



TRIBUNALE DI POTENZA

Sezione Civile – Fallimentare

GIUDICE DELEGATO

Dott. Sabino Digregorio

CURATORE FALLIMENTARE

Dott. Vincenzo Moccia

RELAZIONE TECNICA

DI STIMA DEGLI IMMOBILI

FALLIMENTO “XXXXXXXXXX” - N.R.F. 15/2018

L'esperto

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'TRIBUNALE DI POTENZA' and 'SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE' around the perimeter. A horizontal line is drawn below the signature and stamp.

RELAZIONE TECNICA

DI STIMA DEGLI IMMOBILI

INDICE

Premessa	pag. 3
Paragrafo primo - Identificazione dei beni immobili	pag. 4
Paragrafo secondo - Descrizione sommaria degli immobili	pag. 6
Paragrafo terzo - Verifica dello stato di possesso degli immobili	pag. 9
Paragrafo quarto - Verifica delle pendenze e delle dotazioni condominiali	pag. 9
Paragrafo quinto - Verifica delle servitù	pag. 10
Paragrafo sesto - Formalità, vincoli o pesi a carico dell'aggiudicatario	pag. 10
Paragrafo settimo - Verifica regolarità edilizio-urbanistica degli immobili	pag. 12
Paragrafo ottavo - Determinazione superficie commerciale	pag. 14
Paragrafo nono - Stima degli immobili	pag. 15
Paragrafo decimo - Formazione dei lotti beni immobili	pag. 21
Indice allegati	pag. 26
Allegati	pag. 27

RELAZIONE TECNICA
DI STIMA DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Ad esplicazione dell'incarico conferito dal Curatore fallimentare Dott. Vincenzo Moccia in riferimento al fallimento "██████████" - N.R.F. 15/2018, nel rispetto della sentenza del Tribunale di Potenza n. 358/2022 del 24/03/2022 e del contratto di transazione stipulato con atto della dott. Vincenzina Cestone in data 9 novembre 2023 Rep. N. 64.411 e raccolta n. 31.064, il sottoscritto Michele Tetta, ingegnere iscritto al n. 2128 presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza è chiamato a redigere perizia di stima dei seguenti immobili:

- a) immobile identificato al catasto al foglio 105, p.lla 3340, sub. 17, categoria C/1, consistenza mq 32, sito in Melfi (PZ) alla Piazza Guglielmo Marconi, 14, proprietà 100/100;
- b) immobile identificato al catasto al foglio 105, p.lla 3075, sub 15, cat. C/1, consistenza mq 37, sito in Melfi (PZ) alla Piazza Guglielmo Marconi, 10, proprietà 100/100;
- c) immobile identificato al catasto al foglio 105, p.lla 2968, sub. 1, cat C/1, consistenza mq 33, sito in Melfi (PZ) alla Piazza Guglielmo Marconi, 8, proprietà 100/100;
- d) immobile identificato al catasto al foglio 61, p.lla 1231, sub. 9, cat. A/2, cl. 6, vani 8,5 sup. mq 186, proprietà 100/100;
- e) immobile identificato al catasto al foglio 61, p.lla 1231, sub. 7, cat. C/6, cl.5, sito in Melfi (PZ) alla Via Foggia, proprietà 100/100;

per i quali il Curatore fallimentare, Dott. Vincenzo Moccia, ha conferito al sottoscritto l'incarico volto ad accertare lo stato di fatto e a redigere perizia di stima.

Il sottoscritto ha effettuato in data 17 febbraio 2020 sopralluogo presso l'immobile di piazza Guglielmo Marconi, 14, di cui al punto "a", in data 22 agosto 2022 il sopralluogo presso gli immobili di piazza Guglielmo Marconi di cui al punto "b" e al punto "c", in data 01 settembre 2022 presso gli immobili al punto "d" al fine di raccogliere ogni utile informazione volta a rilevare lo stato di fatto esistente.

Lo scrivente, inoltre, per un proficuo svolgimento dell'incarico ricevuto, ha espletato la seguente attività di ricerca:

- ✓ In data 18 febbraio 2020 il progettista degli ultimi interventi effettuati sul fabbricato di piazza Guglielmo Marconi, 14, arch. Giovanna Galluccio, su richiesta del sottoscritto, ha consegnato copia del permesso di costruire e degli elaborati grafici approvati
- ✓ In data 27 luglio 2022 ha presentato formale richiesta presso il Comune di Melfi di accesso agli atti per ottenere copia delle concessioni edilizie complete di tutti gli elaborati degli immobili oggetto di stima;
- ✓ In data 17 e 18 febbraio 2020 e 19 agosto 2022 ha effettuato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Potenza richiesta delle visure storiche per ricostruire la storia catastale degli immobili;
- ✓ In data 31 gennaio 2020 e 23 agosto 2022 ha ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Potenza copia delle planimetrie catastali depositate;
- ✓ In data 18 febbraio 2020 e 07 settembre 2022 ha effettuato interrogazione ipotecaria degli immobili oggetto di stima presso gli uffici dell'agenzia delle entrate.

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI

Gli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare, oggetto della presente stima, sono costituiti da n.4 distinte unità immobiliari site nel comune di Melfi (PZ) e nello specifico:

- ✓ locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla Piazza Guglielmo Marconi, 14, censito in catasto al foglio 105, p.lla 3340, sub. 17, categoria C/1, rendita € 632,97 come da visura allegata del 17.02.2020, proprietà 50/100 (attualmente in disuso, in passato destinato alla vendita di pizza al taglio);
- ✓ locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla Piazza Guglielmo Marconi, 10, censito in catasto al foglio 105, p.lla 3075, sub. 15, categoria C/1, rendita € 349,54 come da visura allegata del 19.08.2022, proprietà 50/100 (attualmente in disuso, in passato destinato a laboratorio pasticceria);
- ✓ locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla Piazza Guglielmo Marconi, 8, censito in catasto al foglio 105, p.lla 2968, sub. 1, categoria C/1, rendita € 480,61 come da visura allegata del 19.08.2022, proprietà 50/100 (attualmente in disuso).
- ✓ abitazione sita in Melfi (PZ) alla via Foggia, 146, censita in catasto al foglio 61, p.lla 1231, sub. 9, categoria A/2, rendita € 724,33 come da visura allegata 19.08.2022, proprietà 50/100 (attualmente adibita a dimora personale del nucleo familiare del sig. ██████████);

- ✓ autorimessa sita in Melfi (PZ) alla via Foggia, 146, censita in catasto al foglio 61, p.lla 1231, sub. 7, categoria C/6, rendita € 339,11 come da visura allegata 19.08.2022, proprietà 50/100 (attualmente adibita ad autorimessa personale del nucleo familiare del sig. del sig. [REDACTED]).

1.1 LOCALE COMMERCIALE DI PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.14

Il locale commerciale di piazza Guglielmo Marconi, 14, ha una forma rettangolare, si sviluppa su due livelli e confina, partendo dall'ingresso e ruotando in senso orario, con:

- ✓ piazza Guglielmo Marconi;
- ✓ strada comunale vico Vescovado;
- ✓ abitazione censita in catasto al foglio 105 p.lla 3340 sub.10;
- ✓ locale garage censito in catasto al foglio 105 p.lla 3340 sub. 4;
- ✓ androne comune palazzo Virgilio-Spera;
- ✓ al piano superiore abitazione censita in catasto al foglio 105 p.lla 3340 sub. 14;
- ✓ al piano sottostante locale cantina;

Il sig. [REDACTED] è proprietario del 50% del suddetto immobile, in quanto l'atto pubblico di acquisto del 11/07/1992 repertorio n.17607, notaio dott. Vincenzina Cestone, voltura in atti dal 05/10/1992, è stato stipulato in regime di comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED]. Il restante 50%, di proprietà della sig.ra [REDACTED] è nella disponibilità del Curatore fallimentare Dott. Vincenzo Moccia in riferimento al fallimento '[REDACTED]' - N.R.F. 15/2018 in virtù del contratto di transazione stipulato con atto della dott. Vincenzina Cestone in data 9 novembre 2023 Rep. N. 64.411 e raccolta n. 31.064.

La destinazione d'uso, alla data di acquisto, era abitazione individuato catastalmente al foglio 105 p.lla 935 sub.3 categoria A/5 rendita L. 280.000, negli anni è stato oggetto di diverse variazioni qui di seguito elencate:

- ✓ VARIAZIONE del 23/05/2001 protocollo n. 98328 in atti dal 23/05/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- ABITAZIONE- LOCALE COMMERCIALE (n.2332.1/2001);
- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. PZ0313680 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 24099.1/2011)

- ✓ Variazione del 27/02/2014 protocollo n. PZ0025258 in atti dal 27/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5978.1/2014);
- ✓ VARIAZIONE del 10/08/2017 protocollo n. PZ0100714 in atti dal 11/08/2017 Registrazione: AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.11838.1/2017).

