



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. 40 – 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**).





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.

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

Stato di possesso dell'immobile	
Titolo di occupazione	Ad oggi l'immobile è stato concesso in locazione al Signor [REDACTED] o commerciale. Il contratto fu stipulato in data 30/05/1997 ed è soggetto a tacito rinnovo. Il prezzo della locazione ammonta, come da contratto, a [REDACTED]. Si allega copia del contratto di Locazione (ALLEGATO 3.1)
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/

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

Stato di possesso dell'immobile	
Titolo di occupazione	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/

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

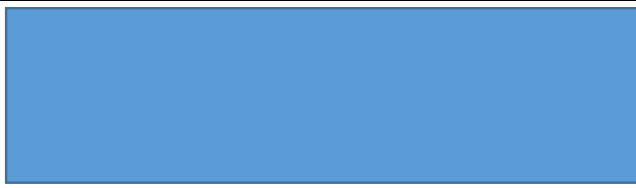
Stato di possesso dell'immobile	
--	--



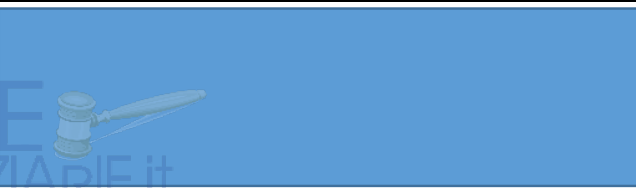


	
Titolo di occupazione	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/

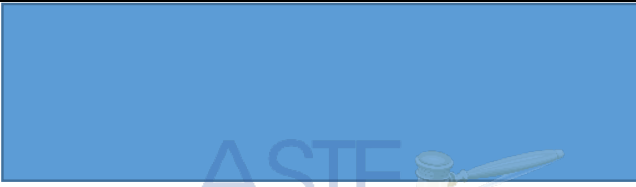
Cespite n. 4 – Abitazione al Largo Achille Rosica, n. 3

 Stato di possesso dell'immobile	
Titolo di occupazione	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/

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

Stato di possesso dell'immobile	
Titolo di occupazione	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/

Cespite n. 6 – Abitazione alla Contrada Verderuolo

Stato di possesso dell'immobile	
Titolo di occupazione	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/



Cespite n. 7 – Terreno alla Contrada Verderuolo

Stato di possesso dell'immobile	
Titolo di occupazione	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/

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

Stato di possesso dell'immobile	
Titolo di occupazione	Ad oggi l'immobile è occupato Non esiste alcun titolo di occupazione.
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	La consistenza del nucleo familiare dell'occupante è la seguente (si rinvia al certificato di famiglia e residenza prodotto in allegato alla presente relazione (ALLEGATO 3.2)):

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

Stato di possesso dell'immobile	
Titolo di occupazione	Ad oggi il cespite risulta essere libero
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	/



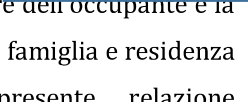


Cespite n. 10 – Abitazione alla Via IV Novembre, n. 42

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Stato di possesso dell'immobile	
Titolo di occupazione	
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	La consistenza del nucleo familiare dell'occupante è la seguente (si rinvia al certificato di famiglia e residenza prodotto in allegato alla presente relazione (ALLEGATO 3.2)): 

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

Stato di possesso dell'immobile	
Titolo di occupazione	Ad oggi l'immobile è occupato da  Non esiste alcun titolo di occupazione 
Consistenza del nucleo familiare dell'occupante	La consistenza del nucleo familiare dell'occupante è la seguente (si rinvia al certificato di famiglia e residenza prodotto in allegato alla presente relazione (ALLEGATO 3.2)): 

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





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 simili (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.

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

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	Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti spese condominiali. Non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
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 simili	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)





Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

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

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	Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti spese condominiali. Non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
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	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

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

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	Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti spese condominiali. Non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
Vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)





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 simili	
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

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

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	Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti spese condominiali. Non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
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 simili	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

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

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	Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti spese condominiali. Non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
---	--



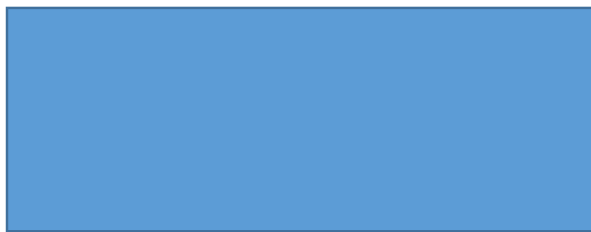


edificatoria dello stesso	
Vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc... ai sensi della previgente normativa di cui agli art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e della vigente normativa di cui al testo unico approvato con D. Lgs n.490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs n. 42/2004 e altri vincoli simili	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

