

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Giudice designato : dott.ssa Daniela De Gennaro

Causa Civile promossa da: Esecuzione Immobiliare

Contro [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

1. Relazione tecnica;
2. Planimetrie catastali;
3. Stampe fotografiche;
4. Visure catastali;
5. Documentazione rilasciata dal Comune di Potenza;
6. Documentazione rilasciata dal Comune di Tito;
7. Frazionamento + mappale 1425 -1426 -1247;
8. Dichiarazione fabbricato 593 sub 1-3-6-7;
9. Dichiarazione fabbricato 593 sub 2;
10. Dichiarazione fabbricato 1425;
11. Dichiarazione fabbricato 1426 sub 1-2-3-4;
12. Dichiarazione fabbricato 1427 sub 1-2-3;
13. Elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie ecc);
14. Verbali d'accesso;
15. Spese documentate;
16. Documento riepilogativo Norma UNI 10750:2005

Pietragalla, 22/04/2015

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

## 1. Allegato

### Relazione tecnica

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO:



Con provvedimento dello 08/01/2013 della S.V.I., la sottoscritta geom. Liliana Muro, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza, è stata nominata C.T.U. al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 24/05/2013.

Con atto notificato il **18/11/2011**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 181/2011** sono stati pignorati, i seguenti immobili di proprietà Ente Fiera Autonomo Basilicata -EFAB -S.r.l. con sede in Tito scalo - Zona Industriale -in persona del suo Amministratore Unico legale rappresentante Barbaro Fernando con:



**1. A) - Beni ubicati nel Comune di Tito di proprietà dell'E**

1. La piena proprietà dei fabbricati per attività industriale in Tito, alla Contrada S. Aloja piano T-1-2, riportati nel N.C.E.U. del Comune di Tito al foglio 14, particelle 593, cat. D/7;

**2. B) - Beni ubicati nel Comune di Potenza di proprietà di**

2. La proprietà di 1/2 del terreno in Potenza alla contrada Bandito adibito a pascolo di mq 2.053, censito in Catasto al foglio 73 particella 554, cl 02;

3. La proprietà di 1/2 del terreno in Potenza alla contrada Bandito adibito a pascolo di mq 2.336, censito in Catasto al foglio 73 particella 556.

4. La piena proprietà abitazione di tipo civile in Potenza alla contrada Bandito, piano S1 di vani 15,5 censito nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al foglio 73, particella 555 sub 03, cat A/2, cl 04;

5. La piena proprietà abitazione di tipo civile in Potenza alla contrada Bandito, piano T di vani 08 censito nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al foglio 73, particella 555 sub 05, cat A/2, cl 05;

6. La piena proprietà magazzini e locali deposito in Potenza alla contrada Bandito, piano T di vani 08 censito nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al foglio 73, particella 555 sub 06, cat C/2, cl 04;

7. La proprietà di 1/2 fabbricato in corso di costruzione in Potenza alla contrada Bandito adibito a magazzino, censito in Catasto al foglio 73 particella 584.

Acquisita la documentazione ipocatastale depositata agli atti del procedimento, si è proceduti per il primo accesso agli immobili.

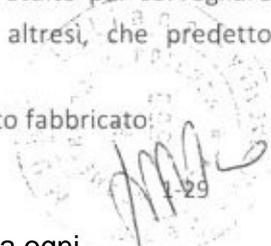
Il sopralluogo, inizialmente fissato per il 18/06/2013, per sopraggiunti impedimenti organizzativi veniva rinviato alla data 09/07/2013, previo invito ad assistere alle attività, spedito a tutte le parti interessate, a mezzo note raccomandate A.R. e avviso e-mail del 24/06/2013.

Il giorno e all'ora indicata, compariva sui luoghi descritti nell'atto di pignoramento ubicati in Tito Scalo (PZ) alla contrada Sant'Aloja, l'avv. Rocco Moles, quale Custode Giudiziario dei beni pignorati giusta nomina del G.E. all'udienza del 08/01/2013, il sig. Luca Barbaro figlio del debitore esecutato, il geom. Michele Summa, in qualità di collaboratore del CTU, e successivamente il sig. **[REDACTED]** debitore esecutato.

In tale occasione è emerso che il corpo di fabbricato adibito a centrale ENEL e alloggio custode, non era né censito, né accessibile al suo interno poiché occupato, così come affermato dal sig. **[REDACTED]**, in parte dalla società ENEL e in parte dal fratello il sig. **[REDACTED]**, utilizzato a titolo gratuito per sorvegliare l'intero complesso durante il periodo delle manifestazioni fieristiche precisando, altresì, che predetto immobile non poteva essere visionato perché il sig. **[REDACTED]** sede.

Si rinviava quindi in prosieguo alla data del 26/08/2013 per visionare e accertare predetto fabbricato.

Geom. Muro Liliana



In data 12/07/2014, è stata depositata presso gli uffici della cancelleria del tribunale di Potenza istanza relativa alla autorizzazione per deposito di accatastamento del fabbricato adibito a centrale ENEL e alloggio custode, nonché di eseguire un frazionamento della palazzina uffici in modo da poter suddividere i beni in modo omogeneo e funzionale al fine di facilitarne la vendita.

Le operazioni peritali per i beni esposti nell'atto di pignoramento ubicati in Potenza alla Contrada Bandito, sono proseguite il giorno 16/07/2013.

Al sopralluogo intervenivano: l'avv. Rocco Moles custode giudiziario, il geom. Michele Summa collaboratore del CTU e il sig. [REDACTED] debitore esecutato.

In tale circostanza, l'avv. Rocco Moles, custode Giudiziario, acquisiva copia del contratto di locazione tra la società [REDACTED] r.l., copia dell'atto di proroga di locazione.

Al sopralluogo del 26/08/2013 la scrivente CTU si recava nuovamente in Tito alla contrada Sant'Aloja per eseguire il proseguimento delle operazioni peritali.

In tale occasione alla presenza dell'avv. Rocco Moles, il [REDACTED], fratello del debitore esecutato, dichiarava di non essere stato informato del sopralluogo e che per improrogabili impegni non poteva permettere l'accesso all'interno del fabbricato adibito come alloggio custode, chiedendo un differimento della data del sopralluogo.

Contattato telefonicamente il debitore il sig. [REDACTED] questo riferiva di aver dimenticato la data dell'accesso, precisando che sopraggiungeva presso gli immobili staggiati il figlio, [REDACTED] quale riferiva che non era possibile visionare l'immobile poiché le chiavi erano nel possesso esclusivo dello zio, [REDACTED]

In suddetta occasione, veniva acquisita copia del certificato di abitabilità del 29/09/1993 e certificato di agibilità del 10/07/2012 relativi al capannone sito in Tito Scalo (PZ) alla contrada Santa Aloja, prodotti dal sig. [REDACTED] concordando, altresì, la data per il proseguimento delle operazioni peritali.

Al successivo sopralluogo del 04/09/2013, intervenivano l'avv. Rocco Moles Custode Giudiziario, il sig. [REDACTED] debitore esecutato e la sig. [REDACTED] sta del debitore i quali quest'ultimi ha permesso di visionati ed accertare il fabbricato adibito come alloggio custode in Tito alla contrada Sant'Aloja.

In data 12/11/2013 la scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tito al fine di accertare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati in Tito alla contrada Sant'Aloja.

Detta documentazione è stata resa disponibile e acquisita in data 27/11/2013.

In seguito in data 20/11/2013 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza al fine di acquisire la documentazione riguardo agli immobili pignorati ubicati in Potenza alla contrada Bandito.

La documentazione richiesta è stata resa disponibile e acquisita in parte in data 25/11/2013 (certificato di destinazione urbanistico) e in parte in data 11/12/2013.

In data 21/11/2013 la scrivente CTU si recava presso i preposti uffici comunali di Potenza ove è stato acquisito l'estratto di matrimonio del sig. [REDACTED].

Successivamente in data 29/11/2013 la sottoscritta CTU si recava in Potenza alla Contrada Bandito per verificare e accertare la consistenza del fabbricato in corso di costruzione adibito a locale deposito.

Alle operazioni peritali ha partecipato sig. Fernando Barbaro debitore esecutato, il sig. Luca Barbaro figlio del debitore e il geom. Michele Summa collaboratore del CTU.

In tale occasione si è proceduto nell'eseguire un rilievo celerimetrico di predetto immobile riportato in catasto al foglio 73 particella 584 in corso di costruzione.

All'udienza del 06/12/2013 la scrivente veniva autorizzata, dalla SVI ad eseguire le attività come da istanza depositata il 12/07/2013.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2-29

In seguito, in data 17/01/2014, la sottoscritta CTU si recava in Tito alla contrada Sant'Aloja presso gli immobili oggetto di perizia adibiti come centrale Enel ed alloggio custode, per effettuare le opportune operazioni peritali necessari per eseguire le attività autorizzate.

Al sopralluogo partecipavano: il sig. [REDACTED] debitore esecutato, l'avv. Rocco Moles Custode Giudiziario, il sig. [REDACTED] dipendente ENEL e il geom. Teodosio Cillis collaboratore del CTU.

In tale occasione è stato eseguito un accurato rilievo celerimetrico della palazzina uffici, del fabbricato adibito come alloggio custode e centrale ENEL nonché del capannone per attività industriali.

In data 02/04/2014 è stata depositata presso la cancelleria del Tribunale di Potenza istanza riguardante una sintesi delle attività eseguite in data 17/01/2014, dal quale è emerso che dal raffrontando delle risultanze del rilievo eseguito con la planimetria catastale, parte fabbricato (alloggio custode-cabina Enel), nonché la recinzione che delimita il compendio pignorato, ricadono su un'area che, pur essendo da sempre nella disponibilità del debitore esecutato, catastalmente risulta di proprietà di terzi ([REDACTED] l.) censita in catasto al foglio 14, particella 1151.

Ciò si è verificato, molto probabilmente, a causa di un'originaria erronea delimitazione delle aree (errori nel picchettamento al momento della lottizzazione originaria).

(v. allegato 6 documentazione rilasciata dal Comune di Tito).

All'uopo si faceva pertanto rilevare che, a causa di tale situazione, nel momento in cui si depositavano gli atti per l'accatastamento, si veniva ad attribuire all'ENTE FIERA AUTONOMO BASILICATA - S.r.l. (E.F.A.B.) i diritti come appresso descritti:

- 1- diritto di "PIENA PROPRIETÀ" per le sole parti di fabbricati ed aree catastalmente ricadenti su area di proprietà dell'EFAB (suolo pignorato), con attribuzione ad esse di propri numeri di particella;
- 2 - diritto di "PROPRIETÀ SUPERFICIARIA" per le parti del fabbricato ed pertinenze, ricadenti sul suolo catastalmente di proprietà di terzi, con attribuzione a dette parti di propri numeri di particelle; i restanti diritti "PROPRIETÀ PER L'AREA" attribuibili al proprietario del fondo contiguo ossia la "SINOROP - S.p.A. con sede in TITO (PZ)".

Con provvedimento del 04/04/2004 il G.E. si riservava di provvedere quanto prima indicato.

All'udienza del 12/12/2014 il G.E. autorizzava le attività di cui all'istanza del 02/04/2014.

In seguito in data 05/01/2015, 08/01/2015 veniva eseguito un rilievo topografico necessarie per eseguire le attività autorizzate di frazionamento e successivo accatastamento presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza sezione Catasto.

In data 13/02/2015 e 26/03/2015 veniva approvato il tipo di frazionamento ed accatastamento redatto, presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto.

Tutto ciò premesso, si relaziona e si determina quanto appresso.

#### RISPOSTA AI QUESITI:

##### QUESITO 1

1. Dica l'esperto se per i beni pignorati sia depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto, certificazioni d'iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificazioni notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); per l'ipotesi di carenza ovvero di idoneità di tale documentazione (se la stessa non consenta di affermare la proprietà in capo ad debitore) restituisca i fascicoli al giudice dell'esecuzione (ove tale carenza riguardi soltanto alcuni beni pignorati proceda alla stima soltanto relativamente ai beni per i quali la documentazione è completa);

Dall'esame della documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c. e depositata nei fascicoli d'ufficio, in relazione a tutti gli immobili pignorati, emerge che suddetta documentazione è completa.

