



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTI

Giudice Delegato Dott.ssa Angela ALBORINO



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA



“LOTTI N. 1-2-3-4”



PROCEDURA FALLIMENTARE R.F. N° 44/2000



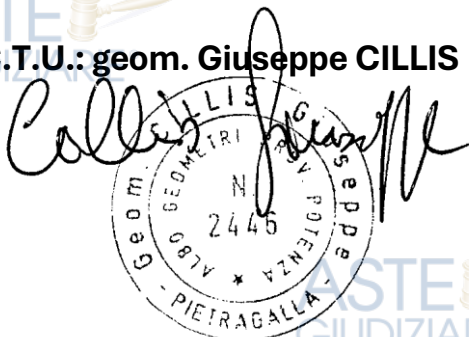
FALLIMENTO



“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”



C.T.U.: geom. Giuseppe CILLIS



**TRIBUNALE FALLIMENTARE
DI POTENZA**

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Angela ALBORINO

Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedura Fallimentare R.F. n° 44/2000

FALLIMENTO "XXXXXXXXXXXXXXXXXX"

- PREMESSA

Con decreto di nomina emesso in data 09.02.2023, l'Ill.mo Giudice **Dott.ssa Angela ALBORINO** 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;

- IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO

LOTTO N° 1

- 1) **Locale commerciale** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 47 particella 553 sub. 1**, categoria C/1, classe 4, consistenza 52 mq, rendita € 451,18, confinante a nord, a sud, a ovest con Via Mazzini, a est con particella 553 sub. 2. Si segnala **la non 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° 2

- 1) **Locale deposito/garage** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 47 particella 553 sub. 5**, categoria C/2, classe 6, consistenza 35 mq, rendita € 115,69, confinante a nord, a sud, a ovest con Via Mazzini, a est con particella 553 sub. 6. 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° 3

- 1) **Locale deposito/garage** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 47 particella 553 sub. 6**, categoria C/2, classe 6, consistenza 34 mq, rendita € 112,38, confinante a nord, a sud, a ovest con Via Mazzini, a est con particella 553 sub. 5. 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° 4

- 1) **Abitazione** per l'intera proprietà (1/1), censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Potenza - foglio 47 particella 553 sub. 11**, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita € 440,28, confinante a nord, a sud, a ovest con Via Mazzini, a est con particella 443. 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.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO

Il sottoscritto, accettando l'incarico conferitogli, dava corso alle attività peritali il giorno 23-09-2023, effettuando l'accesso presso le unità immobiliari, alla presenza del Curatore.

Venivano quindi ispezionate le suddette unità prendendo atto della loro consistenza ed effettuando rilievi metrici e fotografici.

In sede di sopralluogo il sig. XXXXXXXXXXXX, in qualità di occupante dell'immobile individuato al **"Lotto n° 4"**, dichiara di occupare lo stesso in assenza di titolo, non versando alcunché alla procedura.

LOTTO N° 1

Trattasi di locale commerciale allo **stato grezzo** ubicato nel Comune di Potenza in Via Mazzini n. 47, collocato al piano terra di un edificio condominiale elevato su sei livelli fuori terra, di cui il piano secondo sottostrada destinato ad uso deposito/garage, il piano primo sottostrada destinato a civile abitazione, il piano terra destinato ad attività commerciali, il piano primo, secondo e terzo destinati a civile abitazione, costituito da n. 4 unità abitative, n. 2 locali commerciali e n. 2 depositi/garage.

L'immobile è situato in posizione centrale in prossimità del centro storico di Potenza, 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. 57,03**, con un'altezza utile interna di ml. 3,00, ed è composto da n. 3 vani, di seguito descritti:

- locale commerciale, superficie netta mq. 54,41;
- antibagno, superficie netta mq. 1,34;
- bagno, superficie netta mq. 1,28;

- balcone, superficie netta mq. 5,28

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 66,00 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.
- 25% per la superficie del balcone;

L'interno del locale si presenta allo stato grezzo, privo di intonaci, impianti, pavimentazioni e finiture.

All'interno del locale sono installati infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera.

L'ingresso del locale è dotato di chiusura con serranda in lamiera zincata ad azionamento elettrico.

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, copertura in parte del tipo a falde inclinate, con tegole in cemento, e in parte a terrazzo impermeabilizzato con membrana impermeabile bituminosa.

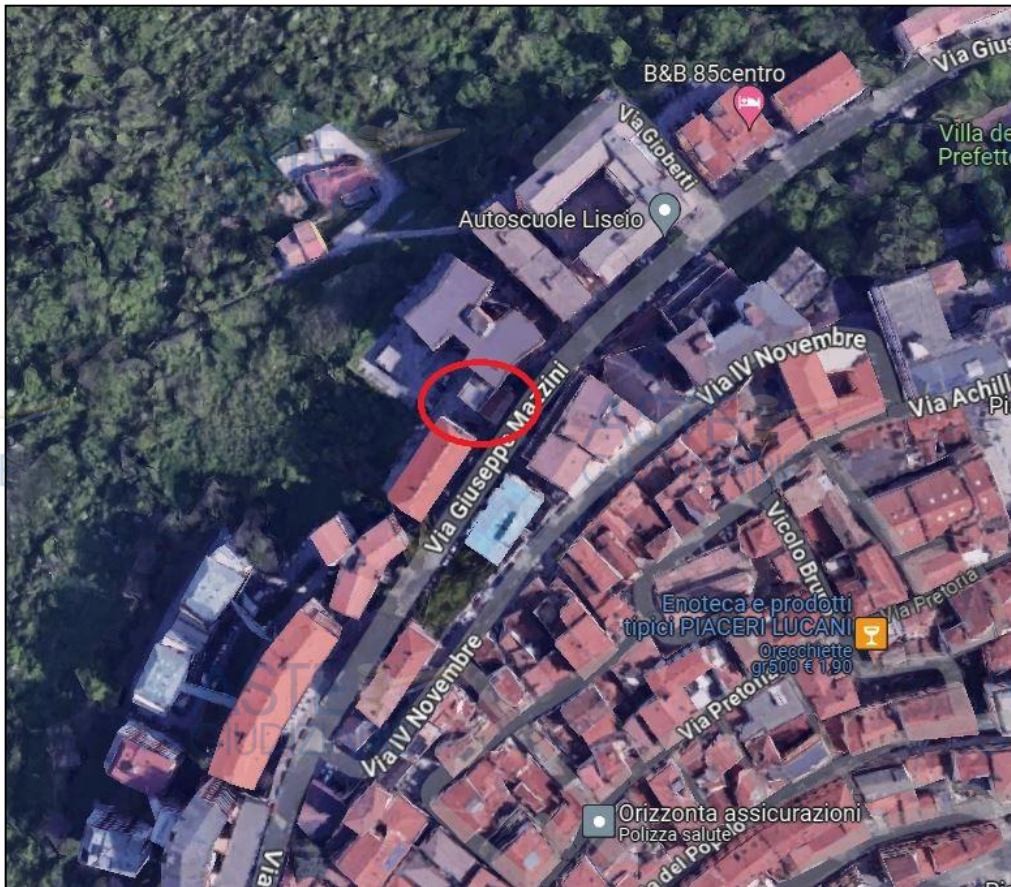
Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco di malta cementizia e tinteggiatura al quarzo.

