

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

-SEZIONE FALLIMENTI-

R.F. 30/2002

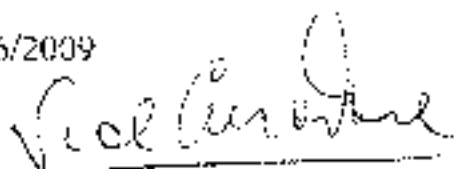
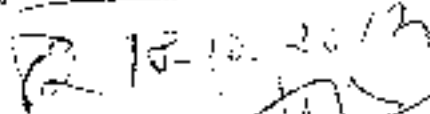


Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Oggetto: Stima dell'attuale valore di mercato dei beni siti in Picerno (PZ) alla C/da Serralta al Fg. 47 part. 104 sub. 1, 2, 3, di quelli siti in Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina al Fg 10 Part. 166 e 168 e di quelli siti in Sant'Angelo Le Fratte alla Via Vicinale Macchia al Fg. 10 par. 444 sub 4, beni a disposizione la curatela nel fallimento

Giudice : Dr.ssa MAINENTI

Potenza, 11/06/2009

(Ing. Antonello Imperatrice)



Ing. Antonello Imperatrice Via Martiri 12 - 85100 POTENZA - Tel. 0971/4587 - Fax 0971/20140 - E-mail: antonelloimperiali@tiscali.it
PARTITA IVA 01056420761 CODICE FISCALE 01854840761

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto

39/2002 innanzi al Tribunale Civile di Potenza - Sezione Fallimenti -

per

la stima dell'attuale valore di mercato dei beni a disposizione della curatela

siti nel Comune di Picerno (PZ) ed ubicati alla C/da Serralta, individuati al

N.C.T. al Fg. 47 particelle 104, 44 e 284 nel comune di Grumento Nova

(PZ) alla C/da Mattina individuati al N.C.T. al Fg. 10 particelle 166 e 168 e

nel comune di S. Angelo Le Fratte (PZ) alla Via Vicinale Marcella

individuati nel N.C.E.U. al Fg. 10 part. 444 sub 4.

PARTE PRIMA

Conferimento dell'incarico

L'incarico è stato conferito al sottoscritto con due diversi provvedimenti del

G.D.; infatti con il provvedimento del 07/04/2005, è stata richiesta al

sottoscritto la stima dei beni in Comune di Picerno (PZ) e la stima del

canone locativo; ad espletamento della prima parte dell'incarico il

sottoscritto ha rassegnato la propria consulenza in data 06/07/2005.

Successivamente con provvedimento del 15/11/2006, trasmesso al

sottoscritto a mezzo raccomandata A.R. in data 20/11/2006 dal curatore

fallimentare Avv. Miraglia, il G.D. ha integrato l'incarico richiedendo la

stima dei beni immobili ubicati nei comuni di Grumento Nova e S. Angelo

le Fratte.

Per rassegnare la propria consulenza tecnica al sottoscritto è stato assegnato

il termine di 90 giorni dalla notifica della nomina, termine non prorogato.

PARTSECONDA

Premessa

Prima di analizzare in dettaglio l'oggetto della presente perizia, è bene riportare di seguito la documentazione a disposizione del sottoscritto, documentazione consegnata in parte dal Curatore o

o ed in parte acquisita dal sottoscritto presso gli Enti territoriali. E' bene sin da ora sottolineare che l'allegato n. 1 alla presente è costituito dalla intera CTU consegnata in data 06/07/2005, che contiene la stima relativa ai beni ubicati in Comune di Picerno (PZ) ed alla quale si rimanda per ogni dettaglio.

Nella presente relazione saranno soltanto richiamati gli importi di stima per maggiore chiarezza.

Documentazione a disposizione

La documentazione a disposizione è così costituita (si riportano solo documenti importanti ai fini della presente consulenza):

- documentazione ricevuta dal Curatore e
 - 1) Visure eseguite presso l'Ufficio del Territorio sez. Conservatoria dei RR. II. di Potenza relative ai beni siti in Picerno (PZ), Grumento Nova (PZ) e S. Angelo le Fratte;
 - 2) Concessione n. 52 del 22/10/1982 prot. 3696 rilasciata dal Comune di Grumento Nova (PZ) relativa alla realizzazione dell'immobile ubicato alla C.da Mattina (Fg. 10 part. 161 -- 166);
 - 3) Concessione in sanatoria n. 70 del 27/07/1987 prot. 4146 rilasciata dal Comune di Grumento Nova (PZ) relativa alla realizzazione di opere abusive e cambio di destinazione d'uso dei locali di cui all'immobile...

ubicato alla C/da Martina (fig. 10 part. 161 - 166);

- 4) Certificato di agibilità, abitabilità ed uso rilasciato dal Comune di Grumento Nova in data 30/04/1988 prot. 6604;

➤ **documentazione acquisita presso gli Enti Territoriali:**

- 1) Concessioni edilizie originarie ed in sanatoria;
- 2) Visure catastali;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica.

Visita di sopralluogo

Dopo gli accertamenti preliminari e sulla scorta della documentazione a disposizione, in data 25/09/2007, il sottoscritto C.T.U. si è recato nel Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Martina ed ha ispezionato i beni a disposizione della curatela; ha effettuato alcuni riscontri metrici ed ha provveduto ad acquisire appropriata documentazione fotografica, che costituisce l'allegato n.8.

Nel corso del sopralluogo il Sig. ... ha consegnato documentazione grafica ed amministrativa, che, in parte, è allegata alla presente relazione. È importante sottolineare che, al momento del sopralluogo, gli immobili ispezionati risultano liberi da persone e cose.

Successivamente, in data 09/01/2009, dopo gli accertamenti preliminari, il sottoscritto C.T.U. si è recato nel Comune di Sant'Angelo La Fratta (PZ) alla Strada Vicinale Macchia ed ha ispezionato i beni a disposizione della curatela; ha effettuato alcuni riscontri metrici ed ha provveduto ad acquisire appropriata documentazione fotografica, che costituisce l'allegato n.9. È importante sottolineare che, al momento del sopralluogo, gli immobili ispezionati risultano liberi da persone e cose.

PARTE TERZA

Prima di procedere alla stima dei beni intestati alla società

che sono a disposizione della curatela, è necessario procedere dapprima all'analisi della documentazione a disposizione, anche sulla base delle risultanze del sopralluogo e delle ricerche eseguite presso gli Enti Territoriali.

