

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
-SEZIONE FALLIMENTI-
R.F. 30/2002

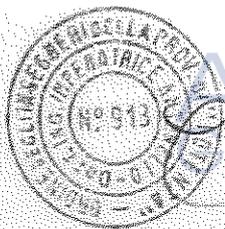
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
AGGIORNAMENTO

Oggetto: Stima dell'attuale valore di mercato dei beni siti in Picerno (PZ) alla C/da Serralta Fg 47 part. 104 subb. 1, 2, 3 e del giusto canone locativo; di quelli siti in Grumento Nova (PZ) alla C.da Mattina Fg 10 part. 166 e 168; di quelli siti in Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla via Vicinale Macchia Fg 10 part. 444 sub 4, immobili a disposizione della curatela nel fallimento

Giudice: Dr. D. Visconti

Potenza, 24/07/2023

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



ALLEGATI

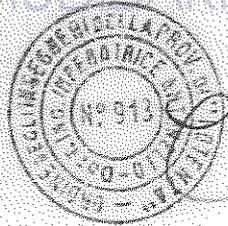
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- 1) Verbale di sopralluogo del 22/07/2023;
- 2) ;
- 3) Fotografie relative ai beni ubicati nel comune di Grumento Nova;
- 4) Listini OMI per i comuni di Picerno, Grumento Nova e Sant'Angelo Le Fratte;
- 5) Dettaglio dei singoli lotti.

Potenza, 24/07/2023

IL C. T. U.

(Ing. Antonello Imperatrice)



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto

Fallimento .

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

per

per aggiornare la stima del valore di mercato dei beni a disposizione della curatela siti

- nel Comune di Picerno (PZ) 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;
- nel comune di S. Angelo Le Fratte (PZ) alla Via Vicinale Macchia individuati nel N.C.E.U. al Fg. 10 part. 444 sub 4.

PARTE PRIMA

Conferimento dell'incarico

L'incarico originario è stato conferito al sottoscritto con due diversi provvedimenti del G.D.; infatti con il primo in data 07/04/2005, è stata richiesta al sottoscritto sia la stima dei beni in Comune di Picerno (PZ) che la stima del canone locativo; la relazione di consulenza è stata rassegnata in data 06/07/2005. Successivamente con il secondo 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. La seconda relazione è stata rassegnata

in data 11/06/2009. Con nota mail del 28/06/2023 e con successivo provvedimento del G.D. del 03/07/2023 è stato richiesto al sottoscritto di integrare la valutazione dei beni immobili a disposizione della curatela tenendo conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PARTE SECONDA

Trattandosi di aggiornamento della stima operata nell'anno 2005 per i beni in comune di Picerno (PZ) e nell'anno 2009 per i beni nei comuni di Grumento Nova (PZ) e di S. Angelo Le Fratte (PZ), è opportuno riportare di seguito il riepilogo delle superfici e degli importi a suo tempo indicati:

A) Comune di Picerno: (superfici lorde)

- Abitazione del custode:	mq.	170,00
- Attività commerciale:	mq.	510,20
- Depositi:	mq.	<u>1.643,60</u>
	Totale:	mq. 2.323,80
- Valore di mercato dell'immobile:		
mq. 2.323,80 x €/mq. 495,00 =	€	<u>1.153.281,00</u>

B) Comune di Grumento Nova: (superfici lorde)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- Deposito al II seminterrato:		
mq. 805,75 x 0,60 =	mq.	483,45
- Deposito al I seminterrato:		
mq. 2.132,77 x 0,60 =	mq.	1.279,66
- Attività commerciale al piano terra:	mq.	777,78
- Attività commerciale al piano primo::		
mq. 638,47 x 0,50 =	mq.	319,23
- Appartamento al piano primo:	mq.	160,81
- Attività commerciale al piano secondo:		
mq. 601,90 x 0,50 =	mq.	300,95
- Appartamento al piano secondo:	mq.	213,72
	Totale:	mq. 3.234,65
- Valore venale dell'immobile:		
mq. 3.234,65 x €/mq. 750,00 =	€	<u>2.425.987,50</u>

