

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Oggetto: *Integrazione Perizia tecnica nella procedura esecutiva n.43/04 R.G.E. pendente presso il Tribunale di Potenza nei confronti di Omissis+7.*



Potenza , 3.11.2014

Il C.T.U.
Arch. Margherita Capasso



La sottoscritta Arch. Margherita CAPASSO, iscritta all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza al n.1219, con provvedimento del Giudice delle esecuzioni Dott. essa Marina Mainenti Tribunale Civile di Potenza, sez. Esecuzioni Immobiliari, è stata nominata CTU nella procedura esecutiva n.43/04 R.G.E. pendente presso il Tribunale di Potenza nei confronti di omissis e all'udienza del 27/06/08 ha accettato l'incarico conferitole.

Successivamente le è stato conferito un nuovo incarico circa la eventuale rivalutazione degli immobili, in quanto il regolamento urbanistico dal 2008, anno della stima, è cambiato quindi i suddetti immobili potrebbero aver subito delle variazioni urbanistiche e quindi di valutazione.

I cespiti sono stati divisi, per la valutazione, come nella perizia precedente ossia per foglio catastale (lotto di vendita).

Terreno al foglio 6 particella 377-380

Stima secondo il Prg (2008)

Terreno in agro di Potenza alla località Tiera, di mq 5168 riportato in Catasto al foglio 6, particelle:377-380

Il terreno ha come destinazione urbanistica zona E ossia zona agricola e ha scarsa potenzialità edificatoria a causa della sua modesta estensione.

L'immobile ha un medio grado di commerciabilità per le sue caratteristiche estrinseche.

Valutazione :5168 mq x 4.00 € =€ 20.672,00

Stima secondo il nuovo Regolamento urbanistico

Secondo il nuovo Regolamento urbanistico i terreni hanno come ambito di riferimento "l'ambito extra Urbano" ossia riguardante la parte del *Territorio Esterno all'Ambito Urbano* non compresa nell'Ambito Periurbano. Comprende il territorio aperto del Comune di Potenza (ambiti agricoli e ambiti naturalistici) e in esso, oltre agli originari insediamenti agricoli, sono presenti, con caratteristiche di diffusione insediativa e, in molti casi, di aggregazione edilizia numerosi edifici con funzione residenziale, oltre ad edifici produttivi isolati e servizi sparsi.

In questa zona l'indice di fabbricabilità fondiaria 0.03 mc/mq è lo stesso della zona E del vecchio Piano Regolatore Generale, quindi la stima degli immobili rimane invariata.

Valutazione :5168 mq x 4.00 € =€ 20.672,00

Terreno al foglio 79 particella 144-23-16-174-175-15-175

Stima secondo il Prg (2008)

Terreni in agro di Potenza alla c/da Cugno del Finocchio, riportati in Catasto al foglio 79 particelle:

- 16 - 23 (in parte) - 15 - 174, seminativo	mq 28257
- 23 (restante parte) - 175 - 144, pascolo	<u>mq 23777</u>
TOT	mq 52034

I terreni ricadono in zona E a destinazione agricola, produttiva e tutela ambientale, inoltre ricadono in un'area di instabilità geologica per cui ogni particella ha una sua prescrizione per quanto riguarda l'indice di fabbricabilità.

Valutazione :mq 52034 x 12,00 €=.....€ 624.408,00

Stima secondo il nuovo Regolamento urbanistico

Secondo il nuovo Regolamento urbanistico i terreni hanno come ambito di riferimento "l'ambito extra Urbano" ossia riguardante la parte del Territorio Esterno all'Ambito Urbano non compresa nell'Ambito Periurbano. Comprende il territorio aperto del Comune di Potenza (ambiti agricoli e ambiti naturalistici) e in esso, oltre agli originari insediamenti agricoli, sono presenti, con caratteristiche di diffusione insediativa e, in molti casi, di aggregazione edilizia numerosi edifici con funzione residenziale, oltre ad edifici produttivi isolati e servizi sparsi.

