part. 552 sub 5 (appartamento p.p.) è risultata occupata a titolo gratuito dalla sig.ra [REDACTED] (figlia dei creditori) e dal proprio nucleo familiare dal 1998 ed essere di proprietà degli eredi del defunto [REDACTED].

- L'unità immobiliare identificata al foglio di mappa 30 part. 552 sub 6 (deposito semint.) è risultata libera ed essere di proprietà degli eredi del [REDACTED]

- L'unità immobiliare identificata al foglio di mappa 37 part. 160 sub 1 (abitazione) è risultata occupata dalla [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare ed essere per ½ [REDACTED]

- Le unità immobiliari identificate al foglio di mappa 37 part. 394 sub 1 - 394 sub 3 e 392 (abitazioni) sono risultate libere, ma versanti in pessime condizioni statiche, igieniche e sanitarie.

I beni sono di proprietà degli eredi del defunto [redacted]

Le unità immobiliari identificate al foglio di mappa 56 part. 896 sub 6 (ex 896 sub2 - ufficio), 896 sub 5 (896 sub 2 in c.c.), 894 e 895 (capannone) sono risultate occupate dalla società denominata [redacted], ed essere di proprietà [redacted]

L'unità immobiliare censita al foglio di mappa 56 part. 896 sub 4 (abitazione in corso di costruzione) è risultata libera ed essere di proprietà [redacted]

QUESITO n.° 7

Indicazione di eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri; di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali preposti e come si evince dalle relative certificazioni, per tutti i beni oggetto di provvedimento espropriativo non è emerso alcun vincolo storico, o alberghiero, né è stata ravvisata finitura di particolare pregio o di carattere ornamentale.

QUESITO n.° 8

Valore degli immobili con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato.

-Aspetti metodologici e criteri di stima-

Per quanto attiene al criterio di stima utilizzato per giungere al valore complessivo degli immobili oggetto di perizia, si è tenuto conto dello stato di conservazione dei beni, nonché della loro appetibilità sul mercato.

Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico.

Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di beni analoghi per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima.

Il procedimento analitico si basa sulla previsione dei redditi futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all'attualità (capitalizzazione dei redditi).

Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un'economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato.

Quando invece il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una discordanza anche notevole tra i due valori.

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione di mercato è tale, che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene ed il

valore capitale corrispondente.

Si ritiene, quindi, opportuno adottare il procedimento **"sintetico-comparativo"** di stima, basato su dati raccolti su vasta area limitrofa ai beni oggetto di stima; quindi, sulla base dei valori medi desunti dalle indagini di mercato, in considerazione che oggetto di stima sono beni differenziati qualitativamente fra di loro per utilizzazione e conservazione.

Il risultato delle indagini di mercato, ha portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni.

Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, ecc...

A tal proposito, giova ricordare, ai fini della futura valutazione dei fabbricati il fatto che, attualmente nel comune di Marsiconuovo c'è una buona offerta di fabbricati di nuova realizzazione, il che influisce sul mercato della compravendita degli immobili.

Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, nonché lo stato di locazione.

Quindi, ai fini dell'assegnazione del valore delle unità immobiliari, la formula matematica utilizzata, sarà la seguente:

$$V = SI \times V.mq \quad \text{dove} \quad \begin{array}{l} SI = \text{superficie lorda dell'unità immobiliare} \\ Vmq = \text{valore al metro quadrato} \end{array}$$

Per la scelta del valore a metro quadrato si è fatto esplicito riferimento al mercato locale e si è tenuto conto dei fattori che ne condizionano l'applicazione, quali: l'età della costruzione, lo stato di conservazione, la destinazione d'uso, la posizione, la tipologia e altro.

Poiché gli immobili oggetto di stima sono nettamente differenti tra loro, per ciò che concerne ubicazione, consistenza e grado di finitura, i prezzi di mercato al mq., sono conseguentemente differenti tra loro.

