



**OGGETTO: FALLIMENTO N. 08/1995 R.Fall. della
s.n.c. "-----"**



RELAZIONE DI STIMA



Genzano di Lucania li; 10/07/2020

Il c.t.u. Arch. Maria Antonia CENTODUCATI



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

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



- PREFERENZA

- A. RISPOSTA AI QUESITI
- B. STIMA
- C. VERBALE DI SOPRALLUOGO
- D. ALLEGATI
- E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- F. SCHEDE RIEPILOGATIVE



Arch. Maria Antonia Centoducati



PREFAZIONE

– Con sentenza n.767/1995 emessa dal Tribunale di Potenza il 18/10/1995, pubblicata il 25/11/1995, viene dichiarato il fallimento della (*OMISSIS*))



– In data 25/02/2017 l'Illustrissimo Giudice Delegato, nella persona del Dott. Sabino Digregorio, nominava (*All. n. A4*) la sottoscritta Arch. Maria Antonia Centoducati, con studio in Genzano di Lucania al C.so Vittorio Emanuele n. 42, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Potenza col n. 490, quale C.T.U. onde effettuare una stima aggiornata dei beni di cui al fallimento n. 8/1995 R.F. (*OMISSIS*)

– **Un fabbricato per civile abitazione** (*All. 1*) sito **in agro di Picerno** (PZ) alla C.da Strada Marmo Primo s.n.c., riportato al catasto fabbricati al **Fg. 12 P.lla 484 sub 1-2-3-5-6-7-8-9;**

– **Un terreno agricolo** sito **in agro di Picerno** (PZ) alla C.da Strada Marmo Primo s.n.c., riportato al catasto terreni al **Fg. 12 P.lla 483**, qualità seminativo, classe 3, superficie 55 are e 19 centiare, reddito dominicale € 5,70, reddito agrario € 5,13;

– **Un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Baragiano** (PZ) in C.so Giuseppe Garibaldi n. 9, riportato al catasto fabbricati al **Fg. 23 p.lla 112 sub 3**, categoria A/2 classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 198,00 mq., rendita € 451,90;

– **Un terreno sito nel Comune di Baragiano** (PZ), riportato al catasto terreni al **Fg. 22 p.lla 137**, qualità seminativo, classe 1, superficie 01 ara e 58 centiare, reddito dominicale € 0,41, reddito agrario € 0,29.

In adempimento all'incarico conferitole, la sottoscritta, dopo aver acquisito tutta la documentazione e le notizie utili per esplicitare il suddetto incarico, ha redatto la seguente relazione di stima, rispondendo ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice Delegato, nella persona del Dott. Sabino Digregorio, che di seguito vengono riportati con la stessa numerazione.

Quesito n. 1: *identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari almeno a tre), e verifichi la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (atto di acquisto, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.) in particolare, con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza;*

Gli immobili oggetto di stima sono:

a) Un fabbricato per civile abitazione (All. 1) sito **in agro di Picerno** (PZ) alla C.da Strada Marmo Primo s.n.c., riportato al catasto fabbricati al **Fg. 12 P.lla 484 sub 1-2-3-5-6-7-8-9**,

Allo stato attuale, catastalmente:

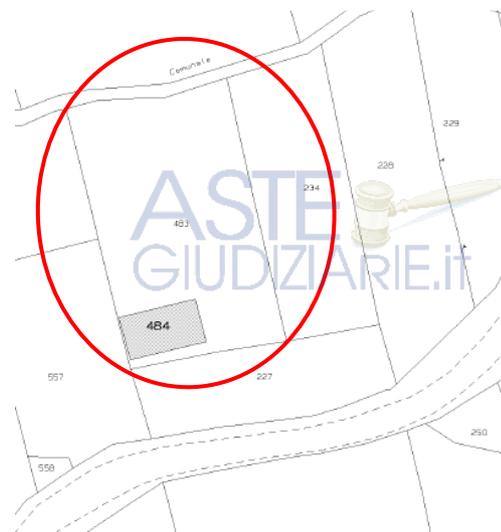
- Il **sub 1** della p.lla 484, è in corso di definizione, pertanto non è classato e non ha rendita catastale, confina con p.lla 483, con i sub 2-3-7 al piano terra e con il sovrastante sub 9 tutti di proprietà dei falliti (OMISSIS) **
- Il **sub 2** della p.lla 484, ha categoria C/2 classe 2, Consistenza 50 mq., superficie catastale 82 mq., rendita 85,22; confina con p.lla 483, con i sub 1-3 al piano terra e con il sovrastante sub 5 tutti di proprietà dei falliti (OMISSIS)
 - Il **sub 3** della p.lla 484, ha categoria C/2 classe 1, Consistenza 74 mq., superficie catastale 144 mq., rendita 110,83; confina con p.lla 483, con i sub 1-2-7 al piano terra e con i sovrastanti sub 5-6 tutti di proprietà dei falliti (OMISSIS)
 - Il **sub 5** della p.lla 484, è in corso di definizione, pertanto non è classato e non ha rendita catastale; confina con p.lla 483, con i sub 6-9 al piano primo e con i sottostanti sub 2-3 tutti di proprietà dei falliti (OMISSIS)
- Il **sub 6** della p.lla 484, ha categoria A/2 classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 178 mq., rendita 636,53; confina con p.lla 483, con i sub 5-9 al piano primo e con i sottostanti sub 3-7-8 tutti di proprietà dei falliti (OMISSIS) ;

- Il **sub 7** della p.lla 484, ha categoria C/2 classe 1, consistenza 94,00 mq., superficie catastale 104 mq., rendita 140,79; confina con p.lla 483, con i sub 1-3-8 al piano terra e con i sovrastanti sub 6-9 tutti di proprietà dei falliti (Omissis);
- Il **sub 8** della p.lla 484, ha categoria C/1 classe 2, consistenza 26,00 mq., superficie catastale 30 mq., rendita 236,33; confina con p.lla 483, con il sub 7 al piano terra e con i sovrastanti sub 6-9 tutti di proprietà dei falliti (Omissis)
- Il **sub 9** della p.lla 484, è un bene comune non censibile ai sub 5-6; confina con p.lla 483, con i sub 5-6 al piano primo e con i sottostanti sub 1-2-3-7-8 tutti di proprietà dei falliti (Omissis)

b) Un terreno agricolo sito in **agro di Picerno** (PZ) alla C.da Strada Marmo Primo s.n.c., riportato al catasto terreni al **Fig. 12 P.lla 483**, qualità seminativo, classe 3, superficie 55 are e 19 centiare, reddito dominicale € 5,70, reddito agrario € 5,13; **confina** con **p.lla 484** di proprietà dei falliti (Omissis) con **p.lla 227** di proprietà di (Omissis) e (Omissis) (diritto del concedente); con **p.lla 234** di proprietà di (Omissis); con **STRADA COMUNALE TARALLO**; con **p.lla 376** di proprietà di (Omissis) (usufruttuaria di livello di ½), (Omissis) io (diritto del concedente), (Omissis) (usufruttuaria di livello di ½), (Omissis) no (livellario) econ **p.lla 557** di proprietà (Omissis) (livellario per 3/7), (Omissis) (livellario per 3/7), (Omissis) (livellario per 3/7), (Omissis) (diritto del concedente), (Omissis) (usufruttuario parziale di livello), (Omissis) (livellario per 2/7), (Omissis) (livellario per 1/7) e (Omissis) (livellario per 1/7).

COMUNE DI PICERNO

Fig. 12 p.lla 484 e p.lla 483



All. n. 1 - RSDI

All. n. 2 – mappa catastale

c) **Un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Baragiano (PZ)** in C.so Giuseppe Garibaldi n. 9, riportato al catasto fabbricati al **Fig. 23 p.lla 112 sub 3**, categoria A/2 classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 198,00 mq., rendita € 451,90; **confina** con **p.lla 109** di proprietà (Omissis), con **p.lla 111** di proprietà di (Omissis), con **p.lla 113** di proprietà di (Omissis) con **p.lla 137 del fg. 22** di proprietà del fallito e con **CORSO GIUSEPPE GARIBALDI**.

d) **Un terreno sito nel Comune di Baragiano (PZ)**, riportato al catasto terreni al **Fig. 22 p.lla 137**, qualità seminativo, classe 1, superficie 01 ara e 58 centiare, reddito dominicale € 0,41, reddito agrario € 0,29; **confina** con **p.lla 521** di proprietà (Omissis) con **p.lla 625** di proprietà (Omissis) con **p.lla 610** di proprietà (Omissis), tutte del foglio 22 e con **p.lla 112 del fg. 23** di proprietà del fallito.

COMUNE DI BARAGIANO

fg. 23 p.lla 112 e

fg. 22 p.lla 137



All. n. 3 - RSDI

All. n. 4
mappa catastale fg. 23

All. n. 5
mappa catastale fg. 22

Confrontando i dati catastali attuali con quelli degli atti si evince quanto segue:

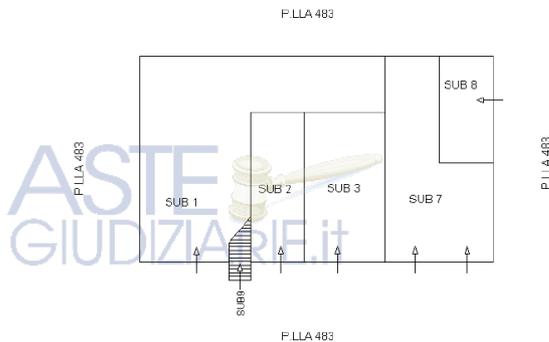
I beni di cui al punto a) ed al punto b), riportato il primo al catasto fabbricati del Comune di Picerno al fg. 12 p.lla 484, ed il secondo al catasto terreni del Comune di Picerno al fg. 12 p.lla 483, sono stati acquistati con **atto di compravendita** per Notaio Raffaele Serpico di Picerno in data **10/04/1986**, n. Rep. 16, trascritto il 18/04/1986 al n. 3660 del R.P. ed al n. 4269 del R.G. (*All. n. 6*). Con tale atto il Sig. (Omissis) comprava dal Sig. (Omissis) il “fondo rustico in Picerno alla c.da Marmo, esteso are sessanta (*catastali*), ***censito nel C.T. di detto comune alla partita 3370, foglio 12, part.la 85 (ex 85 a) di are 60.00, sem. cl. 3, con R.D. di £ 33.00.***” **Sulla p.lla 85 il Sig. X ha realizzato un fabbricato** che poi ha accatastato con Tipo Mappale del 22/04/1999, in atti dal 24/04/1999 (1177.1/1999), con il quale la **p.lla 85 è stata frazionata in p.lla 484 sub 1, 2, 3, 4, 5, e 6** e spostata al catasto fabbricati (*All. n. 7*) (*All. n. 8*) (*All. n. 9*) ed in **p.lla 483** che è rimasta al catasto terreni (*All. n. 10*). La consistenza catastale è rimasta invariata. Successivamente, e precisamente in data 17/10/2011, il **sub 4** della p.lla 484 è stato **soppresso e frazionato in sub 7, 8 e 9**, con variazione del 12/06/2014 protocollo n. PZ0065594 in atti dal 12/06/2014 DIVISIONE E CAMBIO DESTINAZIONE D’USO (n. 14325.1/2014) (*All. n. 8d*) (*All. n. 8g*) (*All. n. 8h*) (*All. n. 8i*) (*All. n. 11*). **La planimetria catastale del fabbricato di cui alla p.lla 484 corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi** (*All. n. 1*) (*All. n. 2*) **a meno di un’area, sul prospetto posteriore, sulla quale è stata realizzata la cucina e l’ingresso, dell’appartamento occupato da (Omissis), ed il patio da (Omissis).** Per quanto concerne la divisione interna, vi sono alcune differenze tra le planimetrie catastali e lo stato reale dei luoghi, ovvero:

