

TRIBUNALE DI POTENZA



SETTORE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STRALCIO LOTTO N. 1 *Integrazione con descrizione aggiornata*

*all'avvenuto accatastamento dei beni.*

nella procedura PROMOSSA DA:

*Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito SpA.*

CONTRO:

~~ASTA S.p.A. - Via ...~~

R.G.E. N. 80/2015

G.E. DOTT.SSA ANGELA ALBORINO

C.T.U.

Arch. Roberta Esposito



## Sommario

Premessa.....	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	4
Lotto n. 1 (ex unità negoziale n. 1).....	4
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	5
Lotto n. 1.....	5
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	12
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	13
Lotto n. 1.....	16
Sottoscrizione della CTU.....	17



## Premessa

La sottoscritta arch. Roberta Esposito, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza al n. 1104, con studio in Potenza alla Via Giuseppe Mazzini n. 98, è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva R. G. E. n. 80/2015, con provvedimento del G.E Dott.ssa Daniela Di Gennaro in data 18/07/2017.

Con disposizione del 25/03/2025, Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Angela Alborino ha disposto che sia aggiornata la descrizione del lotto con l'indicazione dei nuovi identificativi e le nuove consistenze catastali, acquisite con l'accatastamento del fabbricato a suo tempo disposto.

Di seguito, la riformulazione della perizia con le integrazioni necessarie, riportate a pag. 4 ed a pag. 12.



**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

**Lotto n. 1 (ex unità negoziale n. 1)**

Terreno sito in Comune di Satriano di Lucania (PZ) alla c. da Passariello, ricadente nella zona P.I.P. di detto comune della superficie di circa mq. 888; confini: proprietà del Comune di Satriano di Lucania da tre lati e società ~~Arubapec~~; dati catastali: nel catasto terreni di detto comune al foglio 8 particella 282 di are 8 e centiare 88 (ex particelle 215, 217 e 221).

Sul predetto terreno è stato realizzato un fabbricato, peraltro non ultimato, a destinazione d'uso commerciale, gravato dal diritto di proprietà superficciaria.

La consistenza catastale del fabbricato è la seguente:

- Foglio 8, particella 282 sub 1, categoria F/1, consistenza mq. 501, corte del fabbricato;
- Foglio 8, particella 282 sub 2, categoria F/3, comprendente i tre livelli del fabbricato.

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.



**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti  
ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di  
ciascun lotto.**

**Lotto n. 1**

Il lotto in esame è costituito dal terreno su cui è stata realizzata la costruzione, non terminata, di un edificio a destinazione commerciale.

L'intervento è degli anni 2006-2007.

Il cespite è costituito dal lotto n. 8 dell'area P.I.P di Satriano di Lucania, la quale è situata lungo la strada statale 95 ed in prossimità dello svincolo Satriano nord, variante della SS95, contrada Passariello, distinto in catasto al foglio 8, n. 215-217-221.

L'accesso è consentito tramite la viabilità comunale del P.I.P.

Tale area ricade nella zona "D" dell'allora vigente PRG con variante urbanistica alle norme tecniche di attuazione della Delibera Comunale n. 10 del 13/10/2005, destinata ad insediamenti produttivi e sottoposta alle seguenti norme tecniche:

1. indice fondiario 3.00 mc/mq,
2. lotto minimo 900mq,
3. rapporto di copertura 0.50mq/mq.,
4. alloggio custode/proprietario 350 mc,
5. uffici e servizi 1/8 della volumetria del lotto,
6. verde pubblico e parcheggi 10% della superficie del lotto,
7. altezza massima ml. 7.50, con deroga fino a ml. 10.50 per attività soggette all'utilizzo di particolari attrezzature o nella condizione di destinazioni di supporto e di sostegno alla produzione e/o all'esposizione per attività commerciali.

Il complesso edilizio realizzato solo in parte avrebbe dovuto essere destinato alla vendita di ceramiche, rubinetterie ed accessori per il bagno, oltre ad uffici e locali deposito.

