



## TRIBUNALE DI MELFI

G. E. Dr. Ivano CAPUTO

Proc. 11/2011 R.G.Es.

Udienza 05/03/2013

Causa : *18/11/13*

Contro

Oggetto :

Esecuzioni Immobiliari

Geom. Silvio Latocca  
V. Umberto 1 n.2  
85027 RAPOLLA

Studio

0972/760040 - Fax 0972/761991 RAPOLLA (PZ)



**STUDIO TECNICO LATOCCA**  
85027 RAPOLLA (PZ) - Via Umberto I, n.2  
Tel 0972-760040 Fax 0972-761991  
Cell. 339-1153758  
E-mail silvio.latocca @ alice.it  
E-mail silvio.latocca@geoppec.it

Geom. Silvio Latocca

Geom. Raffaele Latocca

## PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

**Ill.mo G.E. Dr. Ivano CAPUTO**

Tribunale di Melfi

Proc. n.11/2011 R.G.Es.

\*\*\*

**Nomina:** la S.V. Ill.ma nell'udienza del 28/06/2012 nominava C.T.U. lo scrivente Geom. Silvio LATOCCA da Rapolla.

**Giuramento:** l'accettazione dell'incarico, con il giuramento di rito si ebbe nella medesima udienza del 04/12/2012, e la S.V. Ill.ma pose al sottoscritto, i seguenti

### QUESITI

**Il G. E.** affida all'esperto l'incarico di redigere relazione di stima, dalla quale devono risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. ove siano stati pignorati beni in con titolarità tra l'esecutato e terzi, se ne sia possibile la divisione in natura, in quale maniera (indicata anche graficamente), con quali costi e con quali effetti sul valore delle porzioni risultanti dalla divisione.

Il termine entro il quale esperire l'incarico è di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima dell'udienza fissata per il 05/03/2013, ossia entro il 20/01/2013, ai sensi dell'art.569 c.p.c..

### OPERAZIONI PERITALI

#### SOPRALLUOGO

In adempimento all'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. geom. Silvio LATOCCA, in data 17/12/2012 alle ore 15.00, eseguiva un sopralluogo in BARILE alla Via delle Cave, con prosieguo in Zona P.I.P. verso il Comune di Rionero, sui luoghi per cui è causa.

Ivi ha avuto la presenza dei sig.ri:

5. \_\_\_\_\_ coniuge della \_\_\_\_\_ esecutata.

Con la presenza del convenuto, ho proceduto al sopralluogo negli immobili oggetto di pignoramento, eseguendo constatazioni, fotografie, prendendo nota su separato foglio.  
(Cfr. Allegato 1 – Verbale Sopralluogo).

\*\*\*

Successivamente lo scrivente C.T.U., si è recato:

- presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BARILE, al fine di acquisire notizie e copie documentali utili alla verifica del rispetto delle norme edilizie;

\*\*\*

Il C.T.U. esaminato la documentazione Ipo-Catastale depositata presso la competente cancelleria e quella acquisita presso l'Agenzia del Territorio, e presso il Comune di BARILE, presenta la:

### RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

#### Cap.1) descrizione dei Beni Pignorati –Valutazione:

#### UNITA' NEGOZIALE N.1

- a- unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.6 p.la 595 sub 3, cat. A/2 cl. 3 consistenza 3 vani, Via della Cave snc., piano T, RC € 232,41;  
in ditta  per i diritti di proprietà nella misura di  $\frac{1}{2}$ ;
- b- unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.6 p.la 595 sub 4, cat. C/2 cl. 1 consistenza mq. 66, Via della Cave snc., piano T, RC € 40,90;  
in ditta  per i diritti di proprietà nella misura di  $\frac{1}{2}$ ;
- c- unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.6 p.la 595 sub 5, cat. A/2 cl.3 consistenza vani 9,5, Via della Cave snc., piano 1, RC € 735,95;  
in ditta  per i diritti di proprietà nella misura di  $\frac{1}{2}$ ;

- d- unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.6 p.lla 595 sub 6, cat. In corso di costruzione, Via della Cave snc., piano 2; in ditta  per i diritti di proprietà nella misura di ½;
- e- unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.6 p.lla 595 sub 7, cat. In corso di costruzione, Via della Cave snc., piano 3°; in ditta  per i diritti di proprietà nella misura di ½;
- f- unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.20 p.lla 674 sub 2, cat. A/4 cl. 5 consistenza vani 1, Via CESARE BATTISTI n. 11, piano 1°, RC € 34,09; 7 in ditta  per i diritti di proprietà nella misura di ½;
- g- unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.8 p.lla 1790 sub 1, cat. In corso di costruzione, ZONA P.I.P. s.n.c., piano S2; in ditta  per i diritti di proprietà nella misura di 1/1;
- h- unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.8 p.lla 1790 sub 3, cat. C/1 cl. 3 consistenza mq. 198, ZONA P.I.P. snc, piano S1, RC € 1.186,20; in ditta  per i diritti di proprietà nella misura di 1/1;
- i- unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.8 p.lla 1790 sub 4, cat. In corso di costruzione, ZONA P.I.P. s.n.c., piano T; in ditta  per i diritti di proprietà nella misura di 1/1;

\*\*\*

**Pignoramento immobiliare trascritto a Potenza il 29/4/2011 ai nn. 6130/4701**

**A FAVORE**



**CONTRO**

**Vulture**

\*\*\*



## 1.0 Descrizione del bene (a)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.6 p.lla 595 sub 3, cat. A/2 cl. 3 consistenza 3 vani, Via della Cave snc., piano T, RC € 232,41;

in ditta:

per i diritti di

proprietà nella misura di  $\frac{1}{2}$ .

(Cfr. Allegato 2 – visura catastale)

古文

Consiste in un Appartamento (a piano Terra) con ingresso da Via delle Cave, in buono stato di conservazione.

NOTA: La distribuzione interna, risulta diversamente a quanto rappresentato in pianta catastale. L'accatastamento è avvenuto in data 02/06/1966 mentre l'appartamento ha subito lavori in Variante con successiva Concessione n. 16/2001, senza eseguire la dovuta Variazione Catastale.

(Cfr. Allegato 3 – pianta catastale)

(Cfr. Allegato 4 – pianta redatta dal CTU)

### 1.1 Formalità e vincoli

Dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo di causa risulta:

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Potenza in data 29/04/2011 ai nn. 6130/4701, emesso dal Tribunale Melfi il 7/2/2011, rep. 100, a favore di **Spazio Immobiliare S.p.A.** il quale è stato registrato al fabbricato di causa nostra.