Al piano terra (*All. n. 11*) (*All. 12a*):

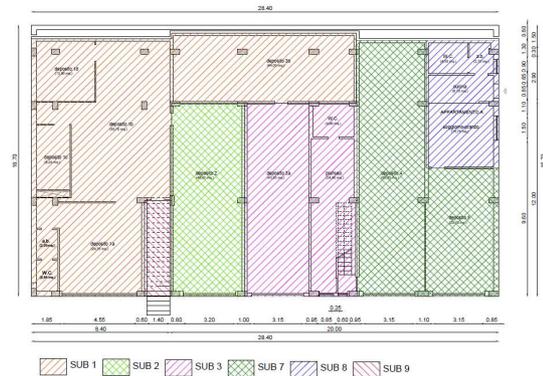
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA



elaborato planimetrico PT – catasto
(All. n. 11)



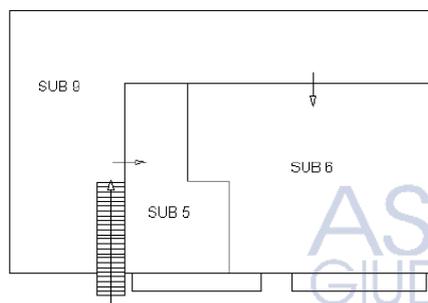
Planimetria stato dei luoghi PT
(All. n. 12a)

- **Il sub 1**, è formato dal **deposito 1** e dal **deposito 3b**; in realtà il **deposito 1** risulta abusivo e non sanabile. Pertanto, nella presente relazione di stima, ****si prevedrà la sua demolizione e sarà stimato a sito e cemento**** Il **deposito 3b**, di fatto è annesso al **deposito 3a** dal quale ha accesso; è necessario predisporre una variazione catastale con frazionamento del **deposito 3b** dal **sub 1** e fusione dello stesso con il **deposito 3a** che è parte del **sub 3**;
- **Il sub 2**, è formato dal **deposito 2**; lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale;
- **Il sub 3**, è formato dal **deposito 3a** e dal **pluriuso con annesso W.C.**, questi ultimi due, a loro volta, sono annessi al sovrastante **appartamento C** e con esso comunicanti tramite gradinata interna. E' necessario pertanto predisporre una variazione catastale con frazionamento del **sub tre**;
- **Il sub 7**, è formato dal **deposito 4** e dal **deposito 5**, che sono tra loro separati ed indipendenti. Conviene frazionare il **sub 7** in due subalterni individuati dai due depositi;
- **Il sub 8**, è costituito dall'**APPARTAMENTO A**. Lo stato dei luoghi corrisponde, per forma e dimensioni, alla planimetria catastale;

- **Il sub 9**, catastalmente è un bene comune non censibile ai **sub 5 e 6**, nello stato dei luoghi, corrisponde al lastrico solare di parte del **sub 1** sottostante, al terrazzo coperto, al patio a servizio dell'**APPARTAMENTO C** ed all'ingresso e cucina-pranzo dell'**APPARTAMENTO D**. Per esso non si prevede alcuna variazione catastale; essa si effettuerà solo dopo la demolizione delle opere abusive non sanabili.

Al primo piano (*All. n. 11*) (*All. 12b*):

PIANO PRIMO



elaborato planimetrico P1 – catasto
(*All. n. 11*)



Planimetria stato dei luoghi P1
(*All. n. 12b*)

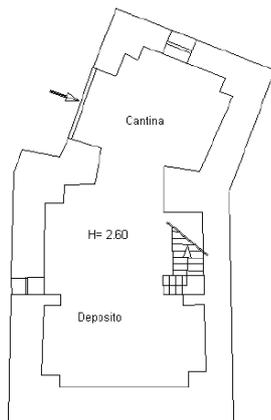
- **Il sub 5**, è formato da parte dell'**APPARTAMENTO B**; l'altra parte dell'**APPARTAMENTO B** fa parte del **sub 6**. Pertanto è necessario predisporre una variazione catastale con frazionamento del **sub 6** e costituzione di altro subalterno corrispondente all'**APPARTAMENTO B**;
- **Il sub 6**, è costituito da parte dell'**APPARTAMENTO B**, dall'**APPARTAMENTO C** e dall'**APPARTAMENTO D**. E' necessario predisporre un frazionamento catastale, per suddividere tale subalterno in tre subalterni corrispondenti ai tre appartamenti.

I beni di cui al punto c) e d), riportato il primo, al catasto fabbricati del Comune di Baragiano al fg. 23 p.lla 112 sub 3 (*All. n. 13*) ed il secondo al catasto terreni del

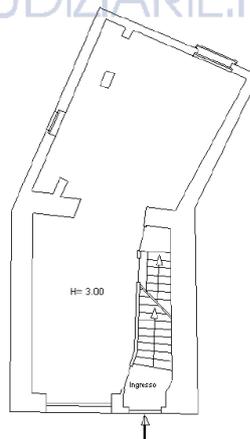
Comune di Baragiano al fg. 22 p.lla 137 (*All. n. 14*) sono stati acquistati con **atto di compravendita** per Notaio Clara Vittoria di Picerno in data 04/08/2010, n. Rep. 2.195 Racc. n. 1.615, trascritto a Potenza il 12/08/2010 al n. 10788 del R.P. ed al n. 14460 del R.G. (*All. n. 15*). Con tale atto (Omissis) comprava la piena ed esclusiva proprietà di:
“- **abitazione** sviluppatesi su tre livelli, piano primo sottostrada, piano terra e primo piano, composta da vani catastali sete (7) catastali..... Riportata nel Catasto dei Fabbricati del **Comune di Baragiano al foglio 23, particella 112, sub 3, categoria A/2, classe 3, vani 7, RC. Euro 451,90.** – **terreno** ricadente in zona B, residenziale di completamento della complessiva estensione catastale di metri quadrati 158 (centocinquantotto)..... Riportato nel catasto dei terreni del **Comune di Baragiano foglio 22 particella 137, seminativo classe 1, are 01.58, RD euro 0,41 RA euro 0,29.**

La planimetria catastale del fabbricato di cui alla p.lla 112 sub 3 del foglio 23 corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi (*All. n. 3*) (*All. n. 4*) (*All. n. 5*). Anche la divisione interna dello stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali.

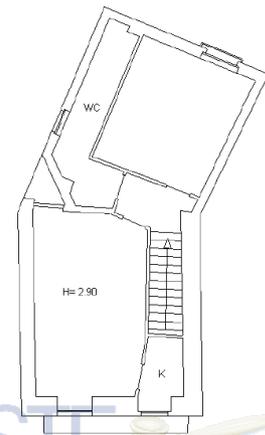
PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



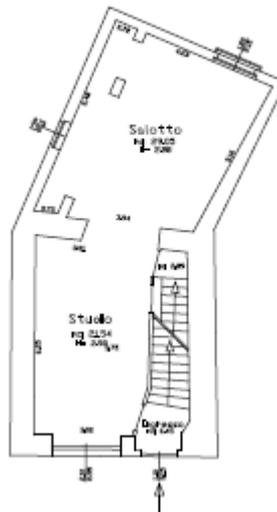
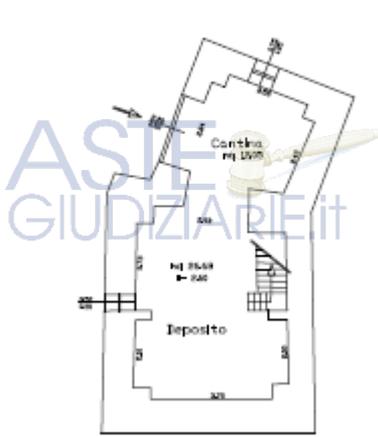
PIANO PRIMO



All. n. 16 – Planimetrie catastali

PIANO TERRA

PIANO SOTTOSTRADA



All. n. 17a
Planimetria stato dei luoghi
piano sottostrada 1

All. n. 17b
Planimetria stato dei luoghi
piano terra

All. n. 17c
Planimetria stato dei luoghi
piano primo

I beni di cui al **punto c) e d)**, essendo stati **acquistati il 12/08/2010**, ovvero dopo la sentenza di **fallimento del 09/01/1996**, non risultano nell'elenco dei beni dei falliti, ma sono comunque da intendersi **ACQUISITI al FALLIMENTO**.

Per i beni sopra descritti si costituiscono 10 Lotti:



All. n. 18

- **Lotto n. 1 - Deposito 1a, 1b, 1c, 1d, deposito 3b e deposito 6**, facente parte del fabbricato per civile abitazione (*All. 1*) sito in agro di Picerno (PZ) alla C.da Strada Marmo Primo s.n.c., riportato al catasto fabbricati al **Fg. 12 P.lla 484; ****

- **Lotto n. 2 - Deposito 2** facente parte del fabbricato per civile abitazione (*All. 1*) sito in agro di Picerno (PZ) alla C.da Strada Marmo Primo s.n.c., riportato al catasto fabbricati al **Fg. 12 P.lla 484;**

- **Lotto n. 3 - Deposito 3a e 3b** facente parte del fabbricato per civile abitazione (*All. 1*) sito in agro di Picerno (PZ) alla C.da Strada Marmo Primo s.n.c., riportato al catasto fabbricati al **Fg. 12 P.lla 484;**

- **Lotto n. 4 - Deposito 4** facente parte del fabbricato per civile abitazione (*All. 1*) sito in agro di Picerno (PZ) alla C.da Strada Marmo Primo s.n.c., riportato al catasto fabbricati al **Fg. 12 P.lla 484;**

- **Lotto n. 5 - Deposito 5** facente parte del fabbricato per civile abitazione (*All. 1*) sito in agro di Picerno (PZ) alla C.da Strada Marmo Primo s.n.c., riportato al catasto fabbricati al **Fg. 12 P.lla 484;**

- **Lotto n. 6 – APPARTAMENTO A** facente parte del fabbricato per civile abitazione (*All. 1*) sito in agro di Picerno (PZ) alla C.da Strada Marmo Primo s.n.c., riportato al catasto fabbricati al **Fg. 12 P.lla 484;**

- **Lotto n. 7 – APPARTAMENTO B** facente parte del fabbricato per civile abitazione (*All. 1*) sito in agro di Picerno (PZ) alla C.da Strada Marmo Primo s.n.c., riportato al catasto fabbricati al **Fg. 12 P.lla 484;**

- **Lotto n. 8 – APPARTAMENTO C** facente parte del fabbricato per civile abitazione (*All. 1*) sito in agro di Picerno (PZ) alla C.da Strada Marmo Primo s.n.c., riportato al catasto fabbricati al **Fg. 12 P.lla 484;**

- **Lotto n. 9 – APPARTAMENTO D** facente parte del fabbricato per civile abitazione (*All. 1*) sito in agro di Picerno (PZ) alla C.da Strada Marmo Primo s.n.c., riportato al catasto fabbricati al **Fg. 12 P.IIIa 484**;
- **Lotto n. 10 - fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Baragiano** (PZ) in C.so Giuseppe Garibaldi n. 9, riportato al catasto fabbricati al **Fg. 23 p.IIIa 112 sub 3**; e **terreno sito nel Comune di Baragiano** (PZ), riportato al catasto terreni al **Fg. 22 p.IIIa 137**. (*All. 3*)

Il terreno di cui alla p.IIIa 483 del foglio di mappa 12 del Comune di Picerno, verrà considerato come corte a disposizione del fabbricato di cui alla p.IIIa 484 del foglio di mappa 12 del Comune di Picerno, ovvero dei lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

Quesito n. 2: *Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessari accesso e rilievo metrico, indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali;*

Come descritto nel precedente quesito, il fabbricato sito in agro di Picerno (PZ) alla C.da Strada Marmo Primo s.n.c., e riportato al catasto fabbricati al **Fg. 12 P.IIIa 484 sub 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 e 9** è stato suddiviso in **9 Lotti**, non coincidenti con i subalterni, in quanto lo stato dei luoghi non corrisponde ai dati catastali.

