

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ASTE UFFICIO FALLIMENTI
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato Dott. Sabino DIGREGORIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

“LOTTI N. 12-13-14”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA FALLIMENTARE R.F. N° 22/1999

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FALLIMENTO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.: geom. Giuseppe CILLIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giuseppe Cillis

TRIBUNALE FALLIMENTARE
DI POTENZA

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sabino DIGREGORIO

Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedura Fallimentare R.F. n° 22/1999

FALLIMENTO

- PREMESSA

Con decreto di nomina emesso in data 08.11.2018, l'Ill.mo Giudice Dott. Sabino DIGREGORIO nominava il sottoscritto **geom. Giuseppe CILLIS**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n. 2446 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n. 1730, esperto stimatore per la stima degli immobili acquisiti alla procedura in epigrafe;

- CONFERIMENTO DELL'INCARICO ALL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice delegato conferisce all'esperto stimatore il seguente mandato:

QUESITO n. 1): *Identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari almeno a tre) e verifichi 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;*

- RISPOSTA AL QUESITO n. 1: identifichi gli immobili in oggetto.

LOTTO N° 12

- 1) **Terreno** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 353**, qualità seminativo, classe 2, superficie 15 are 67 ca, R.D. euro 3,24, R.A. euro 2,43, confinante a nord con strada vicinale, a ovest con particella 37, a est con particella 354, a sud in parte con particella 421 e in parte con strada comunale;
- 2) **Terreno** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 354**, qualità seminativo, classe 2, superficie 15 are 66 ca, R.D. euro 3,24, R.A. euro 2,43, confinante a nord con particella 39, a ovest con particella 353, a est con particella 416, a sud in parte con particella 419;
- 3) **Terreno** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 416**, qualità seminativo, classe 2, superficie 14 are 70 ca, R.D. euro 3,04, R.A. euro 2,28, confinante a nord con particella 413, a ovest con particella 354, a est con particella 417, a sud in parte con particella 419;
- 4) **Terreno** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 418**, qualità seminativo, classe 2, superficie 47 ca, R.D. euro 0,10, R.A. euro 0,07, confinante a nord con particella 415, a ovest con particella 417, a est, a sud con particella 412;

Si specifica **l'esatta corrispondenza** dei dati indicati nell'atto di acquisto, nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, con le risultanze catastali, con i dati della scheda catastale e mappa catastale.

LOTTO N° 13

- 1) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 4/12, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 362**, qualità seminativo, classe 2, superficie 29 are 35 ca, R.D. euro 6,06, R.A. euro 4,55, confinante a nord con particella 363, a ovest con particella 361, a est con particelle 220-168-170, a sud con particella 169;
- 2) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 4/12, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 363**, qualità seminativo, classe 2, superficie 2 are 43 ca, R.D. euro 0,50, R.A. euro 0,38, confinante a nord con particella 377, a ovest con particella 360, a est con particelle 367-377, a sud con particella 361;
- 3) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 4/12, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 364**, qualità vigneto, classe 2, superficie 19 are 34 ca, R.D. euro 14,48, R.A. euro 8,49, confinante a nord con particelle 365-366-373, a ovest con particella 367, a est con particelle 164-165, a sud con particella 166;
- 4) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 4/12, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 365**, qualità vigneto, classe 2, superficie 12 ca, R.D. euro 0,09, R.A. euro 0,05, confinante a nord con particella 369, a ovest con particella 366, a est, a sud con particella 364;
- 5) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 4/12, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 366**, qualità vigneto, classe 2, superficie 18 ca, R.D. euro 0,13, R.A. euro 0,08, confinante a nord con particella 369, a ovest con particella 367, a est con particella 365, a sud con particella 364;
- 6) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 4/12, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 367**, qualità vigneto, classe 2, superficie 9 are 67 ca, R.D. euro 7,24, R.A. euro 4,25, confinante a nord con particella 377, a ovest con particella 363, a est con particella 364, a sud con particelle 167-220;
- 7) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 368**, qualità vigneto, classe 2, superficie 23 are 72 ca, R.D. euro 4,90, R.A. euro 3,68, confinante a nord con particelle 333-402, a ovest con particella 498, a est in parte con strada privata e in parte con Via Appia, a sud con particella 370;
- 8) **Terreno (strada di accesso privata)** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 369**, qualità seminativo, classe 2, superficie 22 are 50 ca, R.D. euro 4,65, R.A. euro 3,49, confinante a nord con particelle 368-498, a ovest con particelle 380-516, a est con particelle 370-372, a sud con particelle 364-377;
- 9) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 372**, qualità seminativo, classe 2, superficie 14 are 49 ca, R.D. euro 2,99, R.A. euro 2,25, confinante a nord con particella 370, a ovest con particella 369, a est con particella 164, a sud con particella 374;
- 10) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 374**, qualità seminativo, classe 2, superficie 13 are 48 ca, R.D. euro

2,78 R.A. euro 2,09, confinante a nord con particella 372, a ovest con particella 378, a est con particella 369, a sud con particella 364;

- 11) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 376**, qualità seminativo, classe 2, superficie 32 ca, R.D. euro 0,07 R.A. euro 0,05, confinante a nord con particella 340, a ovest con particella 369, a est con particella 373, a sud con particella 365;
- 12) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 377**, qualità seminativo, classe 2, superficie 15 are 64 ca, R.D. euro 3,23 R.A. euro 2,42, confinante a nord con particella 369, a ovest con particella 516, a est con particella 364, a sud con particella 367;
- 13) **Terreno (vasca di raccolta acqua)** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 378**, qualità seminativo, classe 2, superficie 5 are 52 ca, R.D. euro 1,14 R.A. euro 0,86, confinante a nord, a ovest, a est, a sud con particella 369;
- 14) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 380**, qualità seminativo, classe 2, superficie 5 are 78 ca, R.D. euro 1,19 R.A. euro 0,90, confinante a nord con particella 498, a ovest, a est, a sud con particella 369;
- 15) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 498**, qualità seminativo, classe 2, superficie 16 are 17 ca, R.D. euro 3,34 R.A. euro 2,51, confinante a nord con particella 333, a ovest con particella 499, a est con particella 368, a sud con particella 369;
- 16) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 500**, qualità seminativo, classe 2, superficie 88 ca, R.D. euro 0,18 R.A. euro 0,14, confinante a nord con strada comunale, a ovest con particella 501, a est con particella 333, a sud con particella 499;
- 17) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 516**, qualità seminativo, classe 2, superficie 26 are 49 ca, R.D. euro 5,47 R.A. euro 4,10, confinante a nord, a est con particella 369, a ovest con strada comunale, a sud con particella 377;
- 18) **Terreno (area occupata da fabbricato demolito)** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 517**, qualità area rurale, superficie 53 ca, confinante a nord, a ovest, a est, a sud con particella 516;
- 19) **Locali deposito** per i diritti di proprietà per la quota di 664/1000, censiti in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 373**, categoria C/2, classe 3, consistenza 34 mq., rendita € 35,12, confinante a nord, a ovest con particella 369, a est con particella 364, a sud con particella 374.
- 20) **Locale deposito (ex piscina)** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 340**, categoria C/2, classe 2, consistenza 97 mq., rendita € 85,16, confinante a nord con particella 376, a ovest con particella 369, a est con particella 374, a sud con particella 369.
- 21) **Abitazione con annessi depositi** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censiti in Catasto Fabbricati come segue:

- **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 338 sub. 1**, categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq., rendita € 8,26, confinante a nord, a est, a sud con particella 369, a ovest con sub. 2;
- **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 338 sub. 2**, categoria C/2, classe 3, consistenza 15 mq., rendita € 15,49, confinante a nord con sub. 5, a ovest con sub. 3, a sud, a est con particella 369;
- **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 338 sub. 3**, categoria C/2, classe 3, consistenza 16 mq., rendita € 16,53, confinante a nord, a ovest con sub. 4, a est con sub. 2, a sud con particella 369;
- **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 338 sub. 4**, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq., rendita € 18,59, confinante a nord, a est con sub. 5, a ovest con particella 380, a sud con particella 369;
- **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 338 sub. 5**, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq., rendita € 12,39, confinante a nord con particella 380, a ovest con sub. 4, a est con particella 369, a sud con sub. 2 e sub. 3;
- **Comune di Ruoti - foglio 21 particelle graffate 338 sub. 6 - part. 339**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 204,52, confinante a nord, a ovest con particella 380, a est, a sud con particella 369;

22) **Locale garage** per i diritti di proprietà per la quota di 664/1000, censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 381**, categoria C/6, classe 3, consistenza 47 mq., rendita € 72,82, confinante a nord, a ovest, a est, a sud con particella 380;

Si specifica **l'esatta corrispondenza** dei dati indicati negli atti di acquisto, nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, con le risultanze catastali, con i dati delle schede catastali e mappa catastale.

Si segnala altresì che, per tali immobili, non risulta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità.

LOTTO N° 14

1) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 383**, qualità seminativo, classe 2, superficie 57 ca, R.D. euro 0,12, R.A. euro 0,09, confinante a nord e a ovest con strada comunale, a est con particella 402, a sud con particella 333;

Si specifica **l'esatta corrispondenza** dei dati indicati nell'atto di acquisto, nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, con le risultanze catastali, con i dati della scheda catastale e mappa catastale.

Si segnala altresì che, per tale immobile, non risulta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità.

QUESITO n. 2): *Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne 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 eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali;*
alleggi la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché alleggi gli elaborati tecnici (planimetrie, ecc.);

- RISPOSTA AL QUESITO n. 2: descriva sommariamente gli immobili in oggetto.

Il sottoscritto proseguiva le attività peritali nei giorni 15/06/2019 - 14/09/2019 - 02/11/2019, effettuando l'accesso presso i terreni ed i fabbricati, alla presenza del Curatore. Veniva quindi eseguita la ricognizione dei suddetti terreni e l'ispezione delle suddette unità immobiliari, prendendo atto della loro consistenza ed effettuando rilievi fotografici.

LOTTO N° 12

❖ **Terreni** per l'intera proprietà (1/1), censiti in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particelle 353-354-416-418.**

Trattasi di n. 4 appezzamenti di terreno, dell'estensione complessiva catastale di **mq. 4.650**, confinanti tra loro, situati nella zona agricola del Comune di Ruoti in Contrada Sotto la Fontana, nei pressi del campo sportivo comunale. I fondi sono ubicati alla periferia del centro abitato di Ruoti e sono comodamente accessibili con mezzi meccanici essendo ubicati lungo la strada comunale che conduce al campo sportivo.

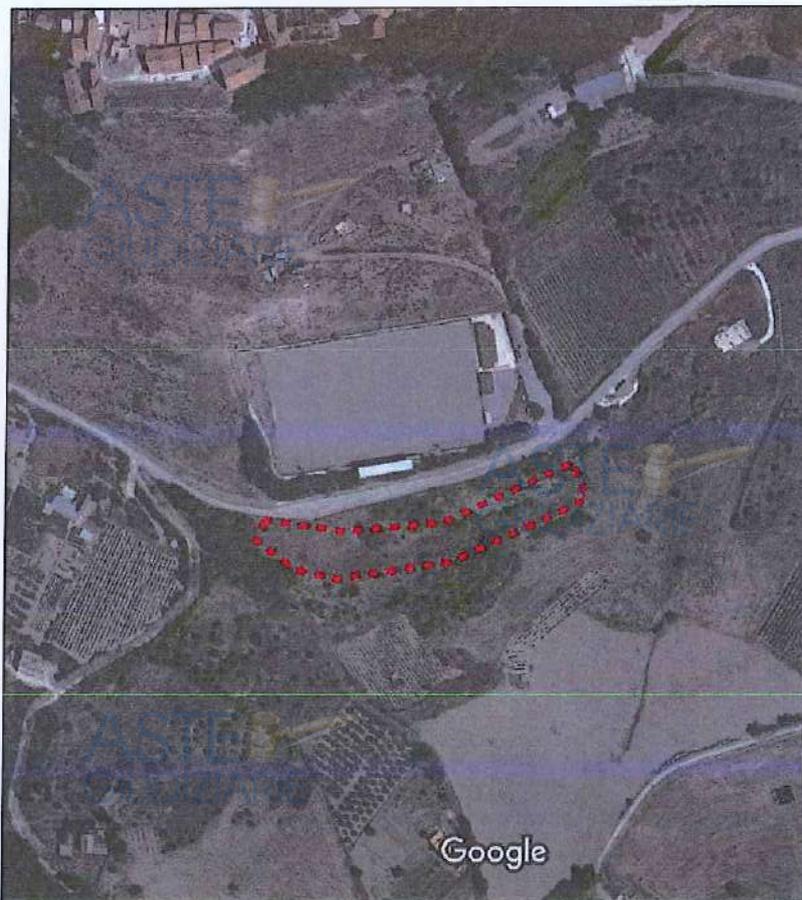
Si presentano con una conformazione pressoché regolare e giacitura acclive, con pendenza verso sud. Nella zona, essendo i fondi collocati nelle immediate vicinanze del centro abitato, sono presenti infrastrutture di servizio e risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

Ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particella 353 è classificata "Rutr1" e "Putr2", la superficie delle particelle 354-416 è classificata "Rutr1 - Rf2a" e "Putr2 - Pf2a", mentre la superficie della particella 418 è classificata "Rf2a" e "Pf2a" (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**"). Allo stato attuale risultano incolti, con presenza di vegetazione spontanea e soprassuolo costituito da arbusti, cespugli ed alberi di vario genere, ma suscettibili di essere coltivati a seminativo.

Si precisa che i confini delle particelle, costituenti il lotto, non sono materializzati sul posto.

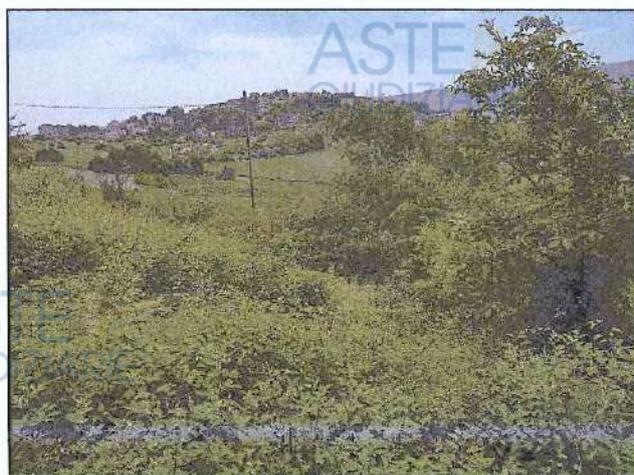
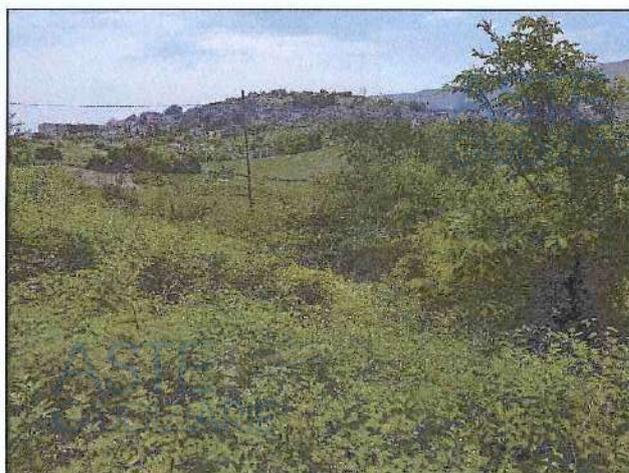
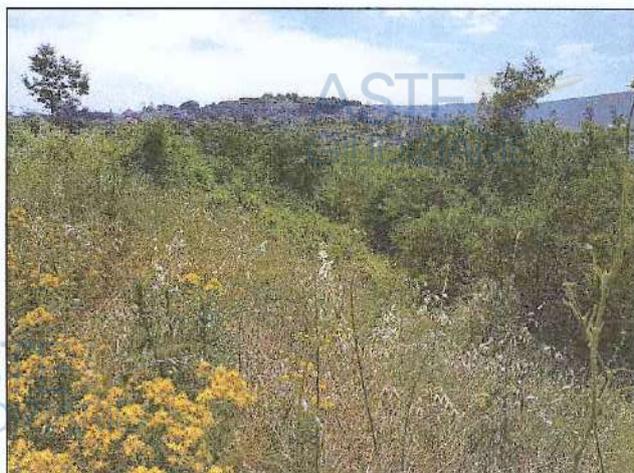
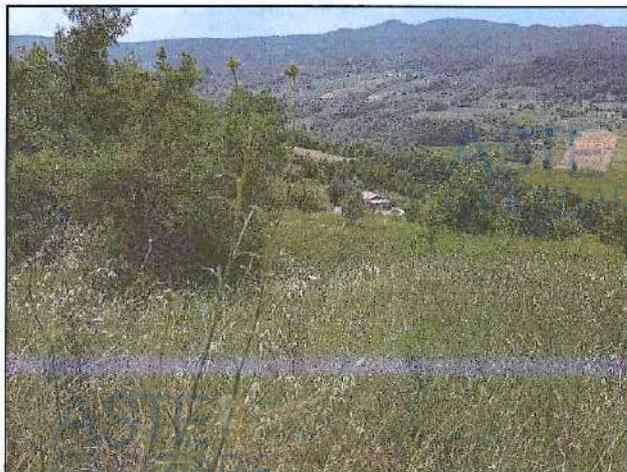
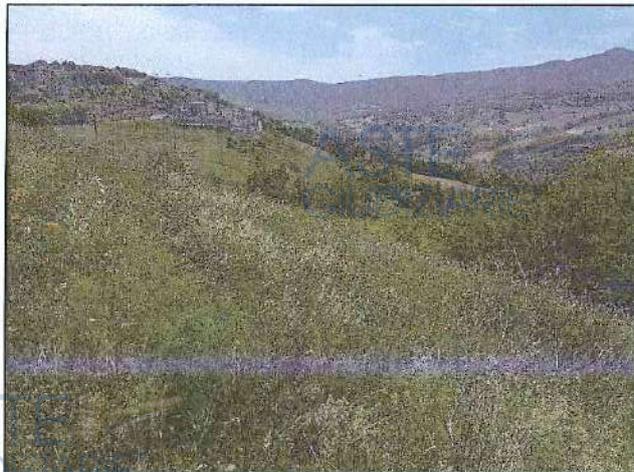
Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

