

R.F. 11/2015



TRIBUNALE FALLIMENTARE

DI POTENZA

STIMA DEI BENI MOBILI E IMMOBILI

RELAZIONE

Procedura fallimentare n. 11/2015

Potenza, li 19/07/2021

A circular professional stamp of the Chamber of Geometric Surveyors of Potenza, with the text 'VZNSID - 6270' and 'Rocco Molinari' around the perimeter. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads 'Geom. Rocco MOLINARI'.

INDICE

Premessa

Quesito 1 – Identificazione degli immobili

Quesito 2 – Descrizione sommaria degli immobili

Quesito 3 – Verifica dello stato di possesso degli immobili

Quesito 4 – Formalità, vincoli o pesi a carico dell'aggiudicatario

Quesito 5 – Formalità, vincoli o pesi non opponibili all'aggiudicatario

Quesito 6 – Verifica regolarità edilizio-urbanistica degli immobili

Quesito 7 – Stima degli immobili

Quesito 8 – Formazione dei lotti

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Vito Rocco MOLINARI , con studio in Potenza alla Via

iscritto all'albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza
al n.° [REDACTED]

iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 09 aprile
1991 con il n. [REDACTED]

in riferimento all'istanza presentata dal curatore fallimentare *Avv. Antonietta SAVINO*, è stato nominato *esperto per la stima dei beni immobili* acquisiti alla massa attiva fallimentare in data 03 maggio 2021 dal G.D. Dott. *Annachiara DI PAOLO*

Invitando lo scrivente a dare risposta ai seguenti quesiti:

1) Identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari almeno a tre), e verifichi la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (atto di acquisto, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.), in particolare, con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza;

2) Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali;
alleghi la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché alleggi gli elaborati tecnici (planimetrie, ecc.);

3) Verifichi lo stato di possesso degli immobili e indichi se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, di affitto, di comodato, ecc.) che legittima l'occupazione (possesso o detenzione) e la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento;

4) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 della legge n. 1089/39 e della vigente normativa di cui al Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs. n. 42/2004e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici.....???, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati;

altresì, verifichi se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

5) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n. 380;

nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descriva in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verifichi se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2) e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi dal valore di stima;

7) Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili similari, ecc.) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc.);

formi lotti separati, qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiose oppure una migliore individuazione dei beni, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto;