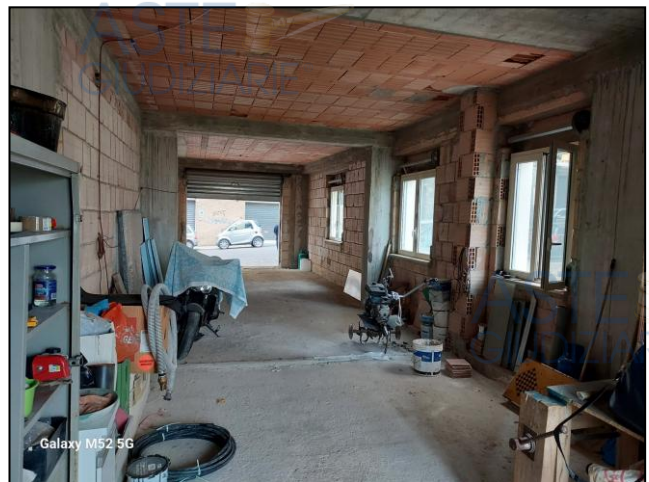
Tutti gli elementi dell'unità immobiliare si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

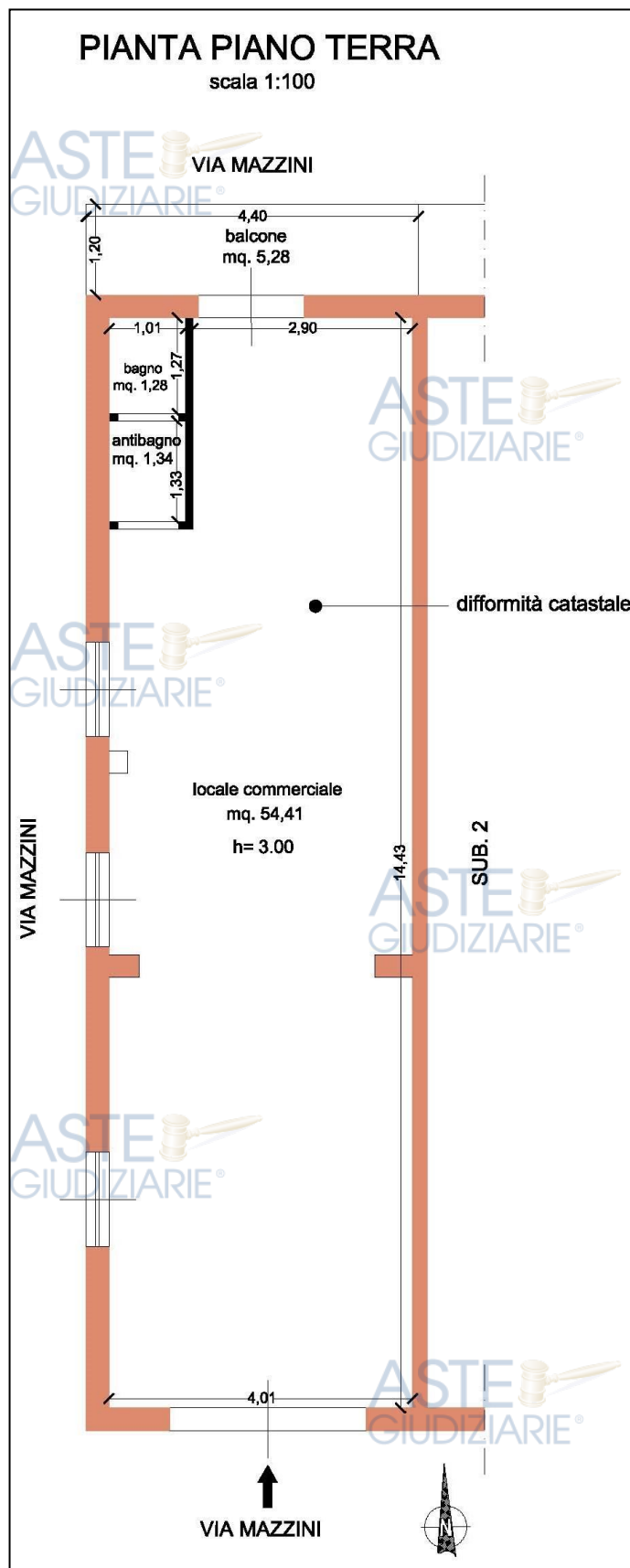
L'edificio è stato oggetto di demolizione e ricostruzione con contributo post-sisma ai sensi della Legge n. 226/99.

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

Vista satellitare
Comune di Potenza - Via Mazzini n. 47 -
Foglio 47 part. 553 sub. 1







LOTTO N° 2

Trattasi di un locale deposito, adibito ad uso garage, ubicato nel Comune di Potenza in Via Mazzini n. 47, posto sottostante l'abitazione di cui al sub. 11 e adiacente il deposito di cui al sub. 6, al piano secondo sottostrada di un edificio condominiale elevato su sei livelli fuori terra, di cui il piano secondo sottostrada destinato ad uso deposito/garage, il piano primo sottostrada destinato a civile abitazione, il piano terra destinato ad attività commerciali, il piano primo, secondo e terzo destinati a civile abitazione, costituito da n. 4 unità abitative, n. 2 locali commerciali e n. 2 depositi/garage.

L'immobile è situato in posizione centrale in prossimità del centro storico di Potenza, 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 deposito/garage sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 37,10**, con un'altezza utile interna di ml. 3,90, ed è composto da un unico vano.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 44,00 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% per la superficie lorda del locale deposito/garage;

L'interno del deposito si presenta con una pavimentazione di ceramica, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura acrilica.

È provvisto di impianto elettrico, con punti luce e prese di corrente, temporaneamente non funzionante causa distacco della fornitura di energia elettrica.

All'interno del locale sono installati infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera.

L'ingresso del locale è dotato di chiusura con serranda in lamiera zincata ad azionamento manuale.

All'immobile si accede da Via Mazzini percorrendo una strada privata.

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, copertura in parte del tipo a falde inclinate, con tegole in cemento, e in parte a terrazzo impermeabilizzato con membrana impermeabile bituminosa.