C) Comune di Sant'Angelo Le Fratte: (superfici lorde)

- Superficie residenziale al piano primo:	mq.	60,25
- Balcone al piano primo:		
mq. 10,08 x 0,30 =	mq.	3,02
- Superficie non residenziale al sottotetto:		
mq. 60,17 x 0,30 =	mq.	18,05
	Totale:	mq. 81,32
- Valore venale dell'immobile:		
mq. 81,32 x €/mq. 540,00 =	€	<u>43.912,80</u>

Prima di analizzare in dettaglio l'oggetto della presente perizia, è opportuno

evidenziare che le due relazioni rassegnate in precedenza rimangono valide per tutto quanto non variato dalla presente.

Visita di sopralluogo

In data 22/07/2023, previo invio a mezzo mail della data e dell'ora di accesso ai luoghi al Curatore e previo accordo per le vie brevi con il custode [REDACTED] il sottoscritto C.T.U. si è recato nel Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina ed ha ispezionato i beni a disposizione della curatela, censiti nel N.C.E.U. del comune di Grumento Nova (PZ) al Fg 10 part. 166 subalterni 2, 4 e 5 ed al N.C.T. del comune di Grumento Nova (PZ) al Fg. 10 part. 168 della consistenza di mq. 63,00.

L'accesso ai luoghi è avvenuto alla presenza del custode (cfr allegato n. 1 verbale di sopralluogo) dopo il necessario intervento per sbloccare lo scorrimento del cancello di accesso al lotto, la cui rotaia era completamente immobilizzata dall'accumulo di terriccio e vegetazione a causa di incuria prolungata (cfr foto n. 1 dell'allegato n. 3). Anche l'ampio piazzale di accesso al fabbricato (cfr foto n. 2 dell'allegato n. 3) risulta in pessimo stato di manutenzione per la presenza di vegetazione che in numerose zone ha ormai danneggiato il conglomerato bituminoso. Il peggioramento delle condizioni di manutenzione del piazzale si può evidenziare da confronto della citata foto n. 2 allegata alla presente relazione con le foto n. 1 e n. 2 allegate alla relazione del 11/06/2009.

Le foto 13 (interno piano terra) e 14 (interno piano primo) dimostrano che lo stato di conservazione del fabbricato per i piani fuori terra è rimasto quasi invariato, infatti non si notano infiltrazioni di acqua dalla copertura o ulteriore peggioramento dello stato di conservazione delle rifiniture.

Le fotografie dalla n. 3 alla n. 11 (Allegato 3) mostrano i piani secondo e primo seminterrati; si notano, nonostante l'assenza di precipitazioni da oltre un mese, i segni inequivocabili della infiltrazione di acqua. Al secondo seminterrato sulla maggior parte del pavimento è presente acqua e terriccio. Essa proviene in minima parte dal portone di accesso (cfr. foto n.5 dell'allegato n. 3) e dal muro contro terra che sostiene il piazzale di ingresso a piano terra. Situazione analoga si trova al piano primo interrato, sul cui pavimento non c'è presenza di acqua, ma i segni che essa è evaporata (cfr. foto n. 10 dell'allegato 3). Anche in questo caso l'acqua proviene per la gran parte dal muro contro terra ed in parte dalla copertura (cfr. foto n. 11 e 12 dell'allegato n. 3). Tali infiltrazioni sono causate dallo stato di abbandono del piazzale di ingresso, il cui conglomerato bituminoso è in fase di avanzato degrado, anche per la presenza di vegetazione spontanea.

Comunque, contrariamente a quanto indicato nella offerta irrevocabile di acquisto della Blink srl, non sono evidenti segni di cedimenti fondali o strutturali in genere.

PARTE TERZA

si aggiorna la stima dei beni a disposizione della curatela.