1.2 LOCALE COMMERCIALE DI PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.10

Il locale commerciale di piazza Guglielmo Marconi, 10, ha una forma trapezoidale, si sviluppa su un unico livello e confina, partendo dall'ingresso e ruotando in senso orario, con:

- ✓ piazza Guglielmo Marconi;
- ✓ locale commerciale censito in catasto al foglio 105 p.lla 3075 sub.16;
- ✓ locale abitazione censita in catasto al foglio 105 p.lla 3075 sub. 18;
- ✓ al piano superiore abitazione censita in catasto al foglio 105 p.lla 3075 sub. 18;

Il sig. ██████████ è proprietario del 50% del suddetto immobile, in quanto ha acquistato, in regime di comunione legale di beni con la moglie ██████████ con atto pubblico del 4 dicembre 1991 repertorio n. 15.879, notaio dott. Vincenzina Cestone, registrato a Melfi al n.1.680, trascritto a Potenza il 27 dicembre 1991 ai nn. 15.773/13.642. Il restante 50%, di proprietà della sig.ra ██████████ è nella disponibilità del Curatore fallimentare Dott. Vincenzo Moccia in riferimento al fallimento "██████████" - N.R.F. 15/2018 in virtù del contratto di transazione stipulato con atto della dott. Vincenzina Cestone in data 9 novembre 2023 Rep. N. 64.411 e raccolta n. 31.064.

Il fabbricato è stato ristrutturato con permesso a costruire rilasciato dal comune di Melfi in data 02.11.11 n. 85/2011, con rilascio del certificato di agibilità n.75/11 del 31/12/2011.

La destinazione d'uso è sempre stata commerciale, alla data di acquisto l'immobile era individuato catastalmente al foglio 105 p.lla 933 sub.1 categoria C/1 rendita L. 712.800, negli anni è stato oggetto di diverse variazioni qui di seguito elencate:

- ✓ VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/11/2007 Pratica n. PZ0451291 in atti dal 27/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.17644.1/2007);
- ✓ DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/05/2017 Pratica n. PZ0048933 in atti dal 24/05/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.8386.1/2017);

- ✓ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2018 Pratica n. PZ0046389 in atti dal 24/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6172.1/2018)

1.3 LOCALE COMMERCIALE DI PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.8

Il locale commerciale di piazza Guglielmo Marconi, 8, ha una forma trapezoidale, si sviluppa su un unico livello, è leggermente interrato, e confina, partendo dall'ingresso e ruotando in senso orario, con:

- ✓ piazza Guglielmo Marconi;
- ✓ locale convivito cat. B01, censito in catasto al foglio 105 p.lla 2968 sub.3;

Il sig. ██████████ è proprietario del 50% del suddetto immobile, in quanto ha acquistato, in regime di comunione legale di beni con la moglie ██████████ con atto pubblico del 19 maggio 2005 repertorio n. 47.627, notaio dott. Vincenzina Cestone, registrato a Melfi al n.817, trascritto a Potenza il 15 giugno 2005 ai nn. 10.998/7.287. Il restante 50%, di proprietà della sig.ra ██████████ ██████████ è nella disponibilità del Curatore fallimentare Dott. Vincenzo Moccia in riferimento al fallimento "██████████" - N.R.F. 15/2018 in virtù del contratto di transazione stipulato con atto della dott. Vincenzina Cestone in data 9 novembre 2023 Rep. N. 64.411 e raccolta n. 31.064.

La destinazione d'uso, alla data di acquisto, era commerciale e l'immobile era individuato catastalmente al foglio 105 p.lla 959 sub.1 categoria C/1 rendita € 480,61, negli anni è stato oggetto di diverse variazioni qui di seguito elencate:

- ✓ VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/11/2007 Pratica n. PZ0446896 in atti dal 23/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.16770.1/2007);
- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. PZ0313704 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 24123.1/2011)

1.4 ABITAZIONE VIA FOGGIA N.146 PIANO PRIMO FOGLIO 61 P.LLA 1231 SUB.9

L'abitazione, sita al piano primo dello stabile di via Foggia, 146, ha una forma rettangolare, si sviluppa su due livelli piano primo e secondo, quest'ultimo autonomamente individuato catastalmente, e confina, partendo dall'ingresso e ruotando in senso orario, con:

- ✓ terreno comune censito in catasto al foglio 61 p.lla 1237;
- ✓ immobile censito in catasto al foglio 61 p.lla 1228;
- ✓ spazio di manovra censito in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 2;
- ✓ rampa di accesso ai garage seminterrati censita in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 1;
- ✓ al piano sottostante abitazione censita in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 8;
- ✓ al piano superiore abitazione censita in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 10;

L'immobile è pervenuto ai coniugi [REDACTED] con atto in forma privata autenticato nelle firme dal notaio dott.ssa Vincenzina Cestone il 23.07.1996 rep. n.27061 e rep. n.27.063, registrato in Melfi il giorno 01.08.1996 al n.22 e trascritto a Potenza il 21.08.1996 ai nn. 10.266/9.117, atto contenente divisione dei beni edificati su parte dell'area pervenuta con atto sempre del notaio dott.ssa Vincenzina Cestone del 02.06.1987 rep. n. 3.944/1.371, registrato a Melfi il 10 detti al n.1.143, trascritto a Potenza il 25.06.1987 ai nn.8.404/7.353. Il restante 50%, di proprietà della sig.ra [REDACTED] è nella disponibilità del Curatore fallimentare Dott. Vincenzo Moccia in riferimento al fallimento '[REDACTED]' - N.R.F. 15/2018 in virtù del contratto di transazione stipulato con atto della dott. Vincenzina Cestone in data 9 novembre 2023 Rep. N. 64.411 e raccolta n. 31.064.

Il fabbricato è stato costruito con C.E. n.31/86 del 10.02.1986, C.E. n.84/86 del 10.05.1986, C.E. n.98/86 del 20.06.1986 e C.E. n.34 del 03.03.1988, con ultimo Permesso a Costruire in sanatoria (condono edilizio L.724/94) richiesto dal sig. [REDACTED] e rilasciato dal comune di Melfi in data 27/08/2019 n. 06/2019 relativo alla abitazione al piano secondo (non oggetto della presente stima), ma che riportava sia la scala di collegamento interna tra le due abitazioni che l'attuale divisione interna.

1.5 AUTORIMESSA VIA FOGGIA N.146 PIANO INTERRATO FOGLIO 61 P.LLA 1231 SUB.7

L'autorimessa, sita al piano interrato dello stabile di via Foggia, 146, ha una forma rettangolare, si sviluppa su un unico livello e confina, partendo dall'ingresso e ruotando in senso orario, con:

- ✓ piazzale comune censito in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 2;
- ✓ rampa comune censito in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 1;
- ✓ terrapieno, censito in catasto al foglio 61 p.lla 1237;
- ✓ autorimessa censita in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 6;
- ✓ al piano superiore abitazione censita in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 8;

L'immobile è pervenuto ai coniugi [REDACTED] con atto in forma privata autenticato nelle firme dal notaio dott.ssa Vincenzina Cestone il 23.07.1996 rep. n.27061 e rep. n.27.063, registrato in Melfi il giorno 01.08.1996 al n.22 e trascritto a Potenza il 21.08.1996 ai nn. 10.266/9.117, atto contenente divisione dei beni edificati su parte dell'area pervenuta con atto sempre del notaio dott.ssa Vincenzina Cestone del 02.06.1987 rep. n. 3.944/1.371, registrato a Melfi il 10 detti al n.1.143, trascritto a Potenza il 25.06.1987 ai nn.8.404/7.353. Il fabbricato è stato costruito con C.E. n.31/86 del 10.02.1986, C.E. n.84/86 del 10.05.1986, C.E. n.98/86 del 20.06.1986 e C.E. n.34 del 03.03.1988, con ultimo Permesso a Costruire in sanatoria (condono edilizio L.724/94) richiesto dal sig. [REDACTED] e rilasciato dal comune di Melfi in data 27/08/2019 n. 04/2019 relativo alla sola autorimessa in oggetto.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1 LOCALE COMMERCIALE DI PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.14

Dal sopralluogo effettuato in data 17 febbraio 2020 e dai documenti reperiti è emerso che il locale commerciale, oggetto di stima, è situato nel Comune di Melfi alla Piazza Guglielmo Marconi, 14.

L'immobile fa parte di un palazzo storico su quattro livelli, con un piano interrato destinato a depositi e cantine, un piano terra destinato a locali commerciali (n.2 nello specifico), garage e deposito e un piano primo e secondo destinati ad abitazione.

Il palazzo ha una struttura portante in muratura ed è antecedente ai primi del '900, negli anni ha subito vari interventi di ristrutturazione e rinforzo, principalmente dopo i vari terremoti che hanno colpito la zona.

Il locale, censito in catasto al foglio 105, p.lla 3340, sub. 17, categoria C/1, rendita € 632,97, si sviluppa su due livelli uniti da una scala interna, con al piano terra, accessibile da piazza Guglielmo Marconi attraverso un'ampia porta, la zona vendita e un piccolo servizio per una superficie netta complessiva di mq. 20,65 e altezza interna di m. 2,55, e al piano primo un locale deposito con superficie netta di mq. 20,00, altezza massima interna di m. 2,15 (solaio a volta) con un piccolo balconcino che affaccia su vico Vescovado e che permette di garantire adeguati ricambi d'aria. Le finiture e lo stato di conservazione sono discrete con pavimentazione in gres porcellanato, scala con rivestimento in legno un po' usurata, servizio igienico e piano superiore con rivestimento sulle pareti perimetrali, riscaldamento e raffrescamento garantiti da n.2 pompe di calore una per piano, infissi in alluminio; l'ubicazione è ottimale come anche le potenzialità commerciali in quanto

l'immobile è sito in una delle piazze più belle del centro storico (piazza Duomo), anche se da quando hanno istituito la ZTL la zona è meno trafficata.