Esame della documentazione a disposizione ed accertamenti catastali:

La documentazione a disposizione del sottoscritto, in parte consegnata dal Curatore, in parte consegnata in sede di sopralluogo ed in parte acquisita presso gli Enti Territoriali consiste essenzialmente nelle visure e planimetrie catastali, nella copia delle concessioni edilizie e di quelle in sanatoria, nella copia del certificato di destinazione urbanistica ed in quella del certificato di agibilità.

Dall'esame delle visure catastali risulta che i beni in oggetto sono così distinti in Catasto (vedi planimetria catastale e visure di cui agli Allegati n. 3 e n. 4):

Comune di Grumento Nova:

- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 10 particella 166 sub 2 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina piano T, 1, 2, S1 e S51 Cat D/8 con rendita pari a € 11.129,5, sede in Picerno (PZ);
- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 10 particella 166 sub 4 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina piano 1 Cat A/2 classe 4 consistenza pag. a vici 7 con rendita pari a € 451,90

- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 10 particella 166 sub 5 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina piano 2 Cat. A/2 classe 4 consistenza pari a vani 9,5 con rendita pari a € 613,29 con sede in Picerno (PZ);

- **Immobile** al N.C.T. foglio 10 particella 168 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina, seminativo di classe 4, con superficie pari a mq. 63, con R.D. pari a € 0,06 e R.A. pari a € 0,10

- **Immobile** al N.C.T. foglio 10 particella 126 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina, Fabbicato rurale, con superficie pari a mq. 28, senza rendita in Picerno (PZ);

- **Immobile** al N.C.T. foglio 10 particella 128 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina, seminativo di classe 4, con superficie pari a mq. 155, con R.D. pari a € 0,14 e R.A. pari a € 0,24

inoltre si riportano di seguito i dati relativi alla visura al NCT della particella 166:

- **Immobile** sito al N.C.T. foglio 10 particella 166 in sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina, Ente Urbano senza rendita né classamento con superficie pari a mq. 10.885, senza intestazione; (una particella è inserita in Catasto come Ente Urbano quando è in corso o è stata perfezionata la pratica di eccatastamento urbano);

Le visure catastali aggiornate dei beni in Comune di Grumento Nova costituiscono l'allegato n. 4.

Comune di Sant'Angelo Le Fratte:

- **Immobile al N.C.E.U. foglio 10 particella 444 sub 4 sito in Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla Via Vicinale Macchia piano 1, 2 Cat A/4 classe 3 consistenza pari a vani 3,5 con rendita pari a € 113.88.**

- **Immobile al N.C.E.U. foglio 10 particella 399 sito in Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ), Fabbricato Urbano da Accertare con superficie pari a mq. 239, senza rendita,**

È necessario sottolineare che il
dichiarato che le particelle 126 e 128 del Fg. 10 del Comune di Grunento
Nova non sono mai state possedute

Inoltre in sede di sopralluogo presso gli immobili di Sant'Angelo Le Fratte,
l'Ing. Ruggieri ha consegnato copia dell'atto di donazione
che è entrato in possesso della U.I.U. accatastata al Fg.
10 pari. 444 sub 4.

Le vire catastali aggiornate dei beni in Comune di Grunento Nova
costituiscono l'allegato n. 6.

Si deve notare che la particella 390 è stata successivamente inglobata nella
particella 444.

Regolarità edilizia ed insediamento urbanistico

In merito agli immobili in Comune di Picerno (PZ) siti alla C.da Serralta,

si rimanda a quanto esposto nella perizia del 06/07/2005 riportata nell'Allegato n. 1.

Comune di Grumento Nova:

Il fabbricato a disposizione della curatela è inserito in un lotto della zona "Turistico - Ricreativa" del vigente PRG del Comune di Grumento Nova; tale lotto costituito dalle particelle 166 e 168 del foglio 10 del predetto Comune si estende per mq. 10.948, di cui mq. 943 coperti.

Il PRG si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1 mc/mq;
- Altezza Massima - 10,50 ml;
- Numero massimo di piani: non definito;
- Distanze dai confini pari a 5,00 ml;
- Distanza da strade: conformi al Codice della Strada;
- Lotto minimo: 2.000 mq;
- Distanza dagli edifici: 10,00 ml.

Non sono indicati parametri specifici relativi ad i parcheggi.

Tale immobile è stato realizzato negli anni ottanta in virtù di concessione edilizia n. 3696 del 22/10/1982 (pratica n. 52/1982) per la realizzazione di un albergo - ristorante; successivamente, ai sensi della L. 47/85, è stata ottenuta la concessione in sanatoria n. 4146 del 27/07/1987 per la realizzazione di un piano in più e per il cambio di destinazione d'uso da albergo - ristorante ad uso commerciale.

La sanatoria non tiene conto del volume al secondo piano sovrastante indicato nell'allegato 5 come intercapedine.

Considerando che la superficie catastale delle particelle 166 e 168 del citato fog. 10 è pari a mq. 10.948 (vedi visure dell'allegato 4), è possibile realizzare sul lotto una volumetria pari a mc. 10.948; il fabbricato in oggetto copre tale volumetria pertanto non è possibile realizzare ulteriori corpi di fabbrica.

L'immobile è dotato di certificato di agibilità per uso supermercato alimentare rilasciato dal Sindaco del Comune di Grumentum Nova (PZ) in data 30/04/1988 prot. 6604.

Comune di Sant'Angelo Le Fratte:

L'unità immobiliare è stata ricostruita ai sensi della L. 219/81 e s.m.i. con l'intero fabbricato di cui essa fa parte a seguito di concessione edilizia n. 44 del 14/03/1984 e successiva concessione in variante n. 44/bis del 30/04/1984.

Descrizione dei beni a disposizione della curatela

In merito agli immobili in Comune di Picerno (PZ) siti alla C/da Serralta, si rimanda a quanto esposto nella perizia del 06/07/2005 riportata nell'Allegato n. 1.

Comune di Grumentum Nova:

Dall'esame della documentazione a disposizione e sulla base degli elementi acquisiti durante la visita sopralluogo, il sottoscritto procede di seguito alla descrizione degli immobili a disposizione della curatela.

Come già detto, il fabbricato in oggetto con la sua corte di pertinenza è ubicato nell'agro di Grumentum Nova (PZ) alla C/da Mattina, a ridosso della strada a scorrimento veloce di fondo Valle d'Agri, in prossimità dello svincolo di Grumentum Nova (PZ).

L'immobile, quindi, è ubicato in zona appetibile, ed adatta per l'insediamento di attività commerciali o alberghiere, già presenti in tutto il comprensorio.

