

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI POTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

FALLIMENTO N. 2/98 R.F. A CARICO DI

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Angela Alborino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CURATORE: Avv. Carmela Pandolfo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Potenza Aprile 2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Il CTU
Ingegnere Rocco Damiano**

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

*Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel. 3396040738
email: r.damiano@email.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.IVA 01899270761*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTE PRIMA

Conferimento dell'incarico

Con provvedimento del 16.02.2021 (All. 1), il Giudice Delegato del Tribunale di Potenza, Dott. Sabino Di Gregorio, ha nominato il sottoscritto Ing. Rocco Damiano, con studio in Potenza alla Via Sanremo 197, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n.904, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del Fallimento n. 2/98 R.F., a carico di Scavone Canio.

Dopo l'istruttoria, i rilievi e il sopralluogo, il sottoscritto redige la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, in base agli adempimenti richiesti dal G.D. nel citato provvedimento che rimanda all'istanza del Curatore del 15.02.2021 (All. 1).

Quesiti

Con la citata istanza del 15.02.2021, il Curatore ha richiesto la nomina di un CTU per gli adempimenti che testualmente si riportano per quanto riguarda le attività da svolgere:

“ *Stima degli immobili acquisiti al Fallimento _____ e, precisamente: -Fabbricati siti in Ruoti (PZ) alla Contrada Faggeta, individuati in catasto al Foglio 10 particelle 528 su. 3 e sub. 5; -terreno in Ruoti (PZ) in catasto al Foglio 10 particella 1127 (ex 527); -terreno in Ruoti (PZ) in catasto al Foglio 11 particella 496 (in realtà 495) (ex 43).*

I detti beni sono stati attribuiti al fallimento con sentenza n. 1180/2015, che allego alla presente. In seguito tutti gli eredi e anche la Curatela con

2

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel. 3396040738
email: r.damiano@email.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.IVA 01899270761

scrittura privata, che pure allego, si sono assegnati i beni lasciando, però, al Fallimento i beni di cui in sentenza.

Per poter trascrivere la citata scrittura privata il notaio, Clara Vittoria, ha richiesto i seguenti documenti:

-planimetrie conformi allo stato di fatto di ciascun immobile con relativa dichiarazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato;

- titoli di proprietà/dichiarazioni di successione del de cuius

-attestati di prestazione energetica;

-certificato aggiornato di destinazione urbanistica dei terreni;

-certificati di morte dei de cuius per procedere alle accettazioni tacite dell'eredità per la continuità delle trascrizioni... (omissis)....

...Resta inteso che, quale CTU, dovrà non solo valutare i beni ma anche fornirmi la documentazione richiesta dal notaio....".

Pertanto, l'incarico svolto è consistito nelle seguenti attività:

1) Stima degli immobili acquisiti al Fallimento _____, in virtù della citata sentenza nonché della scrittura privata innanzi menzionata, ovvero:

:-Fabbricati siti in Ruoti (PZ) alla Contrada Faggeta, individuati in catasto al Foglio 10 particelle 528 su. 3 e sub. 5;

-terreno in Ruoti (PZ) in catasto al Foglio 10 particella 1127 (ex 527);

-terreno in Ruoti (PZ) in catasto al Foglio 11 particella 495 (ex 43) .

2) Acquisizione e predisposizione della documentazione di seguito

indicata:

-planimetrie conformi allo stato di fatto di ciascun immobile con relativa dichiarazione di conformità;

- titoli di proprietà/dichiarazioni di successione del *de cuius*

-attestato di prestazione energetica;

-certificato aggiornato di destinazione urbanistica dei terreni;

-certificati di morte dei *de cuius*.

Il sottoscritto, avendo adempiuto all'incarico conferito, deposita la seguente relazione tecnico-estimativa con allegata la documentazione richiesta, con la precisazione che i tempi di svolgimento dell'incarico si sono protratti a causa del mancato rilascio della documentazione urbanistica da parte del Comune di Ruoti.