In data 11.07.2017 il comune di Melfi, su richiesta del sig. [REDACTED] ha rilasciato un Permesso a Costruire in Sanatoria n.48/2017 per la modifica di quota del solaio ammezzato, e altre piccole modifiche interne. I lavori sono iniziati in data 17.07.2017 e sono stati ultimati in data 28.12.2017, la procedura edilizia non è stata conclusa con il rilascio del certificato di agibilità. L'immobile non è dotato di certificazione energetica APE.

2.2 LOCALE COMMERCIALE DI PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.10

Dal sopralluogo effettuato in data 22 agosto 2022 e dai documenti reperiti è emerso che il locale commerciale, situato nel Comune di Melfi alla Piazza Guglielmo Marconi, 10, oggetto di stima, fa parte di un palazzo storico su tre livelli, con un piano terra destinato principalmente a commerciali, garage e deposito e un piano primo e secondo destinati ad abitazione.

Il palazzo ha una struttura portante in muratura ed è antecedente ai primi del '900, negli anni ha subito vari interventi di ristrutturazione e rinforzo, principalmente dopo i vari terremoti che hanno colpito la zona; la facciata esterna ha delle finiture buone e versa in stato di sufficiente conservazione.

Il locale, censito in catasto al foglio 105, p.lla 3075, sub. 15, categoria C/1, rendita € 349,54, si sviluppa su un unico livello, accessibile da piazza Guglielmo Marconi attraverso un'ampia porta, si costituisce di un unico ambiente e un piccolo bagno con antibagno per una superficie netta complessiva di mq. 30,50; sono presenti due finestre che insieme all'ampia porta di ingresso possono garantire adeguati ricambi d'aria per qualsiasi attività commerciale si voglia intraprendere.

Le finiture e lo stato di conservazione, nonostante lo stato di abbandono in cui versa, sono mediocri con pavimentazione in gres porcellanato (era presente un rivestimento con una pellicola plastica completamente rovinato), porta di ingresso in alluminio con vetro semplice mentre alle finestre mancano i serramenti, l'acqua calda sanitaria è garantita da un bollitore (scaldabagno marca Ariston), non è presente un sistema di riscaldamento e/o raffrescamento; l'ubicazione è ottimale come anche le potenzialità commerciali in quanto l'immobile è sito in una delle piazze più belle del centro storico (piazza Duomo), anche se da quando hanno istituito la ZTL la zona è meno trafficata. Il locale non ha una superficie ampia questo ne limita notevolmente l'utilizzo futuro ammenoché non venga abbinato al locale commerciale adiacente, di altra proprietà, come fatto nell'ultima attività svolta di bar-pasticceria.

Il fabbricato è stato ristrutturato con permesso a costruire rilasciato dal comune di Melfi in data 02.11.11 n. 85/2011, con rilascio del certificato di agibilità n.75/11 del 31/12/2011.

2.3 LOCALE COMMERCIALE DI PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.8

Dal sopralluogo effettuato in data 22 agosto 2022 e dai documenti reperiti è emerso che il locale commerciale, situato nel Comune di Melfi alla Piazza Guglielmo Marconi, 8, oggetto di stima, fa parte di un palazzo storico (ex ospedale di Melfi) su tre-quattro livelli, la destinazione d'uso dell'intero palazzo è convitto - centro di accoglienza tranne per il locale oggetto di stima.

Il palazzo ha una struttura portante in muratura ed è antecedente ai primi del '900, negli anni ha subito vari interventi di ristrutturazione e rinforzo, in ultimo quello realizzato in corrispondenza del Giubileo del 2000; la facciata esterna ha delle finiture buone e versa in stato di sufficiente conservazione.

Il locale, censito in catasto al foglio 105, p.la 2968, sub. 1, categoria C/1, rendita € 480,61, si sviluppa su un unico livello, accessibile da piazza Guglielmo Marconi, è sottoposto rispetto la quota della piazza di circa 1,0m, si costituisce di un unico ambiente e un piccolo servizio per una superficie netta complessiva di mq. 31,70; oltre la porta di ingresso, sull'unico prospetto esterno, è presente una ulteriore piccola porticina.

L'immobile versa in uno stato di abbandono, pieno di mobili depositati al suo interno, nonostante il piano leggermente seminterrato non è presente umidità che possa inibire il suo utilizzo, le finiture sono mediocri con pavimentazione in gres porcellanato porta di ingresso in alluminio con vetro semplice con porta di ferro esterna, non è presente un sistema di riscaldamento e/o raffrescamento; Come per il locale sito al civico 10, l'ubicazione è ottimale mentre le potenzialità commerciali sono minime in quanto l'immobile è leggermente sottoposto, con un rapporto areoilluminante minimo, pertanto, potrebbe essere adatto alla vendita al dettaglio di oggettistica diretta ai turisti. Nella ricerca effettuata in comune, non sono stati trovati titoli autorizzativi.

2.4 ABITAZIONE E AUTORIMESSA DI VIA FOGGIA N.146

Dal sopralluogo effettuato in data 01 settembre 2022 e dai documenti reperiti è emerso che l'abitazione e l'autorimessa fanno parte di un condominio sito nel comune di Melfi (PZ) alla via Foggia, 146, nella parte periferica del quartiere denominato "valleverde" a ridosso del quartiere "Bicocca" sorto negli ultimi '25 anni.

Trattasi di una villetta plurifamiliare con struttura portante in cemento armato, costruita dai coniugi [REDACTED] alla fine degli anni '80, su quattro livelli, con al piano seminterrato locali autorimessa e deposito, al piano terra, primo e secondo un'abitazione per piano. Esternamente l'immobile presenta alcune criticità con alcuni distacchi di intonaco e le pavimentazioni dei terrazzi sollevate in più punti. All'immobile si accede direttamente da via Foggia attraverso un cancello posto a filo carreggiata in maniera non molto agevole, data l'assenza di una zona di filtro in cui sostare in attesa dell'apertura del cancello automatico. All'interno dell'area recintata, come vedremo successivamente nelle dotazioni condominiali, è possibile parcheggiare un'auto soltanto lungo la rampa di accesso che porta ai garage seminterrati, mentre, esternamente, nell'immediatezza dell'immobile non sono presenti dei parcheggi pubblici o privati, inoltre, sono anche presenti delle aree pertinenziali destinate a giardino, censite al catasto terreni e sempre di proprietà dei coniugi [REDACTED] e non oggetto della presente stima.

2.4.1 ABITAZIONE SUB.9

L'abitazione, censita in catasto al foglio 61, p.lla 1231, sub. 9, categoria A/2, rendita € 724,33, si trova al piano primo accessibile attraverso una scala esterna dal piazzale comune, oppure attraverso una scala interna dal garage censito al sub.7.

L'abitazione copre una superficie netta di mq. 144,80 e si compone di cucina, soggiorno, camera da letto, due servizi igienici, un ripostiglio e un disimpegno da cui si accede alla scala che porta al locale autorimessa, due terrazzi sul prospetto principale di via Foggia e un balcone sul prospetto laterale con superficie netta complessiva di mq. 33,50; è collegata mediante una piccola scala interna con l'unità abitativa del piano secondo (non oggetto di stima) e di fatto vengono utilizzate come una unica abitazione con al piano primo la zona giorno e al piano secondo la zona notte.

Le finiture sono confacenti gli standard costruttivi di circa trent'anni fa, con pavimenti in gres porcellanato, infissi in alluminio con tapparelle in plastica, impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas metano, impianto elettrico sottotraccia. Lo stato di conservazione si può definire mediocre in quanto l'abitazione mostra tutte le criticità derivanti dall'epoca di costruzione in cui non si progettava tenendo conto del consumo energetico dell'immobile, per questo in più punti, specialmente nei ponti termici, è presente della condensa, oltre, anche a delle infiltrazioni dai terrazzi superiori.

In data 27.08.2019 il comune di Melfi, su richiesta del sig. [REDACTED] (figlio convivente) ha rilasciato un Permesso a Costruire in Sanatoria n.06/19 che riguardava principalmente il piano secondo ma che comunque riportava i grafici definitivi con la scala di collegamento interna tra le

due abitazioni e la reale divisione interna. L'immobile non è dotato di certificazione energetica APE.

2.4.2 AUTORIMESSA SUB.7

L'autorimessa, censita in catasto al foglio 61, p.lla 1231, sub. 7, categoria C/6, rendita € 339,11, si trova al piano seminterrato con accesso attraverso una rampa e un piazzale esterno comune nella parte nord del fabbricato. L'autorimessa oggetto di stima copre una superficie netta di mq. 129,00 e si compone di un locale destinato al ricovero degli autoveicoli, di un locale deposito nella parte posteriore e un piccolo servizio.

Le finiture sono confacenti con la destinazione d'uso, pavimento in gres, intonaco rustico e un minimo di impianto elettrico. Il locale deposito è pieno di umidità a causa delle infiltrazioni dal terrazzo superiore e nel bagno, utilizzato come deposito, è presente il solo vaso igienico, mentre le pareti sono semplicemente intonacate. L'autorimessa è collegata all'abitazione del piano primo attraverso una scala interna in ferro rivestita in marmo.

In data 27.08.2019 il comune di Melfi, su richiesta del sig. [REDACTED] ha rilasciato un Permesso a Costruire in Sanatoria (condono edilizio L.724/94) n.04/19 relativo alla sola autorimessa.

3. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo:

- ✓ il locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla Piazza Guglielmo Marconi, 14, risulta nella disponibilità del sig. [REDACTED] e non risulta occupato da persone terze;
- ✓ i locali commerciali siti in Melfi (PZ) alla Piazza Guglielmo Marconi, 8 e 10, risultano nella disponibilità del sig. [REDACTED] e non risultano occupati da persone terze;
- ✓ l'abitazione sita in Melfi (PZ) alla via Foggia, 146, censita in catasto al sub.9 con l'autorimessa censita in catasto al sub.7 risulta nella disponibilità del sig. [REDACTED] e sono adibiti a dimora principale e pertinenza della stessa.

4. VERIFICA DELLE PENDENZE E DELLE DOTAZIONI CONDOMINIALI

Alla data odierna:

- ✓ il locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla Piazza Guglielmo Marconi, 14, fa parte di un condominio, regolarmente costituito, denominato “condominio Piazza Duomo”; il condominio non ha parti comuni come scale cortili etc. che comportano delle spese di gestione ordinaria, ma, è dotato delle sole tabelle millesimali di proprietà per la ripartizione di eventuali spese di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ✓ il locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla Piazza Guglielmo Marconi, 10, fa parte di uno stabile con più unità immobiliari ma senza che sia stato costituito un condominio; il locale commerciale non ha parti comuni come scale, cortili etc. che comportano delle spese di gestione ordinaria;
- ✓ il locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla Piazza Guglielmo Marconi, 8, fa parte di uno stabile composto da solo un'altra unità immobiliare, oltre quella in oggetto, ma senza che sia stato costituito formalmente un condominio; il locale commerciale non ha parti comuni come scale, cortili etc. che comportano delle spese di gestione ordinaria;
- ✓ l'abitazione sita in Melfi (PZ) in uno stabile alla via Foggia, 146, fa parte di uno stabile plurifamiliare con intrinseche dotazioni e pertinenze condominiali, anche se non risulta costituito alcun condominio. Dall'elaborato planimetrico, depositato presso gli uffici dell'agenzia delle entrate, risulta la presenza di parti comuni, denominate beni comuni non censibili all'abitazione oggetto di stima, e nel dettaglio:
 - ✓ Abitazione censita al sub.9:
 1. foglio 61, p.lla 1231, sub. 1, bene comune non censibile ai sub. 6-7-8-9-10 (rampa di accesso ai garage sulla quale è possibile parcheggiare un'auto su di un lato senza ostruire il passaggio).
 2. foglio 61, p.lla 1231, sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 8-9-10 (disimpegno di accesso a piano terra);
 3. foglio 61, p.lla 1231, sub. 4, bene comune non censibile ai sub. 9-10 (gradinata);
 4. foglio 61, p.lla 1231, sub. 5, bene comune non censibile ai sub. 7-9 (rampa di collegamento);
 - ✓ l'autorimessa censita al sub.7:
 1. foglio 61, p.lla 1231, sub. 1, bene comune non censibile ai sub. 6-7-8-9-10 (rampa di accesso ai garage sulla quale è possibile parcheggiare un'auto su di un lato senza ostruire il passaggio).
 2. foglio 61, p.lla 1231, sub. 2, bene comune non censibile ai sub. 6-7 (piazzale esterno);

3. foglio 61, p.lla 1231, sub. 5, bene comune non censibile ai sub. 7-9 (rampa di collegamento);

Lo stabile di via Foggia 146 è dotato di una corte esterna destinata a verde censite al catasto terreni e sempre di proprietà dei coniugi [REDACTED] e non oggetto della presente stima.

5. VERIFICA DELLE SERVITÙ

Sugli immobili oggetto di stima non gravano servitù a favore di terzi.

6. FORMALITA', VINCOLI O PESI NON OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Di seguito si riporta l'elenco sintetico delle formalità (In allegato le ispezioni ipotecarie complete) a favore e contro "[REDACTED] [REDACTED]" alla data del 07.09.2022:

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 22/05/1996 al 18/02/2020

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1986 al 21/05/1996

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1986

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [REDACTED] Luogo di nascita MELFI (PZ) Data di nascita 16/09/1948 Sesso M
Codice fiscale
2. [REDACTED] Luogo di nascita MELFI (PZ) Data di nascita 16/09/1948 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]*

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI * Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/06/1987 - Registro Particolare 7353 Registro Generale 8404 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/12/1991 - Registro Particolare 13642 Registro Generale 15773 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/1992 - Registro Particolare 8849 Registro Generale 10132 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/08/1996 - Registro Particolare 9117 Registro Generale 10266 Pubblico ufficiale CESTONE VINCENZINA Repertorio 27063 del 23/07/1996 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE Immobili siti in MELFI (PZ)
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/06/2005 - Registro Particolare 7287 Registro Generale 10998 Pubblico ufficiale CESTONE VINCENZINA Repertorio 47627/18978 del 19/05/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MELFI (PZ) SOGGETTO ACQUIRENTE
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2008 - Registro Particolare 7988 Registro Generale 12194 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 104/11 del 19/02/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in MELFI(PZ)
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/08/2008 - Registro Particolare 10675 Registro Generale 15994 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 297/10 del 01/06/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in MELFI (PZ)
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2014 - Registro Particolare 10951 Registro Generale 12838 Pubblico ufficiale CESTONE VINCENZINA Repertorio 57716/25833 del 06/08/2014 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in MELFI(PZ) SOGGETTO DONANTE
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/04/2016 - Registro Particolare 5897 Registro Generale 6887 Pubblico ufficiale CESTONE VINCENZINA Repertorio 59079/26768 del 31/03/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MELFI(PZ) SOGGETTO VENDITORE
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2017 - Registro Particolare 8219 Registro Generale 9682 Pubblico ufficiale CESTONE VINCENZINA Repertorio 59990/27514 del 30/05/2017 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in MELFI(PZ) SOGGETTO DONANTE
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/08/2018 - Registro Particolare 10541 Registro Generale 13082 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 528 del 20/07/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2022 - Registro Particolare 4795 Registro Generale 5699 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 528 del 20/07/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in MELFI(PZ)

Di seguito si riporta l'elenco sintetico delle formalità (si allegato le ispezioni ipotecarie complete, con anche il dettaglio delle formalità più significative su tutti gli immobili oggetto di stima) a favore e contro “sugli immobili censiti in catasto al foglio 61 p.lla 1231” alla data del 07/09/2022:

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 22/05/1996 al 07/09/2022

Elenco immobili

Comune di MELFI (PZ) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0061 Particella 01231 Subalterno 0006 - 0008

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 21/08/1996 - Registro Particolare 9117 Registro Generale 10266 Pubblico ufficiale CESTONE VINCENZINA Repertorio 27063 del 23/07/1996 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
2. TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 10951 Registro Generale 12838 Pubblico ufficiale CESTONE VINCENZINA Repertorio 57716/25833 del 06/08/2014 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
3. TRASCRIZIONE del 11/08/2017 - Registro Particolare 12787 Registro Generale 15088 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 94 del 31/07/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAZIONE DONAZIONE

Elenco immobili

Comune di MELFI (PZ) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0061 Particella 01231 Subalterno 0007 - 0009

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 21/08/1996 - Registro Particolare 9117 Registro Generale 10266
Pubblico ufficiale CESTONE VINCENZINA Repertorio 27063 del 23/07/1996 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
2. TRASCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 10951 Registro Generale 12838
Pubblico ufficiale CESTONE VINCENZINA Repertorio 57716/25833 del 06/08/2014
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
3. TRASCRIZIONE del 11/08/2017 - Registro Particolare 12787 Registro Generale 15088
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 94 del 31/07/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAZIONE DONAZIONE
4. TRASCRIZIONE del 14/04/2022 - Registro Particolare 4795 Registro Generale 5699
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 528 del 20/07/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

7. VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE EDILIZIO-URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

7.1 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ CATASTALE

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata agli uffici dell'agenzia delle entrate in data 30 gennaio 2020 e 19 agosto 2022, è stata ritirata copia delle schede catastali depositate, riscontrando quanto segue:

- ✓ Per il locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla piazza Guglielmo Marconi, 14, vi è la perfetta corrispondenza tra la planimetria depositata e lo stato dei luoghi;
- ✓ Per il locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla piazza Guglielmo Marconi, 10, vi è la perfetta corrispondenza tra la planimetria depositata e lo stato dei luoghi;
- ✓ Per il locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla piazza Guglielmo Marconi, 8, vi è la perfetta corrispondenza tra la planimetria depositata e lo stato dei luoghi;
- ✓ Per l'abitazione sita in Melfi (PZ) alla via Foggia, 146, piano primo censita al sub.9 vi è la perfetta corrispondenza;
- ✓ Per l'autorimessa sita in Melfi (PZ) alla via Foggia, 146, piano seminterrato censita al sub.7 vi è la perfetta corrispondenza.