##### QUESITO 2-3-4-5-6-7-9-10-11-12

2. Proceda ad una sommaria descrizione del bene;

3. Proceda all'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondano a quelli riportati nel pignoramento (segnali se già all'epoca del pignoramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati nel pignoramento ed indichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento);
4. Dica dello stato del possesso del bene; in particolare se il bene risulta occupato da terzi dica in base a quale titolo;
5. Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;
6. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili;
7. riferisca dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
8. riferisca la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistico previsto dalla vigente normativa (in caso di immobile parzialmente abusivo il CTU determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione; nel caso di immobile totalmente abusivo il CTU determini il valore di stima tenendo conto dell'area di sedime, detraendo il costo di demolizione; in caso di abusi condonabili dica il CTU lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria;
9. Determini il valore del bene pignorato con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copia di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);
10. indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati;
11. In caso di beni pignorati pro quota, individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'intero;
12. Per l'ipotesi in cui beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere allocato l'immobile pignorato;
13. dica il CTU se l'immobile pignorato risulti munito di certificazione energetica tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento del valore di mercato del bene;
14. in caso di sussistenza di diritti opponibili (locazioni usufrutto uso assegnazione casa familiare, abitazione) dica il CTU in che misura il valore di stima debba essere ridotto;
15. corredi la relazione - da presentare anche in formato e supporto informatico di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: Comune di ubicazione, frazione, via o località, estensione, confini e dati catastali (limitati per i terreni alla partita al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero dei vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero interno);
16. Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzioni anche di interni.

**Risposta ai quesiti 2-3 : per A) - Beni ubicati sul Comune di Tito:**

La piena proprietà fabbricati per attività industriali in Tito alla Contrada S. Aloja piano T-1-2, riportati nel N.C.E.U. del Comune di Tito al foglio 14, particelle 593, cat. D/7;

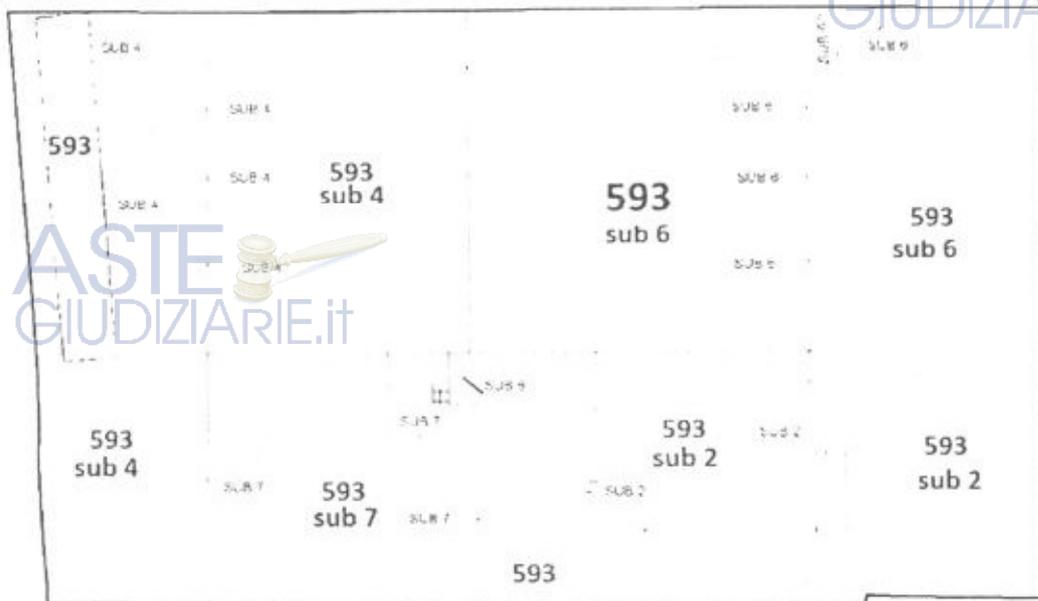
Con riferimento a taluni beni indicati nell'atto del pignoramento si segnala che per effetto delle variazioni catastali apportate il 23/06/2011 n.16274.1/2011 (protocollo n.PZ0237598), nonché delle nuove variazioni eseguite, allo stato i beni sono individuati in atti del catasto con differenti numerazioni di subalterni e, pertanto, sussiste una discrepanza tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto del pignoramento.

In particolare dal raffronto degli atti e dei dati catastali più recenti è possibile rilevare che per effetto di una divisione l'immobile risulta classificato con una più recente numerazione di subalterni. Infatti, le nuove

particelle derivate dal frazionamento della particella madre 593, sono state generate le unità castali al foglio 14 particella 593 sub. 6 (cabina gas metano, sala polifunzionale ente fieristico); 593 sub. 2 (sala eventi polifunzionali teatri, cinematografi, sale per concerti ecc), 593 sub. 7 (sala di esposizione, uffici); 593 sub. 4 (laboratorio); 593 sub. 5 (lastrico solare).

Complesso in Tito foglio 14 particella 593

P.IIa 505



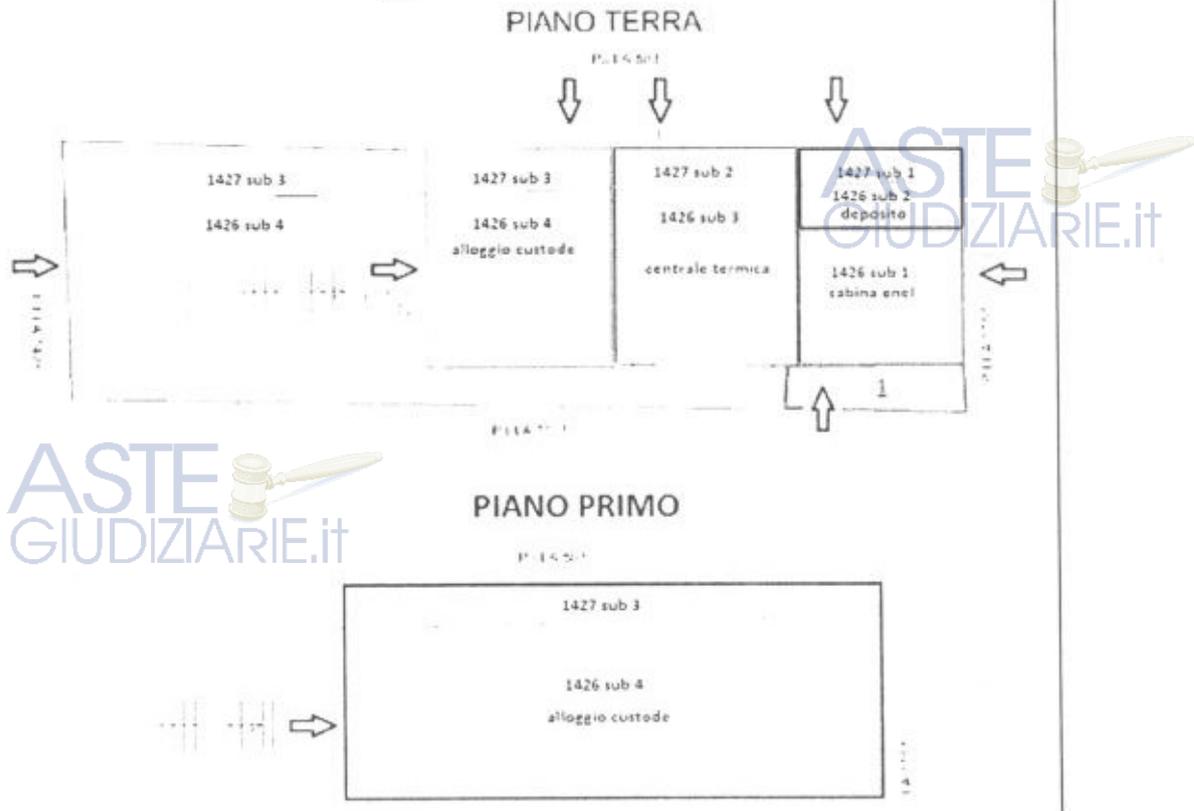
P.IIa 1425

P.IIa 1427

A seguito dell'accatastamento/frazionamento eseguito il fabbricato centrale Enel ed alloggio custode è stata censito al foglio 14 particella 1427 sub1 (centrale elettrica), 1427 sub2 (deposito), 1427 sub3 (alloggio custode) le unità catastali foglio 14 particella 1426 sub1 (centrale elettrica), 1426 sub 2 (deposito), 1426 sub 4 (alloggio custode) e particella 1425 (recinzione lato ovest che delimita il compendio pignorato).



Alloggio custode e centrale Enel



L'intero complesso si trova nell'Area Industriale di Tito Scalo a poca distanza dallo svicolo di accesso della Basentana direzione Potenza - Salerno, in ottima posizione rispetto alla viabilità e quindi facilmente fruibile dalle utenze.

Il procedimento di espropriazione immobiliare emarginato in epigrafe riguarda un vasto compendio immobiliare è costituito da un piazzale, un capannone che si sviluppa su un livello (piano) con lastrico solare, una palazzina uffici che si sviluppano su tre livelli, un fabbricato con alloggio custode con cabina elettrica che si sviluppa su due piani ed una tettoia.

Dal punto di vista altimetrico il suolo del complesso industriale ha una giacitura pianeggiante e vi si accede attraverso due rampe carrabili di pendenza ridotta.

Il confine dell'intero lotto è delimitato da una recinzione metallica (grigliato), montata su un muretto in cemento armato ordinario gettato in opera, mentre gli accessi sono delimitati da due ampie aperture con i relativi cancelli metallici a scorrimento orizzontale comandato elettricamente.

Il piazzale è asfaltato (tappetino bituminoso) per la maggior parte della sua estensione ed è completamente carrabile.

In alcune zone, a ridosso della recinzione, sono presenti zone sistemate a verde. Il capannone ha una struttura portante costituita da pilastri e capriate di acciaio con unioni bullonate, mentre le fondazioni sono in cemento armato formate da plinti di forma quadrata.

Le tompagnature esterne sono state realizzate con pannelli in acciaio preaccoppiato. La copertura è in struttura metallica con travi reticolari e pannelli di acciaio preaccoppiato.

La palazzina uffici e il fabbricato alloggio custode ha una struttura portante in cemento armato gettato in opera e si presenta in forma di un perfetto parallelepipedo.

Il complesso è dotato di impianto di condizionamento, con climatizzazione aria estate e inverno, da impianto telefonico, elettrico, idrico, collegati alla rete pubblica.

L'immobile pignorato in catasto Comune di Tito foglio 14 è stato così suddiviso,

1. Sala polifunzionale ente fieristico + cabina gas metano, part. 593 sub. 6;
2. Sala eventi polifunzionali teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, arene, parchi giochi, zoosafari, particella 593 sub. 2;
3. Sala di esposizione - Uffici, particella 593 sub. 7;
4. Laboratorio, particella 593 sub. 4;
5. Lastrico solare, particella 593 sub. 5;
6. Alloggio custode deposito e centrale elettrica, particelle 1426 sub 1, 1426 sub 2, 1426 sub 3, 1427 sub 1, 1427 sub 2, 1427 sub 3 e 1427 sub 4
7. Area con Recezione che delimita il lato ovest del compendio pignorato, particella 1425.

1. **Sala polifunzionale ente fieristico + cabina gas metano in catasto al foglio 14 particella 593 sub. 6**

- Il capannone con sala polifunzionale ente fieristico è costituita da un'unica sala perfettamente rettangolare adattabile a tutte le manifestazioni a carattere fieristico o di trattenimento pubblico.

Esso si sviluppa su un unico piano, con un'altezza utile interna è variabile da una massima di ml 9,40 e minima di 5,455.

Le porte di accesso consentono l'accessibilità agli spazi interni con l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Uno degli accessi sul lato ovest immette direttamente alla sala eventi polifunzionali, in catasto Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub. 2.

La superficie coperta interna del capannone è di circa mq. 3569 con ambienti ben distribuiti. In corrispondenza del prospetto laterale destro della sala polifunzionale, sono ricavati i locali per l'area ingresso, reception, guardaroba e bagni, in corrispondenza del prospetto laterale sinistro, sono ricavati sia i locali bagni con deposito e altri locali bagni sul cui solaio superiormente è stata ricavata una zona per uso ufficio (piano ammezzano) composto da n. 3 ambienti e n. 1 deposito.

Il Piano ammezzano è accessibile sia da una scala interna che immette all'interno della sala polifunzionale, sia da una scala esterna che immette sul piazzale esterno con un'altezza media di 2,45ml, con una superficie di mq. 65, la pavimentazione è in parquet laminato.

I locali bagni sono distinti per maschio, femmine e disabili, muniti ciascuno di anti-ingresso per un complessivo di n.11 servizi igienici.

La pavimentazione della sala polifunzionale ente fieristico si presenta con materiali durevoli e antiscivolo in cemento armato battuto verniciato, mentre i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

Le porte interne sono in legno massello, le pareti sono imbiancate, i locali annessi alla sala polifunzionale hanno controsoffittatura in gesso. Gli impianti tecnologici presenti interessano l'illuminazione, l'emergenza, impianti aerotermi, impianto idrico-sanitario, impianto antincendio, impianto di aspirazione / espulsione per ricambio d'aria. Il riscaldamento è assicurato da termoconvettori ad aria calda con generatore sistemato nel locale centrale termica.