La zona in cui sorge il fabbricato è, inoltre, salubre, geologicamente stabile e dotata di tutte le urbanizzazioni, con la sola eccezione della rete di gas metano e delle infrastrutture di tipo telematico.

Il lotto risulta completamente recintato, in parte con muri in blocchetti o calcestruzzo ed in parte con rete metallica romboidale sorretta da paletti metallici con sezione a "T"; essa in corrispondenza dell'accesso è interrotta dalla presenza di un cancello scorrevole non motorizzato.

L'ampio piazzale antistante il fabbricato è completamente pavimentato con conglomerato bituminoso; nella parte immediatamente a ridosso del fabbricato al piano c'è un marciapiedi, che ne delimita l'accesso.

Il piazzale esterno è dotato di impianto di illuminazione esterna; non è presente un impianto esterno antincendio (gruppo motopompa UNI 70).

Parte del lotto per una superficie pari a circa mq. 3.000 è sistemata a verde.

Il fabbricato che insiste sul lotto ha una forma rettangolare ed è costituito da due piani seminterrati destinati a deposito; da un piano terra destinato ad attività commerciale oltre servizi; da due piani fuori terra destinati per la gran parte ad attività commerciale ed in parte a civile abitazione.

Il corpo di fabbrica avente dimensioni pari a ml. 86,60 * 10,00, ha struttura in c.a.; copertura a falde spioventi e risulta esternamente rifinito a civile (intonaco e tinteggiatura); esso versa in discreto stato di manutenzione; infatti (vedi allegato n. 8) si notano danni evidenti solo ai frontali delle solette a sbalzo.

Il secondo piano seminterrato destinato a deposito è costituito da un unico locale nel quale è realizzato quasi completamente il tramezzo in blocchetti cementizi che lo separa dall'intercapedine; esso ha pavimento del tipo industriale in battuto di cemento e non risulta intonacato ma solo integgiato, è dotato di impianto elettrico e di illuminazione oltre che di impianto di allarme e di citofono interno.

Ad esso si accede dal piazzale esterno mediante ampie porte metalliche oppure dall'interno a mezzo di vano scala protetto da porte REI o per mezzo di montacarichi a trazione elettrica.

Il secondo interrato ha superficie netta pari a mq. 805,75 ed altezza netta pari a ml. 4,35.

Sul piazzale antistante sono ubicati tre piccoli locali, due destinati a locali di sgombero, il terzo destinato a C.T. completa ed alimentata da gas tipo GPL.

Il primo piano seminterrato destinato a deposito è costituito da un unico locale nel quale è realizzato quasi completamente il tramezzo in blocchetti cementizi che lo separa in due parti con diversa superficie; esso ha pavimento del tipo industriale in battuto di cemento e non risulta intonacato ma solo integgiato, la parte destinata a confezionamento e spogliatoi, alla quale si può accedere direttamente dall'esterno, risulta rifinita a civile; anche esso è dotato di impianto elettrico e di illuminazione oltre che di impianto di allarme e di citofono interno.

Ad esso si accede dal piazzale esterno (solo zona confezionamento) mediante ampia porta metallica e da scala esterna, oppure dall'interno a mezzo di vano scala protetto da porte REI e per mezzo di montacarichi a

trazione elettrica.

Il primo interrato ha superficie netta pari a mq. 2.132,77 ed altezza netta pari a ml. 3,75 verso valle e ml. 3,05 verso monte.

Il piano terra è destinato ad attività commerciale ed ospitava il supermercato gestito dalla ditta fallita.

Esso è rifinito a civile; infatti ha pavimento in gres porcellanato, è interamente intonacato e tinteggiato, ha infissi in alluminio ed è dotato di impianto di illuminazione, di forza motrice, di illuminazione di emergenza, antincendio (estintori e manichette UNI 45), diffusione sonora, di allarme e di climatizzazione a fan-coils (freddo e caldo); la zona delimitata ad uffici è tramezzata con pareti modulari mobili in alluminio e vetro; la zona destinata alle carni è piastrellata.

Il piano è anche dotato dei servizi igienici destinati al pubblico ed ai dipendenti.

Il piano terra, che ha accesso diretto dal piazzale antistante, ha superficie netta pari a mq. 777,78 ed altezza netta pari a ml. 3,15.

Il piano primo è costituito da un appartamento composto da un disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina ed un soggiorno-pranzo, con rifiniture a civile ed in buono stato di manutenzione.

Esso è dotato di impianto elettrico e di forza motrice e di impianto termico con caldaia autonoma non funzionante ed ha accesso diretto ed indipendente dal vano scala con medesime rifiniture.

La parte restante è destinata ad attività commerciale e non completamente finita; infatti è completa la parte esterna con infissi in alluminio, mentre la parte interna è al rustico con la sola predisposizione impiantistica.

Ad essa si accede mediante scala esterna e ballatoio scoperto.

Il piano primo ha superficie netta pari a mq. 799,28, di cui mq. 160,81 per civile abitazione 638,47 per attività commerciale ed altezza netta pari a ml. 2,90.

Il piano secondo è costituito da un appartamento composto da un disimpegno, tre camere da letto, due bagni, una cucina, un ripostiglio, uno studio ed un soggiorno-pranzo, con rifiniture a civile ed in buono stato di manutenzione.

Esso è dotato di impianto elettrico e di forza motrice e di impianto termico con caldaia autonoma non funzionante ed ha accesso diretto ed indipendente dal vano scala con medesime rifiniture.

La parte restante è destinata ad attività commerciale e non completamente finita; infatti è completa la parte esterna con infissi in alluminio, mentre la parte interna è al rustico con la sola predisposizione impiantistica.

Ad essa si accede mediante scala esterna e ballatoio scoperto.

Il piano secondo ha superficie netta pari a mq. 815,62, di cui mq. 213,72 per civile abitazione 601,90 per attività commerciale ed altezza netta pari a ml. 2,90.

Le piante dell'immobile con le rispettive destinazioni d'uso e con le rispettive dimensioni costituiscono l'allegato n. 5.

Comune di Sant'Angelo Le Fratte:

Dall'esame della documentazione a disposizione e sulla base degli elementi acquisiti durante la visita sopralluogo, il sottoscritto procede di seguito alla descrizione degli immobili a disposizione della curatela.

Come già detto, l'unità immobiliare in oggetto, destinata a civile abitazione,

è ubicato nell'abitato di San'Angelo Le Fratte (PZ) alla Strada Vicinale Macchia, sulla strada di accesso al centro storico del paese.

L'appartamento è inserito in un fabbricato a due piani oltre copertura a falde spioventi con struttura in c.a. ricostruita a seguito del sisma dell'anno 1980, rifinito a civile ed in discreto stato di conservazione.