Cespite n. 6 – Abitazione alla Contrada Verderuolo

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	/
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 simili	L'immobile è compreso nella fascia di rispetto di 150 m dei fiumi in quanto il vallone presente in prossimità dell'abitazione a confine con il lotto di pertinenza è censito all'interno del registro delle acque pubbliche (D. Lgs. n. 42/2004).
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico





Cespite n. 7 – Terreno alla Contrada Verderuolo



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	/
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 simili	Il terreno è compreso nella fascia di rispetto di 150 m dei fiumi in quanto il vallone presente in prossimità dell'abitazione a confine con il lotto di pertinenza è censito all'interno del registro delle acque pubbliche (D. Lgs. n. 42/2004). (ALLEGATO 6.2)
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	Dalla certificazione del Dipartimento Politiche Agricole e Forestali della Regione Basilicata (ALLEGATO 4.5) è emerso che il cespite in oggetto è da ritenersi "estraneo" al demanio civico comunale.
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico.

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

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	Dalle informazioni reperite non risultano essere costituito il condominio. Dalle dichiarazioni della Sig.ra [redacted] al fine di provvedere alle pulizie delle scale e al pagamento delle spese di elettricità, i proprietari e gli affittuari degli appartamenti all'interno dello stabile versano una quota mensile pari ad € 50,00. Ad oggi, è in atto una programmazione di interventi di manutenzione ordinaria per cui ancora non è stato definito l'importo.
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	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)





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 simili	
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

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

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	Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti spese condominiali. Non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
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 simili	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

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

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	L'immobile in oggetto risulta appartenere ad un condominio. Dalle dichiarazioni della  la quota versata all'amministratore di condominio è pari ad € 50,00 mensili (quota ridotta a seguito del distacco dell'impianto di riscaldamento). Dalle
--	--





	dichiarazioni non risultano pendenze. Ad oggi non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
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 simili	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o apparentemente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico

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

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	Dalle informazioni reperite non risultano essere costituito il condominio. Dalle dichiarazioni del Sig. [redacted] al fine di provvedere alle pulizie delle scale e al pagamento delle spese di elettricità, i proprietari e gli affittuari degli appartamenti all'interno dello stabile versano una quota mensile pari ad € 50,00. Ad oggi non sono previste spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'intero stabile.
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 simili	Dalle ricerche effettuate presso le Soprintendenze, l'immobile non risulta gravato da alcun tipo di vincolo ex lege (ALLEGATO 4.1)
Esistenza di diritti demaniali o di usi civici, di censo o livello	/
Verificare se i beni immobili ricadono sul suolo	Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale o





demaniale o apparentemente al patrimonio
indisponibile di un ente pubblico ex. Art. 826 C.C.

apparentemente al patrimonio indisponibile di un
ente pubblico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





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*

Rispetto a tale quesito si fa rinvio alla "Relazione notarile dei beni oggetto di concordato preventivo" ai sensi della legge n. 302/1998 ed articolo 567 del c.p.c. (RF. 1/2004) **(ALLEGATO 8.2).**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





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.*

Al fine di poter dare risposta al quesito posto dall'Il.mo Giudice è stata condotta un'attenta ricerca presso lo Sportello Unico per l'Edilizia e l'Ufficio Ricostruzione del comune di Potenza che ha dato i risultati di seguito esposti.

I cespiti in oggetto sono stati realizzati tutti prima del 1967 e quindi sprovvisti di **atto autorizzatorio vigente al tempo della costruzione** (licenza edilizia) e di **certificato di agibilità**.

Rispetto alla finalità della presente relazione, ossia stimare il valore dei cespiti per la successiva vendita, è stato seguito il dettato normativo contenuto nella legge 28 febbraio 1985 n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" che all'art. 40, comma 2, prevede che **per le opere di costruzione iniziate anteriormente al 1° settembre 1967** (data di entrata in vigore della cd. "Legge Ponte"), in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (sia inserita nell'atto stesso o in un documento separato) che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 2 settembre 1967.

Nulla si dice in ordine al certificato di agibilità, che quindi non è condizione contrattuale e/o fattore che incida sulla compravendita.