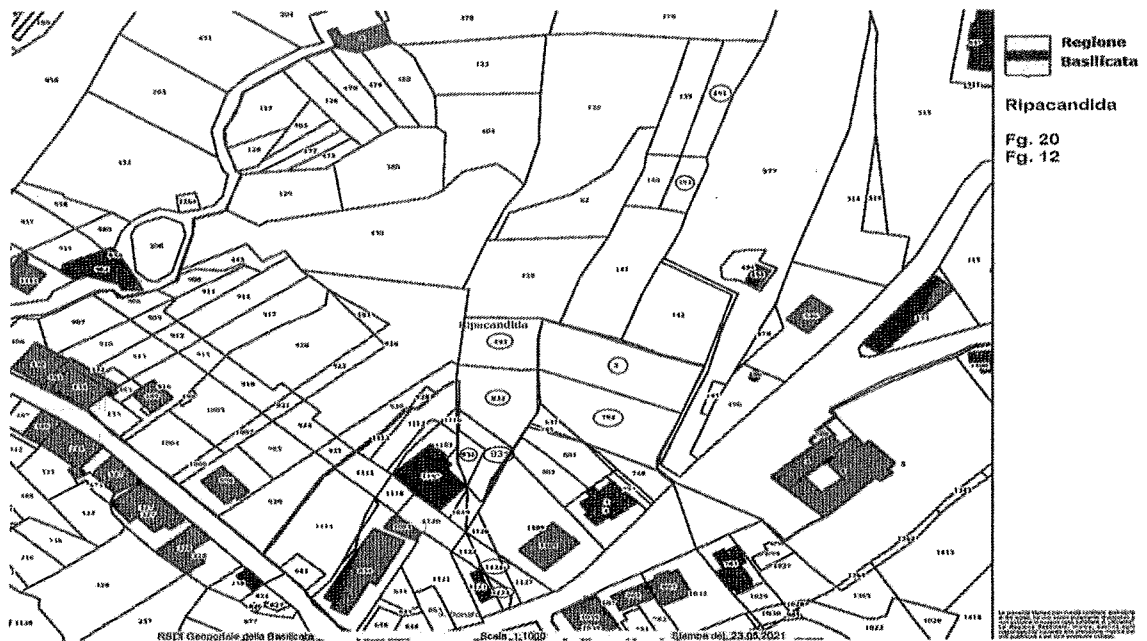
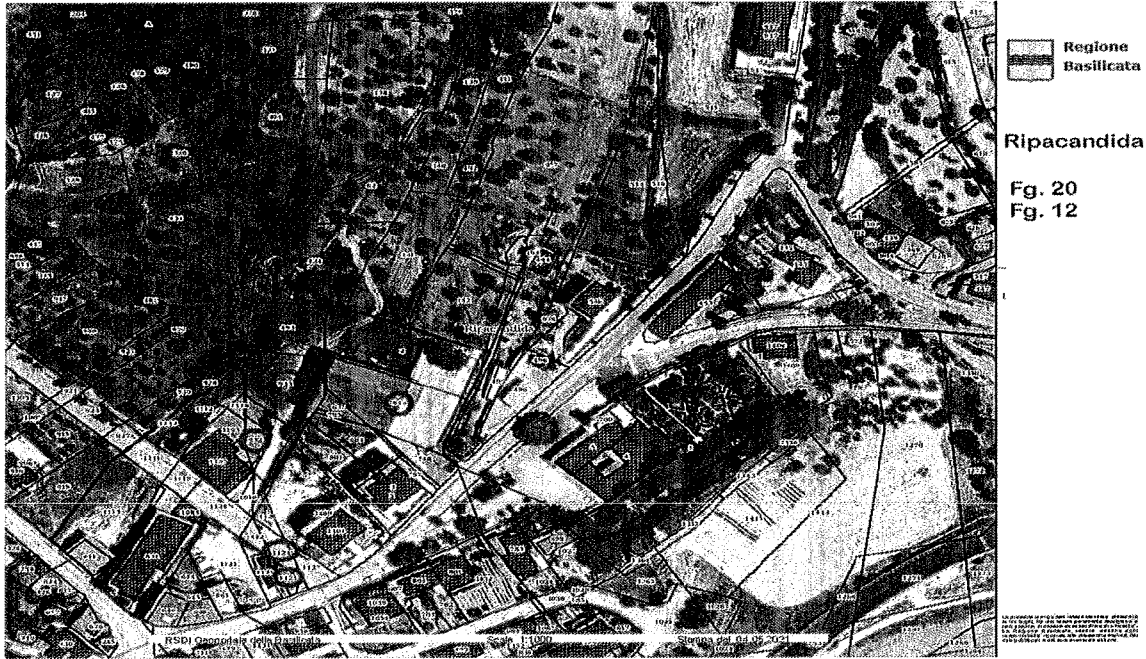
8) Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vadecum), consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc.) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per

quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc.).

QUESITO n. 1 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

- 1) *Identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari almeno a tre), e verifichi la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (atto di acquisto, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.), in particolare, con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza;*

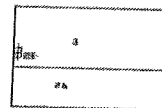
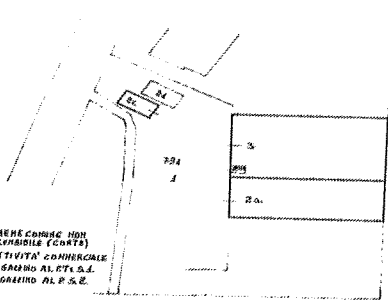
Gli immobili oggetto della presente sono tutti ubicati nel comune di Ripacandida (Pz) alla " Strada Provinciale, n.° 8 del Vulture/Via Regina Margherita,79/Contrada Cannazze" nell'immediata periferia del centro abitato.



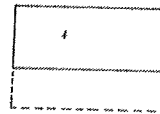


Utente: amministrato in atti
 Data presentazione: 11/03/1992 - Data: 23/05/2021 - A. 173289 - Richiedente: Tecnico
 Note: codice: 1 - Piano di acquisizione: A.02/19/2019 - Firenze sempre trascritto
 L. 02/08/2019
 HP 4 BENE COMUNE NON
 COMMIBILE (CORTA)
 S. 02/08/2019 ATTIVITA' COMMERCIALE
 S. 02/08/2019 MAGAZZINO AL P.S. 2
 S. 02/08/2019 MAGAZZINO AL P.S. 2
 Piano di scala normalizzato

**ELABORATO PLANIMETRICO - COMUNE DI RIPACANDIDA - FOGLIO N° 20 P.L.L. N° 794
 SCALA 1:500**



PIANO 5.1.



