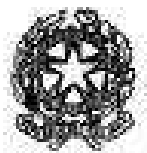




ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE FALLIMENTARE DI POTENZA**

**PROCEDIMENTO N. 1 / 2004**

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Sabino Digregorio**

**COMMISSARIO LIQUIDATORE: Avv. Anna Catale**

**ESPERTO ESTIMATORE C.T.U:**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PERIZIA DI STIMA**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Picerno (Pz), 14.06.2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Il sottoscritto, arch. Cristoforo Pacella, con studio professionale in Picerno (Pz) alla via Santa Lucia n. 11, iscritto all'ordine degli architetti di Potenza con n. 958, nonché iscritto all'albo dei consulenti del Tribunale di Potenza, veniva nominato per il suddetto procedimento – n. 1/04 c.p. - CTU Esperto Stimatore, dall'ill.mo Giudice Dott. Sabino Digregorio, il quale assegnava i quesiti:

**Quesito n.1.** *Identificare gli immobili in oggetto con i precisi ed attuali dati: catastali ed i confini (in numero pari a almeno a tre), e verificare la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (di acquisto, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ecc..), in particolare con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza;*

**Quesito n.2.** *Descrivere sommariamente gli immobili in oggetto, previo accesso e rilievo metrico indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali; Allegare la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché allegare gli elaborati tecnici (planimetrie, ecc..);*

**Quesito n.3.** *Verificare lo stato di possesso degli immobili e indicare se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, di affitto, di comodato, ecc...) che legittima l'occupazione (possesso o detenzione) e la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento;*

**Quesito n.4.** *Accertare l'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, i vincoli di carattere*



artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e della vigente normativa di cui al testo unico approvato con D.Lgs n.490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D.Lgs n. 42/2004 e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici, ecc...) ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione); verificare l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati; altresì verificare se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

**Quesito n.5.** Accertare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**Quesito n.6.** Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n.380. Nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descrivere in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verificare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2) e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi del valore di stima;





**Quesito n.7.** *Determinare il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili similari, ecc..) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc..) Formare lotti separati, qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiose oppure una migliore individuazione dei beni, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto;*

**Quesito n.8.** *Predisporre per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vademecum), consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc..) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti, a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenze, ecc..).*

Quindi preso atto:

- a) dello stato dei luoghi,
- b) della materia del contendere,
- c) dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice,

lo scrivente rassegna la seguente relazione di perizia.





**Quesito n.1.** *Identificare gli immobili in oggetto con i precisi ed attuali dati: catastali ed i confini (in numero pari a almeno a tre), e verificare la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (di acquisto, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ecc..), in particolare con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza.*

Al fine di poter rispondere al "Quesito n. 1", lo scrivente ha proceduto ad effettuare alcune operazioni prodromiche consistenti in:

- Sopralluogo presso i singoli cespiti per la rilevazione dei confini;
- Estrazione delle visure catastali attuali (per soggetto) **(ALLEGATO 1.2)** e storiche **(ALLEGATO 1.1)** presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio;
- Estrazione delle planimetrie catastali e degli estratti di mappa **(ALLEGATO 1.3)** presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

Dalle indagini effettuate è stato possibile identificare catastalmente gli immobili in oggetto che si riportano di seguito:

*Cespite n. 1 – Locale commerciale alla Via Pretoria, n. 139/141*

Il locale commerciale alla via Pretoria n. 139/141 – a seguito di fusione con cambio di destinazione d'uso (n. 87930.1/2014) del 22.12.2014 - risulta essere allibrato al:

Foglio 105, particella 1787, sub 34, Via Pretoria n. 139/141, piano S1/T; di categoria C/1 classe 12, consistenza di 207 mq, rendita di € 6.104,37.

In seguito all'aggiornamento planimetrico del 12.07.2016 (n. 20396.1/2016) il cespite in oggetto è così identificato catastalmente:

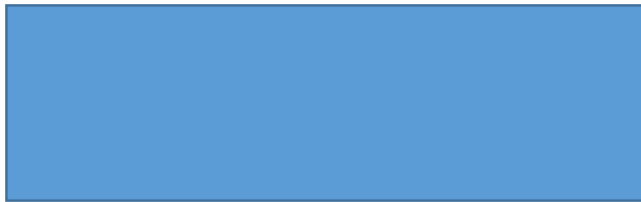
Foglio 105, particella 1787, sub 34, Via Pretoria n. 139/141, piano S1/T; di categoria C/1 classe 12, consistenza di 207 mq, Superficie catastale paria 265 mq, rendita di € 6.104,37.