Si deve innanzitutto evidenziare che il mercato immobiliare, sia per gli immobili residenziali che per quelli commerciali o in generale a destinazione terziaria negli ultimi 10-12 anni ha subito un progressivo costante deprezzamento per ragioni di carattere generale dovute principalmente alla sfavorevole congiuntura economica nazionale ed anche alla pandemia degli anni 2020-2021. A tali ragioni devono aggiungersi quelle di carattere

eminentemente locale con particolare riferimento allo spopolamento progressivo che ormai interessa drammaticamente tutti i comuni lucani. Di conseguenza i valori indicati per gli immobili in oggetto nelle relazioni del 2005 (beni in comune di Picerno) e del 2009 (beni nei comuni di Grumento Nova e di S. Angelo Le Fratte) sono ormai eccessivi, tenendo conto anche delle ragioni intrinseche ed oggettive dell'ulteriore deperimento per mancato uso e per completa assenza di manutenzione.

Immobili in comune di Picerno (PZ):

Essi sono costituiti dai seguenti cespiti:

- **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,
(PZ) il 24/03/1934;
- **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 intestato a Di Mare Antonio nato a S. Angelo Le Fratte (PZ) il 24/03/1934;
- **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 intestato a Di Mare Antonio nato a S. Angelo Le Fratte (PZ) il 24/03/1934;
- **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. 8.262, senza intestazione; (una particella è inserita in Catasto come Ente Urbano quando non 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).

Se si considera (cfr allegato n. 4) la media tra i valori minimi degli immobili di tipo commerciale (centri commerciali, magazzini e negozi) indicati dall'OMI per il comune di Picerno, si ottiene un valore pari a circa € 370 €/mq di superficie lorda. Nel caso in oggetto si deve tenere conto di un ulteriore deprezzamento dovuto essenzialmente all'obsolescenza degli immobili in oggetto in relazione alle attuali esigenze di una moderna attività commerciale e all'ulteriore deprezzamento causato dall'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per tenere conto di tali circostanze sfavorevoli intrinseche ai beni in oggetto si deve ulteriormente abbattere il prezzo medio del 45%, in modo da ottenere il prezzo unitario di mercato del compendio complessivo costituito dai fabbricati con area di pertinenza (particella 104), dalla particella 44 (censita come Ente urbano) e dalla particella 284 (ancora censita al N.C.T):

$$\text{- €}/\text{mq } 370,00 \times (1-0,45) = \text{€}/\text{mq } 200,00;$$

- Valore di mercato dell'immobile:

$$\text{mq. } 2.323,80 \times \text{€}/\text{mq. } 200,00 = \underline{\underline{\text{€ } 464.760,00.}}$$

Immobili in comune di Grumento Nova (PZ):

Essi sono costituiti dai seguenti cespiti:

- **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,

in Picerno (PZ);

- **Immobil**e 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
- **Immobil**e 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
- **Immobil**e 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

Se si considera (cfr allegato n. 4) la media tra i valori minimi degli immobili di tipo commerciale (centri commerciali, magazzini e negozi) indicati dall'OMI per il comune di Grumento Nova, si ottiene un valore pari a circa € 350 €/mq di superficie lorda. Nel caso in oggetto si deve tenere conto di un ulteriore deprezzamento dovuto essenzialmente all'obsolescenza degli immobili in oggetto in relazione alle attuali esigenze di una moderna attività commerciale e all'ulteriore deprezzamento causato dall'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, con particolare riferimento alle infiltrazioni di acqua ai piani primo e secondo seminterrato. Per tenere conto di tali circostanze sfavorevoli intrinseche ai beni in oggetto si deve ulteriormente abbattere il prezzo medio del 45%, in modo da ottenere il

prezzo unitario di mercato del compendio complessivo costituito dai fabbricati con area di pertinenza (particella 166), dalla particella 44 censita come Ente urbano) e dalla particella 284 ancora censita al N.C.T:

- €/mq 350,00 x (1-0,45) = €/mq 190,00;

- Valore di mercato dell'immobile:

mq. 3.234,65 x €/mq. 190,00 = € 614.583,00.