La fondazione è stata realizzata con plinti a bicchiere collegati da cordoli in c.a. adagiati a circa ml. 1.50 di profondità dalla quota del terreno di sedime, su un massetto costituito da un magrone di cls cementizio R'bk 150.





La struttura portante è realizzata in pilastri e travi IPE prefabbricati in c.a., collegati a telai ortogonali, solaio di copertura ad elementi prefabbricati.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli collegati da un vano scala ed ascensore: piano seminterrato (a quota m. -2.00 dal piano strada, con accesso anche da una rampa carrabile esterna da destinare a deposito, mensa, spogliatoio e bagno, piano terra (a quota ml. 1.40 superabili mediante scalette esterne e rampa per diversamente abili da destinare ad esposizione di materiali edili e vendita, primo piano per ospitare uffici ed esposizione di rubinetterie ed arredi bagno.

Il fabbricato ha dimensioni di ml. 21.50 x 13.50 x 9.10 e quindi un volume di mc. 2641.75.

L'altezza interna utile è di ml. 3,50.

Le superfici utili di progetto sono le seguenti.

Piano seminterrato.

Deposito materiale edile	mq	234,00
Scala	mq.	10,79
Mensa	mq.	5,30
Anti bagno	mq.	1,46
Bagno	mq.	1,63
Spogliatoio	mq.	4,74
Totale di piano	mq.	257,86

Piano terra

Esposizione ceramica e vendita	mq	245,80
Scala	mq.	10,29
Totale di piano	mq.	255,80