Il fabbricato, è sito lungo la strada Melandro, S.P. 94, nelle vicinanze dello svincolo per Picerno della strada Basentana, ha accesso da detta strada, attraversando la p.IIIa 227 del foglio 12 di altra proprietà, tale accesso avviene in via bonaria e senza alcuna costituzione di servitù. Il vero accesso è dalla p.IIIa 483 e precisamente dalla strada Comunale Tarallo.

Strada comunale Tarallo
Strada del Melandro

Strada comunale Tarallo – terreno incolto

Allo stato attuale, non esiste alcuna strada nella p.lla 483 di accesso alla p.lla 484 ed al fabbricato; il terreno è incolto.

La zona in cui è situato il fabbricato è al di fuori del centro abitato, in zona agricola del Comune di Picerno, dal quale dista circa 4,00 Km..

Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi quali ufficio postale, negozi, guardia medica, scuole ecc. per i quali bisogna spostarsi nel Comune di Picerno.

Il fabbricato ha struttura portante intelaiata in calcestruzzo cementizio armato, tamponature in tufo, copertura a tetto a due falde. E' costituito da un piano terra ed un primo piano. Al piano terra si accede dal piazzale antistante il fabbricato; al primo piano tramite una gradinata realizzata sul prospetto anteriore ed una strada laterale che porta sul prospetto posteriore.

prospetto anteriore

prospetto laterale

Il fabbricato ha il prospetto anteriore orientato a sud e quello posteriore orientato a nord.

Il **piano terra** è costituito da diversi locali adibiti a deposito, un locale adibito ad abitazione-tavernetta - APPARTAMENTO B - ed un locale a servizio del soprastante APPARTAMENTO C.

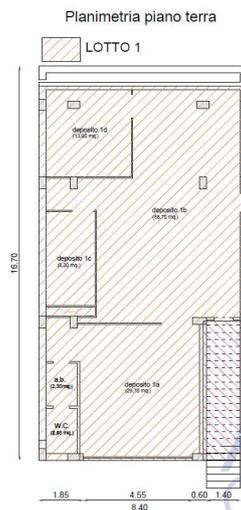
prospetto posteriore

prospetto laterale

Il **primo piano** è suddiviso in tre appartamenti: l'APPARTAMENTO B, occupato dai falliti); l'APPARTAMENTO C, occupato dal figlio dei falliti e dal proprio nucleo familiare; l'APPARTAMENTO D, occupato dalla figlia dei falliti e dal proprio

nucleo familiare. Al di sopra del sub 1 è stato realizzato un terrazzo, in parte coperto con struttura in legno, utilizzato per il deposito di legna da ardere ed anche come terrazzo al servizio dell'APPARTAMENTO B, anch'esso abusivo..

– **Lotto n. 1** - è costituito da un locale deposito, sito al piano terra del fabbricato, suddiviso in quattro vani, un bagno ed un antibagno, le tramezzature sono in mattoni forati, le pareti sono intonacate ed alcune rivestite in piastrelle, il pavimento è in gres porcellanato.



Planimetria
(All. n. 18a)

deposito 1a

Deposito 1b

Deposito 1b

deposito 1c

deposito 1b

bagno

antibagno

Il deposito 1a ha pavimentazione in battuto di cemento, le pareti sono intonacate, il soffitto no. Alcune porte interne sono in legno tamburato, altre in anticorodal e vetro, altre ancora in metallo coibentato. La porta di accesso è in parte con saracinesca metallica ed in parte con vetrata in ferro.

Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico sanitario. Nel bagno è presente solo il vaso igienico, nell'antibagno è presente una vaschetta lavapanni. Il **Lotto 1** ha superficie commerciale di 125,00 mq. e superficie utile pari a 111,40 mq., altezza utile interna di 4,10 mt.. Lo stato dei luoghi risulta essere discreto, tendente al mediocre.

- **Lotto n. 2** - è costituito da un locale deposito, deposito 2, sito al piano terra del fabbricato, avente superficie utile pari a 48,00 mq., superficie commerciale di 53,22 mq. ed un'altezza utile interna di 4,10 mt.. Ha pavimento in monocottura, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con elementi radianti in alluminio. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica ed una vetrina in PVC, la porta interna è in legno tamburato. All'interno del locale sono presenti mobili ad uso bar, allo stato attuale in disuso. Su una parete è presente un'ampia macchia di umidità. Lo stato del deposito risulta essere discreto, malgrado lo stato di abbandono.

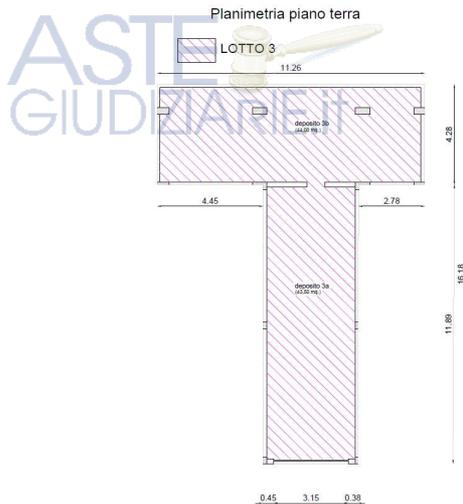
Planimetria piano terra



Planimetria
(All. n. 18b)

- **Lotto n. 3** - è costituito da un locale deposito, deposito 3, sito al piano terra del fabbricato, avente superficie utile pari a 87,50 mq., superficie commerciale pari a

95,50 mq. ed altezza utile interna di 4,20 mt.. E' separato dal lotto 2 (deposito 2) da un muro in tufi e dal pluriuso annesso al lotto 8 con una parete in pannello in PVC coibentato, il tramezzo di separazione del deposito 3° dal deposito 3b è in mattoni forati.



Planimetria
(All. n. 18c)

deposito 3

Il deposito non è pavimentato né intonacato, e non presenta alcun impianto. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica.

- **Lotto n. 4** - è costituito da un locale deposito, deposito 4, sito al piano terra del fabbricato, avente superficie utile pari a 60,85 mq., superficie commerciale pari a 66,15 mq. ed altezza utile interna di 4,10 mt.. E' separato dal pluriuso, annesso al lotto 8, da un muro in tufi, e dal lotto 5 in parte con parete in tufo ed in parte con una parete in pannello in PVC coibentato.



Planimetria
(All. n. 18d)

deposito 4

Le pareti ed il soffitto sono intonacate, il pavimento è in piastrelle in monocottura. La zona delimitata dall'ultima campata di pilastri, dal lato opposto all'ingresso, non è intonacata ed è separata, dal restante deposito, con una vetrata in alluminio anodizzato. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica. E' presente solo l'impianto elettrico.

Il deposito viene utilizzato, dal figlio dei Sigg.ri falliti, come deposito e come autorimessa. Ad esso si accede anche da una gradinata interna con accesso, al piano terra, al locale pluriuso con annesso bagno, e che porta all'appartamento al primo piano, APPARTAMENTO C, detenuto dallo stesso figlio dei Sigg.ri falliti.

- **Lotto n. 5** - è costituito da un locale deposito, deposito 5, sito al piano terra del fabbricato, avente superficie utile pari a 20,70 mq., superficie commerciale pari a 34,76 mq. ed altezza utile interna di 4,10 mt.. E' separato dal lotto n. 4 in parte con parete in tufo ed in parte con una parete in pannello in PVC coibentato.

Planimetria piano terra

 LOTTO 5



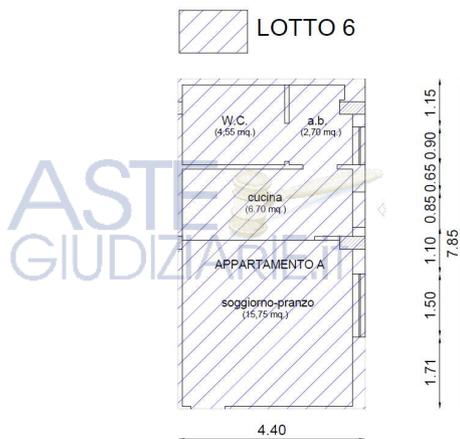
Planimetria
(All. n. 18e)

deposito 5

Le pareti ed il soffitto sono intonacate, il pavimento è in monocottura. La parete, in fondo all'ultima campata, è in blocchetti di cemento e non è intonacata. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica. E' presente solo l'impianto elettrico.

- **Lotto n. 6** - è un appartamento-tavernetta – APPARTAMENTO A – sito al piano terra del fabbricato, con accesso dal prospetto laterale destro.

Planimetria piano terra



Planimetria
(All. n. 18f)

APPARTAMENTO A

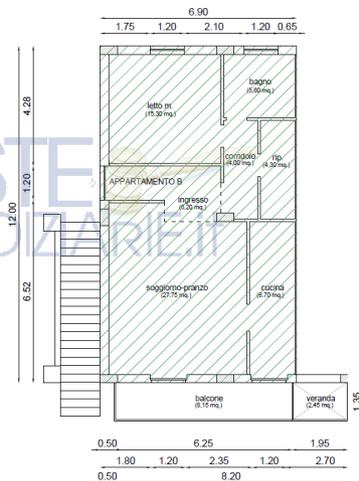
E' costituito da una camera adibita a cucina-soggiorno-pranzo ed un bagno con relativo antibagno. Nel bagno sono presenti il vaso igienico, il bidet e la doccia, nell'antibagno il lavabo.

L'APPARTAMENTO A ha un superficie utile pari a 29,70 mq., superficie commerciale pari a 34,54 mq., un'altezza utile interna di 4,10 mt. nella camera, e di 2,75 nel bagno e nell'antibagno. Sia la camera che il bagno hanno pavimenti in monocottura e rivestimenti in piastrelle. E' dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, con elementi radianti in ghisa. Gli infissi interni sono in legno tamburato, la porta di accesso e gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.

- **Lotto n. 7** - è un appartamento - APPARTAMENTO B - sito al primo del fabbricato, con accesso dalla gradinata sita sul prospetto anteriore, nonché da una strada laterale che mette in comunicazione il prospetto anteriore con quello posteriore.

Planimetria primo piano

LOTTO 7



Planimetria
(All. n. 18g)

L'appartamento è costituito da soggiorno-pranzo, cucina, camera da letto matrimoniale, bagno, ingresso, corridoio e ripostiglio. Nel bagno sono presenti il vaso igienico, il bidet la vasca da bagno ed il lavabo.

soggiorno-pranzo

soggiorno-pranzo

Ha un superficie utile pari a 71,85 mq., superficie commerciale pari a 86,31 mq., un'altezza utile interna di 2,70 mt.. Il pavimento è in gres porcellanato, i rivestimenti di cucina e bagno in piastrelle.

cucina

letto matrimoniale

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. E' dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, con elementi radianti in ghisa, alimentati da termocamino. Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera.