L'approvvigionamento idrico e rete fognate è collegato alla rete consortile per la distribuzione d'acqua potabile e per l'allontanamento delle acque di rifiuto. Le opere di finitura e di completamento non sono di particolare pregio, poiché trattasi di capannone, l'immobile nel suo complesso si presenta in un stato di conservazione buono.

- La cabina riduzione gas metano, è costituita da un piccolo fabbricato in muratura portante e copertura con lamiera zincata di dimensione in pianta ml.4 x 5= mq. 20 che si eleva per ml 4,25 di altezza, con un'unica porta di accesso sul lato nord. Esso si trova a ridosso dell'area ingresso.

- Il piazzale antistante al capannone con sala polifunzionale ente fieristico è asfaltato (tappetino bituminoso) per la maggior parte della sua estensione ed è completamente carrabile, la superficie dei passaggi del piazzale di manovra è di mq. 3.700. Sulla parte antistante del piazzale, insistono delle opere provvisorie (prefabbricati) in materiale metallico utilizzati come deposito, servizi igienici e biglietteria.  
(v. allegato 2 planimetrie e allegato 3 stampe fotografiche)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2. Sala eventi polifunzionali teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli in catasto Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub. 2.

- Il capannone con sala eventi polifunzionali teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli è costituita da due sale perfettamente rettangolari adattabili a tutte le manifestazioni a carattere di spettacolo o di trattenimento pubblico.

Esso si sviluppa su un unico piano, con un'altezza utile interna è variabile da una massima di ml 4.50 e minima di ml 5.16. Le porte di accesso consentono l'accessibilità agli spazi interni con l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'accesso sul lato est immette direttamente alla sala polifunzionale ente fieristico al foglio 14 particella 593 sub. 6.

La superficie coperta interna del capannone è di circa mq. 1.419 con ambienti ben distribuiti.

Le due sale sono collegate direttamente tra di loro con n. 3 accessi comunicanti.

Dall'ambiente della prima sala eventi polifunzionali, sono stati ricavati i locali con anti-ingresso e reception, i locali bagni e un ripostiglio, mentre dalla seconda sala, sono stati ricavati due camerini, n. 1 spogliatoio, due depositi e un locale cucina. I locali bagni, distinti per maschio, femmine e disabili, sono muniti ciascuno di anti-ingresso.

Il locale dedito alla produzione degli alimenti è formato da quattro aree operative: conservazione, preparazione, cottura e lavaggio. L'entrata delle materie prime avviene attraverso un apposito ingresso.

La pavimentazione delle sale si presenta con materiali durevoli e antiscivolo in cemento armato battuto verniciato, mentre i bagni e la cucina, sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

Le porte interne sono sia in legno massello che metalliche, le pareti sono imbiancate.

Gli impianti tecnologici presenti interessano l'illuminazione, di emergenza, impianti aerotermi, impianto idrico-sanitario, impianto antincendio, impianto di aspirazione / espulsione per ricambio d'aria.

Il riscaldamento è assicurato da termoconvettori ad aria calda elettrici.

Le opere di finitura e di completamento non sono di particolare pregio, poiché trattasi di capannone, l'immobile nel suo complesso si presenta in un stato di conservazione buono.

- Il piazzale che percorre i tre prospetti laterali del capannone con sala eventi polifunzionali, è asfaltato (tappetino bituminoso) per la maggior parte della sua estensione ed è completamente carrabile, la superficie dei passaggi del piazzale di manovra è di mq. 3.469. In alcune zone, a ridosso della recinzione, sono presenti zone sistemate a verde.

Sulla parte antistante del piazzale, insistono delle opere provvisorie (prefabbricati) in materiale metallico, utilizzati come parcheggio.

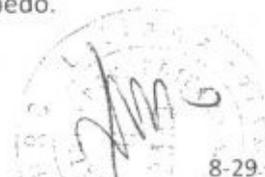
(v. allegato 2 planimetrie e allegato 3 stampe fotografiche)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

3. Sala di esposizione - Uffici in catasto Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub. 7;

Il fabbricato con sala di esposizione - Uffici, costituita da un corpo di fabbrica con struttura portante in cemento armato gettato in opera che si presenta in forma di un perfetto parallelepipedo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Esso si sviluppa su n.3 livelli con un'altezza utile interna a piano ml 2,93. In pianta il rettangolo ha lati di dimensione pari a ml. 16 e ml. 15, mentre in elevazione i due livelli realizzati raggiungono l'altezza massima di ml. 9,40.

La superficie al piano terra è di circa 229 mq, al piano secondo e terzo è di circa 235 mq ciascuno, per un complessivo di circa **699 mq**.

I quattro prospetti sono architettonicamente uguali con pareti a vetrate con specchiante continua, montata su un di un'intelaiatura in profilati di alluminio anodizzato di colore nero e rosso, la fascia di delimitazione della copertura è anch'essa con profilati di alluminio anodizzato di colore nero e rosso

Gli ambienti presenti sui tre livelli si distribuiscono con n.4 al piano terra, n.6 al piano secondo e n.7 locali al piano terzo.

A seguito del frazionamento eseguito in data 26/03/2015 parte del corpo di fabbrica posto al piano terra destinato a servizi igienici e deposito è stato assegnato all'unità immobiliare prima descritto ovvero "sala polifunzionale ente fieristico in catasto al foglio 14 particella 593 sub. 6, poiché parte integrante e utilizzato a servizio esclusivo dello stesso.

Tali ambienti sono ben distribuiti, le opere di finitura e di completamento, l'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione.

In particolare le rifiniture presenti sono rappresentate da: pavimento in pietra naturale, porte di legno massello, pareti con pittura di colore bianco, controsoffittatura in gesso.

Al piano primo gli ambienti sono destinati alla reception, sala esposizione e n.2 uffici, il piano secondo e terzo gli ambienti sono destinati tutti a uffici e sala riunioni, si precisa altresì che ogni piano è provvisto di servizi igienici distinti per maschio e femmine con relativo anti-bagno.

Il collegamento verticale ai piani superiori è garantito dalla presenza della scala interna che, dal punto di vista tipologico, è del tipo a rampe parallele e contrapposte.

Gli impianti tecnologici presenti sono: impianto telefonico; impianto elettrico, impianto di illuminazione, impianto di climatizzazione estate inverno, impianto idrico sanitario collegati alla rete consortile.

I locali sono riscaldati da termosifoni ad acqua calda provenienti da caldaie murali espressamente dedicate.

Il complesso si presenta con un buono stato di manutenzione e di conservazione.

- **Il piazzale antistante** al fabbricato uso uffici è asfaltato (tappetino bituminoso) per la maggior parte della sua estensione ed è completamente carrabile, la superficie dei passaggi del piazzale di manovra è di **mq. 1658**. In alcune zone, a ridosso della recinzione, sono presenti zone sistemate a verde.

(v. allegato 2 planimetrie e allegato 3 stampe fotografiche)

#### **4. Laboratorio in catasto Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub. 4**

- **Il capannone destinato a laboratorio** è costituita da tre sale perfettamente rettangolari.

Esso si sviluppa su un unico piano, con un'altezza utile interna è variabile da una massima di ml 9,38 e minima di 9.23. Le porte di accesso consentono l'accessibilità agli spazi interni.

La superficie coperta interna del capannone è di circa **mq. 2.720** con ambienti ben distribuiti.

La pavimentazione del laboratorio si presenta con materiali durevoli e antisdrucciolevoli in cemento armato battuto verniciato, mentre i bagni, sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

Gli impianti tecnologici presenti sono: d'illuminazione, di emergenza, impianti aerotermi, impianto idrico-sanitario, impianto antincendio, impianto di aspirazione / espulsione per ricambio d'aria.

Il riscaldamento è assicurato da termoconvettori ad aria calda con generatore posto nel locale centrale termica.

L'approvvigionamento idrico e fognato è collegato alla rete consortile per la distribuzione d'acqua potabile e per l'allontanamento delle acque di rifiuto.

Le opere di finitura e di completamento non sono di particolare pregio, poiché trattasi di capannone, l'immobile nel suo complesso si presenta in uno stato di conservazione buono.

- La **tettoia** chiusa antistante al capannone destinato a laboratorio è costituita da una struttura portante con tralicci metallici, copertura in pannelli metallici, delimitata in parte da pareti verticali con pannelli metallici coibentanti.

Essa è utilizzata come deposito e occupa una superficie di **646 mq.**

- Il **piazzale** antistante al capannone è asfaltato (tappetino bituminoso) per la maggior parte della sua estensione ed è completamente carrabile, la superficie dei passaggi del piazzale di manovra è di **mq. 3.239.**

In alcune zone, a ridosso della recinzione, sono presenti zone sistemate a verde.

Si precisa, altresì che su parte del piazzale, insistono delle opere provvisorie (prefabbricati e tettoie aperte) in materiale metallico.

(v. allegato 2 planimetrie e allegato 3 stampe fotografiche)

✕ **Lastrico solare** in catasto Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub. 5

Il **lastrico solare** costituito da un corpo piano orizzontale che fa da copertura a tutto il capannone.

Esso è accessibile dalla scala interna della palazzina Uffici.

La pavimentazione è costituita da lastre di pietra, con parapetto a struttura portante in cemento con sovrastante corrimano metallico. La superficie del lastrico solare è di circa **mq. 6.583.**

(v. allegato 2 planimetrie e allegato 3 stampe fotografiche)

6. **Palazzina centrale Enel ed alloggio custode in catasto Comune di Tito foglio 14 particelle 1427 sub. 1 (centrale elettrica), 1247 sub. 2 (deposito), 1247 sub. 3 (alloggio custode), foglio 14 particella 1426 sub. 1 centrale elettrica), 1246 sub. 2 (deposito), 1246 sub. 4 (alloggio custode).**

**Palazzina centrale Enel ed alloggio custode**, è costituita da un corpo di fabbrica con struttura portante in cemento armato gettato in opera che si presenta in forma di un perfetto parallelepipedo.

Esso si sviluppa su n.2 livelli con un'altezza utile interna a piano ml 3.00.

In pianta il rettangolo ha lati di dimensione pari a ml. 6 e ml. 15, mentre in elevazione i due livelli realizzati raggiungono l'altezza massima di ml. 6.40.

La superficie al piano terra è di circa **90 mq**, la corte al piano terra è di circa **90 mq**, mentre al piano primo la superficie coperta è di circa **112 mq**.

I quattro prospetti sono architettonicamente simili alla palazzina uffici, con la fascia di delimitazione della copertura è con profilati di alluminio anodizzato di colore nero e rosso.

Gli ambienti presenti sui due livelli si distribuiscono con 4 unità al piano terra, n.1 al piano secondo.

Il piano terra è destinato a cabina Enel, deposito, centrale termica e alloggio custode, mentre il piano primo è destinato esclusivamente come alloggio custode.

Tali ambienti sono ben distribuiti, le opere di finitura e di completamento, l'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione.

In particolare le rifiniture presenti sono rappresentate da: pavimento in pietra naturale; porte in legno massello, pareti con pittura di colore bianca, controsoffittatura in gesso.

Il collegamento verticale al piano superiore è garantito dalla presenza della scala esterna. Gli impianti tecnologici presenti sono: impianto telefonico; impianto elettrico, impianto d'illuminazione, impianto idrico sanitario collegati alla rete consortile. I locali sono riscaldati da termosifoni ad acqua calda provenienti da caldaie murali espressamente dedicate.

Il complesso si presenta con un buono stato di manutenzione e di conservazione.

(v. allegato 2 planimetrie e allegato 3 stampe fotografiche)

PIANO TERRA

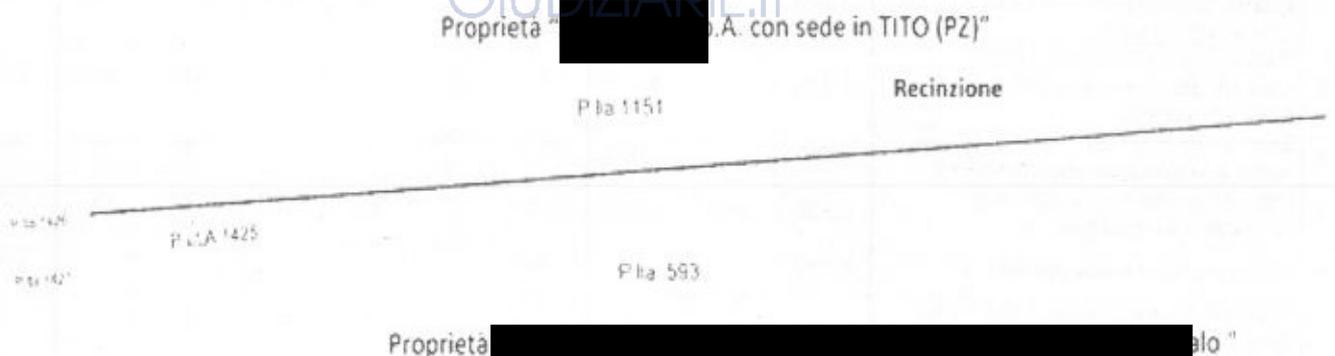


PIANO PRIMO



7. Area con Recinzione lato ovest che delimita il compendio pignorato in catasto Comune di Tito foglio 14 part. 1425.

Il confine del compendio pignorato lotto lato ovest riportato in catasto Comune di Tito foglio 14 particella 1425 costituito da un area pressoché orizzontale delimitato da **Recinzione** metallica (grigliato), montata su un muretto in cemento armato ordinario gettato in opera; a ridosso della recinzione, sono presenti zone sistemate a verde.



