

Geom. Antonino LORUSSO
Via L. Braille, 4 – 85100 Potenza
Tel/Fax: 0971.47.02.56 - Cell. 335.72.56.146
antoninolorusso@yahoo.it - antonino.lorusso@geopec.it

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 4/2015 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. DAVIDE VISCONTI

CREDITORE: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.

DEBITORE: XXXXXXXXXXXX

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

INTEGRAZIONE

QUESITO STIMA IN DATA 05/10/2023

RISCONTRO A RELAZIONE DEL 26.04.2023 DEL DELEGATO ALLA VENDITA

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 1857 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1459, con studio in Potenza Via Louis Braille n. 4, veniva nominato con lettera d'incarico inoltrata **a mezzo P.E.C** in data 21/10/2023, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata (**Allegato 1**).

L'incarico riguarda l'integrazione alla perizia di stima effettuata da altro C.T.U. in ragione del decesso dello stesso, al fine di dare riscontro alle richieste formulate dal Delegato alla vendita, DR. ANTONIO DI LIZIA, Notaio in Potenza, ed elencate nella nota dallo stesso depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare in data 26/04/2023 (**Allegato 2**).

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni dieci

Pagina 1 di 25

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 4/2015

dall'invio della nomina, in data 26/10/2023 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di **C.T.U.** nell'esecuzione immobiliare n. 04/2015 di cui all'epigrafe.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo di **Pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza, con specifico riferimento alla relazione depositata dal precedente C.T.U., comprensiva dei relativi allegati, nonché della richiesta di integrazione formulata dal Delegato alle operazioni di vendita Dott. ANTONIO DI LIZIA, depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare in data 26/04/2023.

Il compendio immobiliare pignorato, oggetto di accertamento di cui alla presente relazione, è ubicato nel comune di Tito ed è costituito dalle seguenti particelle:

in Catasto Terreni al

- Foglio 10, particella 655;
- Foglio 10, particella 905 ex 650;
- Foglio 10, particella 645;
- Foglio 10, particella 647;
- Foglio 10, particella 648;
- Foglio 10, particella 653;
- Foglio 10, particella 898 ex 649;

e in Catasto Fabbricati al

- Foglio 10, particella 899 sub.13 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.14 ex 649;
- Foglio 10, particella 899 sub.15 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub.16 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub.17 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub.18 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub.19 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub.20 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub.21 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub. 5 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub. 6 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub. 7 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub. 8 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub. 9 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub.10 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub.11 ex 649;

- Foglio 10, particella 899 sub.12 ex 649;

- Foglio 10, particella 906 (ex 650);

che il C.T.U. in precedenza incaricato, aveva provveduto a suddividere il compendio immobiliare in n. 17 lotti, attribuendo ad ognuno di essi il relativo valore.

Nella già richiamata nota del 26/04/2023, il Delegato alla vendita, DR. ANTONIO DI LIZIA, Notaio in Potenza, pur prendendo atto delle integrazioni trasmesse dal precedente C.T.U., rilevava l'assenza dalla perizia delle particelle 653, 655 e 645 del foglio 10, non incluse nei lotti proposti e allo stesso tempo evidenziava la necessità di modificare e completare la descrizione dei lotti al fine di poter correttamente procedere alla composizione dell'avviso di vendita.

Al fine di meglio espletare il proprio incarico, si è reso necessario effettuare un sopralluogo per la ricognizione dei luoghi, lo stesso è stato espletato in data 12 febbraio 2024 alla presenza del Sig. xxxxxxxxxxxx, all'uopo delegato dall'Amministratore della società debitrice Sig. xxxxxxxx xxxxx e il Custode Giudiziario AVV. ANNA CATALE. Le operazioni di sopralluogo hanno avuto avvio alle ore 10:30 e termine alle ore 12:45 della medesima giornata con la redazione del relativo verbale ([Allegato 3](#)).