Dalle varie indagini e ricerche di mercato effettuate in loco è emerso che **i prezzi al mq. per le nuove costruzioni e per gli appartamenti allo stato finito**, sorti negli ultimi anni nelle vicinanze dei beni oggetto di stima, **variano da un minimo di £. 1.300.000 (unmilionetrecentomila) ad un massimo di £. 1.500.000 (unmilione cinquecentomila) di vecchie lire.**

Tenendo, quindi, come riferimento base i suddetti valori, per addivenire alla stima del patrimonio oggetto di pignoramento, la scrivente ha ritenuto equo i prezzi assegnati alle unità immobiliare descritte qui di seguito. Si precisa, inoltre, che la stima della sola area sul quale insiste il complesso industriale, non è stata effettuata in quanto, il sig. è cessionario del solo diritto di superficie per la durata di anni 90 a

ar data dal 22/10/1982 e non della proprietà, pertanto il prezzo relativo al diritto di superficie è stato incluso in quello delle costruzioni.

Si informa, inoltre la S.V. che le fonti di informazione utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona, sono stati: l'ufficio tecnico del comune, tecnici ed operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

VALORE DEL LOTTO N.° 1

Autorimessa di mq. 56 netti, al foglio di mappa 30 part. 754 sub 2, ½ in [redacted].

Per tale locale si ritiene equo assegnare il prezzo medio di £. 600.000 al mq.

Per tale prezzo, però si è apportato una ulteriore riduzione del 5% , in quanto il locale dovrà essere diviso per consentire l'ingresso al nuovo acquirente. Il valore sarà pari :

$$V = S.I. \times V.mq - 5\% = V = mq. 72,00 \times \text{£/mq. } 600.000 - \text{£/mq } 30.000 =$$

$$mq. 72,00 \times \text{£/mq } 570.000 = \text{£. } 41.040.000 \text{ pari a Euro } 21.195,00$$

$$\text{Quota disponibile} = \frac{1}{2} \times mq. 72,00 \times \text{£/mq } 570.000 = \text{£. } 20.520.000 \text{ pari a Euro } 10.597,00$$

VALORE DEL LOTTO N.° 2

Autorimessa di mq. 117 netti, al foglio di mappa 30 part. 754 sub 3 in ditta [redacted].

Per tale locale si ritiene equo assegnare il prezzo medio di £. 800.000 al mq. Il valore sarà pari a:

$$V = S.I. \times V.mq = mq. 126,00 \times \text{£/mq. } 800.000 = \text{£. } 100.800.000 \text{ pari a Euro } 52.058,00$$

VALORE DEL LOTTO N.° 3

Appartamento di mq. 202 netti al foglio di mappa 30 part. 754 sub 4, in ditta ½ [redacted].

Per tale unità immobiliare si ritiene equo assegnare il prezzo di £. 1.200.000 al mq.

Rilevato, che la stessa è già stata oggetto di vendita per ½, al prezzo si apporta una riduzione del 10%, in conseguenza della previsione del realizzo di un nuovo ingresso e di opere divisorie da effettuarsi, al fine di

creare due unità immobiliari indipendenti tra loro. Il valore sarà pari a : $V = S.I. \times V. mq - 15\%$

$$V = mq. 264,00 \times \text{£/mq } 1.200.000 - \text{£/mq. } 180.000 =$$

$$mq. 264,00 \times \text{£/mq } 1.020.000 = \text{£. } 269.280.000 \text{ pari a Euro } 139.071,00$$

$$\text{Quota disponibile} = \frac{1}{2} \times mq. 264,00 \times \text{£/mq. } 1.020.000 = \text{£. } 134.640.000 \text{ pari a Euro } 69.535,00$$

VALORE DEL LOTTO N.° 4

Capannone prefabbricato di mq. 92 netti, al foglio di mappa 30 part. 755.

Per tale locale si ritiene equo il prezzo di £. 300.000 al mq. Al prezzo, si apporta una riduzione del

15% in conseguenza della vendita di ½. Il valore sarà pari a $V = S.I. \times V. mq - 15\% =$

$$V = mq. 98,00 \times \text{£/mq } 300.000 - \text{£/mq } 45.000 =$$

mq. 98,00 x £/mq. 255.000 = £. 24.990.000 pari a Euro 12.906,00

Quota disponibile = $\frac{1}{2} \times \text{mq. } 98,00 \times \text{£/mq. } 255.000 = \text{£. } 12.495.000$ pari a Euro 6453,00

VALORE DEL LOTTO N.° 5

- Bottega di mq. 26 netti, al foglio di mappa 30 part. 552 sub 1

- Appartamento di mq. 95 netti al foglio 30 part. 552 sub 3, il tutto in ditta [redacted].