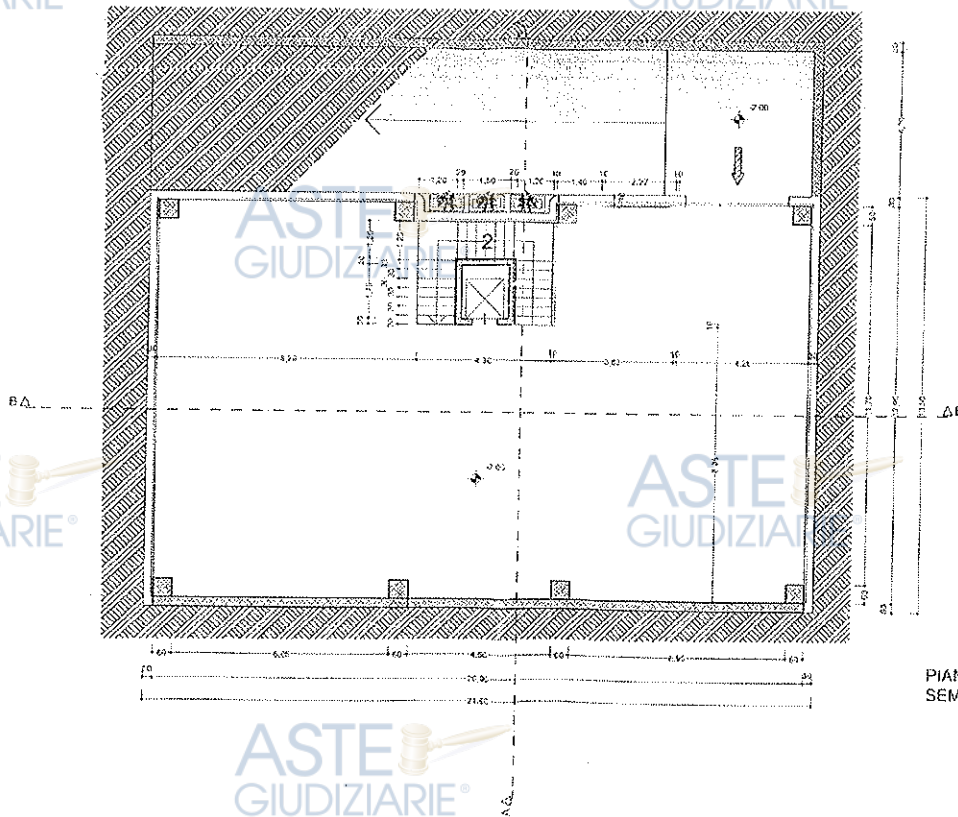
Piano primo

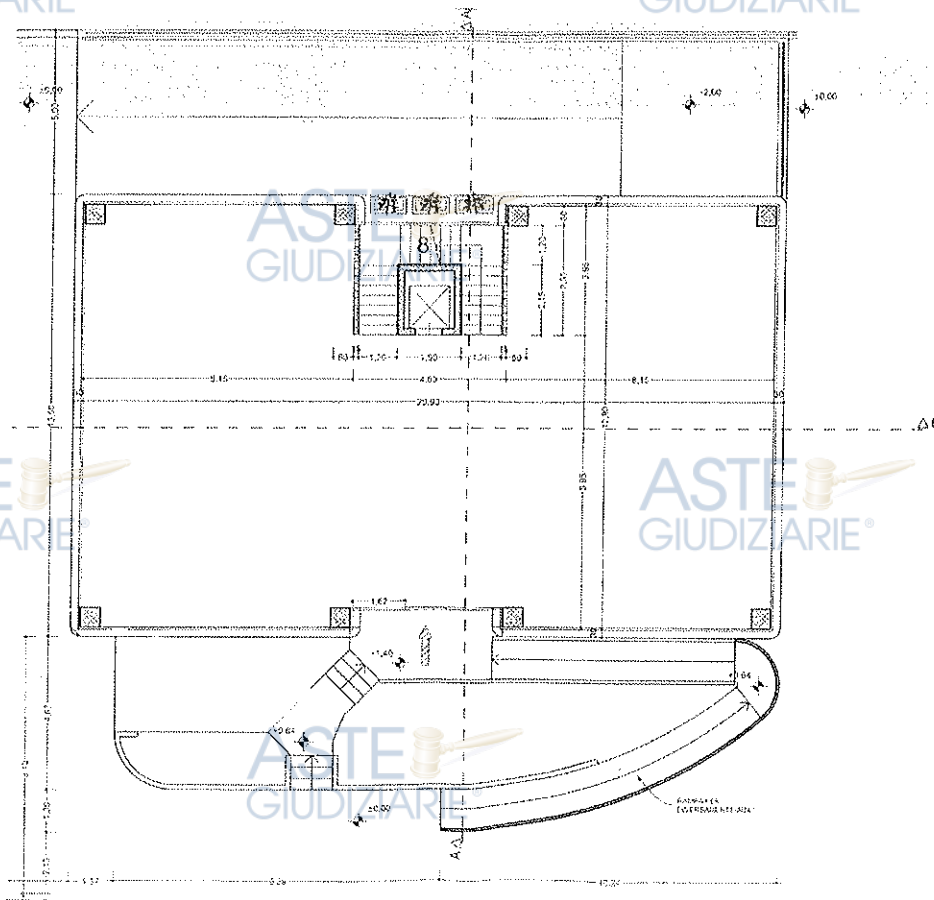
Esposizione arredo bagno e rubinetterie	mq	205,28
Scala	mq.	10,29
Ufficio ragioneria	mq.	15,61