PARTE SECONDA

Premessa

E' necessario premettere che i beni immobili sono stati attribuiti al Fallimento con sentenza n. 1180/2015 del Tribunale di Potenza-Sezione Civile- in composizione collegiale, pubblicata in data 26.11.2015, nella causa civile iscritta al n. 159/1997 R.G. (All. 2) nonché in forza della scrittura privata (All. 3) intercorsa tra la Curatela del Fallimento di

una parte e

4

Rocco DAMIANO Ingegnere

Via Sanremo 197 Potenza tel. 3396040738

email: r.damiano@email.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.IVA 01899270761

Accertamenti catastali ed identificazione dei beni mobili

I beni immobili sono i seguenti:

- **Immobile ad uso deposito sito in Ruoti (PZ) alla Contrada Faggeta n.4, individuato in catasto fabbricati al Foglio 10 particella 528 sub. 3, Piano S1, Categoria C2, Classe 1, Consistenza mq.109, Rendita €78,81, con utilità comune sub1 (vano scala);**

- **Immobile ad uso abitazione sito in Ruoti (PZ) alla Contrada Faggeta n.4, individuato in catasto fabbricati al Foglio 10 particella 528 sub. 5 Piano T, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Superficie catastale mq.138, Rendita €326,66, con utilità comune sub1 (vano scala);**

- **terreno in Ruoti (PZ) individuato in Catasto Terreni al Foglio 10 particella 1127 (ex 527), Qualità seminativo, Classe 2, Superficie mq. 1376, Reddito Dominicale €2,84, Reddito Agrario € 2,13;**

- **terreno in Ruoti (PZ) individuato in Catasto Terreni al Foglio 11 particella 495 (ex 43) Qualità seminativo arboreo, Classe 3, Superficie mq. 3458, Reddito Dominicale €4,46, Reddito Agrario € 4,46;**

I suddetti beni sono tutti, catastalmente, intestati a:

5

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel. 3396040738
email: r.damiano@email.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.IVA 01899270761

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® Documentazione a disposizione

ASTE
GIUDIZIARIE®

6

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel. 3396040738
email: r.damiano@email.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.IVA 01899270761

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La documentazione a disposizione del sottoscritto consiste essenzialmente nei documenti consegnati dal Curatore ed in quella reperita presso gli enti territoriali (Ufficio del Territorio di Potenza e Comune di Ruoti).

Si riportano di seguito solo i documenti essenziali per la redazione della presente consulenza:

- 1) Visure storiche catastali (Allegato 4);
- 2) Planimetrie catastali dei terreni e dei fabbricati con elaborato planimetrico relativo a quest'ultimi (Allegato 4)
- 3) Certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato dal Comune di Ruoti in data 09.04.2022 (Allegato 5);
- 4) Licenza Edilizia n.3581 rilasciata dal Comune di Ruoti in data _____ o per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in località San Vito del Comune di Ruoti (Allegato 6);
- 5) Perizia di Variante relativa al Progetto di riparazione e miglioramento sismico di un fabbricato sito in Ruoti alla c.da Faggeta n.4 ai sensi della Legge 14.04.1981 n.219 e Legge 23.01.1992 n.32 (Allegato 7);
- 6) Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 10);
- 7) Valori agricoli medi Regione Basilicata (Allegato 12);
- 8) Titoli di proprietà / dichiarazioni di successione (Allegato 14)
- 9) Certificato di morte di _____ (Allegato 15)

Sopralluogo.

In data 17.05.2021 il sottoscritto, previo accordo con il Curatore, si è recato presso gli immobili di cui alla presente relazione e, alla presenza

7

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel. 3396040738
email: r.damiano@email.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.IVA 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 637292c7e4063823



dell'Avv. Pandolfo, nella qualità in atti, ha ispezionato i luoghi, ha effettuato i rilievi ed ha ripreso propria documentazione fotografica, parte della quale costituisce l'Allegato n. 8.

In data 06.03.2021 il sottoscritto, a mezzo pec, ha richiesto al Comune di Ruoti il certificato di destinazione urbanistica dei terreni nonché copia dei titoli autorizzativi relativi agli immobili in oggetto.

In data 24.08.2021, previo appuntamento telefonico e sulla scorta della documentazione a disposizione, il sottoscritto C.T.U. ha iniziato le operazioni peritali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ruoti.

In tale occasione il sottoscritto ha acquisito la copia delle concessioni edilizie rilasciate per la esecuzione del fabbricato a disposizione della curatela e di ogni documentazione utile ai fini della redigenda CTU.

In data 09.04.2022 è stato ritirato il certificato di destinazione urbanistica dei terreni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ruoti (PZ), certificato riportato nell'Allegato n. 5.

PARTE TERZA

Risposta ai quesiti posti dal G.D.

Quesito 1)

Stima degli immobili acquisiti al Fallimento pro:

-Fabbricati siti in Ruoti (PZ) alla Contrada Faggeta, individuati in catasto al Foglio 10 particelle 528 su. 3 e sub. 5;

-terreno in Ruoti (PZ) in catasto al Foglio 10 particella 1127 (ex 527);

-terreno in Ruoti (PZ) in catasto al Foglio 11 particella 495 (ex 43).

