

# TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTI

Giudice Delegato Dott. Sabino DIGREGORIO

## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

“**LOTTE N. ~~15-16-17-18~~**”

PROCEDURA FALLIMENTARE R.F. N° 22/1999

**FALLIMENTO**

C.T.U.: geom. Giuseppe CILLIS



TRIBUNALE FALLIMENTARE  
DI POTENZA

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Sabino DIGREGORIO

\*\*\*\*\*

Consulenza Tecnica di Ufficio

\*\*\*\*\*

Procedura Fallimentare R.F. n° 22/1999

FALLIMENTO " [REDACTED]

**- PREMESSA**

Con decreto di nomina emesso in data 08.11.2018, l'Ill.mo Giudice Dott. Sabino DIGREGORIO nominava il sottoscritto **geom. Giuseppe CILLIS**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n. 2446 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n. 1730, esperto stimatore per la stima degli immobili acquisiti alla procedura in epigrafe;

**- CONFERIMENTO DELL'INCARICO ALL'ESPERTO STIMATORE**

Il giudice delegato conferisce all'esperto stimatore il seguente mandato:

**QUESITO n. 1):** *Identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari ameno a tre) e verifichi la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti 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;*

**- RISPOSTA AL QUESITO n. 1: identifichi gli immobili in oggetto.**

**LOTTO N° [REDACTED]**

- 1) **Locale commerciale** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti** - foglio [REDACTED] particella 45 sub. 17, categoria C/1, classe 6, consistenza 27 mq, rendita € 264,94, confinante a nord, a ovest con Vico Ortolizio, a est con particella 45 sub. 19, a sud con Via Appia.

Si specifica **l'esatta corrispondenza** dei dati indicati nell'atto di acquisto, nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, con le risultanze catastali, con i dati della scheda catastale e planimetria catastale.

**LOTTO N° 16**

- 1) **Locale commerciale** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti** - foglio [REDACTED] particella 45 sub. 17, categoria C/1, classe 6, consistenza 30 mq, rendita € 294,38, confinante a nord con Vico Ortolizio, a est con scala condominiale, a sud con Via Appia e a ovest con particella 45 sub. 17.

Si specifica **l'esatta corrispondenza** dei dati indicati nell'atto di acquisto, nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, con le risultanze catastali, con i dati della scheda catastale e planimetria catastale.



**LOTTO N° 17**

- 1) **Terreno** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 18 particella 266**, qualità vigneto, classe 4, superficie 54 are 3 ca, R.D. euro 12,56, R.A. euro 18,14, confinante a nord con particella 265, a ovest con particella 300, a est con particelle 267-291, a sud con particella 269;
- 2) **Terreno** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 18 particella 269**, qualità bosco alto, classe 3, superficie 41 are 26 ca, R.D. euro 2,34, R.A. euro 0,21, confinante a nord con particella 266, a ovest con particelle 324-328-332, a est con particella 70 e strada comunale, a sud con particella 333 e strada comunale;
- 3) **Terreno** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 18 particella 391**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 16 are 80 ca, R.D. euro 0,69, R.A. euro 0,35, confinante a nord con particella 265, a ovest con particelle 265-266, a est con particella 382, a sud con particella 271;
- 4) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 1/3, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 24 particella 159**, qualità vigneto, classe 4, superficie 7 are 50 ca, R.D. euro 1,74, R.A. euro 2,52, confinante a nord con particella 160 e strada comunale, a ovest con strada comunale, a est, sud con particella 163;
- 5) **Terreno** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 24 particella 160**, qualità vigneto, classe 4, superficie 3 are 62 ca, R.D. euro 0,84, R.A. euro 1,22, confinante a nord con strada comunale, a ovest con particella 161, a est con particella 159, a sud con particella 163;
- 6) **Terreno** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 24 particella 161**, qualità seminativo, classe 4, superficie 3 are 20 ca, R.D. euro 0,30, R.A. euro 0,33, confinante a nord con strada comunale, a ovest con particella 163, a est con particella 160, a sud con particella 163;
- 7) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 1/3, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 24 particella 162**, qualità incolto sterile, classe U, superficie 2 are 40 ca, R.D. euro 0,00, R.A. euro 0,00 confinante a nord con strada comunale, a ovest con particella 163, a est con particella 291, a sud con particella 163;
- 8) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 1/3, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 24 particella 163**, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie 57 are 16 ca, R.D. euro 2,66, R.A. euro 1,18 confinante a nord con particelle 159-160-161-162, a ovest con strada comunale, a est con particella 291, a sud con particelle 158-164;

Si specifica **l'esatta corrispondenza** dei dati indicati nell'atto di acquisto, nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, con le risultanze catastali, con i dati della scheda catastale e planimetria catastale.

**LOTTO N° 18**

- 1) **Terreno** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 18 particella 54**, qualità seminativo, classe 4, superficie 25 are 50 ca, R.D. euro 2,37, R.A. euro 2,63, confinante a nord con particella 172 del foglio 9, a ovest con la Fiumara di Ruoti, a est, a sud con la Strada Statale n. 7;



- 2) **Terreno** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 18 particella 458**, qualità seminativo, classe 4, superficie 24 ca, R.D. euro 0,02, R.A. euro 0,02, confinante a nord con particella 54, a ovest con la Fiumara di Ruoti, a est con particella 457, a sud con particella 64;

Si specifica **l'esatta corrispondenza** dei dati indicati nell'atto di acquisto, nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, con le risultanze catastali, con i dati della scheda catastale e planimetria catastale.

**LOTTO N° 14**

- 1) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 1/8, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 33 particella 57**, qualità seminativo, classe 4, superficie 24 are 93 ca, R.D. euro 2,32, R.A. euro 2,58, confinante a nord con particella 281 e strada comunale, a ovest con particelle 281-56, a est con particella 58, a sud con particella 122;
- 2) **Terreno** per i diritti di proprietà per la quota di 1/8, censito in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 33 particella 122**, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie 12 are 95 ca, R.D. euro 0,60, R.A. euro 0,27, confinante a nord con particella 57, a ovest con particelle 56, a est con particella 144, a sud con particella 65;

Si specifica **l'esatta corrispondenza** dei dati indicati nell'atto di acquisto, nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, con le risultanze catastali, con i dati della scheda catastale e planimetria catastale.

**QUESITO n. 2): Descriva sommariamente gli immobili in oggetto**, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne 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 si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali;

**alleggi la documentazione fotografica** dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché alleggi gli elaborati tecnici (planimetrie, ecc.);

**- RISPOSTA AL QUESITO n. 2: descriva sommariamente gli immobili in oggetto.**

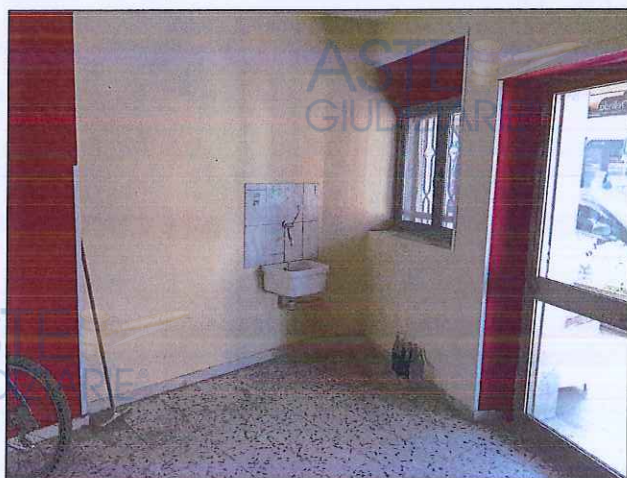
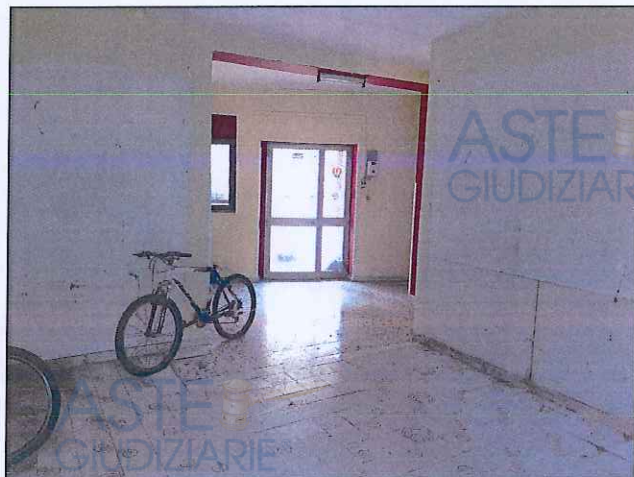
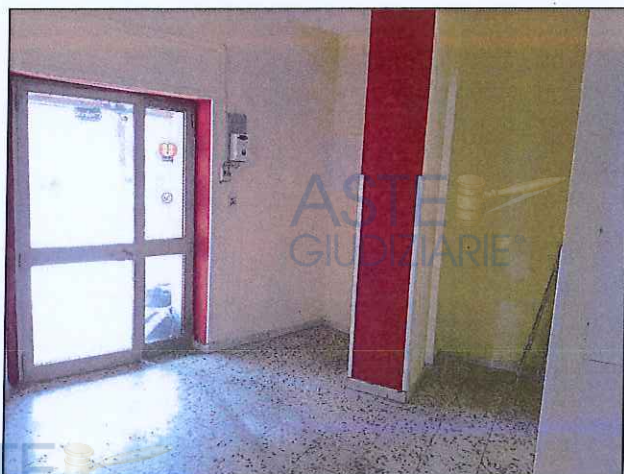
Il sottoscritto proseguiva le attività peritali nei giorni 14/09/2019 - 04/10/2019 - 20/10/2019 - 02/11/2019, effettuando l'accesso presso i terreni ed i fabbricati, alla presenza del Curatore. Venivano quindi eseguita la ricognizione dei suddetti terreni e l'ispezione delle suddette unità immobiliari, prendendo atto della loro consistenza ed effettuando rilievi fotografici.

**LOTTO N° 15**

Trattasi di locale commerciale, temporaneamente cessato da qualsiasi attività, ubicato nel Comune di Ruoti (PZ) in Via Appia n. 79, collocato al piano terra di un edificio condominiale elevato su sei livelli fuori terra, di cui il piano terra destinato ad attività commerciali, il piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione, il piano sottotetto destinato ad uso deposito ed un piano seminterrato adibito ad autorimessa, costituito da n. 7 unità abitative, n. 4 locali commerciali e n. 3 locali autorimesse.

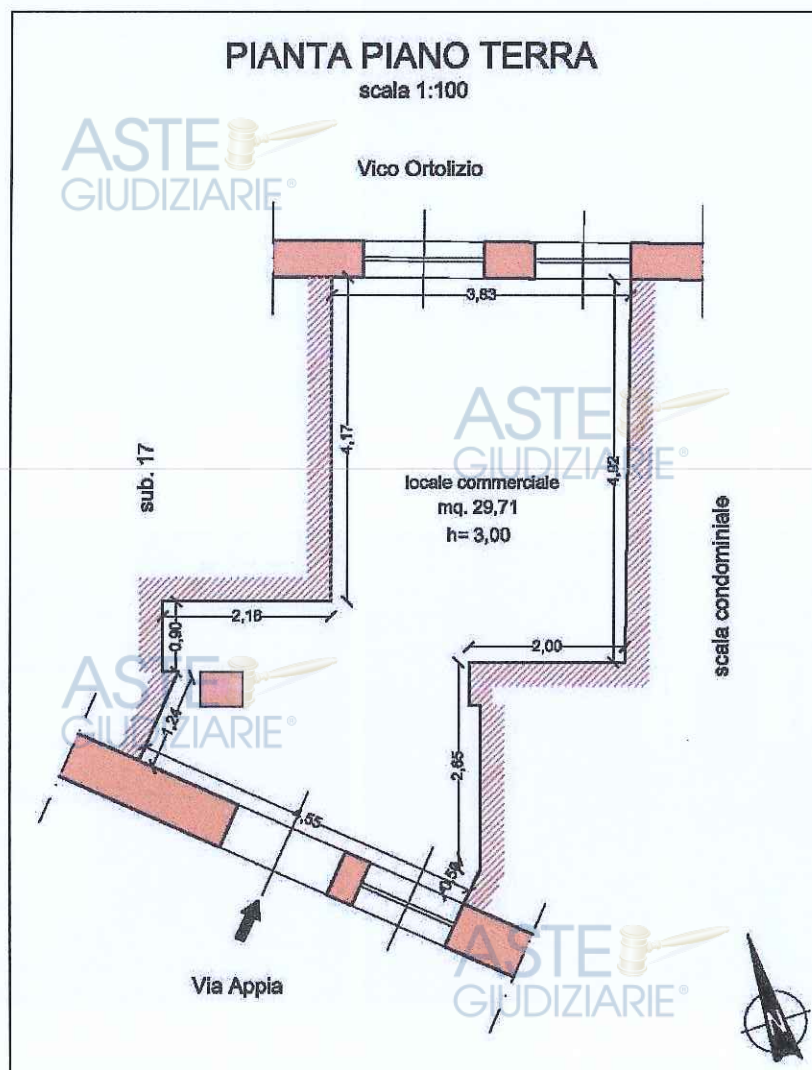
L'immobile è situato in posizione semicentrale dell'abitato di Ruoti, in zona residenziale - commerciale ben urbanizzata e dotata dei servizi primari e di quartiere.