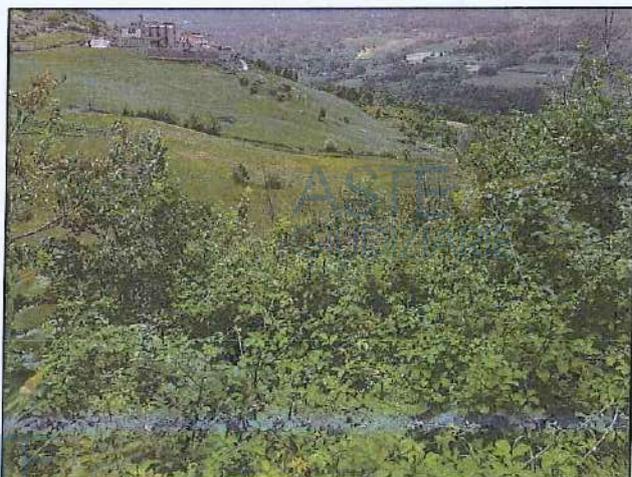
Vista satellitare



Estratto di mappa catastale Comune di Ruoti
Foglio 21 part. 353-354-416-418







LOTTO N° 13

- ❖ **Terreni** per i diritti di proprietà per la quota di 4/12, censiti in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particelle 362-363-364-365-366-367.**
- ❖ **Terreni** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censiti in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particelle 368-369-372-374-376-377-378-380-498-500-516-517.**

Trattasi di n. 18 appezzamenti di terreno, dell'estensione complessiva catastale di **mq. 20.661,00**, confinanti tra loro, situati prevalentemente nella zona agricola del Comune di Ruoti in Contrada Costa del Canneto. I fondi sono ubicati alla periferia del centro abitato di Ruoti e sono comodamente accessibili con mezzi meccanici, sia a monte, percorrendo una strada privata asfaltata che si diparte dalla S.S. n. 7, sia a valle essendo collocati in adiacenza alla strada comunale. Nella zona, essendo i fondi collocati nelle immediate vicinanze del centro abitato, sono presenti infrastrutture di servizio e risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

➤ I terreni contraddistinti in catasto al **folio 21 particelle 362-363-367-377-516-517** si presentano con una conformazione irregolare e giacitura acclive, con pendenza verso la strada comunale, con i quali confina.

Ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie delle particelle 362-363-367 è classificata "Rutr2" e "Putr2", mentre la superficie delle particelle 377-516-517 è classificata "Rutr2 - Putr_4 - Rutr3" e "Putr2" (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**"). Allo stato attuale risultano incolti, con presenza di vegetazione spontanea e soprassuolo costituito da arbusti, cespugli ed alberi di vario genere, ma suscettibili di essere coltivati a seminativo.

Si evidenzia, sul fondo contraddistinto dalla particella 367, l'incongruenza con la coltura denunciata in catasto (vigneto).

➤ I terreni contraddistinti in catasto al **folio 21 particelle 364-365-366** si presentano con una conformazione pressoché regolare e giacitura mediamente acclive, con pendenza verso sud. Ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particella 364 è classificata "Rutr2 - Putr_4 - Rutr3" e "Putr2", mentre la superficie delle particelle 365-366 è classificata "Rutr2" e "Putr2" (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**"). Allo stato attuale risultano coltivati a vigneto.

- Il terreno contraddistinto in catasto al **foglio 21 particella 498** si presenta con una conformazione irregolare e giacitura mediamente acclive, con pendenza verso nord-ovest. Ricade urbanisticamente in "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 169,37", "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 208,60" e "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto, per mq. 1.239,03" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particella è classificata "Rutr2 - Rutr3 - Putr_4" e "Putr1- Putr2", (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**"). Allo stato attuale risulta coltivato a vigneto.
- Il terreno contraddistinto in catasto al **foglio 21 particella 374** si presenta con una conformazione irregolare e giacitura mediamente acclive, con pendenza verso sud-ovest. La scarpata sul fronte sud-ovest del terreno è contenuta da un muro di sostegno in cemento armato, a salvaguardia della sottostante stradina privata. Ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per mq. 205,15", "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 148,49" e "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 994,36" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particella è classificata "Rutr2 - Rutr3 - Putr_4" e "Putr2", (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**"). Allo stato attuale risulta incolto, con presenza di vegetazione spontanea e soprassuolo costituito da arbusti, cespugli ed alberi di vario genere.
- Il terreno contraddistinto in catasto al **foglio 21 particella 368** si presenta con una conformazione irregolare e giacitura acclive, con pendenza verso ovest. Ricade urbanisticamente in "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 639,44", "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 649,51" e "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto, per mq. 1.083,05" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particella è classificata "Rutr2 - Rutr3 - Putr_4" e "Putr1- Putr2", (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**"). Allo stato attuale risulta incolto, con presenza di vegetazione spontanea e soprassuolo costituito da arbusti, cespugli, alberi di vario genere e piante ornamentali. Si evidenzia, sul predetto fondo, l'incongruenza con la coltura denunciata in catasto (vigneto).
- Il terreno contraddistinto in catasto al **foglio 21 particella 369** è occupato da una strada privata asfaltata che si diparte dalla S.S. n. 7, percorrendo l'intero lotto, consentendo l'accesso ai terreni. Ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per mq. 544,63", "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 363,59", "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 1.295,97" e "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto, per mq. 45,78" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particella è classificata "Rutr2 - Rutr3 - Putr_4" e "Putr1- Putr2", (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**"). Si precisa che il fondo risulta censito in catasto con qualità seminativo.
- Il terreno contraddistinto in catasto al **foglio 21 particella 372** si presenta con una conformazione pressoché regolare e giacitura molto acclive, con pendenza verso sud-ovest. La scarpata sul fronte sud-ovest del terreno è contenuta da un muro di sostegno in pietra, a salvaguardia della sottostante stradina privata. Ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per mq. 226,38", "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 221,65" e "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 1.000,97" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino

del Fiume Sele, la superficie della particella è classificata "Rutr2 - Rutr3 - Putr_4 " e "Putr1- Putr2", (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**").

Allo stato attuale risulta incolto, con presenza di vegetazione spontanea e soprassuolo costituito da arbusti, cespugli ed alberi di vario genere.

- Il terreno contraddistinto in catasto al **foglio 21 particella 378** è occupato da una vasca circolare, utilizzata per la raccolta delle acque piovane e l'irrigazione dei terreni, avente una superficie di circa 550 mq con una profondità di circa 2,00 mt., delimitata da muretti in calcestruzzo dello spessore di 50 cm. e recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica, accessibile attraverso cancelletto metallico.

Ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per mq. 1,50", "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 150,04", "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 400,46" e "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto, per mq. 45,78" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particella è classificata "Rutr3 - Putr_4 " e "Putr2", (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**").

Si precisa che il fondo risulta censito in catasto con qualità seminativo.

- Il terreno contraddistinto in catasto al **foglio 21 particella 380**, (area perlinenziale circostante i fabbricati individuati dalle particelle 338-381), si presenta con una conformazione irregolare e giacitura pressoché pianeggiante.

Ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per mq. 135,35", "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 133,34", "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 57,44" e "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto, per mq. 251,86 e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particella è classificata "Rutr3 - Putr_4 " e "Putr2", (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**").

Allo stato attuale risulta incolto, con presenza di vegetazione spontanea.

- Il terreno contraddistinto in catasto al **foglio 21 particella 500** si presenta con una conformazione regolare e giacitura pianeggiante.

La scarpata del terreno è contenuta da un muro di sostegno in cemento armato, a salvaguardia della sottostante strada comunale.

Ricade urbanisticamente in "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto, per l'intera superficie e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particella è classificata "Rutr3 - Putr_4 " e "Putr2", (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**").

Allo stato attuale risulta incolto, con presenza di vegetazione spontanea.

Si precisa che i confini delle particelle, costituenti il lotto, non sono materializzati sul posto.

- ❖ **Locali deposito** per i diritti di proprietà per la quota di 664/1000, censiti in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 373**.

Trattasi di un fabbricato isolato su unico livello al piano terra, suddiviso in n. 5 vani comunicanti adibiti a deposito, ubicato nel Comune di Ruoti (PZ) in Via Appia (Contrada Costa del Canneto), in prossimità dei terreni summenzionati.

L'immobile è ubicato alla periferia del centro abitato di Ruoti ed è comodamente accessibile con mezzi meccanici, sia a monte, percorrendo una strada privata asfaltata che si diparte dalla S.S. n. 7, sia a valle dove la stessa strada privata incrocia la strada comunale. Nella zona, essendo l'immobile collocato nelle immediate vicinanze del centro abitato, sono presenti infrastrutture di servizio e risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali ufficio postale, ufficio comunale, bar ristoranti, esercizi commerciali, ecc., risulta soddisfacente.

L'immobile sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 32,25**, con un'altezza utile interna variabile da ml. 1,60 a ml. 2,20, ed è composto dai seguenti vani:

- deposito, superficie netta mq. 4,80;
- deposito, superficie netta mq. 5,55;
- deposito, superficie netta mq. 10,50;
- deposito, superficie netta mq. 6,00;
- deposito, superficie netta mq. 5,40;

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 41,00 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% della superficie lorda dei locali depositi;

Tutti i vani di cui si compone l'immobile, in evidente stato di abbandono, presentano lo stesso grado di finitura, nello specifico pavimento in mattoni pieni di argilla, pareti interne in parte intonacate con intonaco grezzo e in parte a vista.

Ogni singolo deposito è provvisto di accesso autonomo mediante porta in ferro ed è delimitato, nell'area antistante gli ingressi, da recinzione costituita da blocchetti in calcestruzzo e soprastante rete metallica. Sono privi di impianto elettrico.

Tutti gli elementi dell'immobile si presentano in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

La struttura del fabbricato è costituita da muratura in blocchetti di calcestruzzo, solaio di copertura in latero-cemento, copertura a falda inclinata con tegole in cemento.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco cementizio rustico.

- ❖ **Locale deposito (ex piscina)** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 340**

Trattasi di un fabbricato isolato su unico livello al piano terra, destinato, all'epoca della realizzazione, ad uso piscina, ubicato nel Comune di Ruoti (PZ) in Via Appia (Contrada Costa del Canneto), in prossimità dei terreni summenzionati.

L'immobile è ubicato alla periferia del centro abitato di Ruoti ed è comodamente accessibile con mezzi meccanici, sia a monte, percorrendo una strada privata asfaltata che si diparte dalla S.S. n. 7, sia a valle dove la stessa strada privata incrocia la strada comunale. Nella zona, essendo l'immobile collocato nelle immediate vicinanze del centro abitato, sono presenti infrastrutture di servizio e risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali ufficio postale, ufficio comunale, bar ristoranti, esercizi commerciali, ecc., risulta soddisfacente.

L'immobile sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 100,76**, con un'altezza utile interna variabile da ml. 2,50 a ml. 2,80, ed è suddiviso in:

- vasca piscina, superficie netta mq. 50,16;
- camminamenti e superfici accessorie, superficie netta mq. 50,60;

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 107,00 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% della superficie lorda del locale deposito;

L'interno dell'immobile, in evidente stato di abbandono, limitatamente agli spazi accessori alla piscina ed ai camminamenti laterali, si presenta con una pavimentazione in piastrelle di cotto.

Allo stato attuale l'immobile è delimitato da tre pareti perimetrali, di cui le due pareti est e nord costituite da ampie vetrate in alluminio e lastre di plexiglass, la parete nord costituita da muro di sostegno in cemento armato, mentre la parete ovest, costituita anch'essa da ampie vetrate, risulta smantellata.

All'interno è stata ricavata un vasca in calcestruzzo ad uso piscina della profondità di ml. 1,65, non più utilizzata.

L'accesso all'immobile, sopraelevato rispetto al piano campagna di circa ml. 2,00, avviene tramite una scala esterna. E' privo di impianto elettrico.

Tutti gli elementi dell'immobile si presentano in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato è costituito da struttura portante in cemento armato, copertura realizzata con profili scatolari in acciaio con interposte lastre di plexiglass.

❖ **Abitazione con annessi depositi** per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censiti in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 338 sub. 1-2-3-4-5-6-part. 339.**

Trattasi di un fabbricato isolato ad uso residenziale abitativo, articolato su due livelli fuori terra, costituito da un piano terra adibito ad uso depositi e da un piano primo adibito ad uso abitazione, ubicato nel Comune di Ruoti (PZ) in Via Appia (Contrada Costa del Canneto), in prossimità dei terreni summenzionati.

L'immobile è ubicato alla periferia del centro abitato di Ruoti ed è comodamente accessibile con mezzi meccanici, sia a monte, percorrendo una strada privata asfaltata che si diparte dalla S.S. n. 7, sia a valle dove la stessa strada privata incrocia la strada comunale. Nella zona, essendo l'immobile collocato nelle immediate vicinanze del centro abitato, sono presenti infrastrutture di servizio e risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali ufficio postale, ufficio comunale, bar ristoranti, esercizi commerciali, ecc., risulta soddisfacente.

➤ Il piano terra, adibito ad uso depositi, sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 71,27**, con un'altezza utile interna variabile da ml. 2,85 a ml. 3,00, ed è composto da n. 5 depositi (sub. 1-2-3-4-5), di seguito descritti:

- deposito (sub. 1), superficie netta mq. 7,98;
- deposito (sub. 2), superficie netta mq. 15,12;
- deposito (sub. 3), superficie netta mq. 18,06;
- deposito (sub. 4), superficie netta mq. 18,49;
- deposito (sub. 5), superficie netta mq. 11,62;

➤ L'abitazione al piano primo (sub. 6 - part. 339) sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 78,78**, con un'altezza utile di ml. 2,85, ed è composto da n. 4 vani, di seguito descritti:

- cucina, superficie netta mq. 16,38;
- salone, superficie netta mq. 55,36;
- ripostiglio, superficie netta mq. 3,44;
- bagno, superficie netta mq. 3,60;
- ballatoio, superficie netta mq. 16,02;

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 161,00 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% della superficie lorda dell'abitazione;
- 55% della superficie lorda dei depositi (non collegati ai vani principali);
- 25% della superficie del balcone-ballatoio ingresso;

E' presente un sottotetto utilizzato come locale di sgombero con altezza media interna non adeguata.

L'interno del deposito al **piano terra (sub. 1)**, in evidente stato di abbandono, si presenta con una pavimentazione in lastre di marmo, pareti interne e soffitti intonacati con intonaco grezzo. E' provvisto di accesso autonomo mediante portone in legno. E' privo di impianto elettrico.

Tutti gli elementi dell'unità immobiliare, considerato lo stato di abbandono in cui versa l'immobile, si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'interno del deposito al **piano terra (sub. 2)**, in evidente stato di abbandono, si presenta con una pavimentazione in lastre di marmo, pareti interne e soffitti intonacati con intonaco grezzo. E' provvisto di accesso autonomo mediante portone in legno. E' privo di impianto elettrico.

Tutti gli elementi dell'unità immobiliare, considerato lo stato di abbandono in cui versa l'immobile, si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'interno del deposito al **piano terra (sub. 3)**, in evidente stato di abbandono, si presenta con una pavimentazione in lastre di marmo, pareti interne e soffitti intonacati con intonaco grezzo. E' provvisto di accesso autonomo mediante portone in legno. E' privo di impianto elettrico.

Tutti gli elementi dell'unità immobiliare, considerato lo stato di abbandono in cui versa l'immobile, si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'interno del deposito al **piano terra (sub. 4)**, utilizzato come garage, si presenta con una pavimentazione in marmettoncini di cemento e scaglie di marmo, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura a tempera. E' provvisto di accesso autonomo mediante porta in ferro. E' privo di impianto elettrico.

Tutti gli elementi dell'unità immobiliare si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'interno del deposito al **piano terra (sub. 5)**, utilizzato come deposito attrezzi, si presenta con una pavimentazione in calcestruzzo liscio, pareti interne e soffitti allo stato grezzo, privi di intonaco. E' provvisto di accesso autonomo mediante porta in ferro. E' privo di impianto elettrico.

Tutti gli elementi dell'unità immobiliare si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'interno dell'abitazione al **piano primo (sub. 6 - part. 339)**, in evidente stato di abbandono e bisognoso di operazioni di bonifica e disinfestazione, si presenta con una pavimentazione in marmettoncini di cemento e scaglie di marmo (cucina) e con una pavimentazione in lastre di marmo (salone), mentre il ripostiglio e il bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura a tempera, distaccata in diversi punti.

All'interno dell'abitazione sono installati infissi esterni in legno con vetro singolo, fatiscenti, bussole interne in legno povero tamburato e partoni d'ingresso in legno. E' dotata di impianto elettrico, impianto idrico sanitario nel bagno, completo dei sanitari necessari alla civile abitazione e nella cucina, regolarmente allacciato alla rete fognaria. Nella cucina è presente un camino a legna.

Si evidenzia che tutti gli impianti appaiono vetusti ed obsoleti ed in generale di livello scadente e non conformi alla normativa vigente.

