



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

Tabella n. 12 – 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. 4 – Abitazione al Largo Achille Rosica, n. 3

Il locale in oggetto si trova 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. Ad oggi l'immobile è accatastato come abitazione ma utilizzato come deposito; è costituito da un solo locale ubicato al piano terra del comparto immobiliare di appartenenza, sito il Largo Achille Rosica al numero civico 3. Le strutture portanti sono in pietra e il solaio è latero cementizio; l'unico impianto tecnologico presente è quello elettrico.

Il cespite è esposto a Sud in corrispondenza dell'ingresso principale su Largo Achille Rosica ed è dotato di un'unica piccola apertura in legno sul fondo. Lo stato di manutenzione è sufficiente e sono presenti alcuni episodi di umidità agli angoli delle pareti.

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)
Largo Achille Rosica, 3	18,80 mq	25,64 mq	3,05 m

Tabella n.13 - 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
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (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. 14 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

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





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

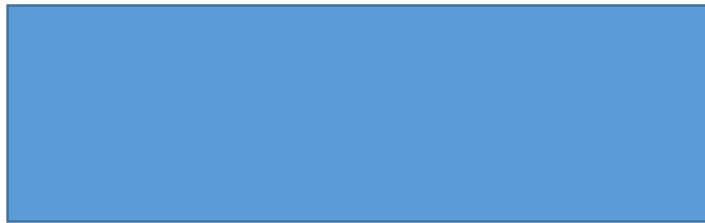
Tabella n. 15 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

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

Tabella n. 16 – 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. 5 – Locale magazzino alla Via Plebiscito, n. 19 e alla via Esterna San Giovanni, n. 10

L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione e manutentivo, la luminosità degli ambienti è pessima nei locali ai quali si accede dalla scala del comparto di via Plebiscito n. 19, mentre va migliorando nel locale che affaccia con un unico ingresso su via Esterna San Giovanni n.10.

Le murature portanti sono in pietrame per quanto riguarda il locale con ingresso da Via Plebiscito. La struttura è a telaio in cemento armato per quanto riguarda il locale il cui accesso è garantito – oltre che dal passaggio interno – da via Esterna San Giovanni, n. 10. Lo stato manutentivo complessivo è mediocre sia per ciò che riguarda gli elementi strutturali (murature e solai) che per quel che riguarda gli impianti idrico- fognario ed elettrico e gli infissi esterni. E' stata rilevata, rispetto a quanto riportato dalle planimetrie catastali, una diversa distribuzione interna dovuta ad alcuni interventi probabilmente successivi al sisma del 1980 delle cui autorizzazioni, all'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza, non risulta traccia.

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 Plebiscito, n. 19 e via Esterna San Giovanni, n. 10	173 mq	208 mq	3,00 m

Tabella n.17 - 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
Superficie utile netta calpestabile	100%	





Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (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. 18 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%





Precisazioni

per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

Tabella n. 19 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

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

Tabella n. 20 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici vani accessori e parcheggi

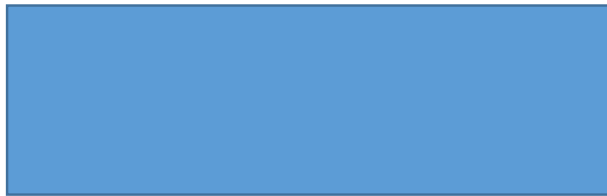
Si allegano alla presente descrizione gli elaborati tecnici (planimetrie dello stato di fatto a seguito di rilievo metrico) **(ALLEGATO 2.1)** e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi **(ALLEGATO 2.2)**.

Cespite n. 6 – Abitazione alla Contrada Verderuolo

L'immobile in oggetto è ubicato in C/da Verderuolo superiore, alla via Enna, zona a destinazione d'uso prevalentemente residenziale della città di Potenza tra via Messina e l'asse di collegamento tra Potenza e Ruoti.

Il cespite è composto di due piani più i locali di sgombero nel sottotetto: il piano terra è parzialmente interrato solo nel lato posteriore, il primo piano e il sottotetto sono completamente fuori terra. La struttura portante è in cemento armato con tramezzature in laterizio e i solai sono il latero- cemento; la copertura è a doppia falda, impermeabilizzata e ricoperta di tegole. Il piano terra presenta un unico ambiente con annesso i servizi igienici e





comunica con il primo piano tramite una scala in cemento armato. Il piano primo è caratterizzato dalla presenza di quattro camere più un bagno e la botola di accesso al locale sottotetto.

L'immobile è esposto a Sud e la distribuzione degli ambienti interni è razionale come la quantità di luce che penetra. Sono presenti, anche se datati, gli impianti elettrico ed idrico-fognante.