La particella 1787, sub 34 è stata originata dalla soppressione dei subalterni 3, 4 e 7 allibrati al Foglio 105, particella 1787.

Catastalmente i beni sopra descritti risultano essere intestati ad:

- 
- 





Ad oggi sono ancora presenti in catasto i locali ubicati in Via Picernesi, n. 1 e n. 5 identificati in catasto rispettivamente al:

- Foglio 105, particella 1787 sub 5, categoria C/2, classe 8, consistenza di mq. 17 e rendita di € 77,26.
- Foglio 105, particella 1787 sub 6, categoria C/2, classe 4, consistenza di mq. 39, superficie catastale pari a 101 mq e rendita di € 94,67.

Anche tali beni risultano essere intestati ad:

- [Redacted area]
- [Redacted area]

Dalle verifiche catastali e dal sopralluogo effettuato, il locale di via Pretoria n. 139/141 può dirsi composto non solo dalla fusione dei subalterni nn. 3, 4, e 7 ma anche da quella dei subalterni nn. 5 e 6 che, seppur ancora individuati catastalmente, non sono più censibili come immobili, in quanto anch'essi concorrono alla definizione della particella n. 1787 sub. 34.

Dimostrazione di quanto asserito è data dalla planimetria reperita all'Ufficio Ricostruzione del Comune di Potenza, riportata in allegato alla presente relazione dalla quale si evince la fusione dei subalterni a seguito di progetto di riparazione dell'intero stabile.

**Pertanto, occorre necessariamente rettificare tale situazione dal punto di vista catastale al fine di poter determinare, preliminarmente alla vendita, la rendita effettiva.**

Il locale commerciale di sviluppa su due livelli, Piano Terra e Piano sotto strada, ai quali si accede da un unico ingresso su via Pretoria n. 141. I livelli risultano collegati verticalmente da una scala interna. Al Piano sotto strada è ubicato anche un bagno a servizio dell'immobile.

Il locale commerciale descritto fa parte di un edificio storico di via Pretoria. L'accesso confina a sud con via Pretoria, a est con Via dei Picernesi e a Nord e a Ovest con altre unità immobiliari dell'edificio stesso di cui fa parte.

*Cespite n. 2 – Locale alla Via dei Picernesi, n. 9*

Il locale ubicato alla via dei Picernesi n. 9 risulta essere allibrato al:

Foglio 105, particella 1787 sub 8, categoria C/2, classe 5, consistenza di mq. 66, superficie catastale pari a 93 mq e rendita di € 187,47.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:



-

Secondo quanto riportato dalla relazione notarile del Notaio [redacted] cespite in oggetto è stato trasferito ai Sig.ri [redacted] in virtù di atto di compravendita per notar Antonio Polosa del 3 luglio 1987, registrato a Potenza il 20 luglio 1987 al n. 34/2V e ivi trascritto l'11 settembre 1987 ai nn. 11631/10215.

**E' necessario procedere alla voltura del citato atto di compravendita, ad oggi ancora non avvenuto.**

L'immobile è costituito da due locali al piano interrato collegati da un arco in muratura e vi si accede da una scala in pietra.

Il locale commerciale descritto fa parte di un complesso edilizio storico di via Pretoria. L'accesso confina ad est con Via dei Picernesi, a sud con altra unità immobiliare così come a nord e ad ovest.

#### *Cespite n. 3 - Abitazione alla Via dei Picernesi, n. 21*

Il locale ubicato alla via dei Picernesi n. 21 risulta essere allibrato al:

Foglio 105, particella 314 sub 2, categoria A/5, classe 8, consistenza di n. 1 vano, superficie catastale pari a 37 mq e rendita di € 54,23.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

-

-

Ad oggi l'immobile è accatastato come abitazione ma utilizzato come deposito. **E' necessario procedere alla variazione catastale per adeguarlo alla effettiva destinazione d'uso; variazione ad oggi ancora non avvenuta.**

L'immobile è costituito da un unico locale ubicato al piano primo di un complesso edilizio storico a cui si accede per mezzo di una piccola scala in pietra. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta precario.