## 1.2 Consistenza

Al fine di quantificare la consistenza dell'immobile da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato "C" al DPR 138 marzo 1988 (G.U. n°108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. I computo della superficie dell'unità immobiliare è eseguito "a tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali indicate. La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reali dell'appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad un massimo di 25 cm; delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e, della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc...) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Le rispettive misure di seguito indicate incorporano lo spessore dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore di 50 cm.

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
Terra	Abitazione	2,85	130	100%	130
<b>Totale</b>			<b>130</b>		<b>130</b>

### 1.3 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta occupato da

e suo nucleo familiare.

### 1.4 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 33/91 del 14/09/1991 e Concessione Edilizia in Variante n. 16/2001 del 27/06/2001.

(Cfr. Allegato 5 – Concessione Edilizia n.33/91).

(Cfr. Allegato 6 – Concessione di Variante n.16/2001).

### 1.5 Possibilità della formazione di Lotti

L'unità immobiliare è una proprietà indivisibile, da considerarsi come unico Lotto.

### 1.6 Dati del mercato immobiliare

Al fine della determinazione del più probabile valore di stima, che sia anche il più prossimo al valore reale di mercato dei beni in oggetto, applico il criterio definito dalla teoria estimativa sintetico-comparativo (in base ai prezzi di mercato realmente verificatisi nel periodo per immobili aventi le stesse caratteristiche di impiego e di utilizzazione e/o richiesta di mercato) da mediare, successivamente, con le quotazioni ricavate “dall’Osservatorio del mercato Immobiliare” curato dall’Agenzia del Territorio Direzione Centrale.

(Cfr. Allegato 7- Quotazioni Agenzia Territorio)

L’indagine eseguita presso gli operatori immobiliari, lo studio delle riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse e l’esperienza estimativa dello scrivente, ha evidenziato un andamento dell’offerta compresa tra un minimo di €/mq 800,00 e un massimo di €/mq 1.000,00.

### 1.7 Valutazioni

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell’immobile in esame, ritengo che il prezzo medio di riferimento, sia pari a €/mq. 900,00;

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

$V_{mercato} 1^{\circ} = P_{\mu} \text{ medio} \times Mq. = 900,00 \text{ €/mq} \times 130,00 \text{ mq} = \text{€} 117.000,00$

Valore arr.to € 117.000,00

Le quotazioni immobiliari “dell’Osservatorio” curato dall’Agenzia del Territorio Direzione Centrale sono pari a:

- Abitazioni di tipo civili - valore/mq: Min. € 690,00 Max € 830,00

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell’immobile in esame, ritengo che il prezzo di riferimento, sia pari a €/mq. 760,00;

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

$$V_{mercato\ 2^{\circ}} = P_u\ medio \times Mq. = 760,00\ €/mq \times 130,00\ mq = €\ 98.800,00$$

Valore arr.to € 98.800,00

Il valore di mercato del fabbricato, è dato dalla media dei suddetti valori:

$$V_{mercato} = (V_{mercato\ 1^{\circ}} + V_{mercato\ 2^{\circ}}) / 2 = (117.000,00 + 98.800,00) / 2 = €\ 107.900,00$$

Valore arr.to € 108.000,00

QUOTA PARTE pari a  $\frac{1}{2}$  = € 54.000,00

\_\_\_\*\*\_\_\_

## 2.0 Descrizione del bene (b)

Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.6 p.lla 595 sub 4, cat. C/2 cl. 1 consistenza mq. 66, Via della Cave snc., piano T, RC € 40,90;

in ditta: nata a Rionero in Vulture il per i diritti di proprietà nella misura di  $\frac{1}{2}$ .  
(Cfr. Allegato 2 – visura catastale)

\_\_\_\*\*\_\_\_

Consiste in un Garage (a piano Terra) con ingresso da Via delle Cave, in buono stato di conservazione.

(Cfr. Allegato 8 – pianta catastale)

## 2.1 Formalità e vincoli

Dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo di causa risulta:

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Potenza in data 29/04/2011 ai nn. 6130/4701, emesso dal Tribunale Melfi il 7/2/2011, rep. 100, a favore di

i nato a Rionero in Vulture il

e a carico di

nata a Rionero in Vulture il

## 2.2 Consistenza

Al fine di quantificare la consistenza dell’immobile da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall’allegato “C” al DPR 138 marzo 1988 (G.U. n°108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo della superficie dell’unità immobiliare è eseguito “a tavolino” sulla base delle planimetrie catastali ufficiali allegate. La superficie catastale dell’unità immobiliare è definita come somma della superficie reali dell’appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad un massimo di 25 cm; delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all’appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e, della superficie

degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc...) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Le rispettive misure di seguito indicate incorporano lo spessore dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore di 50 cm.

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
Terra	Garage	2,85	73	100%	73
<b>Totale</b>			<b>73</b>		<b>73</b>

### 2.3 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta occupato da e suo nucleo familiare.

### 2.4 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 33/91 del 14/09/1991 e Concessione Edilizia in Variante n. 16/2001 del 27/06/2001.

(Cfr. Allegato 5 – Concessione Edilizia n.33/91).

(Cfr. Allegato 6 – Concessione di Variante n. 16/2001).

### 2.5 Possibilità della formazione di Lotti

L'unità immobiliare è una proprietà indivisibile, da considerarsi come unico Lotto.

### 2.6 Dati del mercato immobiliare

Al fine della determinazione del più probabile valore di stima, che sia anche il più prossimo al valore reale di mercato dei beni in oggetto, applico il criterio definito dalla teoria estimativa sintetico-comparativo (in base ai prezzi di mercato realmente verificatisi nel periodo per immobili aventi le stesse caratteristiche di impiego e di utilizzazione e/o richiesta di mercato) da mediare, successivamente, con le quotazioni ricavate “dall’Osservatorio del mercato Immobiliare” curato dall’Agenzia del Territorio Direzione Centrale.

(Cfr. Allegato 7- Quotazioni Agenzia Territorio)

L’indagine eseguita presso gli operatori immobiliari, lo studio delle riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse e l’esperienza estimativa dello scrivente, ha evidenziato un andamento dell’offerta compresa tra un minimo di €/mq 350,00 e un massimo di €/mq 450,00.