Immobili in comune di Sant'Angelo Le Fratte:

Essi sono costituiti dai seguenti cespiti:

- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 10 particella 444 sub 4 sito in Comune di Santangelo 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,

Si considera (cfr allegato n. 4) il valore minimo degli immobili residenziali di tipo economico indicato dall'OMI per il comune di Sant'Angelo Le Fratte, pari a circa € 330 €/mq di superficie lorda. Nel caso in oggetto si deve tenere conto di un ulteriore deprezzamento dovuto essenzialmente all'ulteriore deprezzamento causato dall'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per tenere conto di tali circostanze sfavorevoli intrinseche ai beni in oggetto si deve ulteriormente abbattere il prezzo medio del **20%**, in modo da ottenere il prezzo unitario di mercato del compendio complessivo costituito dai fabbricati con area di pertinenza (particella 166), dalla particella 44 censita come Ente urbano) e dalla particella 284 ancora censita al N.C.T:

- €/mq 330,00 x (1-0,20) = €/mq 260,00;

- Valore di mercato dell'immobile:

mq. 81,32 x €/mq. 260,00 =

€ 21.143,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

CONCLUSIONI

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

Lotto n. 1: Beni in Comune di Picerno € 464.760,00;

Lotto n. 2: Beni in Comune di Grumento Nova € 614.583,00;

Lotto n. 3: Beni in Comune di Sant'Angelo Le Fratte € 21.143,00.

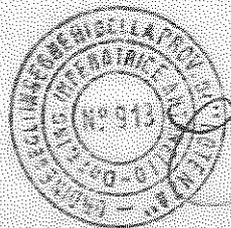
L'offerta irrevocabile di acquisto formulata dalla Blink srl con sede in Viggiano (PZ) compiegata all'allegato 2 **non è congrua.**

Puo essere considerata congrua per gli immobili in comune di Grumento Nova (PZ) una eventuale offerta irrevocabile di acquisto non inferiore ad € 500.000,00 (diconsi euro cinquecentomila).

Potenza, 24/07/2023

Il C.T.U.

(Ing. Antonello Imperatrice)



Studio Tecnico
Ing. Antonello Imperatrice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N° 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Listini OMI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Antonello Imperatrice Via Mazzini, 23 - 85100 Potenza - Tel. 0971/24987 - Fax 0971/22140 - E-mail antonello.imperatrice@gmail.com
PARTITA IVA 01056420761 PEC: antonello.imperatrice@ingpec.eu CODICE FISCALE MPR NNL 61P19 G942G

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: PICERNO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE URBANIZZATA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.r: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	500	600	L	1,6	2	L
Magazzini	NORMALE	220	240	L	0,6	0,7	L
Negozi	NORMALE	400	500	L	1,2	1,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come delimitata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: GRUMENTO NOVA

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	460	560	L	1,4	1,9	L
Magazzini	NORMALE	200	230	L	0,6	0,7	L
Negozi	NORMALE	370	500	L	1,1	1,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: SANT'ANGELO LE FRATTE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO - VIA S. MICHELE - VIA R. MARGHERITA - VIA ROMA - VIA SAN VITO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economica

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	485	610	L	1,6	2,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	610	720	L	1,9	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	330	420	L	1,1	1,6	L
Autorimesse	NORMALE	230	320	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	230	320	L	0,8	1,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it **ALLEGATO N° 5**

ASTE
GIUDIZIARIE.it **Lotti**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n. 1 Beni in comune di Picerno (PZ)

Piena ed intera proprietà di compendio con destinazione commerciale compresa area di pertinenza, ubicato nel Comune di Picerno (PZ) alla C.da Serralta, individuato in N.C.E.U ed in N.C.T. come di seguito indicato ed

- **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, intestato al Comune di Picerno (PZ);
- **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 intestato al Comune di Picerno (PZ);
- **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 intestato al Comune di Picerno (PZ);
- **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. 8.262, senza intestazione; (una particella è inserita in Catasto come Ente Urbano quando non 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).