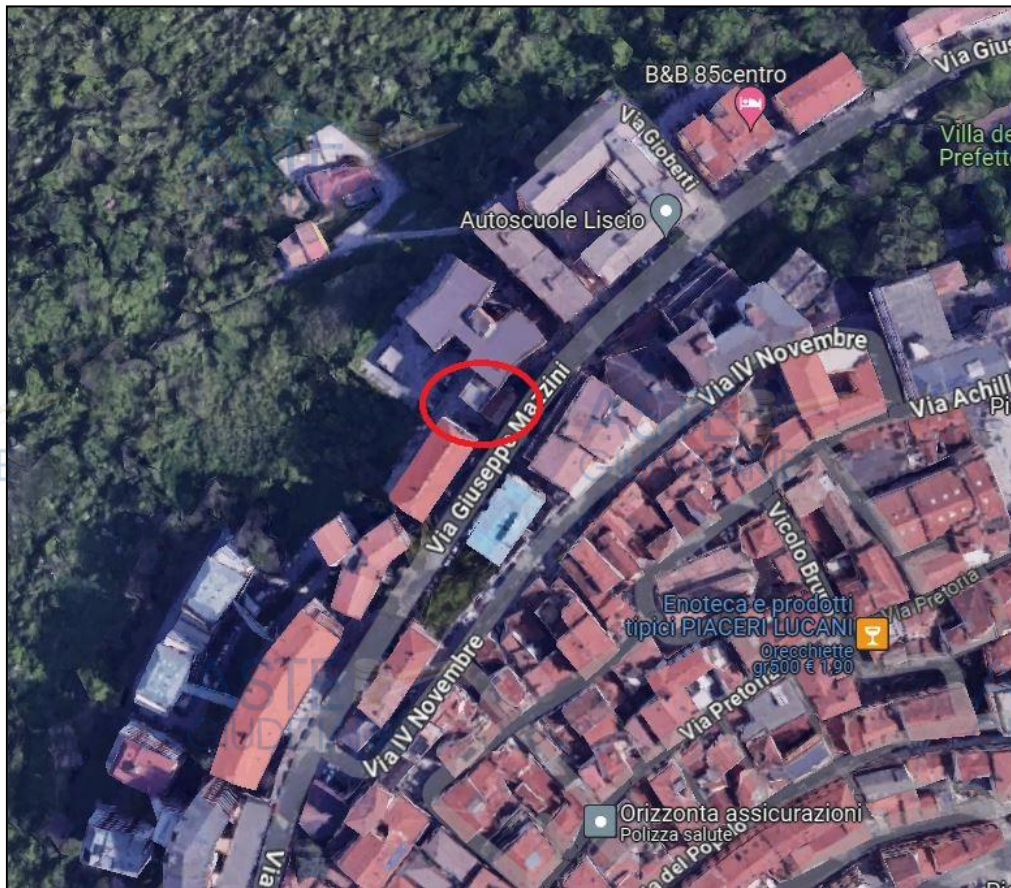
Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco di malta cementizia e tinteggiatura al quarzo.

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 e provvisti delle relative certificazioni.

L'edificio è stato oggetto di demolizione e ricostruzione con contributo post-sisma ai sensi della Legge n. 226/99.

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

Vista satellitare
Comune di Potenza - Via Mazzini n. 47 -
Foglio 47 part. 553 sub. 5





Planimetria stato attuale
Comune di Potenza - Via Mazzini n. 47 -
Foglio 47 part. 553 sub. 5



LOTTO N° 3

11

Trattasi di un locale deposito, adibito ad uso garage, ubicato nel Comune di Potenza in Via Mazzini n. 47, posto sottostante l'abitazione di cui al sub. 11 e adiacente il deposito di cui al sub. 5, al piano secondo sottostrada di un edificio condominiale elevato su sei livelli fuori terra, di cui il piano secondo sottostrada destinato ad uso deposito/garage, il piano primo sottostrada destinato a civile abitazione, il piano terra destinato ad attività commerciali, il piano primo, secondo e terzo destinati a civile abitazione, costituito da n. 4 unità abitative, n. 2 locali commerciali e n. 2 depositi/garage.

L'immobile è situato in posizione centrale in prossimità del centro storico di Potenza, 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 deposito/garage sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 40,34**, con un'altezza utile interna di ml. 3,98, ed è composto da un unico vano.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 47,00 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% per la superficie lorda del locale deposito/garage,

L'interno del deposito si presenta con una pavimentazione di ceramica, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura acrilica.

È provvisto di impianto elettrico, con punti luce e prese di corrente.

L'ingresso del locale è dotato di chiusura con serranda in lamiera zincata ad azionamento elettrico.

All'immobile si accede da Via Mazzini percorrendo una strada privata.

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, copertura in parte del tipo a falde inclinate, con tegole in cemento, e in parte a terrazzo impermeabilizzato con membrana impermeabile bituminosa.

Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco di malta cementizia e tinteggiatura al quarzo.

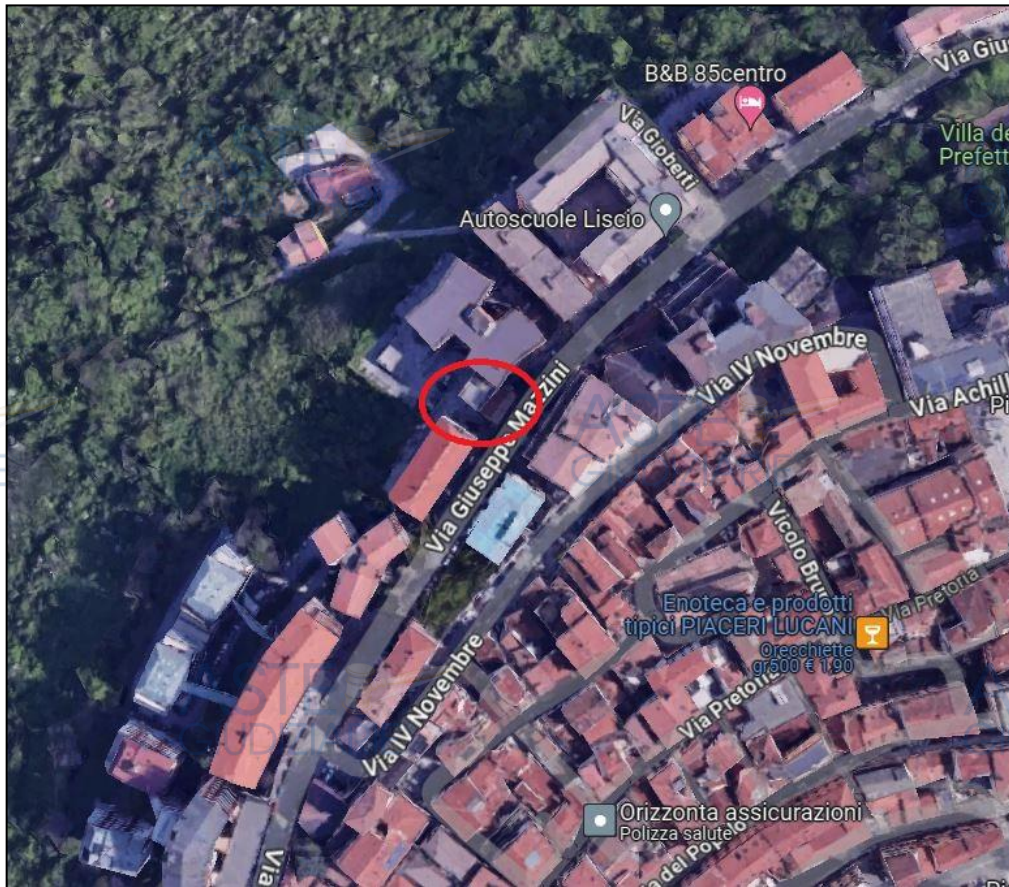
Tutti gli elementi dell'unità immobiliare si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione e gli impianti sono stati realizzati nel rispetto della normativa vigente e provvisti delle relative certificazioni.

L'edificio è stato oggetto di demolizione e ricostruzione con contributo post-sisma ai sensi della Legge n. 226/99.