### 2.7 Valutazioni

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell’immobile in esame, ritengo che il prezzo medio di riferimento, sia pari a **€/mq. 400,00**;

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

**$V_{mercato\ 1^{\circ}} = P_{\text{u\ medio}} \times M_{\text{q.}} = 400,00\ \text{€/mq} \times 73,00\ \text{mq} = \text{€}\ 29.200,00$**

**Valore arr.to € 29.200,00**

Le quotazioni immobiliari "dell'Osservatorio" curato dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale sono pari a:

- Autorimesse – valore/mq: Min. € 280,00 Max € 345,00

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell'immobile in esame, ritengo che il prezzo di riferimento, sia pari a €/mq. 312,50.

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

$$V_{mercato\ 2^o} = P_u\ medio \times Mq. = 312,50\ €/mq \times 73,00\ mq = €\ 22.812,50$$

Valore arr.to € 22.812,00

Il valore di mercato del fabbricato, è dato dalla media dei suddetti valori:

$$V_{mercato} = (V_{mercato\ 1^o} + V_{mercato\ 2^o}) / 2 = (29.200,00 + 22.812,00) / 2 = €\ 26.006,00$$

Valore arr.to € 26.000,00

QUOTA PARTE pari a  $\frac{1}{2}$  = € 13.000,00

\_\_\_\*\*\_\_\_

### 3.0 Descrizione del bene (c)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.6 p.lla 595 sub 5, cat. A/2 cl.3 consistenza vani 9,5, Via delle Cave snc., piano I, RC € 735,95;

in ditta: nata a Rionero in Vulture il i diritti di proprietà nella misura di  $\frac{1}{2}$   
(Cfr. Allegato 2 – visura catastale)

\_\_\_\*\*\_\_\_

Consiste in un Appartamento (a piano Primo) con ingresso da Via delle Cave, in buono stato di conservazione.

(Cfr. Foto allegato n. 1)

#### NOTA:

La distribuzione esterna, risulta diversamente a quanto rappresentato in pianta catastale; dotato di Balcone su Via Delle Cave e gradinata di accesso dall'esterno. L'accatastamento è avvenuto in data 02/06/1966 mentre l'appartamento ha subito lavori in Variante con successiva Concessione n. 16/2001, senza eseguire la dovuta Variazione Catastale.

La gradinata di accesso ai vari piani, è allo stato grezzo, priva del rivestimento ai gradini e relativi pianerottoli.

(Cfr. Allegato 9 – pianta catastale)

(Cfr. Allegato 10 – pianta redatta dal CTU)

### 3.1 Formalità e vincoli

Dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo di causa risulta:

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Potenza in data 29/04/2011 ai nn. 6130/4701, emesso dal Tribunale Melfi il 7/2/2011, rep. 100, a favore di

██

..... e a carico di

.....

### 3.2 Consistenza

Al fine di quantificare la consistenza dell'immobile da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato "C" al DPR 138 marzo 1988 (G.U. n°108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. I computo della superficie dell'unità immobiliare è eseguito "a tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali indicate. La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reali dell'appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad un massimo di 25 cm; delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e, della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc...) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Le rispettive misure di seguito indicate incorporano lo spessore dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore di 50 cm.

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
Primo	Abitazione	2,85	210	100%	210
	Balcone			25%	
<b>Totale</b>			<b>280</b>		<b>228</b>

### 3.3 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta occupato da

suo nucleo familiare.

### 3.4 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 33/91 del 14/09/1991 e Concessione Edilizia in Variante n. 16/2001 del 27/06/2001.

(Cfr. Allegato 5 – Concessione Edilizia n.33/91).

(Cfr. Allegato 6 – Concessione di Variante n.16/2001).

### 3.5 Possibilità della formazione di Lotti

L'unità immobiliare è una proprietà indivisibile, da considerarsi come unico Lotto.

### 3.6 Dati del mercato immobiliare

Al fine della determinazione del più probabile valore di stima, che sia anche il più prossimo al valore reale di mercato dei beni in oggetto, applico il criterio definito dalla teoria estimativa sintetico-comparativo (in base ai prezzi di mercato realmente verificatisi nel periodo per immobili aventi le stesse caratteristiche di impiego e di

utilizzazione e/o richiesta di mercato) da mediare, successivamente, con le quotazioni ricavate “dall’Osservatorio del mercato Immobiliare” curato dall’Agenzia del Territorio Direzione Centrale.

(Cfr. Allegato 7 – Quotazioni Agenzia Territorio)

L’indagine eseguita presso gli operatori immobiliari, lo studio delle riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse e l’esperienza estimativa dello scrivente, ha evidenziato un andamento dell’offerta compresa tra un minimo di €/mq 800,00 e un massimo di €/mq 1.000,00.

### 3.7 Valutazioni

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell’immobile in esame, ritengo che il prezzo medio di riferimento, sia pari a €/mq. 900,00;

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

$$V_{mercato\ 1^{\circ}} = P_{u\ medio} \times M_{q.} = 900,00\ €/mq \times 228,00\ mq = €\ 205.200,00$$

Valore arr.to € 205.200,00

Le quotazioni immobiliari “dell’Osservatorio” curato dall’Agenzia del Territorio Direzione Centrale sono pari a:

- Abitazioni di tipo civili - valore/mq: Min. € 690,00 Max € 830,00

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell’immobile in esame, ritengo che il prezzo di riferimento, sia pari a €/mq. 760,00;

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

$$V_{mercato\ 2^{\circ}} = P_{u\ medio} \times M_{q.} = 760,00\ €/mq \times 228,00\ mq = €\ 173.280,00$$

Valore arr.to € 173.280,00

Il valore di mercato del fabbricato, è dato dalla media dei suddetti valori:

$$V_{mercato} = (V_{mercato\ 1^{\circ}} + V_{mercato\ 2^{\circ}}) / 2 = (205.200,00 + 173.280,00) / 2 = €\ 189.240,00$$

Valore arr.to € 190.000,00

QUOTA PARTE pari a  $\frac{1}{2}$  = € 95.000,00

---

### 4.0 Descrizione del bene (d)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.6 p.lla 595 sub 6, cat. in corso di costruzione, Via delle Cave snc., piano 2; in ditta: @@@@ @@@@ @@@@ i diritti di proprietà nella misura di  $\frac{1}{2}$ ;
- (Cfr. Allegato 2 – visura catastale)

---

Consiste in un **Appartamento-in corso di costruzione** (a piano Secondo) con ingresso da Via delle Cave, allo stato grezzo, costituito dalla sola tompagnatura esterna.