**Planimetria stato attuale - Piano Primo -  
Comune di Ruoti - Via Appia n. 81 -  
Foglio 20 part. 45 sub. 19**



**LOTTO N° 17**

- ❖ **Terreni** per l'intera proprietà (1/1), censiti in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 18 particelle 266-269-391.**
- ❖ **Terreni** per l'intera proprietà (1/1), censiti in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 24 particelle 160-161.**
- ❖ **Terreni** per i diritti di proprietà per la quota di 1/3, censiti in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 24 particelle 159-162-163.**

Trattasi di n. 8 appezzamenti di terreno, dell'estensione complessiva catastale di **mq. 18.597**, collocati a breve distanza e confinanti tra loro, situati nella zona agricola del Comune di Ruoti in Contrada Melaggine. I fondi sono ubicati a circa 2,5 km dal centro abitato di Ruoti e sono comodamente accessibili con mezzi meccanici percorrendo per circa 2,3 km la S.S. n. 7 e, per circa 200 metri, la strada vicinale Madonna della Scala.

Nella zona non sono presenti infrastrutture di servizio e non risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria.



- Il terreno contraddistinto in catasto al **foglio 18 particella 391** si presenta con una conformazione quasi regolare e giacitura pressoché pianeggiante.  
Ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particella è classificata "Rutr5" e "Putr5", (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**"). Allo stato attuale risulta incolto, con presenza di vegetazione spontanea e soprassuolo costituito da arbusti, cespugli ed alberi di vario genere.  
Si segnala, sul predetto fondo, l'esistenza dei seguenti vincoli:  
*- D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. g. - terreni ricoperti da boschi;*  
*- R.D.L. 1923 n. 3267 - Vincolo idrogeologico - Zona V.*
- Il terreno contraddistinto in catasto al **foglio 18 particella 266** si presenta con una conformazione irregolare e giacitura in parte pressoché pianeggiante, per la superficie coltivata a vigneto, e in parte molto acclive, con pendenza verso sud-est, per la superficie occupata dal bosco.  
Ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particella è classificata "Rutr5" e "Putr5", (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**"). Allo stato attuale risulta coltivato a vigneto per circa 2.000 mq. e la restante parte incolta con presenza di vegetazione spontanea e soprassuolo costituito da arbusti, cespugli ed alberi di vario genere.  
Si evidenzia, sul predetto fondo, la parziale incongruenza con la coltura denunciata in catasto (interamente vigneto).  
Si segnala, sul predetto fondo, l'esistenza dei seguenti vincoli:  
*- D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. g. - terreni ricoperti da boschi;*  
*- R.D.L. 1923 n. 3267 - Vincolo idrogeologico - Zona V.*
- Il terreno contraddistinto in catasto al **foglio 18 particella 269** si presenta con una conformazione irregolare e giacitura molto acclive, con pendenza verso sud-est.  
Ricade urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particella è classificata "Rutr5" e "Putr5", (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**"). Allo stato attuale risulta incolto con soprassuolo costituito da alberi di vario genere.  
L'accesso ai terreni sopraindicati avviene attraverso un cancello metallico che immette su una stradina sterrata privata che corre all'interno dei terreni, costituendone servitù di passaggio per i terreni confinanti.  
Si segnala, sul predetto fondo, l'esistenza dei seguenti vincoli:  
*- D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. g. - terreni ricoperti da boschi;*  
*- R.D.L. 1923 n. 3267 - Vincolo idrogeologico - Zona V.*
- I terreni contraddistinti in catasto al **foglio 24 particelle 159-160-161-162-163** si presentano con una conformazione irregolare e giacitura in parte pianeggiante, lungo il confine stradale, e in parte fortemente acclive, con pendenza verso sud-est.  
Ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particelle è classificata "Rutr5" e "Putr5", (vedasi allegato "**Certificato di destinazione urbanistica**"). Allo stato attuale risultano incolti con presenza di vegetazione spontanea e soprassuolo costituito da arbusti, cespugli ed alberi di vario genere.  
Si evidenzia, sui fondi identificati dalle particelle 159-160, l'incongruenza con la coltura denunciata in catasto (vigneto).



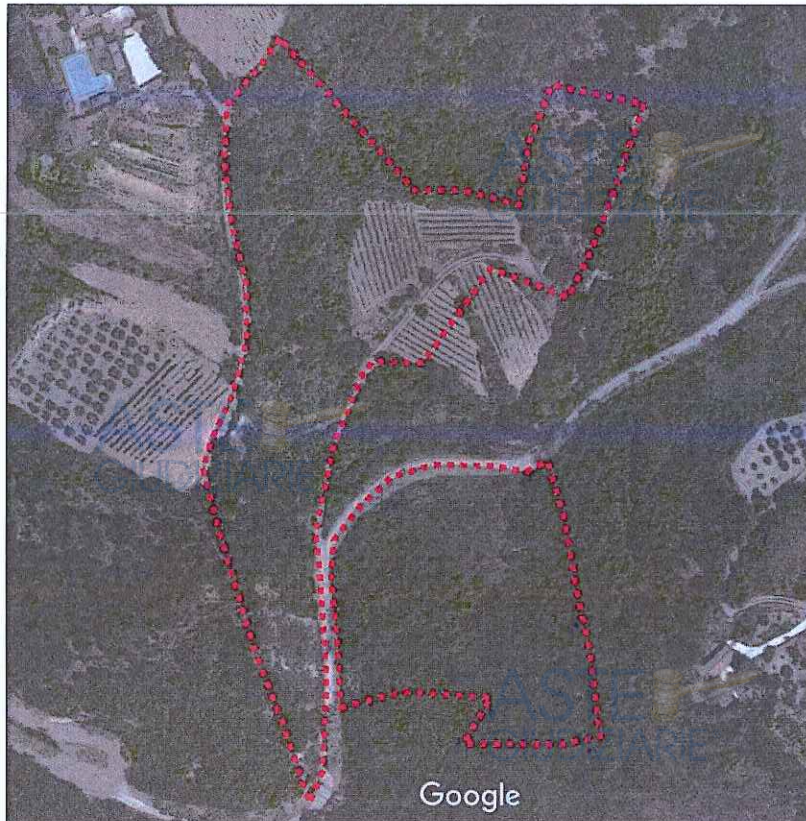
Si segnala, sui predetti fondi, l'esistenza dei seguenti vincoli:

- D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. g. - terreni ricoperti da boschi;
- R.D.L. 1923 n. 3267 - Vincolo idrogeologico - Zona V.
- Legge n. 353/2000 - Catasto incendi - D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, lett. g.

Si precisa che i confini delle particelle, costituente il lotto, non sono materializzati sul posto.

Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

Vista satellitare

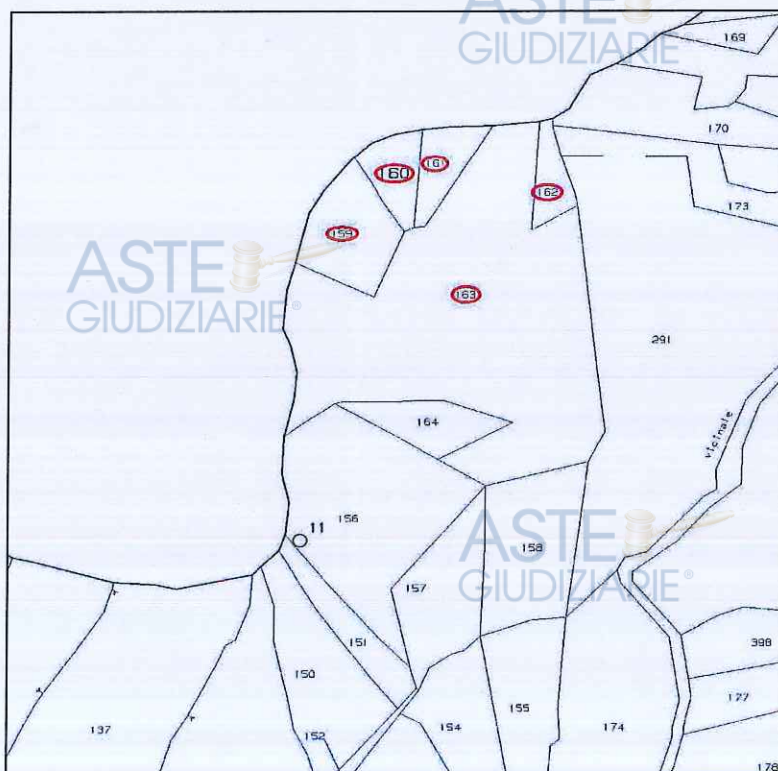




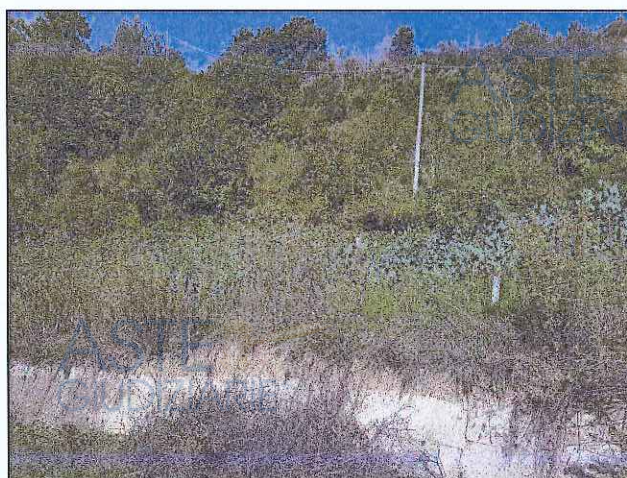
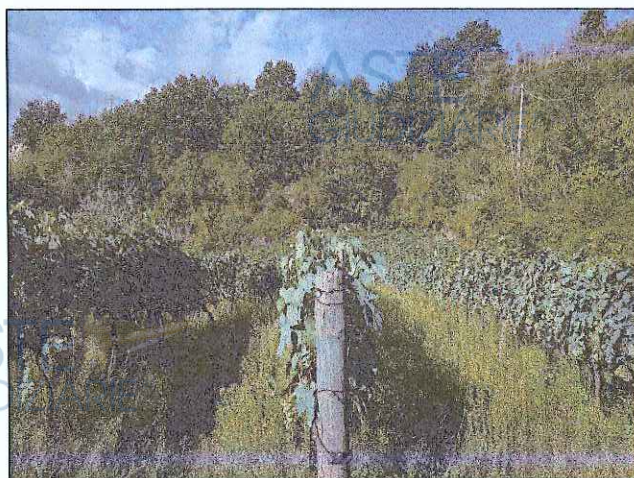
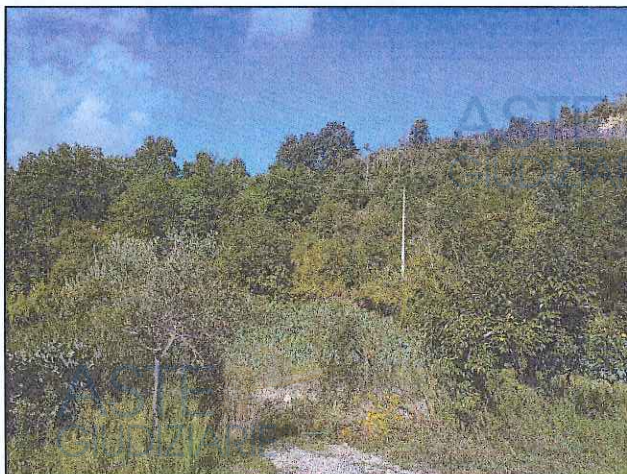
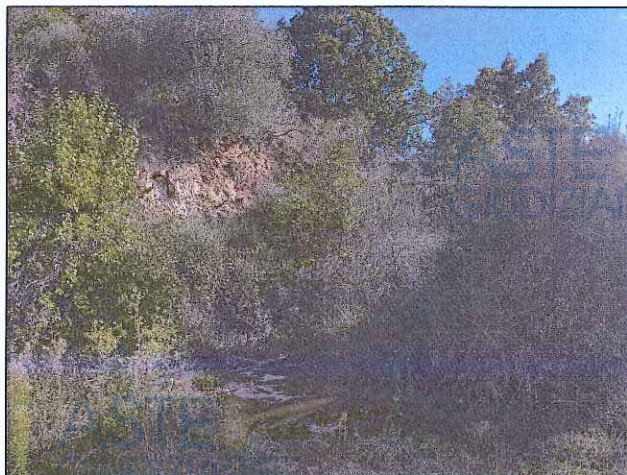
**Estratto di mappa catastale Comune di Ruoti  
Foglio 18 part. 266-269-391**



**Estratto di mappa catastale Comune di Ruoti  
Foglio 24 part. 159-160-161-162-163**









Vista satellitare



Comune di Ruoti - Via Appia n. 81-  
Foglio 20 part. 45 sub. 19





**LOTTO N° 16**

Trattasi di locale commerciale, temporaneamente cessato da qualsiasi attività, ubicato nel Comune di Ruoti (PZ) in Via Appia n. 81, collocato al piano terra di un edificio condominiale elevato su sei livelli fuori terra, di cui il piano terra destinato ad attività commerciali, il piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione, il piano sottotetto destinato ad uso deposito ed un piano seminterrato adibito ad autorimessa, costituito da n. 7 unità abitative, n. 4 locali commerciali e n. 3 locali autorimesse.