Il locale in oggetto è ubicato al Vico dei Picernesi al civico n. 21, posto ad angolo con Via XX Settembre. L'immobile in questione confina a sud con un'altra unità immobiliare, ad est con Vico Picernesi, a nord con Via XX Settembre e ad ovest con un'altra Unità Immobiliare.



*Cespite n. 4 – Abitazione al Largo Achille Rosica, n. 3*

Il locale ubicato a largo Achille Rosica n.3, risulta essere allibrato al:

Foglio 105, particella 50 sub 1, categoria A/5, classe 6, consistenza di n. 1,5 vani e rendita di € 59,65.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

- 
- 



Ad oggi l'immobile è accatastato come abitazione ma utilizzato come deposito. **E' necessario procedere alla variazione catastale per adeguarlo alla effettiva destinazione d'uso; variazione ad oggi ancora non avvenuta. Peraltro, al fine di determinare l'effettiva rendita è necessario accatastare nuovamente l'immobile che ad oggi non è censito in catasto secondo l'attuale conformazione planimetrica.** L'indicazione catastale è quella legata al primo accatastamento degli anni '30. La realizzazione di via IV Novembre, alle spalle dell'accesso, ha determinato una riduzione del numero di vani.

Il locale in oggetto è ubicato in Largo Achille Rosica al civico n. 3. E' posto ad angolo con la traversa di accesso alla via IV Novembre, non distante dalla Via Pretoria.

L'immobile in questione confina a Sud-Ovest con un'altra Unità Immobiliare, a Nord-Est con un'altra Unità Immobiliare, a Nord-Ovest con Via IV Novembre, a Sud-Est con Largo Achille Rosica.

*Cespite n. 5 – Locale magazzino alla Via Plebiscito, n. 19 e alla via Esterna San Giovanni, n. 10*

Il locale ubicato alla via Plebiscito, n. 19 e alla via Esterna San Giovanni, n. 10 risulta essere allibrato al:

- Foglio 105, particella 1858 sub 2, categoria C/2, classe 5, consistenza di 101 mq, superficie catastale pari a 110 mq e rendita di € 286,89;
- Foglio 105, particella 1858 sub 21, categoria C/2, classe 2, consistenza di 51 mq e rendita pari a 89,55 €.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

- 
- 





Ad oggi l'immobile è utilizzato interamente come deposito e risulta essere un'unica unità immobiliare, così come si evince dalla planimetria catastale. **E' necessario procedere alla fusione delle due particelle al fine di determinarne l'effettiva rendita e al fine di adeguare le particelle allo stato di fatto. Si sottolinea inoltre, come si dirà in modo dettagliato nella risposta al quesito specifico, che la fusione delle due particelle deve essere accompagnata ad una revisione planimetrica per diversa distribuzione interna.**

Il locale magazzino è ubicato alla via Plebiscito, n. 19. L'accesso principale è garantito da una rampa di scale che porta al piano interrato di un comparto immobiliare più ampio. L'accesso secondario è ubicato alla Via Esterna San Giovanni, n. 10. L'immobile in questione confina a Sud con Via Plebiscito, ad Est con un'altra Unità Immobiliare, a Nord con Via Esterna San Giovanni e ad Ovest con un'altra Unità Immobiliare.

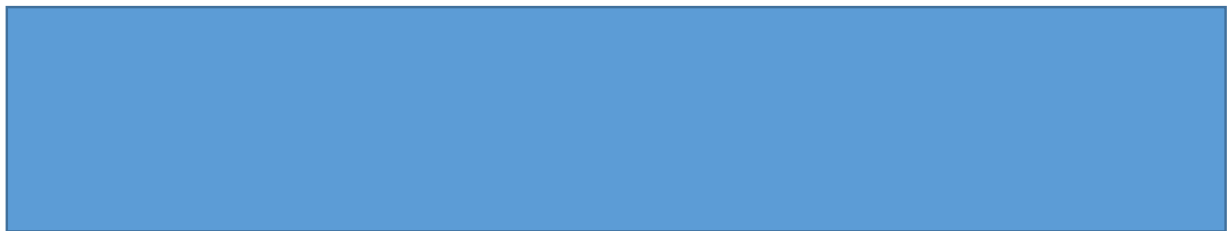
#### *Cespite n. 6 – Abitazione alla Contrada Verderuolo*

L'abitazione ubicata alla Contrada Verderuolo (Via Enna) risulta essere allibrato al:

- Foglio 19, particella 1189, categoria A/3, classe 5, consistenza pari a 5 vani e superficie Catastale uguale a 132 mq comprese aree scoperte (12 mq con esclusione), rendita di € 284,05.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

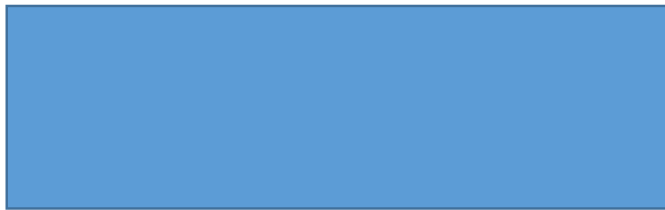
- 
- 
- 



L'immobile è pervenuto nella proprietà dei [redacted] in virtù della successione di [redacted] apertasi il 15 aprile 1992, Ufficio del Registro di Potenza del 15 ottobre 1992 den. 1212 vol. 156 non trascritta con conseguente consolidamento di usufrutto, Ufficio del Registro di Potenza del 18 dicembre 1992, volume 71 den. 97 del 15 ottobre 1992. E' necessario procedere alla correzione catastale.

L'immobile è composto da un corpo di fabbrica a cui è annessa una cantina non riportata in mappa. **Anche per questo è necessario procedere all'accatastamento del cespite onde poterne individuare la rendita.**





I due immobili sono parte di una zona residenziale con la presenza di edifici isolati tutti prospicienti Via Enna. Dal rilievo effettuato è stato possibile apprezzare una modifica dei confini dovuti probabilmente ad uno sconfinamento della proprietà facente capo alla particella 1962. Per sciogliere tale dubbio è necessario procedere con una verifica dei confini attuali rispetto a quelli catastali con idonea strumentazione.

**Si sottolinea inoltre, come si dirà in modo dettagliato nella risposta al quesito specifico, che si dovrà procedere ad una revisione planimetrica per diversa distribuzione interna dell'immobile destinato ad abitazione.**

#### *Cespite n. 7 – Terreno alla Contrada Verderuolo*

Il terreno ubicato alla Contrada Verderuolo risulta essere allibrato al Catasto Terreni:

- Foglio 19, particella 1188, qualità vigneto, classe 3, superficie pari a 3184 mq, reddito domenicale di 11,51 € e reddito agrario pari a 9,04.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

- 
- 



Il terreno confina con il vallone, con Via Enna e con le particelle nn. 299, 1136 e 1959.

#### *Cespite n. 8 – Abitazione al Vico Giuseppe Scalea, n. 14*

L'abitazione ubicata al Vico Giuseppe Scalea, n. 14 risulta essere allibrata al:

- Foglio 105, particella 1052 sub 16, categoria A/2, classe 8, consistenza pari a 7,5 vani e una superficie catastale al lordo delle aree scoperte di 166 mq (157 mq al netto delle aree scoperte) e rendita di € 890,89.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

- 
- 



Si sottolinea, come si dirà in modo dettagliato nella risposta al quesito specifico, che **si dovrà procedere ad una revisione planimetrica per diversa distribuzione interna dell'immobile destinato ad abitazione dovuta ad alcune variazioni della disposizione degli spazi interni.** L'immobile in questione confina a Sud con Via del Popolo, ad Est con





un'altra Unità Immobiliare, a Nord con Via F.lli De Rosa e ad Ovest con un'altra Unità Immobiliare.



*Cespite n. 9 – Abitazione al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12*

L'abitazione ubicata al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12 risulta essere allibrata al:

- Foglio 105, particella 1076 sub 4 (Graffato 1077 sub 6), categoria A/3, classe 6, consistenza pari a 5,5 vani e una superficie catastale pari a 156 mq e rendita di € 369,27.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

- 
- 

La ristrutturazione di parte dell'immobile pone in evidenza alcune variazioni nella disposizione degli ambienti rispetto alle planimetrie catastali. L'immobile è costituito da due unità abitative di cui solo una è stata ristrutturata. **E' necessario anche in questo caso procedere ad una revisione planimetrica per diversa distribuzione interna.**

L'immobile in questione confina a Sud con Via del Popolo, ad Est con un'altra Unità Immobiliare, a nord con Via F.lli Assisi e ad Ovest con un'altra Unità Immobiliare.