### 4.1 Formalità e vincoli

Dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo di causa risulta:

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Potenza in data 29/04/2011 ai nn. 6130/4701, emesso dal Tribunale Melfi il 7/2/2011, rep. 100, a favore di **Spazio 3000 srl** e a carico di **Spazio 3000 srl**

#### 4.2 Consistenza

Al fine di quantificare la consistenza dell'immobile da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato "C" al DPR 138 marzo 1988 (G.U. n°108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. I computo della superficie dell'unità immobiliare è eseguito "a tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali indicate. La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reali dell'appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad un massimo di 25 cm; delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e, della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc...) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Le rispettive misure di seguito indicate incorporano lo spessore dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore di 50 cm.

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
Secondo	Abitazione in Costruzione	2,85	210	100%	210
	Balcone in costruzione				
<b>Totale</b>			<b>285</b>		<b>229</b>

#### 4.3 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta nella disponibilità della

#### 4.4 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 33/91 del 14/09/1991 e

Concessione Edilizia in Variante n. 16/2001 del 27/06/2001.

(Cfr. Allegato 5 – Concessione Edilizia n.33/91).

(Cfr. Allegato 6 – Concessione di Variante n.16/2001).

#### 4.5 Possibilità della formazione di Lotti

L'unità immobiliare è una proprietà indivisibile, da considerarsi come unico Lotto.

#### 4.6 Dati del mercato immobiliare

Al fine della determinazione del più probabile valore di stima, che sia anche il più prossimo al valore reale di mercato dei beni in oggetto, applico il criterio definito dalla teoria estimativa sintetico-comparativo (in base ai prezzi di mercato realmente verificatisi nel periodo per immobili aventi le stesse caratteristiche di impiego e di utilizzazione e/o richiesta di mercato).

L'esperienza estimativa dello scrivente, ha evidenziato un andamento dell'offerta compresa tra un minimo di €/mq 300,00 e un massimo di €/mq 400,00.

#### 4.7 Valutazioni

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell'immobile in esame, ritengo che il prezzo medio di riferimento, sia pari a €/mq. 350,00;

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

$$V_{mercato} 1^o = P_{u \text{ medio}} \times M_{q.} = 350,00 \text{ €/mq} \times 229,00 \text{ mq} = € 80.150,00$$

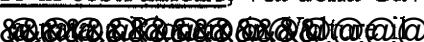
Valore arr.to € 80.000,00

QUOTA PARTE pari a  $\frac{1}{2}$  = € 40.000,00

---\*\*---

#### 5.0 Descrizione del bene (e)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.6 p.la 595 sub 7, cat. in corso di costruzione, Via delle Cave snc., piano 3°;

in ditta:  per i diritti di proprietà nella misura di  $\frac{1}{2}$ ;  
(Cfr. Allegato 2 -- visura catastale)

---\*\*---

Consiste in un **Appartamento-in corso di costruzione** (a piano Secondo) con ingresso da Via delle Cave, allo stato grezzo, costituito dalla sola tompagnatura esterna.

#### 5.1 Formalità e vincoli

Dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo di causa risulta:

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Potenza in data 29/04/2011 ai nn. 6130/4701, emesso dal Tribunale Melfi il 7/2/2011, rep. 100, a favore di  e a carico di 

#### 5.2 Consistenza

Al fine di quantificare la consistenza dell'immobile da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato "C" al DPR 138 marzo 1988 (G.U. n°108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. I computo della superficie dell'unità immobiliare è eseguito "a tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali allegate. La superficie catastale dell'unità immobiliare è

definita come somma della superficie reali dell'appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad un massimo di 25 cm; delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e, della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc...) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Le rispettive misure di seguito indicate incorporano lo spessore dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore di 50 cm.

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
Secondo	Abitazione in Costruzione	2,85	210	100%	210
	Balcone in costruzione		75	25%	19
<b>Totale</b>			<b>285</b>		<b>229</b>

### 5.3 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta nella disponibilità della sig.ra

### 5.4 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 33/91 del 14/09/1991 e Concessione Edilizia in Variante n. 16/2001 del 27/06/2001.  
 (Cfr. Allegato 5 – Concessione Edilizia n.33/91).  
 (Cfr. Allegato 6 – Concessione di Variante n.16/2001).

### 5.5 Possibilità della formazione di Lotti

L'unità immobiliare è una proprietà indivisibile, da considerarsi come unico Lotto.

### 5.6 Dati del mercato immobiliare

Al fine della determinazione del più probabile valore di stima, che sia anche il più prossimo al valore reale di mercato dei beni in oggetto, applico il criterio definito dalla teoria estimativa sintetico-comparativo (in base ai prezzi di mercato realmente verificatisi nel periodo per immobili aventi le stesse caratteristiche di impiego e di utilizzazione e/o richiesta di mercato).

L'esperienza estimativa dello scrivente, ha evidenziato un andamento dell'offerta compresa tra un minimo di €/mq 300,00 e un massimo di €/mq 400,00.

### 5.7 Valutazioni

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell'immobile in esame, ritengo che il prezzo medio di riferimento, sia pari a €/mq. 350,00;

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

$$V_{mercato\ 1^{\circ}} = P_u\ medio\ x\ Mq. = 350,00\ €/mq\ x\ 229,00\ mq = €\ 80.150,00$$

Valore arr.to € 80.000,00

QUOTA PARTE pari a  $\frac{1}{2}$  = € 40.000,00

### 6.0 Descrizione del bene (f)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.20 p.la 674 sub 2, cat. A/4 cl. 5 consistenza vani 1, Via CESARE BATTISTI n. 11, piano 1°, RC € 34,09; 7 in ditta:  per i diritti di proprietà nella misura di  $\frac{1}{2}$ ; (Cfr. Allegato 2 – visura catastale)

---\*---

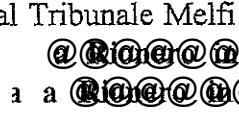
Consiste in un Locale a piano Primo con ingresso da Via IV Novembre n.52 (civico variato), a mezzo di una gradinata condominiale.

Il locale risultava chiuso, è stato ispezionato dall'esterno attraverso la grata in ferro di protezione e, si è rilevato essere in pessimo stato di conservazione. (Cfr. Allegato 11 – planimetria catastale)

(Cfr. Foto allegato n.2)

### 6.1 Formalità e vincoli

Dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo di causa risulta:

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Potenza in data 29/04/2011 ai nn. 6130/4701, emesso dal Tribunale Melfi il 7/2/2011, rep. 100, a favore di  e a carico di 

@@@e@@@@@@e il  
a @@@e@@@@@@e il

### 6.2 Consistenza

Al fine di quantificare la consistenza dell'immobile da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato "C" al DPR 138 marzo 1988 (G.U. n°108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. I computi della superficie dell'unità immobiliare è eseguito "a tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali indicate. La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reali dell'appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad un massimo di 25 cm; delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e, della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc...) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Le rispettive misure di seguito indicate incorporano lo spessore dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore di 50 cm.