8

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel. 3396040738
email: r.damiano@email.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.IVA 01899270761

Per procedere alla stima degli immobili il sottoscritto CTU ha preliminarmente effettuato il relativo rilievo e ne ha verificato la conformità urbanistica e catastale,

STIMA IMMOBILE:

A) Fabbricato in Ruoti in catasto al Foglio 10 p.lla 528 sub 5

Descrizione :

Trattasi di una unità immobiliare ubicata al piano rialzato di un fabbricato costituito da un piano interrato destinato a deposito, da un piano terra (rialzato) destinato ad abitazione e da un piano sottotetto non riportato in catasto ed utilizzato come deposito. Il suddetto fabbricato è ubicato in una zona non molto distante dal centro del Comune di Ruoti (PZ).

Accesso

L'accesso al suddetto fabbricato avviene tramite una scala esterna, dalla strada pubblica Via Faggeta attraversando il terreno in catasto al fg.10 p.lla 1127, terreno oggetto anch'esso di stima.

L'accesso alle varie unità immobiliari avviene attraverso il vano scala (sub 1) che serve oltre al piano terra (rialzato) anche il piano interrato e il piano sottotetto. Il vano scala è privo di impianto ascensore.

Pertinenze

Nella planimetria catastale (Allegato 4) non vi sono indicate pertinenze.

Confini

L'abitazione in oggetto, ubicata al piano terra (rialzato), in catasto al Foglio 10 p.lla 528 sub 5 confina su tre lati, Nord, Est e Sud con la p.lla1127 oggetto anch'essa di stima e sul lato Ovest confina con vano scala (sub 1).

Struttura e rifiniture esterne

La struttura portante del fabbricato è costituita da muri portanti verticali lungo il perimetro e da pilastri e travi in calcestruzzo armato nella parte interna. I solai dei vari impalcati sono in latero-cemento.

La copertura è stata realizzata con struttura metallica.

Per quanto concerne le rifiniture esterne, il fabbricato in oggetto si presenta intonacato e pitturato per quasi tutti i prospetti. Le rifiniture sono attualmente degradate e necessitano di manutenzione; il tutto come riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica (Allegato 8).

Abitazione

Attualmente l'abitazione occupa circa la metà del piano terra (rialzato) del fabbricato ed è costituita da un ingresso con un lungo corridoio, un tinello, una sala da pranzo, un salone, due bagni, due camere da letto e una cameretta ad uso ripostiglio.

Rifiniture interne e impianti

Abitazione

Pavimenti: - ceramica e marmette

Infissi - esterni in legno - alluminio
- interni in legno

Impianto termico - con caldaia murale a gas e radiatori.

La caldaia a gas è ubicata nel locale seminterrato sottostante riportato in catasto al fg. 10 p.la 528 sub3 (immobile anch'esso oggetto di stima).

Tutti gli ambienti, sono dotati di areazione e illuminazione mediante finestre o balconi.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Stato manutentivo

L'abitazione presenta un buono stato di conservazione.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Non vi è difformità tra lo stato dei luoghi (Allegato 9) e quanto riportato nella planimetria catastale (Allegato 4).

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e elaborati concessori

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato con Licenza di Costruzione n. _____ rilasciata dal Sindaco del Comune di Ruoti in data _____ (Allegato 6). Successivamente è stato oggetto di interventi di riparazione e miglioramento sismico ai sensi della Legge 219/81 (Allegato 7). Il terreno su cui è stato realizzato tale fabbricato era riportato in catasto al Foglio 10 p.la 237.

Tra quanto riportato negli elaborati della licenza di costruzione e quanto rilevato dal sottoscritto vi sono delle difformità che riguardano sia l'ingombro dell'immobile e le aperture esterne sia la divisione interna degli ambienti.

Inoltre nel progetto della licenza edilizia, per il fabbricato, erano previsti due piani fuori terra oltre al piano interrato, invece è stato realizzato un solo piano fuori terra e un locale sottotetto.

Pertanto, per rendere conforme urbanisticamente tale immobile è necessario procedere ad una sanatoria urbanistica i cui costi sono successivamente indicati.

Il sottoscritto riporta qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano l'immobile in oggetto, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale.