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

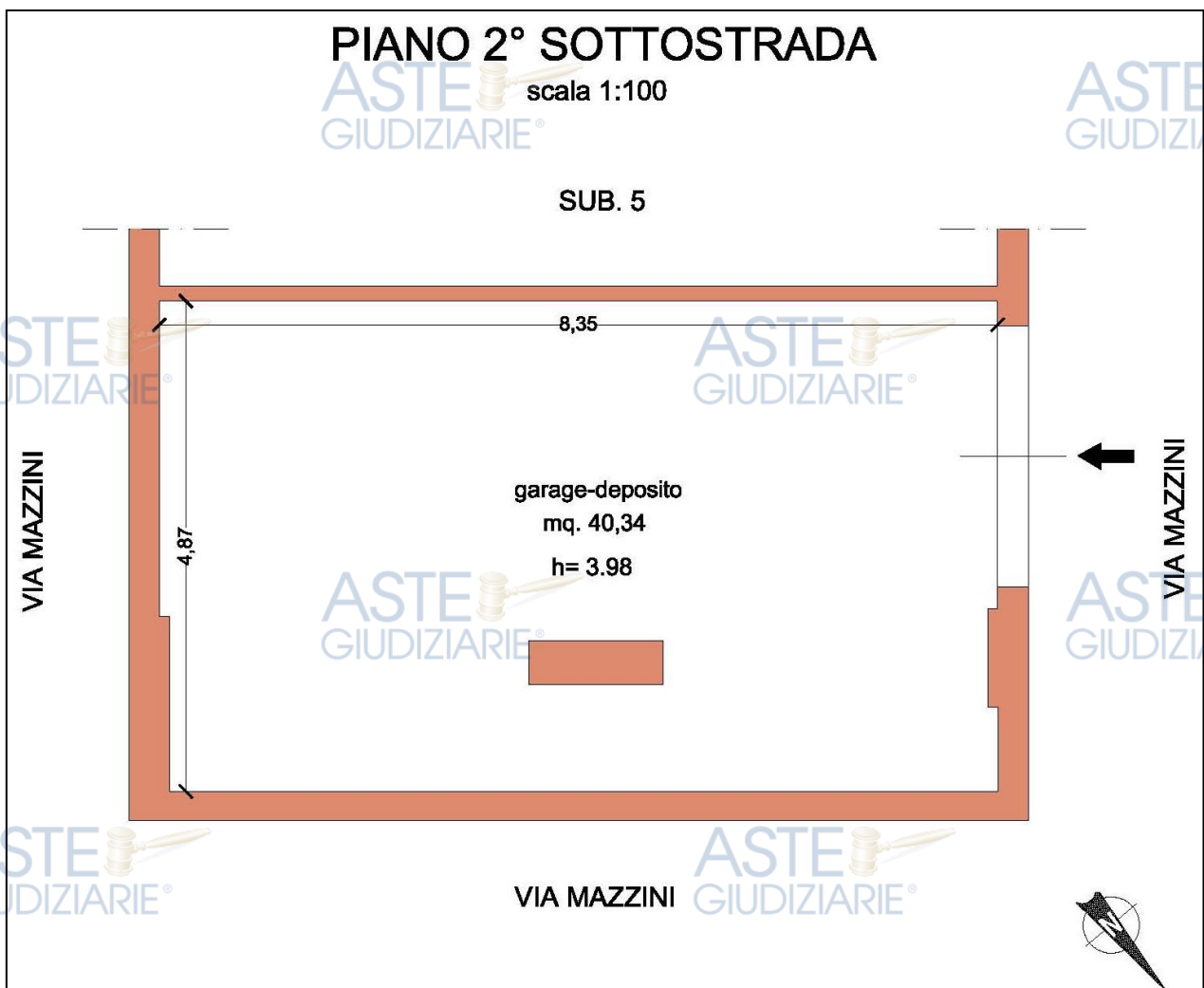
Vista satellitare
Comune di Potenza - Via Mazzini n. 47 -
Foglio 47 part. 553 sub. 6

12





Planimetria stato attuale
Comune di Potenza - Via Mazzini n. 47 -
Foglio 47 part. 553 sub. 6



LOTTO N° 4

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale abitativo ubicato nel Comune di Potenza in Via Mazzini n. 47, posto sottostante il locale commerciale di cui al sub. 1 e soprastante i depositi di cui ai sub. 5 e 6, al piano primo sottostrada di un edificio condominiale elevato su sei livelli fuori terra, di cui il piano secondo sottostrada destinato ad uso deposito/garage, il piano primo sottostrada destinato a civile abitazione, il piano terra destinato ad attività commerciali, il piano primo, secondo e terzo destinati a civile abitazione, costituito da n. 4 unità abitative, n. 2 locali commerciali e n. 2 depositi/garage.

L'immobile è situato in posizione centrale in prossimità del centro storico di Potenza, 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.

L'appartamento sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 75,19**, con un'altezza utile interna di ml. 3,35 ed è composto da n. 8 vani, di seguito descritti:

- cucina, superficie netta mq. 12,74;
- soggiorno, superficie netta mq. 21,70;
- ripostiglio/bagno, superficie netta mq. 2,50;
- corridoio, superficie netta mq. 6,50;
- disimpegno, superficie netta mq. 1,96;
- bagno, superficie netta mq. 4,80;
- camera singola, superficie netta mq. 10,87;
- camera matrimoniale, superficie netta mq. 14,12;
- *balcone accessibile dalla cucina e dal soggiorno, superficie netta mq. 6,76;*
- *ballatoio ingresso, superficie netta mq. 8,53;*

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 92,00 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% per la superficie lorda dell'abitazione;
- 25% per la superficie del balcone e del ballatoio ingresso;

L'interno dell'appartamento si presenta con una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura acrilica, pareti del bagno e della cucina in parte rivestite con piastrelle in ceramica e in parte tinteggiati con pittura acrilica.

All'interno dell'appartamento sono installati infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera e sistema di oscuramento con avvolgibili in plastica, bussole interne in legno tamburato e portone d'ingresso blindato. È dotato di impianto elettrico, impianto termico del tipo autonomo con caldaia a tiraggio forzato alimentata a gas metano, installata all'interno della cucina, e radiatori in ghisa, impianto idrico sanitario nel bagno, completo dei sanitari necessari alla civile abitazione e nella cucina, regolarmente allacciato alla rete fognaria.

All'immobile si accede da Via Mazzini percorrendo una strada privata.

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, copertura in parte del

tipo a falde inclinate, con tegole in cemento, e in parte a terrazzo impermeabilizzato con membrana impermeabile bituminosa.

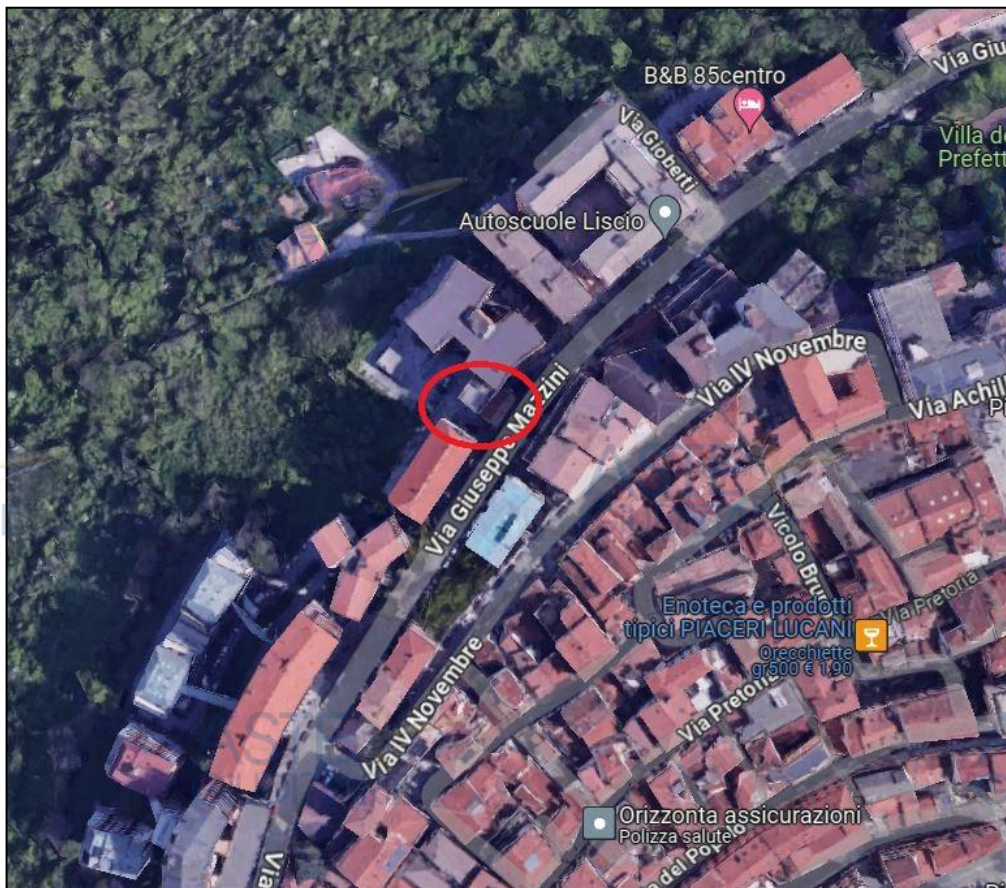
Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco di malta cementizia e tinteggiatura al quarzo.