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
Terra	Locale	3,40	40	100%	40
<b>Totale</b>			<b>40</b>		<b>40</b>

### 6.3 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta a disposizione della

### 6.4 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

La costruzione dell'immobile risulta in data anteriore al 1 Settembre 1967 e che successivamente a tale data non è stato oggetto di mutamenti di destinazione o di interventi edilizi che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione.

### 6.5 Possibilità della formazione di Lotti

L'unità immobiliare è una proprietà indivisibile, da considerarsi come unico Lotto.

### 6.6 Dati del mercato immobiliare

Al fine della determinazione del più probabile valore di stima, che sia anche il più prossimo al valore reale di mercato dei beni in oggetto, applico il criterio definito dalla teoria estimativa sintetico-comparativo (in base ai prezzi di mercato realmente verificatisi nel periodo per immobili aventi le stesse caratteristiche di impiego e di utilizzazione e/o richiesta di mercato) da mediare, successivamente, con le quotazioni ricavate “dall’Osservatorio del mercato Immobiliare” curato dall’Agenzia del Territorio Direzione Centrale.

(Cfr. Allegato 12 – Quotazioni Agenzia Territorio)

L’indagine eseguita presso gli operatori immobiliari, lo studio delle riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse e l’esperienza estimativa dello scrivente, ha evidenziato un andamento dell’offerta compresa tra un minimo di €/mq 400,00 e un massimo di €/mq 500,00.

### 6.7 Valutazioni

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell’immobile in esame, ritengo che il prezzo medio di riferimento, sia pari a €/mq. 450,00;

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

$$V_{mercato\ 1^o} = P_u\ medio \times Mq. = 450,00\ €/mq \times 40,00\ mq = €\ 18.000,00$$

Valore arr.to € 18.000,00

Le quotazioni immobiliari “dell’Osservatorio” curato dall’Agenzia del Territorio Direzione Centrale sono pari a:

- Abitazioni di tipo economico- valore/mq: Min. € 345,00 Max € 475,00

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell’immobile in esame, ritengo che il prezzo di riferimento, sia pari a €/mq. 410,00;

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

$$V_{mercato\ 2^o} = P_u\ medio \times Mq. = 410,00\ €/mq \times 40,00\ mq = €\ 16.400,00$$

Valore arr.to € 16.400,00

Il valore di mercato del fabbricato, è dato dalla media dei suddetti valori:

$$V_{mercato} = (V_{mercato\ 1^o} + V_{mercato\ 2^o}) / 2 = (18.000,00 + 16.400,00) / 2 = € 17.200,00$$

Valore arr.to € 17.000,00

QUOTA PARTE pari a  $\frac{1}{2}$  = € 8.500,00



#### 7.0 Descrizione del bene (g)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.8 p.lla 1790 sub 1, cat. in corso di costruzione, ZONA P.I.P. s.n.c., piano S2; in diitta:  per i diritti di proprietà nella misura di 1/1; (Cfr. Allegato 2 – visura catastale)

---\*\*---



Consiste in un Locale - in corso di costruzione (a piano Sottostrada 2), situato in Zona P.I.P. lungo la SS n.93 verso Rionero in Vulture, allo stato grezzo, costituito dalla sola tompagnatura esterna (Cfr. Allegato Foto n. 3)

#### 7.1 Formalità e vincoli

Dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo di causa risulta:

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Potenza in data 29/04/2011 ai nn. 6130/4701, emesso dal Tribunale Melfi il 7/2/2011, rep. 100. a favore di  il e a carico di  a  il

#### 7.2 Consistenza

Al fine di quantificare la consistenza dell’immobile da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall’allegato “C” al DPR 138 marzo 1988 (G.U. n°108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo della superficie dell’unità immobiliare è eseguito “a tavolino” sulla base delle planimetrie catastali ufficiali indicate. La superficie catastale dell’unità immobiliare è definita come somma della superficie reali dell’appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad un massimo di 25 cm; delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all’appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e, della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc...) interni all’unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Le rispettive misure di seguito indicate incorporano lo spessore dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore di 50 cm.

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
S2	Locale-in corso di costruzione	3,10	256	100%	256
<b>Totale</b>			<b>256</b>		<b>256</b>

### 7.3 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta a disposizione della sig.ra

#### 7.4 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

L'edificio è stato costruito con Permesso a Costruire n.16 del 21/09/2009 e Permesso di Costruzione in Variante n. 18 del 12/11/2010.  
(cfr. Allegato 13 - Permesso di Costruzione in Variante)

## 7.5 Possibilità della formazione di Lotti

L'unità immobiliare è una proprietà indivisibile, da considerarsi come unico Lotto

## 7.6 Dati del mercato immobiliare

Al fine della determinazione del più probabile valore di stima, che sia anche il più prossimo al valore reale di mercato dei beni in oggetto, applico il criterio definito dalla teoria estimativa sintetico-comparativo (in base ai prezzi di mercato realmente verificatisi nel periodo per immobili aventi le stesse caratteristiche di impiego e di utilizzazione e/o richiesta di mercato).

L'esperienza estimativa dello scrivente, ha evidenziato un andamento dell'offerta compresa tra un minimo di €/mq 250,00 e un massimo di €/mq 300,00.

## 7.7 Valutazioni

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell'immobile in esame, ritengo che il prezzo medio di riferimento, sia pari a **€/mq. 275,00**:

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

$$V_{mercato\ 1^{\circ}} = P_u\ medio \times Mq. = 275,00\ €/mq \times 256,00\ mq = €\ 70.400,00$$

Valore arr.to € 70.000,00

## 8.0 Descrizione del bene (h)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.8 p.lla 1790 sub 3, cat. C/1 cl. 3 consistenza mq. 198, ZONA P.I.P. snc, piano S1; RC € 1.186,20;

in ditta:

proprietà nella misura di 1/1.

(Cfr. Allegato 2 – visura catastale)

(Cfr. Allegato 14 – Pianta catastale)

Consiste in un Locale ad uso commerciale-artigianale (a piano Sottostrada 1) adibito a **Sala Giochi**, situato in Zona P.I.P. lungo la SS n.93 verso Rionero in Vulture, in buono stato di conservazione.