L'immobile è situato in posizione semicentrale dell'abitato di Ruoti, in zona residenziale - commerciale ben urbanizzata e dotata dei servizi primari e di quartiere.

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali ufficio postale, ufficio comunale, bar ristoranti, esercizi commerciali, ecc., risulta soddisfacente.

Il locale commerciale sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 29,71**, con un'altezza utile interna di ml. 3,00, ed è composto da un unico vano destinato alla vendita.

**La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 37,00** ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% per la superficie lorda del locale commerciale;

L'interno del locale si presenta con una pavimentazione composta da marmettoncini di cemento, nell'area antistante, e piastrelle di ceramica monocottura, nell'area retrostante, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura acrilica.

All'interno del locale sono installati infissi esterni, protetti con grate in ferro, e porta/vetrina d'ingresso in alluminio a taglio termico con vetrocamera.

E' installato un piccolo lavamani con scarico allacciato alla rete fognaria. Il locale è dotato di impianto elettrico obsoleto e di livello scadente. E' privo di impianto di climatizzazione invernale.

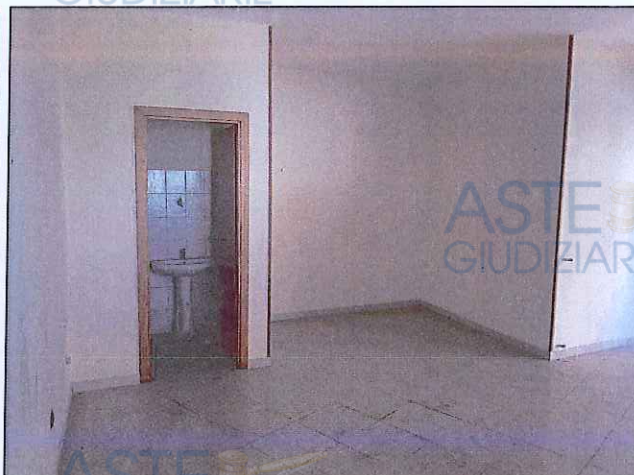
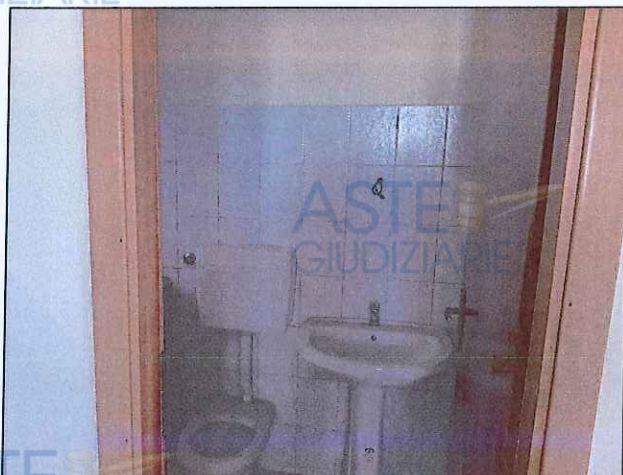
La struttura dell'edificio è costituita da struttura portante intelaiata in cemento armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento, tamponamenti in muratura di laterizio a cassa vuota, copertura in parte del tipo a falde inclinate, con tegole in cemento, e in parte a terrazzo.

Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco di malta cementizia e tinteggiatura al quarzo, mentre le pareti al piano terra sono rivestite con lastre di marmo in travertino. Lo stato di manutenzione delle facciate risulta alquanto scadente, con presenza di segni di degrado dello strato superficiale d'intonaco e dello strato di pittura con evidenti fenomeni di distacco di elementi di intonaco.

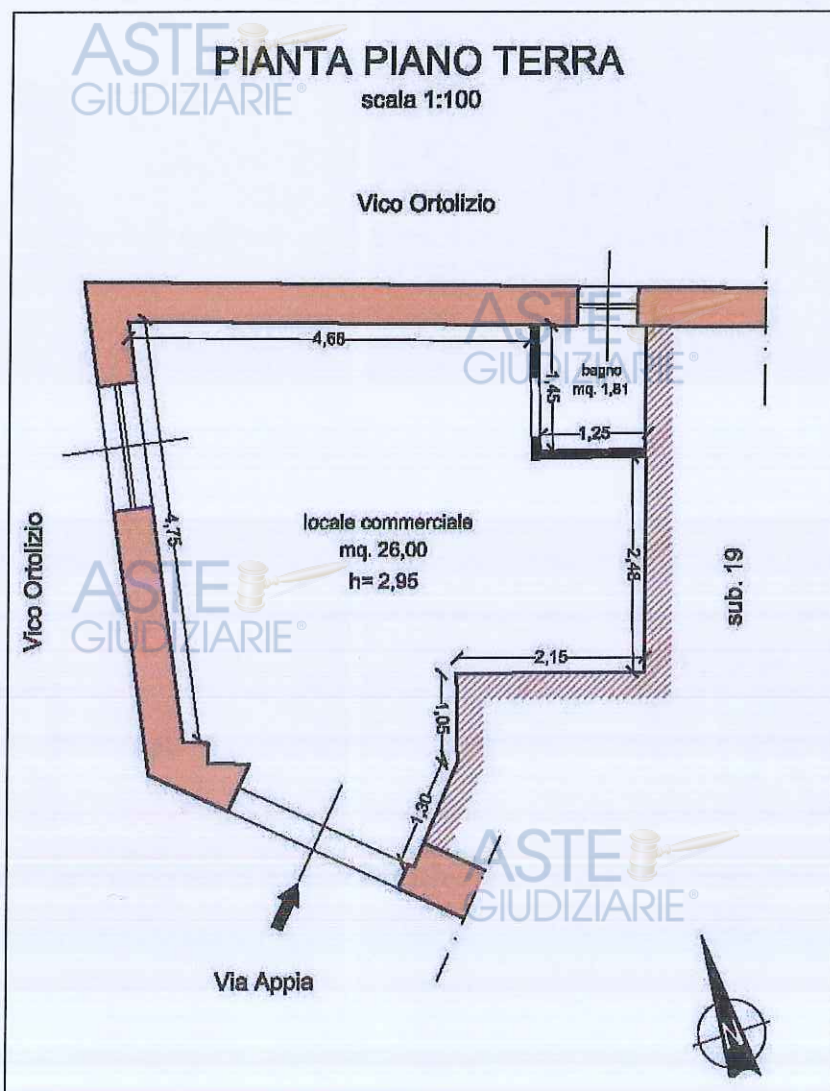
Tutti gli elementi dell'unità immobiliare si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione e gli impianti non sono conformi alla normativa vigente..

Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

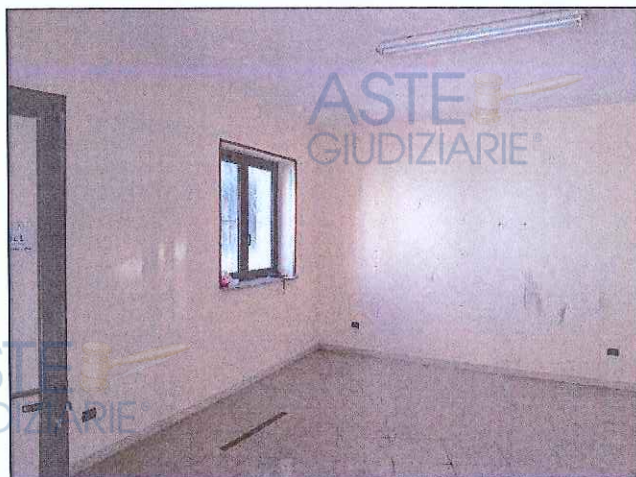
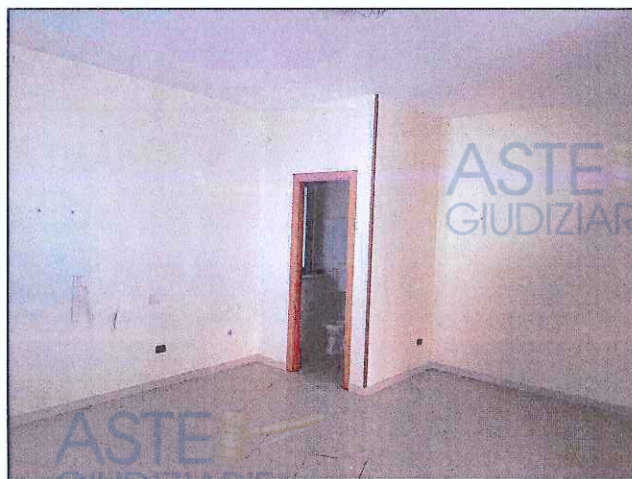




**Planimetria stato attuale**  
**Comune di Ruoti - Via Appia n. 79-**  
**Foglio 20 part. 45 sub. 17**











Comune di Ruoti - Via Appia n. 79-  
Foglio 20 part. 45 sub. 17





Il livello delle infrastrutture di servizio, quali ufficio postale, ufficio comunale, bar ristoranti, esercizi commerciali, ecc., risulta soddisfacente.

Il locale commerciale sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 27,81**, con un'altezza utile interna di ml. 2,95, ed è composto da n. 2 vani, di seguito descritti:

- locale destinato alla vendita, superficie netta mq. 26,00;
- bagno, superficie netta mq. 1,81;

**La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 35,00** ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% per la superficie lorda del locale commerciale;
- 50% per la superficie lorda dei locali accessori diretti comunicanti.

L'interno del locale si presenta con una pavimentazione in gres porcellanato sia per il locale principale che per il vano accessorio, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura acrilica, le pareti del bagno sono in parte rivestite con rivestimento in ceramica e in parte tinteggiate con pittura acrilica.

All'interno del locale sono installati infissi esterni, protetti con grate in ferro, e porta/vetrina d'ingresso in alluminio a taglio termico con vetrocamera, bussole interne in legno tamburato.

Il servizio igienico è dotato di impianto idrico-sanitario completo di vaso igienico e lavamani e risulta correttamente allacciato alla rete fognaria.

Il locale è dotato di impianto elettrico ed è privo di impianto di climatizzazione invernale.

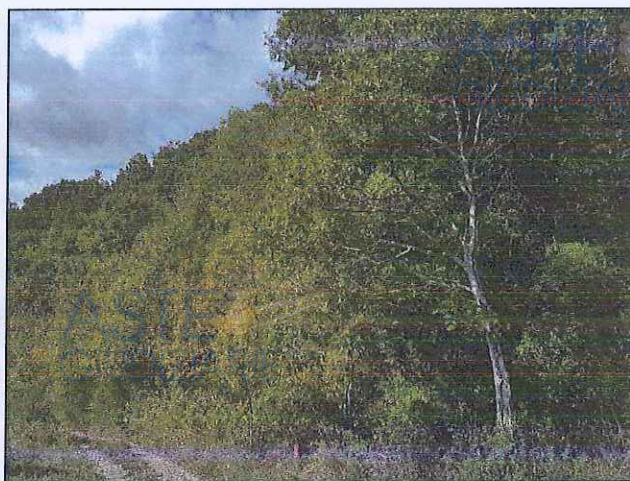
La struttura dell'edificio è costituita da struttura portante intelaiata in cemento armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento, tamponamenti in muratura di laterizio a cassa vuota, copertura in parte del tipo a falde inclinate, con tegole in cemento, e in parte a terrazzo.

Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco di malta cementizia e tinteggiatura al quarzo, mentre le pareti al piano terra sono rivestite con lastre di marmo in travertino. Lo stato di manutenzione delle facciate risulta alquanto scadente, con presenza di segni di degrado dello strato superficiale d'intonaco e dello strato di pittura con evidenti fenomeni di distacco di elementi di intonaco.