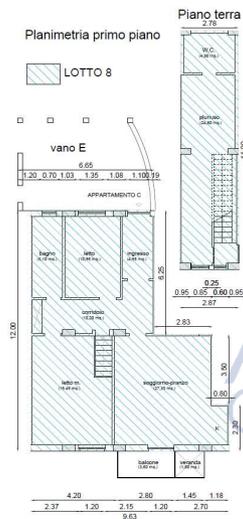
corridoio

bagno

bagno



– **Lotto n. 8** - APPARTAMENTO C sito al primo del fabbricato, con accesso dalla gradinata sul prospetto anteriore, nonché da una strada laterale che mette in comunicazione il prospetto anteriore con quello posteriore.



Planimetria
(All. n. 18h)

APPARTAMENTO C

E' costituito da soggiorno-pranzo, cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto, bagno, ingresso, corridoio. Nel bagno sono presenti il vaso igienico, il bidet, la vasca da bagno ed il lavabo.

soggiorno-pranzo



Ha un superficie utile pari a 78,65 mq., superficie commerciale pari a 109,04 mq., un'altezza utile interna di 2,70 mt.. Il pavimento è in monocottura, i rivestimenti di cucina e bagno in piastrelle.





letto matrimoniale

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. E' dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, con elementi radianti in ghisa, alimentati da termocamino. Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono il legno con vetrocamera.



ingresso

corridoio

bagno

Bagno pluriuso PT

Dal corridoio, attraverso una porta, si accede alla gradinata che porta al piano terra in un ampio vano, adibito a pluriuso, con annesso bagno munito di vaso igienico, bidet, doccia e lavabo. Il pavimento è in gres porcellanato, il rivestimento del bagno in piastrelle fino all'altezza di due metri. Alcune pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; una parete del pluriuso, una parete, i gradini e l'intradosso della gradinata sono rivestiti con perline di legno.

pluriuso

pluriuso

gradinata pluriuso

gradinata pluriuso

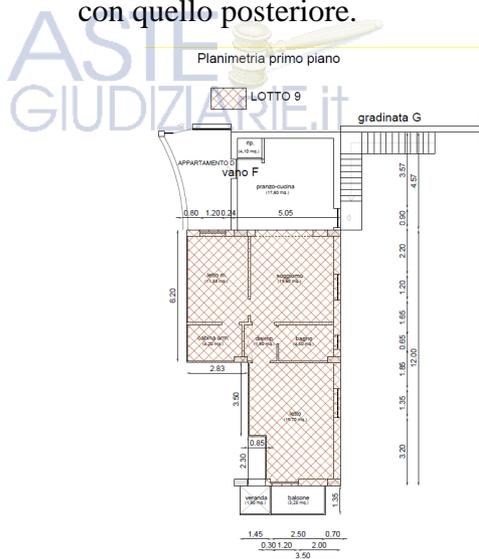
All'appartamento si accede, dal prospetto posteriore, attraverso un porticato in mattoni a faccia-vista e copertura in ferro e legno, con sovrastante manto di tegole – Vano E -. Tale vano è stato realizzato senza alcuna autorizzazione e non può essere sanato, pertanto esso verrà stimato a sito e cemento e l'importo detratto dalla stima e considerato, pertanto, un onere.



accesso – vano E

accesso – vano E

- **Lotto n. 9** - APPARTAMENTO D sito al primo del fabbricato, con accesso dalla gradinata sul prospetto anteriore, da una gradinata sul prospetto laterale – gradinata G - nonché da una strada laterale che mette in comunicazione il prospetto anteriore con quello posteriore.



Planimetria
(All. n. 18i)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

APPARTAMENTO D

E' costituito da soggiorno, pranzo-cucina, camera da letto matrimoniale, cabina armadio, camera da letto, bagno, disimpegno.

Nel bagno sono presenti il vaso igienico, il bidet, la doccia ed il lavabo.

soggiorno

pranzo-cucina

Ha un superficie utile pari a 57,05 mq., superficie commerciale pari a 68,84 mq., un'altezza utile interna di 2,70 mt.. Il pavimento è in gres porcellanato in tutti gli ambienti tranne nelle due camere da letto e nella cabina armadio dove è stato montato un parquet in laminato, i rivestimenti di cucina e bagno in piastrelle.

letto matrimoniale

bagno



Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. E' dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, con elementi radianti in ghisa, tranne nel bagno dove è stato installato un termoarredo, alimentati da termocamino. Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono il legno con vetrocamera.



letto

Ingresso – vano G

ingresso – vano G

ingresso – vano G

All'appartamento si accede, dal prospetto posteriore, attraverso un porticato in mattoni a faccia-vista e copertura in ferro e legno, con sovrastante manto di tegole – Vano F – e chiusura con vetrata in legno e doppio vetro. Tale vano è stato realizzato senza alcuna autorizzazione e non può essere sanato, pertanto esso verrà stimato a sito e cemento e l'importo, detratto dalla stima, sarà considerato un onere. Lo stesso dicasi per la camera adibita a pranzo cucina e la gradinata esterna – gradinata G: entrambi sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione e non sono sanabili, pertanto saranno stimati e trattati come il vano F. Il pranzo-cucina troverà posto nel soggiorno.

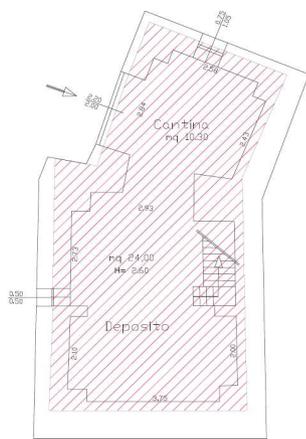
accesso – gradinata G

accesso – vano F

Il Terreno sito in agro di Picerno, alla C.da Marmo, con accesso dalla strada Comunale Tarallo e riportato al catasto terreni del Comune di Picerno al fg. 12 p.lla 483 e circoscrive totalmente la p.lla 484 rappresentata dall'area di sedime del fabbricato, rendendola lotto intercluso. Anche se catastalmente risulta di qualità seminativo, allo stato attuale è incolta ed in stato di abbandono. Ha una superficie di 5.519 mq. e deriva dalla soppressione della p.lla 85 avvenuta con l'inserimento in mappa del fabbricato che ha costituito la p.lla 484.

- **Lotto n. 10** – costituito da un **Fabbricato ad uso ABITAZIONE** sito in **C.so Giuseppe Garibaldi n. 9 del Comune di Baragiano (PZ)** e riportato al catasto fabbricati del Comune di Baragiano al **fig. 23** particella 112 sub 3,

PIANO SOTTOSTRADA



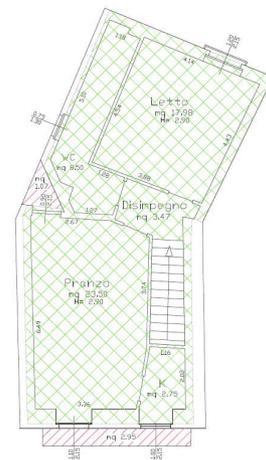
Planimetria piano seminterrato
(All. n. 18l)

PIANO TERRA



Planimetria piano terra
(All. n. 18m)

PIANO PRIMO



Planimetria piano primo
(All. n. 18n)

e da un terreno sito in agro di Baragiano, al **fig. 22** p.lla 137, qualità seminativo, classe 1.

COMUNE DI BARAGIANO

fig. 23 p.lla 112 e

fig. 22 p.lla 137



All. n. 4
mappa catastale fg. 23



All. n. 5
mappa catastale fg. 22

All. n. 3 - RSDI

Il fabbricato ha struttura portante in muratura e si sviluppa su tre piani: piano seminterrato, piano terra e primo piano.

prospetto anteriore

Prospetto posteriore

Il **piano seminterrato** è adibito a deposito, ad esso si accede dal piano terra tramite una gradinata interna.

E' costituito da un unico locale; la gradinata di accesso è in calcestruzzo cementizio armato ed i gradini non sono rivestiti, le pareti sono solo intonacate, il pavimento è in battuto di cemento. E' presente il solo impianto elettrico.

deposito piano seminterrato

deposito piano seminterrato

E' presente una porta, in ferro, sul fronte posteriore del fabbricato, larga 2,20 mt ed alta 2,00 mt. con accesso ad un'area esterna in stato di abbandono e facente parte della p.lla 137 del foglio di mappa 22, anch'essa facente parte del **Lotto n. 11.**

accesso all'area esterna su fronte posteriore

area esterna su fronte posteriore



Il **piano terra** è costituito da un ampio locale adibito a salotto studio, da un ingresso e dalla gradinata che porta al primo piano. Ad esso si accede, tramite l'ingresso, da



C.so Garibaldi, attraverso una porta in legno nonché un'ulteriore porta, verso l'esterno, in anticorodal e vetro.



piano terra - salotto

piano terra - studio

Il **primo piano** è costituito da cucinino, camera da pranzo, letto, disimpegno, bagno e veranda. Nel bagno sono presenti vaso igienico, bidet, doccia e lavabo.



piano primo - pranzo

piano primo - cucinino



piano primo - letto

piano primo - bagno

I pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle, le pareti ed i soffitti sono intonacati, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in plastica. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, l'impianto elettrico e di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e caldaia murale a gas.



piano primo - disimpegno

piano primo – gradinata, ingresso

Il **piano seminterrato** ha una superficie utile pari a 34,30 mq. ed una superficie commerciale (convenzionale) pari a 18,63 mq.; l'altezza utile interna è di 2,60 mt..

Il **piano terra** ha una superficie utile pari a 52,08 mq. ed una superficie commerciale pari a 72,40 mq.; l'altezza utile interna è di 2,98 mt..

Il **primo piano** ha una superficie utile pari a 56,20 mq. ed una superficie commerciale pari a 71,13 mq.; l'altezza utile interna è di 2,90 mt..

Il **terreno**, anche se catastalmente risulta seminativo, allo stato attuale è incolto e ricoperto da arbusti. L'unico accesso, tra l'altro accidentato, è dal fronte posteriore del fabbricato di C.so Garibaldi n. 9,

Vista dall'alto - terreno

terreno

Nell'area posteriore al fabbricato sito in Picerno alla C.da Marmo, Via del Melandro n. 5, è stato realizzato, abusivamente un deposito – **deposito 6** – avente una superficie utile di 14,95 mq. ed una superficie commerciale di 20,07,00 mq..

lotto 1 - deposito 6 - vani E ed F – gradinata G

Anche il deposito n. 6 non può essere sanato, pertanto dovrà essere demolito. Sarà stimato a sito e cemento e l'importo detratto dalla stima.

Quesito n. 3: *Verifichi lo stato di possesso degli immobili e indichi se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, di affitto, di comodato, ecc.) che legittima l'occupazione (possesso o detenzione) e la consistenza del nucleo familiare*

dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di **contratti registrati in data antecedente o anche successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento;**

I beni di cui al **lotto 1, lotto 2, e lotto 3**, sono **utilizzati** come deposito

Il deposito di cui al **lotto 4** è detenuto da (Omissis) che lo utilizza come deposito ed autorimessa, **senza alcun titolo.**

Il deposito di cui al **lotto 5** è detenuto da (Omissis) che lo utilizza come deposito ed autorimessa, **senza alcun titolo.**

L'APPARTAMENTO A di cui al **lotto n. 6** è **detenuto** da (Omissis) che lo utilizza come tavernetta, **senza alcun titolo.**

L'APPARTAMENTO B di cui al **lotto n. 7** è detenuto da (Omissis) che in esso vi risiedono, come si evince dal certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia (*All. n. 19*).