All'abitazione si accede attraverso una passerella realizzata con struttura in acciaio, rivestita con lastre di marmo.

Tutti gli elementi dell'unità immobiliare, considerato lo stato di abbandono in cui versa l'immobile, si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con evidenti fenomeni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

La struttura del fabbricato è costituita da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo, solaio di piano e sottotetto in travi di ferro e tavelloni, solaio di copertura in legno (fatiscente e in parte avallato in corrispondenza della gronda), copertura del tipo a falde inclinate con tegole in cemento. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco cementizio rustico.

- ❖ **Locale garage** per i diritti di proprietà per la quota di 664/1000, censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 381.**

Studio Tecnico Geom. Giuseppe CILLIS

Trattasi di un fabbricato isolato, ad uso garage, su unico livello al piano terra, ubicato nel Comune di Ruoti (PZ) in Via Appia (Contrada Costa del Canneto), in prossimità dei terreni summenzionati.

L'immobile è ubicato alla periferia del centro abitato di Ruoti ed è comodamente accessibile con mezzi meccanici, sia a monte, percorrendo una strada privata asfaltata che si diparte dalla S.S. n. 7, sia a valle dove la stessa strada privata incrocia la strada comunale. Nella zona, essendo l'immobile collocato nelle immediate vicinanze del centro abitato, sono presenti infrastrutture di servizio e risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali ufficio postale, ufficio comunale, bar ristoranti, esercizi commerciali, ecc., risulta soddisfacente.

L'immobile sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 47,43**, con un'altezza utile interna variabile da ml. 2,90 a ml. 4,00, ed è composto da un unico vano.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 53,00 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% della superficie lorda del locale garage;

L'interno dell'immobile si presenta con una pavimentazione in calcestruzzo liscio, pareti interne e soffitti allo stato grezzo, privi di intonaco.

E' accessibile attraverso due ingressi dotati di chiusura con serrande in lamiera ad azionamento manuale. E' privo di impianto elettrico.

Tutti gli elementi dell'immobile si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato è costituito da struttura portante in cemento armato, solaio di copertura in latero cemento, tamponamenti in blocchetti di calcestruzzo, copertura ad unica falda con tegole in cemento. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco cementizio rustico.

Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

LOTTO N° 14

❖ **Terreno** proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 21 particella 383.**

Trattasi di una fascia di terreno, dell'estensione complessiva catastale di **mq. 57**, antistante l'ingresso dell'ex Caserma dei Carabinieri, situato nella zona agricola del Comune di Ruoti in Contrada Costa del Canneto. Il fondo è ubicato alla periferia del centro abitato di Ruoti ed è comodamente accessibile con mezzi meccanici essendo ubicato lungo la strada comunale.

Il fondo è occupato da area asfaltata che consente l'accesso all'ex Caserma dei Carabinieri. Nella zona, essendo il fondo collocato nelle immediate vicinanze del centro abitato, sono presenti infrastrutture di servizio e risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

Ricade urbanisticamente in "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto, per l'intera superficie" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particella è classificata "Rutr3 - Putr_4" e "Putr2", (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**"). Il fondo risulta censito in catasto con qualità seminativo.

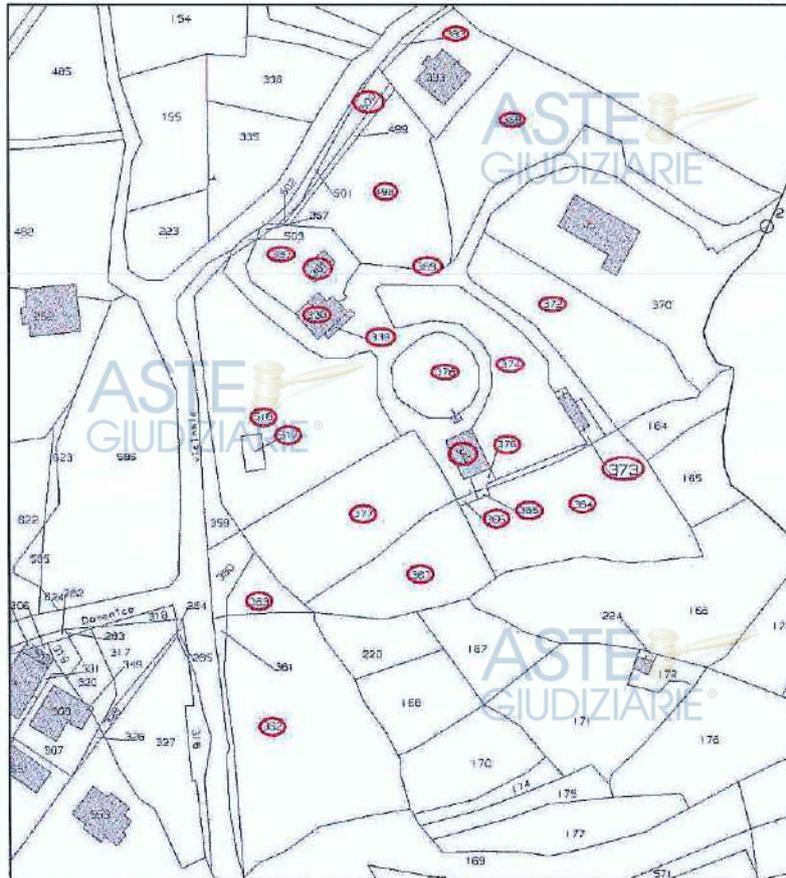
Si precisa che i confini della particella, costituente il lotto, non sono materializzati sul posto.

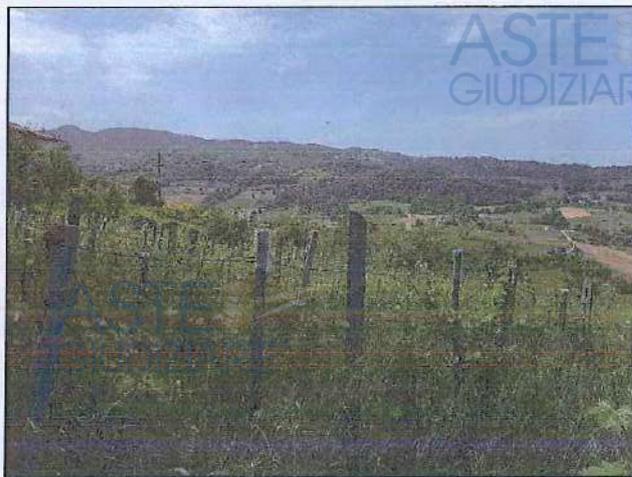
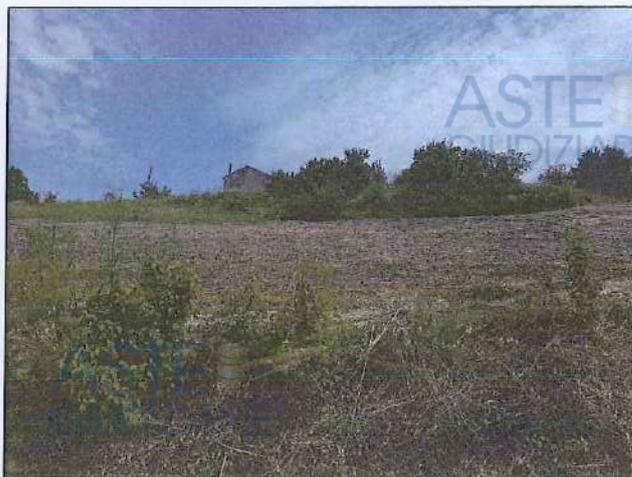
Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.



Vista satellitare

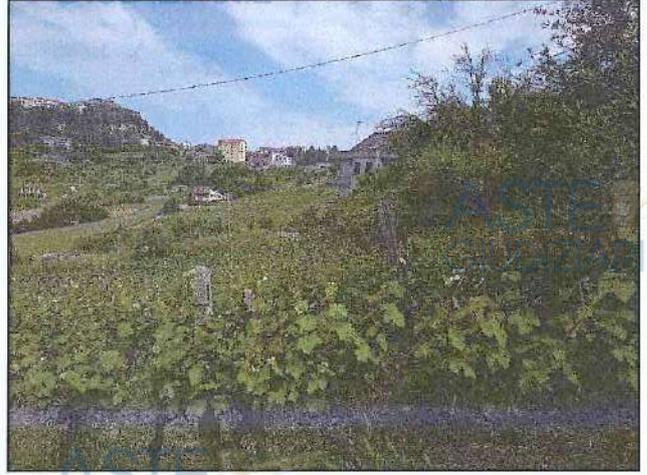
Estratto di mappa catastale Comune di Ruoti - Foglio 21 part. 362-363-364-365-366-367-368-369-372-374-376-377-378-380-383-498-500-516-517





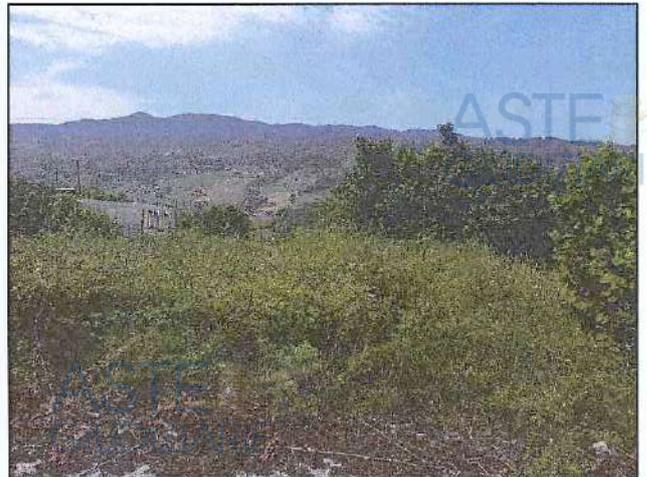
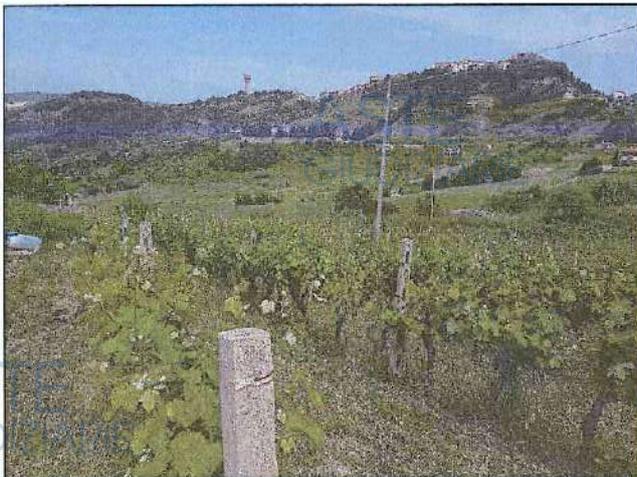
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



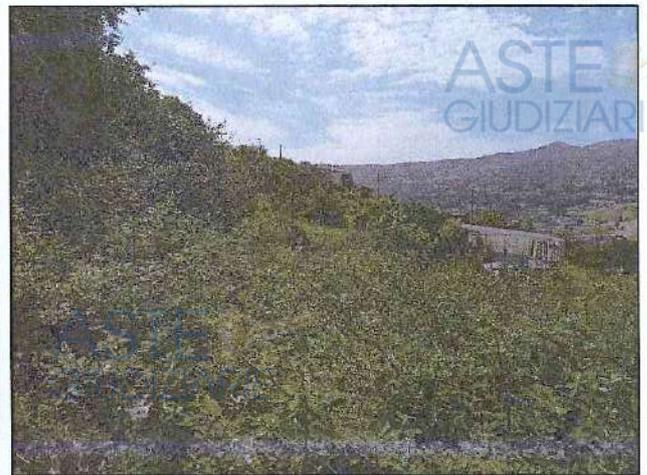
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

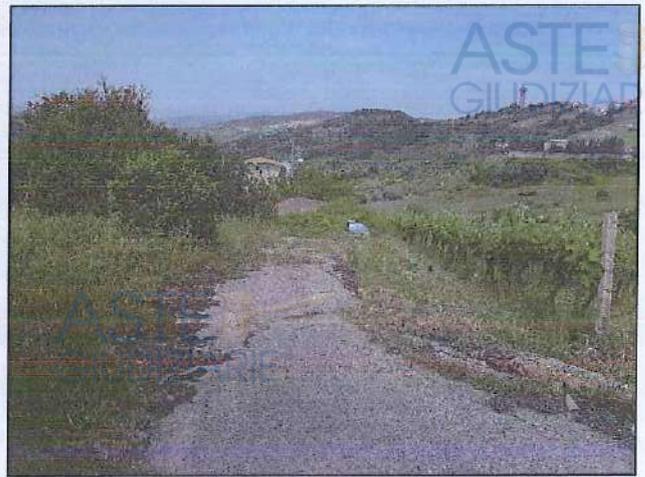
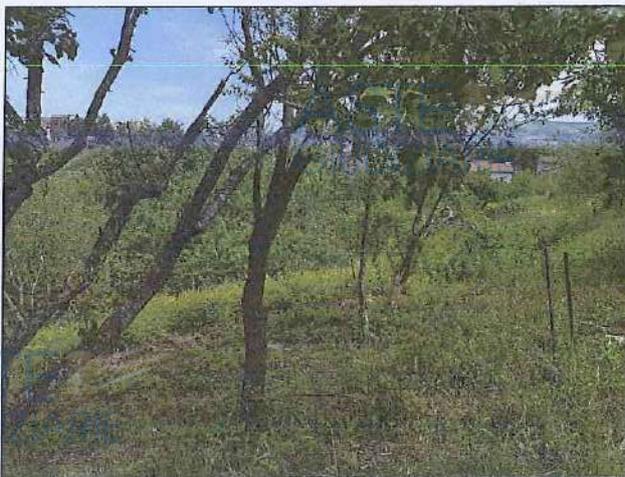


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



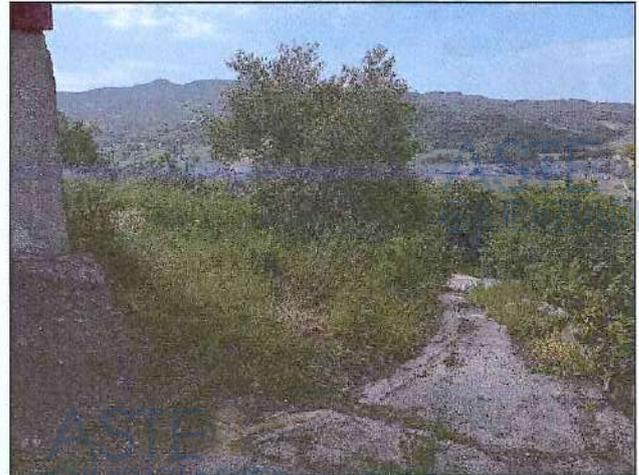
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



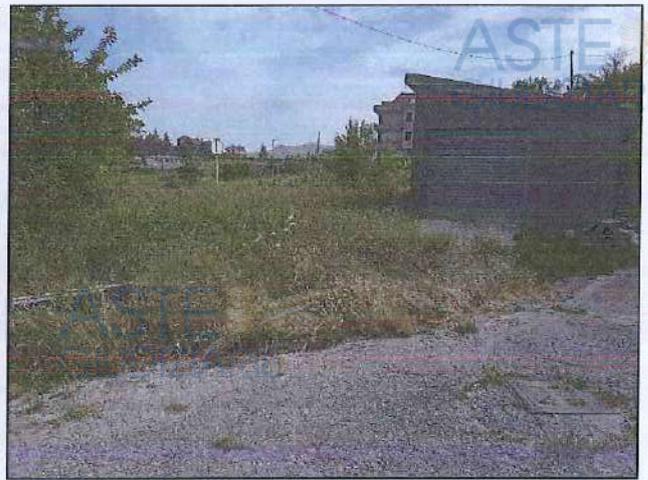
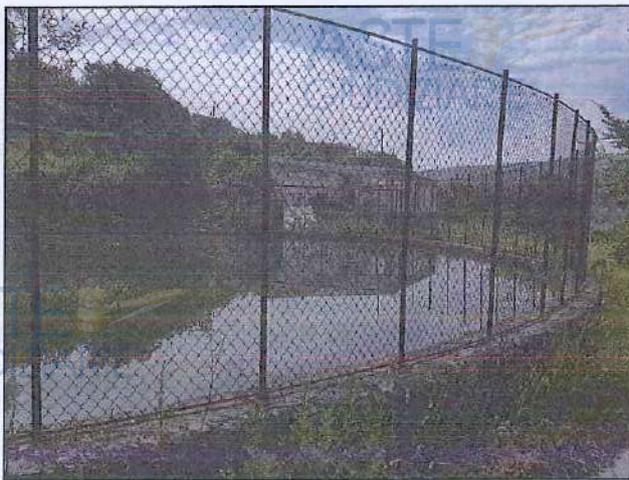
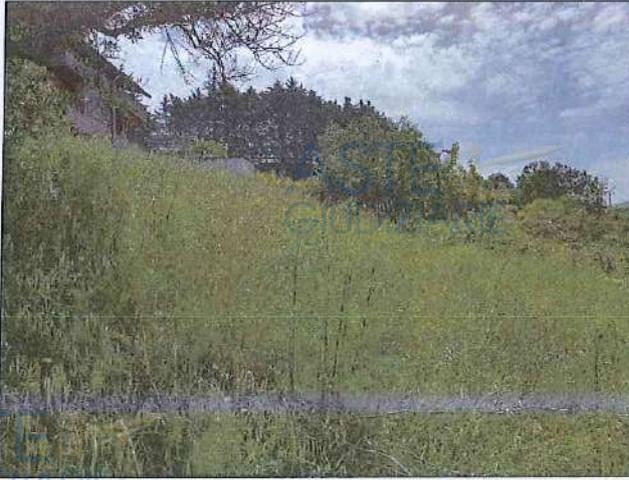
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