Parametri geometrici

Altezza interna utile : m. 2.97

Superficie netta

- abitazione:

- Corridoio	mq.	11,55
- Salone	mq.	21,45
- Tinello-Pranzo	mq.	19,40
- W.C. 1	mq.	6,55
- Letto 1	mq.	18,90
- Letto 2	mq.	13,60
- Ripostiglio	mq.	11,52
-- W.C. 2	mq.	3,46
Tot.	mq.	106,43

- balconi: **Tot. mq. 13,85**

Superficie lorda

- abitazione: **mq. 130,09**

Coefficienti per determinazione superficie commerciale

Coefficiente di destinazione

- abitazione: 1.00
- balconi: 0.25

Superficie lorda Commerciale

- appartamento:

- abitazione	mq.	130,09	x	1.00	=	mq. 130,09
- balcone	mq.	13,85	x	0.25	=	mq. 3,46
totale superficie commerciale						= MQ.133,55

Per effettuare la perizia estimativa del suddetto bene il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti, tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo

12

Rocco DAMIANO Ingegnere

Via Sanremo 197 Potenza tel. 3396040738

email: r.damiano@email.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.IVA 01899270761

l'ubicazione del bene di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Inoltre, sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre che la consultazione di annunci immobiliari allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto della richiesta.

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima Sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile della unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Indagini e ricerche di mercato

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato delle abitazioni:

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio " secondo semestre anno 2021" (Allegato 10) del Comune di Ruoti, riferiti ad immobili ricadenti nella Zona Centrale, per metro quadrato di superficie Lorda, per Abitazioni di tipo civile in uno stato conservativo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 530 e 650,00 Euro/mq. Mentre per le autorimesse in condizioni normali si ha un valore compreso tra 240,00 e 340 Euro/mq.
- Da indagini di mercato svolte consultando annunci immobiliari e da ricerche condotte presso studi tecnici del luogo relative ad immobili comparabili con quello oggetto di stima, è emerso che, allo stato attuale, nel Comune di Ruoti non esiste un vero e proprio mercato immobiliare a causa sia della stagnazione economica delle aree interne della Regione

Basilicata che del forte calo demografico, tant'è che non vi sono neanche annunci di vendita.

Tutto ciò premesso, si può affermare che, considerato il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima è di Euro/mq 650,00

Valore mq. 133,55 x €/mq. 650,00 = € 86.807,50

A tale valore occorre sottrarre i costi dovuti sia agli oneri concessori che alle spese tecniche da sostenere per rendere l'immobile urbanisticamente conforme, costi che si possono valutare in € 15.000,00

Pertanto il valore è di

(€86.807,50 - € 15.000,00) = € 71.807,50

in cifra tonda € 72.000,00

Valutazione Economica dell'immobile

Abitazione in Ruoti (PZ) alla Contrada Faggeta n.4, identificato al N.C.E.U. al Fg.10 p.lla 528 sub 5 Piano T Categoria A2 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita 326,66

€ 72.000,00

14

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel. 3396040738
email: r.damiano@email.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.IVA 01899270761



STIMA IMMOBILE:

B) Fabbricato in Ruoti in catasto al Foglio 10 p.lla 528 sub 3

Descrizione :

Trattasi di una unità immobiliare ubicata al piano seminterrato di un fabbricato costituito da un piano seminterrato destinato a deposito, da un piano terra (rialzato) destinato ad abitazione e da un piano sottotetto non riportato in catasto ed utilizzato come deposito. Il suddetto fabbricato è ubicato in una zona non molto distante dal centro del Comune di Ruoti (PZ).

Accesso

L'accesso al suddetto fabbricato avviene tramite una scala esterna, dalla strada pubblica Via Faggeta attraversando il terreno in catasto al fg.10 p.lla 1127, terreno oggetto anch'esso di stima.

L'accesso alle varie unità immobiliari avviene attraverso il vano scala (sub 1) che serve oltre al piano terra (rialzato) anche il piano interrato e il piano sottotetto. Il vano scala è privo di impianto ascensore.

L'accesso al locale interrato oggetto di stima avviene oltre che dal vano scala (sub 1) sopra specificato anche dalla p.lla 1127 nel prospetto Nord, mediante due porte in metallo che consentono l'ingresso anche di auto.

Pertinenze

Nella planimetria catastale (Allegato 4) non vi sono indicate pertinenze.

Confini

L'immobile ubicato al piano interrato in catasto al Foglio 10 p.lla 528 sub 5 confina su tre lati, Nord, Est e Sud con la p.lla 1127 oggetto anch'essa di stima e sul lato Ovest confina con vano scala.