La proprietà è recintata sul lato a monte, mentre dei muretti di contenimento in pietrame squadrato delimitano la stradina di accesso in terra battuta; l'immobile è dotato di un porticato pavimentato al piano terra e di una terrazza anch'essa pavimentata poggiante sul muro di contenimento, quest'ultima con affaccio panoramico sulla restante proprietà. Vi è una buona presenza di verde sia nell'area immediatamente prospiciente l'abitazione che nel resto della proprietà.

Sul prospetto laterale sinistro sorge un piccolo locale adibito a cantina con struttura in muratura, ad oggi non accatastato.

Il corpo di fabbrica principale si trova in uno stato di deperimento generale dovuto all'abbandono. Si evidenziano significative lesioni strutturali che, per la loro conformazione fanno pensare ad un cedimento in fondazione. Tali lesioni interessano i solai e il pilastro esterno che, a prima vista, sembra aver subito anche una leggera inclinazione.

Identico stato di fatiscenza si è riscontrato per il locale cantina/deposito.

Anche per questi cespiti, al fine di rendere abitabili gli ambienti, è necessaria una importante azione di recupero edilizio sia dal punto di vista del consolidamento strutturale che architettonico. Anche la parte esterna di pertinenza all'edificio ha necessità di essere recuperata: ne è testimonianza la pavimentazione dissestata del porticato della villa.

Il rilievo ha dato modo di riscontrare anche una incoerenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto in merito ai confini. Come già affermato deve essere verificato un eventuale sconfinamento da parte delle proprietà limitrofe.

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)
C/da Verderuolo –	120,34 mq	130,49 mq	3,10 m





Abitazione			
C/da Verderuolo - Cantina	22,59 mq	4,50 mq	3,00 m
	142,93 mq	134,99 mq	

Tabella n.21 - 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
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (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. 22 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

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





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

Tabella n. 23 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

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

Tabella n. 24 – 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. 7 – Terreno alla Contrada Verderuolo

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

Sul terreno in oggetto è ubicato il cespite n. 6 sopra descritto. Per tutti i dati circa la destinazione d'uso del terreno e i relativi parametri ed indici si rinvia al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione **(ALLEGATO 6.2)**.

Il terreno è pari a 3.184 mq.

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

L'immobile è sito nel vicoletto G. Scalea al n. 10, al quale si accede da un portone attraverso un ampio androne. Il fabbricato è dotato di scale ed ascensore attraverso i quali, si arriva all'ottavo e ultimo piano dello stabile dove è presente l'appartamento in oggetto.

La struttura è in cemento armato e la sua costruzione risale agli inizi degli anni '60.

L'appartamento risulta in buono stato conservativo ed è ben rifinito; tuttavia presenta chiazze di umidità, dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche; l'esposizione a Sud e le ampie finestre e balconi ne garantiscono luminosità e areazione oltre che panoramicità a 360 gradi.

La distribuzione degli ambienti risulta piuttosto funzionale: sono presenti ampie camere da letto dotate di balconi ed una zona giorno composta da un grande salone e una cucina con doppio servizio igienico.

La pavimentazione è in parquet in ogni stanza della casa e si presenta in ottimo stato; gli ambienti atti ai servizi presentano invece pavimento in ceramica. Le pareti sono tinteggiate o presentano finiture in carta da parati; i serramenti sono in buono stato, le finestre sono di legno con doppio infisso.

Gli impianti tecnologici necessari sono tutti presenti: impianto di riscaldamento autonomo, idrico- sanitario ed elettrico. La posizione topografica, l'altezza di piano e l'esposizione ne aumentano il pregio e l'appetibilità commerciale.

La scarsa manutenzione ordinaria dell'intero stabile ha causato infiltrazioni d'acqua meteorica dal tetto con la formazione di muffe e in facciata ha causato il distacco di intonaco dall'intradosso dei balconi. Sono in previsione lavori di manutenzione ordinaria che, ad oggi, non è ancora possibile quantificare.





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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile	Superficie Netta (mq)	Superficie commerciale (mq)	Altezza utile interna (h)
Via G. Scalea, 14	155,77 mq	179,16 mq	3,00 m

Tabella n.25 - 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
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (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. 26 - Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

ASTE
GIUDIZIARIE.it





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

Tabella n. 27 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

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

Tabella n. 28 – 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. 9 – Abitazione al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12

L'immobile è sito nel vicolo F.lli Assisi al n. 12, al quale si accede da un portoncino privato al piano terra, che si compone di un 1,5 vani ed è utilizzato come deposito. Sul fondo vi è una rampa di scale rivestita in marmo che porta al piano primo dove sono disposti gli ambienti principali. L'esposizione è a Sud-Ovest e l'ubicazione in uno dei vicoli tipici del centro storico di Potenza, fa risalire agli anni '40 l'epoca di costruzione; la planimetria catastale del 1987 ne attesta l'ultima ristrutturazione.