All'appartamento si accede mediante scale esterne scoperte pavimentata con pietra naturale, comune ad altra proprietà.

Esso è rifinito a civile e si compone di un ingresso - soggiorno, una cucina, un bagno ed una camera da letto al piano primo e da due stanze parzialmente utilizzabili al piano sottotetto.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, e della predisposizione dell'impianto termico, infatti mancano radiatori o caldaia murale; esso è altresì servito da impianto idrico e fognario comunale.

La superficie lorda del piano primo è pari a mq. 65,27, oltre a mq. 10,08 di balcone; l'altezza netta al piano primo pari a ml. 2,90.

La superficie al piano secondo, essendo l'altezza netta pari a ml. 1,70, non può essere considerata residenziale in quanto mancano i requisiti minimi dell'abitabilità; essa è pari a mq. 60,17.

Le piante dell'immobile con le rispettive destinazioni d'uso e con le rispettive dimensioni costituiscono l'allegato n. 7.

Valutazione dei beni

Il quesito posto dal G.D. riguarda la valutazione dei beni a disposizione della curatela ubicati nei Comuni di Picerno, Grumento Nova e San'Angelo Le Fratte.

In merito al criterio di stima da adottarsi, si deve tener conto che per gli

immobili a vocazione commerciale è possibile applicare il metodo sintetico - comparativo, che stabilisce il valore di mercato di un bene sulla base della quotazione di mercato di beni con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto di stima; nel caso in oggetto, però, tale metodo appare di difficile applicazione in quanto si tratta di un immobile ormai obsoleto, con conformazione planimetrica, altezza, dotazione impiantistica e distribuzione degli spazi difficilmente riutilizzabili, pertanto si utilizzerà il metodo basato sulla riduzione del prezzo unitario relativo al bene con caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello in oggetto, ma in condizioni ottimali.

Anche per gli immobili di tipo residenziale è possibile applicare il metodo sintetico - comparativo, che stabilisce il valore di mercato di un bene sulla base della quotazione di mercato di beni con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto di stima; nel caso in esame il metodo però è di difficile applicazione in quanto il mercato immobiliare nel Comune di Sant'Angelo Le Fratte è praticamente inesistente; pertanto si utilizzerà quale parametro base quello desunto dal rilevamento O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativo al secondo semestre dell'anno 2008.

Comune di Picerno:

In merito agli immobili in Comune di Picerno (PZ) siti alla C.da Serrafra, si rimanda per maggiori dettagli a quanto esposto nella perizia del 06/07/2005 riportata nell'Allegato n.1.

In questa sede si riporta soltanto il valore complessivo allora stimato e che si riconferma pari ad € 1.153.281,00.

Comune di Grumento Nova:

In media nell'area in oggetto, appetibile per l'ubicazione, un fabbricato a vocazione commerciale in buone condizioni di manutenzione e conservazione, corredato di distribuzione funzionale degli spazi e di impianti tecnologici a norma, completo dell'appartamento del custode e di ampio piazzale oltre che di consistente superficie per depositi deve essere valutato con prezzo unitario pari a **€ 1.500,00 per mq. netto di superficie convenzionale**, considerando compreso nel prezzo unitario anche il valore piazzale e delle sistemazioni esterne.

Tale prezzo unitario deve essere abbattuto per tener conto dell'obsolescenza generica del fabbricato e del suo stato complessivo di manutenzione e conservazione; inoltre si deve considerare che gli spazi ai piani primo e secondo destinate ad attività commerciale sono al rustico; pertanto si deve applicare un coefficiente di riduzione pari al 50%; il valore unitario del bene in oggetto si ottiene, quindi dal seguente conteggio:

$$\text{€}/\text{mq. } 1.500,00 \times 0,50 = \underline{\underline{\text{€}/\text{mq. } 750,00.}}$$

Per il calcolo della superficie netta convenzionale si deve considerare che le superfici dei due appartamenti e dell'attività commerciale al piano terra si computa per l'intero, che si escludono le superfici dei ballatoi, che i depositi devono essere computati al 60% della loro effettiva superficie e che gli spazi destinati ad attività commerciale al piano primo ed al piano al rustico devono essere computati al 50% della loro effettiva superficie.

Pertanto la superficie convenzionale netta dell'immobile scaturisce dal seguente conteggio:

- Deposito al II seminterrato:		
mq. $805,75 \times 0,60 =$	mq.	483,45
- Deposito al I seminterrato:		
mq. $2.132,77 \times 0,60 =$	mq.	1.279,66
- Attività commerciale al piano terra:	mq.	777,78
- Attività commerciale al piano primo:		
mq. $638,47 \times 0,50 =$	mq.	319,23
- Appartamento al piano primo:	mq.	160,81
- Attività commerciale al piano secondo:		
mq. $601,90 \times 0,50 =$	mq.	300,95
- Appartamento al piano secondo:	mq.	313,72
Totale:	mq.	<u>3.234,65</u>

Pertanto il valore venale dell'immobile considerato all'attualità scaturisce dal seguente conteggio:

$$\text{mq. } 3.234,65 \times \text{€}/\text{mq. } 750,00 = \text{€ } \underline{\underline{2.425.987,5}}$$

Comune di Sant'Angelo Le Fratte;

L'unità immobiliare in oggetto gode di buona posizione e salubrità di esposizione; inoltre esso è ubicato in zona accessibile e semicentrale.

Il suo grado di rifinitura è discreto ed ha accesso scoperto ma autonomo; si deve anche considerare che esso è particolarmente appetibile in quanto di modesta estensione ed in quanto dotato di sottotetto per deposito accessibile direttamente dall'appartamento.

Il valore indicato dall'O.M.I. per il Comune di Sant'Angelo Le Fratte nel centro abitato per le abitazioni civili oscilla tra €mq. 600,00 e €mq. 750,00.

Nel caso in oggetto si deve considerare il valore minore per tener conto della vetustà dell'immobile e si deve applicare un coefficiente riduttivo pari al 10% per tener conto che deve essere completato l'impianto di riscaldamento.

Pertanto il prezzo unitario da applicare scaturisce dal seguente conteggio:

$$\text{€}/\text{mq. } 600,00 \times 0,90 =$$

$$\text{€}/\text{mq. } \underline{540,00.}$$

Per il calcolo della superficie netta convenzionale si deve considerare che le superfici residenziali si computano per l'intero, che le superfici dei ballatoi si considerano al 30%, che le superfici non residenziali al sottotetto devono essere computate al 30%.

