

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 Piperno (PZ)
alla C/da Serralta e del giusto canone locativo, beni a
disposizione la curatela nel fallimento "████████████████████"
████████████████████

Giudice: Dr.ssa E. CATAPANO

Potenza, 06/07/2005



Al Quirino per il
parere sulle
richieste di

liquidazione

Potenza, 15.7.05

LC. D.

[Signature]

TRIBUNALE DI POTENZA
18 LUG. 2005
DEPOSITATO IL CANCELLIERE Anna Lepore

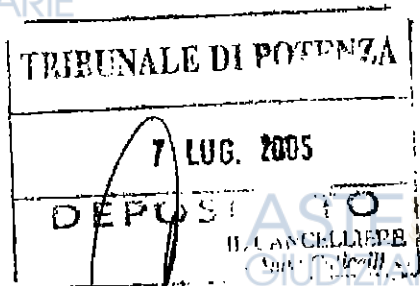
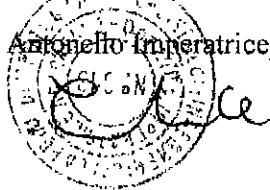
P.F.V.
21.7.05
[Signature]

477

ALLEGATI

- 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.

Potenza, 06/07/2005

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

Documentazione a disposizione

La documentazione a disposizione è così costituita (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) Piante 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 riscontri metrici, sulla base degli elaborati grafici su supporto cartaceo forniti dal curatore 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.

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

120

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 dal [REDACTED]

PARTE TERZA

Prima di procedere alla stima dei beni di proprietà del socio illimitatamente responsabile [REDACTED] 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 del [REDACTED]

Esame della documentazione a disposizione:

I beni di proprietà del [REDACTED] 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. 31 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 individuato al N.C.T. 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
eseguito ai sensi della L. 47/85; mentre la particella n. 44 è attualmente di
proprietà della ditta [redacted] in virtù
dell'atto per Notar Pierluigi Giuliani del 14/11/1988 n. 3453/455 di Rep,
trascritto a Potenza in data 25/11/1988 al n. 14498/12073.

Pertanto per espletare il mandato ricevuto il sottoscritto limiterà la propria
indagine al solo bene costituito da fabbricato ed area di pertinenza
individuati nel N.C.T. 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'UTE 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, intestato a [redacted]
nato a [redacted] (PZ) il [redacted];
- 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 [redacted]
nato a [redacted] (PZ) il [redacted];
- 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

122

pari a 5 vani con rendita pari a € 137,38 intestato a [REDACTED]

nato a [REDACTED] e (PZ) il [REDACTED]

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 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 del [REDACTED].

Regolarità edilizia ed inquadramento urbanistico

Il 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

123

nessuno accatastato.

In merito all'inquadramento urbanistico, il complesso censito alla particella 104 del foglio 47 del comune di Picerno (PZ) è inserito nella zona P.I.P. "piani di insediamento produttivo" del medesimo comune; tale suolo costituisce il lotto n. 38.

Il P.I.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. 8.805 (vedi visure dell'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

2

quanto l'indice di copertura pari a 1/3 permette di realizzare una superficie coperta di mq. 2.905,65 (8.805/3).

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.

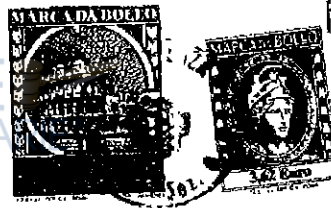
Come già detto, il fabbricato in oggetto con la sua corte di pertinenza è ubicato nell'agro di Picerno (PZ) alla C/da Serralta, a ridosso della SS 95, in prossimità dello svincolo di Tito (PZ) sul Raccordo Autostradale Potenza – Sicignano (SA).

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. Alojia.

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 insediate alle reti di servizi "internet".

Il lotto risulta quasi completamente recintato; la parte a ridosso della SS 95 ha una recinzione in carpenteria metallica posato 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 paletti 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 motorizzate, 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, intestata alla ditta Di Mare Antonio 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.

126

Al piano terra la parte colorata in verde chiaro nell'allegata planimetria (vedi allegato 4) è coperta in maniera provvisoria con lamiere grecate e travi in legno ed è tompagnata 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 il 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 manto di impermeabilizzazione in tegole marsigliesi.

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

427

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 condonato; infatti esso non risulta accatastato; 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 aerotermini alimentato da caldaia a GPL ubicata al piano seminterrato.

Il piano seminterrato del fabbricato indicato con colore azzurro nella

428

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 tinteggiato 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 termica 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 pignatte 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, divisa da un tramezzo in blocchetti cementiti hanno superficie lorda pari a mq. 1643,60.

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



429

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 riutilizzabili.

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 distinzione per le diverse destinazioni d'uso degli spazi e considerando compreso nel prezzo unitario anche il valore piazzale e delle sistemazioni esterne.

430

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:

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

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

1) Calcolo delle superfici lorde:

Abitazione del custode:	mq. 170,00
Attività commerciale:	mq. 510,20
Depositi:	mq. 1.643,60

Totale: mq. 2.323,80

2) Valore di mercato dell'immobile:

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

Dal 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 dal [redacted] e che quindi non può essere locata.

Generalmente il valore del canone annuo di locazione di immobili a

131

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.

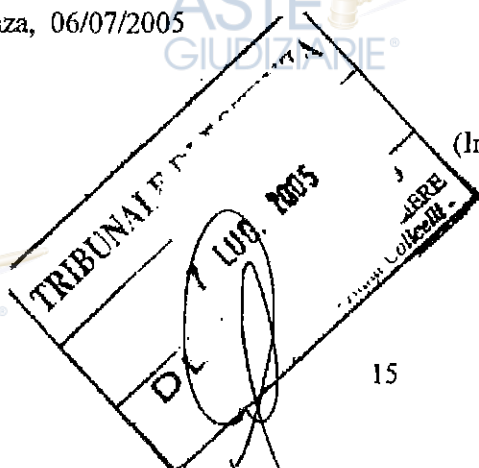
Nel caso in oggetto si deve considerare che l'immobile deve essere consistentemente mantenuto dal futuro conduttore, che dovrà non solo eseguire le opere necessarie per rendere funzionale l'immobile al tipo di attività che dovrà esercitare, ma dovrà anche eseguire opere di manutenzione ordinaria e straordinaria 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 Picerno (PZ) alla C/da Serralta, di proprietà del [redacted] (in N.C.E.U. al Fg. 47 part. 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 dal [redacted] è pari a € 23.000,00

Potenza, 06/07/2005



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

