

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

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
AGGIORNAMENTO

Oggetto: Aggiornamento della stima dell'attuale valore di mercato dei beni
siti in Picerno (PZ) alla C/da Serralta Fg 47 part. 104 subb. 1, 2, 3,
immobili a disposizione della curatela nel fallimento ' [REDACTED] '

Giudice: Dr. D. Visconti

Potenza, 03/07/2024

Il C.T.U.

(Ing. Antonello Imperatrice)



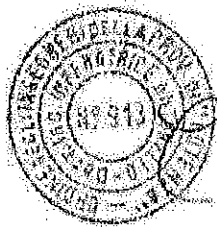
ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo del 11/06/2024;
- 2) Visure aggiornate dei beni in Comune di Picerno (PZ);
- 3) Fotografie relative ai beni ubicati nel comune di Picerno;
- 4) Planimetria sinottica e piante del compendio;
- 5) Listino OMI per il comune di Picerno;
- 6) Dettaglio dei singoli lotti.

Potenza, 03/07/2024

IL C. T. U.

(Ing. Antonello Imperatrice)



Oggetto

per

nel Comune di Picerno (PZ) alla C/da Serralta, individuati al N.C.T.
al Fg. 47 particelle 104 sub 1; 104 sub 2; e 104 sub 3.

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 [REDACTED], 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 e di valutare la congruità dell'offerta irrevocabile di acquisto del compendio immobiliare

ubicato in Grumento Nova (PZ), presentata dal legale rappresentante della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Tale aggiornamento è stato consegnato in via telematica in data 24/07/2023.

In data 24/05/2024 il G.D. con provvedimento apposito ha autorizzato il curatore [REDACTED] a conferire al sottoscritto l'incarico di *"...implementare la perizia di aggiornamento depositata in data 24/07/2023 con una descrizione, per quanto attiene il compendio immobiliare di Picerno (PZ), dello stato dei luoghi all'attualità e la predisposizione di idonea documentazione fotografica a corredo della stessa, rimettendo alla sua discrezionalità ogni valutazione in merito alla necessità di rideterminare il valore di stima dello stesso in base all'accertamento tecnico dello stato attuale dei luoghi."* Il curatore ha conferito l'incarico con PEC del 05/06/2024; il sottoscritto ha trasmesso l'accettazione con nota PEC in pari data.

PARTE SECONDA

Per maggiore chiarezza espositiva il sottoscritto riporta di seguito sia la descrizione degli immobili dell'anno 2005, che il valore venale dei beni calcolato nella relazione del 24/07/2023:

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. 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 principali.

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 motorizzato non perfettamente funzionante; 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).

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 greccata 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.

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 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 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.

Valore venale al 24/07/2024

A) Comune di Picerno: (superfici lorde)

- Abitazione del custode:	mq.	170,00
- Attività commerciale:	mq.	510,20
- Depositi:	mq.	1.643,60
Totale:	mq.	2.323,80

- Valore di mercato dell'immobile:

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

Visita di sopralluogo

In data 11/06/2024, previo accordo per le vie brevi con il custode [REDACTED], il sottoscritto C.T.U. si è recato nel Comune di Picerno (PZ) alla Strada Serralta ed ha ispezionato i beni a disposizione della curatela, censiti nel N.C.E.U. del comune di Picerno (PZ) al Fg 47 part. 104 subalterni



1, 2 e 3.

L'accesso ai luoghi è avvenuto alla presenza del custode (cfr allegato n. 1 verbale di sopralluogo) e del curatore [REDACTED]. L'ampio piazzale di accesso al fabbricato (cfr foto n. 1 e foto n. 2 dell'allegato n. 3) risulta in discreto stato di manutenzione anche se la presenza di vegetazione in alcune zone ha ormai danneggiato il conglomerato bituminoso. Il peggioramento delle condizioni di manutenzione del piazzale si può evidenziare da confronto dalle citate foto allegate alla presente relazione con quelle di cui alla relazione del luglio 2005.

Le foto da 3 ad 11 mostrano il prospetto esterno della parte di fabbricato destinata ad abitazione con i segni delle infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura e dal cornicione e le infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura ad unica falda spiovente nel locale commerciale; la foto n. 4 mostra infiltrazioni di acqua anche all'interno della zona uffici-servizi al piano terra del locale commerciale. Le foto da 11 a 18 mostrano l'appartamento attualmente occupato dal sig. Di Mare che versa in buone condizioni con la sola presenza di modesta umidità da condensa nei servizi igienici. La copertura provvisoria costituita da tegole posate su struttura in legno della zona destinata a deposito versa in pessimo stato di manutenzione come dimostrato dalle foto da 19 a 22, nelle quali si nota un parziale modesto sfondamento del manto di copertura.

