



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTI

Giudice Delegato Dott.ssa Angela ALBORINO



3° INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA “LOTTI N. 1-2-3-4”



PROCEDURA FALLIMENTARE R.F. N° 44/2000

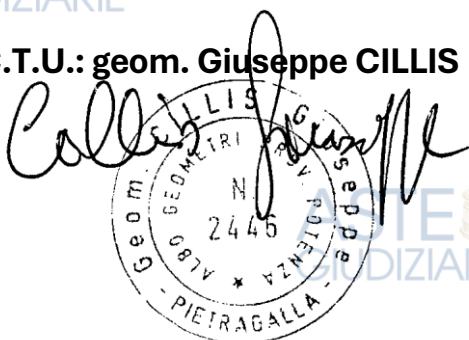


FALLIMENTO

“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”



C.T.U.: geom. Giuseppe CILLIS



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

Consulenza Tecnica di Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Fallimentare R.F. n° 44/2000

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ad integrazione delle relazioni depositate in data 22.04.2024 – 10.06.2024 e in data 08.07.2024, in ottemperanza all'ordinanza del G.D., in data 12.03.2025, di rinnovare la stima dei beni immobili "Sub A, B, C e D", "sussistendo il diritto di usufrutto in favore di xxxxxxxxxxxxxx nata a Potenza il xxxxxxxxxxxxxx", tuttora in vita, *lo scrivente esperto stimatore nel precisare che la titolarità degli immobili acquisiti al fallimento e, di conseguenza, i diritti reali da porre in vendita è stata desunta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Zotta*, procede di seguito alla rideterminazione del valore dei suddetti immobili considerando i diritti reali dei soggetti falliti (nuda proprietà).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.

LOTTO N° 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: POTENZA - Via Mazzini n. 47 foglio 47 part. 553 sub. 1	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
	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**

$$V^1 = \text{mq. } 66,00 \times \text{€/mq. } 1.100,00 = \text{€ } 72.600,00$$

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:

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

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%.

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

Considerato che il bene è gravato dal diritto di usufrutto in favore di altro soggetto estraneo al fallimento e che pertanto è possibile porre in vendita solo il diritto della nuda proprietà, il suddetto valore deve essere decurtato del valore dell’usufrutto vitalizio così determinato:

- moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d’interesse;
- moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al D.P.R. n. 131/1986, in modo da ragguagliarlo all’aspettativa di vita del titolare del diritto.

Considerato che, alla data di deposito della relazione, l’usufruttuario ha compiuto 82 anni, dalla tabella allegata al D.Lgs. n. 139 del 18.09.2024 si ricava il **coefficiente 10**.

A seguito pubblicazione del D.M. 27.12.2024, con decorrenza dal 01.01.2025, con il quale il Ministero delle Finanze ha approvato *“Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale degli interessi, per l’anno 2025”*, il nuovo saggio legale degli interessi è fissato nella misura del **2,5%**.

$$\text{Vdu} = \text{€ } 88.432,08 \times 10 \times 2,5\% = \text{€ } 22.108,02 \quad (\text{valore usufrutto})$$

$$\text{Vnp} = \text{€ } 88.432,08 - \text{€ } 22.108,02 = \text{€ } 66.324,06 \quad (\text{valore nuda proprietà})$$

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.

$$\text{Prezzo base d’asta} = \text{€ } 66.324,06 - (\text{€ } 66.324,06 \times 15\%) = \text{€ } 56.375,45$$

arrotondato **€ 56.500,00**

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**

V¹ = 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:

$$R = \text{mq. } 44,00 \times \text{€/mq} \times \text{mese } 3,60 = \text{€ } 158,40 \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 1.900,80$$

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:

$$V^2 = \frac{R}{r} - \frac{S}{r^2} = \frac{\text{€ } 1.900,80}{0,025} - \frac{(\text{€ } 1.900,80 \times 25\%)}{0,025^2} = \text{€ } 57.024,00$$

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

$$V_m = (V^1 + V^2)/2 = (\text{€ } 44.000,00 + \text{€ } 57.024,00)/2 = \text{€ } 50.512,00$$

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%.

$$V_m = \text{€ } 50.512,00 - (\text{€ } 50.512,00 \times 14\%) = \text{€ } 43.440,32$$

Considerato che il bene è gravato dal diritto di usufrutto in favore di altro soggetto estraneo al fallimento e che pertanto è possibile porre in vendita solo il diritto della nuda proprietà, il suddetto valore deve essere decurtato del valore dell’usufrutto vitalizio così determinato:

- moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d’interesse;
- moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al D.P.R. n. 131/1986, in modo da ragguagliarlo all’aspettativa di vita del titolare del diritto.

Considerato che, alla data di deposito della relazione, l’usufruttuario ha compiuto 82 anni, dalla tabella allegata al D.Lgs. n. 139 del 18.09.2024 si ricava il **coefficiente 10**.