Su tale immobile il diritto di "PROPRIETA' SUPERFICIARIA" è dell'ENTE [redacted] TA - S.r.l. [redacted] restanti diritti di "PROPRIETÀ PER L'AREA" è proprietario del fondo la [redacted] con sede in TITO (PZ) la superficie complessiva dell'immobile è di mq 499.

Tale stato di fatto è stato determinato da una discrepanza dello stato di fatto rispetto al catastale, in sintesi dal raffrontando della planimetria catastale con la planimetria dello stato di fatto, parte fabbricato (alloggio custode-cabina Enel), nonché la recinzione che delimita il compendio pignorato, ricadono su un'area che, pur essendo da sempre nella disponibilità del debitore esecutato, catastalmente risultavano di proprietà di terzi

Ciò si è verificato, molto probabilmente, a causa di un'originaria erronea delimitazione delle aree (errori nel picchettamento al momento della lottizzazione originaria).

Si fa presente, altresì, che con atto privato del 13/11/1984, il Comitato Direttivo dell'Ente Consorzio Area Industriale di Potenza nella persona del presidente Antonio Bellino, ha consegnato alla [REDACTED]

[REDACTED], un lotto di circa mq 1.000 nell'agglomerato di Tito con indicazione dei picchetti cementati e noti alla Ditta come risulta all'allegata planimetria di picchettazione. Con indicazione che il terreno consegnato per l'intera estensione doveva essere utilizzato solo ed esclusivamente per la realizzazione dell'impianto industriale di cui al programma presentato dalla Ditta. (V. allegato n.6 Documentazione Comune di Tito).

(v. allegato 2 planimetrie e allegato 3 stampe fotografiche)

#### Superfici:

Ai fini estimativi la superficie commerciale del compendio pignorato nel Comune di Tito è pari a mq 11.760, determinato dalla superficie basata sulla somma delle "superfici commerciali" che compongono la sala polifunzionale ente fieristico + cabina trasformazione gas metano, la sala eventi polifunzionali, la sala di esposizione-uffici, laboratorio, il lastrico solare, la palazzina centrale Enel + alloggio custode + centrale termica, l'area di recinzione lato ovest che delimita il compendio pignorato.

Ciascuna delle superfici delle suddette unità catastali è stata ragguagliata da un coefficiente di ponderazione che tiene conto delle caratteristiche e della destinazione del bene stesso, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate).

(v. allegato 16 Documento riepilogativo Norma UNI 10750:2005), meglio individuata dalla seguente tabella:

Tabella 1

N.	DESCRIZIONE Comune di Tito foglio 14	SUPERFICIE			SUPERFICIE COMMERCIALE					Totale sup.com le mq	
		cespite mq	annes si mq	piazza le mq	cespit e mq	coef. %	annes si mq	coef. %	piazzale mq		coef. %
1	Sala polifunzionale ente fieristico + cabina gas metano particella 593 / 6 (p.terra+piazzale)	3.569	85	3.700	3.569	100%	13	15%	370	10%	3.953
2	Sala eventi polifunzionali teatri, concerti ecc. particella 593 sub 2 ( p. terra + piazzale)	1.419	-	3.469	1.419	100%	-	-	347	10%	1.767
3	Sala di esposizione - Uffici p. terra, primo e secondo particella 593 / 7	699	-	1.658	699	100%	-	-	166	10%	866
4	Laboratorio particella 593 / 4 (p. terra+tettoia+ piazzale)	2.720	646	3.239	2.720	100%	323	50%	324	10%	3.368
5	Lastrico solare particella 593 / 5	6.583	-	-	1.646	100%	-	-	-	-	1.647
6	Centrale Enel particelle 1426 / 1 (p. terra + corte)	-	17	7	-	-	3	20%	1	-	4
	-Deposito particelle 1247 / 1 - 1426/2 (p. terra)	-	10	-	-	-	2	20%	-	-	2
	- Centrale termica particelle 1247 / 2-1426 / 3 ( p.terra)	-	30	-	-	-	6	20%	-	-	6
	Alloggio custode particelle 1247 / 3 - 1426 / 4 (p.terra+ corte+ p. primo)	144	-	90	144	100%	-	-	9	10%	154
7	Recinzione lato ovest che delimita il compendio pignorato in catasto particella 1425	-	-	499	-	-	-	-	50	10%	50
<b>TOTALE</b>		15.134	789	12.163	10.197		347		1.216		11.760

#### Confini dell'immobile pignorato:

Strada pubblica proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e [REDACTED] salvo altri.

### Dati catastali:

Gli immobili pignorati alla c/da Santa Loja snc censiti nel Comune di Tito sono,

- Sala polifunzionale ente fieristico + cabina trasformazione gas metano, contrada Santa Loja snc, piano: T foglio 14, particella 593 sub 6, Categoria D/8, Rendita €32.774,00; di proprietà per 1000/1000 [REDACTED]
- Sala eventi polifunzionali teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, arene, parchi giochi, zoosafari, contrada Santa Loja snc, piano: T foglio 14, particella 593 sub 2, Categoria D/3, Rendita €13.064,00; di proprietà per 1000/1000 [REDACTED]
- Sala di esposizione-Uffici, contrada Santa Loja snc, piano: T foglio 14, particella 593 sub 7, Categoria D/8, Rendita €6.800,00; di proprietà per 1000/1000 [REDACTED]
- Laboratorio, contrada Santa Loja snc, piano: T foglio 14, particella 593 sub 4, Categoria D/7, Rendita €24.224,00; di proprietà per 1000/1000 [REDACTED]
- Lastrico solare, contrada Santa Loja snc, piano: T foglio 14, particella 593 sub 5, Categoria Lastrico solare; di proprietà per 1000/1000 [REDACTED]
- Fabbricato alloggio custode deposito e centrale elettrica (CABINA ENEL), contrada Santa Loja snc, piano: T foglio 14, particella 1426 sub 1, Categoria D/1, Rendita €72,00; di proprietà per 1000/1000 diritti superficari [REDACTED] 1000/1000 diritti per l'area [REDACTED]
- Fabbricato alloggio custode deposito e centrale elettrica (DEPOSITO), contrada Santa Loja snc, piano: T foglio 14, particella 1426 sub 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 5 mq, Rendita €5,68; di proprietà per 1000/1000 diritti superficari [REDACTED] 1000/1000 diritti per l'area [REDACTED]
- Fabbricato alloggio custode deposito e centrale elettrica (DEPOSITO), contrada Santa Loja s.n.c., piano: T foglio 14, particella 1427 sub 1, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 3 mq, Rendita € 3,41; di proprietà per 1000/1000 [REDACTED]
- Fabbricato alloggio-custode-deposito-centrale elettrica (Centrale Termica), contrada Santa Loja snc, piano: T foglio 14, particella 1426 sub 3, Categoria D/1, Rendita € 100,00; di proprietà per 1000/1000 diritti superficari [REDACTED] 1000/1000 diritti per l'area [REDACTED]
- Fabbricato alloggio-custode-deposito-centrale elettrica (Centrale Termica), contrada Santa Loja s.n.c., piano: T foglio 14, particella 1427 sub 2, Categoria D/1, Rendita € 20,00; di proprietà per 1000/1000 [REDACTED]
- Fabbricato alloggio-custode-deposito-centrale termica (Alloggio Custode), contrada Santa Loja, piano: T+1 foglio 14, particella 1427 sub 3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 1 vano, Rendita € 51,65; di proprietà per [REDACTED]
- Fabbricato alloggio-custode-deposito-centrale elettrica (ALLOGGIO CUSTODE), contrada Santa Loja, piano: T+1 foglio 14, particella 1426 sub 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vano, Rendita € 335,70; di proprietà per 1000/1000 diritti superficari [REDACTED] 1000/1000 diritti per [REDACTED]
- Recinzione che delimita il lato ovest del compendio pignorato, contrada Santa Loja snc, piano: T foglio 14, particella 1425, Categoria area urbana, Consistenza 499 mq; di proprietà per 1000/1000 diritti superficari [REDACTED] l., 1000/1000 diritti per l'area [REDACTED]  
(v. allegato 4 Visure catastali storiche)

Il tutto come da seguente schema:

Geom. Muro Lilliana

Via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Tel. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



13-29

Tabella 2

F.lio	Particella	Descrizione	categori a	clas se	consistenz a	rendita	Intestazione Catastale
593 SUB 6	EX 593	Sala polifunzionale ente fieristico + cabina trasformazione gas metano, CONTRADA SANTA LOJA SNC piano: T	D/8			€32.774,00	
593 SUB 2	EX 593	Sala eventi polifunzionali teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, arene, parchi giochi, zoosafari; CONTRADA SANTA LOJA SNC piano: T	D/3			€13.064,00	
593 SUB 7	EX 593	Sala di esposizione - Uffici; CONTRADA SANTA LOJA SNC piano: T-1-2	D/8			€6.800,00	
593 SUB 4	EX 593	Laboratorio; CONTRADA SANTA LOJA SNC p: T;	D/7			€24.224,00	
593 SUB 5	EX 593	Lastrico solare CONTRADA SANTA LOJA SNC piano:2	Lastrico solare		6583 m <sup>2</sup>		
1426 SUB 1	EX 593	Fabbricato alloggio custode, deposito e centrale elettrica piano: T (CABINA ENEL)	D/1			€ 72,00	
1426 SUB 2	EX 593	Fabbricato alloggio custode, deposito e centrale elettrica, piano: T (DEPOSITO)	C/1	4	5 mq	€ 5,68	
1427 SUB 1	EX 1151	Fabbricato alloggio, deposito e centrale elettrica, piano: T (DEPOSITO)	C/1	4	3 mq	€ 3,41	
1426 SUB 3	EX 593	Fabbricato alloggio, deposito e centrale elettrica, piano: T (CENTRALE TERMICA)	D/1			€ 100,00	
1427 SUB 2	EX 1151	Fabbricato alloggio c, deposito e centrale elettrica, piano: T (CENTRALE TERMICA)	D/1			€ 20,00	
1427 SUB 3	EX 1151	Fabbricato alloggio, deposito e centrale elettrica, piano: T+1 (ALLOGGIO CUSTODE)	A/2	3	1 VANI	€ 51,65	
1426 SUB 4	EX 1151	Fabbricato alloggio, deposito e centrale elettrica, piano: T+1 (ALLOGGIO CUSTODE)	A/2	3	6,5 VANI	€ 335,70	
1425	EX 1151	Recinzione che delimita il lato ovest del compendio pignorato;	Area urbana		499 mq		

**Risposta ai quesiti 2-3 : B) - Beni ubicati sul Comune di Potenza:**

I beni pignorati si trovano in una zona montuosa a circa km 8 rispetto al centro abitato della città di Potenza alla località " Contrada Bandito"; pertanto mancano sia servizi di quartiere sia i servizi extra quartiere quali uffici pubblici, banche, studi professionali e negozi, con una buona esposizione.

Si accede agli immobili percorrendo la strada interpodereale stretta e tortuosa, che s'immette alla strada "Statale Potenza-Pignola".

Si precisa, altresì, che dette consistenze occupano una superficie complessiva di circa 5.800 mq ed insistono su un'unica aera meglio identificate in U.T.E. Comune di Potenza foglio 73, con le seguenti unità catastali:

- particelle n.554 e 556 (terreni);
- particella 555 sub 2 abitazione facente parte del fabbricato/villa elevato su tre livelli;
- particella 555 sub 5 abitazione facente parte del fabbricato/villa elevato su tre livelli;
- particella 555 sub 6 deposito/cantina facente parte del fabbricato/villa elevato su tre livelli;
- particella 584 facente parte del fabbricato in corso di costruzione piano terra,

che più innanzi si descriveranno e di seguito si rappresentano.