Struttura e rifiniture esterne

15

Rocco DAMIANO Ingegnere

Via Sanremo 197 Potenza tel. 3396040738

email: r.damiano@email.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.IVA 01899270761

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 637292c7e4063823

La struttura portante del fabbricato è costituita da muri portanti verticali lungo il perimetro e da pilastri e travi in calcestruzzo armato nella parte interna. I solai dei vari impalcati sono in latero-cemento.

La copertura è stata realizzata con struttura metallica.

Per quanto concerne le rifiniture esterne, il fabbricato in oggetto si presenta intonato e pitturato per quasi tutti i prospetti. Le rifiniture sono attualmente degradate e necessitano di manutenzione; il tutto come riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica (Allegato 8).

Locale deposito oggetto di stima

Attualmente il locale occupa circa la metà del piano seminterrato del fabbricato ed è costituito da un ingresso con un corridoio, quattro depositi e un bagnetto.

In tale locale è ubicata anche la caldaia dell'impianto termico che serve l'abitazione sovrastante riportata in catasto al fg. 10 p.lla 528 sub 5 abitazione oggetto anch'essa di stima al punto A).

L'accesso al locale interrato oggetto di stima avviene oltre che dal vano scala (sub 1) sopra specificato anche dalla p.lla 1127 nel prospetto Nord, mediante due porte in metallo che consentono l'ingresso anche di auto.

Rifiniture interne e impianti

Locale interrato

Infissi

- esterni in ferro
- interni in legno

Impianto termico

- assente

E' presente una caldaia che serve l'abitazione ubicata al piano terra al Fg.10 p.lla 528 sub 5 oggetto anch'essa di stima.

Stato manutentivo

Per l'uso deposito si può dire che il locale presenta un buono stato di conservazione.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Non vi è difformità tra lo stato dei luoghi (Allegato 9) e quanto riportato nella planimetria catastale (Allegato 4).

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e elaborati concessori

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato con Licenza di Costruzione n.3581 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ruoti in data 15.03.1971 (Allegato 6). Successivamente è stato oggetto di interventi di riparazione e miglioramento sismico ai sensi della Legge 219/81 (Allegato 7). Il terreno su cui è stato realizzato tale fabbricato era riportato in catasto al Foglio 10 p.lla 237.

Tra quanto riportato negli elaborati della licenza di costruzione e quanto rilevato dal sottoscritto vi sono delle difformità che riguardano sia le aperture esterne che la divisione interna degli ambienti.

Inoltre nel progetto della licenza edilizia per il fabbricato erano previsti due piani fuori terra oltre al piano interrato, invece è stato realizzato un solo piano fuori terra e un locale sottotetto.

Pertanto, per rendere conforme urbanisticamente tale immobile è necessario procedere ad una sanatoria edilizia i cui costi sono successivamente indicati.

Il sottoscritto riporta qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano l'immobile in oggetto, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale.

Parametri geometrici

Altezza interna utile :

m. 3.51

17

Rocco DAMIANO Ingegnere

Via Sanremo 197 Potenza tel. 3396040738

email: r.damiano@email.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.IVA 01899270761

Superficie netta

mq. 93,13

Superficie lorda

mq. 115,87

Determinazione del più probabile valore di mercato

Indagini e ricerche di mercato

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato delle **autorimesse**:

- Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio " secondo semestre anno 2021" (Allegato 10) del Comune di Ruoti, riferiti ad immobili ricadenti nella Zona Centrale, per metro quadrato di superficie Lorda, per Autorimesse in uno stato conservativo normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore compreso tra 240 e 340,00 Euro/mq.

Tutto ciò premesso, si può affermare che, considerato il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale dl mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima è di Euro/mq 340,00

Valore mq. 115,87 x €/mq. 340,00 = € 39.395,80

A tale valore occorre sottrarre i costi dovuti sia agli oneri concessori che alle spese tecniche da sostenere per rendere l'immobile urbanisticamente conforme, costi che si possono valutare in € 3.500,00

Pertanto il valore è di

(€39.395,80 - € 3.500,00) = € 35.895,80

in cifra tonda

€ 36.000,00

18

Rocco DAMIANO Ingegnere

Via Sanremo 197 Potenza tel. 3396040738

email: r.damiano@email.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.IVA 01899270761

Valutazione Economica dell'immobile

Locale in Ruoti (PZ) alla Contrada Faggeta n.4, identificato al N.C.E.U. al Fg.10 p.lla 528 sub 3 Piano S1 Categoria C2 Classe 1 Consistenza 109 mq. Superficie catastale mq.129 Rendita 78,81

€ 36.000,00

STIMA IMMOBILE:

C) -Terreno in Ruoti (PZ) in catasto al Foglio 10 particella 1127 (ex 527):

Tale terreno costituisce di fatto una pertinenza degli immobili adibiti ad abitazione e a deposito di cui ai punti A) e B) della presente perizia.