7.2 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA

In seguito alla raccolta di documenti effettuata dal sottoscritto è stato riscontrato quanto segue:

- ✓ Per il locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla piazza Guglielmo Marconi, 14, il progetto approvato con PDC 48/2017 del 11/07/2017 corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi, anche se l'iter autorizzativo non è stato concluso con la richiesta del certificato di agibilità;
- ✓ il locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla piazza Guglielmo Marconi, 10, è stato ristrutturato con permesso a costruire rilasciato dal comune di Melfi in data 02.11.11 n. 85/2011, con rilascio del certificato di agibilità n.75/11 del 31/12/2011, però, lo stato di progetto è leggermente difforme dallo stato dei luoghi in quanto la porta di accesso all'antibagno è stata traslata sulla parete adiacente;
- ✓ per il locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla piazza Guglielmo Marconi, 8, non è stato rinvenuto alcun progetto presso gli uffici comunali, pertanto, non è possibile verificare la conformità urbanistica, anche se vista la conformità catastale dell'immobile è difficile che siano state apportate delle modifiche rispetto la mappa di impianto;
- ✓ Per l'abitazione sita in Melfi (PZ) alla via Foggia, 146, piano primo censita al sub.9 vi è la perfetta corrispondenza tra il progetto depositato in comune, allegato al permesso a costruire in sanatoria rilasciato dal comune di Melfi in data 27/08/2019 n. 06/2019 relativo alla abitazione al piano secondo, ma che riportava, oltre alla scala di collegamento interna tra le due abitazioni anche la divisione interna dell'abitazione in oggetto;
- ✓ Per l'autorimessa sita in Melfi (PZ) alla via Foggia, 146, piano seminterrato censita al sub.7 vi è la perfetta conformità tra lo stato dei luoghi e il permesso a costruire in sanatoria (condono edilizio L.724/94) rilasciato dal comune di Melfi in data 27/08/2019 n. 04/2019.

7.3 SANABILITÀ E COSTI

Le difformità urbanistiche, se consistenti in piccole modifiche alle aperture interne e/o spostamento di divisorii secondo quanto previsto dal comma 7 art.6 e dell'art. 36 del DPR 380/2001, possono essere considerate abusi sanabili; in realtà, alle volte anziché sanare gli abusi sarebbe molto più semplice e molto meno oneroso ripristinare lo stato di progetto.

- ✓ locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla piazza Guglielmo Marconi, 10:
 1. la difformità rilevata consistente nella semplice traslazione di una porta su un tramezzo non rappresenta un abuso rilevante che necessita di essere sanato, anche perché, l'immobile è comunque dotato di certificato di agibilità;

8. SUPERFICIE COMMERCIALE

Di seguito si riporta la determinazione della superficie commerciale distintamente per ogni immobile. Nella determinazione della superficie commerciale non si terrà conto delle dotazioni condominiali in quanto non sono beni di uso esclusivo ma in comune con più unità immobiliari.

8.1 LOCALE COMMERCIALE DI PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.14

LOCALE COMMERCIALE PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.14						
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE NETTA	COEFF. DI INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA	
LOCALE VENDITA P. TERRA H 2,55	30,50	20,65	1,00	30,50	20,65	mq
LOCALE DEPOSITO P. PRIMO H 2,15	29,50	20,00	0,50	14,75	10,00	mq
BALCONE	1,10	1,10	0,10	0,11	0,11	mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				45,36	30,76	mq
La superficie lorda è stata calcolata comprendendo i muri perimetrali fino a 50cm (se proprietà esclusiva) e fino a 25cm (se in comune)						

8.2 LOCALE COMMERCIALE DI PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.10

LOCALE COMMERCIALE PIAZZA GUGLIELMO MARCONI 10						
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE NETTA	COEFF. DI INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA	
LOCALE COMMERCIALE	40,00	30,50	1,00	40,00	30,50	mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				40,00	30,50	mq
La superficie lorda è stata calcolata comprendendo i muri perimetrali fino a 50cm (se proprietà esclusiva) e fino a 25cm (se in comune)						

8.3 LOCALE COMMERCIALE DI PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.8

LOCALE COMMERCIALE PIAZZA GUGLIELMO MARCONI 8						
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE NETTA	COEFF. DI INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA	
LOCALE COMMERCIALE	40,10	31,70	1,00	40,10	31,70	mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				40,10	31,70	mq
La superficie lorda è stata calcolata comprendendo i muri perimetrali fino a 50cm (se proprietà esclusiva) e fino a 25cm (se in comune)						

8.4 ABITAZIONE VIA FOGGIA N.146 PIANO PRIMO SUB.9

ABITAZIONE VIA FOGGIA 146 PIANO PRIMO SUB.9						
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE NETTA	COEFF. DI INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA	
ABITAZIONE	174,50	144,80	1,00	174,50	144,80	mq
TERRAZZI POSTERIORI E BALCONI FINO A 25mq	25,00	25,00	0,35	8,75	8,75	mq
TERRAZZO ANTISTANTE OLTRE I 25mq	8,50	2,80	0,10	0,85	0,28	mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				184,10	153,83	mq
La superficie lorda è stata calcolata comprendendo i muri perimetrali fino a 50cm (se proprietà esclusiva) e fino a 25cm (se in comune)						

8.1 AUTORIMESSA VIA FOGGIA N.146 PIANO SEMINTERRATO SUB.7

AUTORIMESSA VIA FOGGIA 146 PIANO SEMINTERRATO SUB.7						
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE NETTA	COEFF. DI INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA	
AUTORIMESSA	140,00	129,00	1,00	140,00	129,00	mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				140,00	129,00	mq
La superficie lorda è stata calcolata comprendendo i muri perimetrali fino a 50cm (se proprietà esclusiva) e fino a 25cm (se in comune)						

9. STIMA DEGLI IMMOBILI

9.1 STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI “OSSERVATORIO IMMOBILIARE” (OMI) DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico, relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita, e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relativa al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per

i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

Il territorio del Comune di Melfi è suddiviso per microzone, in base all'ubicazione degli immobili oggetto di stima, prenderemo in considerazione, i valori relativi al II semestre del 2021, che variano in virtù della tipologia e dello stato conservativo degli immobili, per la microzona:

- ✓ catastale n.1 Zona Centrale, Centro storico, via Ronca Battista, Viale Savoia, Via Piave, Via M. Colabella, Via V. Emanuele (per la destinazione d'uso residenziale e commerciale);

CENTRO STORICO - ANNO 2021 - SECONDO SEMESTRE							
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO €/MQ		SUPERFICIE (L/N)	VALORE LOCAZIONE €/MQ		SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
NEGOZI	NORMALE	820	1100	L	3	4,5	L
MAGAZZINI	NORMALE	210	300	L	0,7	0,1	L

- ✓ catastale n.2 Periferica, Rione Valleverde, via Venezia, Via Mantova, c.da Fornace, Via Lucca, Via Siena (per la destinazione d'uso residenziale);

RIONE VALLEVERDE - ANNO 2021 - SECONDO SEMESTRE							
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO €/MQ		SUPERFICIE (L/N)	VALORE LOCAZIONE €/MQ		SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
ABITAZIONI CIVILE	OTTIMO	880	1050	L	3	3,3	L
ABITAZIONI CIVILE	NORMALE	660	1200	L	2	3	L
AUTORIMESSE	NORMALE	390	510	L	1	1,9	L

9.1.1 LOCALE COMMERCIALE DI PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.14

In virtù delle considerazioni sopra esposte (finiture, stato di conservazione e ubicazione) si prende in considerazione il valore massimo riportato sulle tabelle OMI ridotto di un 10% e quindi 990,00 €/mq lordo

LOCALE COMMERCIALE PIAZZA GUGLIELMO MARCONI 14	
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA mq	45,36
Valore di vendita OMI €/mq	€ 990,00
STIMA VALORE DI VENDITA IN BASE A BANCHE DATI	€ 44.906,40

che rappresenta il valore di stima dell'intero locale commerciale, comprensivo cioè tanto della proprietà al 50% del fallito che della parte ulteriore del 50% nella disponibilità del curatore ottenuto in base ai valori OMI dell'immobile supposto libero da vincoli locatizi.

9.1.2 LOCALE COMMERCIALE DI PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.10

In virtù delle considerazioni sopra esposte (finiture, stato di conservazione e ubicazione) si prende in considerazione il valore medio riportato sulle tabelle OMI e quindi 960,00 €/mq lordo

LOCALE COMMERCIALE PIAZZA GUGLIELMO MARCONI 10	
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA mq	40,00
Valore di vendita OMI €/mq	€ 960,00
STIMA VALORE DI VENDITA IN BASE A BANCHE DATI	€ 38.400,00

che rappresenta il valore di stima dell'intero locale commerciale, comprensivo cioè tanto della proprietà al 50% del fallito che della parte ulteriore del 50% nella disponibilità del curatore, ottenuto in base ai valori OMI dell'immobile supposto libero da vincoli locatizi.

9.1.3 LOCALE COMMERCIALE DI PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.8

In virtù delle considerazioni sopra esposte (finiture, stato di conservazione e ubicazione) si prende in considerazione il valore minimo riportato sulle tabelle OMI ridotto del 25% e quindi 615,00 €/mq lordo

LOCALE COMMERCIALE PIAZZA GUGLIELMO MARCONI 8	
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA mq	40,10
Valore di vendita OMI €/mq	€ 615,00
STIMA VALORE DI VENDITA IN BASE A BANCHE DATI	€ 24.661,50

che rappresenta il valore di stima dell'intero locale commerciale, comprensivo cioè tanto della proprietà al 50% del fallito che della parte ulteriore del 50% nella disponibilità del curatore ottenuto in base ai valori OMI dell'immobile supposto libero da vincoli locatizi.