PIANO 5.2.

PIANO TERRA

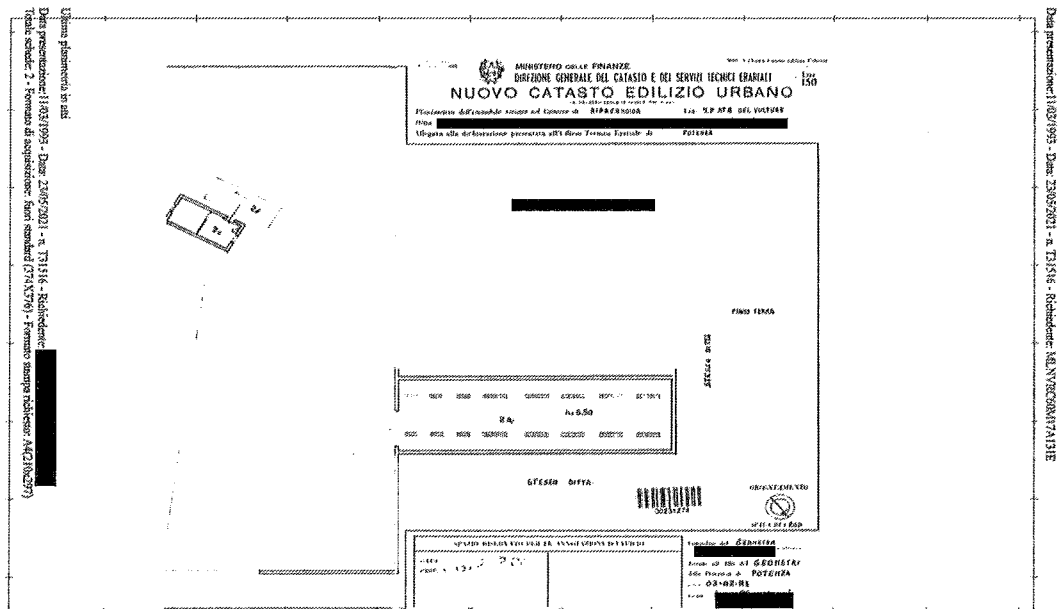
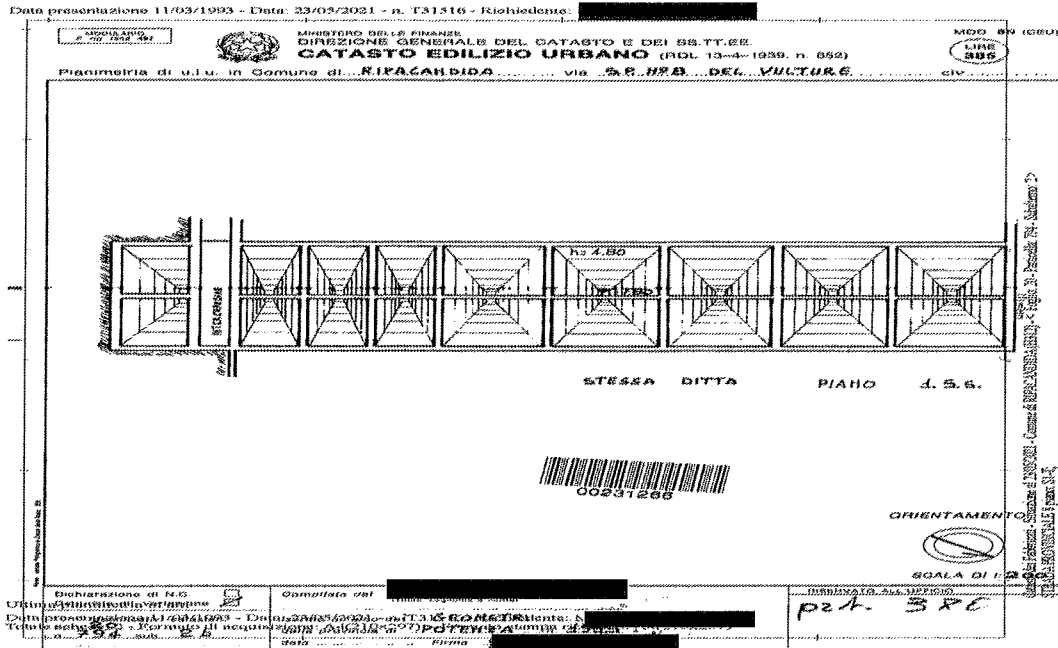
07.35