*Cespite n. 10 – Abitazione alla Via IV Novembre, n. 42*

L'abitazione ubicata alla Via IV Novembre, n. 42 risulta essere allibrata al:

- Foglio 105, particella 1702 sub 32, categoria A/2, classe 6, consistenza pari a 7,5 vani e una superficie catastale pari a 160 mq (158 mq con esclusione delle superfici scoperte) e rendita di € 639,12.

Catastalmente il bene sopra descritto risulta essere intestato a:

- 

Il rilievo eseguito presso l'immobile in oggetto ha messo in evidenza alcune variazioni nella disposizione degli ambienti rispetto alle planimetrie catastali di riferimento. **E' necessario anche in questo caso procedere ad una revisione planimetrica per diversa distribuzione interna.** L'immobile in questione confina a Nord-Ovest con Via Mazzini, a Sud-Est con Via IV Novembre, a Est e ad Ovest con altre Unità Immobiliari.





*Cespite n. 11 – Abitazione alla Via Scale Rossano, n. 8 e abitazione al Corso Umberto I, n. 1*

Le abitazioni ubicate alla Via Scale Rossano n. 8 e al Corso Umberto I, n. 1 risultano essere allibrate rispettivamente al:

- Foglio 105, particella 1849 sub 5, categoria A/3, classe 7, consistenza pari a 4,5 vani e una superficie catastale pari a 88 mq (87 mq con esclusione delle superfici scoperte) e rendita di € 360,23;
- Foglio 105, particella 1849 sub 9, categoria A/4, classe 6, consistenza pari a 3,5 vani e una superficie catastale pari a 72 mq (71 mq con esclusione delle superfici scoperte) e rendita di € 207,87;

Catastralmente i beni sopra descritti risultano essere intestati a:

- 
- 
- 

A seguito delle riparazioni intervenute post sisma '80 i due subalterni sono stati resi unica unità. **Pertanto, al fine di definire la corretta rendita e l'attuale consistenza, necessita un aggiornamento catastale.**

Anche se non compreso tra i cespiti facenti parte del concordato preventivo, è stato rilevato un deposito ubicato di fronte al cespite oggetto di stima utilizzato dalla famiglia Avena.

L'immobile in questione confina a Nord con un'altra Unità Immobiliare, a Sud con Corso Umberto I, a Est con un'altra Unità Immobiliare, a Ovest con Scale Rossano.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Quesito n.2.** Descrivere sommariamente gli immobili in oggetto, previo accesso e rilievo metrico indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali; Allegare la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché allegare gli elaborati tecnici (planimetrie, ecc..).

*Cespite n. 1 – Locale commerciale alla Via Pretoria, n. 139/141*

L'immobile in oggetto è ubicato alla via Pretoria ai numeri 139-141 ed è attualmente utilizzato come negozio di abbigliamento. I locali di cui è costituito formano parte integrante di un comparto abitativo più ampio che si sviluppa, oltre che su via Pretoria, sull'adiacente vico dei Picernesi ai n. 1, 5, 7.

La disposizione planimetrica si articola su due livelli ossia Piano Terra e Piano Sotto strada - collegati da una scala interna - ai quali si accede da via Pretoria, n. 139.

Ad oggi il Piano Terra che affaccia su via Pretoria è adibito a vendita mentre il Piano Seminterrato è utilizzato quale deposito dei capi di abbigliamento. Sempre al Piano Seminterrato è presente un bagno ed un locale tecnico a servizio degli impianti tecnologici.

La struttura è costituita da muratura in pietrame ed il cespite si presenta in ottimo stato di conservazione generale. Presenta lavori in cartongesso, ottime rifiniture e pavimentazione di buona qualità.

L'attuale conformazione planimetrica è derivata dalle opere di riparazione eseguiti dopo il terremoto del 1980 a seguito delle quali sono state fuse in un unico immobile i diversi subalterni sino ad allora indipendenti. Data l'esposizione a Sud, le vetrine al piano terra garantiscono un'ottima luminosità.





Sono presenti i seguenti impianti tecnologici: riscaldamento, aria condizionata ed impianto elettrico, tutti realizzati recentemente.