Pertanto la superficie convenzionale netta dell'immobile scaturisce dal seguente conteggio:

- Superficie residenziale al piano primo:	mq.	60,25
- Balcone al piano primo:		
mq. $10,08 \times 0,30 =$	mq.	3,02
Superficie non residenziale al sottotetto:		
mq. $60,17 \times 0,30 =$	mq.	18,05
Totale:	mq.	<u>81,32</u>

Pertanto il valore venale dell'immobile considerato all'attualità scaturisce dal seguente conteggio:

$$\text{mq. } 81,32 \times \text{€}/\text{mq. } 540,00 =$$

$$\text{€ } \underline{\underline{43.912,80.}}$$

Divisione in lotti:

Si devono formare tre lotti come di seguito elencato:

Lotto n. 1: Costituito dagli immobili ubicati nel Comune di Picerno (PZ)

alla C/da Serralta in Catasto come di seguito riportato:

- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 47 particella 104 sub 1 sito in Comune di Picerno (PZ) alla C/da Serralta piano SS1 Cat C/2 classe 1 consistenza pari a mq. 2.020 con rendita pari a € 3.025,41,

- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 47 particella 104 sub 2 sito in Comune di Picerno (PZ) alla C/da Serralta piano Terra Cat C/1 classe 1 consistenza pari a mq. 465 con rendita pari a € 3.626,30

- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 47 particella 104 sub 3 sito in Comune di Picerno (PZ) alla C/da Serralta piano Primo Cat A/4 classe 2 consistenza pari a 5 vani con rendita pari a € 137,38

Lotto n. 2: Costituito dagli immobili ubicati nel Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina in Catasto come di seguito riportato:

- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 10 particella 166 sub 2 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina piano T, 1, 2, S1 e SS1 Cat D/8 con rendita pari a € 11.129,5.
- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 10 particella 166 sub 4 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina piano 1 Cat A/2 classe 4 consistenza pari a vani 7 con rendita pari a

€ 451,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Immobile al N.C.E.U. foglio 10 particella 166 sub 5 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Martina piano 2 Cat A/2 classe 4 consistenza pari a vani 9,5 con rendita pari a € 613,29

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Immobile al N.C.T. foglio 10 particella 168 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Martina, seminativo di classe 4, con superficie pari a mq. 63, con R.D. pari a € 0,06 e R.A. pari a € 0,10

Lotto n. 3: Costituito dagli immobili ubicati nel Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla Strada Vicinale Macchia in Catasto come di seguito riportato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Immobile al N.C.E.U. foglio 10 particella 444 sub 4 sito in Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla Via Vicinale Macchia piano 1, 2 Cat A/4 classe 3 consistenza pari a vani 3,5 con rendita pari a € 113,88.

CONCLUSIONI

In definitiva, tenendo conto delle argomentazioni sopra esposte, si conclude che il valore degli immobili a disposizione della curatela è il seguente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto n. 1: Beni in Comune di Picerno

€ 1.153.281,00;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto n. 2: Beni in Comune di Grumento Nova

€ 2.425.987,50

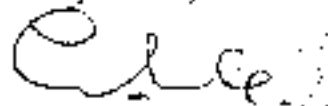
Lotto n. 3: Beni in Comune di Sant'Angelo Le Fratte

€ 43.912,80

Potenza, 11/06/2009

Il C.T.U.

(Ing. Antonello Imperatrice)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it **ALLEGATO N° 1**

**C.T.U. del 06/07/2005 relativa ai beni
in Comune di Picerno**

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

-SEZIONE FALLIMENTI-

R.F. 30/2002

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Oggetto: Stima dell'attuale valore di mercato dei beni siti in Piperno (PZ) alla C/da Serralta e del giusto canone locativo, beni a disposizione la curatela nel fallimento

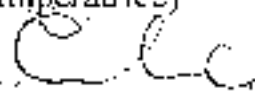
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice : Dr.ssa E. CATAPANO

Potenza, 06/07/2005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
(Ing. Antonello Imperatrice)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

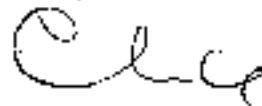
- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Stralcio del Foglio di mappa n. 47 particelle 104, 44, 284 del Comune di Picerno (PZ) scala 1:2000;
- 3) Visure Catastali;
- 4) Planimetria generale e piante degli immobili;
- 5) Fotografie;
- 6) Preventivo di parcella delle competenze e spese.

Polenza, 06/07/2005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R. C. T. U.

(Ing. Antonello Imperatrice)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto

Fallimento L.

30/2002 innanzi al Tribunale Civile di Potenza - Sezione Fallimenti -

per
la stima dell'attuale valore di mercato dei beni a disposizione della curatela
situate nel Comune di Picerno (PZ) ed ubicate alla C.da Serralta, individuati al
N.C.T. al Fg. 47 particelle 104, 44 e 284 e per la determinazione del giusto
canone locativo.

PARTE PRIMA

Conferimento dell'incarico

Con provvedimento del 07/04/2005, il G.D. D'essa E. Catapano del
Tribunale Fallimentare di Potenza ha nominato il sottoscritto consulente
tecnico d'ufficio nel fallimento di cui all'oggetto, nomina comunicata con
nota raccomandata A.R. del Curatore Fallimentare, Avv. Rosa Miraglia, in
data 19/04/2005.

Per Rassegnare la propria consulenza tecnica al sottoscritto non è stato
assegnato alcun termine.

PARTE SECONDA

Premessa

Prima di analizzare in dettaglio l'oggetto della presente perizia, è bene
riportare di seguito la documentazione a disposizione del sottoscritto,
documentazione consegnata in parte dal Curatore ed in parte acquisita dal
sottoscritto presso gli Enti territoriali.

Documentazione a disposizione

La documentazione a disposizione è così costruita (si riportano solo documenti importanti ai fini della presente consulenza):

➤ documentazione ricevuta dal Curatore:

- 1) Copia delle visure storiche relative alle particelle n. 44 e n. 104 del foglio 47 del Comune di Piperno (PZ) risalenti all'anno 2000;
- 2) Pianta schematiche dell'immobile che insiste sulla particella n. 104 relative al piano seminterrato ed al piano primo destinato a civile abitazione;

➤ documentazione acquisita presso gli Enti Territoriali:

- 1) Concessioni edilizie originaria ed in sanatoria;
- 2) Normativa urbanistica

Visita di sopralluogo

Dopo gli accertamenti preliminari e sulla scorta della documentazione a disposizione, in data 23/06/2005, il sottoscritto C.T.U. si è recato sui luoghi, nell'agro del Comune di Picerno (PZ) alla C.da Serralta, ove sono ubicati i beni di cui alla presente perizia.