Si ritiene equo il prezzo di £. 700.000 al mq. per la bottega e £. 800.000 al mq. per l'appartamento. Il valore sarà uguale a $V = S.I. \times V.mq =$

Valore bottega = $\text{mq. } 34,00 \times \text{£/mq. } 700.000 = \text{£. } 23.800.000$ pari a Euro 12.291,00

Valore abitaz. = $\text{mq. } 115,00 \times \text{£/mq. } 800.000 = \text{£. } 92.000.000$ pari a Euro 47.514,00

Totale valore lotto £. 115. 100.000 pari a Euro 59.805,00

VALORE DEL LOTTO N.° 6

- Bottega di mq. 26 netti al foglio di mappa 30 part. 552 sub 2. In ditta [redacted]

Per tale locale si ritiene equo adottare il prezzo di £. 650.000 al mq.

Il valore sarà uguale a:

$V = S.I. \times V.mq = \text{mq. } 33,00 \times \text{£/mq. } 650.000 = \text{£. } 21.450.000$ pari a Euro 11.078,00

- Quota disponibile = $\frac{1}{5} \times \text{mq. } 33 \times \text{£/mq. } 650.000 = \text{£. } 4.290.000$ pari a Euro 2.215,00

VALORE DEL LOTTO N.° 7

- Appartamento di mq. 82,00 netti al foglio di mappa 30 part. 552 sub 4 (appartamento in fitto alla vedova [redacted]). In ditta [redacted]

Per tale unità immobiliare si ritiene equo adottare il prezzo di £. 735.000 al mq.

Il valore sarà uguale a :

$V = S.I. \times V.m$ $\text{mq. } 98,00 \times \text{£/mq. } 735.000 = \text{£ } 72.030.000$ pari a Euro 37.200,00

- Quota disponibile = $\frac{1}{5} \times \text{mq. } 98 \times \text{£/mq. } 735.000 = \text{£. } 14.406.000$ pari a Euro 7.440,00

VALORE DEL LOTTO N.° 8

- Appartamento di mq. 65,00 al foglio di mappa 30 part. 552 sub 5. [redacted]

Per tale unità immobiliare si ritiene equo adottare il prezzo medio di £. 900.000 al mq. Il valore sarà uguale a $V = S.I. \times V.mq = \text{mq. } 77 \times \text{£/mq. } 900.000 = \text{£. } 69.300.000$ pari a Euro 35.790,00

Quota disponibile = $\frac{1}{5} \times \text{mq. } 77 \times \text{£/mq. } 900.000 = \text{£. } 13.860.000$ pari a Euro 7.158,00

VALORE DEL LOTTO N.° 9

- Deposito di mq. 92 netti al foglio di mappa 30 part. 552 sub 6. In ditta [redacted]

Per il bene si ritiene equo adottare un prezzo di £. 400.000 al mq. Il valore sarà uguale a:

$V = S.l \times \text{£/mq} = \text{mq. } 120,00 \times \text{£/mq } 400.000 = \text{£. } 48.000.000 \text{ pari a Euro } 24.789,00$

Quota disponibile = $1/5 \times \text{mq. } 120 \times \text{£/mq } 400.000 = \text{£. } 9.600.000 \text{ pari a Euro } 4.957,00$

VALORE DEL LOTTO N.° 10

Fabbricato di mq. 85.80 netti al foglio di mappa 30 part. 160 sub 1.

L'immobile, completamente ricostruito ai sensi della legge n. 14/05/81 n.° 219 è stato oggetto di buono contributo emesso dal comune di Marsiconuovo per complessive £. 84.948.000.

Poiché il valore commerciale del medesimo immobile è di £. 895.000 al mq., a tale prezzo si apporterà una riduzione del 5%, in quanto lo stesso dovrà essere eventualmente diviso per creare un nuovo ingresso.