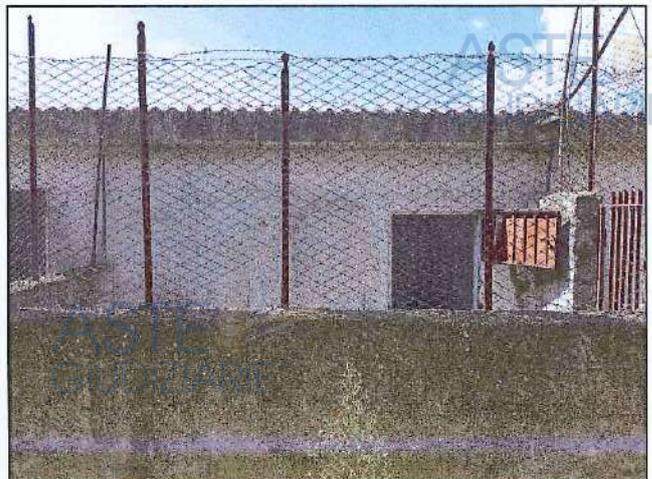
ASTE
GIUDIZIARIE®

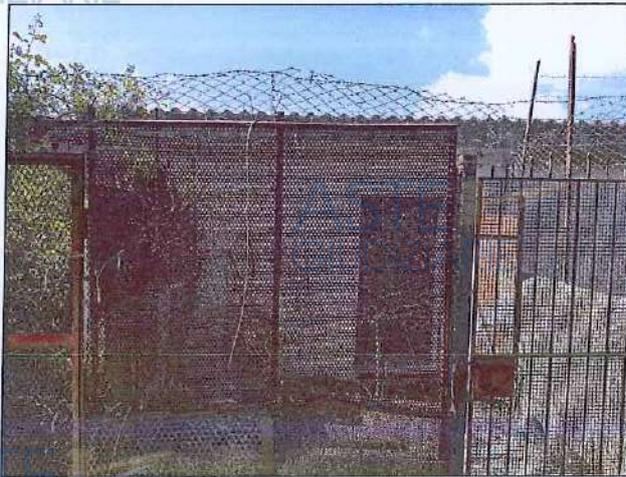
ASTE
GIUDIZIARIE®



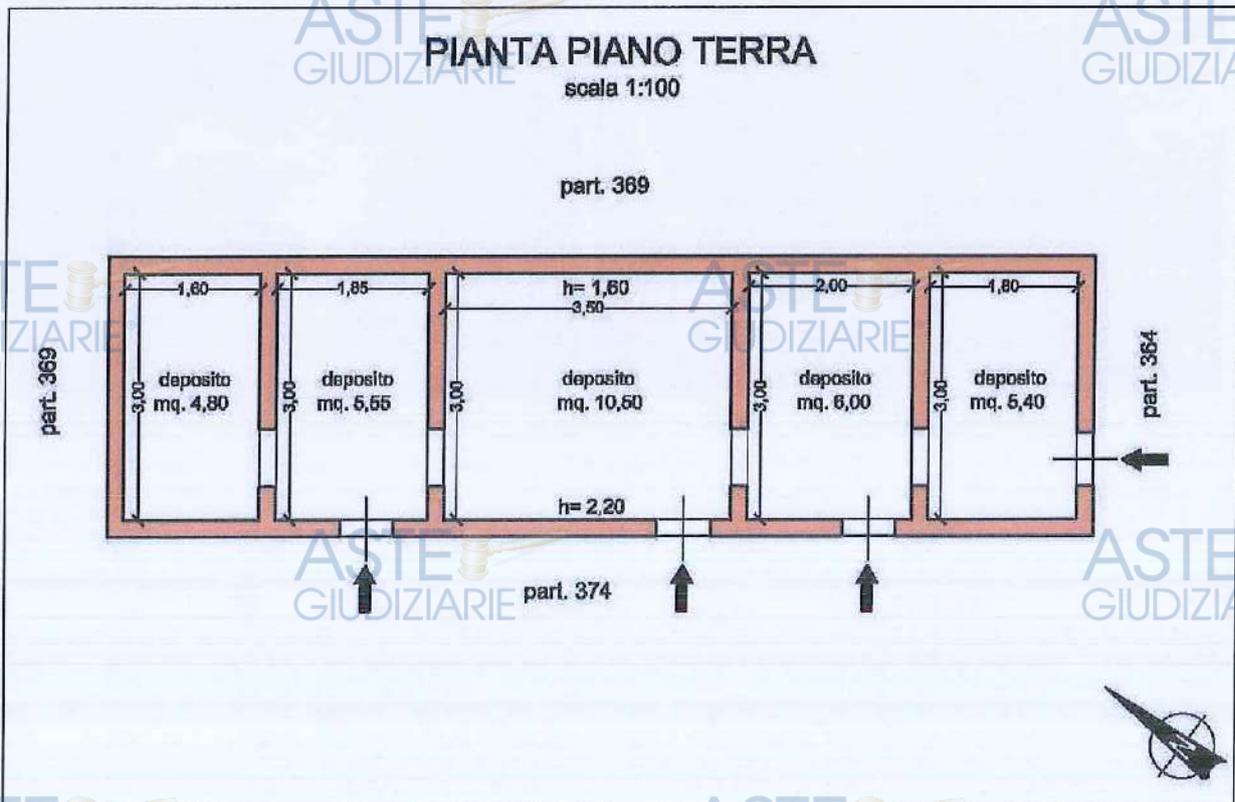


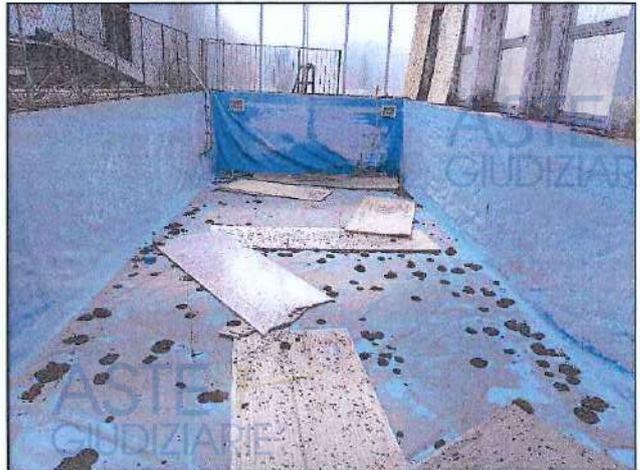
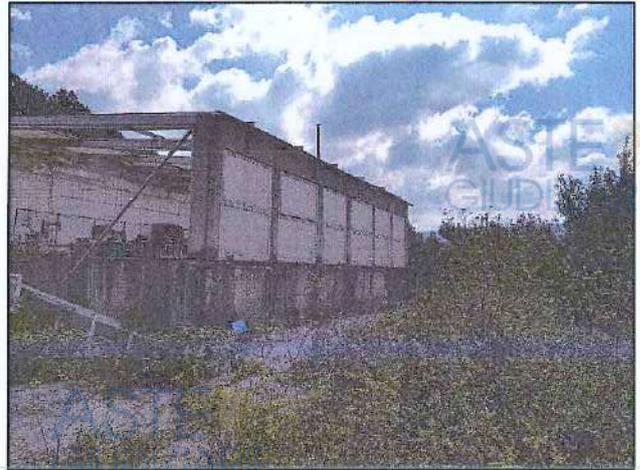
Comune di Ruoti -Via Appia-
Foglio 21 part. 373



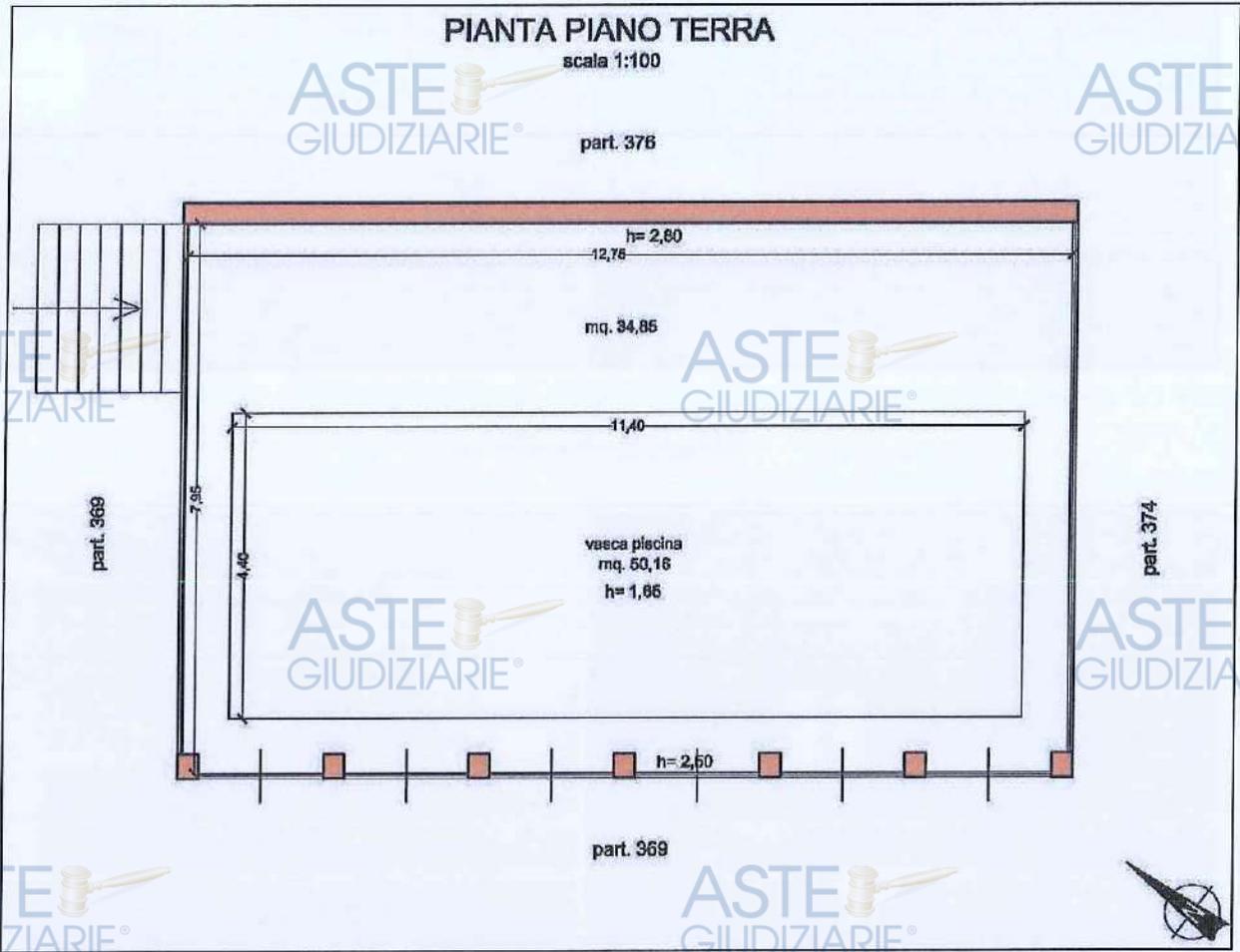


**Planimetria stato attuale -Piano Terra-
Comune di Ruoli -Via Appia-
Foglio 21 part. 373**

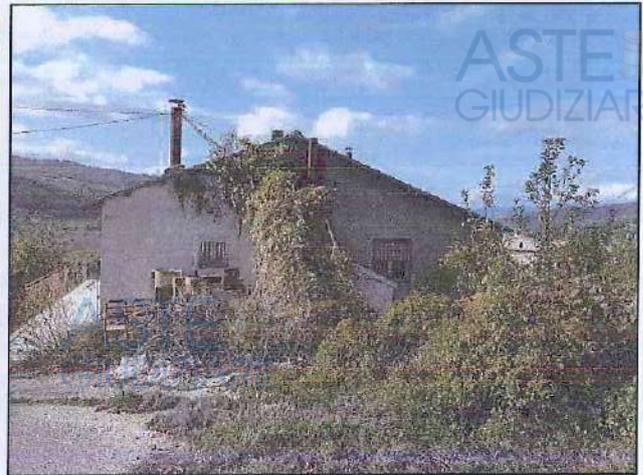


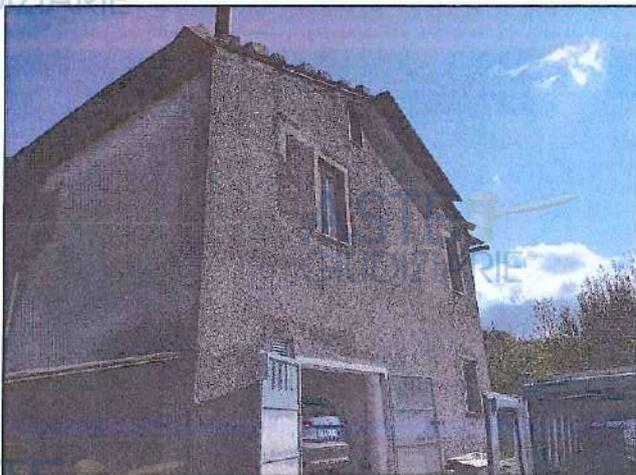


**Planimetria stato attuale -Piano Terra-
Comune di Ruoti -Via Appia-
Foglio 21 part. 340**

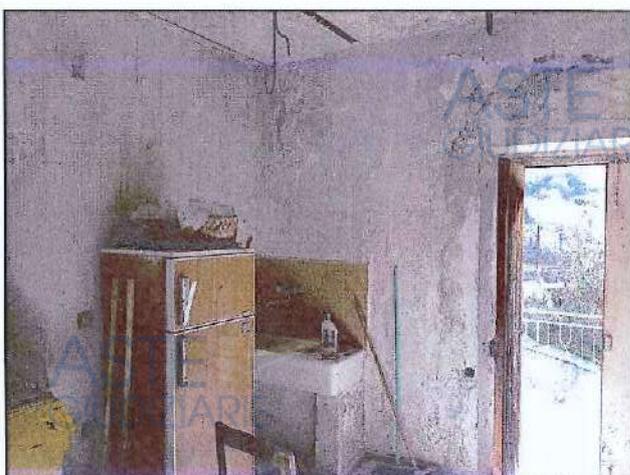
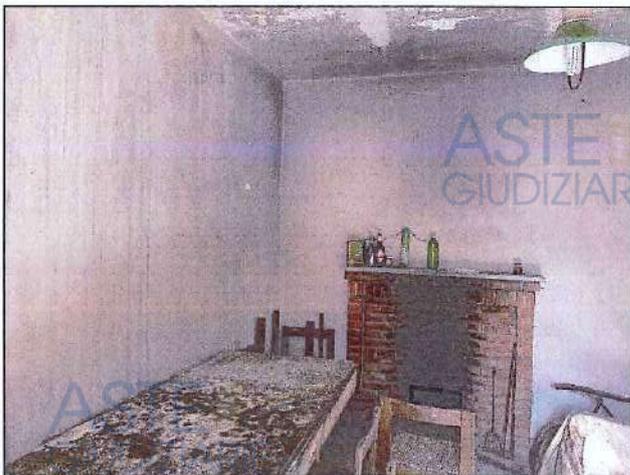


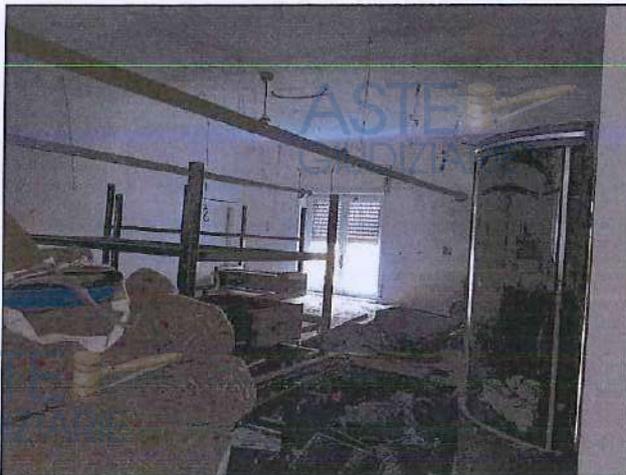
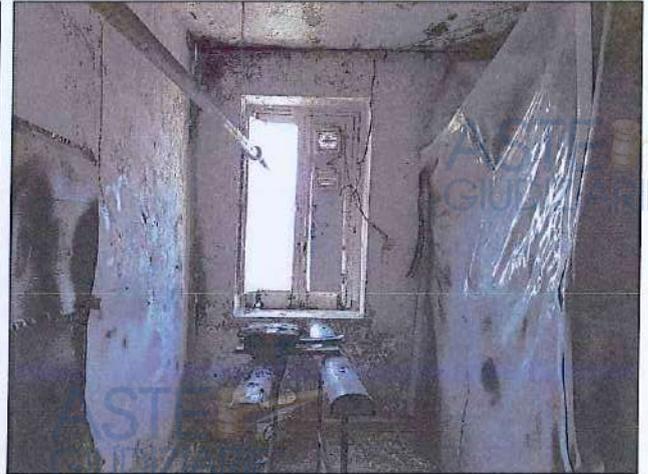
**Comune di Ruoti -Via Appia-
Foglio 21 part. 338 sub. 1-2-3-4-5-6-part. 339**