L'APPARTAMENTO C di cui al **lotto n. 8** è **detenuto da (Omissis)** che in esso vi risiede, con il **proprio nucleo familiare**, come si evince dal certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia (*All. n. 20*). Il Sig. (Omissis) detiene il **possesso dell'appartamento senza alcun titolo.**

L'APPARTAMENTO D di cui al **lotto n. 9** è **detenuto da (Omissis)** che in esso vi risiede, con il **proprio nucleo familiare**, come si evince dal certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia (*All. n. 21*). La (Omissis) detiene il **possesso dell'appartamento senza alcun titolo.**

Il terreno di cui alla p.lla 483 del foglio di mappa 12 del Comune di Picerno, come già detto, è incolto, è pertanto **libero da qualsiasi tipo di possesso,** se non si tiene conto che, essendo limitrofo al fabbricato in cui risiedono i falliti, e non avendo alcun tipo di recinzione che ne impedisca l'accesso, può essere inteso nella disponibilità dei Sigg.ri falliti.



Il **fabbricato** di cui al **lotto 11**, come dichiarato da (Omissis) , **è disabitato, libero da qualsiasi tipo di possesso** e nella disponibilità dei Sig.ri falliti. Il **terreno** di cui al **lotto 11**, è incolto e **libero da qualsiasi tipo di possesso**.



Quesito n. 4 : *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, entografico, ecc., ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 della legge n. 1089/39 e della vigente normativa di cui al Testo Unico approvato con D. Lgs. N. 490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs. N. 42/2004 e altri vincoli simili (alberghieri, idrogeologici, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione); **nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati; **altresì, verifichi se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;*****

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

1. **Vincolo idrogeologico** – Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele. Secondo il Testo Unico Coordinato delle Norme di Attuazione dei PSAI relativi ai Bacini Idrografici Regionali in destra e in sinistra Sele ed Interregionale del Fiume Sele, il **fabbricato** sito in agro di Picerno alla C.da Marmo, Via del Melandro n. 5 e riportato al catasto fabbricati al fg. 12 p.lla 484 sub 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 di cui al **Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4, Lotto 5, Lotto 6, Lotto 7 Lotto 8 e Lotto 9**, ed il **terreno** sito in agro di Picerno alla C.da Marmo e riportato al catasto terreni al fg. 12 p.lla 483 di cui al



Lotto 10 ricadono in Area a Pericolosità da Frana Pf2 e Area a Rischio Frana Rf2. (All. n. 22)



Fabbricato e terreno Lotti da 1 a 10

LEGENDA

Pericolosità reale

	Suscettibilità moderata, per frane da bassa a media intensità e stato compreso tra attivo e inattivo
	Suscettibilità media, per aree soggette a deformazioni lente e diffuse e stato attivo
	Suscettibilità media, per frane da media ad alta intensità e stato compreso tra attivo e inattivo
	Suscettibilità elevata, per frane di alta intensità e stato compreso tra attivo e quiescente

Pericolosità potenziale

	Moderata propensione all'innescamento-transito-invasione per frane paragonabili a quelle che caratterizzano attualmente la stessa Unità Territoriale di Riferimento
	Media propensione all'innescamento-transito-invasione per frane paragonabili a quelle che caratterizzano attualmente la stessa Unità Territoriale di Riferimento
	Elevata propensione all'innescamento-transito-invasione per frane paragonabili a quelle che caratterizzano attualmente la stessa Unità Territoriale di Riferimento
	Molto elevata propensione all'innescamento-transito-invasione per frane paragonabili a quelle che caratterizzano attualmente la stessa Unità Territoriale di Riferimento
	Propensione all'innescamento-transito-invasione per frane da approfondire attraverso uno studio geologico di dettaglio
	AREA DI CAVA - Aree nelle quali la pericolosità da frana è legata alle attività di scavo in corso o pregresse

Legenda

Rischio reale

	Rischio gravante su aree a pericolosità reale da frana Pf1, con esposizione a un danno moderato o medio
	Rischio gravante su aree a pericolosità reale da frana Pf2a, con esposizione a un danno moderato o medio, per aree soggette a deformazioni lente e diffuse
	Rischio gravante su aree a pericolosità reale da frana Pf2, con esposizione a un danno moderato o medio, nonché su aree a pericolosità reale da frana Pf1, con esposizione a un danno elevato o altissimo
	Rischio gravante su aree a pericolosità reale da frana Pf2a, con esposizione a un danno elevato o altissimo per aree soggette a deformazioni lente e diffuse
	Rischio gravante su aree a pericolosità reale da frana Pf3, con esposizione a un danno moderato o medio, nonché su aree a pericolosità reale da frana Pf2, con esposizione a un danno elevato o altissimo
	Rischio gravante su aree a pericolosità reale da frana Pf3, con esposizione a un danno elevato o altissimo



Fabbricato e terreno Lotti da 1 a 10

In tale area sono possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Pertanto non è possibile sanare i manufatti che sono stati realizzati abusivamente senza richiesta di alcuna autorizzazione. Per essi è possibile la sola demolizione senza ricostruzione. Ciò vale per il Lotto 1, per il sovrastante terrazzo coperto, per il Deposito 6, Vano E, Vano F e Gradinata G.

Sul **terreno** riportato al catasto terreni del Comune di Picerno al fg. 12 p.lla 483 che, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (*All. n. 23*) e come prescritto dal vigente Regolamento Urbanistico, ricade in **Zona Agricola**, **non sarà possibile edificare**, sarà possibile utilizzarlo solo per coltivazioni agricole, e verrà considerato come corte ed accesso ai lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9..

2. **Livello** – nelle visure catastali della p.lla 484 del foglio di mappa 12 del Comune di Picerno (*All. n. 7*) (*All. n. 8*) e della p.lla 483 del foglio di mappa 12 del Comune di Picerno (*All. n. 10*), nel riquadro degli INTESTATI è così riportato:

1	Omissis	Livellario per 1/2
2	Omissis	Diritto del concedente
3	Omissis	Livellario per 1/2

Per avere notizie sul tipo di livello è stata richiesta, al Dipartimento Politiche Agricole e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, alle Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà, della Regione Basilicata, la **Certificazione sugli USI CIVICI**. La Regione ha certificato che ***“agli atti della perizia demaniale di Picerno gli immobili di cui in premessa non sono menzionati”***. (*All. n. 24*)

Ciò vuol dire che il livello riportato in catasto non è un uso civico, censo o livello demaniale, pubblico per i quali è necessario richiedere affrancazione o riscatto.

Al riguardo sono state fatte ricerche anche in Conservatoria, consultando, oltre all'atto di acquisto dei Sigg.ri falliti, anche gli atti antecedenti, in nessuno di essi si fa menzione del livello riportato in catasto né del terzo intestatario (concedente).

Chiedendo delucidazioni ad un notaio, lo stesso ha confermato che **trattasi di un livello tra privati**, più precisamente, fa riferimento ad un **contratto di fitto**, di **vecchissima data, tra feudatario concedente e conduttore**. Essendo contratti tra privati, per essi non vale il vincolo di inalienabilità, tant'è che non è menzionato in alcun atto consultato. Tale vincolo, anche se risulta ancora al catasto, in realtà non

esiste più, e si può far valere il **diritto di prelazione per usucapione**. Per fare ciò bisogna rivolgersi ad un avvocato per presentare un'istanza di mediazione, se la mediazione non va a buon fine, si avvia la pratica di usucapione in giudizio, presso il tribunale competente. **Il costo della controversia è mediamente pari a € 20.000,00.**
Tale importo sarà sottratto al valore di vendita stimato per il fabbricato ed il terreno.

3. **Vincoli o oneri di natura condominiale** – come già detto in precedenza, il fabbricato sito in agro di Picerno alla C.da Marmo, Via del Melandro n. 5 e riportato al catasto fabbricati al fg. 12 p.lla 484 sub 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 di cui al **Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4, Lotto 5, Lotto 6, Lotto 7 Lotto 8 e Lotto 9**, è completamente circondato dalla p.lla 483, ovvero è da intendersi come **LOTTO INTERCLUSO** se la p.lla 483 (che prospetta sulla strada comunale Tarallo, non fosse della stessa proprietà. Allo stato attuale i detentori degli appartamenti C e D con il proprio nucleo familiare, accedono dalla strada del Melandro, attraverso la p.lla 227 (All. n. 2) (All. n. 25) di proprietà (Omissis) (livellario) e (Omissis) (diritto del concedente). Tale **accesso avviene in via bonaria senza costituzione di alcun tipo di vincolo, servitù e/o similari**, pertanto potrebbe venir meno qualora cambiasse la proprietà con la vendita all'asta. Il nuovo acquirente dovrebbe pertanto accedere al Lotto acquistato e facente parte del fabbricato dalla strada Tarallo. Poiché il terreno di cui alla p.lla 483 ha un valore irrisorio, circa 3.000,00 €, e l'importo per frazionarlo e creare l'accesso al fabbricato è di gran lunga superiore, conviene non costituire un lotto a se stante, ma considerare tutta la p.lla 483 come corte ed accesso comuni ed indivisi ai subalterni in cui viene suddiviso il fabbricato di cui alla p.lla 484.

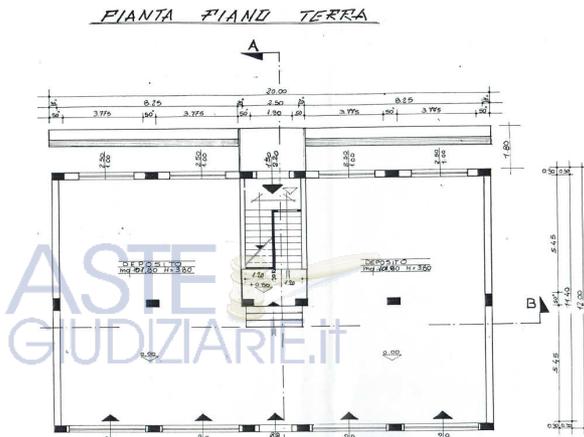
– Per il **Lotto 10**, ovvero il **Fabbricato ad uso ABITAZIONE sito in C.so Giuseppe Garibaldi n. 9 del Comune di Baragiano (PZ)** e riportato al catasto fabbricati del Comune di Baragiano al fg. 23 particella 112 sub 3, **ed il terreno sito in agro di Baragiano, al fg. 22 p.lla 137, non è stato riscontrato alcun tipo di vincolo e/o onere.**



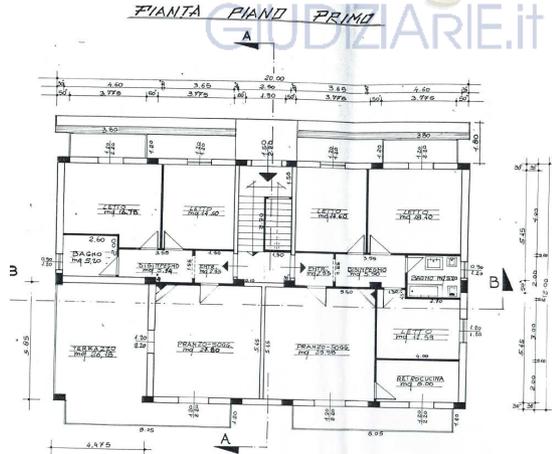
Quesito n. 6: *Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descriva in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verifichi se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2) e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa), per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi dal valore di stima;*