(Cfr. Allegato Foto n.4-5)

## 8.1 Formalità e vincoli

Dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo di causa risulta:

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Potenza in data 29/04/2011 ai nn. 6130/4701, emesso dal Tribunale Melfi il 7/2/2011, rep. 100, a favore di  e a carico di 

## 8.2 Consistenza

Al fine di quantificare la consistenza dell'immobile da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato "C" al DPR 138 marzo 1988 (G.U. n°108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo della superficie dell'unità immobiliare è eseguito "a tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali allegate. La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reali dell'appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad un massimo di 25 cm; delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e, della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc...) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Le rispettive misure di seguito indicate incorporano lo spessore dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore di 50 cm.

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
S1	Locale Commerciale	3,10	256	100%	256
<b>Totale</b>			<b>256</b>		<b>256</b>

### 8.3 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta a disposizione della si

#### 8.4 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

L'edificio è stato costruito con Permesso a Costruire n.16 del 21/09/2009 e Permesso di Costruzione in Variante n. 18 del 12/11/2010; dotato di autorizzazione di **AGIBILITÀ** rilasciata il 2/12/2010.

(cfr. Allegato 13 – Permesso di Costruzione in Variante-Certificazione di AGIBIL (TA))

### 8.5 Possibilità della formazione di Lotti

L'unità immobiliare è una proprietà indivisibile, da considerarsi come unico Lotto.

### 8.6 Dati del mercato immobiliare

Al fine della determinazione del più probabile valore di stima, che sia anche il più prossimo al valore reale di mercato dei beni in oggetto, applico il criterio definito dalla teoria estimativa sintetico-comparativo (in base ai prezzi di mercato realmente verificatisi nel periodo per immobili aventi le stesse caratteristiche di impiego e di utilizzazione e/o richiesta di mercato) da mediare, successivamente, con le quotazioni ricavate “dell’Osservatorio del mercato Immobiliare” curato dall’Agenzia del Territorio Direzione Centrale.

(Cfr. Allegato 15– Quotazioni Agenzia Territorio)

L’indagine eseguita presso gli operatori immobiliari, lo studio delle riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse e l’esperienza estimativa dello scrivente, ha evidenziato un andamento dell’offerta compresa tra un minimo di €/mq 650,00 e un massimo di €/mq 750,00.

### 8.7 Valutazioni

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell’immobile in esame, ritengo che il prezzo medio di riferimento, sia pari a €/mq. 700,00;

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

$$V_{mercato\ 1^{\circ}} = P_{u\ medio} \times M_{q.} = 700,00\ \text{€/mq} \times 256,00\ \text{mq} = \text{€}\ 179.200,00$$

Valore arr.to € 179.000,00

Le quotazioni immobiliari “dell’Osservatorio” curato dall’Agenzia del Territorio Direzione Centrale sono pari a:

- Attività Commerciale o Produttiva – valore/mq: Min. € 560,00 Max € 600,00  
Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell’immobile in esame, ritengo che il prezzo di riferimento, sia pari a €/mq. 580,00.

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

$$V_{mercato\ 2^{\circ}} = P_{u\ medio} \times M_{q.} = 580,00\ \text{€/mq} \times 256,00\ \text{mq} = \text{€}\ 148.480,00$$

Valore arr.to € 148.000,00

Il valore di mercato del fabbricato, è dato dalla media dei suddetti valori:

$$V_{mercato} = (V_{mercato\ 1^{\circ}} + V_{mercato\ 2^{\circ}}) / 2 = (179.000,00 + 148.000,00) / 2 = \text{€}\ 163.500,00$$

Valore arr.to € 163.000,00

\*\*\*

### 9.0 Descrizione del bene (i)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.8 p.lla 1790 sub 4, cat. in corso di costruzione, ZONA P.I.P.s.n.c., piano T;

in ditta:

proprietà nella misura di 1/1;  
(Cfr. Allegato 2 – visura catastale)

per i diritti di

---

Consiste in un Locale - in corso di costruzione (a piano Terra), situato in Zona P.I.P. lungo la SS n.93 verso Rionero in Vulture, allo stato grezzo, costituito dalla sola tompagnatura esterna.  
(Cfr. Allegato Foto n. 6)

### 9.1 Formalità e vincoli

Dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo di causa risulta:

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Potenza in data 29/04/2011 ai nn. 6130/4701, emesso dal Tribunale Melfi il 7/2/2011, rep. 100, a favore di  e a carico di 

### 9.2 Consistenza

Al fine di quantificare la consistenza dell’immobile da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall’allegato “C” al DPR 138 marzo 1988 (G.U. n°108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo della superficie dell’unità immobiliare è eseguito “a tavolino” sulla base delle planimetrie catastali ufficiali allegate. La superficie catastale dell’unità immobiliare è definita come somma della superficie reali dell’appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad un massimo di 25 cm; delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all’appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e, della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc...) interni all’unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Le rispettive misure di seguito indicate incorporano lo spessore dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore di 50 cm.

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
Terra	Locale-in corso di costruzione	3,10	178	100%	178
	Zona ingresso-Terrazzo		81	25%	20
<b>Totale</b>			<b>234</b>		<b>198</b>

### 9.3 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta a disposizione della sig.ra

### 9.4 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

L'edificio è stato costruito con Permesso a Costruire n.16 del 21/09/2009 e Permesso di Costruzione in Variante n. 18 del 12/11/2010.  
(cfr. Allegato 13 – Permesso di Costruzione in Variante).



### 9.5 Possibilità della formazione di Lotti

L'unità immobiliare è una proprietà indivisibile, da considerarsi come unico Lotto.

### 9.6 Dati del mercato immobiliare

Al fine della determinazione del più probabile valore di stima, che sia anche il più prossimo al valore reale di mercato dei beni in oggetto, applico il criterio definito dalla teoria estimativa sintetico-comparativo (in base ai prezzi di mercato realmente verificatisi nel periodo per immobili aventi le stesse caratteristiche di impiego e di utilizzazione e/o richiesta di mercato).

L'esperienza estimativa dello scrivente, ha evidenziato un andamento dell'offerta compresa tra un minimo di €/mq 300,00 e un massimo di €/mq 400,00.