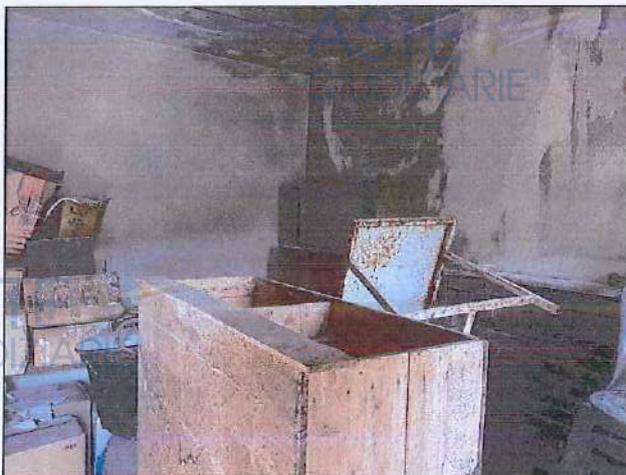


Abitazione - Piano Primo-



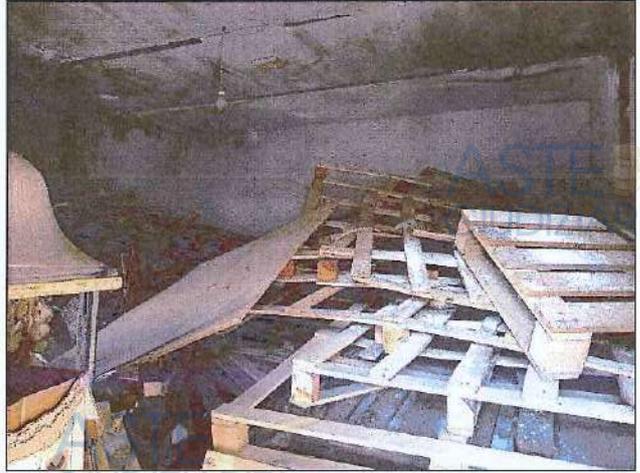
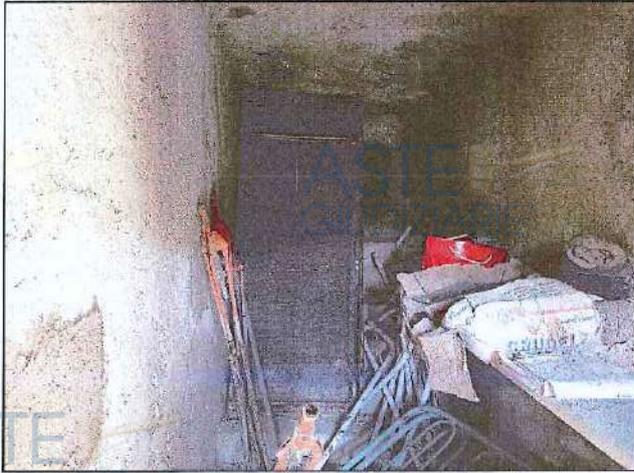


Depositi -Piano Terra-



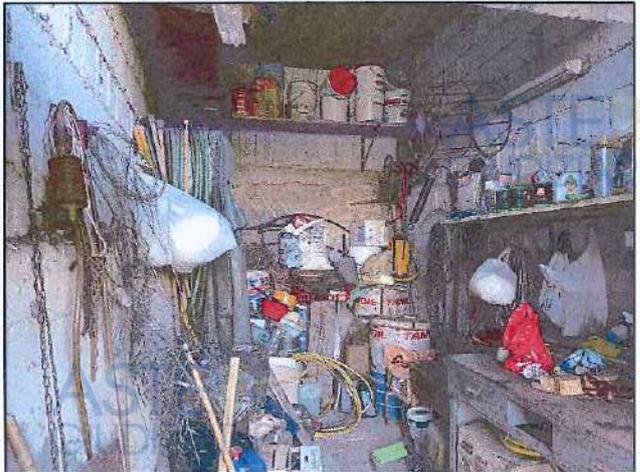
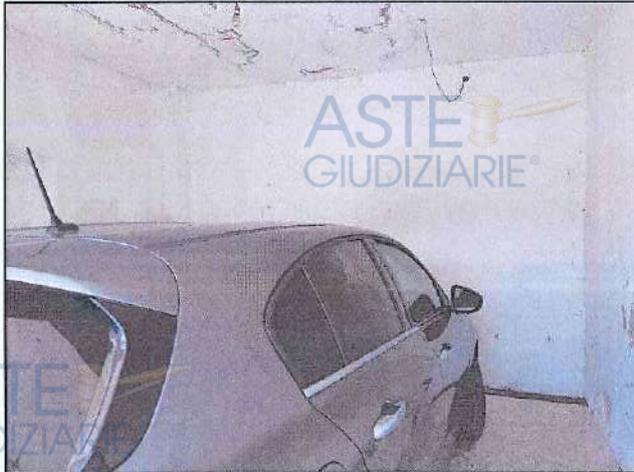
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



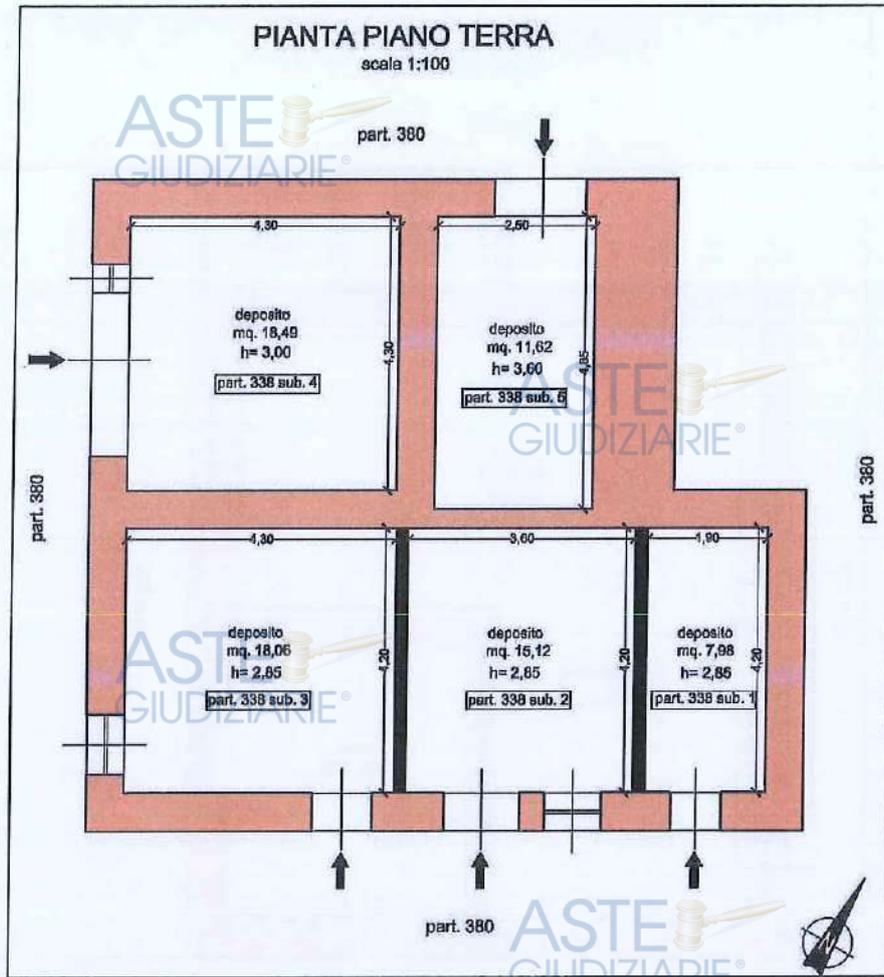
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

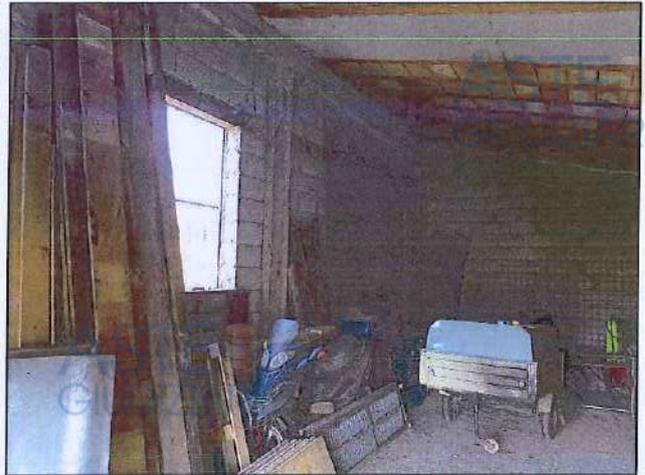
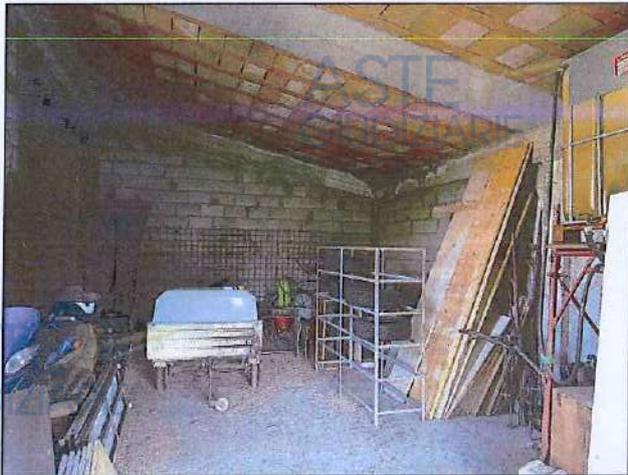
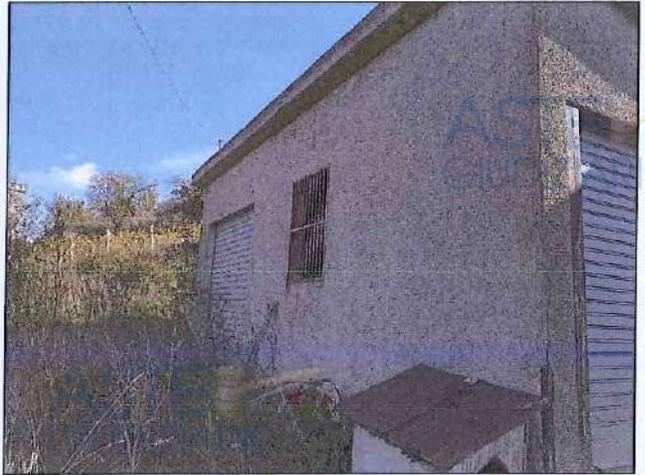
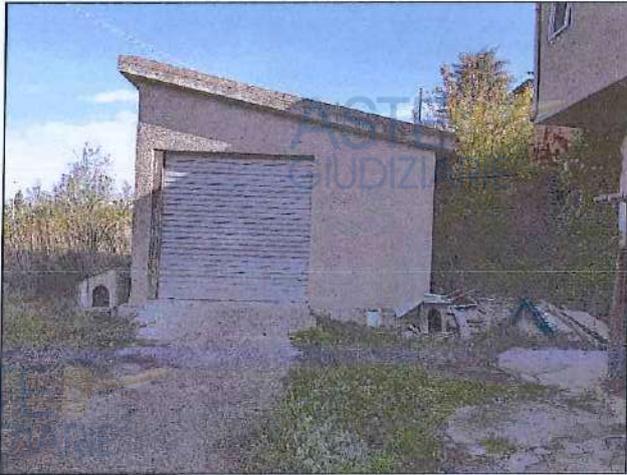


ASTE
GIUDIZIARIE®

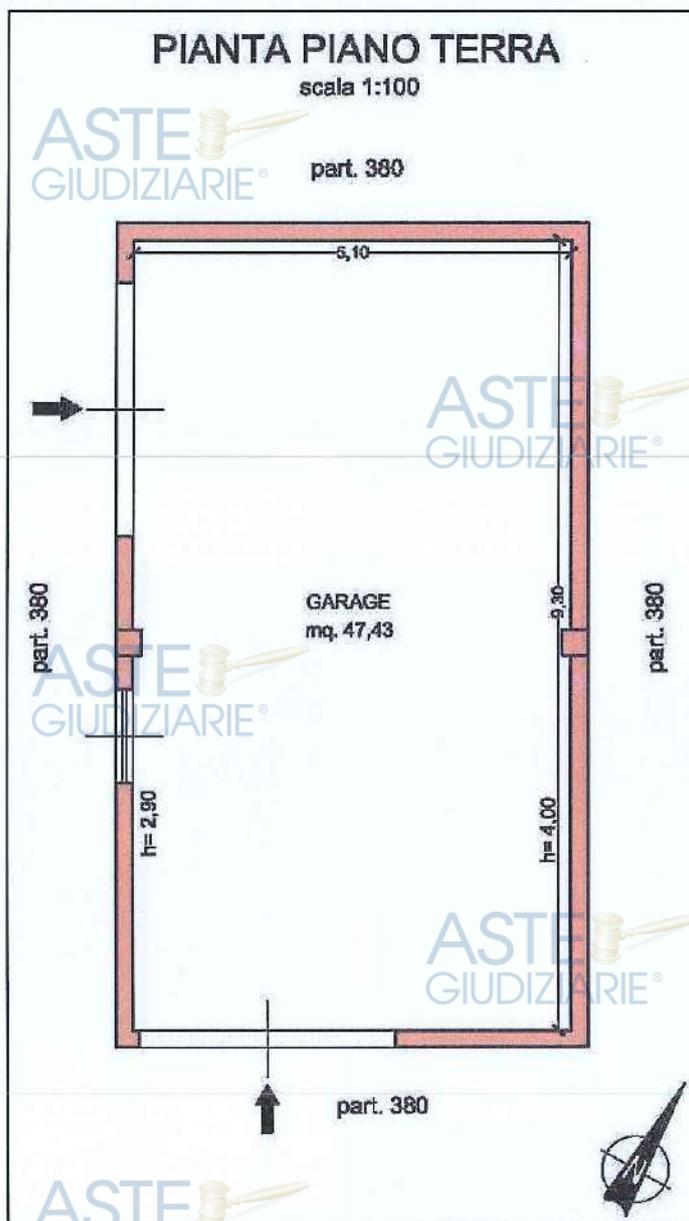
Planimetria stato attuale - Piano Terra -
Comune di Ruoli - Via Appia -
Foglio 21 part. 338 sub. 1-2-3-4-5



Comune di Ruoti - Via Appia -
Foglio 21 part. 381



Planimetria stato attuale - Piano Terra -
Comune di Ruoti - Via Appia -
Foglio 21 part. 381



QUESITO n. 3): Verifichi lo stato di possesso degli immobili e indichi 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento;

- RISPOSTA AL QUESITO n. 3: verifichi lo stato di possesso degli immobili.

LOTTO N° 12

Alla data del sopralluogo i terreni individuati al "lotto n° 12" risultano liberi.

LOTTO N° 13

Alla data del sopralluogo gli immobili individuati al "lotto n° 13" risultano liberi ad eccezione dei terreni contraddistinti in catasto al foglio 21 particelle 364-365-366-498 che risultano coltivati a vigneto, ma non è stato possibile identificare il conduttore.

LOTTO N° 14

Alla data del sopralluogo il terreno individuato al "lotto n° 14" risulta libero.

QUESITO n. 4): Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratto incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 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);

nonché verifichi 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;

alresì verifichi se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartenente 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;

- RISPOSTA AL QUESITO n. 4: accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

LOTTO N° 12

Non si segnalano oneri e vincoli gravanti sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare, a carico dell'acquirente quali:

- a) vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- b) vincoli di carattere storico, artistico, archeologico, etnografico, ecc.;
- c) vincoli culturali e paesaggistici, alberghieri, idrogeologici;
- d) altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) anche di natura condominiale;

Sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare **non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali** (di superficie o di servitù pubbliche);

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e da indagini catastali è emerso che i beni acquisiti alla massa attiva fallimentare **non sono gravati da censo, livello o uso civico.** (vedasi allegato "Certificazione Usi Civici").

Si precisa inoltre che il diritto sui beni immobili del fallito **è di proprietà.**

I beni acquisiti alla massa attiva fallimentare **non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico.**

LOTTO N° 13

Non si segnalano oneri e vincoli gravanti sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare, a carico dell'acquirente quali:

- a) vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- b) vincoli di carattere storico, artistico, archeologico, etnografico, ecc.;

- c) vincoli culturali e paesaggistici, alberghieri, idrogeologici;
- d) altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) anche di natura condominiale;

Sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare **non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali** (di superficie o di servitù pubbliche);

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e da indagini catastali è emerso che i beni acquisiti alla massa attiva fallimentare **non sono gravati da censo, livello o uso civico**. (vedasi allegato "Certificazione Usi Civici").

Si precisa inoltre che il diritto sui beni immobili del fallito **è di proprietà**.

I beni acquisiti alla massa attiva fallimentare **non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico**.

LOTTO N° 14

Non si segnalano oneri e vincoli gravanti sul bene acquisito alla massa attiva fallimentare, a carico dell'acquirente quali:

- a) vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- b) vincoli di carattere storico, artistico, archeologico, etnografico, ecc.;
- c) vincoli culturali e paesaggistici, alberghieri, idrogeologici;
- d) altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) anche di natura condominiale;

Sul bene acquisito alla massa attiva fallimentare **non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali** (di superficie o di servitù pubbliche);

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e da indagini catastali è emerso che il bene acquisto alla massa attiva fallimentare **non è gravato da censo, livello o uso civico**. (vedasi allegato "Certificazione Usi Civici").

Si precisa inoltre che il diritto sul bene immobile del fallito **è di proprietà**.

Il bene acquisito alla massa attiva fallimentare **non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile di un ente pubblico**.