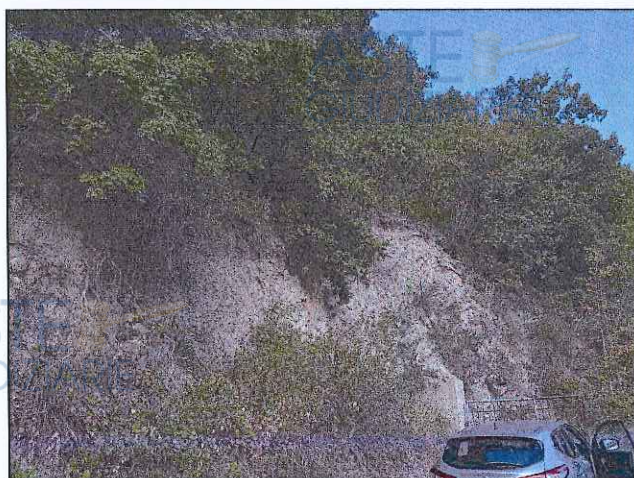
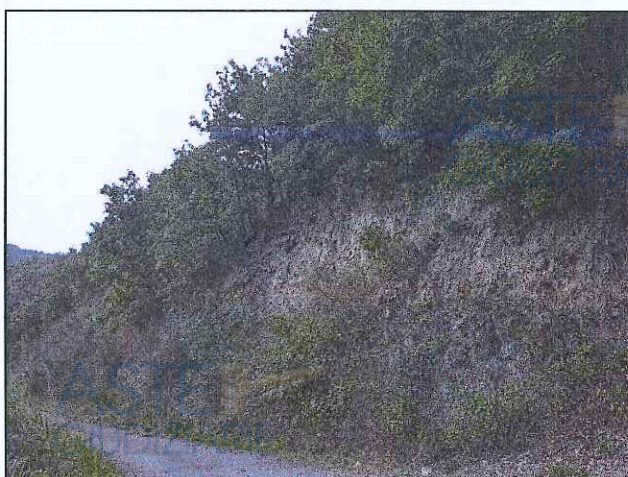
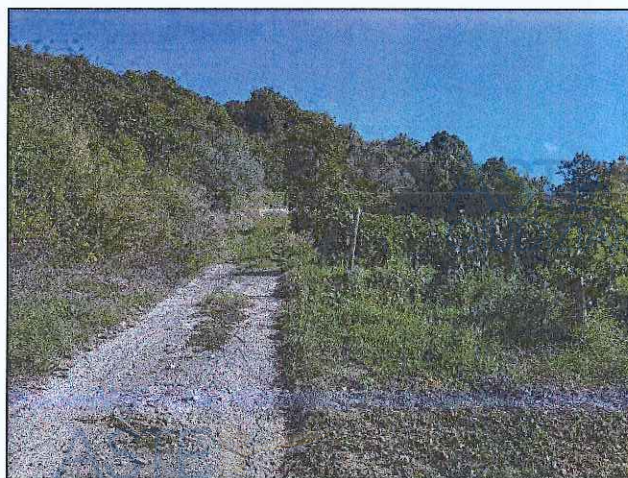
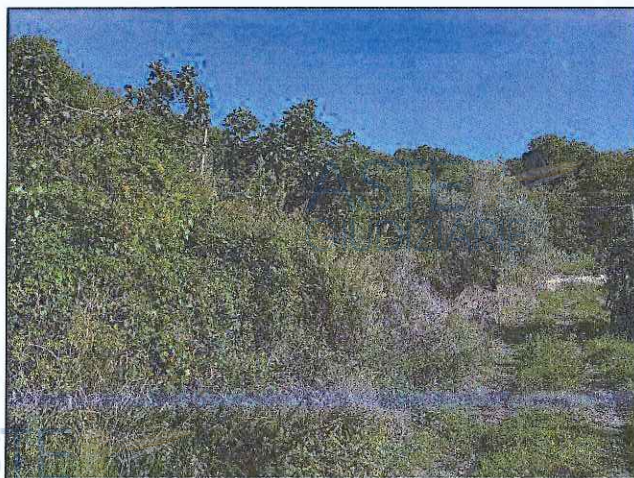
Tutti gli elementi dell'unità immobiliare si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione e gli impianti sono stati realizzati nel rispetto della normativa vigente, tuttavia privi delle previste certificazioni.

Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

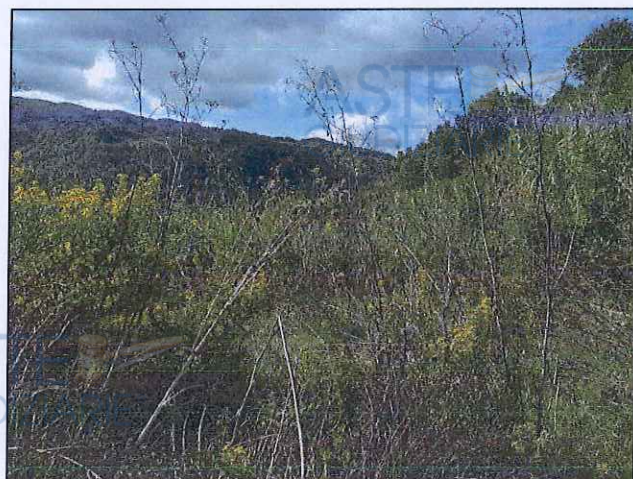
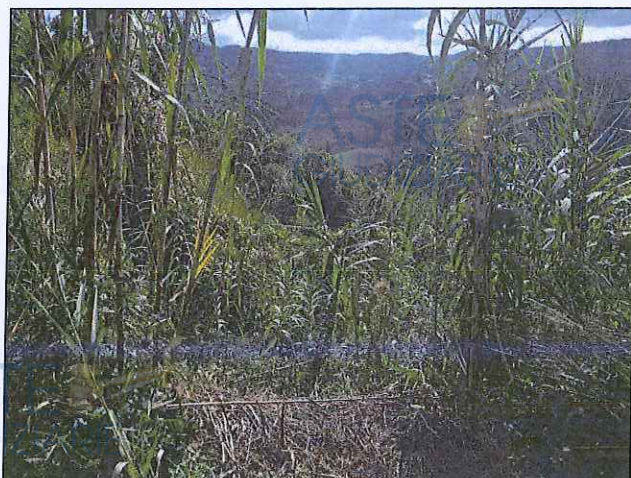




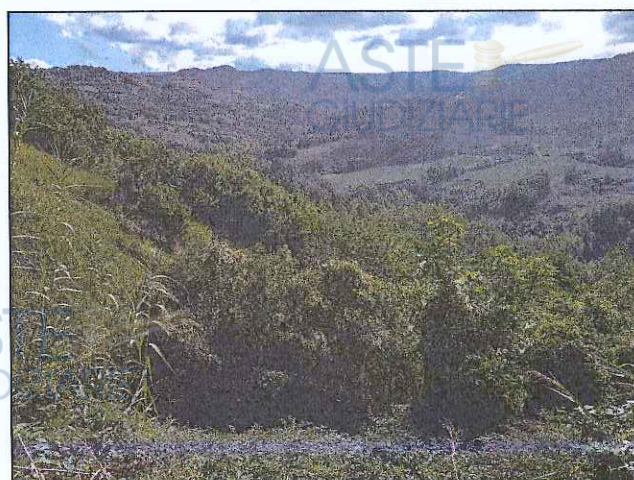














**LOTTO N° 18**

❖ **Terreni** per l'intera proprietà (1/1), censiti in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 18 particelle 54-458.**

Trattasi di n. 2 appezzamenti di terreno, dell'estensione complessiva catastale di **mq. 2.574**, confinanti tra loro, situati nella zona agricola del Comune di Ruoti in Contrada Molino Grosso, nei pressi della Fiumara di Ruoti. I fondi sono ubicati a circa 4,5 km dal centro abitato di Ruoti e sono comodamente accessibili con mezzi meccanici percorrendo per circa 4,5 km la S.S. n. 7., essendo collocati in adiacenza alla stessa.

Nella zona non sono presenti infrastrutture di servizio e non risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

Si presentano con una conformazione irregolare e giacitura molto acclive, con pendenza verso la Fiumara di Ruoti, con i quali confina.

Ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particella è classificata "Rutr5" e "Putr5", (vedasi allegato **"Certificato di destinazione urbanistica"**).

Allo stato attuale risultano incolti, con soprassuolo costituito da alberi di vario genere.

Si segnala, sui predetti fondi, l'esistenza dei seguenti vincoli:

- D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. g. - terreni ricoperti da boschi;

- D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. c. - fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m;

- R.D.L. 1923 n. 3267 - Vincolo idrogeologico - Zona V.

Si precisa che i confini della particelle, costituente il lotto, non sono materializzati sul posto.

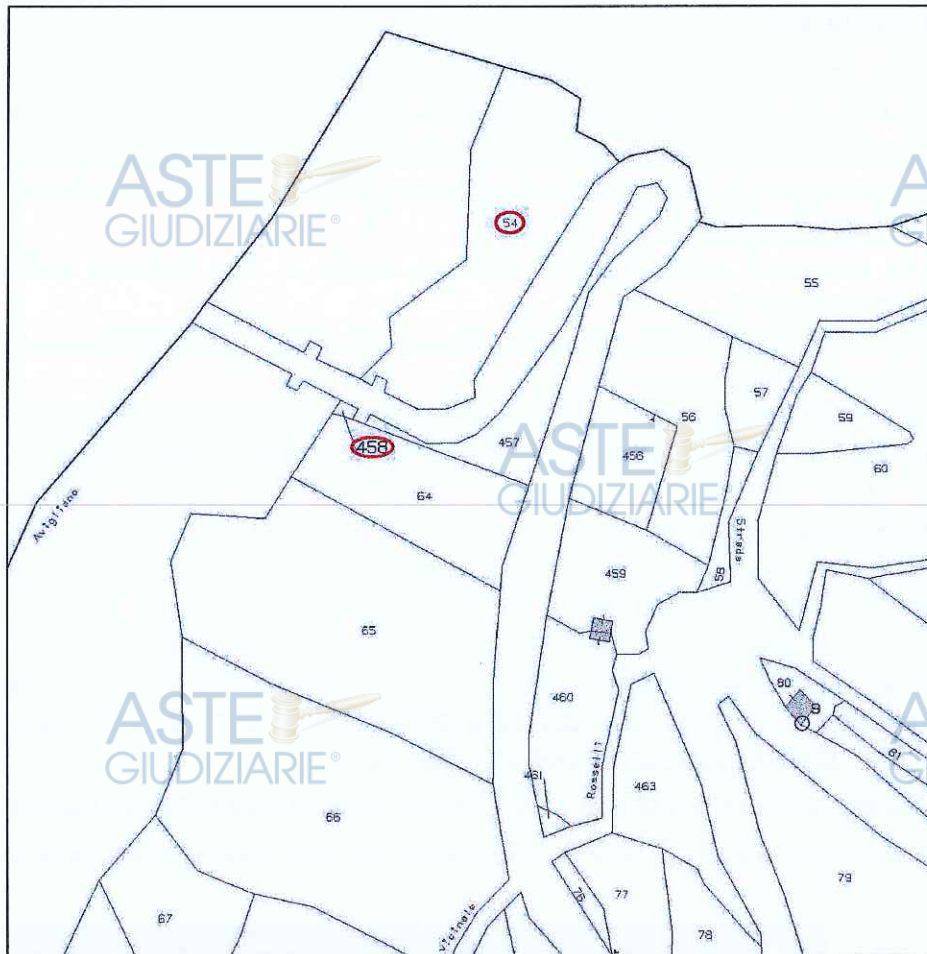
Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

**Vista satellitare**

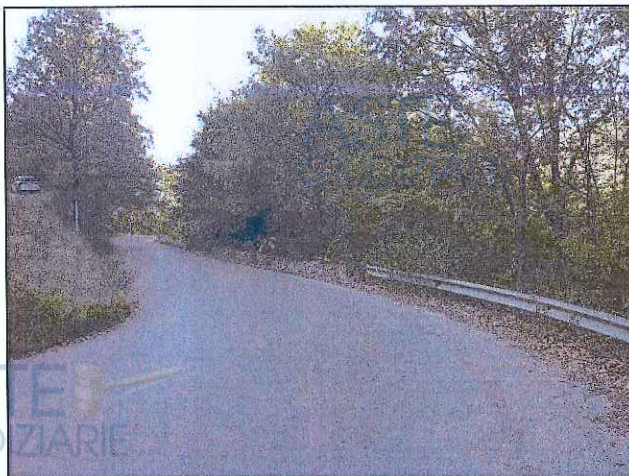




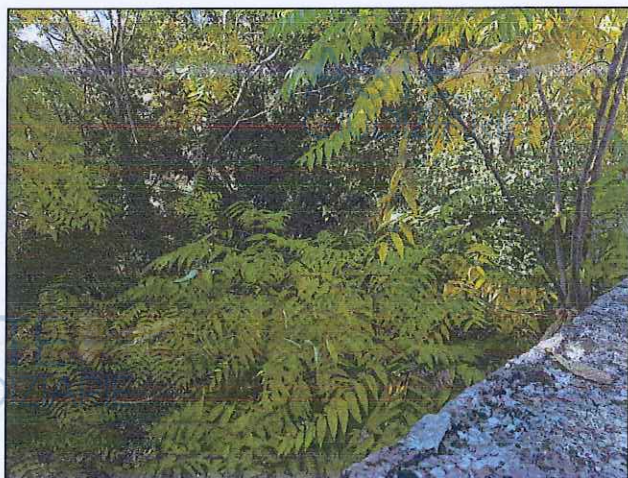
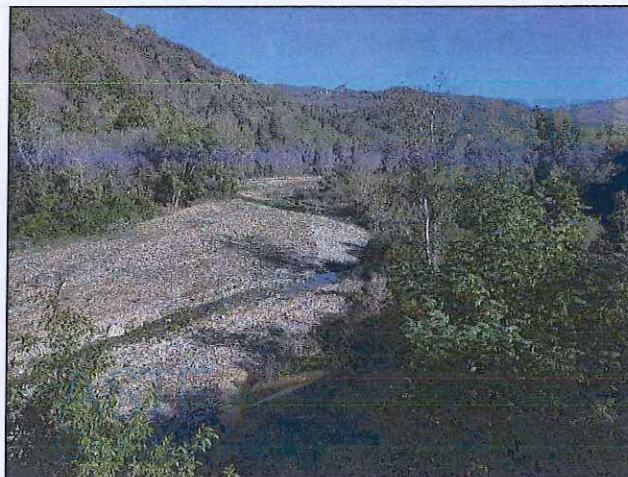
**Estratto di mappa catastale Comune di Ruoti**  
**Foglio 18 part. 54-458**



**Comune di Ruoti**  
**Foglio 18 part. 54-458**









**LOTTO N° 12**

- ❖ **Terreni** per i diritti di proprietà per la quota di 1/8, censiti in Catasto Terreni - **Comune di Ruoti - foglio 33 particelle 57-122.**

Trattasi di n. 2 appezzamenti di terreno, dell'estensione complessiva catastale di **mq. 3.788**, confinanti tra loro, situati nella zona agricola del Comune di Ruoti in Contrada Croce. I fondi sono ubicati a circa 4,5 km dal centro abitato di Ruoti e sono raggiungibili con mezzi meccanici percorrendo per circa 1 km la S.S. n. 7., per circa 1,6 km la strada vicinale Molinelli, per circa 0,8 km la strada vicinale Croce e per circa 1 km la strada vicinale Avriola.