IL
 Geo

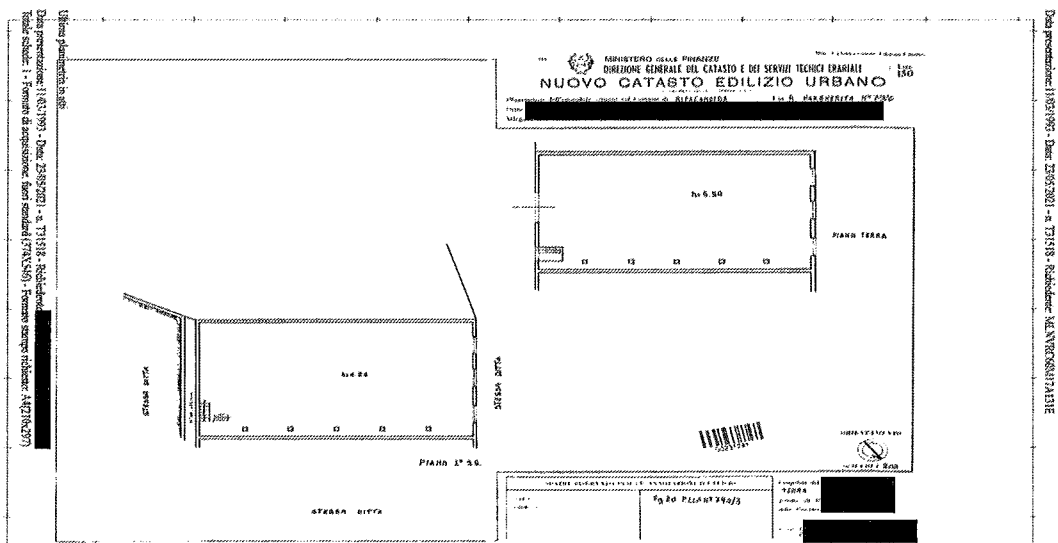


Data presentazione: 11/03/1992 - Data: 23/05/2021 - A. 173289 - Richiedente: Tecnico

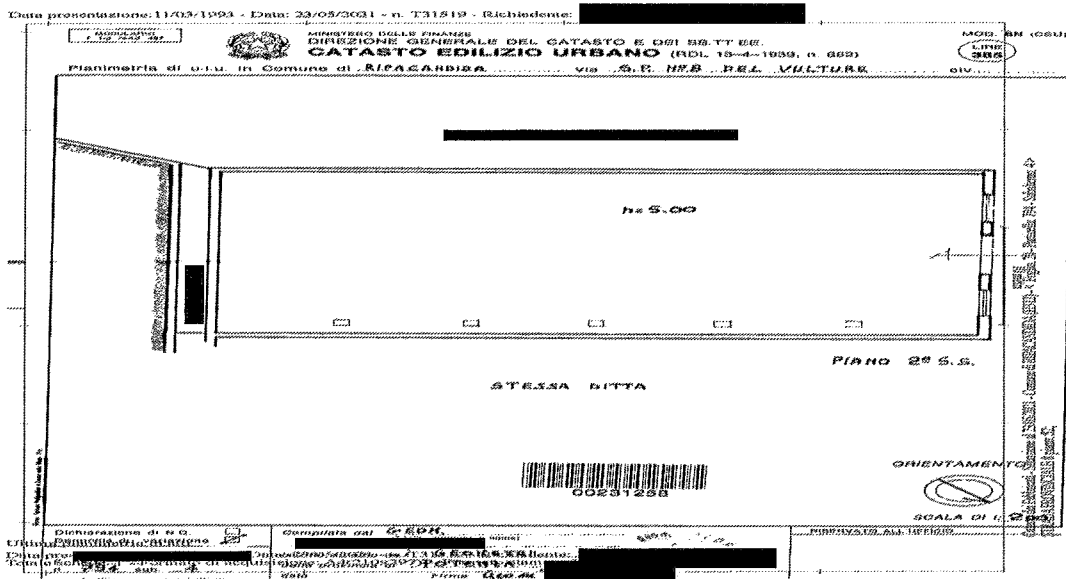
Catosta del Fabbricati - Situazione al 23/05/2021 - Comune di RIPACANDIDA (1312) - < Foglio. 20 - Particella: 794 - Elaborato planimetrico >



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2021 - Comune di RIPACANDIDA (81012) - Foglio: 20 - Particella: 794 - Subalterno: 2 >
STRADA PROVINCIALE 8 piano: 81-E