9.1.4 ABITAZIONE VIA FOGGIA N.146 PIANO PRIMO SUB.9

In virtù delle considerazioni sopra esposte (finiture, stato di conservazione e ubicazione) si prende in considerazione il valore medio, ridotto del 10%, riportato sulle tabelle OMI “STATO CONSERVATIVO NORMALE” e quindi 837,00 €/mq lordo

ABITAZIONE VIA FOGGIA 146 PIANO PRIMO SUB.9	
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA mq	184,10
Valore di vendita OMI €/mq	€ 837,00
STIMA VALORE DI VENDITA IN BASE A BANCHE DATI	€ 154.091,70

che rappresenta il valore di stima dell'intero immobile, comprensivo cioè tanto della proprietà al 50% del fallito che della parte ulteriore del 50% nella disponibilità del curatore ottenuto in base ai valori OMI dell'immobile supposto libero da vincoli locatizi.

9.1.5 AUTORIMESSA VIA FOGGIA N.146 PIANO SEMINTERRATO SUB.7

In virtù delle considerazioni sopra esposte (finiture, stato di conservazione e ubicazione) si prende in considerazione il valore medio, riportato sulle tabelle OMI e quindi 450,00 €/mq lordo

AUTORIMESSA VIA FOGGIA 146 PIANO SEMINTERRATO SUB.7	
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA mq	140,00
Valore di vendita OMI €/mq	€ 450,00
STIMA VALORE DI VENDITA IN BASE A BANCHE DATI	€ 63.000,00

che rappresenta il valore di stima dell'intero immobile, comprensivo cioè tanto della proprietà al 50% del fallito che della parte ulteriore del 50% nella disponibilità del curatore ottenuto in base ai valori OMI dell'immobile supposto libero da vincoli locatizi.

9.2 STIMA PER COMPARAZIONE

La stima per comparazione deve essere fatta tenendo conto di tutti i fattori di apprezzamento o di deprezzamento dei cespiti (prospicenza, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, dotazione di impianti, fruibilità, vetustà, grado di aeroilluminazione, affaccio su vie trafficate, prestazione energetica ecc.) ed i valori risultanti devono essere “adattati” alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione.

Il procedimento anzidetto, talvolta osteggiato, qualora sussistano, a parità di destinazione, caratteristiche diverse fra il prodotto edilizio oggetto di valutazione e quello assunto a comparazione, consente di procedere a una corretta stima “pesando” le diversità esistenti, in modo

da omogeneizzare le risultanze di conteggio e contestualizzare i valori unitari emergenti dallo scenario a disposizione.

9.2.1 LOCALE COMMERCIALE DI PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.14

Nella zona centro storico, considerando le sole vie principali, negli ultimi anni non vi sono state compravendite di locali commerciali con caratteristiche simili anche se, ce ne sono diversi in vendita su via Ronca Battista e uno anche su corso Garibaldi. Le richieste variano dai 1.300,0 €/mq ai 1.800,0 €/mq, ma, come già evidenziato, si tratta di locali ad oggi invenduti, pertanto, la comparazione risulta complicata anche perché l'immobile in oggetto, oltre alla zona in cui si trova e alle rifiniture, ha come la peculiarità la storica attività rinomata di pizzeria al taglio che rappresentava un punto di incontro della comunità melfitana.

Un prezzo giusto di vendita del locale commerciale, che permetterebbe una immediata commercializzazione, potrebbe essere 1.300,0 €/mq.

LOCALE COMMERCIALE PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.14	
SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA mq	30,76
Valore di mercato €/mq	€ 1.300,00
VALORE DI STIMA DI MERCATO	€ 39.988,00

9.2.2 LOCALE COMMERCIALE DI PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.10

Nella zona centro storico, considerando le sole vie principali, negli ultimi anni non vi sono state compravendite di locali commerciali con caratteristiche simili anche se, ce ne sono diversi in vendita su via Ronca Battista e uno anche su corso Garibaldi. Le richieste variano dai 1.300,0 €/mq ai 1.800,0 €/mq, ma, come già evidenziato, si tratta di locali ad oggi invenduti, pertanto, la comparazione risulta complicata.

Un prezzo giusto di vendita del locale commerciale, che permetterebbe una immediata commercializzazione, potrebbe essere 1.300,0 €/mq.

LOCALE COMMERCIALE PIAZZA GUGLIELMO MARCONI 10	
SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA mq	30,50
Valore di mercato €/mq	€ 1.300,00
VALORE DI STIMA DI MERCATO	€ 39.650,00

9.2.3 LOCALE COMMERCIALE DI PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.8

A partire dalle considerazioni fatte al paragrafo precedente e considerando tutte le carenze rispetto al locale commerciale precedentemente stimato si ipotizza un prezzo giusto di vendita del locale commerciale, che permetterebbe una immediata commercializzazione, potrebbe essere 800,0 €/mq.

LOCALE COMMERCIALE PIAZZA GUGLIELMO MARCONI 8	
SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA mq	31,70
Valore di mercato €/mq	€ 800,00
VALORE DI STIMA DI MERCATO	€ 25.360,00

9.2.4 ABITAZIONE VIA FOGGIA N.146 PIANO PRIMO SUB.9

Sulla scorta di quanto già riportato al paragrafo precedente, considerando che un ipotetico acquirente, in seguito all'acquisto, dovrà effettuare, sicuramente degli interventi di ammodernamento delle finiture interne con la chiusura della scala che collega l'abitazione al piano superiore, la messa in sicurezza della facciata esterna e il miglioramento dell'efficientamento energetico, in quanto l'immobile ha problemi di condensa e non rispetta le più basilari norme sul contenimento energetico (vista l'epoca di costruzione).

In base alle predette considerazioni un giusto prezzo di vendita che permetterebbe una immediata commercializzazione potrebbe essere di 1.050,0 €/mq.

ABITAZIONE VIA FOGGIA 146 PIANO PRIMO SUB.9	
SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA mq	153,83
Valore di mercato €/mq	€ 1.050,00
VALORE DI STIMA DI MERCATO	€ 161.521,50

9.2.5 AUTORIMESSA VIA FOGGIA N.146 PIANO SEMINTERRATO SUB.7

La tipologia costruttiva degli immobili sul tratto di strada in cui sorge lo stabile del sig. ██████ si costituisce di villette plurifamiliari o a schiera con ai piani inferiori sempre locali garage e/o deposito. Risulta non plausibile che le autorimesse, tra l'altro con metrature importanti, abbiano un mercato autonomo senza essere legate alle unità abitative.

In base alle predette considerazioni un giusto prezzo di vendita che permetterebbe una immediata commercializzazione potrebbe essere di 500,0 €/mq.

AUTORIMESSA VIA FOGGIA 146 PIANO SEMINTERRATO SUB.7	
SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA mq	129,00
Valore di mercato €/mq	€ 500,00
VALORE DI STIMA DI MERCATO	€ 64.500,00

9.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per la corretta determinazione del più probabile prezzo di mercato degli immobili oggetto di stima, comprensivo cioè tanto della proprietà al 50% del fallito che della parte ulteriore del 50% nella disponibilità del curatore si mediano i due valori calcolati con i diversi metodi:

LOCALE COMMERCIALE PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.14	
VALORE DI STIMA OTTENUTO IN BASE A BANCHE DATI	€ 44.906,40
VALORE OTTENUTO CON STIMA COMPARATIVA	€ 39.988,00
STIMA BENE	€ 42.447,20

LOCALE COMMERCIALE PIAZZA GUGLIELMO MARCONI 10	
VALORE DI STIMA OTTENUTO IN BASE A BANCHE DATI	€ 38.400,00
VALORE OTTENUTO CON STIMA COMPARATIVA	€ 39.650,00
STIMA BENE	€ 39.025,00

LOCALE COMMERCIALE PIAZZA GUGLIELMO MARCONI 8	
VALORE DI STIMA OTTENUTO IN BASE A BANCHE DATI	€ 24.661,50
VALORE OTTENUTO CON STIMA COMPARATIVA	€ 25.360,00
STIMA BENE	€ 25.010,75

ABITAZIONE VIA FOGGIA 146 PIANO PRIMO SUB.9	
VALORE DI STIMA OTTENUTO IN BASE A BANCHE DATI	€ 154.091,70
VALORE OTTENUTO CON STIMA COMPARATIVA	€ 161.521,50
STIMA BENE	€ 157.806,60

AUTORIMESSA VIA FOGGIA 146 PIANO SEMINTERRATO SUB.7	
VALORE DI STIMA OTTENUTO IN BASE A BANCHE DATI	€ 63.000,00
VALORE OTTENUTO CON STIMA COMPARATIVA	€ 64.500,00
STIMA BENE	€ 63.750,00

Il valore complessivo dei beni stimati è € 328.039,55, di cui per il 50% di proprietà del sig. [REDACTED] e per il restante 50% nella disponibilità della curatela fallimentare. Il valore stimato, nell'ipotesi di immobili liberi da vincoli locatizi e privi di difformità catastali ed urbanistiche, tiene conto del particolare momento che sta attraversando il mercato.

10. FORMAZIONE DEI LOTTI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto, valutato lo stato dei luoghi ed esaminata la consistenza degli immobili oggetto della presente, ritiene corretto individuare n.4 lotti di vendita distinti in quanto le abitazioni possono essere accoppiate alle autorimesse con le quali sono internamente collegate e i due locali commerciali presentano commerciabilità individuale.