Infatti è attraverso tale terreno che si accede sia all'abitazione in catasto al Fg. 10 p.la 528 sub 5 che al locale deposito in catasto al Fg. 10 p.la 528 sub 3.

Il terreno *de quo* è infatti quasi tutto costituito da strada sia pedonale che carrabile per poter accedere ai suddetti beni.

Inoltre come si evince dall'ortofoto (Allegato 11), attraverso tale terreno si accede anche ad altri immobili non oggetto della presente perizia che altrimenti sarebbero interclusi.

Dal Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 5) si evince che esso ricade in "Ambito Urbano" con la seguente vincolistica

Per l'autorità di Bacino del Fiume Sele Rischio Frane

per mq. 615,77 (44,75%) Rutr3



per mq. 760,24 (55,25%) Rutr2

Per l'autorità di Bacino del Fiume Sele PericolositàFrane

per mq. 615,77 (44,75%) Putr2

per mq. 760,24 (55,25%) Putr1

Pertanto in tale area gli interventi edilizi consentiti sono la Manutenzione ordinaria e straordinaria, Ristrutturazione Edilizia e la Demolizione e ricostruzione.

Alla luce di quanto sopra possiamo considerare un valore per metro quadrato del terreno pari a € 1,50 e pertanto:

Valutazione Economica dell'immobile

Terreno in Ruoti (PZ), identificato al Catasto Terreni al Fg.10 p.la 1127 qualità Seminativo Classe 2 Superficie mq. 1376 Reddito Dominicale 2,84 Reddito Agrario 2,13

Valore mq. 1376 x €/mq. 1,50 = € 2.064,00

in cifra tonda € 2.000,00

STIMA IMMOBILE:

D) -Terreno in Ruoti (PZ) in catasto al Foglio 11 particella 495 (ex 43):

Per determinare il valore di detto bene si è tenuto conto di::

-sopralluogo in sito per rilevare:

effettiva coltura in atto;

20

Rocco DAMIANO Ingegnere

Via Sanremo 197 Potenza tel. 3396040738

email: r.damiano@email.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.IVA 01899270761

la tipologia del terreno;

l'orografia;

l'ubicazione (con riferimento alla distanza dal centro abitato e da strade);

- analisi dei valori di compra-vendita di terreni aventi caratteristiche simili a quello in oggetto;
- valori agricoli medi pubblicati dalla Regione Basilicata;
- certificato di destinazione urbanistica.

Il terreno in oggetto dista circa 1 km. dal centro abitato del Comune di Ruoti ed è raggiungibile attraverso una stradina bitumata.

Nel corso del sopralluogo si è potuto rilevare che le colture in atto sono coincidenti con quelle riportate nella visura catastale ed esattamente seminativo arboreo.

Come si può notare dalla documentazione fotografica (Allegato 8) il terreno in oggetto è incolto e vi è la presenza di qualche albero da frutto.

Dal Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 5) si evince che tale terreno ricade in "Ambito Extraurbano" Zona E ossia zona agricola.

Dalla tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicata dalla Regione Basilicata e valevole per l'anno 2018, (Allegato n.12) si rileva che il terreno in oggetto ricade nella Regione Agraria "Montagna di Avigliano e Muro Lucano" con valore per seminativo arborato di €/ettaro 7410,00

Pertanto

Valutazione Economica dell'immobile

21

Rocco DAMIANO Ingegnere

Via Sanremo 197 Potenza tel. 3396040738

email: r.damiano@email.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.IVA 01899270761

Terreno in Ruoti (PZ), identificato al Catasto Terreni al Fg.11 p.lla
495 qualità Seminativo arboreo Classe 3 Superficie mq. 3458 Reddito
Dominicale 4,46 Reddito Agrario 4,46

Valore mq. 3458 x €/mq. 0,741 = € 2.562,38

in cifra tonda € 2.500,00

Lo scrivente CTU precisa che ha provveduto a stimare esclusivamente i beni indicati dal curatore e attribuiti al Fallimento _____ virtù degli atti innanzi menzionati. Non ha stimato un locale sottotetto, utilizzato a deposito, in quanto lo stesso non è riportato nè nella sentenza n.1180/2015 del Tribunale di Potenza nè nella scrittura privata; ragion per cui non è dato conoscere a quale dei comproprietari lo stesso è stato attribuito. Tra l'altro, non essendo tale immobile accatastato, lo stesso non può essere oggetto di trasferimento.