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2021 - Comune di RIPACANDIDA (81012) - Foglio: 20 - Particella: 794 - Subalterno: 3 >
STRADA PROVINCIALE 8 piano: 81-F



➤ individuato nel **N.C.E.U. e N.C.T.** al:

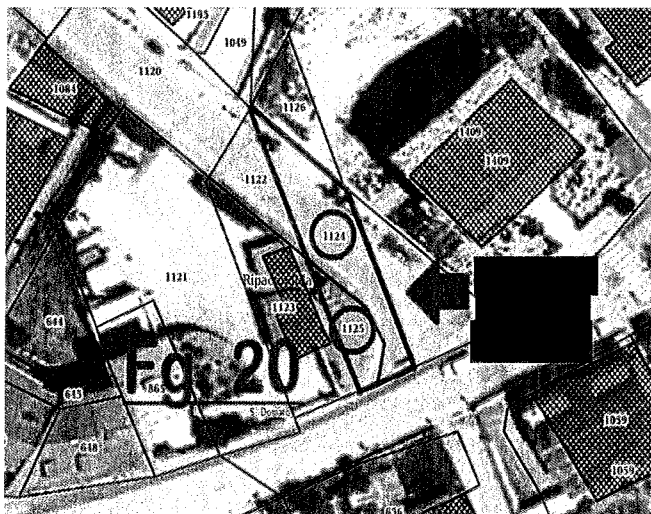
1. foglio 20 (Strada Provinciale, n.° 8 del Vulture/Via Regina Margherita, 79/Contrada Cannazze)

- Part. 794 sub 1 (bene comune non censibile – corte)
- Part. 794 sub 2 - Cat. D/8 – Rendita € 3.202,03
- Part. 794 sub 3 – Cat. C/2 – Rendita € 510,26
- Part. 794 sub 4 – Cat. C/2 - Rendita € 382,70
- Part. 2 – vigneto/uliveto – Cl 2 – Are 13,24 – RD. 10,94 – RA. 7,52
- Part. 823 – vigneto/uliveto – Cl 2 – Ca 55 – RD. 0.45 – RA. 0.31
- Part. 1124 – seminativo – Cl 1 – Are 1,90 – RD. 0.74 – RA. 0.49
- Part. 1125 – seminativo – Cl 1 – Ca 58 – RD. 0.22 – RA. 0.15

2. foglio 12

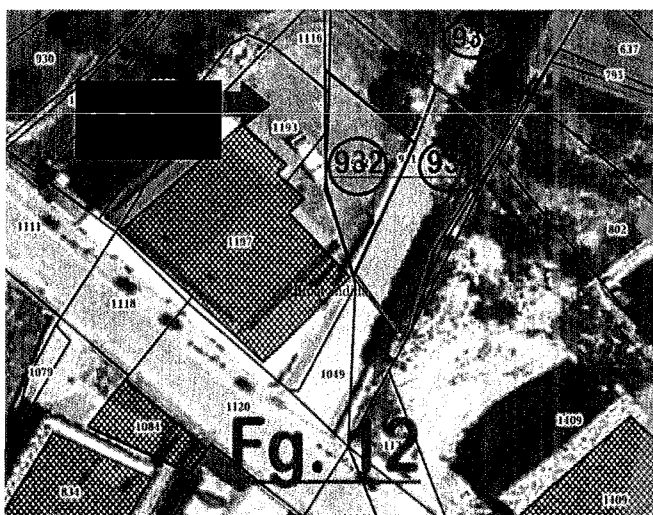
- Part. 491 – uliveto – Cl. 5 – Are 6.15 – RD. 0.54 – RA. 0.64
- Part. 492 AA – uliveto – Cl. 5 – Ca 78 – RD. 0.07 – RA. 0.08
- Part. 492 AB – vigneto/uliveto – Cl. 1 – Are 2.05 – RD. 2.44 – RA. 1.27
- Part. 493 – seminativo – Cl. 1 – Are 6.27 – RD. 2.43 – RA. 1.62
- Part. 931 - seminativo – Cl. 1 – Are 2.85 – RD. 1.10 – RA. 0.74
- Part. 932 - seminativo – Cl. 1 – Are 1.30 – RD. 0.50 – RA. 0.34
- Part. 933 (ex 467)- seminativo – Cl. 1 – Are 9.10 – RD. 3.52 – RA. 2.35

Da ulteriori accertamenti si è accertato che:



Le particelle 1124 e 1125 del foglio 20 sono parte integrante della Via Pubblica (Via Suor Barbara Micarelli), viabilità di piano terreni inedificabili, esse anche se catastalmente intestate alla [REDACTED] Fallita di fatto sono di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] che non ha ancora provveduto alla Voltura

Catastale, conseguente l'esproprio.