Nella tabella seguente si riportano i dati metrici rinvenuti dal rilievo effettuato per l'immobile in oggetto:

| Immobile                                   | Superficie Netta (mq) | Superficie commerciale (mq) | Altezza utile interna (h) |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Via Pretoria, 139/141 – Piano Seminterrato | 120 mq                | 167 mq                      | 3,40 m                    |
| Via Pretoria, 139/141 – Piano Terra        | 145 mq                | 173,93 mq                   | 2,70 m                    |
|                                            | <b>265 mq</b>         | <b>340,93 mq</b>            |                           |

Tabella n.1 -. Quadro riepilogativo del rilievo metrico

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in questione sono stati utilizzati i criteri (coefficienti) definiti da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate che si riportano nelle tabelle seguenti. In rosso sono stati evidenziati i coefficienti utilizzati per il calcolo specifico:

| Superfici principali                                                          |           |                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                   | Incidenza | Annotazioni                                                           |
| <b>Superficie utile netta calpestabile</b>                                    | 100%      |                                                                       |
| <b>Muri perimetrali</b>                                                       | 100%      | Calcolare fino allo spessore max di 50 cm                             |
| <b>Muri perimetrali in comunione</b>                                          | 50%       | Calcolare fino allo spessore max di 25 cm                             |
| <b>Mansarde</b>                                                               | 75%       | Altezza media minima mt 2,40                                          |
| <b>Sottotetti non abitabili</b> (mansarda)                                    | 35%       | Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 |
| <b>Soppalchi abitabili</b> (con finiture analoghe ai vani principali)         | 80%       | Altezza media minima mt 2,40                                          |
| <b>Soppalchi non abitabili</b>                                                | 15%       |                                                                       |
| <b>Verande</b> (con finiture analoghe ai vani principali)                     | 80%       |                                                                       |
| <b>Verande</b> (senza finiture analoghe ai vani principali)                   | 60%       |                                                                       |
| <b>Taverne e Locali seminterrati abitabili</b> (collegati ai vani principali) | 60%       | Altezza media minima mt 2,40                                          |





### Precisazioni

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Tabella n. 2 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

| Superfici di ornamento                                                                                          |           |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                                                     | Incidenza | Annotazioni                                              |
| <b>Balconi e Lastrici solari</b>                                                                                | 25%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| <b>Terrazzi e Logge</b>                                                                                         | 35%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| <b>Terrazzi di attici (a tasca)</b>                                                                             | 40%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| <b>Portici e Patii</b>                                                                                          | 35%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| <b>Corti e Cortili</b>                                                                                          | 10%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%  |
| <b>Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"</b>                                                          | 15%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%  |
| <b>Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"</b>                                                       | 10%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%  |
| <b>Precisazioni</b><br>per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza |           |                                                          |

Tabella n. 3 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

| Superfici vani accessori e parcheggi                                           |           |                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                    | Incidenza | Annotazioni                                             |
| <b>Cantine, Soffitte e Locali accessori</b> (non collegati ai vani principali) | 20%       | Altezza minima di mt 1,50                               |
| <b>Locali accessori</b> (collegati ai vani principali)                         | 35%       | Altezza minima 2,40                                     |
| <b>Locali tecnici</b>                                                          | 15%       | Altezza minima di mt 1,50                               |
| <b>Box</b> (in autorimessa collettiva)                                         | 45%       | Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq |
| <b>Box</b> (non collegato ai vani principali)                                  | 50%       |                                                         |
| <b>Box</b> (collegato ai vani principali)                                      | 60%       |                                                         |
| <b>Posti auto coperti</b> (in autorimessa collettiva)                          | 35%       |                                                         |





|                            |     |  |
|----------------------------|-----|--|
| <b>Posti auto scoperti</b> | 20% |  |
|----------------------------|-----|--|

Tabella n. 4 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici vani accessori e parcheggi

Si allegano alla presente descrizione gli elaborati tecnici (planimetrie dello stato di fatto a seguito di rilievo metrico) **(ALLEGATO 2.1)** e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi **(ALLEGATO 2.2)**.

*Cespite n. 2 – Locale alla Via dei Picernesi, n. 9*

Il locale in oggetto è ubicato al vico dei Picernesi n. 9 ed è a ridosso dell'attività commerciale di via Pretoria ai n. 139- 141 descritta quale cespite n. 1. Utilizzato ad oggi quale deposito prevalentemente di articoli per la casa appartenenti ai germani [REDACTED]

Il cespite è costituito da due ambienti ubicati al piano interrato ai quali si accede tramite una scala in pietra dalla struttura precaria.