Il valore commerciale sarà, quindi pari a:

$V = S.pl \times V.mq - 5\% = \text{mq. } 110 \times \text{£/mq } 895.000 - 44.750 =$

$\text{mq. } 110 \times \text{£/mq } 850.250 = \text{£ } 93.527.500 \text{ pari a Euro } 48.302,00$

Quota disponibile: $1/2 \times \text{mq } 110 \times \text{£/mq } 850.250 = \text{£ } 46.763.750 \text{ pari a Euro } 24.151,00$

VALORE DEL LOTTO N.° 11

Deposito di mq. 32 netti al foglio di mappa 30 part. 394 sub 1.

Abitazione di mq. 99.00 netti al foglio di mappa 30 part. 394 sub 3.

Abitazione di mq. 51.96 netti al foglio 30 part. 392, il tutto in ~~di~~ ed altri.

Per il deposito e l'abitazione si ritiene equo un prezzo di £. 300.000 al mq., per l'abitazione su via Tocco,

il prezzo di £. 500.000 al mq.

Pertanto il valore sarà uguale a: $V = S.l \times V.mq =$

Valore deposito = $\text{mq. } 44 \times \text{£/mq } 300.000 = \text{£. } 13.200.000 \text{ pari a Euro } 6.817,00$

Quota disponibile = $1/5 \times \text{mq. } 44 \times \text{£/mq } 300.000 = \text{£ } 2.640.000 \text{ pari a Euro } 1.363,00$

Valore abitazione = $\text{mq. } 120 \times \text{£/mq } 300.000 = \text{£. } 36.000.000 \text{ pari a Euro } 18.592,00$

Quota disponibile = $4/40 \times \text{mq. } 120 \times \text{£/mq } 300.000 = \text{£. } 3.600.000 \text{ pari a Euro } 1.859,00$

Valore abitazione = $\text{mq. } 71 \times \text{£/mq } 500.000 = \text{£. } 35.500.000 \text{ pari a Euro } 18.334,00$

Quota disponibile = $1/5 \times \text{mq. } 71 \times \text{£/mq } 500.000 = \text{£. } 7.100.000 \text{ pari a Euro } 3.666,00$

Valore Totale del Lotto £. 84.700.000 pari a Euro 43.743,00

Valore totale quota di diritto £. 13.340.000 pari a Euro 6889,00

VALORE DEL LOTTO N.° 12

Capannone artigianale dalla superficie netta di mq. 477, tettoia di mq. 190 e terreno al foglio di mappa 56 part. 894 e 895, abitazioni al piano terra finita di mq. 51.50 netti e mq. 72.00 in corso di costruzione, rispettivamente al foglio di mappa 56 part. 896 sub 6 e 896 sub 5 (derivanti dalla 896 sub2)

*Stallo di mq. 120
Opinione per mq. 120*

I prezzi equi le unità immobiliari saranno di £. 330.000 al mq. per il capannone, £. 150.000 al mq. per la tettoia, £. 880.000 al mq. per l'unità allo stato finito e di £. 730.000 per quella in corso di costruzione.

Il valore sarà pari a : $V = SI \times V.mq =$

Valore capannone = mq. 477 x £/mq 330.000 = £ 157.410.000 pari a Euro 81.295,00

Valore tettoia = mq 190 x £/mq 150.000 = £. 28.500.000 pari a Euro 14.719,00

Valore abitazione finita = mq. 65 x £/mq 880.000 = £. 57.200.000 pari a Euro 29.541,00

Valore abitazione in c.c. = mq. 84 x £/mq. 730.000 = £. 61.320.000 pari a Euro 31.669,00

- Valore Totale del Lotto £. 304.430.000 pari a Euro 15.722,00

VALORE DEL LOTTO N.° 13

157.226,87

Abitazione allo stato grezzo di mq. 140 al foglio di mappa 56 part. 896 sub 4.