Il lotto, costituito dalle particelle 44, 104 e 284 del Foglio 47, compresa l'area di sedime del fabbricato commerciale, ha superficie catastale pari a **mq. 22.449,00**, come si evince dal seguente conteggio:

- Fg. 47 part. 44:	mq.	8.262,00
--------------------	-----	----------

- Fg. 47 part. 104:	mq.	8.805,00
- Fg. 47 part. 284;	mq.	5.382,00
Totale:		mq. 22.449,00.

Si riportano, inoltre, i confini del lotto, con l'indicazione particelle catastali catastali aggiornate:

Confini: a **NORD** Partt. 42 e 178; a **SUD** Part. 732 e 282; ad **OVEST** S.S. 95; ad **EST** Part. 288.

L'immobile è conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi, in quanto realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi, **con esclusione dell'autorimessa e del sottotetto non accatastati. L'autorimessa deve essere demolita a cura dell'acquirente; il sottotetto deve essere accatastato come deposito oppure deve essere oggetto di cambio di destinazione d'uso a carico dell'acquirente.**

Di tali oneri economici si è tenuto conto della stima del compendio:

- Autorizzazione edilizia prot. 389/642 del 27/05/1970;
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985 n. 31 del 10/04/1991.

L'immobile, per quanto è stato possibile accertare, non è dotato di certificato di agibilità.

Prezzo base euro 464.760,00 (diconsi euro quattrocentossessantaquattromilasettecentosessanta/00).

LOTTO n. 2 Beni in comune di Grumento Nova (PZ)

Piena ed intera proprietà di compendio con destinazione commerciale compresa area di pertinenza, ubicato nel Comune di Grumento Nova (PZ) alla C.da Mattina, individuato in N.C.E.U ed in N.C.T. come di seguito indicato

- **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 € 11.129,50;
- **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;
- **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;
- **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

Il lotto, costituito dalle particelle 166 e 168 del Foglio 10, compresa l'area di sedime del fabbricato commerciale, ha superficie catastale pari a **mq. 10.948,00**, come si evince dal seguente conteggio:

- Fg. 10 part. 166:	mq.	10.885,00
- Fg. 10 part. 168;	mq.	63,00
Totale:	mq.	10.948,00.

Si riportano, inoltre, i confini del lotto, con l'indicazione particelle catastali aggiornate:

Confini: a **NORD** Partt. 300 e 301 (Hotel Lycos); a **SUD** Part. 362, 128 e 126; ad **OVEST** Partt. 300 (Hotel Lycos), 356, strada comune di accesso e piazzale;

ad EST Strada comunale della Parete. **Non fanno parte del compendio immobiliare le due particelle 126 e 128 erroneamente intestate »**

L'immobile è conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi, in quanto realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia prot. 3696 del 22/10/1982 (pratica 52/1982) rilasciata
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985 n. 4146 del 27/07/1987 (pratica 70/1987) rilasciata alla

L'immobile, per quanto è stato possibile accertare, è dotato di certificato di agibilità, abitabilità ed uso del 30/04/1988 prot. 6604.

Prezzo base euro 614.583,00 (diconsi euro seicentoquattordicimilacinquecentoottantatre/00).

LOTTO n. 3 Beni in comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ)

Piena ed intera proprietà di compendio con destinazione residenziale compresa area di pertinenza, ubicato nel Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla Via Vicinale Macchia, snc individuato in N.C.E.U come di seguito indicato ed

- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 10 particella 444 sub 4 sito in Comune di Santangelo 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,

Si riportano, inoltre, i confini del lotto, con l'indicazione particelle catastali aggiornate:

Confini: a **NORD** Part. 943; a **SUD** Part. 945; ad **OVEST** Partt. 944 ed altre; ad **EST** Strada vicinale Macchia.

L'immobile è conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi, in quanto realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 44 pratica edilizia 44 (pratica 3095/83) rilasciata
- Concessione edilizia n. 44bis pratica edilizia 44bis (pratica 1556/84) rilasciata (L. 219/81).

L'immobile, per quanto è stato possibile accertare, non è dotato di certificato di agibilità, abitabilità ed uso.

Prezzo base euro 21.143,00 (diconsi euro ventunomilacentoquarantatre/00).