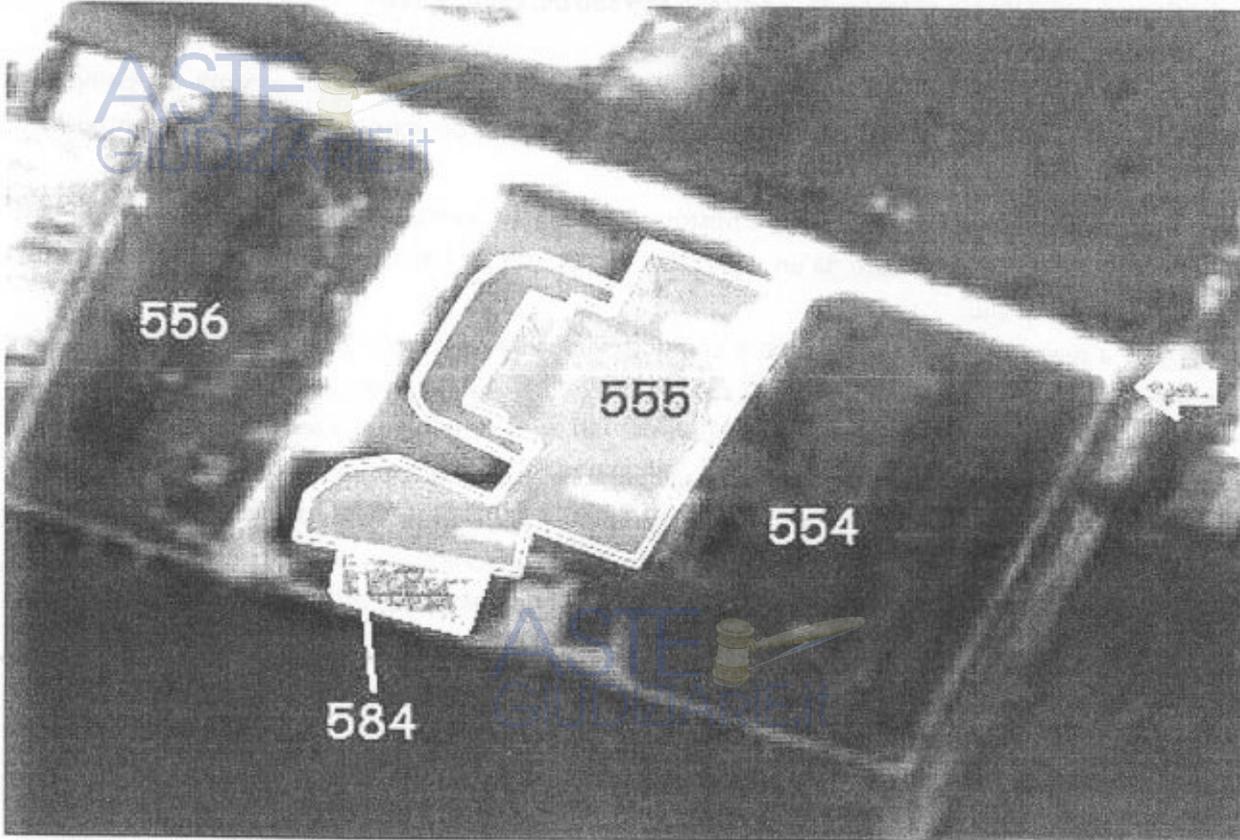
**La proprietà di 1/2 del terreno in Potenza alla contrada Bandito adibito a pascolo di mq 2.053+2336, censito in Catasto al foglio 73 particella 554 e particella 556.**

L'ingresso all'interno della citata area, avviene dal lato nord ed è dotato di un ampio cancello in metallico.

L'area su cui insistono i beni è completamente recintata con muretti in c.a. con sovrastante recinzione metallica, la pavimentazione delle aree veicolari è in conglomerato cementizio, mentre le aree pedonali, i marciapiedi ed i piazzali antistanti ai fabbricati è in pietra naturale. Il parcheggio e i vialetti sono coronati da aiuole, siepi e alberi di vario tipo sia da frutta che ornamentali.

Negli spazi esterni, comuni e esclusivi a servizio dei fabbricati prima indicati, sono armonizzati da griglie e canaletti per la raccolta dell'acqua piovana, fontane da giardino, lampioni e faretti per l'illuminazione esterna, nonché un area barbecue in muratura ricoperta da ampia tettoia.

La superficie commerciale complessiva dell'area corti, cortili, giardini, piazzali ecc. è pari a circa 4.389 mq ottenuto dalla sommatoria della superficie dell'area della particella 554 (2.053 mq) e dell'area della superficie della particella 556 (2.336 mq);



**La piena proprietà abitazione di tipo civile in Potenza alla contrada Bandito, piano S1 di vani 15,5 censito nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al foglio 73, particella 555 sub 03, cat A/2, cl 04;**

L'abitazione fa parte di un unico fabbricato a tre livelli, che presenta struttura principale in pilastri e travi in c.a. con tamponatura in laterizio.

Le pareti esterne della villa sono state completamente intonacate ed imbiancate.

L'ingresso all'interno del citato appartamento pignorato sito al piano seminterrato, avviene dal lato sud del piazzale antistante alla villa a mezzo di un portico ricoperto da n. 2 tettoie.

Le tettoie sono in legno rivestite con tegole in laterizio.

L'ingresso dell'appartamento è assicurato da n. 2 portoni in legno, ivi sottostanti alle tettoie prima descritte.

I locali si dislocano tutt'intorno al disimpegno ed all'ingresso ubicati centralmente all'abitazione.

L'appartamento è composto da n.3 disimpegni che accedono a n.1 soggiorno-pranzo, n.1 cucina, n.1 ripostiglio, n. 2 bagni, n.3 camere da letto, n.1 ampio salone e un giardino interno; la distribuzione degli spazi interni è buona ed ergonomica.

Le opere di finitura e di completamento sono di tipo civile, in buone condizioni manutentive, in particolare i pavimenti sono in lastre di gres/ceramico, mentre i bagni ed il locale cucina sono rivestiti con piastrelle, gli infissi sono in alluminio naturale con vetri riflettenti e vetro camera, le porte interne sono in legno tamburato. I bagni sono dotati di sanitari in porcellana di colore bianco.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, telefonico, fognario ed elettrico, quest'ultimo attualmente non collegato alla rete pubblica. L'impianto termico è autonomo, gli elementi di riscaldamento sono realizzati termoventilatori, nel soggiorno-pranzo è ivi presente un camino rivestito in pietra.

**La piena proprietà abitazione di tipo civile in Potenza alla contrada Bandito, piano T di vani 08 censito nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al foglio 73, particella 555 sub 05, cat A/2, cl 05**

L'abitazione fa parte dello stesso fabbricato prima descritto.

L'ingresso all'appartamento pignorato posto piano terra, avviene sia da una scala esterna accessibile dal piazzale antistante alla villa sia da un ampio terrazzo retrostante al fabbricato che si immette direttamente alle aree veicolari.

L'ingresso dell'appartamento è assicurato da n. 1 portone in legno ed è composto da due livelli.

Il primo livello a piano terra è composto da un soggiorno, una cucina, un bagno, un salotto e una scala interna che conduce al secondo livello.

Il secondo livello a piano mansarda/sottotetto è composto un disimpegno che permette di accedere a due camere da letto e un bagno; la distribuzione degli spazi interni è buona ed ergonomica.

Le opere di finitura e di completamento sono di tipo civile, in buone condizioni manutentive, in particolare i pavimenti sono in lastre di gres/ceramico, mentre i bagni ed il locale cucina sono rivestiti con piastrelle.

Gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetri riflettenti e vetro camera doppio infisso in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato. I bagni sono dotati di sanitari in porcellana di colore bianco. L'appartamento è dotato di impianto idrico, telefonico, fognario ed elettrico, quest'ultimo attualmente non collegato alla rete pubblica. L'impianto termico è autonomo.

**La piena proprietà deposito e locale cantina in Potenza alla contrada Bandito, piano T nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al foglio 73, particella 555 sub 06, cat C/2, cl 04;**

Il magazzino posto al piano seminterrato fa parte dello stesso fabbricato prima indicato.

Esso è composto di un locale cantina e un locale deposito. I locali sono contigui tra di loro, con entrate indipendenti e un ampio porticato che consente l'accesso al piazzale antistante un avente le stesse caratteristiche di quello precedentemente descritto.

Il locale cantina è accessibile sia dal piazzale antistante alla villa sia da una porta interna in legno che si immette a mezzo di una piccola scaletta all'appartamento foglio 73, particella 555 sub 03 sia da una porta alluminio naturale con vetri riflettenti e vetro camera che si immette al porticato.

Il locale deposito è accessibile sia da una porta garage che si immette direttamente al piazzale antistante alla villa sia da una porta laterale in alluminio naturale con vetri riflettenti e vetro camera che si immette al porticato. Le opere di finitura e di completamento sono in buone condizioni manutentive, in particolare i pavimenti sono in lastre di gres/ceramico, gli infissi sono in alluminio naturale con vetri riflettenti e vetro camera, mentre la porta la porta garage è in materiale metallico. I locali sono dotati di impianto idrico, fognario ed elettrico, quest'ultimo attualmente non collegato alla rete pubblica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



La proprietà di 1/2 fabbricato in corso di costruzione in Potenza alla contrada Bandito adibito a magazzino, censito in Catasto al foglio 73 particella 584.

Il fabbricato in corso di costruzione, è contiguo al corpo di fabbrica dell'immobile deposito prima indicato.

Esso presenta struttura principale in pilastri e travi in c.a. con tamponatura in laterizio.

Le pareti esterne fabbricato in corso di costruzione sono completamente intonacate.

L'ingresso al fabbricato in corso di costruzione sito al piano seminterrato avviene da una porta-garage in materiale metallico che si immette nello stesso piazzale antistante alla villa.

Esso è composto da un unico locale con bagno.

Le opere di finitura e di completamento sono in mediocre condizione manutentiva, in particolare le pareti e il soffitto presentano numerosi aloni e macchie di umidità provenienti dal piano sovrastante, i pavimenti sono in lastre di gres/ceramico, mentre il bagno è rivestito con piastrelle, gli infissi sono in alluminio naturale con vetri riflettenti e vetro camera, le porte interne sono in legno tamburato.

Il bagno è dotato di sanitari in porcellana di colore bianco.

Il fabbricato in corso di costruzione è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico, quest'ultimo attualmente non collegato alla rete pubblica.

#### Superfici:

Ai fini estimativi la superficie commerciale beni ubicati sul Comune di Potenza in Catasto Foglio 73, con le particelle n.554 e 556, particelle 555 sub 2, 555 sub 5, 555 sub 6, e la particella 584, è determinato dalla superficie basata sulla somma delle "superfici commerciali" che compongono l'intero compendio pignorato, ovvero dall' area corti, cortili, giardini, piazzali ecc, il fabbricato/villa elevato su tre livelli e il fabbricato in corso di costruzione.

Ciascuna delle suddette superfici è stata ragguagliata da un coefficiente di ponderazione che tiene conto delle caratteristiche e della destinazione del bene stesso, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle entrate), (v. allegato 5 Documento riepilogativo Norma UNI 10750:2005), meglio individuata dalla seguente tabella:

Tabella 3

N.	DESCRIZIONE: Comune di Potenza foglio 73	SUPERFICIE		SUPERFICIE COMMERCIALE					Totale sup.com le mq
		Cespit e mq	annessi piazzale mq	Cespit e mq	coef. %	coef. %	annessi+pi azzale mq	coef. %	
1	Abitazione tipo civile piano T particelle 555 / 3	309	278	309	100%	15%	28	10%	338
2	Abitazione tipo civile piano T1+ terrazzi balconi particelle 555/5	171	105	171	100%	15%	11	10%	182
3	Magazzino + locali deposito + porticato particelle 555/ 6	145	110	145	100%	-	11	10%	157
4	Fabbricato in corso di costruzione particelle 584	71		53	75%				54
5	Corti, cortili, giardini, piazzali ecc. particelle 554/556		4.389	0	-	-	439	10%	439

In definitiva la superficie commerciale dell'abitazione piano T particella 555 sub 3 è **338 mq**,

L'abitazione piano T1+ terrazzi + balconi particella 555 sub 5 è **182 mq**,

Il locale cantina + locali deposito + porticato particella 555 sub 6 è **157 mq**,

Il fabbricato in corso di costruzione particella 584 è di **54 mq**,

I Terreni/aree cortili, giardini, piazzali ecc. particelle 554/556 è **459 mq**.

**Confini dell'immobile pignorato:**

Proprietà [redacted], proprietà [redacted] e altri.