Tali ambienti si presentano in pessimo stato di conservazione. Le strutture portanti sono in pietra e il solaio è costituito da elementi lignei. Il rilievo visivo ha fatto emergere la presenza di alcuni puntelli a supporto del solaio di copertura dell'immobile in questione che anch'esso è in condizione di manutenzione mediocre. Ciò lascia presupporre la necessità di dover eseguire con una certa urgenza lavori di consolidamento al fine di poter rendere agibile il cespite. Inoltre, la presenza del solaio di calpestio contro terra, rende l'ambiente completamente insalubre. Anche per porre rimedio a tale situazione si deve intervenire con opere di eliminazione dell'umidità.

Gli impianti tecnologici sono completamente inesistenti ad eccezione di quello elettrico. I serramenti sono in ferro semi arrugginito e l'esposizione ad Est e la ridotta sezione stradale di via dei Picernesi rende la luminosità molto scarsa.

Dal rilievo fatto non risultano modifiche della distribuzione planimetrica interna, ad eccezione di un muro in mattoni realizzato al fine di dividere i due ambienti descritti e originariamente collegati con un arco in pietra.

Nella tabella seguente si riportano i dati metrici rinvenuti dal rilievo effettuato per l'immobile in oggetto:





| Immobile             | Superficie Netta (mq) | Superficie commerciale (mq) | Altezza utile interna (h) |
|----------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Via dei Picernesi, 9 | 80 mq                 | 91,42 mq                    | 4,10 m                    |

Tabella n.5 - Quadro riepilogativo del rilievo metrico

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in questione sono stati utilizzati i criteri (coefficienti) definiti da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate che si riportano nelle tabelle seguenti. In rosso sono stati evidenziati i coefficienti utilizzati per il calcolo specifico:

| Superfici principali                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Incidenza | Annotazioni                                                           |
| <b>Superficie utile netta calpestabile</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | 100%      |                                                                       |
| <b>Muri perimetrali</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 100%      | Calcolare fino allo spessore max di 50 cm                             |
| <b>Muri perimetrali in comunione</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 50%       | Calcolare fino allo spessore max di 25 cm                             |
| <b>Mansarde</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 75%       | Altezza media minima mt 2,40                                          |
| <b>Sottotetti non abitabili</b> (mansarda)                                                                                                                                                                                                                                                                               | 35%       | Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 |
| <b>Soppalchi abitabili</b> (con finiture analoghe ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                                                    | 80%       | Altezza media minima mt 2,40                                          |
| <b>Soppalchi non abitabili</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 15%       |                                                                       |
| <b>Verande</b> (con finiture analoghe ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                                                                | 80%       |                                                                       |
| <b>Verande</b> (senza finiture analoghe ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                                                              | 60%       |                                                                       |
| <b>Taverne e Locali seminterrati abitabili</b> (collegati ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                                            | 60%       | Altezza media minima mt 2,40                                          |
| <b>Precisazioni</b><br>Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%. |           |                                                                       |

Tabella n. 6 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

| Superfici di ornamento           |           |                                                          |
|----------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------|
| Descrizione                      | Incidenza | Annotazioni                                              |
| <b>Balconi e Lastrici solari</b> | 25%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |





|                                                                                                                                        |     |                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------|
| <b>Terrazzi e Logge</b>                                                                                                                | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| <b>Terrazzi di attici</b> (a tasca)                                                                                                    | 40% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| <b>Portici e Patii</b>                                                                                                                 | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| <b>Corti e Cortili</b>                                                                                                                 | 10% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%  |
| <b>Giardini e aree di pertinenza</b> di "appartamento"                                                                                 | 15% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%  |
| <b>Giardini e aree di pertinenza</b> di "ville e villini"                                                                              | 10% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%  |
| <p align="center"><b>Precisazioni</b><br/>per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza</p> |     |                                                          |

Tabella n. 7 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

| Superfici vani accessori e parcheggi                                               |           |                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                        | Incidenza | Annotazioni                                             |
| <b>Cantine, Soffitte e Locali accessori</b> (non collegati ai dei vani principali) | 20%       | Altezza minima di mt 1,50                               |
| <b>Locali accessori</b> (collegati ai dei vani principali)                         | 35%       | Altezza minima 2,40                                     |
| <b>Locali tecnici</b>                                                              | 15%       | Altezza minima di mt 1,50                               |
| <b>Box</b> (in autorimessa collettiva)                                             | 45%       | Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq |
| <b>Box</b> (non collegato ai vani principali)                                      | 50%       |                                                         |
| <b>Box</b> (collegato ai vani principali)                                          | 60%       |                                                         |
| <b>Posti auto coperti</b> (in autorimessa collettiva)                              | 35%       |                                                         |
| <b>Posti auto scoperti</b>                                                         | 20%       |                                                         |

Tabella n. 8 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici vani accessori e parcheggi

Si allegano alla presente descrizione gli elaborati tecnici (planimetrie dello stato di fatto a seguito di rilievo metrico) (**ALLEGATO 2.1**) e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi (**ALLEGATO 2.2**).