Poiché il valore sarà pari a $V = Spl \times Vmq =$

$V = mq. 148 \times £/mq 450.000 = £ 66.600.000$ pari a Euro 34.396,00

Riepilogo generale :

- VALORE DEI SINGOLI LOTTI SPETTANTI AI CREDITORI: -

- VALORE DEL LOTTO N.° 1..... £. 20.520.000 pari a Euro 10.597,00
- VALORE DEL LOTTO N.° 2..... £. 100.800.000 pari a Euro 52.058,00
- VALORE DEL LOTTO N.° 3..... £. 134.640.000 pari a Euro 69.535,00
- VALORE DEL LOTTO N.° 4..... £. 12.495.000 pari a Euro 6.453,00
- VALORE DEL LOTTO N.° 5..... £. 115.800.000 pari a Euro 59.805,00
- VALORE DEL LOTTO N.° 6..... £. 4.290.000 pari a Euro 2.215,00
- VALORE DEL LOTTO N.° 7..... £. 14.406.000 pari a Euro 7.440,00
- VALORE DEL LOTTO N.° 8..... £. 13.860.000 pari a Euro 7.158,00
- VALORE DEL LOTTO N.° 9..... £. 9.600.000 pari a Euro 4.957,00
- VALORE DEL LOTTO N.° 10..... £. 46.763.750 pari a Euro 24.151,00
- VALORE DEL LOTTO N.° 11..... £. 13.340.000 pari a Euro 6.889,00
- VALORE DEL LOTTO N.° 12..... £. 304.430.000 pari a Euro 157.225,00
- VALORE DEL LOTTO N.° 13..... £. 66.600.000 pari a Euro 34.396,00

VALORE COMPLESSIVO £. 857.544.750 (ottocentocinquantasettemilionicinque--

quarantaquattromilasettencinquantalire) pari a Euro 442.885,00 (quattrocentoquarantaduemilaottocentocinquante/00)

VALORE COMPLESSIVO DEL PATRIMONIO STIMATO: £. 1.311.947.000 (unmiliardo-trentoundicimilioni-novecentoquarantasettemilalire) pari a Euro 677.564,00 (seicentoseptantasettemilalirecentosessantaquattro/00).

ESITO n.° 9

caso di pignoramento di beni indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al creditore; ove ciò non sia possibile provvedere alla stima della quota ideale

La parte del patrimonio dei debitori risulta di fatto indiviso e nella precedente descrizione per ogni singolo lotto è già stata stimata la quota ideale spettante agli stessi.

La presente relazione scritta, viene depositata nei termini fissati dal Giudice, in un originale per l'Ufficio, allegando i fascicoli dei legali in cui sono inserite n. 5 copie per le parti.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 26/09/2002

Il C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)