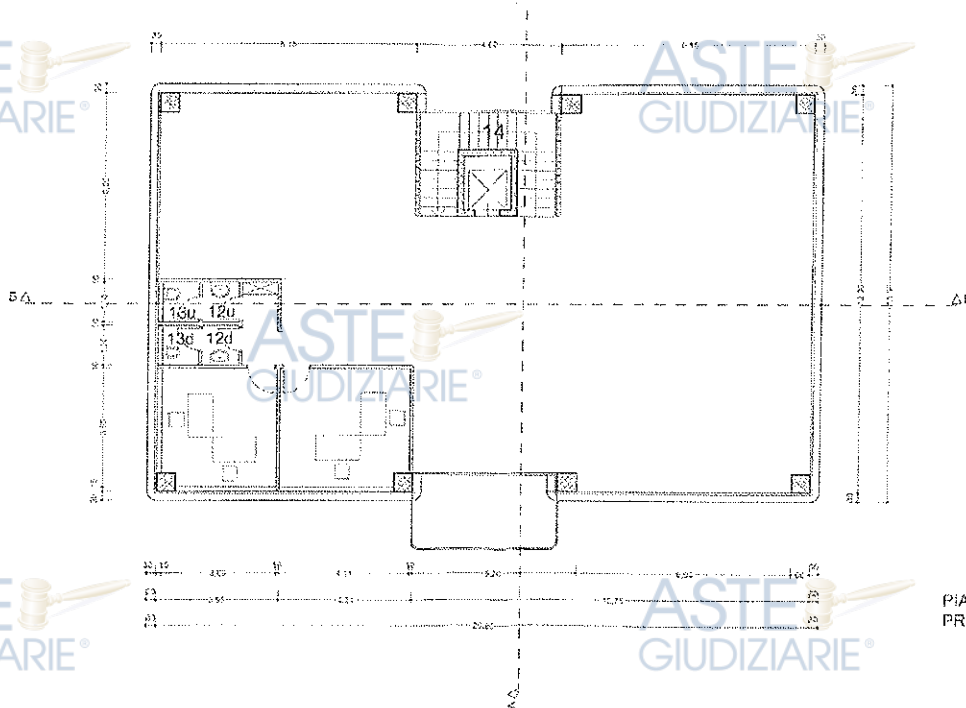
Ufficio direzione	mq.	13,98
Anti bagno donne	mq.	1,56
Anti bagno uomini	mq.	1,56
Bagno donne	mq.	1,50
Bagno uomini	<u>mq.</u>	<u>1,50</u>
Totale di piano	mq.	257,86

Le planimetrie dello stato di fatto illustrano la consistenza dell'immobile.





PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Pertanto la superficie totale utile è di mq. 642,59.

La superficie commerciale è pari a mq. 725,63.

Le planimetrie dello stato di fatto sono contenute nell'Allegato05\_PianteOpificio.

La quantificazione delle superfici nette e commerciale è avvenuta con riguardo alle indicazioni contenute nel "Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del 2016.

In particolare le superfici del deposito seminterrato sono state computate al 50 %, come prescritto dal DPR138/98, allegato C.

Il fabbricato è al momento allo stato grezzo di costruzione, in parte non compagnato sulle superfici laterali, privo di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, di suddivisione in vani con relativi infissi, di pavimentazione.

Inoltre il lotto di terreno non risulta recintato lungo il perimetro della proprietà.

Le foto documentano la situazione descritta (la documentazione fotografica completa è riportata nell'Allegato06\_FotoOPIFICIO).