10.1 LOCALE COMMERCIALE SITO IN MELFI ALLA PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.14 (LOTTO N.1 TOTALE €. 42.447,20)

Locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla Piazza Guglielmo Marconi, 14, censito in catasto al foglio 105, p.lla 3340, sub. 17, categoria C/1, rendita € 632,97 come da visura allegata del 17.02.2020, proprietà 50/100 (attualmente in disuso, in passato destinato alla vendita di pizza al taglio). Il locale commerciale è al 50% di proprietà del sig. [REDACTED] e al 50% di proprietà della sig.ra [REDACTED] in quanto acquistato con atto pubblico del 11/07/1992 repertorio n.17607 notaio dott. Vincenzina CESTONE voltura in atti dal 05/10/1992 in regime di comunione legale dei beni. Il restante 50%, di proprietà della sig.ra [REDACTED] è comunque nella disponibilità del Curatore fallimentare Dott. Vincenzo Moccia in riferimento al fallimento '[REDACTED]' - N.R.F. 15/2018 in virtù del contratto di transazione stipulato con atto della dott. Vincenzina Cestone in data 9 novembre 2023 Rep. N. 64.411 e raccolta n. 31.064. L'immobile fa parte di un palazzo storico su quattro livelli, con un piano interrato destinato a depositi e cantine, un piano terra destinato a locali commerciali (n.2 nello specifico), depositi e garage e un piano primo e secondo destinati ad abitazione; ha una forma rettangolare e confina, partendo dall'ingresso e ruotando in senso orario, con:

- ✓ piazza Guglielmo Marconi;
- ✓ strada comunale vico Vescovado;
- ✓ abitazione censita in catasto al foglio 105 p.lla 3340 sub.10;
- ✓ locale garage censito in catasto al foglio 105 p.lla 3340 sub. 4;
- ✓ androne comune palazzo Virgilio-Spera;
- ✓ al piano superiore abitazione censita in catasto al foglio 105 p.lla 3340 sub. 14;
- ✓ al piano sottostante locale cantina;

Il palazzo ha una struttura portante in muratura ed è antecedente ai primi del '900, negli anni ha subito vari interventi di ristrutturazione e rinforzo, principalmente dopo i vari terremoti che hanno colpito la zona.

Il locale commerciale si sviluppa su due livelli uniti da una scala interna, con al piano terra, accessibile da piazza Guglielmo Marconi attraverso un'ampia porta, la zona vendita e un piccolo servizio per una superficie netta complessiva di mq. 20,65 e altezza interna di m. 2,55, e al piano primo un locale deposito con superficie netta di mq. 20,00, altezza massima interna di m. 2,15 (solaio a volta) con un piccolo balconcino che affaccia su vico Vescovado. Le finiture interne e lo stato di conservazione sono discrete. L'immobile non è dotato di certificazione energetica APE, attualmente non risulta occupato da terzi, non ci sono pendenze e dotazioni condominiali, non è gravato da servitù a favore di terzi e non sono presenti difformità urbanistiche e catastali.

Dall'ispezione ipotecaria non risultano sull'immobile "ISCRIZIONE CONTRO" come riportato nella perizia di stima e nei documenti allegati.

Prezzo base €. 42.447,20 nell'ipotesi di immobile libero da vincoli locatizi e privo di difformità catastali e urbanistiche.

**10.2 LOCALE COMMERCIALE SITO IN MELFI ALLA PIAZZA
GUGLIELMO MARCONI N.10
(LOTTO N.2 TOTALE €. 39.025,0)**

Locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla Piazza Guglielmo Marconi, 10, censito in catasto al foglio 105, p.lla 3075, sub. 15, categoria C/1, rendita € 349,54 come da visura allegata del 19.08.2022, (attualmente in disuso, in passato destinato a laboratorio pasticceria). Il locale commerciale è in comproprietà al 50% con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in quanto acquistato con atto pubblico del 4 dicembre 1991 repertorio n. 15.879, notaio dott. Vincenzina Cestone, registrato a Melfi al n.1.680, trascritto a Potenza il 27 dicembre 1991 ai nn. 15.773/13.642 in regime di comunione legale dei beni. Il 50%, di proprietà della sig.ra [REDACTED] è comunque nella disponibilità del Curatore fallimentare Dott. Vincenzo Moccia in riferimento al fallimento [REDACTED] - N.R.F. 15/2018 in virtù del contratto di transazione stipulato con atto della dott. Vincenzina Cestone in data 9 novembre 2023 Rep. N. 64.411 e raccolta n. 31.064.

L'immobile fa parte di un palazzo storico su tre livelli, con un piano un piano terra destinato principalmente a locali commerciali, garage e deposito e un piano primo e secondo destinati ad

abitazione; ha una forma rettangolare e confina, partendo dall'ingresso e ruotando in senso orario, con:

- ✓ piazza Guglielmo Marconi;
- ✓ locale commerciale censito in catasto al foglio 105 p.lla 3075 sub.16;
- ✓ locale abitazione censita in catasto al foglio 105 p.lla 3075 sub. 18;
- ✓ al piano superiore abitazione censita in catasto al foglio 105 p.lla 3075 sub. 18;

Il palazzo ha una struttura portante in muratura ed è antecedente ai primi del '900, negli anni ha subito vari interventi di ristrutturazione e rinforzo, principalmente dopo i vari terremoti che hanno colpito la zona; la facciata esterna ha delle finiture buone e versa in stato di sufficiente conservazione.

Il locale commerciale si sviluppa su un unico livello, accessibile da piazza Guglielmo Marconi attraverso un'ampia porta, si costituisce di un unico ambiente e un piccolo bagno con antibagno per una superficie netta complessiva di mq. 30,50; sono presenti due finestre che insieme all'ampia porta di ingresso possono garantire adeguati ricambi d'aria per qualsiasi attività commerciale si voglia intraprendere. Le finiture interne e lo stato di conservazione sono mediocri. L'immobile attualmente non risulta occupato da terzi, non ci sono pendenze e dotazioni condominiali, non è gravato da servitù a favore di terzi, è presente solo una piccola difformità urbanistica rispetto al permesso a costruire rilasciato dal comune di Melfi in data 02.11.11 n. 85/2011, con rilascio del certificato di agibilità n.75/11 del 31/12/2011 in quanto la porta di accesso all'antibagno è stata traslata.

Dall'ispezione ipotecaria risultano sull'immobile n.5 "ISCRIZIONE CONTRO" come riportato nella perizia di stima e nei documenti allegati.

Prezzo base €. 39.025,0 nell'ipotesi di immobile libero da vincoli locatizi e privo di difformità catastali e urbanistiche.

10.3 LOCALE COMMERCIALE SITO IN MELFI ALLA PIAZZA GUGLIELMO MARCONI N.8 (LOTTO N.3 TOTALE €. 25.010,76)

Locale commerciale sito in Melfi (PZ) alla Piazza Guglielmo Marconi, 8, censito in catasto al foglio 105, p.lla 2968, sub. 1, categoria C/1, rendita € 480,61 come da visura allegata del 19.08.2022, (attualmente in disuso). Il locale commerciale è in comproprietà al 50% con la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] in quanto acquistato con atto

pubblico del 19 maggio 2005 repertorio n. 47.627, notaio dott. Vincenzina Cestone, registrato a Melfi al n.817, trascritto a Potenza il 15 giugno 2005 ai nn. 10.998/7.287 in regime di comunione legale dei beni. Il 50%, di proprietà della sig.ra [REDACTED], è comunque nella disponibilità del Curatore fallimentare Dott. Vincenzo Moccia in riferimento al fallimento [REDACTED] - N.R.F. 15/2018 in virtù del contratto di transazione stipulato con atto della dott. Vincenzina Cestone in data 9 novembre 2023 Rep. N. 64.411 e raccolta n. 31.064.

L'immobile fa parte di un palazzo storico (ex ospedale di Melfi) su tre-quattro livelli, la destinazione d'uso dell'intero palazzo è convitto - centro di accoglienza tranne per il locale oggetto di stima; ha una forma rettangolare e confina, partendo dall'ingresso e ruotando in senso orario, con:

- ✓ piazza Guglielmo Marconi;
- ✓ locale convitto cat. B01, censito in catasto al foglio 105 p.lla 2968 sub.3;

Il palazzo ha una struttura portante in muratura ed è antecedente ai primi del '900, negli anni ha subito vari interventi di ristrutturazione e rinforzo, in ultimo quello realizzato in corrispondenza del Giubileo del 2000; la facciata esterna ha delle finiture buone e versa in stato di sufficiente conservazione.

Il locale commerciale si sviluppa su un unico livello, accessibile da piazza Guglielmo Marconi attraverso, risulta sottoposto rispetto la quota della piazza di circa 1,0m, si costituisce di un unico ambiente e un piccolo servizio per una superficie netta complessiva di mq. 31,70.

Le finiture interne e lo stato di conservazione sono mediocri con pavimentazione in gres porcellanato porta di ingresso in alluminio con vetro semplice con porta di ferro esterna, non è presente un sistema di riscaldamento e/o raffrescamento; nonostante il piano sia leggermente seminterrato non è presente umidità che possa inibire il suo utilizzo. L'immobile attualmente non risulta occupato da terzi, non ci sono pendenze e dotazioni condominiali, non è gravato da servitù a favore di terzi, non sono presenti difformità catastali e urbanistiche.

Dall'ispezione ipotecaria risultano sull'immobile n.5 "ISCRIZIONE CONTRO" come riportato nella perizia di stima e nei documenti allegati.

Prezzo base € 25.010,76 nell'ipotesi di immobile libero da vincoli locatizi e privo di difformità catastali e urbanistiche.