Si evidenzia che tali fondi pur essendo facilmente raggiungibili, percorrendo l'adiacente strada vicinale, risultano inaccessibili ai mezzi meccanici in virtù della loro conformazione, essendo l'accesso consentito attraverso un passaggio a piedi di qualche metro.

Nella zona non sono presenti infrastrutture di servizio e non risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

Si presentano con una conformazione irregolare e giacitura mediamente acclive, con pendenza verso la strada vicinale, con i quali confina.

Ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie" e che, ai sensi del "Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Sele, la superficie della particella è classificata "Rutr5" e "Putr5", (vedasi allegato **"Certificato di destinazione urbanistica"**).

Allo stato attuale risultano incolti, con presenza di vegetazione spontanea e soprassuolo costituito da arbusti, cespugli ed alberi di vario genere.

Si segnala, sui predetti fondi, l'esistenza dei seguenti vincoli:

- D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. g. - terreni ricoperti da boschi;

- R.D.L. 1923 n. 3267 - Vincolo idrogeologico - Zona I.

Si precisa che i confini della particelle, costituente il lotto, non sono materializzati sul posto.

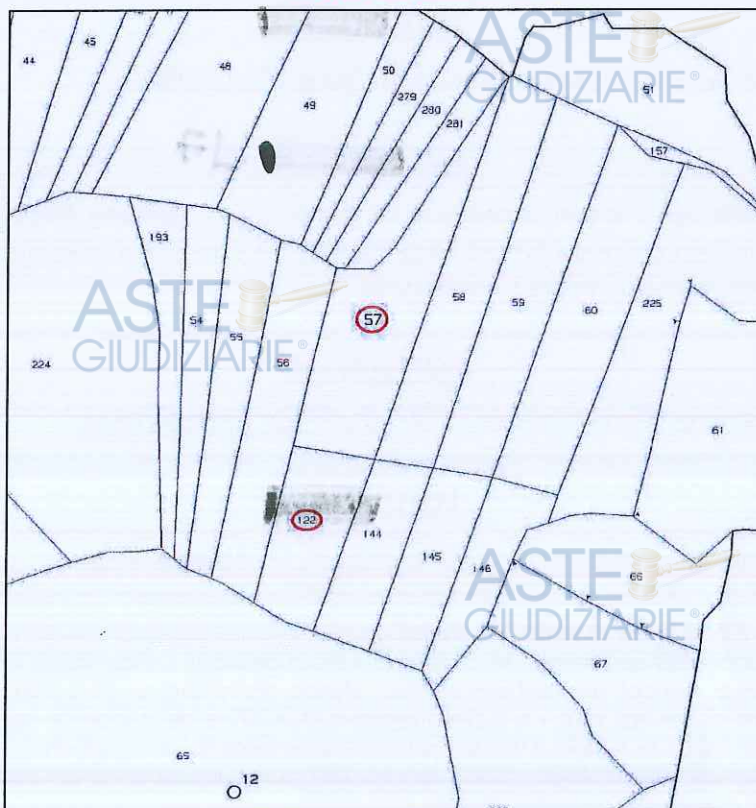
Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.



Vista satellitare



Estratto di mappa catastale Comune di Ruoti  
Foglio 33 part. 57-122





Comune di Ruoti  
Foglio 33 part. 57-122



**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;

**- RISPOSTA AL QUESITO n. 3: verifichi lo stato di possesso degli immobili.**

**LOTTO N° 15**

Alla data del sopralluogo l'immobile individuato al "lotto n° 15" è libero.

**LOTTO N° 16**

Alla data del sopralluogo l'immobile individuato al "lotto n° 16" è libero.

**LOTTO N° 17**

Alla data del sopralluogo i terreni individuati al "lotto n° 17" risultano liberi, ad eccezione del terreno contraddistinto in catasto al foglio 18 particella 266 che risulta coltivato in parte a vigneto, ma non è stato possibile indentificare il conduttore.

**LOTTO N° 18**

Alla data del sopralluogo i terreni individuati al "lotto n° 18" risultano liberi.

**LOTTO N° 19**

Alla data del sopralluogo i terreni individuati al "lotto n° 19" risultano liberi.

**QUESITO n. 4):** Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratto incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della previdente 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 similari (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;

**altresi 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;

**- RISPOSTA AL QUESITO n. 4: accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.**

**LOTTO N° 15**

**Non si segnalano** oneri e vincoli gravanti sul bene acquisito alla massa attiva fallimentare, a carico dell'acquirente quali:

- a) vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- b) vincoli di carattere storico, artistico, archeologico, etnografico, ecc.;
- c) vincoli culturali e paesaggistici, alberghieri, idrogeologici;
- d) altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) anche di natura condominiale;

Sul bene acquisito alla massa attiva fallimentare **non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali** (di superficie o di servitù pubbliche);

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e da indagini catastali è emerso che il bene acquisto alla massa attiva fallimentare **non è gravato da censo, livello o uso civico.** (Vedasi allegato "**Certificazione Usi Civici**").

Si precisa inoltre che il diritto sul bene immobile del fallito **è di proprietà.**

Il bene acquisito alla massa attiva fallimentare **non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile di un ente pubblico.**

**LOTTO N° 16**

**Non si segnalano** oneri e vincoli gravanti sul bene acquisito alla massa attiva fallimentare, a carico dell'acquirente quali:

- a) vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- b) vincoli di carattere storico, artistico, archeologico, etnografico, ecc.;
- c) vincoli culturali e paesaggistici, alberghieri, idrogeologici;
- d) altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) anche di natura condominiale;

Sul bene acquisito alla massa attiva fallimentare **non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali** (di superficie o di servitù pubbliche);

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e da indagini catastali è emerso che il bene acquisto alla massa attiva fallimentare **non è gravato da censo, livello o uso civico.** (Vedasi allegato "**Certificazione Usi Civici**").

Si precisa inoltre che il diritto sul bene immobile del fallito **è di proprietà.**

Il bene acquisito alla massa attiva fallimentare **non ricade su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile di un ente pubblico.**



### LOTTO N° 17

**Non si segnalano** oneri e vincoli gravanti sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare, a carico dell'acquirente quali:

- a) vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- b) vincoli di carattere storico, artistico, archeologico, etnografico, ecc.;
- c) altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) anche di natura condominiale;

Sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare è stata riscontrata l'esistenza dei seguenti vincoli:

- Terreni censiti in catasto terreni al foglio 18 particelle 266-269-391:
  - D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. g. - terreni ricoperti da boschi;
  - R.D.L. 1923 n. 3267 - Vincolo idrogeologico - Zona V.
- Terreni censiti in catasto terreni al foglio 24 particelle 159-160-161-162-163:
  - D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. g. - terreni ricoperti da boschi;
  - R.D.L. 1923 n. 3267 - Vincolo idrogeologico - Zona V;
  - Legge n. 353/2000 - Catasto incendi - D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, lett. g;

Sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare **non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali** (di superficie o di servitù pubbliche);

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e da indagini catastali è emerso che i beni acquisti alla massa attiva fallimentare **non sono gravati da censo, livello o uso civico.** (Vedasi allegato "**Certificazione Usi Civici**").

Si precisa inoltre che il diritto sui beni immobili del fallito **è di proprietà.**

I beni acquisiti alla massa attiva fallimentare **non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico.**

### LOTTO N° 18

**Non si segnalano** oneri e vincoli gravanti sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare, a carico dell'acquirente quali:

- d) vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- e) vincoli di carattere storico, artistico, archeologico, etnografico, ecc.;
- f) altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) anche di natura condominiale;

Sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare è stata riscontrata l'esistenza dei seguenti vincoli:

- Terreni censiti in catasto terreni al foglio 18 particelle 54-458:
- - D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. g. - terreni ricoperti da boschi;
- - D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. c. - fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acqua pubbliche e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m;
- - R.D.L. 1923 n. 3267 - Vincolo idrogeologico - Zona V.

Sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare **non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali** (di superficie o di servitù pubbliche);

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e da indagini catastali è emerso che i beni acquisti alla massa attiva fallimentare **non sono gravati da censo, livello o uso civico.** (Vedasi allegato "**Certificazione Usi Civici**").



Si precisa inoltre che il diritto sui beni immobili del fallito è di proprietà.

I beni acquisiti alla massa attiva fallimentare non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico.

**LOTTO N° 19**

Non si segnalano oneri e vincoli gravanti sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare, a carico dell'acquirente quali:

- g) vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- h) vincoli di carattere storico, artistico, archeologico, etnografico, ecc.;
- i) altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) anche di natura condominiale;

Sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare è stata riscontrata l'esistenza dei seguenti vincoli:

- Terreni censiti in catasto terreni al foglio 33 particelle 57-122;
- - D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. g. - terreni ricoperti da boschi;
- - R.D.L. 1923 n. 3267 - Vincolo idrogeologico - Zona I.

Sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche);

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e da indagini catastali è emerso che i beni acquistati alla massa attiva fallimentare non sono gravati da censo, livello o uso civico. (Vedasi allegato "**Certificazione Usi Civici**").

Si precisa inoltre che il diritto sui beni immobili del fallito è di proprietà.

I beni acquisiti alla massa attiva fallimentare non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico.

**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;

**- RISPOSTA AL QUESITO n. 5: oneri e vincoli che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.**

**LOTTO N° 15**

Si segnalano di seguito le formalità, gli oneri o vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1)

2)



3)

4)

Si se

risult

1)

2)

3)

4)

**LOTTO N° 17**

Si segnalano di seguito le formalità, gli oneri o vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1)

2)



3)

4)

**LOTTO N° 18**

Si segnalano di seguito le formalità, gli oneri o vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1)

2)

3)

4)

Si se  
risult

1)



**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 D.P.R. 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, D.P.R. 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;

**- RISPOSTA AL QUESITO n. 6: verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili.**

#### **LOTTO N° 15**

La costruzione del fabbricato, ove insiste il bene acquisito alla massa attiva fallimentare, è stata realizzata in data **anteriore al 01/09/1967**.

A seguito degli eventi sismici del novembre 1980, l'immobile è stato interessato da interventi di ristrutturazione ai sensi della ex Legge n. 219/81, autorizzati dal Comune di Ruoti con **Concessione Edilizia/Buono Contributo n. 569 del 18/08/1987**.

Dalla verifica degli elaborati grafici, allegati ai titoli edilizi, è stata accertata la conformità delle opere realizzate ai suddetti provvedimenti autorizzativi.

Per l'immobile suddetto non è stato possibile reperire il certificato di agibilità.

#### **LOTTO N° 16**

La costruzione del fabbricato, ove insiste il bene acquisito alla massa attiva fallimentare, è stata realizzata in data **anteriore al 01/09/1967**.

A seguito degli eventi sismici del novembre 1980, l'immobile è stato interessato da interventi di ristrutturazione ai sensi della ex Legge n. 219/81, autorizzati dal Comune di Ruoti con **Concessione Edilizia/Buono Contributo n. 569 del 18/08/1987**.

Dalla verifica degli elaborati grafici, allegati ai titoli edilizi, è stata accertata la conformità delle opere realizzate ai suddetti provvedimenti autorizzativi.

Per l'immobile suddetto non è stato possibile reperire il certificato di agibilità.

#### **LOTTO N° 17**

Trattandosi di terreni, quali beni acquisiti alla massa attiva fallimentare, non è necessario verificare la regolarità edilizia ed urbanistica.

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica dal quale risulta che:

- 1) i terreni censiti in Catasto Terreni al **foglio 18 particelle 266-269-391** e **foglio 24 particelle 159-160-161-162-163**, ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie".

#### **LOTTO N° 18**

Trattandosi di terreni, quali beni acquisiti alla massa attiva fallimentare, non è necessario verificare la regolarità edilizia ed urbanistica.

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica dal quale risulta che:

- 1) i terreni censiti in Catasto Terreni al **foglio 18 particelle 54-458**, ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie".



**LOTTO N° 12**

Trattandosi di terreni, quali beni acquisiti alla massa attiva fallimentare, non è necessario verificare la regolarità edilizia ed urbanistica.

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica dal quale risulta che:

- 1) i terreni censiti in Catasto Terreni al **foglio 33 particelle 57-122** ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie".

**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, OVI, 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;

**- RISPOSTA AL QUESITO n. 7: Determini il valore degli immobili.**

**LOTTO N° 13****Fabbricati**

Al fine di individuare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015, convertito nella Legge n. 132/2015, si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale del cespite acquisito alla massa attiva fallimentare.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comune sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Detta superficie è stata ragguagliata ai coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione d'uso dei vari ambienti.

La superficie complessiva viene arrotondata al mq. per difetto o per eccesso (D.P.R. n. 138/98).