Nei locali seminterrati destinati a deposito che hanno forma a "U" (cfr allegato n. 4 planimetria sinottica) non è stato possibile accedere a causa dell'ossidazione irreversibile di tutte le serrature che impediscono l'apertura degli accessi. E' presumibile comunque che siano presenti infiltrazioni di



acqua e che le condizioni di manutenzione già precarie non possono che essere peggiorate.

PARTE TERZA

Prima di procedere alla nuova valutazione si riportano di seguito i riferimenti catastali aggiornati e gli estremi dei titoli abilitativi.

Riferimenti catastali dei cespiti:

Le visure costituiscono l'allegato n. 2.

- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 47 particella 104 sub 1 sito in Comune di Picerno (PZ) alla Strada 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 Strada 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 Strada Serralta piano Primo Cat A/4 classe 2 consistenza pari a 5 vani con rendita pari a € 137,38 intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] (PZ) il [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 sinottica (allegato 4) graffato 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 nemmeno accatastato. Anche l'autorimessa indicata con colore magenta – rosso nella planimetria sinottica è abusiva e può essere demolita sempre a cura dell'acquirente, oppure può essere sanata se la normativa edilizia ed urbanistica ora vigente lo consente.

In merito all'inquadramento urbanistico, il complesso censito alla particella 104 del foglio 47 del comune di Picerno (PZ) all'epoca della realizzazione dell'immobile era inserito nella zona P.I.P. "piani di insediamento produttivo" del medesimo comune costituiva il lotto n. 38.

Il P.I.P. sempre all'epoca della realizzazione dell'immobile si attuava 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 erano indicati parametri specifici relativi ad i parcheggi.

Attualmente il R.U. del Comune di Picerno (PZ) per le zone per insediamenti produttivi dedica gli artt. 49, 50 e 51, che modificano alcuni parametri della normativa preesistente ed ai quali si deve fare riferimento per la eventuale sanatoria del sottotetto e dell'autorimessa prima citati.

Valutazione economica

Per la determinazione del valore venale dell'immobile all'attualità, **tenendo conto che esso è formato da una parte consistente destinata a depositi ed una parte destinata ad attività commerciale assimilabile ad un centro commerciale per estensione**, si considera (cfr allegato n. 5) la media tra i valori minimi degli immobili di tipo commerciale (centri commerciali e magazzini) indicati dall'OMI per il comune di Picerno per l'anno 2023 – II semestre –. Operando in tal modo si ottiene un valore pari a circa € 360 €/mq di superficie lorda. Nel caso in oggetto si deve tenere conto dei seguenti ulteriori fattori di deprezzamento:

- Obsolescenza degli immobili in oggetto in relazione alle attuali esigenze di una moderna attività commerciale e carente manutenzione ordinaria: **15%**;
- Deprezzamento causato dalla vetustà impiantistica: **20%**;
- Deprezzamento causato dalla necessità per l'acquirente di procedere dopo l'acquisto alla sanatoria e/o demolizione di volumi abusivi: **10%**;
- Deprezzamento dovuto alla mancata manutenzione straordinaria



che ha causato da un lato infiltrazioni di acqua meteorica all'interno del sub 2 destinato ad attività commerciale, dall'altro deterioramento dei cornicioni e dei prospetti e dall'altro ancora deterioramento della copertura provvisoria di una porzione del sub 1 destinato a deposito: **10%**.

Per tenere conto di tutte le circostanze sfavorevoli intrinseche al plesso in oggetto si deve ridurre il valore di € 360 €/mq del 55%, in modo da ottenere il prezzo unitario di mercato del compendio complessivo costituito dai fabbricati con area di pertinenza (particella 104):

- €/mq 360,00 x (1-0,55) = **€/mq 162,00;**
- Valore di mercato dell'immobile:
mq. 2.323,80 x €/mq. 162,00 = **€ 376.455,00 in C.T.**

CONCLUSIONI

In definitiva, tenendo conto delle argomentazioni sopra esposte, si conclude che:

- Lo stato di manutenzione del compendio in comune di Picerno (PZ) denota peggioramento rispetto al sopralluogo del 2005 soprattutto in merito alla copertura del locale destinato ad attività commerciale ed in merito alla copertura provvisoria di una parte del deposito, ai prospetti ed ai cornicioni in generale;
- il valore degli immobili in comune di Picerno (PZ) a disposizione della curatela deve essere ulteriormente ridotto rispetto a quello esposto nella relazione del 24/07/2023 fino ad **€ 376.455,00**.



Nell'allegato 6 sono riportati i dati riassuntivi del lotto unico afferente al
compendio commerciale sito in Picerno (PZ) alla Strada Serralta in N.C.E.U
al Fg 47 part. 104 subb. 1, 2 e 3, con relativa area di pertinenza
Potenza, 03/07/2024

Il C.T.U.

(Ing. Antonello Imperatrice)