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 e provvisti delle relative certificazioni.

L'edificio è stato oggetto di demolizione e ricostruzione con contributo post-sisma ai sensi della Legge n. 226/99.

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

Vista satellitare
Comune di Potenza -Via Mazzini n. 47-
Foglio 47 part. 553 sub. 11

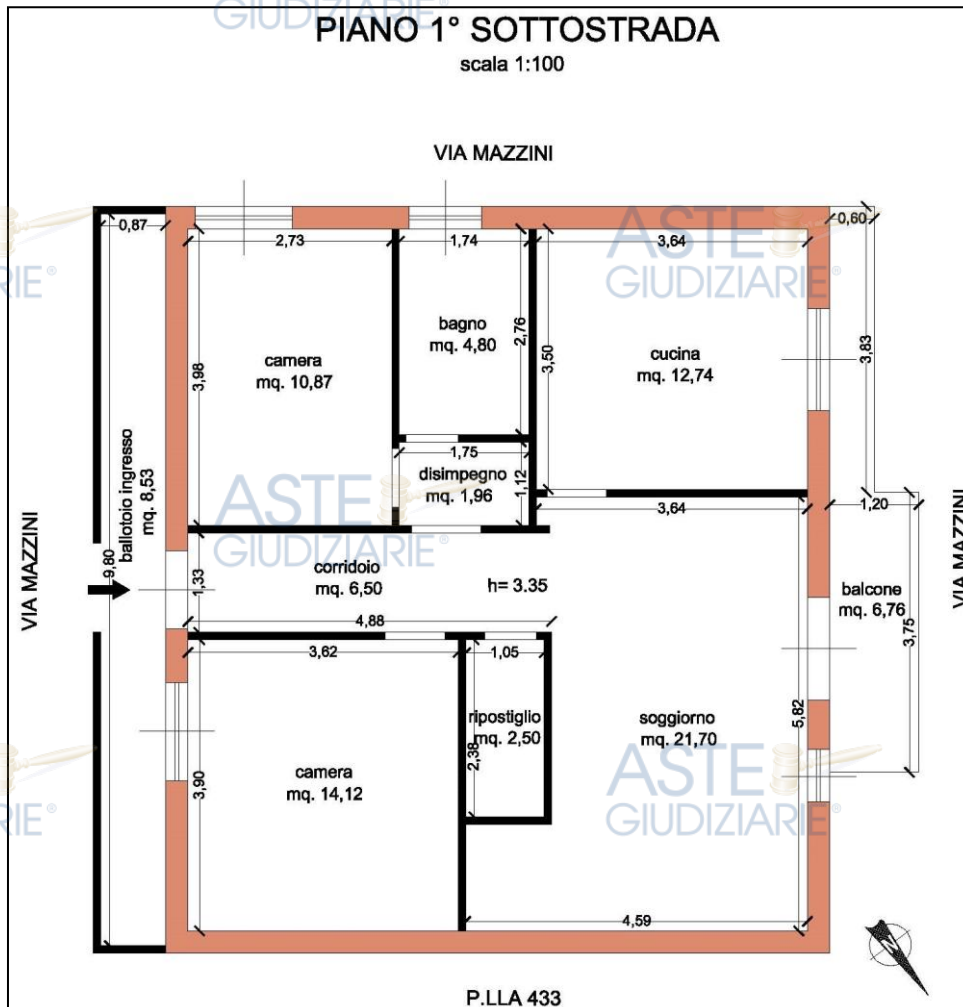








Planimetria stato attuale
Comune di Potenza -Via Mazzini n. 47-
Foglio 47 part. 553 sub. 11



- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

LOTTO N° 1

Alla data del sopralluogo l'immobile individuato al "lotto n° 1" risulta **libero**.

LOTTO N° 2

Alla data del sopralluogo l'immobile individuato al "lotto n° 2" risulta **libero**.

LOTTO N° 3

Alla data del sopralluogo l'immobile individuato al "lotto n° 3" risulta **libero**.

LOTTO N° 4

Alla data del sopralluogo l'immobile individuato al "lotto n° 4" risulta **occupato dal sig. XXXXXXXXXXXX**, senza alcun titolo, non versando alcunché alla procedura.

È stato acquisito il certificato di residenza storico dell'occupante e stato di famiglia del nucleo familiare.

- ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO N° 1

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° 2

20

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 acquisito 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° 3

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

- e) vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) vincoli di carattere storico, artistico, archeologico, etnografico, ecc.;
- g) vincoli culturali e paesaggistici, alberghieri, idrogeologici;
- h) 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 acquisito 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° 4

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

- i) vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- j) vincoli di carattere storico, artistico, archeologico, etnografico, ecc.;
- k) vincoli culturali e paesaggistici, alberghieri, idrogeologici;
- l) 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**.

- ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

LOTTO N° 1

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

- 1) trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2865, registro particolare n. 1785 in data 02/02/2004 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, codice fiscale 00651990582, contro XXXXXXXX nato a Potenza il XXXXXXXX e XXXXXXXXXX nato a xxxxxxxxxx il XXXXXXXX rispettivamente per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e di usufrutto, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Potenza del 11/12/2003, Rep. n. 598;
- 2) trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento registro generale n. 21451, registro particolare n. 12953 in data 21/09/2006 a favore della MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO XXXXXXXXXXXX – POTENZA e contro XXXXXXXXXX. con sede in Potenza, codice fiscale XXXXXXXXX, virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Potenza del 14/09/2006, Rep. n. 1036;

LOTTO N° 2

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

- 1) trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2865, registro particolare n. 1785 in data 02/02/2004 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, codice fiscale 00651990582, contro XXXXXXXXX nato a Potenza il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a xxxxxxxxxx il XXXXXXXXX rispettivamente per i diritti di 1/2 di nuda

proprietà e di usufrutto, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Potenza del 11/12/2003, Rep. n. 598;

- 2) trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento registro generale n. 21451, registro particolare n. 12953 in data 21/09/2006 a favore della MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO XXXXXXXXXXXX – POTENZA e contro XXXXXXXXXXXX con sede in Potenza, codice fiscale 00953020765, virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Potenza del 14/09/2006, Rep. n. 1036;