Nel caso in esame sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% per la superficie lorda del locale commerciale;
- 50% per la superficie lorda dei locali accessori diretti comunicanti.

| Descrizione:<br>RUOTI - Via Appia n. 79<br>foglio 20 part. 45 sub. 17 | Superficie<br>lorda | Coefficiente di<br>ponderazione | Superficie<br>commerciale |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------|
|                                                                       | mq                  |                                 | mq                        |
| Locale vendita                                                        | 33,30               | 100%                            | 33,30                     |
| Locali accessori                                                      | 2,82                | 50%                             | 1,41                      |
| <b>Totale superficie commerciale</b>                                  |                     |                                 | <b>34,71</b>              |
| <b>Totale superficie commerciale arrotondata</b>                      |                     |                                 | <b>35,00</b>              |

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto idoneo adottare due procedimenti di stima basati, uno sulla stima sintetica e l'altro sulla stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

I parametri utilizzati per la stima sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 1° semestre anno 2019, ai quali sono stati applicati le opportune



aggiunte e detrazioni in relazione allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Da tali tabelle, per la zona urbana in questione (Zona "B1"), considerata la destinazione residenziale, per immobili con stato conservativo normale, si desumono i seguenti valori unitari di mercato e di locazione per superficie lorda commerciale:

- quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate – 1° semestre anno 2019- Zona "B1":

**Provincia: POTENZA - Comune: RUOTI**

**Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO - VIA APPIA - VIA ROMA -PIAZZA MARCONI**

**Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico**

**Destinazione: Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 230                   | 290 | L                | 0,7                            | 0,9 | L                |
| Negozi    | NORMALE            | 410                   | 610 | L                | 1,3                            | 2,1 | L                |

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, all'esposizione, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali il comune di ubicazione, la posizione rispetto al centro abitato, alle strade, alle aree industriali e commerciali, all'accessibilità, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore di mercato medio (**Vm**), ottenuto dalla media tra i due procedimenti di stima.

#### Stima sintetica

Valore di mercato unitario massimo per "negozi" in stato conservativo normale:

**€/mq. 610,00**

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso **mq. 35,00**

**V<sup>1</sup> = mq. 35,00 x €/mq. 610,00 = € 21.350,00**

#### Stima per capitalizzazione dei redditi

Valore di locazione unitario massimo per "negozi" in stato conservativo normale:

**€/mq. x mese 2,10**

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso **mq. 35,00**

Dal valore di locazione mensile per superficie lorda commerciale, si può determinare il reddito lordo annuo (**R**) o fitto annuo, realizzabile dalla concessione in uso dell'immobile:

**R = mq. 35,00 x €/mq x mese 2,10 = € 73,50 x 12 mesi = €/anno 882,00**

Noto il reddito lordo annuo (**R**), decurtato delle spese medie annue (**S**), è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile, applicando la seguente formula di capitalizzazione dei redditi:

**V =  $\frac{R - S}{r}$**  e sostituendo i valori con **R = 882,00**, **S = 40%** e **r = 0,025** (tasso di capitalizzazione) si ha:

**V<sup>2</sup> =  $\frac{€ 882,00 - (€ 882,00 \times 40\%)}{0,025}$  = € 21.168,00**



In definitiva il valore di mercato (**V<sub>m</sub>**) ottenuto dalla media dei valori relativi all'applicazione dei due procedimenti di stima è il seguente:

$$V_m = (V^1 + V^2)/2 = (\text{€ } 21.350,00 + \text{€ } 21.168,00)/2 = \text{€ } 21.259,00$$

Trattandosi di immobile non "Nuovo", (realizzato da oltre 50 anni), il suddetto valore viene ridotto di un coefficiente di degrado per vetustà pari al 30%.

$$V_m = \text{€ } 21.259,00 - (\text{€ } 21.259,00 \times 30\%) = \text{€ } 14.881,30$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta del bene, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e l'assenza di garanzia per vizi, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base d'asta} = \text{€ } 14.881,30 - (\text{€ } 14.881,30 \times 15\%) = \text{€ } 12.649,11$$

arrotondato **€ 13.000,00**

### **LOTTO N° 14**

#### **Fabbricati**

Al fine di individuare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015, convertito nella Legge n. 132/2015, si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale del cespite acquisito alla massa attiva fallimentare.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comune sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Detta superficie è stata ragguagliata ai coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione d'uso dei vari ambienti.

La superficie complessiva viene arrotondata al mq. per difetto o per eccesso (D.P.R. n. 138/98).

Nel caso in esame sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% per la superficie lorda del locale commerciale;

| Descrizione:<br>RUOTI - Via Appia n. 81<br>foglio 20 part. 45 sub. 19 | Superficie<br>lorda | Coefficiente di<br>ponderazione | Superficie<br>commerciale |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------|
|                                                                       | mq                  | %                               | mq                        |
| Locale vendita                                                        | 37,09               | 100%                            | 37,09                     |
| <b>Totale superficie commerciale</b>                                  |                     |                                 | <b>37,09</b>              |
| <b>Totale superficie commerciale arrotondata</b>                      |                     |                                 | <b>37,00</b>              |

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto idoneo adottare due procedimenti di stima basati, uno sulla stima sintetica e l'altro sulla stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

I parametri utilizzati per la stima sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 1° semestre anno 2019, ai quali sono stati applicati le opportune



aggiunte e detrazioni in relazione allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Da tali tabelle, per la zona urbana in questione (Zona "B1"), considerata la destinazione residenziale, per immobili con stato conservativo normale, si desumono i seguenti valori unitari di mercato e di locazione per superficie lorda commerciale:

- quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate – 1° semestre anno 2019- Zona "B1":

**Provincia: POTENZA - Comune: RUOTI**

**Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO - VIA APPIA - VIA ROMA -PIAZZA MARCONI**

**Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico**

**Destinazione: Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 230                   | 290 | L                | 0,7                            | 0,9 | L                |
| Negozi    | NORMALE            | 410                   | 610 | L                | 1,3                            | 2,1 | L                |

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, all'esposizione, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali il comune di ubicazione, la posizione rispetto al centro abitato, alle strade, alle aree industriali e commerciali, all'accessibilità, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore di mercato medio (**Vm**), ottenuto dalla media tra i due procedimenti di stima.

#### Stima sintetica

Valore di mercato unitario massimo per "negozi" in stato conservativo normale:

**€/mq. 610,00**

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto **mq. 37,00**

$$V^1 = \text{mq. } 37,00 \times \text{€/mq. } 610,00 = \text{€ } 22.570,00$$

#### Stima per capitalizzazione dei redditi

Valore di locazione unitario massimo per "negozi" in stato conservativo normale:

**€/mq. x mese 2,10**

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto **mq. 37,00**

Dal valore di locazione mensile per superficie lorda commerciale, si può determinare il reddito lordo annuo (**R**) o fitto annuo, realizzabile dalla concessione in uso dell'immobile:

$$R = \text{mq. } 37,00 \times \text{€/mq x mese } 2,10 = \text{€ } 77,70 \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 932,40$$

Noto il reddito lordo annuo (**R**), decurtato delle spese medie annue (**S**), è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile, applicando la seguente formula di capitalizzazione dei redditi:

$V = \frac{R - S}{r}$  e sostituendo i valori con **R= 882,00**, **S= 40%** e **r= 0,025** (tasso di capitalizzazione) si ha:

$$V^2 = \frac{\text{€ } 932,40 - (\text{€ } 932,40 \times 40\%)}{0,025} = \text{€ } 22.377,60$$



In definitiva il valore di mercato (**V<sub>m</sub>**) ottenuto dalla media dei valori relativi all'applicazione dei due procedimenti di stima è il seguente:

$$V_m = (V^1 + V^2)/2 = (\text{€ } 22.570,00 + \text{€ } 22.377,60)/2 = \text{€ } 22.473,80$$

Trattandosi di immobile non "Nuovo", (realizzato da oltre 50 anni), il suddetto valore viene ridotto di un coefficiente di degrado per vetustà pari al 30%.

$$V_m = \text{€ } 22.473,80 - (\text{€ } 22.473,80 \times 30\%) = \text{€ } 15.731,66$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta del bene, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e l'assenza di garanzia per vizi, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base d'asta} = \text{€ } 15.731,66 - (\text{€ } 15.731,66 \times 15\%) = \text{€ } 13.371,91$$

arrotondato **€ 13.500,00**

### **LOTTO N° 17**

#### **Terreni**

Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore di mercato valore si è fatto riferimento ai valori desunti dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli (OVA) della Provincia di Potenza -rilevazione anno 2018- pubblicati da Exeo Edizioni S.r.l., opportunamente rettificati con coefficienti correttivi connessi alle caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche dei terreni.

Dalla banca dati OVA relativa al Comune di Ruoti, si ricavano i seguenti valori agricoli per Ha:

| Qualità di coltura   | Cod Tabella | Min €/ha | Max €/ha |
|----------------------|-------------|----------|----------|
| Seminativo           | G942A       | 4.700    | 10.000   |
| Seminativo irriguo   | G942A       | 9.000    | 18.000   |
| Orto                 | G942A       | 9.000    | 20.000   |
| Orto irriguo         | G942A       | 13.000   | 28.000   |
| Frutteto             | G942C       | 6.000    | 16.000   |
| Vigneto              | G942B       | 16.000   | 32.500   |
| Uliveto              | G942D       | 5.000    | 13.000   |
| Pascolo              | G942F       | 1.400    | 2.500    |
| Bosco alto fusto     | G942E       | 4.500    | 8.000    |
| Bosco ceduo          | G942L       | 1.600    | 5.500    |
| Castagneto da frutto | G942D       | 3.600    | 9.000    |
| Incolto sterile      | G942F       | 600      | 1.000    |

I coefficienti correttivi applicati sono riportati nelle seguenti tabelle:



**Tabella G942B – Vigneto, vigneto D.O.C., vigneto uliveto e vigneto alto intelaiato - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura.**

|                        |      |                             |      |                    |      |
|------------------------|------|-----------------------------|------|--------------------|------|
| <b>Fertilità (a)</b>   |      | <b>Densità piante (b)</b>   |      | <b>Accesso (c)</b> |      |
| ottima                 | 1,00 | ordinaria                   | 1,00 | buono              | 1,00 |
| buona                  | 0,98 | irrazionale                 | 0,90 | sufficiente        | 0,98 |
| discreta               | 0,95 |                             |      | insufficiente      | 0,95 |
| <b>Esposizione (d)</b> |      | <b>Età (e)</b>              |      |                    |      |
| buona                  | 1,00 | 1/3 dall'impianto           | 1,00 |                    |      |
| normale                | 0,98 | tra 1/3 e 2/3 dall'impianto | 0,93 |                    |      |
| carente                | 0,95 | oltre 2/3 dall'impianto     | 0,85 |                    |      |

**Tabella G942F – Incolto sterile, pascolo. Tutti i Comuni ove è presente.**

|                           |      |                    |      |                       |      |
|---------------------------|------|--------------------|------|-----------------------|------|
| <b>Giacitura (a)</b>      |      | <b>Accesso (b)</b> |      | <b>Ubicazione (c)</b> |      |
| pianeggiante/poco acclive | 1,00 | buono              | 1,00 | eccellente            | 1,00 |
| molto acclive             | 0,80 | sufficiente        | 0,95 | normale               | 0,95 |
|                           |      | insufficiente      | 0,90 | cattiva               | 0,90 |

**Tabella G942L – Bosco alto. Tutti i Comuni.**

|                            |      |                       |      |                          |      |
|----------------------------|------|-----------------------|------|--------------------------|------|
| <b>Accesso (a)</b>         |      | <b>Ubicazione (b)</b> |      | <b>Età (c)</b>           |      |
| buono                      | 1,00 | eccellente            | 1,00 | 1/3 dal taglio           | 1,00 |
| sufficiente                | 0,95 | normale               | 0,95 | tra 1/3 e 2/3 dal taglio | 0,90 |
| insufficiente              | 0,90 | cattiva               | 0,90 | oltre 2/3 dal taglio     | 0,80 |
| <b>Qualità essenze (d)</b> |      | <b>Giacitura (e)</b>  |      |                          |      |
| ricercata                  | 1,00 | pianeggiante          | 1,00 |                          |      |
| ordinaria                  | 0,95 | acclive               | 0,95 |                          |      |
| scarsa                     | 0,90 | mediocre              | 0,90 |                          |      |

L'ordine di applicazione dei coefficienti correttivi è il seguente: (a x b x c x d x e x f).

Le specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche dei terreni oggetto di valutazione, sono le seguenti:

**Fertilità**

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).



### Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20% (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

### Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

normale – quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

### Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

### Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

Normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

Carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.