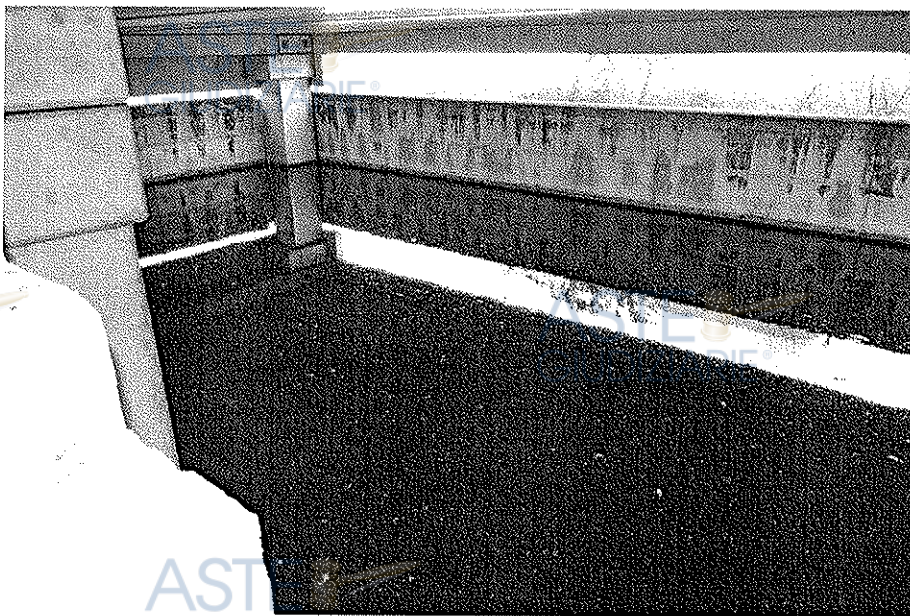


Esterno sud





Esterno Sud, particolare



Seminterrato (allagato all'atto della ripresa fotografica)







Interno, 1° livello



Interno, 2° livello

Essendo il fabbricato in costruzione nella condizione di "scheletro naturale", non è richiesto l'attestato di prestazione energetica, secondo la lettera g) dell'appendice A delle Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici, di cui al Decreto interministeriale 26/06/2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (S.O GU 15/07/2015).



**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

**LOTTO n. 1:** piena ed intera proprietà di terreno e diritto di proprietà superficaria del soprastante fabbricato edificato a livello di rustico strutturale ubicato in Satriano di L. in c/da Passariello Area PIP; il rustico è composto da tre livelli fuori terra e solaio di copertura , confina con Comune Di Satriano a sud, con Comune Di Satriano a nord, con società ~~Immobiliare Satriano~~, con Comune Di Satriano ad est; il terreno è riportato nel C.T. del Comune di Satriano di L. al foglio 8 , p.IIa 282 (ex p.IIe 215, 217 e 221, il fabbricato in costruzione ed il terreno ad esso circostante sono riportati rispettivamente al foglio 8 , p.IIa 282, sub 2, categoria F/3 e al foglio 8 , p.IIa 282, sub 1, categoria F/1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Provvedimento di Autorizzazione Unica n. 477 del 19/01/2006 , cui è conforme lo stato dei luoghi (per quanto realizzato); ricade in zona D ( per il terreno );

PREZZO BASE euro 104.970,00;





**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

La valutazione dei beni afferenti a n. 4 lotti individuati per la vendita è stata condotta con riguardo alle prescrizioni ed ai criteri previsti dall'art. 568 cpc modificato dal D.L. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015.

Quindi il passaggio fondamentale è determinare il valore di mercato dei beni in oggetto.

Pertanto, è stato necessario effettuare adeguate ricerche di mercato con metodi e procedimenti appropriati, analizzando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene e, quindi, condizionare "la legge della domanda e dell'offerta" in un regime di libera contrattazione.

I metodi più usati ed attendibili per ottenere questi valori sono il criterio di stima sintetico – comparativo ed il criterio di stima analitico.

Il criterio di stima sintetico – comparativo viene applicato quando non si è a conoscenza dello stato economico e produttivo del bene, tale da poterne determinare il reddito medio annuo che può produrre, per cui si procede comparando lo stesso con altri beni simili esistenti nella zona, che abbiano le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per i quali sia noto il prezzo di mercato riferito ad epoca recente.

Il criterio di stima analitico viene applicato nel caso in cui si è a conoscenza del reddito medio annuo che ogni singolo bene produce o può produrre.

Per entrambi i metodi concorrono, nella determinazione del valore, anche, tutti gli elementi innanzi trattati, i quali possono influire negativamente o positivamente sull'immobile.

Nel caso specifico, al fine di ottenere un risultato più attendibile, si ricorrerà all'utilizzo del solo metodo di stima sintetico-comparativo.

Come quadro orientativo di confronto, ci si è innanzi tutto riferiti ai dati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio sezione Osservatorio Mercato Immobiliare".

In particolare, sono stati esaminati i dati relativi al secondo semestre 2017.

L' OMI al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.), segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee.



La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite a cespiti che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Pur essendo la localizzazione dell'immobile di via Nazionale all'ingresso del paese, tuttavia, rispetto alle zone omogenee individuate dall'OMI, è da considerare "zona centrale" per la relazione immediata che ha con centro storico.