Al termine delle indagini eseguite, del sopralluogo, degli accertamenti e delle ispezioni esperite, si è proceduto alla redazione della seguente perizia, dando risposta ai quesiti posti, così come di seguito indicato

RISPOSTA AL QUESITO

«RICOGNIZIONE DEI CESPITI NON INCLUSI NEI LOTTI PROPOSTI NELLA PERIZIA DEL CTU - (PARTICELLE 653, 655 E 645 DEL FOGLIO 10)»

Nella perizia di stima originaria, poi integrata da successivi depositi da parte del C.T.U. precedentemente nominato, Geom. SAVERIO EMILIO PERILLO, a seguito delle verifiche effettuate si è rilevato in effetti che, le particelle 653, 655 e 645 del foglio 10, pur citate e analizzate nella perizia di stima, non risultano riportate in nessuno dei lotti così come formati dal suddetto professionista.

Le particelle 645 e 655 del foglio 10, concretamente non risultano essere nella disponibilità della società esecutata, le stesse infatti sono poste al di là del tracciato dell'acquedotto e sono materialmente accluse ad altra proprietà.

A parere dello scrivente **LE SUDETTE PARTICELLE ANDREBBERO STRALCIATE DALLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA** anche in funzione del

loro valore, del tutto residuale, rispetto al resto del compendio immobiliare.

Si evidenzia nella planimetrica acclusa di seguito (in ciano) la fascia di attraversamento della linea dell'acquedotto, le suddette particelle sono poste al di là di detta fascia ed annesse ad altra proprietà, di fatto accluse nelle aree recintate esterne al compendio immobiliare oggetto di stima.





La particella 653, del foglio 10, risulta invece essere **in parte** occupata dalla strada, la stessa infatti è stata oggetto di accordo bonario con il comune di Tito, a cui non sono seguite le procedure di frazionamento con definitiva cessione della quota di mq. 146,00 sull'intero, stessa situazione interessa anche la particella 647 che per mq. 14,19 sull'intero è di proprietà

del Comune di Tito (risposta al Quesito 9 nella relazione del CTU).

Di seguito due stralci planimetrici estratti dal geoportale della Regione Basilicata su cui si evidenziano la particella 653 e la particella 647 e allo stesso tempo l'area delle stesse occupata dalla strada comunale.



Si rileva poi che nella formazione dei lotti il precedente CTU, aveva provveduto a valutare separatamente, attribuendogli un valore di € 305.116,80, l'area pertinenziale-piazzale d'esercizio, costituita dalle particelle 647, 648, 653, 898 e 905 del foglio 10, tale condizione sulla base dello stato dei luoghi non risulta attuabile in quanto l'area di che trattasi non può avere propria autonomia funzionale ma deve essere considerata parte integrante del compendio immobiliare, costituendo una pertinenza per ognuna delle unità immobiliari oggetto di valutazione; il valore attribuitole è da considerarsi comunque congruo ma deve essere ricompreso proporzionalmente in ognuno dei lotti così come costituiti.

Si evidenzia inoltre, anche sulla base di quanto accertato in fase di sopralluogo, che l'area adibita a piazzale, oltre a servire il compendio immobiliare oggetto di valutazione, *funge da accesso e passaggio, per l'immobile adiacente ricadente sulla particella 1038 del foglio 10*, non ricompresa nella presente procedura, tale condizione costituisce *vincolo di servitù* che deve essere evidenziata nell'avviso di vendita.

Per quanto sopra lo scrivente, nel dare risposta al successivo quesito, ha effettuato una riproposizione della descrizione dei lotti oggetto di valutazione da parte del precedente C.T.U., conservando il valore complessivo del compendio come dallo stesso valutato, eseguendo quindi una ripartizione della quota di comproprietà del "*piazzale*" costituito dalle part. 647 e 653 (in parte), e dalle part. 648, 898 e 905 (per l'intero) ed aggiungendo ad ogni singolo lotto la quota parte del valore attribuito a detta area nella già richiamata perizia.