Quesito 2)

Acquisizione e predisposizione della documentazione di seguito indicata:

- planimetrie conformi allo stato di fatto di ciascun immobile con relativa

dichiarazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato;

- titoli di proprietà/dichiarazioni di successione del de cuius

-attestati di prestazione energetica;

-certificato aggiornato di destinazione urbanistica dei terreni;

-certificati di morte dei de cuius.

In risposta al Quesito n.2 il sottoscritto ha acquisito e predisposto la seguente documentazione così come richiesta:

- Rilievo stato di fatto (Allegato 9)
- titoli di proprietà/dichiarazioni di successione del de cuius
(Allegato 14)
- Attestato di prestazione energetica immobile in catasto al Fg. 10 p.la 528
sub 5 (Allegato 13)
- Certificati di destinazione urbanistica dei terreni (Allegato5)
- Certificato di morte del *de cuius* (Allegato 15)

Per quanto riguarda l'attestato di conformità, come innanzi evidenziato, vi è conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, mentre da un punto di vista urbanistico vi sono le difformità urbanistiche innanzi descritte.

Per quanto riguarda la provenienza, i suddetti beni sono pervenuti in virtù di successione di _____, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 26 maggio 1987 ai nn. R.G.

23

Rocco DAMIANO Ingegnere
Via Sanremo 197 Potenza tel. 3396040738
email: r.damiano@email.it pec: rocco.damiano@ingpec.eu P.IVA 01899270761

7000 e R.P. 6098 (Allegato 14) ed esattamente sono pervenuti:

- terreno al Fg. 10 p.lla 237 da cui deriva la p.lla 1127 (Vedasi visura catastale storica Allegato 4);
- terreno al Fg. 10 p.lla 237 sul quale è stato costruito il fabbricato in catasto fabbricati al Fg.10 p.lla 528 (Vedasi Licenza edilizia n.3581 del 15.0.3.1971 Allegato 6);
- terreno al Fg. 11 p.lla 43 da cui deriva la p.lla 495 (Vedasi visura catastale storica Allegato 4);

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: DAMIANO ROCCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 637292c7e4063823

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO PLANIMETRICO
CANTIERE S. S. S. S.

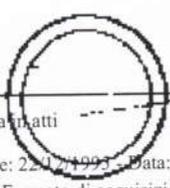
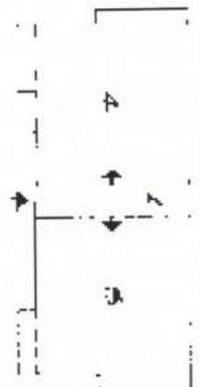


COMUNE DI RUVO

OPERAZIONE DELLA STRUTTURAZIONE IN QUADRANTI

NUM.	DESCRIZIONE
1	SCALA (BENE SERVITE NON USABILE)
2	INGRESSO DI FANTASMA TRINTE
3	INGRESSO DI FANTASMA TRINTE
4	INGRESSO DI FANTASMA TRINTE
5	INGRESSO DI FANTASMA TRINTE

DIREZIONE GENERALE DEL CADASTRO
 ELABORATO PLANIMETRICO
 allegato alla dichiarazione presentata all' U.T.M. di LAZZARATA
 rif. al tipo n. 108/13226 del 11/02/95. C.ne di PROV. VITERB. (192) 19.10 MAG. 528



IL TECNICO

11/04/2022

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/12/1995 - Data: 09/04/2022 - n. T70146 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Dichiarazione protocollata n. PZ0150706 del 08/10/2013

ASTE GIUDIZIARIE
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rioli
Contrada Foggeto
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 10
Particella: 528
Subalterno: 3

Completata da:
Giovanni Felice
Inserita all'albo:
Ingegnera
Prov. Potenza

717. 4

N. 1190

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano Seminterrato

n. 100

alla 1126

capata

capello

sub 1

capello

capata

alla 1126

Ultima planimetria in atti

Data: 12/04/2022 - n. T115141 - Richiedente: DBNDNT64P08G616S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2022 - Comune di RUOTI(H641) - < Foglio 10 - Particella 528 - Subalterno 3 >
Firmato DG/CD/AR/AND/AF/AG/CG/CF/FF/MS/6 Dan/AM/IRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 637292c7e4063823

ASTE GIUDIZIARIE



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (LEU)