Tale ristrutturazione avvenuta utilizzando i fondi della L. n. 219/81 ha interessato solo una parte dell'immobile in oggetto **(ALLEGATO 2.1)**, con il risanamento delle murature portanti e dei solai, la sostituzione degli infissi, una redistribuzione degli ambienti interni, tinteggiatura e sostituzione dei pavimenti. Gli impianti presenti sono quello elettrico, idrico- sanitario e gas.

La parte non ristrutturata versa in pessimo stato di conservazione. Non essendo possibile frazionare il cespite, al fine di poter rendere agibile e fruibile l'intera abitazione, è necessario provvedere ad una importante opera di recupero.

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 F.lli Assisi, n. 12 Piano Primo / Ala ristrutturata	70,00 mq	90,80 mq	2,90 m
Via F.lli Assisi, n. 12 Piano Primo / Ala non ristrutturata	40,13 mq	50,65 mq	3,15 m
Via F.lli Assisi, n. 12 Piano terra	26,74 mq	41 mq	2,85 m
	136,87 mq	178,28 mq	

Tabella n.29 - 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
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (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. 30 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%





Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Tabella n. 31 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

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

Tabella n. 32 – 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. 10 – Abitazione alla Via IV Novembre, n. 42

L'immobile è sito in Via IV Novembre n. 42 al piano quinto di un edificio condominiale che presenta un ingresso dotato di ampio androne, un vano scala con ascensore e una portineria.





L'epoca di costruzione dell'intero fabbricato risale alla fine degli anni '60; tutti gli ambienti sopra descritti presentano delle buone rifiniture e, in generale, l'intero stabile versa in buono stato di conservazione.

All'appartamento si accede attraverso scale o ascensore condominiale: l'interno risulta ben rifinito, l'ampia finestratura e l'altezza del piano (quinto) ne garantiscono un'ottima luminosità ed areazione. Gli affacci dell'abitazione sono panoramici (su Via Mazzini e Viale dell'Unicef) e l'esposizione è a Nord-Est.

La struttura portante in cemento armato e le tramezzature in laterizio sono in buono stato conservativo. Gli impianti tecnologici, elettrico, idrico- sanitario e di riscaldamento sono tutti presenti. L'impianto di riscaldamento, prima centralizzato, è stato reso autonomo, dopo lavori di adeguamento, effettuati nel luglio 2016, con sostituzione della caldaia e apposizione di nuove tubazioni che corrono lungo le pareti a vista. La pavimentazione è in ottimo stato conservativo, l'intera superficie dell'appartamento presenta parquet, ad accezione dei locali adibiti a servizi dove è stata utilizzata la ceramica. E' presente una soffitta ad uso esclusivo. 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 IV Novembre, 42	151,63 mq	163,98 mq	2,95 m

Tabella n.33 - 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
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40





Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (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. 34 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

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

Tabella n. 35 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento





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

Tabella n. 36 – 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)**.

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

L'immobile allo stato di fatto può considerarsi sito in Via Scale Rossano n. 8, come specificato nel quesito n. 1; per entrambi i cespiti è presente un solo accesso in corrispondenza del numero civico alla via sopracitata.

L'epoca di costruzione, desunta dall'accatastamento originario, risale agli anni '40 e l'intero fabbricato risulta essere in buono stato conservativo.

All'appartamento si accede attraverso scale condominiali, senza ascensore: l'interno dell'appartamento è ben rifinito ma presenta macchie di umidità negli ambienti esposti a nord. I balconi, seppur di piccole dimensioni, garantiscono luminosità e areazione, con affacci panoramici, dal piano terzo, su Corso Umberto I, godendo della veduta d'insieme della zona est del capoluogo. L'esposizione è a Sud.

La struttura portante è in pietrame, adeguata sismicamente, dopo il terremoto dell'80; le tramezzature sono in laterizio e di postuma realizzazione, inoltre, la distribuzione degli





ambienti risulta funzionale, considerando che i setti portanti sono stati necessariamente lasciati inalterati.

Gli impianti elettrico, idrico- sanitario e di riscaldamento sono funzionanti e in buone condizioni.

Lo stato della pavimentazione è ottimo, il parquet è presente in tutti gli ambienti, tranne in quelli destinati ai servizi.

Come detto all'interno della risposta al quesito n. 1, è stato rilevato anche un locale deposito, che non risulta essere presente all'interno del concordato preventivo e che, ad oggi, è nella proprietà del Sig. [REDACTED]. Tale immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e risulta essere composto da n. 2 ambienti comunicanti, uno con affaccio sul vano scale (accesso) e l'altro sottostante ad esse.

L'illuminazione del primo ambiente è sufficiente per la presenza di un'ampia superficie finestrata mentre il secondo ambiente è privo di qualsiasi fonte di illuminazione naturale.

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 Scale Rossano, n. 8	145 mq	172,27 mq	3,05 m

Tabella n.37 - 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
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40





		ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (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. 38 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici principali

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

Tabella n. 39 – Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale. Superfici di ornamento