Si riportano quindi le quotazioni elaborate dall'OMI per le diverse casistiche:



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: SATRIANO DI LUCANIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - C.SO TRIESTE - VIA ROMA - P.ZZA UMBERTO I - VIA FONTANA - RIONE S. MARIA -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	680	L	1,5	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	320	460	L	0,9	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	260	355	L	0,8	1,2	L
Box	NORMALE	260	355	L	0,8	1,2	L

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: SATRIANO DI LUCANIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - C.SO TRIESTE - VIA ROMA - P.ZZA UMBERTO I - VIA FONTANA - RIONE S. MARIA -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	230	300	L	0,6	0,9	L
Negozi	NORMALE	420	600	L	1,3	2	L

In relazione, poi, all'immobile in costruzione in area PIP, si riporta la quotazione OMI per immobili a destinazione commerciale in aree rurali:

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: SATRIANO DI LUCANIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA TEMPA, C.DA RAMMOTTA, C.DA ACQUA PALOMBA, C.DA S. LUCIA, C.DA ISCA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	400	500	L	1,2	1,8	L
Magazzini	NORMALE	140	200	L	0,4	0,6	L
Negozi	NORMALE	350	480	L	1,1	1,5	L

Naturalmente, le quotazioni OMI sono state assunte solo come primo orientamento.

Per pervenire alle diverse quotazioni necessarie per determinare i valori dei singoli lotti, sono state condotte analisi mirate sul mercato immobiliare di riferimento.

Ci si trova di fronte, in verità, ad un mercato molto asfittico, soprattutto se riferito alla compravendita di beni non nuovi; infatti è da relativamente poco tempo che si è conclusa la realizzazione di una lottizzazione in area di espansione, con la costruzione di nuove abitazioni del tipo a "villetta", che hanno assorbito una parte rilevante della domanda.

A Satriano non è localizzata alcuna agenzia immobiliare: quelle che operano hanno sede in altri comuni e principalmente in Potenza.

Gli avvisi rintracciati sui siti internet di tali agenzie sono in numero di qualche unità nell'arco degli ultimi 4-5 mesi.

Tra le diverse agenzie si è avuto modo di assumere informazioni dirette presso la "~~AGENZIA~~", via Appia 106, Potenza, nella persona del suo titolare ~~ROBERTO~~.

### **Lotto n. 1.**

La determinazione del valore del bene è condotta osservando che si tratta di una costruzione edificata a livello strutturale, con finiture ed impianti ancora da realizzare.

Questa circostanza costituisce un aspetto che declina in positivo verso l'appetibilità del bene, in quanto consente al compratore di proseguire nella costruzione secondo le proprie specificità; la localizzazione inoltre è da giudicare molto buona.

Pertanto la quotazione di riferimento di un fabbricato a destinazione commerciale finito viene giudicata congrua se collocata pari a €/mq. 450,00.

L'agenzia "~~AGENZIA~~" ha fornito l'indicazione di valori min e max pari a € 400-500, per negozi relativi a contesti simili, in altri Comuni.

La stima quindi della sottoscritta CTU è stata quindi condotta assumendo come valore di riferimento quello medio sopra indicato ed operando la riduzione al 32%, in quanto tale è il normale rapporto di incidenza della componente strutturale, in zona sismica 1 (Zona con pericolosità sismica alta).

Quindi la valutazione del bene è pari a:

Superficie commerciale mq .725,63 x 450,00x0,32 = **€ 104.490,72.**

A tale quantificazione non sono da detrarre oneri o spese.



## Sottoscrizione della CTU

Fiduciosa di aver espletato, con serena coscienza, in ogni sua parte, l'incarico affidatogli, la CTU rassegna il presente elaborato peritale e rimane a disposizione per ogni chiarimento e/o evenienza.



Potenza, 10 aprile 2025

La C.T.U.



Arch. Roberta Esposito