LOTTO N° 3

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

- 1) trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2865, registro particolare n. 1785 in data 02/02/2004 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX nato a Potenza il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a xxxxxxxxxxxx il XXXXXXXXXXXX rispettivamente per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e di usufrutto, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Potenza del 11/12/2003, Rep. n. 598;
- 2) trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento registro generale n. 21451, registro particolare n. 12953 in data 21/09/2006 a favore della MASSA DEI CREDITORI XXXXXXXXXXXX – POTENZA e contro XXXXXXXXXXXX con sede in Potenza, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Potenza del 14/09/2006, Rep. n. 1036;

LOTTO N° 4

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

- 1) trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2865, registro particolare n. 1785 in data 02/02/2004 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, codice fiscale 00651990582, contro XXXXXXXXXXXX nato a Potenza il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a xxxxxxxxxxxx il XXXXXXXXXXXX rispettivamente per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e di usufrutto, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Potenza del 11/12/2003, Rep. n. 598;
- 2) trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento registro generale n. 21451, registro particolare n. 12953 in data 21/09/2006 a favore della MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO XXXXXXXXXXXX – POTENZA e contro XXXXXXXXXXXX con sede in Potenza, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Potenza del 14/09/2006, Rep. n. 1036;

- VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO N° 1

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

A seguito degli eventi sismici del 05/05/1990, l'immobile è stato interessato da interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi della Legge n. 226/99, autorizzati dal Comune di Potenza con **Decreto Dirigenziale di Concessione Contributi Cron. n. 4 in data 17/06/2004, notificato in data 25/06/2004 – Perizia n. 344000/L. 226/99**.

Successivamente è stata presentata in data **23/03/2010, prot. n. 15853, D.I.A. in sanatoria** per l'esecuzione di modifiche interne e varianti prospettiche.

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

Per l'intero edificio è stato rilasciato, dal Direttore dei Lavori, certificazione di agibilità.

LOTTO N° 2

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

A seguito degli eventi sismici del 05/05/1990, l'immobile è stato interessato da interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi della Legge n. 226/99, autorizzati dal Comune di Potenza con **Decreto Dirigenziale di Concessione Contributi Cron. n. 4 in data 17/06/2004, notificato in data 25/06/2004 – Perizia n. 344000/L. 226/99**.

Successivamente è stata presentata in data **23/03/2010, prot. n. 15853, D.I.A. in sanatoria** per l'esecuzione di modifiche interne e varianti prospettiche.

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

Per l'intero edificio è stato rilasciato, dal Direttore dei Lavori, certificazione di agibilità.

LOTTO N° 3

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

A seguito degli eventi sismici del 05/05/1990, l'immobile è stato interessato da interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi della Legge n. 226/99, autorizzati dal Comune di Potenza con **Decreto Dirigenziale di Concessione Contributi Cron. n. 4 in data 17/06/2004, notificato in data 25/06/2004 – Perizia n. 344000/L. 226/99**.

Successivamente è stata presentata in data **23/03/2010, prot. n. 15853, D.I.A. in sanatoria** per l'esecuzione di modifiche interne e varianti prospettiche.

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

Per l'intero edificio è stato rilasciato, dal Direttore dei Lavori, certificazione di agibilità.

LOTTO N° 4

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 05/05/1990, l'immobile è stato interessato da interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi della Legge n. 226/99, autorizzati dal Comune di Potenza con **Decreto Dirigenziale di Concessione Contributi Cron. n. 4 in data 17/06/2004, notificato in data 25/06/2004 – Perizia n. 344000/L. 226/99**.

Successivamente è stata presentata in data **23/03/2010, prot. n. 15853, D.I.A. in sanatoria** per l'esecuzione di modifiche interne e varianti prospettiche.

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

Per l'intero edificio è stato rilasciato, dal Direttore dei Lavori, certificazione di agibilità.

- STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.

LOTTO N° 1

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;
- 25% per la superficie del balcone;

Descrizione:	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
POTENZA - Via Mazzini n. 47 foglio 47 part. 553 sub. 1	mq	%	mq
Locale vendita	63,03	100%	63,03
Locali accessori	2,96	50%	1,48
Balcone	5,28	25%	1,32
Totale superficie commerciale			65,83
Totale superficie commerciale arrotondata			66,00

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 2023, 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 ottimo/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 2023- Zona "B1":

Provincia: POTENZA - Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA MAZZINI – VIA VACCARO – VIA DELLA PINETA – VIA DEGLI

OLEANDRI – VIALE DANTE – VIA N. SAURO – V.LE MARCONI – C.SO GARIBALDI

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1500	1800	L	6	8	L
Magazzini	NORMALE	750	900	L	2,4	3	L
Negozi	NORMALE	990	1450	L	5,5	9,9	L
Negozi	Ottimo	2000	3200	L	11	20	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 (**V_m**), ottenuto dalla media tra i due procedimenti di stima.

Stima sintetica

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

€/mq. 1.100,00 (valore decurtato dell'incidenza a mq. delle opere di completamento stimate da eseguirsi, pari ad **€/mq. 350,00 circa**, atteso che l'immobile attualmente si trova allo stato grezzo).

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso **mq. 66,00**

V' = mq. 66,00 x €/mq. 1.100,00 = € 72.600,00

Stima per capitalizzazione dei redditi

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

€/mq. x mese 7,00 (valore che tiene conto dell’incidenza delle opere di completamento stimate da eseguirsi, atteso che l’immobile attualmente si trova allo stato grezzo).

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso **mq. 66,00**

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:

$$R = \text{mq. } 66,00 \times \text{€/mq} \times \text{mese } 7,00 = \text{€ } 462,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 5.544,00$$

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 = R - S e sostituendo i valori con **R = 5.544,00**, **S = 40%** e **r = 0,025** (tasso di capitalizzazione) si ha:

$$V^2 = \frac{\text{€ } 5.544,00 - (\text{€ } 5.544,00 \times 40\%)}{0,025} = \text{€ } 133.056,00$$

In definitiva il valore di mercato (**V_m**) ottenuto dalla media dei valori relativi all’applicazione dei due procedimenti di stima è il seguente:

$$V_m = (V^1 + V^2)/2 = (\text{€ } 72.600,00 + \text{€ } 133.056,00)/2 = \text{€ } 102.828,00$$

Trattandosi di immobile non “Nuovo”, (realizzato da oltre 14 anni), il suddetto valore viene ridotto di un coefficiente di degrado per vetustà pari al 14%.

$$V_m = \text{€ } 102.828,00 - (\text{€ } 102.828,00 \times 14\%) = \text{€ } 88.432,08$$

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.

$$\text{Prezzo base d’asta} = \text{€ } 88.432,08 - (\text{€ } 88.432,08 \times 15\%) = \text{€ } 75.167,27$$

arrotondato **€ 75.000,00**

LOTTO N° 2**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 deposito/garage;

Descrizione:	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
POTENZA - Via Mazzini n. 47 foglio 47 part. 553 sub. 5	mq	%	mq
Deposito	44,15	100%	44,15
Totale superficie commerciale			44,15
Totale superficie commerciale arrotondata			44,00

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 2023, 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 ottimo/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 2023- Zona "B1":

Provincia: POTENZA - Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA MAZZINI – VIA VACCARO – VIA DELLA PINETA – VIA DEGLI OLEANDRI – VIALE DANTE – VIA N. SAURO – V.LE MARCONI – C.SO GARIBALDI

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1200	L	5,3	6,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2300	L	5,3	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	880	L	2,6	3,3	L

Autorimesse	NORMALE	800	1000	L	2,5	3,6	L
Box	NORMALE	800	1100	L	2,6	3,9	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 (**V_m**), ottenuto dalla media tra i due procedimenti di stima.