- Il fabbricato sito in agro di Picerno alla C.da Marmo, Via del Melandro n. 5 e riportato al catasto fabbricati al **fg. 12 p.lla 484** sub 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 di cui al **Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4, Lotto 5, Lotto 6, Lotto 7 Lotto 8 e Lotto 9** è stato realizzato con:
- **Concessione edilizia n. 14 del 16/07/1986** (All. n. 26) – “Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e deposito”;
- **Concessione edilizia n. 18 del 03/05/1989** (All. n. 27) – “Costruzione di un fabbricato ad uso deposito ed abitazione – Variante in corso d'opera”.
- Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto allegati alle C.E., si è riscontrato quanto segue:

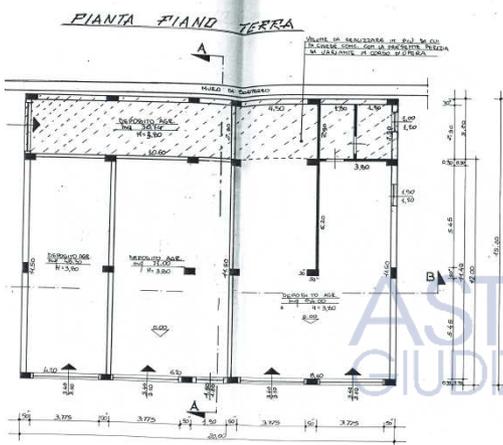




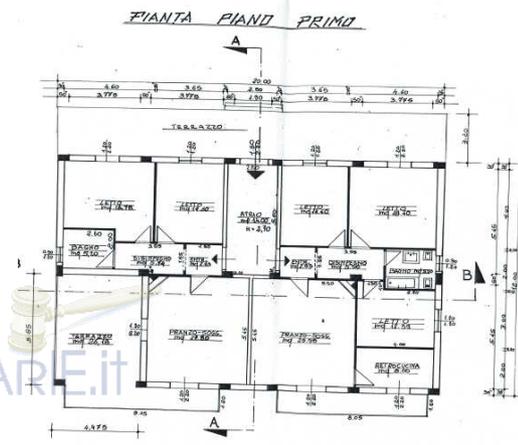
C.E. n. 14 del 16/07/1986 – piano terra



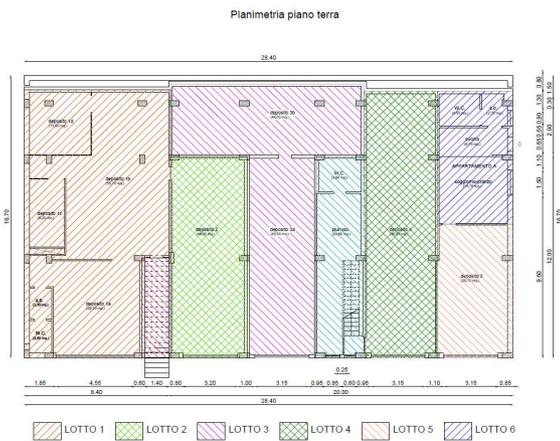
C.E. n. 14 del 16/07/1986 – piano primo



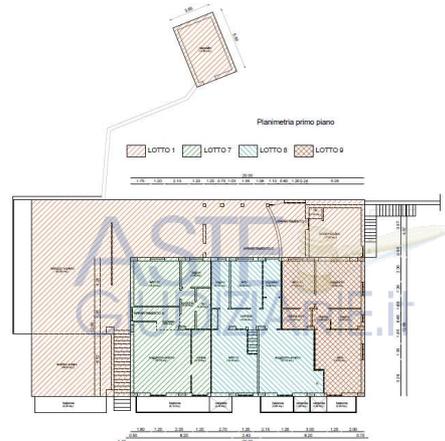
C.E. n. 18 del 03/05/1989 Variante – piano terra



C.E. n. 18 del 03/05/1989 Variante – piano primo



Rilievo stato dei luoghi – piano terra



Rilievo stato dei luoghi – piano primo

- Al piano terra è stato realizzato il deposito 1 corrispondente al **lotto 1** e la gradinata esterna in difformità con le due concessioni edilizie, ovvero **senza alcuna autorizzazione.**

Al primo piano è stato realizzato il **terrazzo coperto, il deposito 6, il vano E, il vano F e la gradinata G, senza alcuna autorizzazione.** Per essi non è stata presentata alcuna richiesta di sanatoria e/o condono, e comunque, non potrà essere presentata, in quanto **le opere abusive non possono essere sanate in base alle prescrizioni dei PSAI** relativi ai Bacini Idrografici Regionali in destra e in sinistra Sele ed Interregionale del Fiume Sele, secondo le quali tutto il fabbricato ricade in **Area a Pericolosità da Frana Pf2 e Area a Rischio Frana Rf2. (All. n. 22).** **In tale area è possibile eseguire solo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sui manufatti già esistenti ed autorizzati. Pertanto tutte le opere abusive sopra menzionate dovranno essere demolite.** Esse saranno stimate a sito e cemento e l'importo, trattato come spesa, detratto percentualmente dal valore di stima di ogni singolo lotto costituito.

- Confrontando lo stato dei luoghi con il progetto di variante autorizzato, si evince che **le dimensioni esterne totali coincidono, ovvero il fabbricato in entrambi i casi è lungo 20,00 mt. ed è largo 15,20 mt..**

La divisione interna, al piano terra, è pressoché identica, a meno di piccole differenze relative a tramezzi ed ad accessi. Al primo piano, invece, le differenze sono più consistenti, in quanto, dagli originari due appartamenti sono stati ricavati tre appartamenti con accessi indipendenti e diversa distribuzione interna. Tali variazioni, eseguite su un fabbricato autorizzato, possono essere considerate non sostanziali e pertanto possono essere sanate presentando una S.C.I.A. in sanatoria presso il Comune di Picerno, pagando l'oblazione di € 516,00 (si ipotizza il minimo in quanto sono effettivamente lievi modifiche) oltre ai diritti di segreteria e di istruzione pratica S.C.I.A..

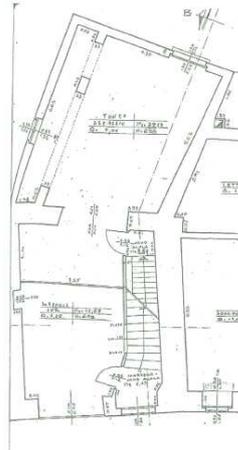
- Inoltre, come specificato nei precedenti quesiti, **lo stato dei luoghi non coincide con le planimetrie catastali** pertanto è necessario, prima di procedere alla vendita, **redigere e presentare le variazioni catastali.**

Le spese, per la redazione della S.C.I.A. in sanatoria e della variazione catastale ammontano forfettariamente a € 3.200,00 (escluso il pagamento dell'oblazione da pagare al comune di Tito per l'ottenimento della sanatoria, ad oggi non calcolabile).

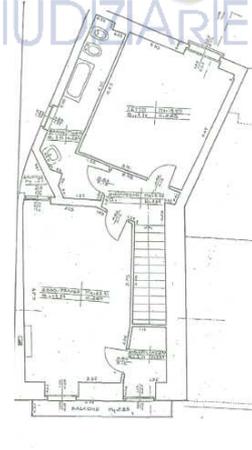
- Il **certificato di agibilità** è stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Picerno, il quale, ha effettuato le dovute ricerche, **constatando che lo stesso non è stato né rilasciato né richiesto.**
- Il **certificato di destinazione urbanistica**, relativo al **terreno sito in agro di Picerno alla Contrada Marmo**, riportato al **catasto terreni al fg. 12 p.lla 483**, anch'esso richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Picerno, è **stato rilasciato** dallo stesso e si allega alla presente relazione (*All. 23*). Da esso si evince che, ai sensi dell'art. 55 delle Norme tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico di Picerno (*All. 28*), il terreno ricade in **Zona Agricola Ordinaria**.
- Il **fabbricato sito nel Comune di Baragiano, in Corso Giuseppe Garibaldi n. 9** e riportato al catasto fabbricati al **fg. 23 p.lla 112 sub 3**, di cui al **Lotto 10**, è stato interessato da:
 - Lavori di riparazione e miglioramento sismico comparto urbano n. 9 pdr Verticali --- -----, per i quali è stata rilasciata **AUTORIZZAZIONE** ai sensi della Legge 14/05/81 n. 219 e Legge 23/01/1992 n. 32 – **Pratica n. 271 – Decreti n. 142 del 25/03/1986 e n. 18/integ. del 01/03/1999.** (*All. n. 29*)
 - Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto (*All. n. 30*) allegati all'AUTORIZZAZIONE si è potuto constatare una **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.**



All. n. 30
autorizzato - pianta S1



All. n. 30
autorizzato - pianta PT



All. n. 30
autorizzato - pianta P1

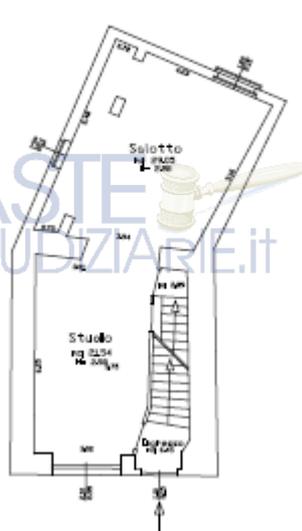
PIANO SOTTOSTRADA

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



All. n. 17a - Stato dei luoghi



All. n. 17b - Stato dei luoghi



All. n. 17c - Stato dei luoghi

– La regolarità della struttura è stata attestata anche dal Direttore dei Lavori che ha sottoscritto l'ATTESTATO DI REGOLARE ESECUZIONE (All. n. 31a).

– Il fabbricato ricade in Zona B di completamento, del Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Baragiano (All. n. 31b).

– Per il fabbricato è stata inoltrata, al Comune di Baragiano, la **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ** così come prescritto dall'art. 24 del DPR 380/01 e s.m.i.. (All. n. 32).

- Per il **terreno sito nel Comune di Baragiano**, riportato al catasto terreni al **fg. 22 p.lla 137**, di cui al **Lotto 10**, è stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Baragiano, ed è **stato rilasciato** dallo stesso, il **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** che si allega alla presente relazione (All. 33).
- Da esso si evince che il terreno ricade in **Zona "B" di Completamento**.

Quesito n. 7: *Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OMI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili simili, ecc.) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc.); **formi lotti separati**, qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiose oppure una migliore individuazione dei beni, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto;*

B- STIMA

Nello stabilire il prezzo di vendita, dei due **fabbricati** ovvero, **Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4, Lotto 5, Lotto 6, Lotto 7, Lotto 8, Lotto 9, Lotto 10**, si farà riferimento ai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ai prezzi rilevati con l'ausilio di esperti in intermediazioni immobiliari, tecnici dipendenti dalle Pubbliche Amministrazioni ed Imprese, per immobili aventi le stesse caratteristiche. A questi si applicheranno delle maggiorazioni o delle detrazioni in funzione delle variabili intrinseche ed estrinseche, positive e negative del fabbricato quali l'ubicazione, la funzionalità, la vetustà e lo stato di manutenzione e di conservazione. Bisogna precisare che nel Comune di Picerno e soprattutto nelle aree rurali non esiste un mercato

immobiliare tale da poter definire dei prezzi standard per **abitazioni similari**. Il mercato è pressoché fermo e quelle poche vendite che si effettuano sono molto varie e non confrontabili tra di loro. **L'intervallo va da un minimo di 300 €/mq. ad un massimo di 800 €/mq.** Per le abitazioni quindi si considererà il valore medio dei prezzi di mercato, applicando delle maggiorazioni o delle detrazioni in funzione dello stato di conservazione, del tipo di finitura, dell'accessibilità ecc. **Tale valore sarà poi confrontato e mediato con il valore dell'OMI.** Per quanto concerne i **locali ad uso deposito**, non esiste un vero e proprio mercato immobiliare, pertanto per essi si farà riferimento solo ai valori dell'OMI, che possono intendersi, in questo caso, i più attendibili.