**Dati catastali:**

Gli immobili alla c/da Bandito sono censiti nel Comune di Potenza,

- Il terreno foglio 73, Particella 554, Categoria pascolo, Classe 2, Consistenza 2.053 mq, Reddito Domenicale €1,17; Reddito Agrario €0,95; di proprietà per ½ [redacted] (curato);
- Il terreno foglio 73, Particella 556, Categoria seminativo, Classe 3, Consistenza 2.336 mq, Reddito Domenicale €1,09; Reddito Agrario €0,84; di proprietà per ½ [redacted];
- Abitazione tipo civile foglio 73 particella 555 sub3, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 15,5 vani, Rendita € 960,61;
- Abitazione tipo civile foglio 73 particella 555 sub5, categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, Rendita € 578,43;
- Magazzino foglio 73 particella 555 sub6, categoria C/2, Classe 4, Consistenza 134 mq, Rendita € 325,26;
- Fabbricato in corso di costruzione foglio 72 particella 584.

Il tutto riportato dalla seguente tabella:

Foglio	Particella	Descrizione	CATEGORIA	Consistenza	RENDITA
73	555 sub 3	Abitazione in Potenza alla c/da Bandito piano S1	A/2	15,5 vani	€ 960,61
	555 sub 5	Abitazione in Potenza alla c/da Bandito piano T	A/2	8 vani	€ 578,43
	555 sub 6	Magazzino elocali deposito in Potenza alla c/da Bandito piano T	C/2	134 mq	€ 325,26
	584	Fabbricato in corso di costruzione in Potenza alla c/da Bandito			

(v. allegato n. 4. Visure catastali)

I dati catastali attuali dei beni pignorati in Potenza alla contrada Bandito, foglio 73 particelle 554, 556, 555 sub 3-5-6- e 584, sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

**Per entrambi:**

**A) - Beni ubicati nel Comune di Tito:**

**B) - Beni ubicati nel Comune di Potenza:**

**Dica dello stato del possesso del bene; in particolare se il bene risulta occupato da terzi dica in base a quale titolo.**

1. Per quanto concerne una parte dell'immobile sito in Tito contrada Santa Loja s.n.c. identificata in catasto al foglio 14 particella 1427 sub 1 (CABINA ENEL) il bene è nella disponibilità esclusiva della società ENEL, si precisa, altresì, che non è stato prodotto dalle parti titolo di occupazione del bene.

2. Per quanto riguarda l'immobile al foglio 14 particella 593 sub 4 (laboratorio) e parte della particella 593 sub 7 (sala esposizione ed uffici piano 1), è occupata con contratto di locazione stipulato tra in data 1/4/2010 e registrato il 1/4/2010 atto n. 964 dalla società Ente [REDACTED] r.l. (debitore esecutato) e la società [REDACTED] (conduttore).
3. La restante parte dell'immobile sito in Tito contrada Santa Loja s.n.c. è occupata con contratto di locazione stipulato con contratto di locazione del 1/4/2010 e registrato il 1/4/2010 atto n. 942 dalla società Ente Fiera [REDACTED] (debitore esecutato) e la [REDACTED] (conduttore).
4. Riguardo il possesso attuale dei beni alla contrada Bandito censito in Catasto al foglio 73 particella 555 sub 3-5-6, 589, 554 e 556, sono nel possesso materiale e legale del debito [REDACTED]

Si precisa, inoltre, che i contratti di locazione sopra descritti, in fase di sopralluogo sono stati acquisti nella persona del custode giudiziario avv. [REDACTED] (v allegato n.14 Verbali di sopralluogo)

**Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato**

[REDACTED] (esecutato) è coniugato con [REDACTED] in regime di separazione dei beni con atto del 24/02/2010 rogito Notaio Zotta Domenico Antonio.  
(v allegato n.6 Documentazione rilasciata dal Comune di Potenza)

**Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili**

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 15/12/2011 nn.17061/13336 a favore della Banca Monte Paschi di Siena contro
  - o La società Ente [REDACTED] relativamente alla piena proprietà degli immobili in Tito foglio 14 part. 593 da cui derivano gli immobili sopra decripti.
  - o [REDACTED] relativamente alla quota della piena proprietà dell'intero degli immobili in Potenza foglio 73 particelle 555 sub 3,5 e 6;
  - o [REDACTED] relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà dell'intero degli immobili in Potenza foglio 73 particelle 554, 556 e 584.
- Trascrizione di ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del 1/2/2011 nn 4583/472 a favore della Banca Monte Paschi di Siena contro
  - o L [REDACTED] relativamente alla piena proprietà degli immobili in Tito foglio 14 part. 593 da cui derivano gli immobili sopra decripti.
  - o [REDACTED] relativamente alla quota della piena proprietà dell'intero degli immobili in Potenza foglio 73 particelle 555 sub 3,5 e 6;
  - o [REDACTED] relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà dell'intero degli immobili in Potenza foglio 73 particelle 554, 556 e 584.

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare esattoriale del 25/08/2010 nn. 15115/11321 a favore Equitalia Basilicata S.p.A. contro la società Ente [REDACTED] r.l. relativamente alla piena proprietà degli immobili in Tito foglio 14 part. 593 da cui derivano gli immobili sopra descritti.
- Iscrizione di ipoteca legale immobiliare esattoriale del 23/02/2010 nn 3385/438 a favore Equitalia Basilicata S.p.A. contro la società Ente [REDACTED] relativamente alla piena proprietà degli immobili in Tito foglio 14 part. 593 da cui derivano gli immobili sopra descritti.
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 26/10/2007 nn 23434/6322 a favore [REDACTED] S.p.A. contro la società Ente [REDACTED] cata s.r.l. relativamente alla piena proprietà degli immobili in Tito foglio 14 part. 593 da cui derivano gli immobili sopra descritti.
- Ipoteca di rinnovazione d'ipoteca iscritta il 20/12/2006 nn 27385/7665 a favore [REDACTED] BASILICATA DI CREDITO PER IL FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE ALLE MEDIE E PICCOLE IMPRESE DELLA BASILICATA contro la società M [REDACTED] RL, relativamente alla piena proprietà degli immobili in Tito foglio 14 part. 593 da cui derivano gli immobili sopra descritti.
- Sentenza dichiarativa di fallimento contro la società [REDACTED] ritta il 2/2/2002 ai nn. 5554/4878 a favore di [REDACTED] bri relativamente alla piena proprietà degli immobili in Tito foglio 14 part. 593 da cui derivano gli immobili sopra descritti.
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 18/10/1996 nn.12888/11423 a favore del [REDACTED] del SUD contro la società [REDACTED] relativamente alla piena proprietà degli immobili in Tito foglio 14 part. 593 da cui derivano gli immobili sopra descritti
- Iscrizione di ipoteca volontaria (rinnovata con il citato art. 7665 del 20/12/2006) del 27/12/1986 nn 15444/812 a favore [REDACTED] ISTITUTO DELLA BASILICATA DI CREDITO PER IL FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE ALLE MEDIE E PICCOLE IMPRESE DELLA BASILICATA contro la società [REDACTED] relativamente alla piena proprietà degli immobili in Tito foglio 14 part. 593 da cui derivano gli immobili sopra descritti

**Riferisca la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistico previsto dalla vigente normativa (in caso di immobile parzialmente abusivo il CTU determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione; nel caso di immobile totalmente abusivo il CTU determini il valore di stima tenendo conto dell'area di sedime, detraendo il costo di demolizione; in caso di abusi condonabili dica il CTU lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria;**

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Potenza, come si evince dal C.D.U., è emerso che secondo i vigenti regolamenti:

- Gli immobili siti in alla località contrada Bandito, riportato nel N.C.E.U. del comune di Potenza al foglio 73, sono stati realizzati con concessione edilizia n.381/1993 a nome di [REDACTED]. Si precisa, altresì, che non è stato possibile confrontare lo stato attuale dell'immobile con il corrisponde a quello progettato ed autorizzato con C.E., poiché nonostante le accurate ricerche

all'uopo eseguite dal personale predisposto, risultano introvabile copia della C.E. (allegato 6 documentazione rilasciata dal Comune di Potenza)

- Si rileva, inoltre, che in data 01/03/1995, è stata depositata, presso gli uffici competenti del comune di Potenza a nome di [REDACTED] arò, richiesta di sanatoria per gli abusi edilizi eseguiti in difformità della C.E. per una superficie di 183,33 mq.
- Dall'abuso edilizio indicato in sanatoria è stata individuata e calcolata un oblazione di L. 16.829.000 con un anticipazione di L.400.000 versata in data 31/12/1994.

Ciò nonostante la documentazione da integrare alla domanda di condono edilizio non è stata ad oggi evasa secondo le modalità indicate nella notifica a mezzo messo comunale del 24/03/2005.

Per gli immobili sopra indicati non sono stati prodotti dal competente Ufficio Tecnico certificato di agibilità/abitabilità.

Si precisa, altresì, dal certificato di destinazione urbanistico gli immobili al foglio 73 part.IIe 556-554, ricadono in territorio aperto extraurbano e che i suddetti immobili sono stati già asserviti ai fine dei calcoli volumetrici, soggette alla norme generali per l'ambito extraurbano art.53-54-59 e 61. (v. allegato documentazione comune di Potenza)

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Tito, è emerso che secondo i vigenti regolamenti:

- Gli immobili siti in alla località contrada Santa Loja , riportato nel N.C.E.U. del comune di Potenza al foglio 14, sono stati realizzati con concessione edilizia n.776/1986 a nome di [REDACTED] s.r.l. ove è stato realizzato il capannone principale ovvero il capannone grande adibito a sali polifunzionale ente fieristico, il laboratorio, la palazzina uffici, il fabbricato alloggio custode e [REDACTED].
- Con successivo rilascio di permesso a costruire in sanatoria del 9/12/1999 n.7602/1999, è stato realizzato parte del capannone adibito attualmente a sala eventi e ristorazione.
- La struttura del capannone attualmente utilizzato a sala eventi polifunzionali teatri, cinematografi è stata realizzata con successivo permesso a costruire in sanatoria n.3113/2008 del 30/10/2008.
- Con permesso di costruire n.1164 del 19/10/2011 sono stati eseguiti i lavori per il cambio di destinazione d'uso dei due capannoni prima indicati a sala polifunzionale - convegni e di attività ludiche con annessi servizi ricadenti nella proprietà [REDACTED].
- Per gli immobili sopra indicati sono rilasciati dal competente Ufficio Tecnico certificato di abitabilità in data 26/09/1993 e agibilità rilasciato in data 10/07/2012.

(V. allegato 14 verbali di sopralluogo, allegato 5 documentazione rilasciata dal Comune di Tito, allegato 6 documentazione rilasciata dal Comune di Potenza).

**Determini il valore del bene pignorato con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copia di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);**

Per individuare il valore degli immobili oggetto nella presente stima, si è proceduto alla valutazione dei beni con la stima sintetica che deriva da un criterio di stima comparativo; una volta esaminato il bene da stimare si confronta con altri beni simili ubicati nella stessa zona tenendo, ovviamente, in debito conto dello stato di vetustà delle stesse, dello stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno

lievitare o decrescere gli stessi prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

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

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

Si precisa, altresì, che i prezzi degli immobili e le compravendite con riferimento al momento attuale, hanno subito una flessione senza precedenti.

Il mercato immobiliare ha subito una brusca frenata comportando un crollo significativo delle compravendite residenziali con conseguenza svalutazione del valore degli immobili rispetto agli anni passati.

Alla forte dinamica recessiva è seguito anche il crollo delle domande di mutuo ed un aumento dei tempi di vendita degli immobili, definito dagli esperti del settore senza precedenti.

Fatte, queste doverose premesse, e fissati i valori unitari ai beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di fissare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene, a conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per gli immobili oggetto di perizia ubicati nel Comune di Tito, il più probabile valore di mercato individuato come dal seguente schema:

Tabella 4

Descrizione cespiti	Prezzo unitario €/mq
Lastrico solare	€ 30
Sale polifunzionali	€ 500
Laboratorio piano terra	€ 400
Vani accessori	€ 270
Locali uffici	€ 550
Locali alloggio custode	€ 500

Per gli immobili ubicati nel Comune di Potenza, il più probabile valore di mercato individuato come dal seguente schema:

Tabella 5

Descrizione cespiti	Prezzo unitario €/mq
Abitazione	€ 1.000,00
Magazzino	€ 400,00
Fabbricato in corso di costruzione	€ 350,00
Corti, Cortili, Giardini e aree di pertinenza ai vani principali	€ 100,00

Detti valori per una corretta valutazione sono stati, inoltre, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. (Vedi allegato 13 Elementi di riscontro)

Quindi moltiplicando il prezzo unitario del bene come sopra indicato nelle tabelle 4 e 5, per la corrispondente superficie commerciale calcolata nella tabella 1 a pag.12 (superficie commerciale dei beni pignorati in Tito) e tabella 3 a pag. 18 (superficie commerciale dei beni pignorati in Potenza), si ottiene il suo giusto valore di mercato.