**Età (Piantagioni arboree)**

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

1/3 dal taglio – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;

tra 1/3 e 2/3 dal taglio – quando il soprassuolo ha un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;

oltre 2/3 dal taglio – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

**Qualità essenze**

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità ed incidenza percentuale delle piante presenti. Il parametro può essere gestito da tre livelli:

ricercata – quando più del 50% delle piante possono qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per zona);

ordinaria – quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limiti;

bassa – quando più del 50% delle piante possono qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona;

| Dati catastali                          | Qualità coltura attuale/praticabile | Superficie Ha (a) | Valore max per Ha (b) | Coeff. Correttivi (c)      | Valore (a <b>x</b> b <b>x</b> c) |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------------|
| Foglio 18 particella 266                | vigneto                             | 0.20.00           | € 32.500              | (0,98x1,00x0,98x0,98x0,93) | € 5.689,51                       |
| Foglio 18 particella 266                | bosco alto                          | 0.34.03           | € 8.000               | (0,95x1,00x0,90x0,90x0,90) | € 1.885,40                       |
| Foglio 18 particella 269                | bosco alto                          | 0.41.26           | € 8.000               | (0,95x1,00x0,90x0,90x0,90) | € 2.285,97                       |
| Foglio 18 particella 391                | inculto                             | 0.16.80           | € 1.000               | (1,00x1,00x1,00)           | € 168,00                         |
| Foglio 24 particella 160                | bosco alto                          | 0.03.62           | € 8.000               | (0,95x1,00x0,90x0,90x0,90) | € 200,56                         |
| Foglio 24 particella 161                | bosco alto                          | 0.03.20           | € 8.000               | (0,95x1,00x0,90x0,90x0,90) | € 177,29                         |
| <b>TOTALE VALORE DI MERCATO TERRENI</b> |                                     |                   |                       |                            | <b>€ 10.406,73</b>               |

|                                         |            |         |         |                            |                   |
|-----------------------------------------|------------|---------|---------|----------------------------|-------------------|
| Foglio 24 particella 159                | bosco alto | 0.07.50 | € 8.000 | (0,95x1,00x0,90x0,90x0,90) | € 415,53          |
| Foglio 24 particella 162                | bosco alto | 0.02.40 | € 8.000 | (0,95x1,00x0,90x0,90x0,90) | € 132,97          |
| Foglio 24 particella 163                | bosco alto | 0.57.16 | € 8.000 | (0,95x1,00x0,90x0,90x0,90) | € 3.166,89        |
| <b>TOTALE VALORE DI MERCATO TERRENI</b> |            |         |         |                            | <b>€ 3.715,39</b> |

**Adeguamenti e correzioni di stima** (particelle 159-162-163)

- Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota degli immobili in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 557,31

$$V_m = € 3.715,39 - € 557,31 = € 3.158,08$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei beni, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la differenza tra oneri tributari su base catastale



e reale e l'assenza di garanzia per vizi, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

**Prezzo base d'asta = € 10.406,73 - (€ 10.406,73 x 15%) = € 8.845,72**

**Prezzo base d'asta = € 3.158,08 - (€ 3.158,08 x 15%) = € 2.684,37**

- Considerato che i terreni, censiti in Catasto Terreni al **foglio 24 particelle 159-162-163**, sono stati acquisiti alla massa attiva fallimentare per una quota indivisa, si è proceduto alla valutazione della sola **quota acquisita pari a 1/3**.

**Prezzo base d'asta quota acquisita = € 2.684,37 x 1/3 = € 894,79**

**Prezzo complessivo a base d'asta = (€ 8.845,72 + € 894,79) = € 9.740,51**

arrotondato **€ 10.000,00**

### LOTTO N° 18

#### Terreni

Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore di mercato valore si è fatto riferimento ai valori desunti dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli (OVA) della Provincia di Potenza -rilevazione anno 2018- pubblicati da Exeo Edizioni S.r.l., opportunamente rettificati con coefficienti correttivi connessi alle caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche dei terreni.

Dalla banca dati OVA relativa al Comune di Ruoti, si ricavano i seguenti valori agricoli per Ha:

| Qualità di coltura   | Cod Tabella | Min €/ha | Max €/ha |
|----------------------|-------------|----------|----------|
| Seminativo           | G942A       | 4.700    | 10.000   |
| Seminativo irriguo   | G942A       | 9.000    | 18.000   |
| Orto                 | G942A       | 9.000    | 20.000   |
| Orto irriguo         | G942A       | 13.000   | 28.000   |
| Frutteto             | G942C       | 6.000    | 16.000   |
| Vigneto              | G942B       | 16.000   | 32.500   |
| Uliveto              | G942D       | 5.000    | 13.000   |
| Pascolo              | G942F       | 1.400    | 2.500    |
| Bosco alto fusto     | G942E       | 4.500    | 8.000    |
| Bosco ceduo          | G942L       | 1.600    | 5.500    |
| Castagneto da frutto | G942D       | 3.600    | 9.000    |
| Incolto sterile      | G942F       | 600      | 1.000    |

I coefficienti correttivi applicati sono riportati nelle seguenti tabelle:



Tabella G942L – Bosco alto. Tutti i Comuni.

| Accesso (a)         |      | Ubicazione (b) |      | Età (c)                  |      |
|---------------------|------|----------------|------|--------------------------|------|
| buono               | 1,00 | eccellente     | 1,00 | 1/3 dal taglio           | 1,00 |
| sufficiente         | 0,95 | normale        | 0,95 | tra 1/3 e 2/3 dal taglio | 0,90 |
| insufficiente       | 0,90 | cattiva        | 0,90 | oltre 2/3 dal taglio     | 0,80 |
| Qualità essenze (d) |      | Giacitura (e)  |      |                          |      |
| ricercata           | 1,00 | pianeggiante   | 1,00 |                          |      |
| ordinaria           | 0,95 | acclive        | 0,95 |                          |      |
| scarsa              | 0,90 | mediocre       | 0,90 |                          |      |

L'ordine di applicazione dei coefficienti correttivi è il seguente: (a x b x c x d x e x f).

Le specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche dei terreni oggetto di valutazione, sono le seguenti:

#### **Giacitura**

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20% (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

#### **Accesso**

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

#### **Ubicazione**

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

Normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

Carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.



### Età (Piantagioni arboree)

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

1/3 dal taglio – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;

tra 1/3 e 2/3 dal taglio – quando il soprassuolo ha un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;

oltre 2/3 dal taglio – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

### Qualità essenze

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità ed incidenza percentuale delle piante presenti. Il parametro può essere gestito da tre livelli:

ricercata – quando più del 50% delle piante possono qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per zona);

ordinaria – quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limiti;

bassa – quando più del 50% delle piante possono qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona;

| Dati catastali                          | Qualità coltura attuale/praticabile | Superficie Ha (a) | Valore max per Ha (b) | Coeff. Correttivi (c)      | Valore (a <b>x</b> b <b>x</b> c) |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------------|
| Foglio 18 particella 54                 | bosco alto                          | 0.25.54           | € 8.000               | (0,95x1,00x0,90x0,90x0,90) | € 1.415,02                       |
| Foglio 18 particella 458                | bosco alto                          | 0.00.24           | € 8.000               | (0,95x1,00x0,90x0,90x0,90) | € 13,30                          |
| <b>TOTALE VALORE DI MERCATO TERRENI</b> |                                     |                   |                       |                            | <b>€ 1.428,32</b>                |

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei beni, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e l'assenza di garanzia per vizi, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

**Prezzo base d'asta = € 1.428,32 - (€ 1.428,32 x 15%) = € 1.214,07**

arrotondato **€ 1.200,00**

**LOTTO N° 19**

### Terreni

Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore di mercato valore si è fatto riferimento ai valori desunti dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli (OVA) della Provincia di Potenza -rilevazione anno 2018- pubblicati da Exeo Edizioni S.r.l., opportunamente rettificati con coefficienti correttivi connessi alle caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche dei terreni.

Dalla banca dati OVA relativa al Comune di Ruoti, si ricavano i seguenti valori agricoli per Ha:



| Qualità di coltura   | Cod Tabella | Min €/ha | Max €/ha |
|----------------------|-------------|----------|----------|
| Seminativo           | G942A       | 4.700    | 10.000   |
| Seminativo irriguo   | G942A       | 9.000    | 18.000   |
| Orto                 | G942A       | 9.000    | 20.000   |
| Orto irriguo         | G942A       | 13.000   | 28.000   |
| Frutteto             | G942C       | 6.000    | 16.000   |
| Vigneto              | G942B       | 16.000   | 32.500   |
| Uliveto              | G942D       | 5.000    | 13.000   |
| Pascolo              | G942F       | 1.400    | 2.500    |
| Bosco alto fusto     | G942E       | 4.500    | 8.000    |
| Bosco ceduo          | G942L       | 1.600    | 5.500    |
| Castagneto da frutto | G942D       | 3.600    | 9.000    |
| Incolto sterile      | G942F       | 600      | 1.000    |

I coefficienti correttivi applicati sono riportati nelle seguenti tabelle:

| Tabella G942L – Bosco alto. Tutti i Comuni. |      |                |      |                          |      |
|---------------------------------------------|------|----------------|------|--------------------------|------|
| Accesso (a)                                 |      | Ubicazione (b) |      | Età (c)                  |      |
| buono                                       | 1,00 | eccellente     | 1,00 | 1/3 dal taglio           | 1,00 |
| sufficiente                                 | 0,95 | normale        | 0,95 | tra 1/3 e 2/3 dal taglio | 0,90 |
| insufficiente                               | 0,90 | cattiva        | 0,90 | oltre 2/3 dal taglio     | 0,80 |
| Qualità essenze (d)                         |      | Giacitura (e)  |      |                          |      |
| ricercata                                   | 1,00 | pianeggiante   | 1,00 |                          |      |
| ordinaria                                   | 0,95 | acclive        | 0,95 |                          |      |
| scarsa                                      | 0,90 | mediocre       | 0,90 |                          |      |

L'ordine di applicazione dei coefficienti correttivi è il seguente:  $(a \times b \times c \times d \times e \times f)$ .

Le specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche dei terreni oggetto di valutazione, sono le seguenti:

#### **Giacitura**

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20% (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

#### **Accesso**

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.



Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

#### **Ubicazione**

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

Normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

Carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

#### **Età (Piantagioni arboree)**

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

1/3 dal taglio – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;

tra 1/3 e 2/3 dal taglio – quando il soprassuolo ha un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;

oltre 2/3 dal taglio – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

#### **Qualità essenze**

Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità ed incidenza percentuale delle piante presenti. Il parametro può essere gestito da tre livelli:

ricercata – quando più del 50% delle piante possono qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per zona);

ordinaria – quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limiti;

bassa – quando più del 50% delle piante possono qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona;

| Dati catastali                          | Qualità coltura attuale/praticabile | Superficie Ha (a) | Valore max per Ha (b) | Coeff. Correttivi (c)      | Valore (a <b>x</b> b <b>x</b> c) |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------------|
| Foglio 33 particella 57                 | bosco alto                          | 0.24.93           | € 8.000               | (0,90x1,00x0,90x0,90x0,95) | € 1.381.22                       |
| Foglio 33 particella 122                | bosco alto                          | 0.12.95           | € 8.000               | (0,90x1,00x0,90x0,90x0,95) | € 717,48                         |
| <b>TOTALE VALORE DI MERCATO TERRENI</b> |                                     |                   |                       |                            | <b>€ 2.098,70</b>                |



**Adeguamenti e correzioni di stima**

- Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota degli immobili in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 314,81

$$Vm = € 2.098,70 - € 314,81 = € 1.783,90$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei beni, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e l'assenza di garanzia per vizi, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base d'asta} = € 1.783,90 - (€ 1.783,90 \times 15\%) = € 1.516,31$$

- Considerato che i terreni, censiti in Catasto Terreni al  foglio 33 particelle 57-122, sono stati acquisiti alla massa attiva fallimentare per una quota indivisa, si è proceduto alla valutazione della sola quota acquisita pari a 1/8.

$$\text{Prezzo base d'asta quota acquisita} = € 1.516,31 \times 1/8 = € 189,54$$

arrotondato € 200,00

**QUESITO n. 8):** *Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vademecum), consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc.) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti, a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc.);*

**- RISPOSTA AL QUESITO n. 8: predisponga lo schema riepilogativo dei lotti formati.**

**LOTTO N° 15**

Per il "lotto n. 15" è stato predisposto il seguente schema riepilogativo contenente la descrizione finale dell'immobile.

|                             |                                                                                                   |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DIRITTO REALE</b>        | Intera proprietà (1/1).                                                                           |
| <b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b> | Locale commerciale ubicato nel Comune di Ruoti in Via Appia n. 79, piano terra.                   |
| <b>CONFINI</b>              | Nord: Vico Ortolizio;<br>Est: particella 45 sub. 19;<br>Sud: Via Appia;<br>Ovest: Vico Ortolizio; |



|                                |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATI CATASTALI</b>          | E' censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ruoti al foglio 20 particella 45 sub. 17, piano terra, cat. C/1, classe 6, consistenza 27 mq, rendita euro 264,94.                                                                                   |
| <b>STATO DI POSSESSO</b>       | Libero.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>CONFORMITA' URBANISTICA</b> | - Costruzione realizzata in data antecedente al 01/09/1967.<br>- Rilasciato Buono Contributo n. 569 in data 18/08/1987, ai sensi della ex legge n. 219/81, per la ristrutturazione dell'immobile danneggiato dagli eventi sismici.                   |
| <b>TITOLO DI PROVENIENZA</b>   | L'immobile è pervenuto al fallito <b>[REDACTED]</b> nato a <b>[REDACTED]</b> in forza di atto di compravendita a rogito notaio <b>[REDACTED]</b> del 09/01/1949, rep. <b>[REDACTED]</b> trascritto a Potenza il 01/02/1949, ai nr. <b>[REDACTED]</b> |
| <b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>  | <b>€ 13.000,00 (diconsi euro tredicimila/00)</b>                                                                                                                                                                                                     |



**LOTTO N° 16**

Per il "lotto n. 16" è stato predisposto il seguente schema riepilogativo contenente la descrizione finale dell'immobile.

|                                |                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DIRITTO REALE</b>           | Intera proprietà (1/1).                                                                                                                                                                                                            |
| <b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>    | Locale commerciale ubicato nel Comune di Ruoti in Via Appia n. 81, piano terra.                                                                                                                                                    |
| <b>CONFINI</b>                 | Nord: Vico Ortolizio;<br>Est: scala condominiale;<br>Sud: Via Appia;<br>Ovest: particella 45 sub. 17;                                                                                                                              |
| <b>DATI CATASTALI</b>          | E' censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ruoti al foglio 20 particella 45 sub. 19, piano terra, cat. C/1, classe 6, consistenza 30 mq, rendita euro 294,38.                                                                 |
| <b>STATO DI POSSESSO</b>       | Libero.                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>CONFORMITA' URBANISTICA</b> | - Costruzione realizzata in data antecedente al 01/09/1967.<br>- Rilasciato Buono Contributo n. 569 in data 18/08/1987, ai sensi della ex legge n. 219/81, per la ristrutturazione dell'immobile danneggiato dagli eventi sismici. |
| <b>TITOLO DI PROVENIENZA</b>   | L'immobile è pervenuto al fallito [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fin forza di atto di compravendita a rogito notaio Giuliani del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto a Potenza il 01/02/1949, ai nn. [REDACTED]             |
| <b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>  | <b>€ 13.500,00 (diconsi euro tredicimilacinquecento/00)</b>                                                                                                                                                                        |



**LOTTO N° 17**

Per il "lotto n. 17" è stato predisposto il seguente schema riepilogativo contenente la descrizione finale degli immobili.