Infine, per definire i **VALORI DI LOCAZIONE** di tutti i lotti si terrà conto di **quelli forniti dall'OMI**, considerati i più attendibili.

L'importo verrà calcolato in €/mq., tenendo conto dello stato dell'immobile, della vetustà, del grado di rifiniture, e del grado di commerciabilità, nonché della **superficie commerciale** che con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (*edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate*) è **così calcolata:**

1. **Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale** (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 35% sottotetti non abitabili (mansarda)
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)

50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)

I locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

Gli elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2. **Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini** (comunemente chiamate "superfici scoperte"):

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte

35% patii e porticati

60% verande

15% giardini di appartamento

10% corti e cortili (Applicabile fino a 25 mq. l'eccedenza va calcolata al 2%)

15% Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)

10% Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Tenendo conto dei valori forniti **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate, per abitazioni e depositi, utilizzando il valore medio si ha:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: **PICERNO**

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA FONTANA, PIANO DELLA NEVERA, BOSCO TRECASE, C.DA DELLE QUERCE

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	380	450	L	1.1	1.4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	305	350	L	0.9	1.2	L
Autorimesse	NORMALE	160	220	L	0.5	0.7	L

VALUTAZIONE OMI (vendita) DEPOSITO

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 160,00 €/mq.	MASSIMO 220,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 190,00 €/mq.
--	----------------------------	-----------------------------	--

VALUTAZIONE OMI (vendita) ABITAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 380,00 €/mq.	MASSIMO 450,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 415,00 €/mq.
--	----------------------------	-----------------------------	--

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita) ABITAZIONE

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI

43

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 300,00 €/mq.	MASSIMO 800,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 550,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

VALUTAZIONE OMI (affitto) DEPOSITO

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 0,50 €/mq./mese	MASSIMO 0,70 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 0,60 €/mq./mese
---	---------------------------	----------------------------	---

VALUTAZIONE OMI (affitto) ABITAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,10 €/mq./mese	MASSIMO 1,40 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,25 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	---

- **Lotto n. 1:** locale deposito facente parte del fabbricato sito in C.da Marmo, Via del Melandro n. 5 dell'agro di Picerno, riportato al catasto fabbricati al fg. 12 p.la 484. Come si è detto tale locale è **abusivo e non può essere sanato** pertanto esso viene stimato a sito e cemento **l'importo, negativo, sottratto, percentualmente alla stima di tutti i lotti facenti parte del fabbricato.**
- **Lotto n. 2:** locale deposito facente parte del fabbricato sito in C.da Marmo, Via del Melandro n. 5 dell'agro di Picerno, riportato al catasto fabbricati al fg. 12 p.la 484.

Planimetria piano terra

LOTTO 2



0,80 3,20 0,55
4,45

Planimetria
(All. n. 18b)

Superficie commerciale = 53,22 mq.

Poiché le rifiniture non sono da deposito, e lo stato conservativo è, malgrado lo stato di abbandono, nel complesso discreto, alla media dei parametri pari a € 190,00 si applicherà una maggiorazione del 5%, pertanto il parametro utilizzato per il **Lotto n. 2** sarà € 190,00 + (190x0,05) = € 199,50 = € 200,00 in c.t

Pertanto:

Valore commerciale Lotto n. 2: 53,22 mq. x 200,00 €/mq. = € 10.644,00
in c.t. 10.700,00 (diconsi diecimilasettecento/00)

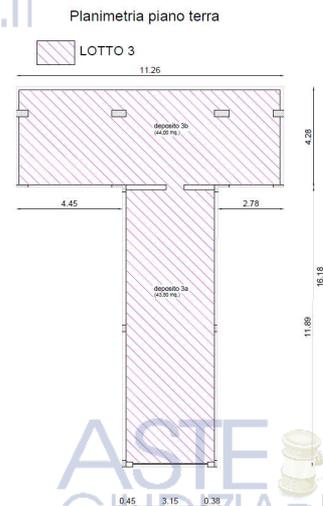
Invece il valore medio di affitto è:

Valore medio di affitto Lotto n. 2:

53,22 mq. x 0,60 €/mq./mese = € 32,00/mese in c.t.

- **Lotto n. 3:** locale deposito facente parte del fabbricato sito in C.da Marmo, Via del Melandro n. 5 dell'agro di Picerno, riportato al catasto fabbricati al fg. 12 p.lla 484.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Planimetria
(All. n. 18c)

Superficie commerciale = 95,50 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Poiché non vi sono rifiniture e lo stato conservativo è mediocre alla media dei parametri pari a € 190,00 si applicherà una riduzione del 10%, pertanto il parametro utilizzato per il **Lotto n. 3** sarà € 190,00 - (190x0,10) = € 171,00 = € 170,00 in c.t

Pertanto:

Valore commerciale Lotto n. 3: 95,50 mq. x 170,00 €/mq. = € 16.235,00
in c.t. € 16.300,00 (diconsi euro sedicimilatrecento/00)

Invece il valore medio di affitto è:

Valore medio di affitto Lotto n. 3:

95,50 mq. x 0,60 €/mq./mese = € 60,00/mese in c.t.

- **Lotto n. 4:** locale deposito facente parte del fabbricato sito in C.da Marmo, Via del Melandro n. 5 dell'agro di Picerno, riportato al catasto fabbricati al fg. 12 p.lla 484.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetria piano terra



ASTE
GIUDIZIARIE.it
Planimetria
(All. n. 18d)

Superficie commerciale = 66,15 mq.

Lo stato dei luoghi è conforme alla tipologia di autorimessa pertanto si utilizzerà la media dei parametri pari a € 190,00:

Valore commerciale Lotto n. 4: 66,15 mq. x 190,00 €/mq. = € 12.568,50
in c.t. € 12.600,00(diconsi euro dodicimilaseicento/00)

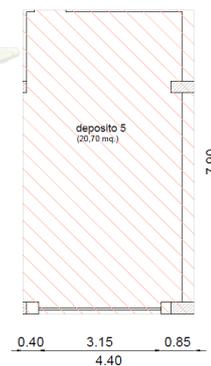
Invece il valore medio di affitto è:

Valore medio di affitto Lotto n. 4:
66,15 mq. x 0,60 €/mq./mese = € 40,00/mese in c.t.

- Lotto n. 5: locale deposito facente parte del fabbricato sito in C.da Marmo, Via del Melandro n. 5 dell'agro di Picerno, riportato al catasto fabbricati al fg. 12 p.lla 484.

Planimetria piano terra

LOTTO 5



Planimetria
(All. n. 18e)

Superficie commerciale = 34,76 mq.

Lo stato dei luoghi è conforme alla tipologia di autorimessa pertanto si utilizzerà la media dei parametri pari a € 190,00:

Valore commerciale Lotto n. 5: 34,76 mq. x 190,00 €/mq. = € 6.604.40
in c. t. € 6.600,00(diconsi euro seimilaseicento/00)

Invece il valore medio di affitto è:

Valore medio di affitto Lotto n. 5:

34,76 mq. x 0,60 €/mq./mese = € 20,00/mese in c.t.



– **Lotto n. 6:** APPARTAMENTO A - tavernetta facente parte del fabbricato sito in C.da Marmo, Via del Melandro n. 5 dell'agro di Picerno, riportato al catasto fabbricati al fg. 12 p.lla 484.

Planimetria piano terra



Planimetria
(All. n. 18f)

APPARTAMENTO A

Come si è detto per gli APPARTAMENTI si fa riferimento sia ai valori OMI che a quelli dell'indagine di mercato, tali valori saranno poi mediati per avere il valore più probabile di vendita, ovvero:

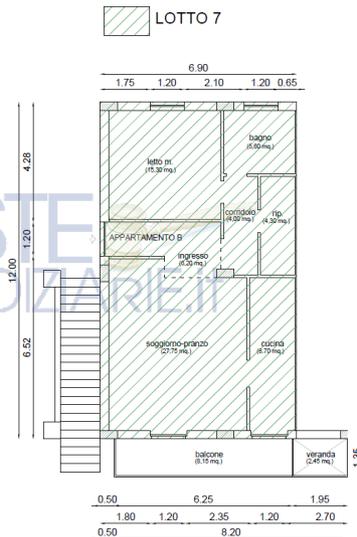
VALUTAZIONE OMI (vendita) ABITAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 380,00 €/mq.	MASSIMO 450,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 415,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Superficie commerciale = 34,54 mq.

Valore commerciale OMI

Planimetria primo piano



Planimetria
(All. n. 18g)

APPARTAMENTO B

Come si è detto per gli APPARTAMENTI si fa riferimento sia ai valori OMI che a quelli dell'indagine di mercato, tali valori saranno poi mediati per avere il valore più probabile di vendita, ovvero:

VALUTAZIONE OMI (vendita) ABITAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 380,00 €/mq.	MASSIMO 450,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 415,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Superficie commerciale = 86,31 mq.

Valore commerciale OMI

Lotto n. 7: 86,31 mq. x 415,00 €/mq. = € 35.818,65

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita) ABITAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 300,00 €/mq.	MASSIMO 800,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 550,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Valore commerciale indagine di mercato

Lotto n. 7: 86,31 mq. x 550,00 €/mq. = **€ 47.470,50**

Valore commerciale

Lotto n. 7: (35.818,65 + 47.470,50)/2 = **€ 41.644,57**

in c.t. € 41.700,00 (diconsi euro quarantunomilasettecento/00)

Invece il valore medio di affitto è:

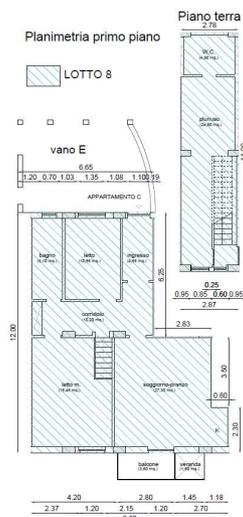
VALUTAZIONE OMI (affitto) ABITAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,10 €/mq./mese	MASSIMO 1,40 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,25 €/mq./mese
--	---------------------------------------	--	---

Valore medio di affitto Lotto n. 7:

86,31 mq. x 1,25 €/mq./mese = **€ 110,00/mese in c.t.**

- **Lotto n. 8:** APPARTAMENTO C – appartamento sito al primo piano del fabbricato in C.da Marmo, Via del Melandro n. 5 dell’agro di Picerno, riportato al catasto fabbricati al fg. 12 p.lla 484.



Planimetria
(All. n. 18h)

APPARTAMENTO C

Come si è detto per gli APPARTAMENTI si fa riferimento sia ai valori OMI che a quelli dell'indagine di mercato, tali valori saranno poi mediati per avere il valore più probabile di vendita, ovvero:

VALUTAZIONE OMI (vendita) ABITAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 380,00 €/mq.	MASSIMO 450,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 415,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Superficie commerciale = 109,04 mq.