### 9.7 Valutazioni

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell'immobile in esame, ritengo che il prezzo medio di riferimento, sia pari a **€/mq.350,00**;

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

**$V_{mercato\ 1^o} = P_{ul\ medio} \times Mq. = 350,00\ €/mq \times 198,00\ mq = €\ 69.300,00$**

Valore arr.to € 69.000,00

---\*\*\*---

## Cap.II°) Formazione LOTTI

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato degli immobili, e la formazione dei Lotti da porre in vendita, come segue:

### LOTTO N. 1

#### 1.0 Descrizione del bene (a)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.6 p.la 595 sub 3, cat. A/2 cl. 3 consistenza 3 vani, Via della Cave snc., piano T, RC € 232,41;

in ditta: nata a Rionero in Vulture il per i diritti di proprietà nella misura di 1/2.  
(Cfr. Allegato 2 – visura catastale)

---\*\*---

Consiste in un Appartamento (a piano Terra) con ingresso da Via delle Cave, in buono stato di conservazione.

**NOTA:** La distribuzione interna, risulta diversamente a quanto rappresentato in pianta catastale. L'accatastamento è avvenuto in data 02/06/1966 mentre l'appartamento ha subito lavori in Variante con successiva Concessione n. 16/2001, senza eseguire la dovuta Variazione Catastale.

(Cfr. Allegato 3 – pianta catastale)

(Cfr. Allegato 4 – pianta redatta dal CTU)

#### 1.1 Consistenza

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
Terra	Abitazione	2,85	130	100%	130
<b>Totale</b>			<b>130</b>		<b>130</b>

#### 1.2 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta occupato da uno familiare.

#### 1.3 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 33/91 del 14/09/1991 e Concessione Edilizia in Variante n. 16/2001 del 27/06/2001; manca la dichiarazione di agibilità perché non richiesta al Comune.

(Cfr. Allegato 5 – Concessione Edilizia n.33/91).

(Cfr. Allegato 6 – Concessione di Variante n.16/2001).

#### 1.4 Valutazioni

Valore arr.to € 108.000,00

QUOTA PARTE pari a  $\frac{1}{2}$  = € 54.000,00

---\*\*---



www.english-test.net

Consiste in un Appartamento (a piano Primo) con ingresso da Via delle Cave, in buono stato di conservazione.

(Cfr. Foto allegato n. 1)

## NOTA:

La distribuzione esterna, risulta diversamente a quanto rappresentato in pianta catastale; dotato di Balcone su Via Delle Cave e gradinata di accesso dall'esterno. L'accatastamento è avvenuto in data 02/06/1966 mentre l'appartamento ha subito lavori in Variante con successiva Concessione n. 16/2001, senza eseguire la dovuta Variazione Catastale.

La gradinata di accesso ai vari piani, è allo stato grezzo, priva del rivestimento ai gradini e relativi pianerottoli.

(Cfr. Allegato 9 – pianta catastale)

(Cfr. Allegato 10 – pianta redatta dal CTU)

### 3.1 Consistenza

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
Primo	Abitazione	2,85	210	100%	210
	Balcone		70	25%	18
<b>Totale</b>			<b>280</b>		<b>228</b>

### 3.2 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta occupato da **Carlo Sartori** e suo nucleo familiare.

### 3.3 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 33/91 del 14/09/1991 e Concessione Edilizia in Variante n. 16/2001 del 27/06/2001; manca la dichiarazione di agibilità perché non richiesta al Comune.

(Cfr. Allegato 5 – Concessione Edilizia n. 33/91)

(Cfr. Allegato 6 – Concessione di Variante n. 16/2001).

### 3.4 Valutazioni

Valore arr.to € 190.000,00

QUOTA PARTE pari a  $\frac{1}{2}$  = € 95.000,00

— 2 —

LOTTO N. 4

#### 4.0 Descrizione del bene (d)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.6 p.lia 595 sub 6, cat. in corso di costruzione, Via della Cave snc., piano 2; in ditta: @D@D@D@D@D@D@ il i diritti di proprietà nella misura di  $\frac{1}{2}$ ;  
(Cfr. Allegato 2 – visura catastale)

---\*\*---

Consiste in un Appartamento-in corso di costruzione (a piano Secondo) con ingresso da Via delle Cave, allo stato grezzo, costituito dalla sola tompagnatura esterna.

#### 4.1 Consistenza

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
Secondo	Abitazione in Costruzione	2,85	210	100%	210
	Balcone in costruzione		75	25%	19
<b>Totale</b>			<b>285</b>		<b>229</b>

#### 4.2 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta nella disponibilità della

#### 4.3 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 33/91 del 14/09/1991 e Concessione Edilizia in Variante n. 16/2001 del 27/06/2001.

(Cfr. Allegato 5 – Concessione Edilizia n.33/91).

(Cfr. Allegato 6 – Concessione di Variante n.16/2001).

#### 4.4 Valutazioni

Valore arr.to € 80.000,00

QUOTA PARTE pari a  $\frac{1}{2}$  = € 40.000,00

---\*\*---

#### LOTTO N. 5

#### 5.0 Descrizione del bene (e)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.6 p.lla 595 sub 7, cat. in corso di costruzione, Via della Cave snc., piano 3°; in ditta: @@@@ @@@@ @@@ er i diritti di proprietà nella misura di 1/2; (Cfr. Allegato 2 – visura catastale)

@@@ @@@@ @@@ @@@@

Consiste in un Appartamento-in corso di costruzione (a piano Secondo) con ingresso da Via delle Cave, allo stato grezzo, costituito dalla sola tompagnatura esterna.

#### 5.1 Consistenza

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
Secondo	Abitazione in Costruzione	2,85	210	100%	210
	Balcone in costruzione		75	25%	19
<b>Totale</b>			<b>285</b>		<b>229</b>

### 5.2 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta nella disponibilità c

### 5.3 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 33/91 del 14/09/1991 e Concessione Edilizia in Variante n. 16/2001 del 27/06/2001.  
(Cfr. Allegato 5 – Concessione Edilizia n.33/91).  
(Cfr. Allegato 6 – Concessione di Variante n.16/2001).

### 5.4 Valutazioni

Valore arr.to € 80.000,00

QUOTA PARTE pari a  $\frac{1}{2}$  = € 40.000,00

---\*\*---

### LOTTO N. 6

#### 6.0 Descrizione del bene (f)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.20 p.la 674 sub 2, cat. A/4 cl. 5 consistenza vani 1, Via CESARE BATTISTI n. 11, piano 1°, RC € 34,09; 7

in ditta:

@@@@@@@

per i diritti di

proprietà nella misura di  $\frac{1}{2}$ ;

(Cfr. Allegato 2 – visura catastale)

---\*\*---

Consiste in un Locale a piano Primo con ingresso da Via IV Novembre n.52 (civico variato), a mezzo di una gradinata condominiale.