La particella 932 del foglio 12 alla data odierna è parte integrante del piazzale antistante il fabbricato di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in base al R.U. adottato del Comune di Ripacandida è destinata a parcheggi e viabilità di Piano,

soggetta ad esproprio da parte del Comune.

La particella 931 e la particella 823 del foglio 12 sono state espropriate per la realizzazione della viabilità di piano (Via Barbara Micarelli) esse, anche se catastalmente intestate alla [REDACTED] Fallita, di fatto sono di proprietà del [REDACTED] che non ha ancora provveduto alla Voltura Catastale, conseguente l'esproprio.

La particella 933 (Ex 467) del foglio 12 della superficie complessiva di mq.910, in base al R.U. adottato del Comune di Ripacandida ricade per circa mq. 85 nella Viabilità di Piano soggetto ad esproprio e quindi inedificabile e per la restante parte di mq. 830 circa concorre nella formazione del Lotto 1 (lotto

ricadente nella particella 2 del foglio 20) zona "G1" zona commerciale/edificabile.

Da questo ulteriore accertamento si può affermare che in beni in capo alla
██████ "Fallita" sono i seguenti:

foglio 20

- Part. 794 sub 1 (bene comune non censibile – corte)
- Part. 794 sub 2 - Cat. D/8 – Rendita € 3.202,03
- Part. 794 sub 3 – Cat. C/2 – Rendita € 510,26
- Part. 794 sub 4 – Cat. C/2 - Rendita € 382,70
- Part. 2 – vigneto/uliveto – Cl 2 – Are 13,24 – RD. 10,94 – RA. 7,52

foglio 12

- Part. 491 – uliveto – Cl. 5 – Are 6.15 – RD. 0.54 – RA. 0.64
- Part. 492 AA – uliveto – Cl. 5 – Ca 78 – RD. 0.07 – RA. 0.08
- Part. 492 AB – vigneto/uliveto – Cl. 1 – Are 2.05 – RD. 2.44 – RA. 1.27
- Part. 493 – seminativo – Cl. 1 – Are 6.27 – RD. 2.43 – RA. 1.62
- Part. 932 - seminativo – Cl. 1 – Are 1.30 – RD. 0.50 – RA. 0.34
- Part. 933 (ex 467)- seminativo – Cl. 1 – Are 9.10 – RD. 3.52 – RA. 2.35

I terreni censiti in mappa al foglio 12 Particelle 491 - 492

confinano con:

- *Foglio 12 Particelle 379 – 139 – 977 – 140 – 141 – salvo altri*

I terreni censiti in mappa al foglio 12 Particelle 493 – 933 – 932, la particella 2 del foglio 20 e l'opificio censito in mappa al foglio 20 Particella 794

confinano con:

- *Foglio 12 - particelle 428 – 926 – 930 – 141 – 142 – 977*
- *Foglio 20 – particelle – 1112 – 1193 – 1195 – via pubblica – 801 – salvo altri.*

I dati catastali rilevati con quelli indicati negli atti identificano gli immobili con le risultanze catastali e con i dati delle schede catastali e delle planimetrie allegare ai titoli di provenienza.

- *In merito alla provenienza dei terreni e dei terreni su cui insiste il “Complesso Immobiliare/opificio” ci si riporta integralmente a quanto riportato nell’Atto di “Cessione di Ramo Aziendale” del 22 gennaio 1984 a firma del Notar ██████████ in cui sono riportate le provenienze degli immobili (in copia si allega alla presente).*