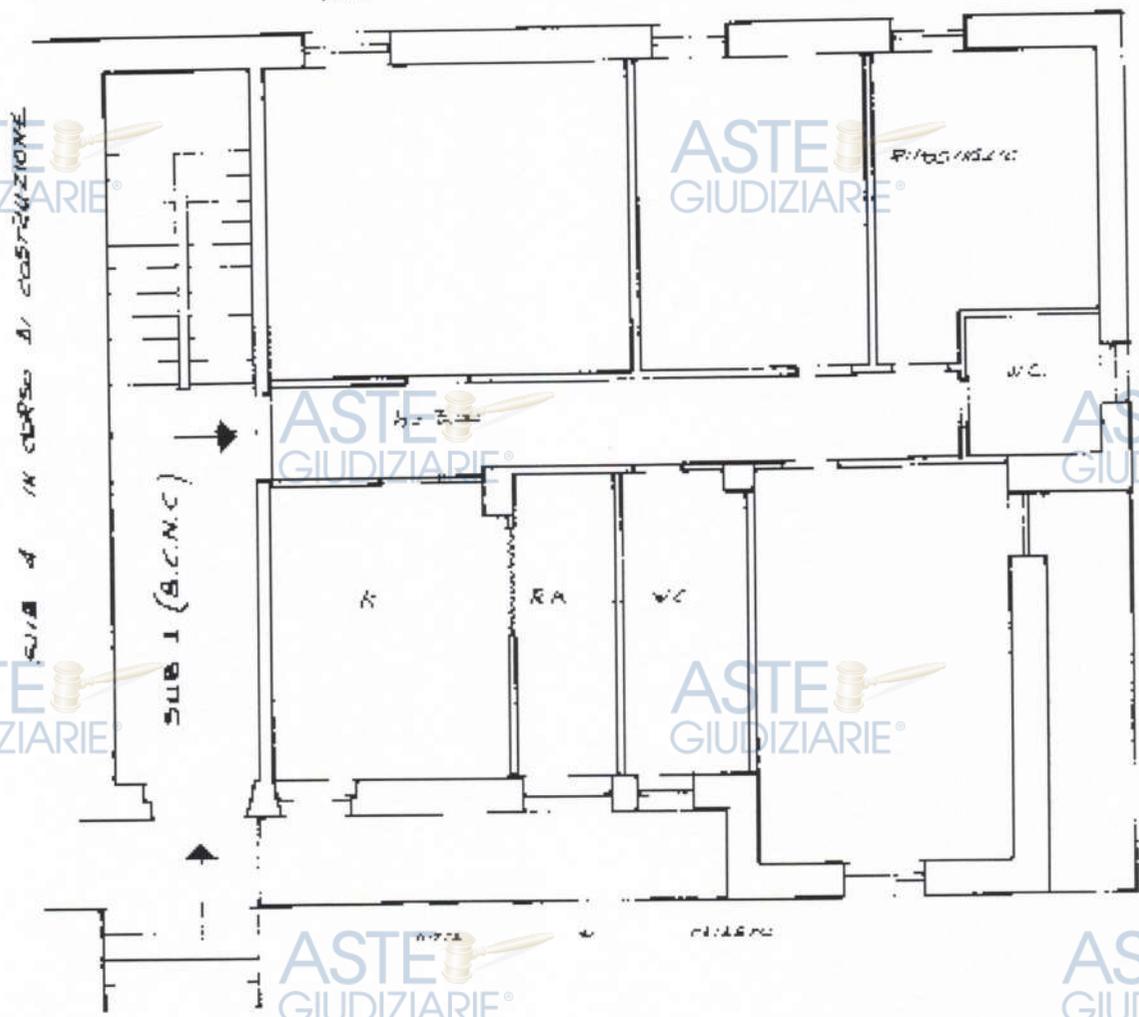
URE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di *RUOTI*

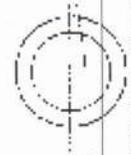
via CONTESSA ...

... civ. n. 2 ...

PIANTA PIANO TERRA
ASTE GIUDIZIARIE



ORIENTAMENTO



SCALA DI ...



00387159

RISERVAZIONE ALL'UFFICIO

Ultima planimetria di u.i.u. in Comune di *RUOTI*

Completata dal *PROGETTISTA*
Tiro a segno con *...*



Data presentazione: 22/12/1995 - Data: 12/04/2022 - n. T115143 - Richiedente: DBNDNT64P08G616S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

invari 01
Catasto di *...* Fabbricati - Situazione al 12/04/2022 - Comune di RUOTI(H641) - Foglio 10 - Particella 528 - Subalterno 5 A
Firmato dal *...* Firmato dal *...* CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 637292c7e4063823