QUESITO n. 5): Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- RISPOSTA AL QUESITO n. 5: oneri e vincoli che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

LOTTO N° 12

Si segnalano di seguito le formalità, gli oneri o vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1)

2)

3)

4)

LOTTO N° 13

Si segnalano di seguito le formalità, gli oneri o vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, relativi agli immobili censiti in Catasto Terreni al **foglio 21 particelle 362-363-364-365-366-367:**

1)

Si s
risu

par
par

1)

2)

3)

4)

codice fiscale [REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Potenza del 18/06/1999, rep. n. [REDACTED]

LOTTO N° 14

Si segnalano di seguito le formalità, gli oneri o vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1)

2)

3)

4)

QUESITO n. 6): Verifichi 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; **nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica**, descriva in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verifichi 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, D.P.R. 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 dal valore di stima;

- RISPOSTA AL QUESITO n. 6: verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili.

LOTTO N° 12

Trattandosi di terreni, quali beni acquisiti alla massa attiva fallimentare, non è necessario verificare la regolarità edilizia ed urbanistica.

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica dal quale risulta che:

- 1) I terreni censiti in Catasto Terreni al foglio 21 particelle 353-354-416-418, ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie".

LOTTO N° 13

La costruzione del fabbricato acquisito alla massa attiva fallimentare, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 21 particella 373**, è stata realizzata in data **anteriore al 01/09/1967**.

La costruzione del fabbricato acquisito alla massa attiva fallimentare, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 21 particella 340**, è stata realizzata in virtù di **Concessione Edilizia prat. n. 26/1985, prot. n. 2279, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ruoti in data 28/06/1985**.

Dalla verifica degli elaborati grafici, allegati ai titoli edilizi, è stata accertata la conformità delle opere realizzate ai suddetti provvedimenti autorizzativi.

La costruzione del fabbricato acquisito alla massa attiva fallimentare, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 21 particella 338 sub. 1-2-3-4-5-6-part. 339**, è stata realizzata in data **anteriore al 01/09/1967**.

La costruzione del fabbricato acquisito alla massa attiva fallimentare, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 21 particella 381**, è stata realizzata in data **anteriore al 01/09/1967**.

I suddetti immobili sono privi del certificato di agibilità;

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica dal quale risulta che:

- 1) i terreni censiti in Catasto Terreni al **foglio 21 particelle 362-363-367-377-516-517**, ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie";
- 2) i terreni censiti in Catasto Terreni al **foglio 21 particelle 364-365-366**, ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie";
- 3) il terreno censito in Catasto Terreni al **foglio 21 particella 498**, ricade urbanisticamente in "Ambito Urbano - Viabilità per mq. 169,37, "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 208,60" e "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto per mq. 1.239,03";
- 4) il terreno censito in Catasto Terreni al **foglio 21 particella 374**, ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per mq. 205,15", "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 148,49 e "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 994,36";
- 5) il terreno censito in Catasto Terreni al **foglio 21 particella 368**, ricade urbanisticamente in "Ambito Urbano - Viabilità per mq. 639,44, "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 649,51" e "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto per mq. 1.083,05";
- 6) il terreno censito in Catasto Terreni al **foglio 21 particella 369**, ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per mq. 544,63", "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 363,59, "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 1.295,97" e "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto per mq. 45,78";
- 7) il terreno censito in Catasto Terreni al **foglio 21 particella 372**, ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per mq. 226,38", "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 221,65 e "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 1.009,97";
- 8) il terreno censito in Catasto Terreni al **foglio 21 particella 378**, ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per mq. 1,50", "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 150,04, "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 400,46 e "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto, per mq. 45,78";
- 9) il terreno censito in Catasto Terreni al **foglio 21 particella 380**, ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per mq. 135,35", "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 133,34, "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 57,44 e "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto, per mq. 251,86";
- 10) il terreno censito in Catasto Terreni al **foglio 21 particella 500**, ricade urbanisticamente in "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto, per l'intera superficie";

LOTTO N° 14

Trattandosi di terreni, quali beni acquisiti alla massa attiva fallimentare, non è necessario verificare la regolarità edilizia ed urbanistica.

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica dal quale risulta che:

- 1) il terreno censito in Catasto Terreni al **foglio 21 particella 383**, ricade urbanisticamente in "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto, per l'intera superficie";

QUESITO n. 7): *Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva 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 simili, ecc.) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc.);
formi 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;*

- RISPOSTA AL QUESITO n. 7: Determini il valore degli immobili.

LOTTO N° 12

Terreni

Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore di mercato valore si è fatto riferimento ai valori desunti dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli (OVA) della Provincia di Potenza -rilevazione anno 2018- pubblicati da Exeo Edizioni S.r.l., opportunamente rettificati con coefficienti correttivi connessi alle caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche dei terreni.

Dalla banca dati OVA relativa al Comune di Ruoti, si ricavano i seguenti valori agricoli per Ha:

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G942A	4.700	10.000
Seminativo irriguo	G942A	9.000	18.000
Orto	G942A	9.000	20.000
Orto irriguo	G942A	13.000	28.000
Frutteto	G942C	6.000	16.000
Vigneto	G942B	16.000	32.500
Uliveto	G942D	5.000	13.000
Pascolo	G942F	1.400	2.500
Bosco alto fusto	G942E	4.500	8.000
Bosco ceduo	G942L	1.600	5.500
Castagneto da frutto	G942D	3.600	9.000
Incolto sterile	G942F	600	1.000

I coefficienti correttivi applicati sono riportati nelle seguenti tabelle:

Tabella G942A – Seminativo, prato, orto asciutto ed irriguo. Tutti i Comuni.

Fertilità (a)		Giacitura (b)		Accesso (c)	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,90	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,80	mediocri	0,90	insufficiente	0,90
Forma (d)		Ubicazione (e)		Ampiezza (f)	
regolare	1,00	eccellente	1,00	medio appez.	1,00
normale	0,95	normale	0,95	piccolo appez.	0,95
penalizzante	0,90	cattiva	0,90	grande appez.	0,90

Tabella G942F – Incolto sterile, pascolo. Tutti i Comuni ove è presente.

Giacitura (a)		Accesso (b)		Ubicazione (c)	
pianeggiante/poco acclive	1,00	buono	1,00	eccellente	1,00
molto acclive	0,80	sufficiente	0,95	normale	0,95
		insufficiente	0,90	cattiva	0,90

Tabella G942L – Bosco ceduo. Tutti i Comuni.

Accesso (a)		Ubicazione (b)		Età (c)	
buono	1,00	eccellente	1,00	1/3 dal taglio	1,00
sufficiente	0,95	normale	0,95	tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,95
insufficiente	0,90	cattiva	0,90	oltre 2/3 dal taglio	0,85
Qualità essenze (d)		Conduzione (e)		Giacitura (f)	
ricercata	1,00	governati	1,00	pianeggiante	1,00
ordinaria	0,95	degradati	0,60	acclive	0,95
scarsa	0,90			mediocri	0,90

L'ordine di applicazione dei coefficienti correttivi è il seguente: (a x b x c x d x e x f).

Le specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche dei terreni oggetto di valutazione, sono le seguenti:

Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima - se il lotto di terreno è unifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20% (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare).

Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare).

Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

Normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

Carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Ampiezza

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).

Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Età (Piantagioni arboree)

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

1/3 dal taglio – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;

tra 1/3 e 2/3 dal taglio – quando il soprassuolo ha un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;

oltre 2/3 dal taglio – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

Qualità essenze

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità ed incidenza percentuale delle piante presenti. Il parametro può essere gestito da tre livelli:

ricercata – quando più del 50% delle piante possono qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per zona);

ordinaria – quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limiti;

bassa – quando più del 50% delle piante possono qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona;

Condizione

Spesso alcune colture di scarsa produttività (quali ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazione degli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi, ecc.) per cui occorre tenere conto nella valutazione. Il parametro può essere gestito, ad esempio, da due livelli:

governati – quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie);

degradati – quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola di almeno il 40%.

Dati catastali	Qualità coltura attuale/praticabile	Superficie Ha (a)	Valore max per Ha (b)	Coeff. Correttivi (c)	Valore (a x b x c)
Foglio 21 particella 353	seminativo	0.15.67	€ 10.000	(1,00x0,95x1,00x1,00x1,00x1,00)	€ 1.488,65
Foglio 21 particella 354	seminativo	0.15.66	€ 10.000	(1,00x0,95x1,00x1,00x1,00x1,00)	€ 1.487,70
Foglio 21 particella 416	seminativo	0.14.70	€ 10.000	(1,00x0,95x1,00x1,00x1,00x1,00)	€ 1.396,50
Foglio 21 particella 418	seminativo	0.00.47	€ 10.000	(1,00x0,95x1,00x1,00x1,00x1,00)	€ 44,65
TOTALE VALORE DI MERCATO TERRENI					€ 4.417,50

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei beni, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la differenza tra oneri tributari su base catastale

e reale e l'assenza di garanzia per vizi, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Prezzo base d'asta = € 4.417,50 - (€ 4.417,50 x 15%)= € 3.754,88

arrotondato **€ 3.800,00**

LOTTO N° 13

Terreni

Per la determinazione del valore di mercato dei **terreni non edificabili**, si è fatto riferimento ai valori desunti dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli (OVA) della Provincia di Potenza -rilevazione anno 2018- pubblicati da Exeo Edizioni S.r.l., opportunamente rettificati con coefficienti correttivi connessi alle caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche dei terreni. Dalla banca dati OVA relativa al Comune di Ruoti, si ricavano i seguenti valori agricoli per Ha:

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G942A	4.700	10.000
Seminativo irriguo	G942A	9.000	18.000
Orto	G942A	9.000	20.000
Orto irriguo	G942A	13.000	28.000
Frutteto	G942C	6.000	16.000
Vigneto	G942B	16.000	32.500
Uliveto	G942D	5.000	13.000
Pascolo	G942F	1.400	2.500
Bosco alto fusto	G942E	4.500	8.000
Bosco ceduo	G942L	1.600	5.500
Castagneto da frutto	G942D	3.600	9.000
Incolto sterile	G942F	600	1.000

I coefficienti correttivi applicati sono riportati nelle seguenti tabelle:

Tabella G942A – Seminativo, prato, orto asciutto ed irriguo. Tutti i Comuni.					
Fertilità (a)		Giacitura (b)		Accesso (c)	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,90	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,80	mediocre	0,90	insufficiente	0,90
Forma (d)		Ubicazione (e)		Ampiezza (f)	
regolare	1,00	eccellente	1,00	medio appez.	1,00
normale	0,95	normale	0,95	piccolo appez.	0,95
pendizzante	0,90	cattiva	0,90	grande appez.	0,90

Tabella G942B – Vigneto, vigneto D.O.C., vigneto uliveto e vigneto alto intelaiato - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura.					
Fertilità (a)		Densità piante (b)		Accesso (c)	
ottima	1,00	ordinaria	1,00	buono	1,00
buona	0,98	irrazionale	0,90	sufficiente	0,98
discreta	0,95			insufficiente	0,95

Esposizione (d)		Età (e)	
buona	1,00	1/3 dall'impianto	1,00
normale	0,98	tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,93
carente	0,95	oltre 2/3 dall'impianto	0,85

Tabella G942F – Incolto sterile, pascolo. Tutti i Comuni ove è presente.

Giacitura (a)		Accesso (b)		Ubicazione (c)	
pianeggiante/poco acclive		buono	1,00	eccellente	1,00
	1,00	sufficiente	0,95	normale	0,95
molto acclive	0,80	insufficiente	0,90	cattiva	0,90

Tabella G942L – Bosco ceduo. Tutti i Comuni.

Accesso (a)		Ubicazione (b)		Età (c)	
buono	1,00	eccellente	1,00	1/3 dal taglio	1,00
sufficiente	0,95	normale	0,95	tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,93
insufficiente	0,90	cattiva	0,90	oltre 2/3 dal taglio	0,85
Qualità essenze (d)		Conduzione (e)		Giacitura (f)	
ricercata	1,00	governati	1,00	pianeggiante	1,00
ordinaria	0,95	degradati	0,60	acclive	0,95
scarsa	0,90			mediocre	0,90

L'ordine di applicazione dei coefficienti correttivi è il seguente: (a x b x c x d x e x f).

Le specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche dei terreni oggetto di valutazione, sono le seguenti:

Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima - se il lotto di terreno è unifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzione unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

normale – quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare).

Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare).

Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

Normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

Carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Ampiezza

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).

Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Età (Piantagioni arboree)

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

1/3 dal taglio – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;

tra 1/3 e 2/3 dal taglio – quando il soprassuolo ha un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;

oltre 2/3 dal taglio – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

Qualità essenze

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità ed incidenza percentuale delle piante presenti. Il parametro può essere gestito da tre livelli:

ricercata – quando più del 50% delle piante possono qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per zona);

ordinaria – quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limiti;

bassa – quando più del 50% delle piante possono qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona;

Conduzione

Spesso alcune colture di scarsa produttività (quali ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazione degli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi, ecc.) per cui occorre tenere conto nella valutazione. Il parametro può essere gestito, ad esempio, da due livelli:

governati – quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie);

degradati – quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola di almeno il 40%.

Dati catastali	Qualità coltura attuale/praticabile	Superficie Ha (a)	Valore max per Ha (b)	Coeff. Correttivi (c)	Valore (a x b x c)
Foglio 21 particella 362	seminativo	0.29.35	€ 10.000	(1,00x0,95x1,00x0,95x1,00x1,00)	€ 2.648,84
Foglio 21 particella 363	seminativo	0.02.43	€ 10.000	(1,00x0,95x1,00x0,95x1,00x1,00)	€ 219,31
Foglio 21 particella 364	vigneto	0.19.34	€ 32.500	(0,98x1,00x0,98x0,98x0,93)	€ 5.501,75
Foglio 21 particella 365	vigneto	0.00.12	€ 32.500	(0,98x1,00x0,98x0,98x0,93)	€ 34,13
Foglio 21 particella 366	vigneto	0.00.18	€ 32.500	(0,98x1,00x0,98x0,98x0,93)	€ 51,20

Studio Tecnico Geom. Giuseppe CILLIS

Foglio 21 particella 367	seminativo	0,09.67	€ 10.000	(1,00x0,95x1,00x 0,95x1,00x1,00)	€ 872,72
TOTALE VALORE DI MERCATO TERRENI					€ 9.327,95

Foglio 21 particella 368	pascolo	0,12.89	€ 2.500	(0,80x0,90x1,00)	€ 232,02
Foglio 21 particella 372	pascolo	0,14.49	€ 2.500	(0,80x0,90x1,00)	€ 260,82
Foglio 21 particella 374	pascolo	0,13.48	€ 2.500	(1,00x0,90x1,00)	€ 303,30
Foglio 21 particella 376	pascolo	0,00.32	€ 2.500	(1,00x0,90x1,00)	€ 7,20
Foglio 21 particella 377	seminativo	0,15.64	€ 10.000	(1,00x0,95x1,00x 0,95x1,00x1,00)	€ 1.411,51
Foglio 21 particella 380	incolto	0,03.26	€ 1.000	(1,00x1,00x1,00)	€ 32,60
Foglio 21 particella 498	vigneto	0,03.78	€ 32.500	(0,98x1,00x0,98x 0,98x0,93)	€ 1.075,32
Foglio 21 particella 516	seminativo	0,26.49	€ 10.000	(1,00x0,95x1,00x 0,95x1,00x1,00)	€ 2.390,72
Foglio 21 particella 517	seminativo	0,00.53	€ 10.000	(1,00x0,95x1,00x 0,95x1,00x1,00)	€ 47,83
TOTALE VALORE DI MERCATO TERRENI					€ 5.761,32

Per la determinazione del valore di mercato dei **terreni edificabili**, trattandosi di aree soggette a completamento del tessuto urbanistico "Regime di Nuovo Impianto" nelle quali i singoli interventi proposti prevedano l'attuazione contestuale degli interventi di edilizia residenziale e commerciale e degli interventi urbanistici necessari, disciplinati da apposita convenzione stipulata tra il Comune di Ruoti e i soggetti interessati, non è possibile utilizzare i consueti metodi di stima sintetica-comparativo, in assenza di riferimenti di mercato relativi a terreni con destinazione e caratteristiche simili, pertanto si ritiene congruo attribuire a tali aree edificabili un valore di €/mq. 20,00.

Dati catastali	Qualità coltura	Superficie mq. (a)	Valore per mq. (b)	Valore (axb)
Foglio 21 particella 368	area edificabile	1.083,05	€ 20,00	€ 21.661,00
Foglio 21 particella 369	tara improduttiva (strada)	2.250,00	€ -----	€ -----
Foglio 21 particella 378	vasca di raccolta acqua	552,00	€ 25,00	€ 13.800,00
Foglio 21 particella 380	area edificabile	251,86	€ 20,00	€ 5.037,20
Foglio 21 particella 498	area edificabile	1.239,03	€ 20,00	€ 24.780,60
Foglio 21 particella 500	area edificabile	88,00	€ 20,00	€ 1.760,00
TOTALE VALORE DI MERCATO TERRENI				€ 67.038,80

Adeguamenti e correzioni di stima (particelle 362-363-364-365-366-367)

- Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota degli immobili in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 1.399,19

$V_m = € 9.327,95 - € 1.399,19 = € 7.928,76$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei beni, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al

Studio Tecnico Geom. Giuseppe CILLIS

libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e l'assenza di garanzia per vizi, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Prezzo base d'asta = € 7.928,76 - (€ 7.928,76 x 15%) = € 6.739,44

- Considerato che gli immobili, censiti in Catasto Terreni al **foglio 21 particelle 362-363-364-365-366-367**, sono stati acquisiti alla massa attiva fallimentare per una quota indivisa, si è proceduto alla valutazione della sola **quota acquisita pari a 4/12**.