Dalle verifiche documentali e dai rilievi metrici eseguiti **(ALLEGATO 2.1)** è stato possibile addivenire al seguente quadro:

N. CESPITE	DESCRIZIONE	EPOCA DI COSTRUZIONE	INTERVENTI EDILIZI EFFETTUATI	CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E/O DI COLLAUDO
1	<i>Locale commerciale alla Via Pretoria, n. 139/141</i>	Ante 1 settembre 1967	Riparazione per danni provocati dal Sisma del 1980 (Perizia n. 148) (ALLEGATO 2.1) . Da allora non è intervenuta alcuna modifica sostanziale.	Certificato di ultimazione dei lavori (ALLEGATO 6.1) .
2	<i>Locale alla Via dei Picernesi, n. 9</i>	Ante 1 settembre 1967	Nessun intervento rinveniente dalle ricerche documentali successivo alla realizzazione	/
3	<i>Abitazione alla Via dei Picernesi, n. 21</i>	Ante 1 settembre 1967	Nessun intervento rinveniente dalle ricerche documentali successivo alla realizzazione	/
4	<i>Abitazione al Largo Achille Rosica, n. 3</i>	Ante 1 settembre 1967	Riduzione del numero di vani dovuta alla realizzazione della Via IV novembre. Da allora non è intervenuta alcuna modifica sostanziale.	/
5	<i>Locale magazzino alla Via Plebiscito, n. 19 e alla via Esterna San Giovanni, n. 10</i>	Ante 1 settembre 1967	Riparazione per danni provocati dal Sisma del 1980 ("Ordinanza 80" Perizia n. 595). Rispetto alla planimetria catastale, il rilievo metrico ha messo in evidenza una diversa distribuzione interna. Non avendo potuto avere accesso alla perizia n. 595 perché non presente in archivio e non essendo ascrivibili ai germani [REDACTED] autorizzazione postume agli interventi post sisma 1980 si deve ritenere che la distribuzione interna sia da far risalire proprio agli interventi di riparazione suddetti (ALLEGATO 2.1)	/
6	<i>Abitazione alla Contrada Verderuolo</i>	Ante 1 settembre 1967	Rispetto alle planimetrie catastali rinvenute, è stato possibile apprezzare – dal rilievo metrico – aggiunte e ricostruzioni di tramezzature interne al piano primo per la	/



			creazione di un nuovo vano e la diversa distribuzione delle stanze esistenti. ALLEGATO 2.1)	
8	<i>Abitazione al Vico Giuseppe Scalea, n. 14</i>	Ante 1 settembre 1967	Riparazione per danni provocati dal Sisma del 1980. Rispetto alla planimetria catastale, il rilievo metrico ha messo in evidenza una diversa distribuzione interna. Non avendo potuto avere accesso alle planimetrie allegate alla perizia perché non presenti in archivio e non essendo ascrivibili ai germani [REDACTED] richieste di autorizzazione postume agli interventi post sisma 1980 si deve ritenere che la distribuzione interna sia da far risalire proprio agli interventi di riparazione suddetti (ALLEGATO 2.1) . E' stata rilevata la presenza di una veranda.	/
9	<i>Abitazione al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12</i>	Ante 1 settembre 1967	Riparazione per danni provocati dal Sisma del 1980 (Perizia n. 1211). (ALLEGATO 2.1) Da allora, pur non essendo ascrivibili ai germani [REDACTED] alcuna richiesta autorizzatoria, il rilievo metrico ha fatto rinvenire una diversa distribuzione planimetrica interna.	Certificato di collaudo e di abitabilità in relazione alla parte riparata (ALLEGATO 6.1)
10	<i>Abitazione alla Via IV Novembre, n. 42</i>	Ante 1 settembre 1967	Riparazione per danni provocati dal Sisma del 1980 ("Ordinanza 80" Perizia n. 954). Da allora, pur non essendo ascrivibili ai germani [REDACTED] alcuna richiesta autorizzatoria, il rilievo metrico ha fatto rinvenire una diversa distribuzione planimetrica interna.	/
11	<i>Abitazione alla Via Scale Rossano, n. 8 e abitazione al Corso Umberto I, n. 1</i>	Ante 1 settembre 1967	Riparazione per danni provocati dal Sisma del 1980 (Perizia n. 1344) (ALLEGATO 2.1) . Da allora non è intervenuta alcuna modifica sostanziale.	Certificato di collaudo e di abitabilità in relazione alla parte riparata (ALLEGATO 6.1)



Dal quadro sopra descritto si evince che i cespiti, non presentano problemi di abusi edilizi in quanto dalla data di costruzione ad oggi, gli interventi sostanziali sono stati realizzati in seguito al sisma del 1980. Dalla conclusione delle opere di riparazione ad oggi – come riportato all'interno del quadro – non sono state realizzate opere abusive se non alcune piccole variazioni di distribuzione planimetrica realizzate senza presentare la denuncia di inizio attività che possono essere sanate senza eccessive difficoltà.

La tabella seguente riporta quali sono i cespiti per cui necessita tale attività.