**VALORE DI MERCATO DEL BENE = superficie commerciale (mq) X prezzo unitario (€/mq)**

Nella seguente tabella è stato riportato la una sintetica tabella del calcolo di quanto prima esposto:

Tabella 6

N.	DESCRIZIONE CESPITI PIGNORATI	Totale superficie commerciale mq	Valore €/mq	Totale Valore Complessivo €
1	Sala polifunzionale ente fieristico + cabina gas metano Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub. 6 (piano terra + piazzale)	3.953	€ 500,00	€ 1.976.262,00
2	Sala eventi polifunzionali teatri, cinematografi, concerti e spettacoli Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 2 (piano terra + piazzale)	1.767	€ 500,00	€ 883.484,00
3	Sala di esposizione - Uffici piano terra, primo e secondo Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 7 (piano terra + piano primo+piano terzo+ piazzale)	866	€ 550,00	€ 476.102,00
4	Laboratorio Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 4 (piano terra + tettoia+ piazzale)	3.368	€ 400,00	€ 1.347.352,00
5	Lastrico solare Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 5 (piano 4)	1.646	€ 30,00	€ 49.380,00
6	Centrale Enel Comune di Tito foglio 14 particelle 1426 sub. 1 (piano terra + corte)	4	€ 270,00	€ 1.186,92
	Deposito Comune di Tito foglio 14 particelle 1247 sub. 1 , 1426 sub 2 (piano terra)	2	€ 270,00	€ 600,48
	Centrale termica Comune di Tito foglio 14 particelle 1247 sub. 2, 1426 sub 3 (piano terra)	6	€ 270,00	€ 1.674,00
	Alloggio custode Comune di Tito foglio 14 particelle 1247 sub. 3 , 1426 sub 4 (piano terra+ corte+ piano primo )	154	€ 500,00	€ 77.200,00
7	Recinzione lato ovest che delimita il compendio pignorato in catasto Comune di Tito foglio 14 particella 1425	50	€ 30,00	€ 1.497,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO BENI IN TITO:</b>				<b>€ 4.814.738,40</b>
8	Abitazione tipo civile piano T Comune di Potenza foglio 73 particelle 555 sub 3	338	€ 1.000,00	€ 337.726,00
9	Abitazione tipo civile piano T1+ terrazzi + balconi + scale Comune di Potenza foglio 73 particelle 555 sub 5	182	€ 1.000,00	€ 182.278,00
10	Magazzino + locali deposito + porticato Comune di Potenza foglio 73 particelle 555 sub 6	157	€ 400,00	€ 62.800,00
11	Fabbricato in corso di costruzione Comune di Potenza foglio 73 particelle 584	54	€ 350,00	€ 18.905,25
12	Corti e Cortili, Giardini e aree Comune di Potenza foglio 73 particelle 554/556	439	€ 100,00	€ 43.890,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO BENI IN POTENZA:</b>				<b>€ 645.599,25</b>
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO BENI IN TITO + POTENZA:</b>				<b>€ 5.460.337,65</b>

In definitiva il valore complessivo del compendio pignorato in Tito è di € 4.814.738,40, che si arrotonda a  
**€ 4.814.738,00**

Il valore complessivo del compendio pignorato in Potenza è di € 645.599,25, che si arrotonda a  
**€ 645.599,00**

Il valore complessivo del compendio pignorato in Tito e Potenza è di € 5.460.337,65, che si arrotonda a  
**€ 5.460.337,00**

**In caso di beni pignorati pro quota, individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'interro:**

1. La quota pignorata per il compendio, pignorato in Tito, alla Contrada S. Aloja i, per attività industriali, piano T-1-2, riportati nel N.C.E.U. al foglio 14 particelle 593 sub.6, 593 sub2,593 sub4, 593 sub5, 1426 sub 1, 1426 sub 2, 1426 sub3, 1427 sub1, 1427 sub2, 1427sub3 e 1427 sub4 , part. 1425 è paria **1000/1000**;

2. La quota pignorata per il compendio, pignorato in Potenza, alla contrada Bandito riportati nel N.C.E.U. al foglio 73 particella 554, 556 e il fabbricato in corso di costruzione particella 584 è pari a **500/1000**.
3. La quota pignorata per il compendio, pignorato in Potenza, alla contrada Bandito riportati nel N.C.E.U. al foglio 73 particella 555 sub3, 555 sub5, 555 sub 6 1425 è pari a **1000/1000**;

Quindi moltiplicando il valore di mercato del bene come sopra indicato nelle tabella 6, per la corrispondente quota pignorata, si ottiene il valore della quota pignorata.

Nella seguente tabella per ciascun bene pignorato è stato riportato il calcolo di quanto sopra esposto

Tabella 7

N.	DESCRIZIONE CESPITI PIGNORATI	Totale Valore €	Quota pignorata	Totale Valore pignorato €
1	Sala polifunzionale ente fieristico + cabina gas metano Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub. 6 (piano terra + piazzale)	€ 1.976.262,00	1000/1000	€ 1.976.262,00
2	Sala eventi polifunzionali teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 2 (piano terra + piazzale)	€ 883.484,00	1000/1000	€ 883.484,00
3	Sala di esposizione - Uffici piano terra, primo e secondo Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 7 (piano terra + piano primo+piano terzo+ piazzale)	€ 476.102,00	1000/1000	€ 476.102,00
4	Laboratorio Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 4 (piano terra + tettoia+ piazzale)	€ 1.347.352,00	1000/1000	€ 1.347.352,00
5	Lastrico solare Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 5 (piano 4)	€ 49.380,00	1000/1000	€ 49.380,00
6	Centrale Enel Comune di Tito foglio 14 particelle 1426 sub1 (piano terra + corte)	€ 1.186,92	1000/1000	€ 1.186,92
	Deposito Comune di Tito foglio 14 particelle 1247 sub1 1426 sub 2 (piano terra)	€ 600,48	1000/1000	€ 600,48
	Centrale termica Comune di Tito foglio 14 particelle 1247 sub2, 1426 sub 3 (piano terra)	€ 1.674,00	1000/1000	€ 1.674,00
	Alloggio custode Comune di Tito foglio 14 particelle 1247 sub. 3, 1426 sub 4 (piano terra+ corte+ piano primo)	€ 77.200,00	1000/1000	€ 77.200,00
7	Recinzione lato ovest che delimita il compendio pignorato in catasto Comune di Tito foglio 14 particella 1425	€ 1.497,00	1000/1000	€ 1.497,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA DEI BENI IN TITO:</b>				<b>€ 4.814.738,40</b>
8	Abitazione tipo civile piano T Comune di Potenza foglio 73 particelle 555 sub 3	€ 337.726,00	1000/1000	€ 337.726,00
9	Abitazione tipo civile piano T1+ terrazzi + balconi + scale Comune di Potenza foglio 73 particelle 555 sub 5	€ 182.278,00	1000/1000	€ 182.278,00
10	Magazzino + locali deposito + porticato Comune di Potenza foglio 73 particelle 555 sub 6	€ 62.800,00	1000/1000	€ 62.800,00
11	Fabbricato in corso di costruzione Comune di Potenza foglio 73 particelle 584	€ 18.905,25	500/1000	€ 9.452,63
12	Corti e Cortili, Giardini e aree Comune di Potenza foglio 73 particelle 554/556	€ 43.890,00	500/1000	€ 21.945,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA DEI BENI IN POTENZA:</b>				<b>€ 614.201,63</b>
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA DEI BENI IN TITO + POTENZA:</b>				<b>€ 5.428.940,03</b>

In definitiva il valore complessivo della quota pignorata in Tito è di € 4.814.738,40, che si arrotonda a

**€ 4.814.738,00**

Il valore complessivo della quota pignorata in Potenza è di € 614.201,63, che si arrotonda a

**€ 614.202,00**

Il valore complessivo della quota pignorata in Tito e Potenza è di € 5.428.940,03, che si arrotonda a

**€ 5.428.940,00**

**Per l'ipotesi in cui beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere allocato l'immobile pignorato;**

Preliminarmente si riferisce che gli immobili pignorati in Tito sono ubicati in una posizione centralissima e di forte passaggio, mentre gli immobili pignorati in Potenza sono situati in una zona extraurbana.

Dall'analisi delle quotazioni dei canoni medi, considerando le rispettive zone ove sono ubicati i beni, nonché valutando lo stato di vetustà degli stessi, lo stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere i prezzi con i quali mediamente sono locati immobili simili, è emerso che il canone equo e giusto è da determinarsi dalla capitalizzazione del valore di mercato di ciascun bene utilizzando un saggio di capitalizzazione medio del 0,34% che esprime la capacità reddituale rilevabile dalle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

(V. allegato 13 elementi di riscontro).

I valori utilizzati per il calcolo del saggio di capitalizzazione medio (0,34%), sono stati desunti dalle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riferite che nel Comune di Potenza e Tito, nella zona contrada Bandito e alla località Santa Aloja e riportati come da seguente tabella:

Tabella 8

Zona	Valore di mercato		Valori di locazione		Saggio di capitalizzazione		Media saggio di capitalizzazione
Potenza	€ 830	€ 1.000	€ 2,7	€ 3,5	0,33%	0,35%	0,34%
	€ 700	€ 940	€ 1,9	€ 2,8	0,27%	0,30%	
	€ 270	€ 330	€ 1,0	€ 1,3	0,37%	0,39%	
	€ 280	€ 340	€ 1,0	€ 1,3	0,36%	0,38%	
Tito	€ 350	€ 500	€ 1,2	€ 1,8	0,34%	0,36%	0,34%
	€ 350	€ 500	€ 1,2	€ 1,8	0,34%	0,36%	
	€ 350	€ 450	€ 1,0	€ 1,5	0,29%	0,33%	

Dati desunti dalle quotazioni di una banca dati della Banca Dati OMI (Agenzia delle Entrate)

Il valore di mercato di ciascun bene, è stato desunto come nella tabella 7 della pagina precedente, ossia "VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA DEI BENI IN TITO + POTENZA".

Pertanto il valore di locazione pignorato medio mese è quindi determinato moltiplicando il valore di mercato della quota pignorata di ciascun bene, con il saggio medio di capitalizzazione (0,34%) come sopra individuato.

**CANONE MEDIO MESE = valore di mercato pignorata del bene (€) X saggio di capitalizzazione (%)**

Dal calcolo eseguito emerge che il totale valore della quota canone pignorata del complessivo pignorato in Tito è di € 16.370,11 che si arrotonda a

**Totale valore della quota canone = € 16.370,00 (medio mese)**

Il totale valore della quota canone pignorata complessivo in Potenza è di € 2.088,29, che si arrotonda a

**Quota canone pignorata complessivo in Potenza = € 2.088,00 (medio mese)**

Il totale valore della quota canone pignorata in Tito e Potenza è di € 18.458,40, che si arrotonda a

**Quota canone pignorata in Tito e Potenza = € 18.458,00 (medio mese)**

Nella seguente tabella è stato riportato per ciascun bene il calcolo eseguito per la determinazione della quota canone pignorata complessivo in Potenza e Tito:

Geom. Mario Lilliana

Via San Tommaso d'Aquino, 10 - 80138 Napoli

Tel. 081 5510101 - 081 5510102

Tabella 9

N.	DESCRIZIONE	Totale Valore	Saggio di	Canone quota
		quota pignorata	capitalizzazione	pignorata
		€	%	€
1	Sala polifunzionale ente fieristico + cabina gas metano Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub. 6 (piano terra + piazzale)	€ 1.976.262,00	0,34%	€ 6.719,29
2	Sala eventi polifunzionali teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 2 (piano terra + piazzale)	€ 883.484,00	0,34%	€ 3.003,85
3	Sala di esposizione - Uffici piano terra, primo e secondo Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 7 (piano terra + piano primo+piano terzo+ piazzale)	€ 476.102,00	0,34%	€ 1.618,75
4	Laboratorio Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 4 (piano terra + tettoia+ piazzale)	€ 1.347.352,00	0,34%	€ 4.581,00
5	Lastrico solare Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 5 (piano 4)	€ 49.380,00	0,34%	€ 167,89
6	Centrale Enel Comune di Tito foglio 14 particelle 1426 sub. 1 (piano terra + corte)	€ 1.186,92	0,34%	€ 4,04
	Deposito Comune di Tito foglio 14 particelle 1247 sub. 1, 1426 sub 2 (piano terra)	€ 600,48	0,34%	€ 2,04
	Centrale termica Comune di Tito foglio 14 particelle 1247 sub. 2, 1426 sub 3 (piano terra)	€ 1.674,00	0,34%	€ 5,69
	Alloggio custode Comune di Tito foglio 14 particelle 1247 sub. 3, 1426 sub 4 (piano terra+ corte+ piano primo)	€ 77.200,00	0,34%	€ 262,48
7	Recinzione lato ovest che delimita il compendio pignorato in catasto Comune di Tito foglio 14 particella 1425	€ 1.497,00	0,34%	€ 5,09
TOTALE QUOTA CANONE PIGNORATO BENI IN TITO:				€ 16.370,11
8	Abitazione tipo civile piano T Comune di Potenza foglio 73 particelle 555 sub 3	€ 337.726,00	0,34%	€ 1.148,27
9	Abitazione tipo civile piano T1+ terrazzi + balconi + scale Comune di Potenza foglio 73 particelle 555 sub 5	€ 182.278,00	0,34%	€ 619,75
10	Magazzino + locali deposito + porticato Comune di Potenza foglio 73 particelle 555 sub 6	€ 62.800,00	0,34%	€ 213,52
11	Fabbricato in corso di costruzione Comune di Potenza foglio 73 particelle 584	€ 9.452,63	0,34%	€ 32,14
12	Corti e Cortili, Giardini e aree Comune di Potenza foglio 73 particelle 554/556	€ 21.945,00	0,34%	€ 74,61
TOTALE QUOTA CANONE PIGNORATO BENI IN POTENZA:				€ 2.088,29
TOTALE QUOTA CANONE PIGNORATO BENI IN TITO + POTENZA:				€ 18.458,40

dica il CTU se l'immobile pignorato risulti munito di certificazione energetica tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento del valore di mercato del bene;

Gli immobili pignorati sia in Tito che in Potenza così come riferito dal debitore esecutato Fernando Barbaro, non sono muniti di certificazione energetica.