Prezzo base d'asta quota acquisita = € 6.739,44 x 4/12 = € 2.246,48

Adeguamenti e correzioni di stima (particelle 368-369-372-374-376-377-378-380-498-500-516-517)

- Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota degli immobili in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 10.920,02

Vm = (€ 5.761,32 + € 67.038,80) - € 10.920,02 = € 61.880,10

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei beni, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e l'assenza di garanzia per vizi, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Prezzo base d'asta = € 61.880,10 - (€ 61.880,10 x 15%) = € 52.598,09

- Considerato che gli immobili, censiti in Catasto Terreni al **foglio 21 particelle 368-369-372-374-376-377-378-380-498-500-516-517**, sono stati acquisiti alla massa attiva fallimentare per una quota indivisa, si è proceduto alla valutazione della sola **quota acquisita pari a 16/24**.

Prezzo base d'asta quota acquisita = € 52.598,09 x 16/24 = € 35.065,39

Fabbricati (deposito/magazzino) - foglio 21 particella 373

Al fine di individuare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015, convertito nella Legge n. 132/2015, si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale del cespite acquisito alla massa attiva fallimentare.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comune sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Detta superficie è stata ragguagliata ai coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione d'uso dei vari ambienti.

La superficie complessiva viene arrotondata al mq. per difetto o per eccesso (D.P.R. n. 138/98).

Nel caso in esame sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% per la superficie lorda del locale deposito;

Descrizione: RUOTI - Via Appia foglio 21 part. 373	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
	mq	%	mq
Magazzino	40,80	100%	40,80
Totale superficie commerciale			40,80
Totale superficie commerciale arrotondata			41,00

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto idoneo adottare la stima sintetica.

I parametri utilizzati per la stima sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 1° semestre anno 2019, ai quali sono stati applicati le opportune aggiunte e detrazioni in relazione allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Da tali tabelle, per la zona urbana in questione (Zona "B1"), considerata la destinazione commerciale, per immobili con stato conservativo normale, si desumono i seguenti valori unitari di mercato e di locazione per superficie lorda commerciale:

- quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate - 1° semestre anno 2019- Zona "B1":

Provincia: POTENZA - Comune: RUOTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO - VIA APPIA - VIA ROMA -PIAZZA MARCONI

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	230	290	L	0,7	0,90	L
Negozi	NORMALE	410	610	L	1,3	2,1	L

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, può ritenersi congruo adottare il valore di mercato di **€/mq. 50,00**, inferiore al valore minimo riportato nella banca dati OMI.

Stima sintetica

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso **mq. 41,00**

V = mq. 41,00 x €/mq. 50,00 = € 2.050,00

Trattandosi di immobile non "Nuovo", (realizzato da oltre 50 anni), il suddetto valore viene ridotto di un coefficiente di degrado per vetustà pari al 30%.

Vm = € 2.050,00 - (€ 2.050,00 x 30%) = € 1.435,00

Adeguamenti e correzioni di stima

- Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 215,25

Vm = € 1.435,00 - € 344,40 = € 1.219,75

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei beni, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e l'assenza di garanzia per vizi, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Prezzo base d'asta = € 1.219,75 - (€ 1.219,75 x 15%) = € 1.036,79

➤ Considerato che l'immobile è stato acquisito alla massa attiva fallimentare per una quota indivisa, si è proceduto alla valutazione della sola **quota acquisita pari a 664/1000**.

Prezzo base d'asta quota acquisita = € 1.036,79 x 664/1000 = € 688,43

Fabbricati (deposito/magazzino ex piscina) - foglio 21 particella 340

Al fine di individuare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015, convertito nella Legge n. 132/2015, si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale del cespite acquisito alla massa attiva fallimentare.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comune sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Detta superficie è stata raggugliata ai coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione d'uso dei vari ambienti.

La superficie complessiva viene arrotondata al mq. per difetto o per eccesso (D.P.R. n. 138/98).

Nel caso in esame sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% per la superficie lorda del locale deposito;

Descrizione: RUOTI - Via Appia foglio 21 part. 340	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
	mq	%	mq
Magazzino	107,07	100%	107,07
Totale superficie commerciale			107,07
Totale superficie commerciale arrotondata			107,00

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto idoneo adottare la stima sintetica.

I parametri utilizzati per la stima sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 1° semestre anno 2019, ai quali sono stati applicati le opportune aggiunte e detrazioni in relazione allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Da tali tabelle, per la zona urbana in questione (Zona "B1"), considerata la destinazione commerciale, per immobili con stato conservativo normale, si desumono i seguenti valori unitari di mercato e di locazione per superficie lorda commerciale:

- quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate - 1° semestre anno 2019- Zona "B1":

Provincia: POTENZA - Comune: RUOTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO - VIA APPIA - VIA ROMA -PIAZZA MARCONI

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	230	290	L	0,7	0,90	L
Negozi	NORMALE	410	610	L	1,3	2,1	L

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, può ritenersi congruo adottare il valore di mercato di **€/mq. 180,00**, inferiore al valore minimo riportato nella banca dati OMI.

Stima sintetica

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto mq. **107,00**

$$V = \text{mq. } 107,00 \times \text{€/mq. } 180,00 = \text{€ } 19.260,00$$

Trattandosi di immobile non "Nuovo", (realizzato da oltre 33 anni), il suddetto valore viene ridotto di un coefficiente di degrado per vetustà pari al 24%.

$$V_m = \text{€ } 19.260,00 - (\text{€ } 19.260,00 \times 24\%) = \text{€ } 14.637,60$$

Adeguamenti e correzioni di stima

- Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 2.195,64

$$V_m = \text{€ } 14.637,60 - \text{€ } 2.195,64 = \text{€ } 12.441,96$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei beni, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e l'assenza di garanzia per vizi, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base d'asta} = \text{€ } 12.441,96 - (\text{€ } 12.441,96 \times 15\%) = \text{€ } 10.575,67$$

- Considerato che l'immobile è stato acquisito alla massa attiva fallimentare per una quota indivisa, si è proceduto alla valutazione della sola **quota acquisita pari a 16/24**.

$$\text{Prezzo base d'asta quota acquisita} = \text{€ } 10.575,67 \times 16/24 = \text{€ } 7.050,44$$

Fabbricati (abitazione con annessi depositi) - foglio 21 particella 338 sub. 1-2-3-4-5-6 - part. 339

Al fine di individuare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015, convertito nella Legge n. 132/2015, si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale del cespite acquisito alla massa attiva fallimentare.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero

fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comune sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Detta superficie è stata ragguagliata ai coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione d'uso dei vari ambienti.

La superficie complessiva viene arrotondata al mq. per difetto o per eccesso (D.P.R. n. 138/98).

Nel caso in esame sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% per la superficie lorda dell'abitazione;
- 55% per la superficie lorda dei depositi (non collegati ai vani principali);
- 25% per la superficie del balcone-ballatoio ingresso;

Descrizione: RUOTI - Via Appia foglio 21 part. 338 sub. 1-2-3-4-5-6- part. 339	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
	mq	%	mq
Depositi piano terra (sub. 1-2-3-4-5)	100,63	55%	55,35
Abitazione piano primo (sub. 6)	101,94	100%	101,94
Balcone-ballatoio ingresso	16,02	25%	4,01
Totale superficie commerciale			161,30
Totale superficie commerciale arrotondata			161,00

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto idoneo adottare due procedimenti di stima basati, uno sulla stima sintetica e l'altro sulla stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

I parametri utilizzati per la stima sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 1° semestre anno 2019, ai quali sono stati applicati le opportune aggiunte e detrazioni in relazione allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Da tali tabelle, per la zona urbana in questione (Zona "B1"), considerata la destinazione residenziale, per immobili con stato conservativo ottimo/normale, si desumono i seguenti valori unitari di mercato e di locazione per superficie lorda commerciale:

- quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate - 1° semestre anno 2019- Zona "B1":

Provincia: POTENZA - Comune: RUOTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO - VIA APPIA - VIA ROMA -PIAZZA MARCONI

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	730	L	1,8	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	730	850	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	405	510	L	1,1	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	260	365	L	0,8	1,2	L
Box	NORMALE	260	375	L	0,9	1,3	L

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle

Studio Tecnico Geom. Giuseppe CILLIS

caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, può ritenersi congruo adottare il valore di mercato di €/mq. **350,00**, inferiore al valore minimo riportato nella banca dati OMI.

Stima sintetica

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto mq. **161,00**

$$V = \text{mq. } 161,00 \times \text{€/mq. } 350,00 = \text{€ } 56.350,00$$

Trattandosi di immobile non "Nuovo", (realizzato da oltre 50 anni), il suddetto valore viene ridotto di un coefficiente di degrado per vetustà pari al 30%.

$$V_m = \text{€ } 56.350,00 - (\text{€ } 47.600,00 \times 30\%) = \text{€ } 39.445,00$$

Adeguamenti e correzioni di stima

- Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 5.916,75

$$V_m = \text{€ } 39.445,00 - \text{€ } 5.916,75 = \text{€ } 33.528,25$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei beni, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e l'assenza di garanzia per vizi, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base d'asta} = \text{€ } 33.528,25 - (\text{€ } 33.528,25 \times 15\%) = \text{€ } 28.499,01$$

- Considerato che l'immobile è stato acquisito alla massa attiva fallimentare per una quota indivisa, si è proceduto alla valutazione della sola quota acquisita pari a 16/24.

$$\text{Prezzo base d'asta quota acquisita} = \text{€ } 28.499,01 \times 16/24 = \text{€ } 18.999,34$$

Fabbricati (garage) - foglio 21 particella 381

Al fine di individuare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015, convertito nella Legge n. 132/2015, si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale del cespite acquisito alla massa attiva fallimentare.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comune sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Detta superficie è stata raggugliata ai coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione d'uso dei vari ambienti.

La superficie complessiva viene arrotondata al mq. per difetto o per eccesso (D.P.R. n. 138/98).

Nel caso in esame sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% per la superficie lorda del locale garage;

Descrizione: RUOTI - Via Appia foglio 21 part. 381	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
	mq	%	mq
Garage	53,35	100%	53,35
Totale superficie commerciale			53,35
Totale superficie commerciale arrotondata			53,00

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto idoneo adottare due procedimenti di stima basati, uno sulla stima sintetica e l'altro sulla stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

I parametri utilizzati per la stima sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 1° semestre anno 2019, ai quali sono stati applicati le opportune aggiunte e detrazioni in relazione allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Da tali tabelle, per la zona urbana in questione (Zona "B1"), considerata la destinazione residenziale, per immobili con stato conservativo ottimo/normale, si desumono i seguenti valori unitari di mercato e di locazione per superficie lorda commerciale:

- quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate – 1° semestre anno 2019- Zona "B1":

Provincia: POTENZA - Comune: RUOTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO - VIA APPIA - VIA ROMA -PIAZZA MARCONI

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	730	L	1,8	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	730	850	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	405	510	L	1,1	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	260	365	L	0,8	1,2	L
Box	NORMALE	260	375	L	0,9	1,3	L

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, all'esposizione, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali il comune di ubicazione, la posizione rispetto al centro abitato, alle strade, alle aree industriali e commerciali, all'accessibilità, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore di mercato medio (**Vm**), ottenuto dalla media tra i due procedimenti di stima.

Stima sintetica

Valore di mercato unitario minimo per "autorimesse" in stato conservativo normale:

€/mq. 260,00

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto **mq. 53,00**

V¹ = mq. 53,00 x €/mq. 260,00 = € 13.780,00

Stima per capitalizzazione dei redditi

Valore di locazione unitario minimo per "autorimesse" in stato conservativo normale:

€/mq. x mese 0,80

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto **mq. 53,00**

Dal valore di locazione mensile per superficie lorda commerciale, si può determinare il reddito lordo annuo (**R**) o fitto medio annuo, realizzabile dalla concessione in uso dell'immobile:

$$R = \text{mq. } 53,00 \times \text{€/mq x mese } 0,80 = \text{€ } 42,40 \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 508,80$$

Noto il reddito lordo annuo (**R**), decurtato delle spese medie annue (**S**), è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile, applicando la seguente formula di capitalizzazione dei redditi:

$V = \frac{R - S}{r}$ e sostituendo i valori con **R= 508,80**, **S= 25%** e **r= 0,025** (tasso di capitalizzazione) si ha:

$$V^2 = \frac{\text{€ } 508,80 - (\text{€ } 508,80 \times 25\%)}{0,025} = \text{€ } 15.264,00$$

In definitiva il valore di mercato (**Vm**) ottenuto dalla media dei valori relativi all'applicazione dei due procedimenti di stima è il seguente:

$$V_m = (V^1 + V^2)/2 = (\text{€ } 13.780,00 + \text{€ } 15.264,00)/2 = \text{€ } 14.522,00$$

Trattandosi di immobile non "Nuovo", (realizzato da oltre 50 anni), il suddetto valore viene ridotto di un coefficiente di degrado per vetustà pari al 30%.

$$V_m = \text{€ } 14.522,00 - (\text{€ } 14.522,00 \times 30\%) = \text{€ } 10.165,40$$

Adeguamenti e correzioni di stima

- Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 1.524,81

$$V_m = \text{€ } 10.165,40 - \text{€ } 1.524,81 = \text{€ } 8.640,59$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei beni, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e l'assenza di garanzia per vizi, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base d'asta} = \text{€ } 8.640,59 - (\text{€ } 8.640,59 \times 15\%) = \text{€ } 7.344,50$$

- Considerato che l'immobile è stato acquisito alla massa attiva fallimentare per una quota indivisa, si è proceduto alla valutazione della sola **quota acquisita pari a 664/1000**.

$$\text{Prezzo base d'asta quota acquisita} = \text{€ } 7.344,50 \times 664/1000 = \text{€ } 4.876,75$$

Prezzo complessivo base d'asta quota acquisita =

$$(\text{€ } 2.246,48 + \text{€ } 35.065,39 + \text{€ } 688,43 + \text{€ } 7.050,44 + 18.999,34 + 4.876,75) = \text{€ } 68.926,83$$

arrotondato **€ 69.000,00**

LOTTO N° 14**Terreni**

Per la determinazione del valore di mercato dei **terreni edificabili**, trattandosi di aree soggette a completamento del tessuto urbanistico "Regime di Nuovo Impianto" nelle quali i singoli interventi proposti prevedano l'attuazione contestuale degli interventi di edilizia residenziale e commerciale e degli interventi urbanistici necessari, disciplinati da apposita convenzione stipulata fra il Comune di Ruoti e i soggetti interessati, non è possibile utilizzare i consueti metodi di stima sintetico-comparativo, in assenza di riferimenti di mercato relativi a terreni con destinazione e caratteristiche simili, pertanto si ritiene congruo attribuire a tali aree edificabili un valore di **€/mq. 20,00**.

Dati catastali	Qualità coltura	Superficie mq. (a)	Valore per mq. (b)	Valore (axb)
Foglio 21 particella 383	area edificabile	57,00	€ 20,00	€ 1.140,00
TOTALE VALORE DI MERCATO TERRENO				€ 1.140,00

Adeguamenti e correzioni di stima

- Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota degli immobili in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 171,00

$$V_m = € 1.140,00 - € 171,00 = € 969,00$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei beni, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e l'assenza di garanzia per vizi, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base d'asta} = € 969,00 - (€ 969,00 \times 15\%) = € 823,65$$

Considerato che gli immobili sono stati acquisiti alla massa attiva fallimentare per una quota indivisa, si è proceduto alla valutazione della sola **quota acquisita pari a 16/24**.

$$\text{Prezzo base d'asta quota acquisita} = € 823,65 \times 16/24 = € 549,10$$

arrotondato **€ 550,00**

QUESITO n. 8): Predisponga 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, sentenza, ecc.);

- RISPOSTA AL QUESITO n. 8: predisponga lo schema riepilogativo dei lotti formati.

LOTTO N° 12

Per il "lotto n. 12" è stato predisposto il seguente schema riepilogativo contenente la descrizione finale dell'immobile.

DIRITTO REALE	Intera proprietà (1/1)
DESCRIZIONE IMMOBILE	Terreni incolti, suscettibili di essere coltivati a seminativo, ubicati nel Comune di Ruoti in Contrada Sotto La Fontana.
CONFINI	<p><u>Foglio 21 particella 353</u> Nord: strada vicinale; Est: particella 354; Sud: particella 421 e strada comunale; Ovest: particella 37;</p> <p><u>Foglio 21 particella 354</u> Nord: particella 39; Est: particella 416; Sud: particella 419; Ovest: particella 353;</p> <p><u>Foglio 21 particella 416</u> Nord: particella 413; Est: particella 417; Sud: particella 419; Ovest: particella 354;</p> <p><u>Foglio 21 particella 418</u> Nord: particella 415; Est: particella 412; Sud: particella 412; Ovest: particella 417;</p>
DATI CATASTALI	<p>Sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di Ruoti come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>foglio 21 particella 353</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 15 are 67 ca, R.D. euro 3,24, R.A. euro 2,43; ▪ <u>foglio 21 particella 354</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 15 are 66 ca, R.D. euro 3,24, R.A. euro 2,43; ▪ <u>foglio 21 particella 416</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 14 are 70 ca, R.D. euro 3,04, R.A. euro 2,28; ▪ <u>foglio 21 particella 418</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 47 ca, R.D. euro 0,10, R.A. euro 0,07;
STATO DI POSSESSO	Liberi
CONFORMITA' URBANISTICA	Ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E" per l'intera superficie.