*Cespite n. 3 – Abitazione alla Via dei Picernesi, n. 21*

L'immobile è costituito da un singolo locale ubicato al piano rialzato del comparto di appartenenza e vi si accede dal Vico Picernesi, n. 21 tramite una scala in pietra.

L'ambiente interno si presenta in pessimo stato di conservazione.

Le strutture portanti sono in pietra ed esternamente presentano delle rilevanti crepe trasversali. Il solaio in ferro e laterizio è fatiscente.

Gli impianti tecnologici sono assenti fatta eccezione per quello elettrico. La pavimentazione è in battuto di cemento, le finiture sono inesistenti e i telai di porte e finestre, in ferro e legno, sono rovinati. L'immobile è esposto ad Est e l'unica finestra presente non riesce ad illuminare sufficientemente l'ambiente interno.

Dal rilievo visivo si evince che, ad oggi, il cespite in oggetto – accatastato quale abitazione – è utilizzato come deposito per oggettistica per la casa.

Le condizioni statiche e manutentive non ne consentono l'agibilità. L'immobile necessita di gravosi interventi di ristrutturazione onde poter addivenire all'agibilità dello stesso.

Nella tabella seguente si riportano i dati metrici rinvenuti dal rilievo effettuato per l'immobile in oggetto:

| Immobile              | Superficie Netta (mq) | Superficie commerciale (mq) | Altezza utile interna (h) |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Via dei Picernesi, 21 | 42,28 mq              | 52,28 mq                    | 2,70 m                    |

*Tabella n.9 - Quadro riepilogativo del rilievo metrico*

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in questione sono stati utilizzati i criteri (coefficienti) definiti da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate che si riportano nelle tabelle seguenti. In rosso sono stati evidenziati i coefficienti utilizzati per il calcolo specifico:

| Superfici principali                       |           |                                           |
|--------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|
| Descrizione                                | Incidenza | Annotazioni                               |
| <b>Superficie utile netta calpestabile</b> | 100%      |                                           |
| <b>Muri perimetrali</b>                    | 100%      | Calcolare fino allo spessore max di 50 cm |
| <b>Muri perimetrali in comunione</b>       | 50%       | Calcolare fino allo spessore max di 25 cm |





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Mansarde</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 75% | Altezza media minima mt 2,40                                          |
| <b>Sottotetti non abitabili</b> (mansarda)                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 35% | Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 |
| <b>Soppalchi abitabili</b> (con finiture analoghe ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                                                                              | 80% | Altezza media minima mt 2,40                                          |
| <b>Soppalchi non abitabili</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 15% |                                                                       |
| <b>Verande</b> (con finiture analoghe ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 80% |                                                                       |
| <b>Verande</b> (senza finiture analoghe ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 60% |                                                                       |
| <b>Taverne e Locali seminterrati abitabili</b> (collegati ai vani principali)                                                                                                                                                                                                                                                                      | 60% | Altezza media minima mt 2,40                                          |
| <p align="center"><b>Precisazioni</b></p> <p>Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.</p> |     |                                                                       |

Tabella n. 10 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

| Superfici di ornamento                                                                                                                    |           |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                                                                               | Incidenza | Annotazioni                                              |
| <b>Balconi e Lastrici solari</b>                                                                                                          | 25%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| <b>Terrazzi e Logge</b>                                                                                                                   | 35%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| <b>Terrazzi di attici</b> (a tasca)                                                                                                       | 40%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| <b>Portici e Patii</b>                                                                                                                    | 35%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| <b>Corti e Cortili</b>                                                                                                                    | 10%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%  |
| <b>Giardini e aree di pertinenza</b> di "appartamento"                                                                                    | 15%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%  |
| <b>Giardini e aree di pertinenza</b> di "ville e villini"                                                                                 | 10%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%  |
| <p align="center"><b>Precisazioni</b></p> <p>per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza</p> |           |                                                          |

Tabella n. 11 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