Nel corso della visita di sopralluogo il sottoscritto ha proceduto ad identificare ed ispezionare il fabbricato e l'area di pertinenza, nonché le particelle n. 44 e n. 284: ha eseguito alcuni misuratori metrici, sulla base degli elaborati grafici su supporto cartaceo forniti dal capavere ed ha provveduto al rilievo dettagliato della parte di immobile ubicata al piano terra ed al piano sottotetto ed ha acquisito la documentazione fotografica che costituisce l'Allegato n. 5.

È importante sottolineare che, attualmente, l'immobile al piano terra,

originariamente destinato ad attività commerciale, ed al piano seminterrato, originariamente destinato a deposito, risultano liberi da persone e cose; mentre la parte di immobile destinata a civile abitazione ubicata al piano primo e sottotetto, con accesso diretto dal piazzale di pertinenza è occupato

PARTE TERZA

Prima di procedere alla stima dei beni di proprietà del socio illimitatamente responsabile che sono a disposizione della curatela e del relativo canone di locazione, è necessario procedere dapprima all'analisi della documentazione a disposizione, anche sulla base delle risultanze del sopralluogo e delle ricerche eseguite presso gli Enti Territoriali, per stabilire quali siano i beni di effettiva proprietà dei:

Esame della documentazione a disposizione:

I beni di proprietà a disposizione della curatela dovrebbero essere costituiti da:

- 1) Fabbricato che insiste sulla particella 104 del foglio 47 del Comune di Picerno (PZ) e dall'area di pertinenza del fabbricato medesimo: tale immobile è stato realizzato negli anni settanta in virtù di autorizzazione edilizia n. 389/642 del 27/05/1970; in seguito ai sensi della L. 47/85 è stata ottenuta la concessione in sanatoria n. 51 del 10/04/1991 per la realizzazione di un piano seminterrato e per il cambio di destinazione d'uso relativo al piano terra;
- 2) Terreno individuato al N.C.T. del Comune di Picerno (PZ) al foglio 47 particella 44 di mq. 8262;

- 3) Terreno individuata al N.C.E.U. del Comune di Picerno (PZ) al foglio 47
particella 284 di mq. 5382.

In effetti dall'analisi delle visure catastali aggiornate e dall'esame degli atti
a disposizione del sottoscritto, risulta che la particella 284 è intestata al
Comune di Picerno (PZ) in virtù di un'acquisizione al patrimonio comunale
avvenuta ai sensi della L. 47/85, mentre la particella n. 44

dell'atto per Notaio Pierluigi Giuliani del 14/11/1988 n. 3455/455 di Rep.
trascritto a Potenza in data 25/11/1988 al n. 144987/2573.

Portanto per aspettare il mandato ricevuto il sottoscritto limiterà la propria
indagine al solo bene costituito da fabbricato ed area di pertinenza
individuati nel N.C.E.U. del Comune di Picerno al Foglio 47 n. 104.

Accertamenti catastali

I beni in oggetto sono così distinti in Catasto (vedi fotocopia del Fg. 47
ottenuta presso l'UFF. di Potenza ed allegata al n. 2):

- Immobile al N.C.E.U. foglio 47 particella 104 sub 1 sito in Comune di
Picerno (PZ) alla C/da Serralta piano SS1 Cat C/2 classe 1 consistenza
pari a mq. 2.020 con rendita pari a € 3.025,41.
- Immobile al N.C.E.U. foglio 47 particella 104 sub 2 sito in Comune di
Picerno (PZ) alla C/da Serralta piano Terra Cal C/1 classe 1 consistenza
pari a mq. 465 con rendita pari a € 3.626,30
- Immobile al N.C.E.U. foglio 47 particella 104 sub 3 sito in Comune di
Picerno (PZ) alla C/da Serralta piano Primo Cat A/4 classe 2 consistenza

pari a 5 vani con rendita pari a € 137,38

Immobile al N.C.T. foglio 47 particella 44 sito in comune di Picerno (PZ) alla C.da Serralta. Ente Urbano senza rendita né classamento con superficie pari a mq. 8.263, senza intestazione: (una particella è inserita in Catasto come Ente Urbano quando non è in corso o è stata perfezionata la pratica di accatastamento urbano);

Immobile sito al N.C.T. foglio 47 particella 284 in Comune di Picerno (PZ) alla C.da Serralta, pascolo di classe 2. con superficie pari a mq. 5.382. con R.D. pari a € 3,06 e R.A. pari a € 2,50, intestato al Comune di Picerno (PZ).

Le visure catastali aggiornate costituiscono l'allegato n. 3.

Come già indicato nel paragrafo precedente non si considerano, ai fini della presente stima, le particelle n. 44 e 284, in quanto esse non sono di proprietà

Regolarità edilizia ed inquadramento urbanistico

1. fabbricato a disposizione della curatela insiste sulla particella 104 del foglio 47 del Comune di Picerno (PZ) ed è indicato nella planimetria catastale (allegato 2) graffiato al resto della particella, che ne costituisce, di conseguenza, area di pertinenza; tale immobile è stato realizzato negli anni settanta in virtù di autorizzazione edilizia n. 389/642 del 27/05/1970; in seguito ai sensi della L. 47/85 è stata ottenuta la concessione in sanatoria n. 31 del 10/04/1991 per la realizzazione di un piano seminterrato e per il cambio di destinazione d'uso relativo al piano terra.

La sanatoria non tiene conto del piano sotto tetto, che, infatti, non risulta

nessuno accertato.

In merito all'inquadramento urbanistico, il complesso censito alla particella 104 del foglio 47 del comune di Piacenza (PZ) è iscritto nella zona P.L.P.

"piani di insediamento produttivo" del medesimo comune: tale suolo costituisce il lotto n. 38.

Il P.L.P. attua mediante intervento diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice di copertura pari ad 1/3 della superficie del lotto;
- Altezza Massima = 9,50 ml, con l'esclusione di impianti particolari e di volumi tecnici;
- Numero massimo di piani pari a 2;
- Distanze dai confini pari a 5,00 ml;
- Distanza da strade di transito pari a 10,00 ml;
- Distanza da strade a fondo cieco pari a 6,00 ml;
- Non sono consentite le costruzioni in aderenza sul confine dei lotti;
- E' consentita l'esecuzione di una sola abitazione con superficie massima pari a mq. 120;
- Sono consentite oltre alle attività artigianali, anche le destinazioni commerciale e turistica.