**10.4 ABITAZIONE E AUTORIMESSA SITI IN MELFI IN UNA VILLETTE
PLURIFAMILIARE ALLA VIA FOGGIA 146 RISPETTIVAMENTE AL
PIANO PRIMO E SEMINTERRATO, CENSITI IN CATASTO AL
FOGLIO 61 P.LLA 1231 SUB. 9 E 7.
(LOTTO N.4 TOTALE € 221.556,60)**

Abitazione sita in Melfi (PZ) alla via Foggia, 146, censita in catasto al foglio 61, p.lla 1231, sub. 9, categoria A/2, rendita € 724,33 e autorimessa sita in Melfi (PZ) alla via Foggia, 146, censita in catasto al foglio 61, p.lla 1231, sub. 7, categoria C/6, rendita € 339,11 come da visure allegate del 19.08.2022 (attualmente adibita a dimora autorimessa personale del sig. ██████████).

L'immobile è pervenuto ai coniugi ██████████ con atto in forma privata autenticato nelle firme dal notaio dott.ssa Vincenzina Cestone il 23.07.1996 rep. n.27061 e rep. n.27.063, registrato in Melfi il giorno 01.08.1996 al n.22 e trascritto a Potenza il 21.08.1996 ai nn. 10.266/9.117, atto contenente divisione dei beni edificati su parte dell'area pervenuta con atto sempre del notaio dott.ssa Vincenzina Cestone del 02.06.1987 rep. n. 3.944/1.371, registrato a Melfi il 10 detti al n.1.143, trascritto a Potenza il 25.06.1987 ai nn.8.404/7.353. Il restante 50%, di proprietà della sig.ra ██████████ è comunque nella disponibilità del Curatore fallimentare Dott. Vincenzo Moccia in riferimento al fallimento ██████████ - N.R.F. 15/2018 in virtù del contratto di transazione stipulato con atto della dott. Vincenzina Cestone in data 9 novembre 2023 Rep. N. 64.411 e raccolta n. 31.064.

Per l'abitazione è stato ottenuto un ultimo permesso a costruire in sanatoria (condono edilizio L.724/94) richiesto dal sig. ██████████ e rilasciato dal comune di Melfi in data 27/08/2019 n. 06/2019 relativo alla abitazione al piano secondo, ma che riportava anche la divisione interna dell'abitazione in oggetto.

Per l'autorimessa è stato ottenuto un ultimo Permesso a Costruire in sanatoria (condono edilizio L.724/94) richiesto dal sig. ██████████ e rilasciato dal comune di Melfi in data 27/08/2019 n. 04/2019 relativo alla sola autorimessa in oggetto.

L'abitazione e l'autorimessa fanno parte di un fabbricato su quattro livelli con struttura portante in cemento armato (piano seminterrato n.2 distinte autorimesse, piano terra, primo e secondo un'abitazione per piano).

L'abitazione, partendo dall'ingresso e ruotando in senso orario, confina con:

- ✓ terreno comune censito in catasto al foglio 61 p.lla 1237;
- ✓ immobile censito in catasto al foglio 61 p.lla 1228;
- ✓ spazio di manovra censito in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 2;

- ✓ rampa di accesso ai garage seminterrati censita in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 1;
- ✓ al piano sottostante abitazione censita in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 8;
- ✓ al piano superiore abitazione censita in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 10;

L'autorimessa, partendo dall'ingresso e ruotando in senso orario, confina con:

- ✓ piazzale comune censito in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 2;
- ✓ rampa comune censito in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 1;
- ✓ terrapieno, censito in catasto al foglio 61 p.lla 1237;
- ✓ autorimessa censita in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 6;
- ✓ al piano superiore abitazione censita in catasto al foglio 61 p.lla 1231 sub. 8;

L'abitazione, accessibile attraverso una scala esterna condominiale dal piazzale comune, copre una superficie netta di mq. 144,80 e si compone di cucina, soggiorno, camera da letto, due servizi igienici, un ripostiglio e un disimpegno, inoltre, sono presenti superfici scoperte complessivamente per mq. 33,50 composte da due terrazzi sul prospetto principale di via Foggia e un piccolissimo balcone sul prospetto laterale;

L'abitazione è collegata, attraverso una scala interna, all'autorimessa sottostante che copre una superficie netta di mq. 129,00 e si compone di un locale destinato al ricovero degli autoveicoli, di un locale deposito nella parte posteriore e un piccolo servizio; l'accesso avviene dalla parte nord del fabbricato tramite una rampa e un piazzale esterno comune.

L'abitazione è collegata, tramite una piccola scala interna, all'unità abitativa del piano superiore (non facente parte del presente lotto).

Le finiture sono confacenti gli standard costruttivi di circa trent'anni fa, con pavimenti in gres porcellanato, infissi in alluminio con tapparelle in plastica, impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas metano, impianto elettrico sottotraccia. Lo stato di conservazione si può definire mediocre in quanto l'abitazione mostra tutte le criticità derivanti dall'epoca di costruzione in cui non si progettava tenendo conto del consumo energetico dell'immobile, per questo in più punti, specialmente nei ponti termici, è presente della condensa, oltre, anche a delle infiltrazioni dai terrazzi superiori.

Le finiture dell'autorimessa sono confacenti con la destinazione d'uso, pavimento in gres, intonaco rustico e un minimo di impianto elettrico. Il locale deposito è pieno di umidità a causa delle infiltrazioni provenienti dal terrazzo superiore e nel bagno, utilizzato come deposito, è presente il solo vaso igienico, mentre le pareti sono semplicemente intonacate.

Esternamente l'intero immobile presenta alcune criticità con alcuni distacchi di intonaco e la tinteggiatura notevolmente deteriorata, l'accesso avviene direttamente da via Foggia attraverso un cancello posto a filo carreggiata in maniera non molto agevole data l'assenza di una zona di filtro in

cui sostare in attesa dell'apertura del cancello automatico. All'interno dell'area recintata è possibile parcheggiare un'auto soltanto lungo la rampa di accesso che porta ai garage seminterrati, mentre, esternamente, nell'immediatezza dell'immobile non sono presenti dei parcheggi.

Sono presenti intrinseche dotazioni e pertinenze condominiali, anche se non risulta costituito alcun condominio. I seguenti subalterni sono beni comuni non censibili anche all'abitazione e all'autorimessa in oggetto:

1. foglio 61, p.lla 1231, sub. 1, bene comune non censibile ai sub. 6-7-8-9-10 (rampa di accesso ai garage sulla quale è possibile parcheggiare un'auto su di un lato senza ostruire il passaggio).
2. foglio 61, p.lla 1231, sub. 2, bene comune non censibile ai sub. 6-7 (piazzale esterno);
3. foglio 61, p.lla 1231, sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 8-9-10 (disimpegno di accesso a piano terra);
4. foglio 61, p.lla 1231, sub. 4, bene comune non censibile ai sub. 9-10 (gradinata);
5. foglio 61, p.lla 1231, sub. 5, bene comune non censibile ai sub. 7-9 (rampa di collegamento);

L'immobile non è dotato di certificazione energetica APE, non è gravato da servitù a favore di terzi e non sono state riscontrate pendenze condominiali e non sono presenti difformità catastali e urbanistiche.

Dall'ispezione ipotecaria risultano sull'immobile n.5 "ISCRIZIONE CONTRO" come riportato nella perizia di stima e nei documenti allegati.

Prezzo base € 221.556,66 nell'ipotesi di immobile libero da vincoli locatizi e privo di difformità catastali e urbanistiche.



RELAZIONE TECNICA - DI STIMA DEGLI IMMOBILI

INDICE ALLEGATI

- 0.1. nomina;
- 1.0. atto stipula contratto di transazione
- 1.1. atto acquisto p.lla 3340 sub.17
- 1.2. atto acquisto p.lla 2968 sub.1
- 1.3. atto acquisto p.lla 3075 sub.15
- 1.4. scrittura privata divisione fabbricati via foggia
- 1.5. progetto approvato fg_105_plla_3340_sub17;
- 1.6. progetto approvato fg_105_plla_3075_sub15;
- 1.7. progetto approvato fg_61_plla_1231_sub10_9;
- 1.8. progetto approvato fg 61 p.lla 1231 sub7;
- 1.9. visura e planimetria foglio 105 particella 3340 sub 17;
- 1.10. visura e planimetria foglio 105 particella 3075 sub 15;
- 1.11. visura e planimetria foglio 105 particella 2968 sub 1;
- 1.12. visura e planimetria foglio 61 particella 1231 sub 7;
- 1.13. visura e planimetria foglio 61 particella 1231 sub 9;
- 1.14. elaborato planimetrico p.lla 1231;
- 2.1 doc fotografica Locale commerciale Piazza Marconi 14;
- 2.2 doc fotografica Locale commerciale Piazza Marconi 10;
- 2.3 doc fotografica Locale commerciale Piazza Marconi 8;
- 2.4 doc fotografica Autorimessa via Foggia piano seminterrato sub 7;
- 2.5 doc fotografica Abitazione via Foggia piano primo sub 9;
- 1.1 verbale di sopralluogo n.1;
- 1.2 verbale di sopralluogo n.2;
- 1.3 verbale di sopralluogo n.3;
- 4.1 Ispezione ipotecarie – elenco formalità - dettagli;
- 5.1 valori OMI locali commerciali centro storico;
- 5.2 valori OMI abitazioni Valleverde;
- 6.1 Schema riepilogativo del LOTTO N.1;
- 6.2 Schema riepilogativo del LOTTO N.2;
- 6.3 Schema riepilogativo del LOTTO N.3;
- 6.4 Schema riepilogativo del LOTTO N.4;
- 7.1 Competenze tecniche.