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili

- I terreni in Potenza al foglio 73 particelle 556 e 554 ricadono nell'ambito extraurbano in territorio aperto, la superficie delle suddette particelle sono state asservite al 100%.

(V allegato n.6 Documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico Comune di Potenza)

Indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati

In caso di beni pignorati pro quota, individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'intero:

Considerata la destinazione d'uso, non che l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione, del Complesso industriale sopra descritto, nonché degli Immobili per civile abitazione, lo stesso è stato da me C.T.U. individuato in QUATTRO LOTTI di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita.

#### 1° LOTTO:

Complesso industriale sito in Tito alla località Santa Loja s.n.c. dislocato su due livelli: piano terra e piano primo; riportato nel N.C.E.U. del Comune di Tito al foglio

- **1000/1000** della proprietà della *Sala polifunzionale ente fieristico + cabina trasformazione gas metano, contrada Santa Loja snc, piano: T; foglio 14, particella 593 sub 6*, Categoria D/8, Rendita €32.774,00; di proprietà E.F.A.B. s.r.l.;

Valore di mercato 1° Lotto: € 1.976.262,00

Quota pignorata 1° Lotto: € 1.976.262,00

Quota canone medio mese pignorato 1° Lotto: € 6.719,00

#### 2° LOTTO:

Complesso industriale sito in Tito alla località Santa Loja s.n.c. dislocato su due livelli: piano terra e piano primo; riportato nel N.C.E.U. del Comune di Tito al foglio

- **1000/1000** della proprietà *Sala eventi polifunzionali teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, arene, parchi giochi, zoosafari, contrada Santa Loja snc, piano: T foglio 14, particella 593 sub 2*, Categoria D/3, Rendita €13.064,00; di proprietà per 1000/1000 E.F.A.B. s.r.l.;

- **1000/1000** della proprietà *Sala di esposizione-Uffici, contrada Santa Loja snc, piano: T; foglio 14, particella 593 sub 7*, Categoria D/8, Rendita €6.800,00; di proprietà per 1000/1000 E.F.A.B. s.r.l.;

- **1000/1000** della proprietà *Laboratorio, contrada Santa Loja snc, piano: T; foglio 14, particella 593 sub 4*, Categoria D/7, Rendita €24.224,00; di proprietà per 1000/1000 E.F.A.B. s.r.l.;

- **1000/1000** della proprietà *Lastrico solare, contrada Santa Loja snc, piano: T; foglio 14, particella 593 sub 5*, Categoria Lastrico solare; di proprietà per 1000/1000 E.F.A.B. s.r.l.;

- **1000/1000** della proprietà *superficiaria* Fabbricato alloggio custode deposito e centrale elettrica adibito a CABINA ENEL, contrada Santa Loja snc, piano: T, foglio 14, particella 1426 sub 1, Categoria D/1, Rendita €72,00; di proprietà per 1000/1000 diritti superficiali per l'area [redacted] P

- **1000/1000** della proprietà *superficiaria* Fabbricato alloggio custode deposito e centrale elettrica adibito a DEPOSITO, contrada Santa Loja snc, piano: T, foglio 14, particella 1426 sub 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 5 mq, Rendita €5,68; di proprietà per 1000/1000 diritti superficiali E.F.A.B. s.r.l., 1000/1000 diritti per l'area [redacted]

- **1000/1000** della proprietà Fabbricato alloggio custode deposito e centrale elettrica (DEPOSITO), contrada Santa Loja snc, piano: T, foglio 14, particella 1427 sub 1, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 3 mq, Rendita € 3,41; di proprietà per 1000/1000 [redacted]

- **1000/1000** della proprietà *superficiaria* Fabbricato alloggio-custode-deposito-centrale elettrica adibito a CENTRALE TERMICA, contrada Santa Loja snc, piano: T foglio 14, particella 1426 sub 3, Categoria D/1, Rendita [redacted]

Rendita € 100,00; di proprietà per 1000/1000 diritti superficaria [redacted] s.r.l., 1000/1000 diritti per l'area [redacted]

- **1000/1000 della proprietà** Fabbricato alloggio-custode-deposito-centrale elettrica adibito a CENTRALE TERMICA, contrada Santa Loja snc, piano: T foglio 14, particella 1427 sub 2, Categoria D/1, Rendita € 20,00; di proprietà per 1000/1000 [redacted]
- **1000/1000 della proprietà** Fabbricato alloggio-custode-deposito-centrale termica adibito ad ALLOGGIO CUSTODE, contrada Santa Loja, piano: T+1 foglio 14, particella 1427 sub 3, Categoria A/2, Calsse 3, Consistenza 1 vano, Rendita € 51,65; di proprietà per 1000/1000 [redacted]
- **1000/1000 della proprietà superficaria** Fabbricato alloggio-custode-deposito-centrale elettrica adibito ad ALLOGGIO CUSTODE, contrada Santa Loja, piano: T+1 foglio 14, particella 1426 sub 4, Categoria A/2, Calsse 3, Consistenza 6,5 vano, Rendita € 335,70; di di proprietà per 1000/1000 diritti superficaria E.F.A.B. s.r.l., 1000/1000 diritti per l'area [redacted] A;
- **1000/1000 della proprietà superficaria** terreno con recinzione che delimita il lato ovest del compendio pignorato, contrada Santa Loja snc, piano: T foglio 14, particella 1425, Categoria area urbana, Consistenza 499 mq; di di proprietà per 1000/1000 diritti superficaria E.F.A.B. s.r.l., 1000/1000 diritti per l'area [redacted]

Valore di mercato 2° Lotto: € 2.838.476,00

Quota pignorata 2° Lotto: € 2.838.476,00

Quota canone medio mese pignorato 2° Lotto: € 16.370,00

### 3° LOTTO:

- **1000/1000 della proprietà** dell'Abitazione tipo civile foglio 73 particella 555 sub5, categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, Rendita € 578,43;
- **500/1000 della proprietà** del fabbricato in corso di costruzione foglio 73 particella 584.

Valore di mercato 3° Lotto: € 201.183,00

Quota pignorata 3° Lotto: € 191.731,00

Quota canone medio mese pignorato 3° Lotto: € 652,00

### 4° LOTTO:

- **1000/1000 della proprietà** dell'Abitazione tipo civile foglio 73 particella 555 sub3, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 15,5 vani, Rendita € 960,61; proprietà [redacted] (esecutato);
- **1000/1000 della proprietà** del Magazzino foglio 73 particella 555 sub6, categoria C/2, Classe 4, Consistenza 134 mq, Rendita € 325,26; proprietà [redacted] (esecutato);
- **500/1000 della proprietà** del Terreno foglio 73, Particella 554, Categoria pascolo, Classe 2, Consistenza 2.053 mq, Reddito Domenicale €1,17; Reddito Agrario €0,95; di proprietà per 1/2 [redacted] (esecutato);
- **500/1000 della proprietà** del Terreno foglio 73, Particella 556, Categoria seminativo, Classe 3, Consistenza 2.336 mq, Reddito Domenicale €1,09; Reddito Agrario €0,84; di proprietà per 1/2 [redacted] (esecutato);

Valore di mercato 4° Lotto: € 444.416,00

Quota pignorata 4° Lotto: € 422.471,00

Quota canone medio mese pignorato 4° Lotto: € 1.436,40

In definitiva per i cespiti pignorati in Tito alla località Santa Loja e in Potenza alla località C/da Bandito il totale:

Valore di mercato 1°+2°+3°+4° Lotto: € 5.460.337,65

Quota pignorata 1°+2°+3°+4° Lotto: € 5.428.940,03

Quota canone medio mese pignorato 1°+2°+3°+4° Lotto: € 18.458,40

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa suddivisa per lotti di tutti i cespiti pignorati:

N.	DESCRIZIONE	Totale Valore di mercato €	Totale quota del pignorato €	Canone Valore pignorato €
1°	Sala polifunzionale ente fieristico + cabina gas metano Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub. 6 (piano terra + piazzale)	€ 1.976.262	€ 1.976.262	€ 6.719
TOTALE VALORE 1° LOTTO		€ 1.976.262	€ 1.976.262	€ 6.719
2°	Sala eventi polifunzionali teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 2 (piano terra + piazzale)	€ 883.484	€ 883.484	€ 3.004
	Sala di esposizione - Uffici piano terra, primo e secondo Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 7 (piano terra + piano primo+piano terzo+ piazzale)	€ 476.102	€ 476.102	€ 1.619
	Laboratorio Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 4 (piano terra + tettoia+ piazzale)	€ 1.347.352	€ 1.347.352	€ 4.581
	Lastrico solare Comune di Tito foglio 14 particella 593 sub 5 (piano 4)	€ 49.380	€ 49.380	€ 168
	Centrale Enel Comune di Tito foglio 14 particelle 1426 sub.1 (piano terra + corte)	€ 1.187	€ 1.187	€ 4
	Deposito Comune di Tito foglio 14 particelle 1247 sub1 , 1426 sub 2 (piano terra)	€ 600	€ 600	€ 2
	Centrale termica Comune di Tito foglio 14 particelle 1247 sub. 2, 1426 sub 3 (piano terra)	€ 1.674	€ 1.674	€ 6
	Alloggio custode Comune di Tito foglio 14 particelle 1247 sub. 3 , 1426 sub 4 (piano terra+ corte+ piano primo)	€ 77.200	€ 77.200	€ 262
Recinzione lato ovest che delimita il compendio pignorato in catasto Comune di Tito foglio 14 particella 1425	€ 1.497	€ 1.497	€ 5	
TOTALE VALORE 2° LOTTO		€ 2.838.476	€ 2.838.476	€ 23.089
3°	Abitazione tipo civile piano T1+ terrazzi + balconi + scale Comune di Potenza foglio 73 particelle 555 sub 5	€ 182.278	€ 182.278	€ 620
	Fabbricato in corso di costruzione Comune di Potenza foglio 73 particelle 584	€ 18.905	€ 9.453	€ 32
TOTALE VALORE 3° LOTTO		€ 201.183	€ 191.731	€ 652
4°	Abitazione tipo civile piano T Comune di Potenza foglio 73 particelle 555 sub 3	€ 337.726	€ 337.726	€ 1.148
	Magazzino + locali deposito + porticato Comune di Potenza foglio 73 particelle 555 sub 6	€ 62.800	€ 62.800	€ 214
	Corti e Cortili, Giardini e aree Comune di Potenza foglio 73 particelle 554/556	€ 43.890	€ 21.945	€ 75
TOTALE VALORE 4° LOTTO		€ 444.416	€ 422.471	€ 1.436
TOTALE VALORE 1+2+3+4° LOTTO		€ 5.460.338	€ 5.428.940	€ 31.897

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e supporto informatico di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: Comune di ubicazione, frazione, via o località, estensione, confini e dati catastali (limitati per i terreni alla partita al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero dei vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero interno);

Vedasi allegati Planimetrie Catastali e schema riepilogativo.

Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnando contestualmente- dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzioni anche di interni

Vedasi allegati stampe fotografiche

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità. Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla, 21 Aprile 2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Gedim Muro Lucania

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it