Non sono indicati parametri specifici relativi ad i parcheggi.

Considerando che la superficie catastale della particella 104 in oggetto è pari a mq. 8.865 (vedi visura nell'allegato 3), e che la superficie lorda realizzata è pari a mq. 1.643,60 (vedi pianta del piano seminterrato dell'allegato n. 4), è teoricamente possibile ancora edificare sul lotto, in

quanto l'indice di copertura pari a 1/3 permette di realizzare una superficie coperta di mq. 2.905,65 (3.805,3).

Descrizione dei beni a disposizione della curatela

Dall'esame della documentazione a disposizione e sulla base degli elementi acquisiti durante la visita sopralluogo, il sottoscritto procede di seguito alla descrizione degli immobili a disposizione della curatela.

Come già detto, il fabbricato in oggetto con la sua corte di pertinenza è ubicato nell'agro di Picerno (PZ) alla C/da Settala, a ridosso della SS 95, in prossimità dello svincolo di Tito (PZ) sul Raccordo Autostradale Potenza - S. Angelo (SA).

L'immobile, quindi, è ubicato in zona particolarmente appetibile, in quanto essa è collegata alle direttrici a scorrimento veloce di traffico nazionale; si trova a circa quindici chilometri dalla città di Potenza ed a pochi chilometri dalla stazione delle FF.SS di Tito Scalo e dall'Area Industriale di Tito Scalo alla C/da S. Aloja.

Essa è particolarmente adatta per l'insediamento di attività commerciali, già largamente presenti in tutto il comprensorio o per l'insediamento di attività artigiane.

La zona in cui sorge il fabbricato è, inoltre, salubre, geologicamente stabile e dotata di tutte le urbanizzazioni, con la sola eccezione della rete di gas metano e delle infrastrutture di tipo telematico per il collegamento delle attività inerenti alle reti di servizi "internet".

Il lotto risulta quasi completamente recintato; la parte a ridosso della SS 95 ha una recinzione in carpenteria metallica posata su muretto in calcestruzzo armato; essa in corrispondenza dell'accesso è interrotta dalla presenza di un

cancello scorrevole non motorizzato; la restante parte della recinzione è costituita da pali e rete romboidale.

L'ampio piazzale antistante il fabbricato è completamente pavimentato con conglomerato bituminoso; nella parte immediatamente a ridosso del fabbricato destinato a civile abitazione c'è un marciapiedi, che ne delimita l'accesso.

Sulla parte Sud del lotto è ubicato un cancello in carpenteria metallica a due ante non motorizzato, che consente l'accesso al piano seminterrato del fabbricato attraverso ampia strada pavimentata con conglomerato bituminoso.

Il piazzale esterno è dotato di impianto di illuminazione esterna; non è presente un impianto esterno antincendio (gruppo motopompa UNI 70).

Per completezza di descrizione è necessario segnalare che mq. 1.700 circa della particella 44,

e quindi esclusa dalla presente stima, sono completamente pavimentati con conglomerato bituminoso e, quindi, costituiscono un ampio piazzale con quota altimetrica pari a quella del pavimento del piano interrato e sicuramente utilizzato in passato per lo stoccaggio all'aperto delle merci.

Sul lato NORD del lotto è ubicato un piccolo volume in muratura, avente superficie pari a mq. 29 non censito in catasto, destinato ad autorimessa.

Il fabbricato che insiste sul lotto ha una forma assimilabile ad una "U"; è costituito da un piano seminterrato avente superficie lorda pari a mq. 1.643,60 destinato a deposito, dal piano terra destinato per mq. 510,20 lordi ad attività commerciale; dal piano primo e sottotetto destinato per mq. 180 lordi a civile abitazione.

Al piano terra la parte colorata in verde chiaro nell'allegata planimetria (vedi allegato 4) è coperta in maniera provvisoria con lamiera grecata e travi in legno ed è accompagnata sul fronte principale con blocchetti cementiti non intonacati.

Lungo tutto il perimetro di questa porzione si notano le armature per c.a. già predisposte all'epoca della realizzazione del fabbricato per la futura sopraelevazione.

Il fabbricato indicato con il verde scuro nella planimetria dell'allegato 4 ha al piano terra annesso all'attività commerciale ed è destinato in parte ad uffici di servizio ed in parte a piccolo deposito e servizi igienici; il piano primo è, invece, destinato a civile abitazione ed il piano sottotetto, al quale si accede direttamente dall'abitazione del piano primo tramite scala interna, è destinato a civile abitazione.

Al piano primo sono allocati una cucina, un ampio bagno, un tinello - soggiorno, uno studio - salotto ed una stanza da letto; al piano sotto tetto sono allocate due stanze da letto ed un bagno.

Il piano primo ha una superficie lorda coperta pari a mq. 110 ed ha un'ampia balconata con superficie pari a mq. 46,60; il piano sottotetto ha una superficie lorda pari a mq. 70.

Il fabbricato ha struttura portante in conglomerato cementizio armato con solai in latero - cemento e travi e pilastri in calcestruzzo cementizio armato; esso ha copertura a falde spioventi con mano d'impresabillizzazione in tegole marsigliesi.

Il fabbricato ha infissi esterni in legno senza vetro-camera con doppi infissi in alluminio; è intonacato e tinteggiato.

All'interno le tramezzature sono in mattoni forati e sono intonacati a civile e tinteggiati; il pavimento è in gres porcellanato; bagno e cucina sono piastrellati per un'altezza pari a ml. 2,00; gli infissi interni sono in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico a norma, di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a GPL, di impianto idrico - sanitario e di impianto fognario.

L'altezza interna del piano primo è pari a ml. 2,80; mentre quella del piano sottotetto utilizzato varia da ml. 1,74 a ml. 2,92.

Si ribadisce che il piano sottotetto non è stato condannato, infatti esso non risulta accertato; inoltre la normativa di piano non consente la richiesta di permesso in sanatoria, in quanto complessivamente la superficie lorda del piano primo e del sottotetto è superiore al massimo previsto per l'alloggio del custode (120 mq.).

Il piano terra del fabbricato indicato in colore azzurro nella planimetria dell'allegato 4, destinato ad attività commerciale, ha superficie lorda coperta pari a mq. 510,20; esso ha struttura mista in muratura portante e pilastri e travi in c.a.; ha copertura a unica falda spiovente impermeabilizzata con tegole marsigliesi in argilla; ha pavimento in gres porcellanato; infissi esterni a nastro in ferro; portoni di ingresso in acciaio.