QUESITO n. 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

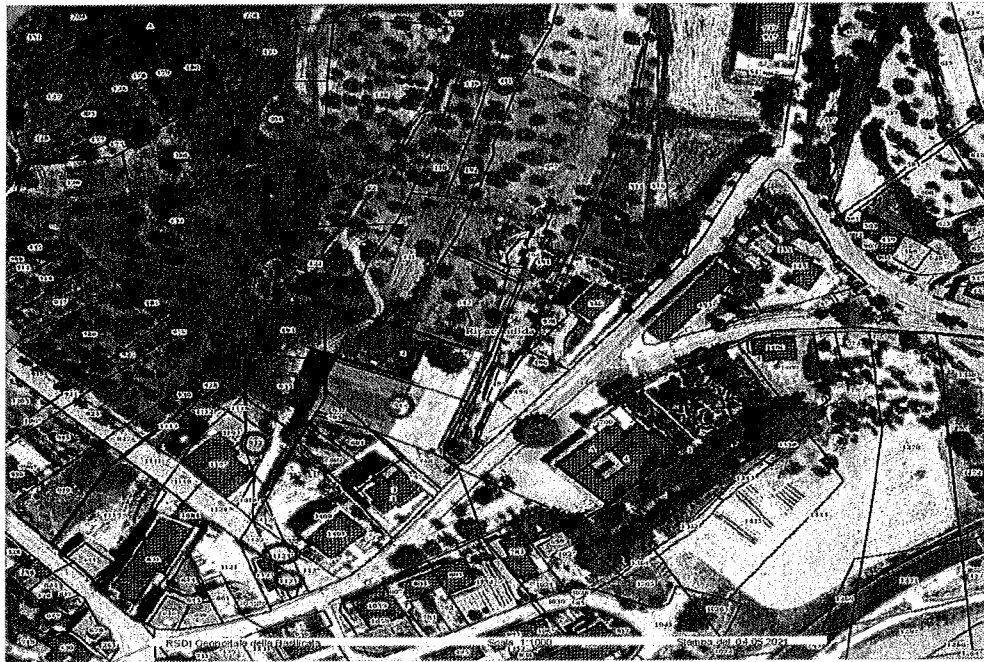
2) Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l’ubicazione del bene, la tipologia, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l’altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l’esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l’immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l’immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali;

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

Complesso immobiliare/opificio e terreni censiti nel N.C.E.U. e N.C.T. del comune di Ripacandida al:

1. fooglio 20 (Strada Provinciale, n.° 8 del Vulture/Via Regina Margherita, 79/Contrada Cannazze)
 - a) Part. 794 sub 1 (corte)
 - Part. 794 sub 2 - Cat. D/8
 - Part. 794 sub 3 – Cat. C/2
 - Part. 794 sub 4 – Cat. C/2
 - Part. 2 – vigneto/uliveto

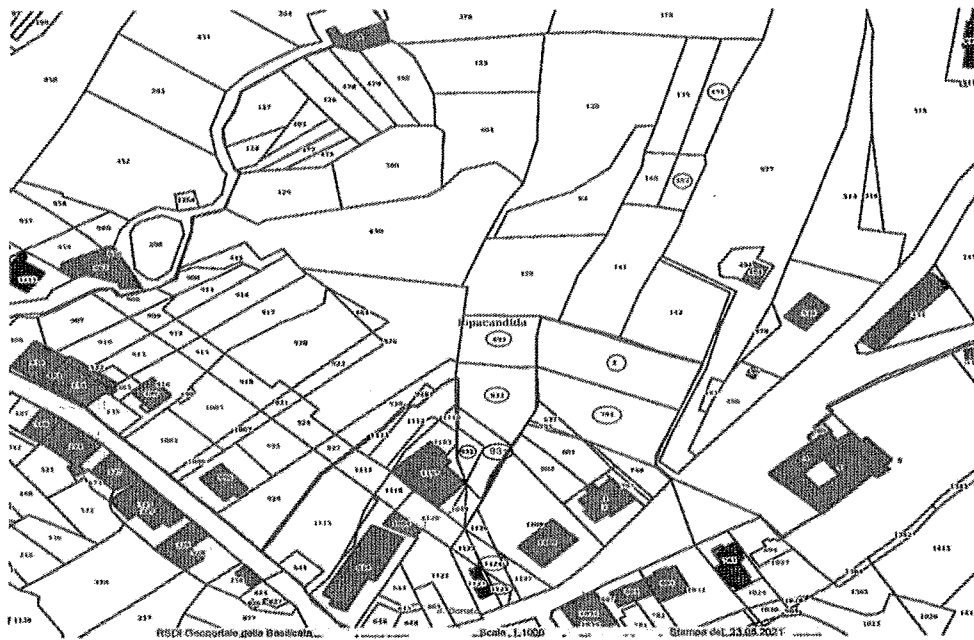
2. fooglio 12
 - Part. 491 – uliveto
 - Part. 492 AA – uliveto
 - Part. 492 AB – vigneto/uliveto
 - Part. 493 – seminativo
 - Part. 932 – seminativo
 - Part. 933 – seminativo