Il locale risultava chiuso, è stato ispezionato dall'esterno attraverso la grata in ferro di protezione e, si è rilevato essere in pessimo stato di conservazione.

(Cfr. Allegato 11 – planimetria catastale)

(Cfr. Foto allegato n.2)

#### 6.1 Consistenza

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
Terra	Locale	3,40	40	100%	40
<b>Totale</b>			<b>40</b>		<b>40</b>

#### 6.2 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta a disposizione della

#### 6.3 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

La costruzione dell'immobile risulta in data anteriore al 1 Settembre 1967 e che successivamente a tale data non è stato oggetto di mutamenti di destinazione o di interventi edilizi che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione.

#### 6.4 Valutazioni

Valore arr.to € 17.000,00

QUOTA PARTE pari a  $\frac{1}{2}$  = € 8.500,00

\*\*\*

LOTTO N. 7



#### 7.0 Descrizione del bene (g)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.8 p.la 1790 sub 1, cat. in corso di costruzione, ZONA P.I.P. s.n.c., piano S2; in ditta:  i diritti di proprietà nella misura di 1/1; (Cfr. Allegato 2 – visura catastale)

\*\*\*

Consiste in un Locale - in corso di costruzione (a piano Sottostrada 2), situato in Zona P.I.P. lungo la SS n.93 verso Rionero in Vulture, allo stato grezzo, costituito dalla sola tompagnatura esterna (Cfr. Allegato Foto n. 3)

#### 7.1 Consistenza

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
S2	Locale-in corso di costruzione	3,10	256	100%	256
<b>Totale</b>			<b>256</b>		<b>256</b>

#### 7.2 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta a disposizione della sig.ra



#### 7.3 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

L'edificio è stato costruito con Permesso a Costruire n.16 del 21/09/2009 e Permesso di Costruzione in Variante n. 18 del 12/11/2010. (cfr. Allegato 13 – Permesso di Costruzione in Variante).

#### 7.4 Valutazioni

Valore arr.to € 70.000,00

\*\*\*

LOTTO N. 8

#### 8.0 Descrizione del bene (h)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.8 p.la 1790 sub 3, cat. C/1 cl. 3 consistenza mq. 198, ZONA P.I.P. snc, piano S1; RC € 1.186,20;

in ditta:  
proprietà nella misura di 1/1;  
(Cfr. Allegato 2 – visura catastale)  
(Cfr. Allegato 14 – Pianta catastale)

per i diritti di

Consiste in un Locale ad uso commerciale-artigianale (a piano Sottostrada 1) adibito a Sala Giochi, situato in Zona P.I.P. lungo la SS n.93 verso Rionero in Vulture, in buono stato di conservazione.  
(Cfr. Allegato Foto n.4-5)

---\*\*---

### 8.1 Consistenza

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
S1	Locale Commerciale	3,10	256	100%	256
<b>Totale</b>			<b>256</b>		<b>256</b>

### 8.2 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta a disposizione della 

### 8.3 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia

L'edificio è stato costruito con Permesso a Costruire n.16 del 21/09/2009 e Permesso di Costruzione in Variante n. 18 del 12/11/2010; dotato di autorizzazione di AGIBILITA rilasciata il 2/12/2010.

(cfr. Allegato 13 – Permesso di Costruzione in Variante-Certificazione di AGIBILITA')

### 8.4 Valutazioni

Valore arr.to € 163.000,00

---\*\*---

### LOTTO N. 9

#### 9.0 Descrizione del bene (i)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Barile (PZ), sez. urbana, fol.8 p.lla 1790 sub 4, cat. in corso di costruzione, ZONA P.I.P. s.n.c., piano T;  
in ditta:  i diritti di  
proprietà nella misura di 1/1;  
(Cfr. Allegato 2 – visura catastale)

---\*\*---

Consiste in un Locale - in corso di costruzione (a piano Terra), situato in Zona P.I.P. lungo la SS n.93 verso Rionero in Vulture, allo stato grezzo, costituito dalla sola tompagnatura esterna.  
(Cfr. Allegato Foto n. 6)

**9.1 Consistenza**

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Com.le L/Mq.
Terra	Locale-in corso di costruzione	3,10	178	100%	178
	Zona ingresso-Terrazzo		81	25%	20
<b>Totale</b>			<b>234</b>		<b>198</b>

**9.2 Disponibilità dell'immobile**

L'immobile risulta a disposizione

**9.3 Conformità della costruzione alla Concessione Edilizia**

L'edificio è stato costruito con Permesso a Costruire n.16 del 21/09/2009 e Permesso di Costruzione in Variante n. 18 del 12/11/2010.

(cfr. Allegato 13 – Permesso di Costruzione in Variante).

**9.4 Valutazioni**

Valore arr.to € 69.000,00

---\*\*---

Il sottoscritto dichiara di aver personalmente accertato che l'immobile descritto nella presente relazione tecnico-estimativa è ubicato ed individuato in Catasto come sopra indicato, confermando l'esito degli accertamenti relativi alla regolarità edilizia come sopra indicato.

**Allegati:**

Allegato 1 – Verbale sopralluogo

Allegato 2 – Visura catastale

Allegato 3 – Planimetria catastale

Allegato 4 – Planimetria redatta dal C.T.U.

Allegato 5 – Concessione n.33/91

Allegato 6 – Concessione Edilizia n.16/2001 in Variante

Allegato 7 – Quotazioni Ag. Territorio

Allegato 8 – Planimetria Catastale

Allegato 9 – Planimetria Catastale

Allegato 10 – Planimetria redatta dal C.T.U.

Allegato 11 – Planimetria Catastale

Allegato 12 – Quotazioni Ag. Territorio

Allegato 13 – Permesso di costruire n.18/2010 in Variante-Certificazione di AGIBILITA'

Allegato 14 – Planimetria Catastale

Allegato 15 – Quotazioni Ag. Territorio

Allegato 16 – Foto n.1-2-3-4-5-6



Con la presente relazione, costituita da 31 pagine dattiloscritte e 16 allegati il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Depositato in Cancelleria in data \_\_\_\_\_

Il consulente tecnico d'afficio

Geom. Silvio Latorta

*Silvio Latorta*  
Aste Giudiziarie





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009