Si evidenzia infine che sul già richiamato piazzale, insiste un box prefabbricato ad uso "*edicola*" di cui non si ha evidenza nella perizia redatta dal precedente C.T.U. La struttura, in fase di sopralluogo, risultava attiva ed in esercizio.

RISPOSTA AL QUESITO

«PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI»

Per la predisposizione dello schema descrittivo dei lotti, ai fini della redazione degli avvisi di vendita, lo scrivente CTU ha provveduto ad una rivisitazione delle descrizioni effettuate dal precedente CTU, aggiungendo

le considerazioni fatte in precedenza circa le aree pertinenziali e la presenza dei vincoli di servitù esistente sulle stesse rispetto alle unità immobiliari confinanti con il compendio oggetto d'esame.

Nella sostanza, ad oggi, pure se il valore del singolo lotto è stato incrementato della quota parte d'incidenza riferita alla ripartizione della quota di comproprietà del piazzale e del suo relativo valore, dette variazioni non hanno modificato il valore complessivo attribuito all'intero compendio immobiliare dal C.T.U. in precedenza incaricato.

Si precisa che il valore di comproprietà del piazzale e delle aree pertinenziali, attribuito al singolo lotto, è stato determinato sulla base dell'estensione in metri quadri delle unità immobiliari ivi costituenti, così come indicati dal precedente C.T.U. nella relazione di stima a suo tempo prodotta.

Si ritiene utile inoltre precisare che l'indicazione del valore dei singoli lotti viene effettuata già al netto degli opportuni arrotondamenti.

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli lotti costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente procedura riportando nella forma più adatta alla compilazione degli avvisi di vendita, le considerazioni già espresse dal precedente C.T.U. nella propria perizia di stima.



LOTTO n. 1 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **locale adibito ad ufficio** ubicato in Tito alla Via Gerhard

Rohlfs (ex C.da Serra), snc, piano secondo; è composto da 11 vani e servizi con accesso dalla scala condominiale (sub 1), confina a est con altra u.i. (sub 6), mentre i restanti lati prospettano sul circostante piazzale condominiale, è riportato in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 5**; ha una superficie utile calpestabile di mq. 257,49; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 60/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq. 3.400,00, riportati in **C.T. al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653**, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e all'ottenimento delle necessarie certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 196'700,00



LOTTO n. 2 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **locale adibito ad ufficio** ubicato in Tito alla Via Gerhard Rohlfs (ex C.da Serra), snc, piano secondo; è composto da 3 vani e servizi con accesso dalla scala condominiale (sub 1), confina a nord con disimpegno scala condominiale, a est con altra u.i. di cui al sub 5, a ovest con altra u.i. immobiliare di cui al sub 7, a sud prospetta invece sul piazzale

condominiale; è riportato in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 6**; ha una superficie utile calpestabile di mq. 55,40; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 13/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq. 3.400,00, riportati in **C.T. del Comune di Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653**, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e all'ottenimento delle necessarie certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 42'300,00



LOTTO n. 3 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **locale adibito ad ufficio** ubicato in Tito alla Via Gerhard Rohlf (ex C.da Serra), snc, piano secondo; è composto da 4 vani e servizi con accesso dalla scala condominiale (sub 1), confina a nord con altra u.i. di cui al sub 8, a ovest con con altra u.i. di cui al sub 6 e disimpegno scala condominiale, a est e a sud prospetta invece sul piazzale condominiale; è riportato in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 7**; ha una superficie utile calpestabile di mq. 94,73; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot.