TITOLO DI PROVENIENZA	L'immobile è pervenuto al fallito [REDACTED] nato a [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito notaio Perri Pedio del 01/03/1964, rep. n. [REDACTED], trascritto a Potenza il 09/03/1964, ai nn. [REDACTED]
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 3.800,00 (diconsi euro tremilaottocento/00)

LOTTO N° 13

Per il "lotto n. 13" è stato predisposto il seguente schema riepilogativo contenente la descrizione finale dell'immobile.

<p>DIRITTO REALE</p>	<p><u>Proprietà per la quota di 4/12:</u> - Terreni censiti in Catasto Terreni al foglio 21 particelle 362-363-364-365-366-367; <u>Proprietà per la quota di 16/24:</u> - Terreni censiti in Catasto Terreni al foglio 21 particelle 368-369-372-374-376-377-378-380-498-500-516-517; - Abitazione con annessi depositi, censita in Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 338 sub. 1-2-3-4-5-6-part. 339; - Deposito (ex piscina), censito in Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 340; <u>Proprietà per la quota 664/1000:</u> - Depositi, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 373; - Garage, censito in Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 381;</p>
<p>DESCRIZIONE IMMOBILE</p>	<p>- Terreni incolti, suscettibili di essere coltivati a seminativo (foglio 21 particelle 362-363-367-377-516-517); - Terreni coltivati a vigneto (foglio 21 particelle 364-365-366-498); - Terreni incolti, con presenza di vegetazione spontanea e soprassuolo costituito da arbusti, cespugli ed alberi di vario genere (foglio 21 particelle 374-368-372); - Strada privata (foglio 21 particella 369); - Vasca di raccolta acqua (foglio 21 particella 378); - Terreni incolti, con presenza di vegetazione spontanea (foglio 21 particelle 380-500); - Fabbricato isolato su unico livello al piano terra, suddiviso in n. 5 depositi (foglio 21 particella 373); - Fabbricato isolato su unico livello al piano terra, costituito da vasca per piscina e superfici accessorie (foglio 21 particella 340); - Fabbricato residenziale composto da unità abitativa al piano primo con annessi depositi al piano terra (foglio 21 particella 338 sub. 1-2-3-4-5-6-part. 339);</p>
<p></p>	<p>- Locale garage al piano terra (foglio 21 particella 381); Ubicati nel Comune di Ruoti in Contrada Costa del Canneto (Via Appia).</p>
<p>CONFINI</p>	<p>TERRENI <u>Foglio 21 particella 362</u> Nord: particella 363; Est: particelle 220-168-170; Sud: particella 169; Ovest: particella 361; <u>Foglio 21 particella 363</u> Nord: particella 377; Est: particelle 367-377; Sud: particella 361; Ovest: particella 360; <u>Foglio 21 particella 364</u> Nord: particelle 365-366-373; Est: particelle 164-165;</p>

	<p>Sud: particella 166; Ovest: particella 367; <u>Foglio 21 particella 365</u> Nord: particella 369; Est: particella 364; Sud: particella 364; Ovest: particella 366; <u>Foglio 21 particella 366</u> Nord: particella 369; Est: particella 365; Sud: particella 364; Ovest: particella 367; <u>Foglio 21 particella 367</u> Nord: particella 377; Est: particella 364; Sud: particelle 167-220; Ovest: particella 363; <u>Foglio 21 particella 368</u> Nord: particelle 333-402 Est: strada privata - Via Appia; Sud: particella 370; Ovest: particella 498; <u>Foglio 21 particella 369</u> Nord: particelle 368-498; Est: particelle 370-372 Sud: particelle 364-377; Ovest: particelle 380-516; <u>Foglio 21 particella 372</u> Nord: particella 370; Est: particella 164; Sud: particella 374; Ovest: particella 369; <u>Foglio 21 particella 374</u> Nord: particella 372; Est: particella 369; Sud: particella 364; Ovest: particella 378; <u>Foglio 21 particella 376</u> Nord: particella 340; Est: particella 373; Sud: particella 365; Ovest: particella 369; <u>Foglio 21 particella 377</u> Nord: particella 369; Est: particella 364; Sud: particella 367; Ovest: particella 516; <u>Foglio 21 particella 378</u> Nord: particella 369; Est: particella 369;</p>
--	---

	<p>Sud: particella 369; Ovest: particella 369; <u>Foglio 21 particella 380</u> Nord: particella 498; Est: particella 369; Sud: particella 369; Ovest: particella 369; <u>Foglio 21 particella 498</u> Nord: particella 333; Est: particella 368; Sud: particella 369; Ovest: particella 499; <u>Foglio 21 particella 500</u> Nord: strada comunale; Est: particella 333; Sud: particella 499;</p>
	<p>Ovest: particella 501; <u>Foglio 21 particella 516</u> Nord: particella 369; Est: particella 369; Sud: particella 377; Ovest: strada comunale; <u>Foglio 21 particella 517</u> Nord: particella 516; Est: particella 516; Sud: particella 516; Ovest: particella 516; FABBRICATI <u>Foglio 21 particella 373</u> Nord: particella 369; Est: particella 364; Sud: particella 374; Ovest: particella 369; <u>Foglio 21 particella 338 sub. 1</u></p>
	<p>Nord: particella 369; Est: particella 369; Sud: particella 369; Ovest: particella 338 sub. 2; <u>Foglio 21 particella 338 sub. 2</u> Nord: particella 338 sub 5; Est: particella 369; Sud: particella 369; Ovest: particella 338 sub. 3; <u>Foglio 21 particella 338 sub. 3</u> Nord: particella 338 sub 4; Est: particella 338 sub. 2; Sud: particella 369; Ovest: particella 338 sub. 4; <u>Foglio 21 particella 338 sub. 4</u> Nord: particella 338 sub 5;</p>

	<p>Est: particella 338 sub. 5; Sud: particella 3; Ovest: particella 380; <u>Foglio 21 particella 338 sub. 5</u> Nord: particella 380; Est: particella 369; Sud: particella 338 sub. 2 - sub 3; Ovest: particella 338 sub. 4; <u>Foglio 21 particelle graffate 338 sub. 6 - part. 339</u> Nord: particella 380; Est: particella 369; Sud: particella 369; Ovest: particella 380;</p>
<p>DATI CATASTALI</p>	<p>Sono censiti nel <u>Catasto Terreni</u> del Comune di Ruoti come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>foglio 21 particella 362</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 29 are 35 ca, R.D. euro 6,06, R.A. euro 4,55; ▪ <u>foglio 21 particella 363</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 2 are 43 ca, R.D. euro 0,50, R.A. euro 0,38; ▪ <u>foglio 21 particella 364</u>, qual. vigneto, classe 2, sup. 19 are 34 ca, R.D. euro 14,48, R.A. euro 8,49; ▪ <u>foglio 21 particella 365</u>, qual. vigneto, classe 2, sup. 12 ca, R.D. euro 0,09, R.A. euro 0,05; ▪ <u>foglio 21 particella 366</u>, qual. vigneto, classe 2, sup. 18 ca, R.D. euro 0,13, R.A. euro 0,08; ▪ <u>foglio 21 particella 367</u>, qual. vigneto, classe 2, sup. 9 are 67 ca, R.D. euro 7,24, R.A. euro 4,25; ▪ <u>foglio 21 particella 368</u>, qual. vigneto, classe 2, sup. 23 are 72 ca, R.D. euro 4,90, R.A. euro 3,68; ▪ <u>foglio 21 particella 369</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 22 are 50 ca, R.D. euro 4,65, R.A. euro 3,49; ▪ <u>foglio 21 particella 372</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 14 are 49 ca, R.D. euro 2,99, R.A. euro 2,25; ▪ <u>foglio 21 particella 374</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 13 are 48ca, R.D. euro 2,78, R.A. euro 2,09; ▪ <u>foglio 21 particella 376</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 32 ca, R.D. euro 0,07, R.A. euro 0,05; ▪ <u>foglio 21 particella 377</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 15 are 64 ca, R.D. euro 3,23, R.A. euro 2,42; ▪ <u>foglio 21 particella 378</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 5 are 52 ca, R.D. euro 1,14, R.A. euro 0,86; ▪ <u>foglio 21 particella 380</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 5 are 78 ca, R.D. euro 1,19, R.A. euro 0,90; ▪ <u>foglio 21 particella 498</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 16 are 17 ca, R.D. euro 3,34, R.A. euro 2,51; ▪ <u>foglio 21 particella 500</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 88 ca, R.D. euro 0,18, R.A. euro 0,14; ▪ <u>foglio 21 particella 516</u>, qual. seminativo, classe 2, sup. 26 are 49 ca, R.D. euro 5,47, R.A. euro 4,10; ▪ <u>foglio 21 particella 517</u>, qual. area rurale, sup. 53 ca; <p>Sono censiti nel <u>Catasto Fabbricati</u> del Comune di Ruoti come segue:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ foglio 21 particella 373, piano terra, cat. C/2, classe 3, consistenza 34 mq., rendita euro 35,12; ▪ foglio 21 particella 340, piano terra, cat. C/2, classe 2, consistenza 97 mq., rendita euro 85,16; ▪ foglio 21 particella 338 sub. 1, piano terra, cat. C/2, classe 3, consistenza 8 mq., rendita euro 8,26; ▪ foglio 21 particella 338 sub. 2, piano terra, cat. C/2, classe 3, consistenza 15 mq., rendita euro 15,49; ▪ foglio 21 particella 338 sub. 3, piano terra, cat. C/2, classe 3, consistenza 16 mq., rendita euro 16,53; ▪ foglio 21 particella 338 sub. 4, piano terra, cat. C/2, classe 3, consistenza 18 mq., rendita euro 18,59; ▪ foglio 21 particella 338 sub. 5, piano terra, cat. C/2, classe 3, consistenza 12 mq., rendita euro 12,39; ▪ foglio 21 particelle graffate 338 sub. 6 - part. 339, piano terra - 1°, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani., rendita euro 204,52; ▪ foglio 21 particella 381, piano terra, cat. C/6, classe 3, consistenza 47 mq., rendita euro 72,82;
<p>STATO DI POSSESSO</p>	<p>Liberi, <u>ad eccezione dei terreni contraddistinti in catasto al foglio 21 particelle 364-365-366-498 che risultano coltivati a vigneto.</u></p>
<p>CONFORMITA' URBANISTICA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - i terreni censiti in Catasto Terreni al <u>folio 21 particelle 362-363-367-377-516-517</u>, ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie"; - i terreni censiti in Catasto Terreni al <u>folio 21 particelle 364-365-366</u>, ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie"; - il terreno censito in Catasto Terreni al <u>folio 21 particella 498</u>, ricade urbanisticamente in "Ambito Urbano - Viabilità per mq. 169,37, "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 208,60" e "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto per mq. 1.239,03"; - il terreno censito in Catasto Terreni al <u>folio 21 particella 374</u>, ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per mq. 205,15", "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 148,49 e "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 994,36"; - il terreno censito in Catasto Terreni al <u>folio 21 particella 368</u>, ricade urbanisticamente in "Ambito Urbano - Viabilità per mq. 639,44, "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 649,51" e "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto per mq. 1.083,05"; - il terreno censito in Catasto Terreni al <u>folio 21 particella 362</u>, ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per mq. 544,63", "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 363,59, "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 1.295,97" e "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto per mq. 45,78"; - il terreno censito in Catasto Terreni al <u>folio 21 particella 372</u>, ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per mq. 226,38", "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 221,65 e "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 1.009,97"; - il terreno censito in Catasto Terreni al <u>folio 21 particella 378</u>, ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per mq. 1,50", "Ambito

	<p>Urbano - Viabilità, per mq. 150,04, "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 400,46 e "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto, per mq. 45,78";</p> <ul style="list-style-type: none"> - il terreno censito in Catasto Terreni al <u>foglio 21 particella 380</u>, ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per mq. 135,35", "Ambito Urbano - Viabilità, per mq. 133,34, "Ambito Urbano - Regime di Conservazione, per mq. 57,44 e "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto, per mq. 251,86"; - il terreno censito in Catasto Terreni al <u>foglio 21 particella 500</u>, ricade urbanisticamente in "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto, per l'intera superficie"; <p>La costruzione del fabbricato censito in Catasto Fabbricati al <u>foglio 21 particella 373</u>, è stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967.</p> <p>La costruzione del fabbricato censito in Catasto Fabbricati al <u>foglio 21 particella 338 sub. 1-2-3-4-5-6-part. 339</u>, è stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967.</p> <p>La costruzione del fabbricato censito in Catasto Fabbricati al <u>foglio 21 particella 381</u>, è stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967.</p> <p>La costruzione del fabbricato censito in Catasto Fabbricati al <u>foglio 21 particella 340</u>, è stata autorizzata con Concessione Edilizia prat. n. 26/1985, prot. n. 2279, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ruoti in data 28/06/1985. Conforme agli strumenti edilizi ed urbanistici.</p>
<p>TITOLO DI PROVENIENZA</p>	<p><u>Foglio 21 particelle 362-363-364-365-366-367;</u> Gli immobili sono pervenuti al fallito [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 4/12, in forza di successione legittima apertasi in data 17/02/1976, den. succ. n. 829 [redacted] trascritta a Potenza il 14/03/12003, ai nn. [redacted]</p> <p><u>Foglio 21 particelle 368-369-372-374-376- 377-378-380-498-500-516-517:</u> <u>Foglio 21 particella 338 sub. 1-2-3-4-5-6-part. 339 - Foglio 21 particella 340:</u> Gli immobili sono pervenuti al fallito [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] per i [redacted] 12/24 parti ciascuno, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Morlino in data [redacted] rep. n. ----, trascritto a Potenza il 20/02/1933, ai nn. [redacted]</p> <p>I diritti di 4/24 parti a [redacted] nato a Ruoti [redacted] sono pervenuti dal coniuge [redacted] nata a [redacted] in forza di successione legittima apertasi in data 17/02/1976, den. succ. n. 829 vol. 159, trascritta a Potenza il 14/03/12003, ai nn. [redacted]</p> <p><u>Foglio 21 particella 373 - Foglio 21 particella 381</u> Gli immobili sono pervenuti al fallito [redacted] nato a Ruoti il [redacted] a Ruoti il [redacted] per i diritti di 500/1000 parti ciascuno, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Morlino in data [redacted] rep. n. ----, trascritto a Potenza il 20/02/1933, ai nn. [redacted]</p> <p>I diritti di 164/1000 parti a [redacted] nato a [redacted] sono pervenuti dal coniuge [redacted] nata a [redacted] in forza di successione legittima apertasi in data 17/02/1976, den. succ. n. 829 vol. 159, trascritta a Potenza il 14/03/12003, ai nn. [redacted]</p>

PREZZO BASE DI VENDITA	€ 69.000,00 (diconsi euro sessantanovemila/00)
------------------------	--

LOTTO N° 14

Per il "lotto n. 14" è stato predisposto il seguente schema riepilogativo contenente la descrizione finale dell'immobile.

DIRITTO REALE	Proprietà per la quota di 16/24
DESCRIZIONE IMMOBILE	Area asfaltata antistante l'ex Caserma dei Carabinieri, ubicata nel Comune di Ruoti in Contrada Costa del Canneto.
CONFINI	Nord: strada comunale; Est: particella 402; Sud: particella 333; Ovest: strada comunale;
DATI CATASTALI	E' censito nel Catasto Terreni del Comune di Ruoti come segue: ▪ <u>foglio 21 particella 383</u> , qual. seminativo, classe 2, sup. 57 ca, R.D. euro 0,12, R.A. euro 0,09;
STATO DI POSSESSO	Libero
CONFORMITA' URBANISTICA	Ricade urbanisticamente in "Ambito Urbano - Regime di Nuovo Impianto" per l'intera superficie.
TITOLO DI PROVENIENZA	L'immobile è pervenuto al fallito [REDACTED] [REDACTED] diritti di 12/24 ciascuno, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Morlino del 27/01/1933, rep. n. ----, trascritto a Potenza il 20/02/1933, ai nr [REDACTED] I diritti di 4/24 sono pervenuti al fallito [REDACTED] Ruoti il [REDACTED] dal coniuge [REDACTED] nata a [REDACTED] in forza di successione legittima in data 17/02/1976, den. succ. n. 829 vol. 159, trascritta a Potenza il 14/03/2003, ai nr [REDACTED]
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 550,00 (diconsi euro cinquecentocinquanta/00)

QUESITO n. 9): Rediga l'attestazione di prestazione energetica (APE) con riguardo agli eventuali edifici acquisiti dalla Curatela;

- RISPOSTA AL QUESITO n. 9: rediga l'attestazione di prestazione energetica (APE).

Per tutti gli immobili componenti ciascun lotto è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (APE), ad eccezione degli immobili (depositi, magazzini, autorimesse, ecc.) esclusi dall'obbligo di certificazione energetica.

Il sottoscritto ritiene, con la relazione di cui sopra, di aver assolto fedelmente all'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario.

Elenco allegati:

- 1) Copia decreto di nomina;
- 2) Misure catastali attuali;
- 3) Visura catastale per soggetto;
- 4) Estratti di mappa catastale - planimetrie catastali;
- 5) Pianta dello stato attuale;
- 6) Fotografie dello stato dei luoghi;
- 7) Verbali di accesso;
- 8) Certificazione usi civici;
- 9) Certificato di destinazione urbanistica;
- 10) Copia delle concessioni o licenze edilizie;
- 11) Copia di stralci di programmi di fabbricazione, piani regolatori o di regolamenti edilizi;
- 12) Pubblicazioni OMI;
- 13) Valori Agricoli (OVA) della Provincia di Potenza -anno 2018- pubblicati da Exeo Edizioni S.r.l.;
- 14) Schema riepilogativo dei lotti;
- 15) Attestato di prestazione energetica;

Pietragalla, li 23 novembre 2019

IL CT.U.

Geom. Giuseppe CILLIS