A seguito pubblicazione del D.M. 27.12.2024, con decorrenza dal 01.01.2025, con il quale il Ministero delle Finanze ha approvato “Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale degli interessi, per l’anno 2025”, il nuovo saggio legale degli interessi è fissato nella misura del **2,5%**.

$$V_{du} = \text{€ } 43.440,32 \times 10 \times 2,5\% = \text{€ } 10.860,08 \quad (\text{valore usufrutto})$$

$$V_{np} = \text{€ } 43.440,32 - \text{€ } 10.860,08 = \text{€ } 32.580,24 \quad (\text{valore nuda proprietà})$$

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 = € 32.580,24 - (€ 32.580,24 x 15%) = € 27.693,20

arrotondato **€ 28.000,00**

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**

V' = 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:

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

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:

$V = \frac{R - S}{r}$ e sostituendo i valori con **R = 2.030,40**, **S = 25%** e **r = 0,025** (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%.

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

Considerato che il bene è gravato dal diritto di usufrutto in favore di altro soggetto estraneo al fallimento e che pertanto è possibile porre in vendita solo il diritto della nuda proprietà, il suddetto valore deve essere decurtato del valore dell'usufrutto vitalizio così determinato:

- moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse;
- moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al D.P.R. n. 131/1986, in modo da ragguagliarlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto.

Considerato che, alla data di deposito della relazione, l'usufruttuario ha compiuto 82 anni, dalla tabella allegata al D.Lgs. n. 139 del 18.09.2024 si ricava il **coefficiente 10**.

A seguito pubblicazione del D.M. 27.12.2024, con decorrenza dal 01.01.2025, con il quale il Ministero delle Finanze ha approvato "*Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale degli interessi, per l'anno 2025*", il nuovo saggio legale degli interessi è fissato nella misura del **2,5%**.

$$V_{du} = \text{€ } 46.402,16 \times 10 \times 2,5\% = \text{€ } 11.600,54 \quad (\text{valore usufrutto})$$

$$V_{np} = \text{€ } 46.402,16 - \text{€ } 11.600,54 = \text{€ } 34.801,62 \quad (\text{valore nuda proprietà})$$

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.

$$\text{Prezzo base d'asta} = \text{€ } 34.801,62 - (\text{€ } 34.801,62 \times 15\%) = \text{€ } 29.581,38$$

arrotondato **€ 29.500,00**

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:

r

$$V^2 = € 7.030,80 - (€ 7.030,80 \times 25\%) = € 208.656,00$$

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:

$$V_m = (V^1 + V^2)/2 = (€ 110.400,00 + € 208.656,00)/2 = € 159.528,00$$

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%.

$$V_m = € 159.528,00 - (€ 159.528,00 \times 14\%) = € 137.194,08$$

Considerato che il bene è gravato dal diritto di usufrutto in favore di altro soggetto estraneo al fallimento e che pertanto è possibile porre in vendita solo il diritto della nuda proprietà, il suddetto valore deve essere decurtato del valore dell'usufrutto vitalizio così determinato:

- moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse;
- moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al D.P.R. n. 131/1986, in modo da raggiungerlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto.

Considerato che, alla data di deposito della relazione, l'usufruttuario ha compiuto 82 anni, dalla tabella allegata al D.Lgs. n. 139 del 18.09.2024 si ricava il **coefficiente 10**.

A seguito pubblicazione del D.M. 27.12.2024, con decorrenza dal 01.01.2025, con il quale il Ministero delle Finanze ha approvato "Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale degli interessi, per l'anno 2025", il nuovo saggio legale degli interessi è fissato nella misura del **2,5%**.

$$V_{du} = € 137.194,08 \times 10 \times 2,5\% = € 34.298,52 \quad (\text{valore usufrutto})$$

$$V_{np} = € 137.194,08 - € 34.298,52 = € 102.895,56 \quad (\text{valore nuda proprietà})$$

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.

$$\text{Prezzo base d'asta} = € 102.895,56 - (€ 102.895,56 \times 15\%) = € 87.461,23$$

arrotondato **€ 87.500,00**

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

DIRITTO REALE	Nuda 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 xxxxxxxxxx con sede in Potenza, in virtù degli atti di donazione a rogiti Notaio xxxxxxxxxx di Avigliano, in data 10/06/1987, rep. n. 20.705, 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, 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	€ 56.500,00 (diconsi euro cinquantaseimilacinquecento/00)

LOTTO N° 2

DIRITTO REALE	Nuda 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 xxxxxxxxxx con sede in Potenza, in virtù degli atti di donazione a rogiti Notaio xxxxxxxxxx di Avigliano, in data 10/06/1987, rep. n. 20.705, 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, 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	€ 28.000,00 (diconsi euro ventottomila/00)

DIRITTO REALE	Nuda 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 xxxxxxxxxx con sede in Potenza, in virtù degli atti di donazione a rogiti Notaio Leonardo Luigi Claps di Avigliano, in data 10/06/1987, rep. n. 20.705, 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, 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	€ 29.500,00 (diconsi euro ventinovemilacinquecento/00)

DIRITTO REALE	Nuda 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 xxxxxxxxxx con sede in Potenza, in virtù degli atti di donazione a rogiti Notaio xxxxxxxxxx di Avigliano, in data 10/06/1987, rep. n. 20.705, 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, 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	€ 87.500,00 (diconsi euro ottantasettemilacinquecento/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.

18

Pietragalla, lì 22 marzo 2025

IL C.T.U.

Geom. Giuseppe CILLIS