13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 22/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq. 3.400,00, riportati in **C.T. del Comune di Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653**, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e all'ottenimento delle necessarie certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 72'300,00



LOTTO n. 4 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **locale adibito ad ufficio** ubicato in Tito alla Via Gerhard Rohlf (ex C.da Serra), snc, piano secondo; è composto da 4 vani e servizi con accesso dalla scala condominiale (sub 1), confina a ovest con disimpegno scala condominiale, a sud con altra u.i di cui al sub 7, a nord e a est prospetta invece sul piazzale condominiale; è riportato in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 8**; ha una superficie utile calpestabile di mq. 94,72; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 22/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq.

3.400,00, riportati in C.T. del **Comune di Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653**, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e all'ottenimento delle necessarie certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 72'300,00



LOTTO n. 5 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **locale commerciale** ubicato in Tito alla Via Gerhard Rohlfs (ex C.da Serra), snc, piano terra; è composto da un unico vano e servizi con accesso diretto dal piazzale condominiale, confina a est con altra u.i di cui al sub 10, a nord, sud ed ovest con il piazzale condominiale; è riportato in C.F. del **Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 9**; ha una superficie utile calpestabile di mq. 183,57; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 43/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq. 3.400,00, riportati in C.T. del **Comune di Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653**, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e all'ottenimento delle necessarie

certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 99'700,00



LOTTO n. 6 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **locale commerciale** ubicato in Tito alla Via Gerhard Rohlfs (ex C.da Serra), snc, piano terra; è composto da un unico vano e servizi con accesso diretto dal piazzale condominiale, confina a est con altra u.i di cui al sub 11, a ovest con altra u.i di cui al sub 9, a nord e a sud con il piazzale condominiale; è riportato in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 10**; ha una superficie utile calpestabile di mq. 83,77; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 20/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq. 3.400,00, riportati in **C.T. del Comune di Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653**, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e all'ottenimento delle necessarie certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 45'600,00



LOTTO n. 7 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio,

accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **locale commerciale** ubicato in Tito alla Via Gerhard Rohlfs (ex C.da Serra), snc, piano terra; è composto da un unico vano e servizi con accesso diretto dal piazzale condominiale, confina a est con altra u.i di cui al sub 12, a ovest con altra u.i di cui al sub 10, a nord e a sud con il piazzale condominiale; è riportato in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 11**; ha una superficie utile calpestabile di mq. 141,74; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 35/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq. 3.400,00, riportati in **C.T. del Comune di Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653**, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e all'ottenimento delle necessarie certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 77'500,00



LOTTO n. 8 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **locale commerciale** ubicato in Tito alla Via Gerhard

Rohlfs (ex C.da Serra), snc, piano terra; è composto da un unico vano e servizi con accesso diretto dal piazzale condominiale, confina a ovest con altra u.i di cui al sub 11, a nord, sud ed est con il piazzale condominiale; è riportato in C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 12; ha una superficie utile calpestabile di mq. 111,34; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 26/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq. 3.400,00, riportati in C.T. del Comune di Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e all'ottenimento delle necessarie certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 85'000,00



LOTTO n. 9 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **locale commerciale** ubicato in Tito alla Via Gerhard Rohlfs (ex C.da Serra), snc, piano primo; è composto da un unico vano e servizi con accesso diretto dalla scala condominiale (sub 1), confina a ovest con altra u.i di cui al sub 14, a nord, sud ed est con il piazzale condominiale; è riportato in C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 13; ha una

superficie utile calpestabile di mq. 116,06; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 28/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq. 3.400,00, riportati in **C.T. del Comune di Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653**, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale; è comprensiva, inoltre, della quota di comproprietà pari a $\frac{1}{2}$ dell'area libera posta fra la scala condominiale e l'unità immobiliare, comune sia al sub 13 che al sub 14, censita in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 17**. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e all'ottenimento delle necessarie certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 63'300,00



LOTTO n. 10 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **locale commerciale** ubicato in Tito alla Via Gerhard Rohlf (ex C.da Serra), snc, piano primo; è composto da un unico vano e servizi con accesso diretto dalla scala condominiale (sub 1), confina a est con altra u.i di cui al sub 13, a ovest con altra u.i di cui al sub 15, a nord e a sud con il piazzale condominiale; è riportato in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 14**; ha una superficie utile calpestabile di mq.