Il locale è rifinito a civile con intonaco e tinteggiatura ed ha altezza netta interna variabile da ml. 3,00 a ml. 4,77; esso è dotato di impianto elettrico di illuminazione e F.M. non adeguati alla vigente normativa ed impianto di riscaldamento ad aerotermi alimentato da caldaia a GPL ubicata al piano seminterrato.

Il piano seminterrato del fabbricato indicato con colore azzurro nella

planimetria dell'allegato 4 è destinato a deposito ed ha una superficie lorda pari a mq. 409,83; esso non è rifinito; infatti non risulta né intonacato né integgiato ed è costituito da due ambienti aventi differenti altezze. l'una pari a ml. 4,05. l'altra pari a ml. 3,55; l'accesso avviene direttamente dalla strada che collega il piazzale principale a quello che insiste sulla particella 44 esclusa dalla presente stima (indicato con colore grigio scuro sulla citata planimetria dell'allegato n. 4), per mezzo di portone scorrevole in ferro non motorizzato; l'aerazione avviene per mezzo di finestre in ferro poste in alto a filo solaio.

Sempre al piano seminterrato è ubicato il locale centrale tecnica con accesso indipendente da porta metallica.

Sempre al piano seminterrato è ubicato un ulteriore deposito, indicato con colore verde chiaro sulla citata planimetria dell'allegato n. 4, avente superficie lorda pari a mq. 1233,77; esso ha accesso diretto dal piazzale per mezzo di portone in ferro molto ampio; non è rifinito, è dotato di infissi metallici a nastro a filo del solaio di copertura.

Tale solaio, realizzato con travetti precompressi e pignone ha spessore finito pari a c. 50 ed è, quindi, adatto a ricevere sovraccarichi consistenti, esso ha struttura in conglomerato cementizio armato ed è dotato nella parte opposta all'ingresso di vano scala non rifinito che collega il piano seminterrato al piano terra; il deposito ha altezza netta interna pari a ml. 3,95; complessivamente i due depositi al piano seminterrato, divisi da un tramezzo in blocchetti cementizi hanno superficie lorda pari a mq. 1.643,60.

Complessivamente le parti di immobile che costituiscono l'abitazione e l'attività commerciale sono in discreto stato di manutenzione; invece i

depositi al piano seminterrato versano in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Le piante dell'immobile con le rispettive destinazioni d'uso e con le rispettive dimensioni costituiscono l'allegato n. 4.

Valutazione dei beni

Il quesito posto riguarda la valutazione del bene a disposizione della curatela, che è costituito dal fabbricato sopradescritto e dal piazzale antistante.

In merito al criterio di stima da adottarsi, si deve tener conto che per gli immobili a vocazione commerciale è possibile applicare il metodo sintetico - comparativo, che stabilisce il valore di mercato di un bene sulla base della quotazione di mercato di beni con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto di stima; nel caso in oggetto, però, tale metodo appare di difficile applicazione in quanto si tratta di un immobile ormai obsoleto, con conformazione planimetrica, altezza, dotazione impiantistica e distribuzione degli spazi difficilmente assimilabili.

In media nell'area in oggetto, molto appetibile per l'ubicazione, un fabbricato a vocazione commerciale o artigianale in buone condizioni di manutenzione e conservazione, corredato di distribuzione funzionale degli spazi e di impianti tecnologici a norma, completo dell'appartamento del custode e di ampio piazzale oltre che di consistente superficie per depositi deve essere valutato con prezzo unitario pari a € 1.000,00 per mq. lordo di superficie, senza distinzioni per le diverse destinazioni d'uso degli spazi e considerando compreso nel prezzo unitario anche il valore piazzale e delle sistemazioni esterne.

Nel caso in oggetto si deve tener conto che è possibile ampliare ulteriormente la volumetria, in quanto non tutto l'indice a disposizione è stato sfruttato; pertanto il prezzo unitario sopra esposto deve essere maggiorato del 10%; parimenti il costo incrementato deve essere abbattuto per tener conto dell'obsolescenza generale del fabbricato e del suo cattivo stato complessivo di manutenzione e conservazione; pertanto si deve applicare un coefficiente di riduzione pari al 55%; il valore unitario del bene in oggetto si ottiene, quindi dal seguente conteggio:

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times 1,10 \times 0,45 = \quad \text{€ /mq } 495,00.$$

Pertanto il valore di mercato dell'immobile che si può realizzare sul lotto in oggetto scaturisce dal seguente conteggio:

1) Calcolo delle superfici lordi:

Abitazione del custode:	mq. 170,00
Attività commerciale:	mq. 510,20
Depositi:	mq. 1.043,60
Totale:	mq. 2.323,80

2) Valore di mercato dell'immobile:

$$\text{mq. } 2.323,80 \times \text{€/mq. } 495,00 = \quad \text{€ } 1.153.281,00.$$

Da computo delle superfici è stato escluso il garage realizzato al piano terra in quanto non accatastato ed in quanto non funzionale allo sfruttamento commerciale del complesso.

Valutazione del giusto canone locativo

Si deve premettere che la parte destinata a civile abitazione è attualmente occupata e che quindi non può essere locata.

Generalmente il valore del canone annuo di locazione di immobili a

vocazione commerciale o artigianale varia tra il 2% ed il 5% del valore complessivo dell'immobile a seconda del grado di manutenzione dell'immobile e a seconda del suo grado di obsolescenza.

Nei caso in oggetto si deve considerare che l'immobile deve essere consistentemente mantenuto dal futuro conduttore, che dovrà non solo eseguire le opere necessarie per rendere funzionale l'immobile al tipo di attività che dovrà esercitare, ma dovrà anche eseguire opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per rendere fruibile l'immobile (rifacimento degli impianti, rifiniture dei depositi); pertanto deve essere applicata la percentuale minima per ottenere il canone locativo annuo arrotondato dell'immobile in oggetto:

€ 1.153.281,00 x 2% =

€ 23.000,00

CONCLUSIONI

In definitiva, tenendo conto delle argomentazioni sopra esposte, si conclude che il valore dell'immobile sito in Piemonte (PZ) alla C/da Serralta, di proprietà di

(in N.C.E.U. al § g. 47 par. 104), a

disposizione della curatela è pari a € 1.153.281,00; mentre il giusto

canone locativo annuo dell'immobile medesimo con esclusione della sola

parte a civile abitazione occupata

e pari a

€ 23.000,00

Potenza, 06/07/2005

(Ing. Antonello Imperatrice)

Ante

ASTE
GIUDIZIARIE.it **ALLEGATO N° 1**

ASTE
GIUDIZIARIE.it **VERBALE DI SOPRALLUOGO**