Valore commerciale OMI

Lotto n. 8: 109,04 mq. x 415,00 €/mq. = € 45.251,60

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita) ABITAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 300,00 €/mq.	MASSIMO 800,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 550,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Valore commerciale indagine di mercato

Lotto n. 8: 109,04 mq. x 550,00 €/mq. = € 59.972,00

Valore commerciale

Lotto n. 8: (45.251,60 + 59.972,00)/2 = € 52.611,80

in c.t. € 52.700,00 (diconsi euro cinquantaduemilasettecento/00)

Invece il valore medio di affitto è:

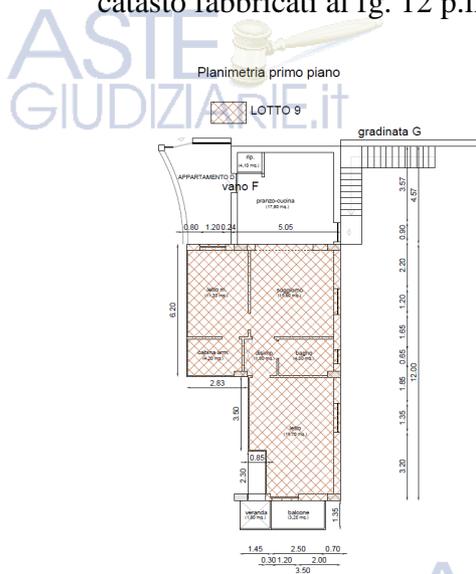
VALUTAZIONE OMI (affitto) ABITAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,10 €/mq./mese	MASSIMO 1,40 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,25 €/mq./mese
---	------------------------------	-------------------------------	--

Valore medio di affitto Lotto n. 8:

109,04 mq. x 1,25 €/mq./mese = € 140,00/mese in c.t.

- **Lotto n. 9:** APPARTAMENTO D – appartamento sito al primo piano del fabbricato in C.da Marmo, Via del Melandro n. 5 dell’agro di Picerno, riportato al catasto fabbricati al fg. 12 p.lla 484.



Planimetria
(All. n. 18i)

APPARTAMENTO D

Come si è detto per gli APPARTAMENTI si fa riferimento sia ai valori OMI che a quelli dell’indagine di mercato, tali valori saranno poi mediati per avere il valore più probabile di vendita, ovvero:

VALUTAZIONE OMI (vendita) ABITAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 380,00 €/mq.	MASSIMO 450,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 415,00 €/mq.
--	--------------------------------	---------------------------------	--

Superficie commerciale = 68,84 mq.

Valore commerciale OMI

Lotto n. 8: 68,84 mq. x 415,00 €/mq. = € 28.568,60

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita) ABITAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 300,00 €/mq.	MASSIMO 800,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 550,00 €/mq.
---	-------------------------------	--------------------------------	---

Valore commerciale indagine di mercato

Lotto n. 8: 68,84 mq. x 550,00 €/mq. = **€ 37.862,00**

Valore commerciale

Lotto n. 8: (28.568,60 + 37.862,00)/2 = **€ 33.215,30**

in c.t. € 33.300,00 (diconsi euro trentatremilatrecento/00)

Invece il valore medio di affitto è:

VALUTAZIONE OMI (affitto) ABITAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,10 €/mq./mese	MASSIMO 1,40 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,25 €/mq./mese
---	-------------------------------------	--------------------------------------	---

Valore medio di affitto Lotto n. 9:

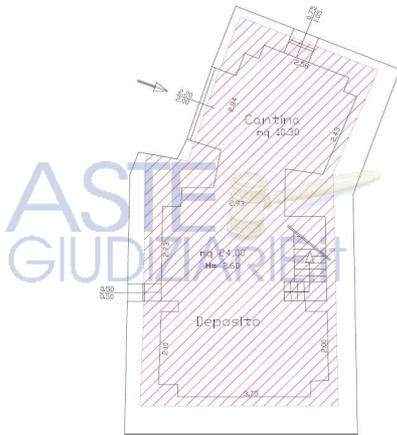
68,84 mq. x 1,25 €/mq./mese = **€ 90,00/mese in c.t.**

– **Lotto n. 10:**

– **Fabbricato** ad uso ABITAZIONE sito in C.so Giuseppe Garibaldi n. 9 del Comune di Baragiano (PZ) e riportato al catasto fabbricati del Comune di Baragiano al fg. 23 particella 112 sub 3,

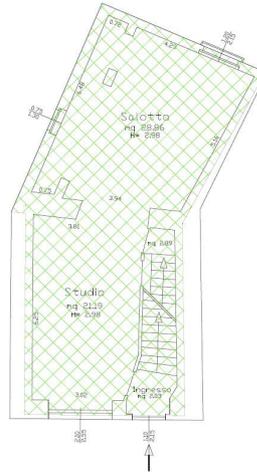
Da indagini effettuate sul mercato immobiliare del Comune di Baragiano si è potuto constatare che per fabbricati similari i prezzi di vendita vanno da un **minimo di 500,00 €/mq.** ad un **massimo di 600,00 €/mq.** Per l'abitazione quindi si considererà il valore medio dei prezzi di mercato. Tale valore sarà poi confrontato e mediato con il valore dell'OMI.

PIANO SOTTOSTRADA



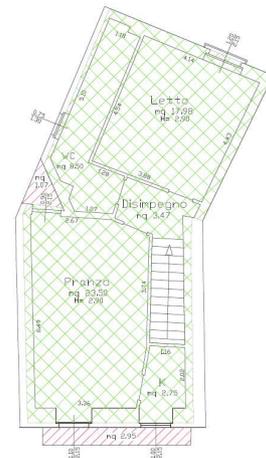
Planimetria piano seminterrato
(All. n. 18l)

PIANO TERRA



Planimetria piano terra
(All. n. 18m)

PIANO PRIMO



Planimetria piano primo
(All. n. 18n)

VALUTAZIONE OMI (vendita) ABITAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 590,00 €/mq.	MASSIMO 700,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 645,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Superficie commerciale = Sc PS1 + Sc PT + Sc P1 = 53,24x0,35+72,40+71,13 =
162,16 mq.

Valore commerciale OMI

162,16 mq. x 645,00 €/mq. = **€ 104.593,20**

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita) ABITAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 500,00 €/mq.	MASSIMO 600,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 550,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Valore commerciale indagine di mercato

162,16 mq. x 550,00 €/mq. = **€ 89.188,00**

Valore commerciale

Lotto n. 8: (104.593,20+ 89.188,00)/2 = **€ 96.890,60**

in c.t. € 97.000,00(diconsi euro novantasettemila/00)

Invece il valore medio di affitto è:

VALUTAZIONE OMI (affitto) ABITAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,7 €/mq./mese	MASSIMO 2,2 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,95 €/mq./mese
--	------------------------------------	----------------------------------	--

Valore medio di affitto

162,16 mq. x 1,95 €/mq./mese = € 300,00/mese in c.t.

- **Terreno** sito in agro di Baragiano e riportato al catasto terreno al foglio 22 p.lla 137.

Vista dall'alto - terreno

terreno

Tenuto conto che il terreno è di piccole dimensioni (158,00 mq.), è incolto, è intercluso, accidentato e di difficile accesso, per esso non si definisce alcun valore – che si aggirerebbe intorno a poche centinaia di euro.

LA STIMA DEL FABBRICATO SITO IN BARAGIANO NEL C.SO GARIBALDI, N. 9, SI INTENDE COMPRESIVA DEL TERRENO SITO NEL COMUNE DI BARAGIANO E RIPORTATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 22 P.LLA 137.

RICAPITOLANDO:

Lotti	STIMA VENDITA €	STIMA AFFITTO MENSILE €/mese
Lotto 2	10.700,00	32,00
Lotto 3	16.300,00	60,00
Lotto 4	12.600,00	40,00
Lotto 5	6.600,00	20,00
Lotto 6	16.700,00	45,00
Lotto 7	41.700,00	110,00
Lotto 8	52.700,00	140,00
Lotto 9	33.300,00	90,00
Lotto 10	97.000,00	300,00
TOTALE	287.600,00	€ 837,00

Dal valore così determinato verranno applicate, per i lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, alcune detrazioni così come specificato nei quesiti precedenti, ovvero:

1. Il Lotto 1, il vano E annesso all'appartamento di cui al Lotto 9, il vano F e la gradinata G annessi all'appartamento di cui al Lotto 9 ed il deposito 6, come già detto, sono stati realizzati abusivamente e non possono essere sanati in quanto vige il vincolo Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele, per il quale le opere abusive si devono demolire senza ricostruzione. Per tale motivo sono stati contabilizzati gli oneri di demolizione, trasporto e conferimento a discarica, relativamente ai manufatti sopra menzionati. Tali importi saranno detratti proporzionalmente dai lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, in quanto sono i lotti che costituiscono il fabbricato sul quale sono stati perpetrati gli abusi. Per contabilizzare gli oneri di demolizione sono stati redatti 5 computi metrici con riferimento al prezzario della Regione Basilicata 2020, i cui importi vengono qui riportati:

- Per il lotto n. 1	€ 19.361,82	(All. n. 35)
- Per il Vano E	€ 1.004,45	(All. n. 36)
- Per il vano F e gradinata G	€ 3.951,33	(All. n. 37)
- Per il deposito 6	€ 1.882,31	(All. n. 38)

Totale € 26.200,00 in c.t.

Inoltre, come già specificato nei quesiti precedenti, bisogna detrarre:

2. le **spese** relative alla presentazione della **S.C.I.A.**, per sanare le modifiche non sostanziali sanabili e per le **variazioni catastali** del fabbricato di cui alla p.lla 484 del foglio di mappa 12 del Comune di Picerno, che ammontano a **€ 3.200,00;**

3. e le **spese** per l'eliminazione del livello ed acquisizione dei beni per **usucapione**, che ammontano forfettariamente ad **€ 20.000,00.**



Pertanto le detrazioni da applicare, in proporzione, a tutti i lotti facenti parte del fabbricato, sono in totale:

$$\text{€}(26.200,00+3.200,00+20.000,00) = \text{€ } 49.400,00$$

Lotti	STIMA VENDITA €	STIMA CON DETRAZIONI
Lotto 2	10.700,00	7.926,76
Lotto 3	16.300,00	12.075,34
Lotto 4	12.600,00	9.334,31
Lotto 5	6.600,00	4.889,40
Lotto 6	16.700,00	12.371,67
Lotto 7	41.700,00	30.892,13
Lotto 8	52.700,00	39.041,13
Lotto 9	33.300,00	24.669,26
TOTALE	190.600,00	141.200,00

PREZZO A BASE D'ASTA

- LOTTO N. 2 - € 8.000,00(diconsi ottomila/00)**
- LOTTO N. 3 - € 12.100,00(diconsi dodicimilacento/00)**
- LOTTO N. 4 - € 9.400,00(diconsi novemilaquattrocento/00)**
- LOTTO N. 5 - € 5.000,00(diconsi cinquemila/00)**
- LOTTO N. 6 - € 12.400,00(diconsi dodicimilaquattrocento/00)**
- LOTTO N. 7 - € 31.000,00(diconsi trentunomila/00)**
- LOTTO N. 8 - € 39.000,00(diconsi trentanovemilamila/00)**
- LOTTO N. 9 - € 25.000,00(diconsi venticinquemila/00)**
- LOTTO N. 10 - € 97.000,00(diconsi novantasettemila/00)**





TOTALE PREZZO A BASE D'ASTA

€ 238.900,00(diconsi duecentotrentottomilanovecento/00)

Genzano di Lucania li 10/07/2020



Arch. Maria Antonia Centoducati



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI

59