124,39; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 29/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq. 3.400,00, riportati in **C.T. del Comune di Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653**, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale; è comprensiva, inoltre, della **quota di comproprietà pari a ½** dell'area libera posta fra la scala condominiale e l'unità immobiliare, comune sia al sub 13 che al sub 14, censita in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 17**. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e all'ottenimento delle necessarie certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 95'000,00



LOTTO n. 11 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **locale commerciale** ubicato in Tito alla Via Gerhard Rohlf (ex C.da Serra), snc, piano primo; è composto da un unico vano e servizi con accesso diretto dalla scala condominiale (sub 1), confina a est con altra u.i di cui al sub 14, a ovest con altra u.i di cui al sub 16, a nord e a sud con il piazzale condominiale; è riportato in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 15**; ha una superficie utile calpestabile di mq.

118,71; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 28/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq. 3.400,00, riportati in **C.T.** del comune di **Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653**, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e all'ottenimento delle necessarie certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 64'500,00



LOTTO n. 12 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **locale commerciale** ubicato in Tito alla Via Gerhard Rohlfs (ex C.da Serra), snc, piano primo; è composto da un unico vano e servizi con accesso diretto dalla scala condominiale (sub 1), confina a est con altra u.i di cui al sub 15, a nord, sud ed est con il piazzale condominiale; è riportato in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 16**; ha una superficie utile calpestabile di mq. 120,71; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 28/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie

di circa mq. 3.400,00, riportati in **C.T.** del comune di Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e all'ottenimento delle necessarie certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 65'500,00



LOTTO n. 13 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **locale commerciale** ubicato in Tito alla Via Gerhard Rohlf (ex C.da Serra), snc, piano sotto strada; è composto da un unico vano e servizi con accesso diretto dal piazzale condominiale, confina a est con altra u.i di cui al sub 19, a nord con muro controterra, a sud e ovest con il piazzale condominiale; è riportato in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 18**; ha una superficie utile calpestabile di mq. 216,64; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione **della quota di 51/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq. 3.400,00, riportati in **C.T. del Comune di Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653**, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e

all'ottenimento delle necessarie certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 165'600,00



LOTTO n. 14 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **locale commerciale** ubicato in Tito alla Via Gerhard Rohlf (ex C.da Serra), snc, piano sotto strada; è composto da un unico vano e servizi con accesso diretto dal piazzale condominiale, confina a ovest con altra u.i. sub 18, a est con altra u.i. sub 20, a nord con muro controterra, a sud con il piazzale condominiale; è riportato in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 19**; ha una superficie utile calpestabile di mq. 100,02; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 23/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq. 3.400,00, riportati in **C.T. del Comune di Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653**, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e all'ottenimento delle necessarie certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 54'200,00



LOTTO n. 15 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio,

Pagina 21 di 25

accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **locale commerciale** ubicato in Tito alla Via Gerhard Rohlfs (ex C.da Serra), snc, piano sotto strada; è composto da un unico vano e servizi con accesso diretto dal piazzale condominiale, confina a ovest con altra u.i. di cui al sub 19, a est con altra u.i di cui al sub 21, a nord con muro controterra, a sud con il piazzale condominiale; è riportato in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 20**; ha una superficie utile calpestabile di mq. 98,10; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 23/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq. 3.400,00, riportati in **C.T. del Comune di Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653**, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e all'ottenimento delle necessarie certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 53'300,00



LOTTO n. 16 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù

attive e passive, di **locale commerciale** ubicato in Tito alla Via Gerhard Rohlfs (ex C.da Serra), snc, piano sotto strada; è composto da un unico vano e servizi con accesso diretto dal piazzale condominiale, confina a ovest con altra u.i di cui al sub 20, a nord con muro controterra, a sud e ad est con il piazzale condominiale; è riportato in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 899 sub 21**; ha una superficie utile calpestabile di mq. 208,73; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 49/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq. 3.400,00, riportati in **C.T. del Comune di Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653**, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale. Sono a carico dell'acquirente gli oneri connessi all'aggiornamento catastale e all'ottenimento delle necessarie certificazioni ai fini dell'agibilità.