N. CESPITE	DESCRIZIONE	INTERVENTI EDILIZI EFFETTUATI	AUTORIZZAZIONE DA RICHIEDERE	COSTO DELLA PRATICA (PRESUNTIVO)
6	<i>Abitazione alla Contrada Verderuolo</i>	Rispetto alle planimetrie catastali rinvenute, è stato possibile apprezzare – dal rilievo metrico – aggiunte e ricostruzioni di tramezzature interne al piano primo per la creazione di un nuovo vano e la diversa distribuzione delle stanze esistenti. ALLEGATO 2.1)	Scia in sanatoria	3.000,00 €
8	<i>Abitazione al Vico Giuseppe Scalea, n. 14</i>	Riparazione per danni provocati dal Sisma del 1980. Rispetto alla planimetria catastale, il rilievo metrico ha messo in evidenza una diversa distribuzione interna. Non avendo potuto avere accesso alle planimetrie allegate alla perizia perché non presenti in archivio e non essendo ascrivibili ai germani [redacted] richieste di autorizzazione postume agli interventi post sisma 1980 si deve ritenere che la distribuzione interna sia da far risalire proprio agli interventi di riparazione suddetti (ALLEGATO 2.1) . E' stata rilevata la presenza di una veranda.	Scia in sanatoria	3.000,00 €
9	<i>Abitazione al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12</i>	Il rilievo metrico ha fatto rinvenire una diversa distribuzione planimetrica interna.	Scia in sanatoria	3.000,00 €





10	<i>Abitazione alla Via IV Novembre, n. 42</i>	Il rilievo metrico ha fatto rinvenire una diversa distribuzione planimetrica interna.	Scia in sanatoria	3.000,00 €
----	---	---	-------------------	------------

Il problema riscontrato per alcuni cespiti non riguarda il rilascio eventuale del certificato di agibilità ma la mancanza di agibilità sostanziale per cui devono essere previsti, come detto, interventi di recupero (per alcuni) e ristrutturazione edilizia per altri.

Di seguito si riportano i cespiti in questione:

N. CESPITE	DESCRIZIONE	INTERVENTI EDILIZI DA EFFETTUARE AL FINE DI RENDERE AGIBILI GLI IMMOBILI
2	<i>Locale alla Via dei Picernesi, n. 9</i>	Intervento di recupero secondo le indicazioni del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Potenza
3	<i>Abitazione alla Via dei Picernesi, n. 21</i>	Intervento di recupero secondo le indicazioni del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Potenza.
5	<i>Locale magazzino alla Via Plebiscito, n. 19 e alla via Esterna San Giovanni, n. 10</i>	Intervento di ristrutturazione secondo le indicazioni del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Potenza
6	<i>Abitazione alla Contrada Verderuolo</i>	Intervento di ristrutturazione secondo le indicazioni del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Potenza
9	<i>Abitazione al Vicolo Fratelli Assisi, n. 12</i>	Intervento di recupero secondo le indicazioni del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Potenza

Per gli immobili sopra elencati, nella determinazione del loro valore di mercato, si terrà conto dello stato di fatiscenza e si utilizzerà un coefficiente di riduzione tale da poter consentire all'acquirente di trovare conveniente l'acquisto e procedere agli interventi su esposti al fine di poter ottenere il certificato di agibilità.

Il allegato alla relazione (**ALLEGATO 6.2**) si riporta il certificato di destinazione urbanistica del terreno sito in C/da Verderuolo 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.





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.*

Il metodo con cui sarà effettuata la stima nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo, che consente di mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'oggetto della stima. Per la stima dei terreni agricoli saranno utilizzati i prezzi di mercato di terreni di pari coltura applicati nella zona. Per quanto riguarda i fabbricati, si assumerà come valore base il prezzo di vendita al mq di superficie commerciale per beni similari in zona (Quotazioni medie indicative 2016 e OMI - II semestre 2016), corretto in maniera opportuna con coefficienti correttivi definiti di "destinazione" quali quelli legati alle pertinenze, all'età alla qualità e allo stato di manutenzione con la seguente relazione:

$$V_{\text{immobile}} = P_{(\text{€/mq})} \times \text{parametri}$$

Avendo indicato con:

V = Valore dell'immobile

P_(€/mq): Valore di mercato espresso in €/mq della categoria immobiliare di appartenenza in riferimento alle località in cui si trovano gli immobili.

Parametri: i parametri verranno così calcolati per gli immobili:

COEFFICIENTI CORRETTIVI RIFERITI ALL'IMMOBILE	
Coefficiente correttivo	Valore
Tipologia	
Lussuoso	1.15
Medio/Signorile	1.00