In questa zona l'indice di fabbricabilità fondiaria 0.03 mc/mq è lo stesso della zona E del vecchio Piano Regolatore Generale, inoltre nel nuovo RU sono rimaste invariate anche le prescrizioni di ogni particella circa il rischio idrogeologico, quindi la stima degli immobili rimane invariata,

Valutazione :mq 52034 x 12,00 €=.....€ 624.408,00

Terreno al foglio 32 particella 1006-1001

Stima secondo il Prg (2008)

Terreno in agro di Potenza alla località Sant' Antonio la Macchia, di mq 2902, con entrostanti due capannoni, riportato in Catasto al foglio 32 particelle:

1006 - 1011.

I terreni hanno destinazione urbanistica D2 ossia aree d'insediamento produttivo. Entrambi fanno parte di un piano Paip -Piano destinato ad insediamenti produttivi dell'anno 1971 scaduto e in via di ridefinizione.

I terreni hanno un ottimo grado di commerciabilità .

I suoli sono situati nel Comune di Potenza e precisamente in Via Dei Mille -C. da Canale.

Su di essi insistono due capannone di lamiera obsoleti costruiti abusivamente; nel 1998 è stato chiesto al Comune di Potenza il condono ma il 7/8/98 è stato respinto, quindi dovranno essere demoliti.

Considerando i terreni di riferimento dello stesso segmento di mercato che hanno un intervallo di valore è da 30,00 € a 35,00 € al mq e comparando questi al terreno in oggetto, i suoli sono stati così valutati :

2902 mq x 35.00 € =€ 101.570,00

Gli oneri per la demolizione del volume in lamiera di 600mq ed un altezza media di 5 m ,calcolati a corpo compreso di trasporto e scarico dei materiali, corrispondono a 18.000€.

Valutazione.....€ 101.570,00 - € 18.000= € 83.570,00

Stima secondo il nuovo Regolamento urbanistico

I terreni in oggetto secondo il nuovo Re hanno come ambito di riferimento "l'ambito urbano" e ricadono nel DUP di Via Canale ossia Distretti Urbani Perequativi in cui la PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- **Et** = 0,18 mq/mq
- **SC**: minimo 40% **St**
- Terziari/ Commerciali minimo 75% **Sul** complessiva;
- Residenziali per la restante quota di **Sul** ossia il 25%.

Da un'attenta analisi con il Regolamento urbanistico nuovo quest'area ha un valore commerciale più elevato rispetto al vecchio PRG, perché si è aggiunta una componente a destinazione residenziale (25%) che con il vecchio PRG non era prevista, inoltre con l'attualizzazione di un Piano attuativo il suo valore sarebbe ancora più elevato. Quindi, considerando le sue caratteristiche il terreno avrà una nuova stima:

2902 mq x 45.00 € =€ 130.590,00

Valutazione definitiva: € 130.590,00 - 18.000,00(oneri per demolizione capannoni).....=112.590,00

Terreno al foglio 58 particella 564-comune di Avigliano-

Il terreno in agro di Avigliano località Macchia, ha come destinazione urbanistica E ossia zona agricola produttiva e tutela ambientale.

Il suolo ha un basso grado di commerciabilità per le sue caratteristiche estrinseche,

Il terreno di mq 595 è in un'area di bosco arboreo.

Dal 2008 ad oggi lo strumento urbanistico è rimasto invariato per cui anche la valutazione rimane la stessa.

Valutazione 595 mq x 4.00 € =€ 2.380,00

Errata corrige

Nella relazione iniziale a pag. 14 vengono elencati gli immobili del soggetto esecutivo 7; per mero errore materiale l'appartamento al punto A corrisponde al punto B (VEDI PAGINA 15) e l'appartamento al punto B corrisponde all'immobile al punto A (VEDI PAGINA 15) ossia la descrizione degli immobili è stata invertita;

quindi a pagina 15 *l'immobile di cui al punto A* è corrispondente all'appartamento in via Zara 114.116 al catasto al foglio 30 particella sub 2; mentre , sempre a pagina 15, *l'immobile di cui al punto B* corrisponde all'appartamento in via Zara n 112 al catasto foglio 30 particella 728 sub 1.

Infine la pianta e le fotografie allegate relative all'appartamento uso ufficio sito in via Zara 114.116 corrisponde al catasto al foglio 30 particella 728 sub 2 (non sub 1- *Vedere allegati*)

In fede

Arch. Margherita CAPASSO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it