PREZZO BASE euro 113'40,00



Sulla scorta del valore di mercato determinato dal precedente C.T.U. come sopra elencati, lo scrivente ritiene di **NON DOVER PROPORRE ALCUNA RIDUZIONE SUL PREZZO A BASE D'ASTA DETERMINATO PER I LOTTI DAL N. 1 AL N. 16**, anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare riferita alla tipologia delle u.i. in esame.



LOTTO n. 17 – piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, intendendosi per tali tutte le aree

scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegate all'unità immobiliare trasferita, con tutte le servitù attive e passive, di **fabbricato in corso di costruzione con destinazione commerciale**, ubicato in Tito alla Via Gerhard Rohlfs (ex C.da Serra), snc, ordito su quattro livelli; è composto da da 4 piani al grezzo ivi compreso il vano scala e il vano ascensore anch'essi in c.a., confina su tutti i lati con il piazzale condominiale; è riportato in **C.F. del Comune di Tito al foglio 10, part. 906**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 364, prot. 13510 del 08/11/2006 e ss.mm.ii. cui è conforme lo stato dei luoghi; è comprensiva della proprietà in ragione della **quota di 500/1000** del piazzale condominiale e delle aree pertinenziali che si estendono per una superficie di circa mq. 3.400,00, riportati in **C.T. del Comune di Tito al foglio 10, part. 648, 898, 905 e part. 647 e 653**, quest'ultime per la sola quota non occupata dalla strada comunale. Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri connessi alla richiesta e all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie per il completamento del fabbricato.

PREZZO RIDETERMINATO in euro 1'312'776,40

A differenza di quanto indicato per i lotti dal n. 1 al n. 16, per il **lotto n. 17**, si ritiene debba essere invece valutata l'applicazione di **UNA RIDUZIONE PARI AL 20% DEL PREZZO A BASE D'ASTA**, anche al fine di tener conto in questo caso della differenza esistente dal momento della stima ad oggi, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dei costi occorrenti al completamento dello stesso anche in virtù del vertiginoso aumento dei prezzi dei materiali intervenuto negli ultimi anni nel settore dell'edilizia, degli oneri occorrenti all'ottenimento delle autorizzazioni

edilizia necessarie a completare il manufatto che comunque restano a carico dell'acquirente.

Per quanto sopra riportato, in conseguenza della riduzione proposta, il valore da porre a base d'asta per il **lotto n. 17**, risulta pari a:

PREZZO BASE euro 1'050'000,00

«« ... »»

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata della documentazione catastale (**Allegato 4**) aggiornata all'attualità dei beni oggetto di espropriazione immobiliare, viene depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

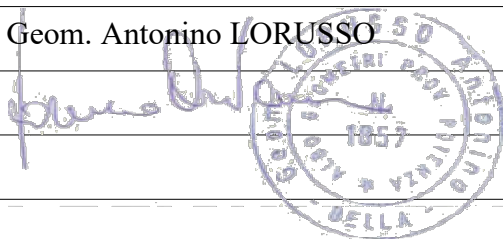
- 1) Nomina C.T.U.;
- 2) Copia della relazione del Delegato alla vendita del 26/04/2023;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Documentazione catastale aggiornata all'attualità.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **25 pagine dattiloscritte e n. 4 allegati**, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento.

Potenza, li 31 dicembre 2024

IL C.T.U.

Geom. Antonino LORUSSO



Pagina 25 di 25