Stima sintetica

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

€/mq. 1.000,00

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto **mq. 44,00**

V' = mq. 44,00 x €/mq. 1.000,00 = € 44.000,00

Stima per capitalizzazione dei redditi

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

€/mq. x mese 3,60

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto **mq. 44,00**

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

R = mq. 44,00 x €/mq x mese 3,60 = € 158,40 x 12 mesi = €/anno 1.900,80

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 = R - S e sostituendo i valori con **R = 1.900,80**, **S = 25%** e **r = 0,025** (tasso di capitalizzazione) si ha:

r

V² = € 1.900,80 - (€ 1.900,80 x 25%) = € 57.024,00

0,025

In definitiva il valore di mercato (**V_m**) ottenuto dalla media dei valori relativi all'applicazione dei due procedimenti di stima è il seguente:

V_m = (V' + V²)/2 = (€ 44.000,00 + € 57.024,00)/2 = € 50.512,00

Trattandosi di immobile non "Nuovo", (realizzato da circa 14 anni), il suddetto valore viene ridotto di un coefficiente di degrado per vetustà pari al 14%.

V_m = € 50.512,00 - (€ 50.512,00 x 14%) = € 43.440,32

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 = € 43.440,32 - (€ 43.440,32 x 15%) = € 36.924,27

arrotondato **€ 37.000,00**

LOTTO N° 3

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 deposito/garage;

Descrizione:	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
POTENZA - Via Mazzini n. 47 foglio 47 part. 553 sub. 6	mq	%	mq
Deposito	46,75	100%	46,75
Totale superficie commerciale			46,75
Totale superficie commerciale arrotondata			47,00

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 2023, 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 ottimo/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 2023- Zona “B1”:

Provincia: POTENZA - Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA MAZZINI – VIA VACCARO – VIA DELLA PINETA – VIA DEGLI OLEANDRI – VIALE DANTE – VIA N. SAURO – V.LE MARCONI – C.SO GARIBALDI

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1200	L	5,3	6,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2300	L	5,3	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	880	L	2,6	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	800	1000	L	2,5	3,6	L
Box	NORMALE	800	1100	L	2,6	3,9	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 (**V_m**), ottenuto dalla media tra i due procedimenti di stima.

Stima sintetica

Valore di mercato unitario massimo per “autorimesse” in stato conservativo normale:

€/mq. 1.000,00

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso **mq. 47,00**

V¹ = mq. 47,00 x €/mq. 1.000,00 = € 47.000,00

Stima per capitalizzazione dei redditi

Valore di locazione unitario massimo per “autorimesse” in stato conservativo normale:

€/mq. x mese 3,60

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso **mq. 47,00**

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

$$R = \text{mq. } 47,00 \times \text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 3,60 = \text{€ } 169,20 \times 12 \text{ mesi} = \text{€}/\text{anno } 2.030,40$$

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:

$$V = \frac{R - S}{r} \text{ e sostituendo i valori con } R = 2.030,40, S = 25\% \text{ e } r = 0,025 \text{ (tasso di capitalizzazione) si ha:}$$

$$V^2 = \frac{\text{€ } 2.030,40 - (\text{€ } 2.030,40 \times 25\%)}{0,025} = \text{€ } 60.912,00$$

In definitiva il valore di mercato (**V_m**) ottenuto dalla media dei valori relativi all'applicazione dei due procedimenti di stima è il seguente:

$$V_m = (V^1 + V^2)/2 = (\text{€ } 47.000,00 + \text{€ } 60.912,00)/2 = \text{€ } 53.956,00$$

Trattandosi di immobile non "Nuovo", (realizzato da circa 14 anni), il suddetto valore viene ridotto di un coefficiente di degrado per vetustà pari al 14%.

$$V_m = \text{€ } 53.956,00 - (\text{€ } 53.956,00 \times 14\%) = \text{€ } 46.402,16$$

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.

$$\text{Prezzo base d'asta} = \text{€ } 46.402,16 - (\text{€ } 46.402,16 \times 15\%) = \text{€ } 39.441,84$$

arrotondato **€ 39.000,00**

LOTTO N° 4

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 dell'abitazione;
- 25% per la superficie del balcone e del ballatoio ingresso;

Descrizione:	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
POTENZA - Via Mazzini n. 47 foglio 47 part. 553 sub. 11	mq	%	mq
Abitazione	87,72	100%	87,72
Balcone	6,76	25%	1,69
Ballatoio ingresso	8,53	25%	2,13
Totale superficie commerciale			91,54
Totale superficie commerciale arrotondata			92,00

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 2023, 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 ottimo/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 2023- Zona "B1":
- **Provincia: POTENZA - Comune: POTENZA**
- **Fascia/zona: Centrale/VIA MAZZINI – VIA VACCARO – VIA DELLA PINETA – VIA DEGLI OLEANDRI – VIALE DANTE – VIA N. SAURO – V.LE MARCONI – C.SO GARIBALDI**
- **Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili**
- **Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1200	L	5,3	6,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2300	L	5,3	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	880	L	2,6	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	800	1000	L	2,5	3,6	L
Box	NORMALE	800	1100	L	2,6	3,9	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 (**V_m**), ottenuto dalla media tra i due procedimenti di stima.

Stima sintetica

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

€/mq. 1.200,00

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso **mq. 92,00**

V' = mq. 92,00 x €/mq. 1.200,00 = € 110.400,00

Stima per capitalizzazione dei redditi

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

€/mq. x mese 6,30

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso **mq. 92,00**

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

R = mq. 92,00 x €/mq x mese 6,30 = € 579,60 x 12 mesi = €/anno 6.955,20

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 = R - S e sostituendo i valori con **R = 6.955,20**, **S = 25%** e **r = 0,025** (tasso di capitalizzazione) si ha:

V² = € 7.030,80 - (€ 7.030,80 x 25%) = € 208.656,00
0,025

In definitiva il valore di mercato (**V_m**) ottenuto dalla media dei valori relativi all'applicazione dei due procedimenti di stima è il seguente:

V_m = (V' + V²)/2 = (€ 110.400,00 + € 208.656,00)/2 = € 159.528,00

Trattandosi di immobile non "Nuovo", (realizzato da oltre 14 anni), il suddetto valore viene ridotto di un coefficiente di degrado per vetustà pari al 14%.

V_m = € 159.528,00 - (€ 159.528,00 x 14%) = € 137.194,08

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.