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DIRITTO REALE</b>        | <u>Intera proprietà (1/1)</u><br>- Terreni censiti in Catasto Terreni al foglio 18 particelle 266-269-391;<br>- Terreni censiti in Catasto Terreni al foglio 24 particelle 160-161;<br><u>Proprietà per la quota di 1/3</u><br>- Terreni censiti in Catasto Terreni al foglio 24 particelle 159-162-163                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b> | - Terreno incolto con presenza di vegetazione spontanea e soprassuolo costituito da arbusti, cespugli ed alberi di vario genere (foglio 18 particella 391);<br>- Terreno coltivato a vigneto per circa 2.000 mq. e restante parte incolta con presenza di vegetazione spontanea e soprassuolo costituito da arbusti, cespugli ed alberi di vario genere (foglio 18 particella 266);<br>- Terreno incolto con soprassuolo costituito da alberi di vario genere (foglio 18 particella 269);<br>- Terreni incolti con presenza di vegetazione spontanea e soprassuolo costituito da arbusti, cespugli ed alberi di vario genere (foglio 24 particelle 159-160-161-162-163);                                                                                                                                                                                 |
| <b>CONFINI</b>              | <u>Foglio 18 particella 266</u><br>Nord: particella 265;<br>Est: particelle 267-291;<br>Sud: particella 269;<br>Ovest: particella 300;<br><u>Foglio 18 particella 269</u><br>Nord: particella 266;<br>Est: particella 70;<br>Sud: particella 333-strada comunale;<br>Ovest: particelle 324-328-332;<br><u>Foglio 18 particella 391</u><br>Nord: particella 265;<br>Est: particella 382;<br>Sud: particella 271;<br>Ovest: particelle 265-266;<br><u>Foglio 24 particella 159</u><br>Nord: particella 160-strada comunale;<br>Est: particella 163;<br>Sud: particella 163;<br>Ovest: strada comunale;<br><u>Foglio 24 particella 160</u><br>Nord: strada comunale;<br>Est: particella 159;<br>Sud: particella 163;<br>Ovest: particella 161;<br><u>Foglio 24 particella 161</u><br>Nord: strada comunale;<br>Est: particella 160;<br>Sud: particella 163; |



|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p>Ovest: particella 163;<br/> <u>Foglio 24 particella 162</u><br/> Nord: strada comunale;<br/> Est: particella 291;<br/> Sud: particella 163;<br/> Ovest: particella 163;<br/> <u>Foglio 24 particella 163</u><br/> Nord: particelle 159-160-161-162;<br/> Est: particella 291;<br/> Sud: particelle 158-164<br/> Ovest: strada comunale;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                | <p>Sono censiti nel <u>Catasto Terreni</u> del Comune di Ruoti come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>foglio 18 particella 266</u>, qual. vigneto, classe 4, sup. 54 are 3 ca, R.D. euro 12,56, R.A. euro 18,14;</li> <li>▪ <u>foglio 18 particella 269</u>, qual. bosco alto, classe 3, sup. 41 are 26 ca, R.D. euro 2,34, R.A. euro 0,21;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>DATI CATASTALI</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>foglio 18 particella 391</u>, qual. incolto produttivo, classe U, sup. 16 are 80 ca, R.D. euro 0,69, R.A. euro 0,35;</li> <li>▪ <u>foglio 24 particella 159</u>, qual. vigneto, classe 4, sup. 7 are 50 ca, R.D. euro 1,74, R.A. euro 2,52;</li> <li>▪ <u>foglio 24 particella 160</u>, qual. vigneto, classe 4, sup. 3 are 62 ca, R.D. euro 0,84, R.A. euro 1,22;</li> <li>▪ <u>foglio 24 particella 161</u>, qual. seminativo, classe 4, sup. 3 are 20 ca, R.D. euro 0,30, R.A. euro 0,33;</li> <li>▪ <u>foglio 24 particella 162</u>, qual. incolto sterile, classe U, sup. 2 are 40 ca, R.D. euro 0,00, R.A. euro 0,00;</li> <li>▪ <u>foglio 24 particella 163</u>, qual. pascolo cespugliato, classe 4, sup. 57 are 16 ca, R.D. euro 2,66, R.A. euro 1,18;</li> </ul>                                                                                                                             |
| <b>STATO DI POSSESSO</b>       | <p>Liberi, ad eccezione del terreno contraddistinto in catasto al foglio 21 particella 266 che risulta coltivato in parte a vigneto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>CONFORMITA' URBANISTICA</b> | <p>- I terreni censiti in Catasto Terreni al <u>foglio 18 particelle 266-269-391</u>, ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie";<br/> Si segnalano i seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. g. - terreni ricoperti da boschi;</li> <li>- R.D.L. 1923 n. 3267 - Vincolo idrogeologico - Zona V;</li> </ul> <p>- I terreni censiti in Catasto Terreni al <u>foglio 24 particelle 159-160-161-162-163</u>, ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E, per l'intera superficie";<br/> Si segnalano i seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. g. - terreni ricoperti da boschi;</li> <li>- R.D.L. 1923 n. 3267 - Vincolo idrogeologico - Zona V;</li> <li>- Legge n. 353/2000 - Catasto incendi - D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, lett. g;</li> </ul> |
| <b>TITOLO DI PROVENIENZA</b>   | <p><u>Foglio 18 particelle 266-391</u><br/> Gli immobili sono pervenuti al fallito [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Perri Pedio del 01/03/1964, rep. n. [REDACTED] trascritto a Potenza il 09/03/1964, ai nn. 6067/297028.<br/> <u>Foglio 18 particella 269</u><br/> <u>Foglio 24 particelle 160-161</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>Gli immobili sono pervenuti al fallito [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Claps del 16/08/1971, rep. n. [REDACTED] trascritto a Potenza il 08/09/1971, ai nn. 17984/16899.</p> <p><u>Foglio 24 particelle 159-162-163</u></p> <p>Gli immobili sono pervenuti al fallito [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/3, dal padre [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto a Potenza il 02/08/1948, ai nn. [REDACTED]</p> |
| <b>PREZZO BASE DI VENDITA</b> | <b>€ 10.000,00 (diconsi euro diecimila/00)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



**LOTTO N° 18**

Per il "lotto n. 18" è stato predisposto il seguente schema riepilogativo contenente la descrizione finale degli immobili.

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DIRITTO REALE</b>           | Intera proprietà (1/1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>    | Terreni incolti con soprassuolo costituito da alberi di vario genere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>CONFINI</b>                 | <u>Foglio 18 particella 54</u><br>Nord: foglio 9 particella 72;<br>Est: strada statale n. 7;<br>Sud: strada statale n. 7;<br>Ovest: fiumara di Ruoti;<br><u>Foglio 18 particella 458</u><br>Nord: particella 54;<br>Est: particella 457;<br>Sud: particella 64;<br>Ovest: fiumara di Ruoti;                                                                                                                                                                                                          |
| <b>DATI CATASTALI</b>          | Sono censiti nel <u>Catasto Terreni</u> del Comune di Ruoti come segue:<br>▪ <u>foglio 18 particella 54</u> , qual. seminativo, classe 4, sup. 25 are 50 ca, R.D. euro 2,37, R.A. euro 2,63;<br>▪ <u>foglio 18 particella 458</u> , qual. seminativo, classe 4, sup. 24 ca, R.D. euro 0,02, R.A. euro 0,02;                                                                                                                                                                                          |
| <b>STATO DI POSSESSO</b>       | Liberi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>CONFORMITA' URBANISTICA</b> | Ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E", per l'intera superficie.<br>Si segnalano i seguenti vincoli:<br>- <u>D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. g. - terreni ricoperti da boschi;</u><br>- <u>D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. c. - fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m;</u><br>- <u>R.D.L. 1923 n. 3267 - Vincolo idrogeologico - Zona V.</u> |
| <b>TITOLO DI PROVENIENZA</b>   | Gli immobili sono pervenuti al fallito [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per l'intera proprietà, in forza di atto di [REDACTED] vendita a rogito notaio Claps del 08/11/1959, rep. n. [REDACTED] trascritto a Potenza il 11/11/1959 ai nn. [REDACTED].                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>  | <b>€ 1.200,00 (diconsi euro milleduecento/00)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



**LOTTO N° 19**

Per il "lotto n. 19" è stato predisposto il seguente schema riepilogativo contenente la descrizione finale degli immobili.

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DIRITTO REALE</b>           | Proprietà per la quota di 1/8.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>    | Terreni incolti con presenza di vegetazione spontanea e soprassuolo costituito da arbusti, cespugli ed alberi di vario genere.                                                                                                                                                                                              |
| <b>CONFINI</b>                 | <u>Foglio 33 particella 57</u><br>Nord: particella 281-strada comunale;<br>Est: particella 58;<br>Sud: particella 122;<br>Ovest: particelle 281-56;<br><u>Foglio 33 particella 122</u><br>Nord: particella 57;<br>Est: particella 144;<br>Sud: particella 66;<br>Ovest: particella 56;                                      |
| <b>DATI CATASTALI</b>          | Sono censiti nel <u>Catasto Terreni</u> del Comune di Ruoti come segue:<br>▪ <u>foglio 33 particella 57</u> , qual. seminativo, classe 4, sup. 24 are 93 ca, R.D. euro 2,32, R.A. euro 2,58;<br>▪ <u>foglio 33 particella 122</u> , qual. pascolo cespugliato, classe 1, sup. 12 are 95 ca, R.D. euro 0,60, R.A. euro 0,27; |
| <b>STATO DI POSSESSO</b>       | Liberi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>CONFORMITA' URBANISTICA</b> | Ricadono urbanisticamente in "Ambito Extraurbano - Zona E", per l'intera superficie.<br>Si segnalano i seguenti vincoli:<br>- <u>D.Lgs n. 42/2004 - Beni paesaggistici - lett. g. - terreni ricoperti da boschi;</u><br>- <u>R.D.L. 1923 n. 3267 - Vincolo idrogeologico - Zona I.</u>                                      |
| <b>TITOLO DI PROVENIENZA</b>   | Gli immobili sono pervenuti al fallito [REDACTED] nato a Ruoti il [REDACTED] per i diritti di 1/8, dal padre [REDACTED] in forza di successione legittima apertasi in data 07/11/2007 den. succ. [REDACTED], registrata ad Avigliano.                                                                                       |
| <b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>  | <b>€ 200,00 (diconsi euro duecento/00)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



**QUESITO n. 9): Rediga l'attestazione di prestazione energetica (APE) con riguardo agli eventuali edifici acquisiti dalla Curatela;**

**- RISPOSTA AL QUESITO n. 9: rediga l'attestazione di prestazione energetica (APE).**

Per tutti gli immobili componenti ciascun lotto è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (APE), ad eccezione degli immobili (depositi, magazzini, autorimesse, locali sottotetto, ecc.) esclusi dall'obbligo di certificazione energetica.

Il sottoscritto ritiene, con la relazione di cui sopra, di aver assolto fedelmente all'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario.

**Elenco allegati:**

- 1) Copia decreto di nomina;
- 2) Visure catastali attuali;
- 3) Visura catastale per soggetto;
- 4) Estratti di mappa catastale - planimetrie catastali;
- 5) Piante dello stato attuale;
- 6) Fotografie dello stato dei luoghi;
- 7) Verbal di accesso;
- 8) Certificazione usi civici;
- 9) Certificazioni riguardanti la regolarizzazione dell'immobile;
- 10) Certificato di destinazione urbanistica;
- 11) Copia delle concessioni o licenze edilizie;
- 12) Copia di stralci di programmi di fabbricazione, piani regolatori o di regolamenti edilizi;
- 13) Pubblicazioni OMI;
- 14) Valori Agricoli (OVA) della Provincia di Potenza -anno 2018- pubblicati da Exeo Edizioni S.r.l.;
- 15) Schema riepilogativo dei lotti;
- 16) Attestati di prestazione energetica;

Pietragalla, lì 9 dicembre 2019

IL CT.U.

Geom. Giuseppe CILLIS