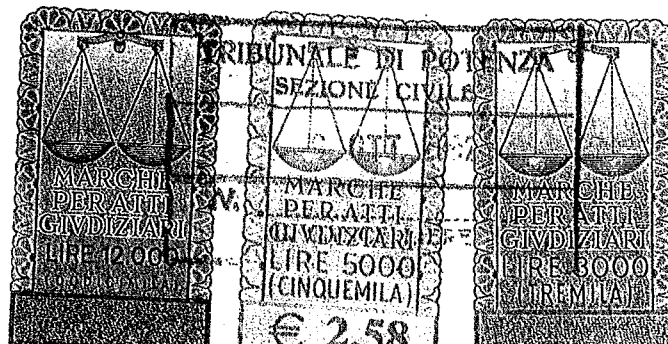
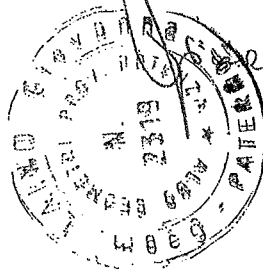
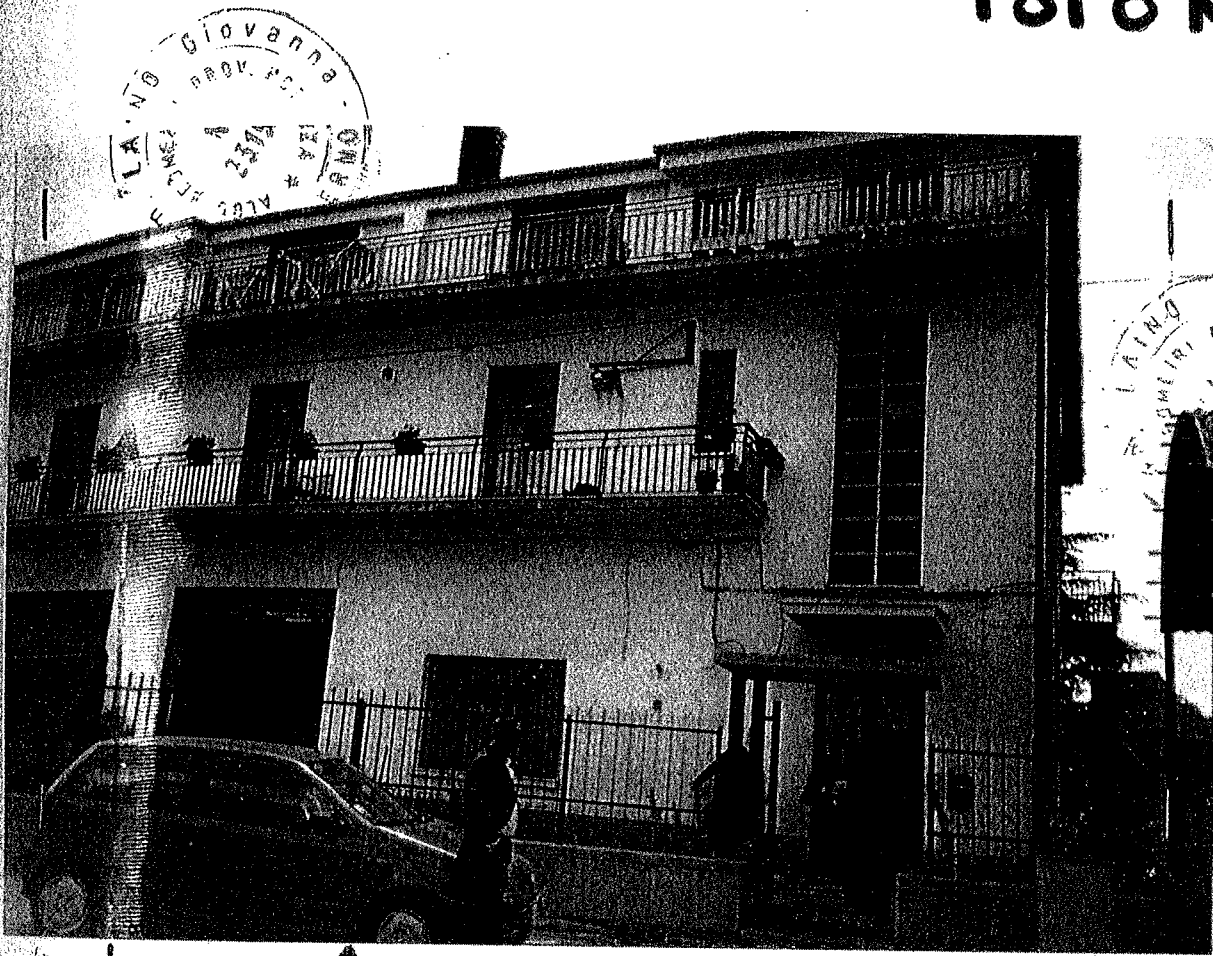


Foto N. 1



↑
FABBRICATO SITO ALLA VIA S. DONATO DI
PROPRIETÀ [REDACTED]
- PROSPETTO PRINCIPALE

APPARTAMENTO: FOGLIO 30 PART. 454 sub 4

GIUVANNA - ONDRA
PROV. POTENZA
SIC
ALTA
GEOM.

Foto N.4



ALBA
S. GIUSEPPE
S. ROSSO
S. MARCO
S. ANTONIO
S. GIACOMO
S. PIETRO
S. ANDREA
S. VINCENZO
S. GIULIANO
S. MARTINO
S. PIERRE
S. SEVERINO
S. CROCE
S. ANGELO
S. GIUSEPPE
S. ROSSO
S. MARCO
S. ANTONIO
S. GIACOMO
S. PIETRO
S. ANDREA
S. VINCENZO
S. GIULIANO
S. MARTINO
S. PIERRE
S. SEVERINO
S. CROCE
S. ANGELO

AUTORINESSA SITA AL PIANO TERRA
QUOTA DISPONIBILE
FOGLIO 30. PART. 754 sub 6 (ex 754 sub 3)