34

Prezzo base d'asta = € 137.194,08 - (€ 137.194,08 x 15%)= € 116.614,97

arrotondato € 117.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- SCHEMA RIEPILOGATIVO DEI LOTTI**LOTTO N° 1**

DIRITTO REALE	Intera proprietà (1/1)
DESCRIZIONE IMMOBILE	Locale commerciale allo <u>stato grezzo</u> ubicato nel Comune di Potenza in Via Mazzini n. 47, piano terra.
CONFINI	Nord: Via Mazzini; Est: particella 553 sub. 2; Sud: Via Mazzini; Ovest: Via Mazzini;
DATI CATASTALI	È censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 47 particella 553 sub. 1, piano terra, cat. C/1, classe 6, consistenza 45 mq., rendita euro 451,18.
STATO DI POSSESSO	Libero
CONFORMITA' URBANISTICA	- Costruzione realizzata in data antecedente al 01/09/1967. - Rilasciato Decreto Dirigenziale n. 4 in data 17/06/2004, ai sensi della Legge n. 226/99, per la demolizione e ricostruzione dell'immobile danneggiato dagli eventi sismici. - Presentata D.I.A. in sanatoria in data 23/03/2010, prot. n. 15853, per l'esecuzione di modifiche interne e varianti prospettiche. Conforme agli strumenti edilizi ed urbanistici.
TITOLO DI PROVENIENZA	L'immobile è pervenuto al fallimento XXXXXXXXXXXX con sede in Potenza, in virtù degli atti di donazione a rogiti Notaio XXXXXXXXXXXX, in data 10/06/1987, XXXXXXXX, registrato a Potenza il 16/06/1987 al n. 3007 e trascritto a Potenza il 24/06/1987 ai nn. 8386 R.G. e 7340 R.P., e in data 16/10/1987, XXXXXXXX, registrato a Potenza il 19/10/1987 al n. 1063/1V e trascritto a Potenza il 06/11/1987 ai nn. 14208 R.G. e 12475 R.P.
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00)

LOTTO N° 2

DIRITTO REALE	Intera proprietà (1/1)
DESCRIZIONE IMMOBILE	Locale deposito/garage ubicato nel Comune di Potenza in Via Mazzini n. 47, piano 2° sottostrada.
CONFINI	Nord: Via Mazzini; Est: particella 553 sub. 6; Sud: Via Mazzini; Ovest: Via Mazzini;
DATI CATASTALI	È censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 47 particella 553 sub. 5, piano 2° sottostrada, cat. C/2, classe 6, consistenza 35 mq., rendita euro 115,69.
STATO DI POSSESSO	Libero
CONFORMITA' URBANISTICA	- Costruzione realizzata in data antecedente al 01/09/1967. - Rilasciato Decreto Dirigenziale n. 4 in data 17/06/2004, ai sensi della Legge n. 226/99, per la demolizione e ricostruzione dell'immobile danneggiato dagli eventi sismici. - Presentata D.I.A. in sanatoria in data 23/03/2010, prot. n. 15853, per l'esecuzione di modifiche interne e varianti prospettiche. Conforme agli strumenti edilizi ed urbanistici.
TITOLO DI PROVENIENZA	L'immobile è pervenuto al fallimento XXXXXXXXXXXX con sede in Potenza, in virtù degli atti di donazione a rogiti Notaio XXXXXXXXXXXX, in data 10/06/1987, rep. XXXXXXXX, registrato a Potenza il 16/06/1987 al n. 3007 e trascritto a Potenza il 24/06/1987 ai nn. XXXXXXXX., e in data 16/10/1987, rep. n. 20.792, registrato a Potenza il 19/10/1987 al n. 1063/1V e trascritto a Potenza il 06/11/1987 ai nn. 14208 R.G. e 12475 R.P.
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 37.000,00 (diconsi euro trentasettemila/00)

LOTTO N° 3

DIRITTO REALE	Intera proprietà (1/1)
DESCRIZIONE IMMOBILE	Locale deposito/garage ubicato nel Comune di Potenza in Via Mazzini n. 47, piano 2° sottostrada.
CONFINI	Nord: Via Mazzini; Est: particella 553 sub. 5; Sud: Via Mazzini; Ovest: Via Mazzini;
DATI CATASTALI	È censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 47 particella 553 sub. 6, piano 2° sottostrada, cat. C/2, classe 6, consistenza 34 mq., rendita euro 112,38.
STATO DI POSSESSO	Libero
CONFORMITA' URBANISTICA	- Costruzione realizzata in data antecedente al 01/09/1967. - Rilasciato Decreto Dirigenziale n. 4 in data 17/06/2004, ai sensi della Legge n. 226/99, per la demolizione e ricostruzione dell'immobile danneggiato dagli eventi sismici. - Presentata D.I.A. in sanatoria in data 23/03/2010, prot. n. 15853, per l'esecuzione di modifiche interne e varianti prospettiche. Conforme agli strumenti edilizi ed urbanistici.
TITOLO DI PROVENIENZA	L'immobile è pervenuto al fallimento XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Potenza, in virtù degli atti di donazione a rogiti Notaio Leonardo Luigi Claps di Avigliano, in data 10/06/1987, rep. XXXXXX registrato a Potenza il 16/06/1987 al XXXXX e trascritto a Potenza il 24/06/1987 ai nnXXXXXXXX R.G. e 7340 R.P., e in data 16/10/1987, rep. n. 20.792, registrato a Potenza il 19/10/1987 al n. 1063/1V e trascritto a Potenza il 06/11/1987 ai nn. 14208 R.G. e 12475 R.P.
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 39.000,00 (diconsi euro trentanovemila/00)

LOTTO N° 4

DIRITTO REALE	Intera proprietà (1/1)
DESCRIZIONE IMMOBILE	Abitazione ubicata nel Comune di Potenza in Via Mazzini n. 47, piano 1° sottostrada.
CONFINI	Nord: Via Mazzini; Est: particella 443; Sud: Via Mazzini; Ovest: Via Mazzini;
DATI CATASTALI	È censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 47 particella 553 sub. 11, piano terra, cat. A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita euro 440,28.
STATO DI POSSESSO	Occupato in assenza di titolo.
CONFORMITA' URBANISTICA	- Costruzione realizzata in data antecedente al 01/09/1967. - Rilasciato Decreto Dirigenziale n. 4 in data 17/06/2004, ai sensi della Legge n. 226/99, per la demolizione e ricostruzione dell'immobile danneggiato dagli eventi sismici. - Presentata D.I.A. in sanatoria in data 23/03/2010, prot. n. 15853, per l'esecuzione di modifiche interne e varianti prospettiche. Conforme agli strumenti edilizi ed urbanistici.
TITOLO DI PROVENIENZA	L'immobile è pervenuto al fallimento XXXXXXXXXXXX con sede in Potenza, in virtù degli atti di donazione a rogiti Notaio Leonardo Luigi Claps di Avigliano, in data 10/06/1987, XXXXXXXXXXXX, registrato a Potenza il 16/06/1987 al n. 3007 e trascritto a Potenza il 24/06/1987 ai nn. XXXX. e 7340 R.P., e in data 16/10/1987, rep. n. 20.792, registrato a Potenza il 19/10/1987 al n. 1063/1V e trascritto a Potenza il 06/11/1987 ai nn. 14208 R.G. e 12475 R.P.
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 117.000,00 (diconsi euro centodiciassettemila/00)

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) Estratto di mappa catastale - planimetrie catastali;
- 4) Piante dello stato attuale;
- 5) Fotografie dello stato dei luoghi;
- 6) Verbal di accesso;
- 7) Certificato di residenza e stato di famiglia dell'occupante;
- 8) Certificazione usi civici;
- 9) Copia Decreto Dirigenziale (Concessione Edilizia per l'esecuzione dei lavori) – D.I.A in sanatoria;
- 10) Pubblicazioni OMI;
- 11) Schema riepilogativo dei lotti;

Pietragalla, lì 20 aprile 2024

IL C.T.U.

Geom. Giuseppe CILLIS