Regione
Basilicata

Ripacandida

Fig. 20
Fig. 12

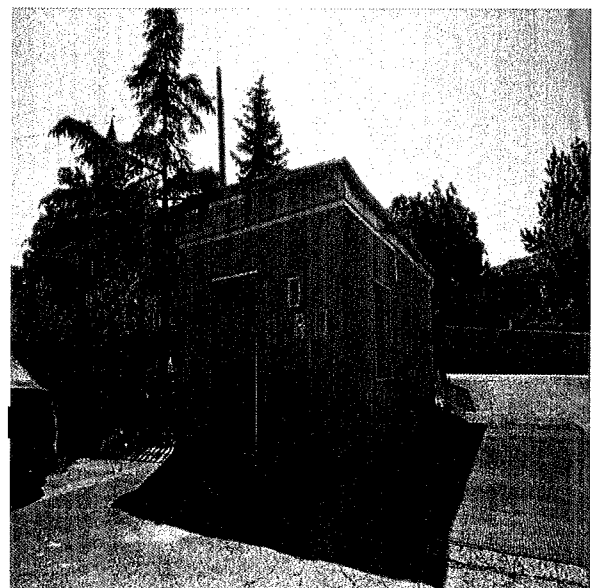
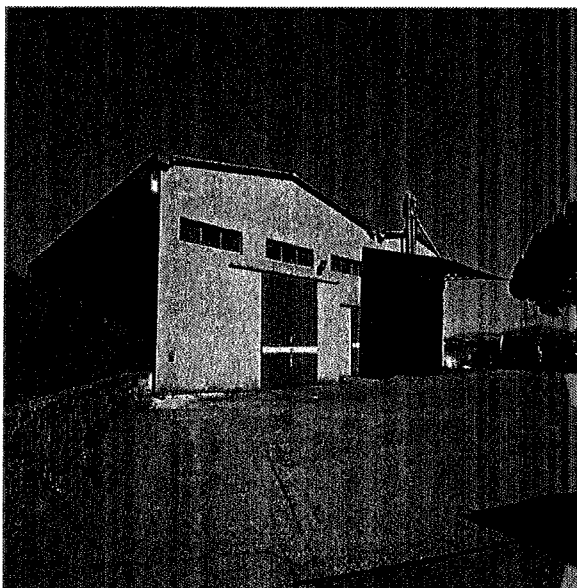
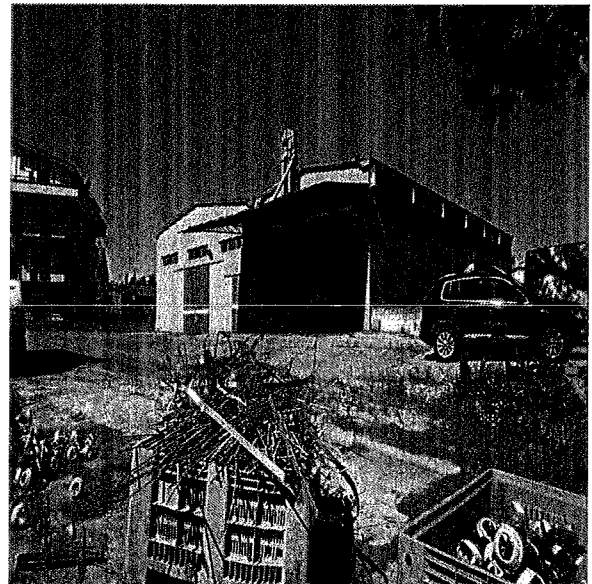
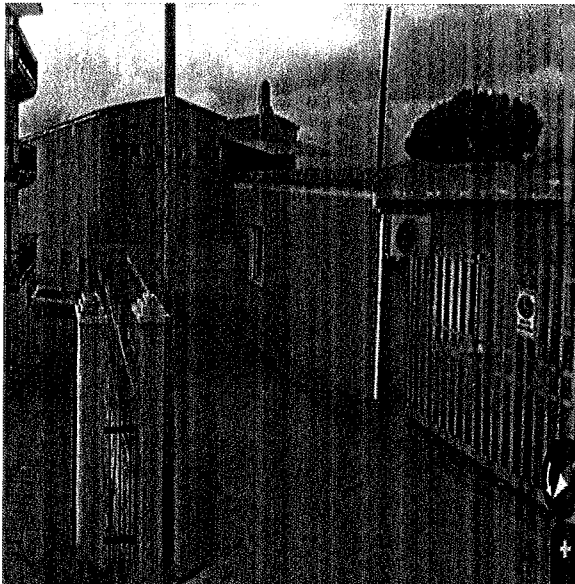
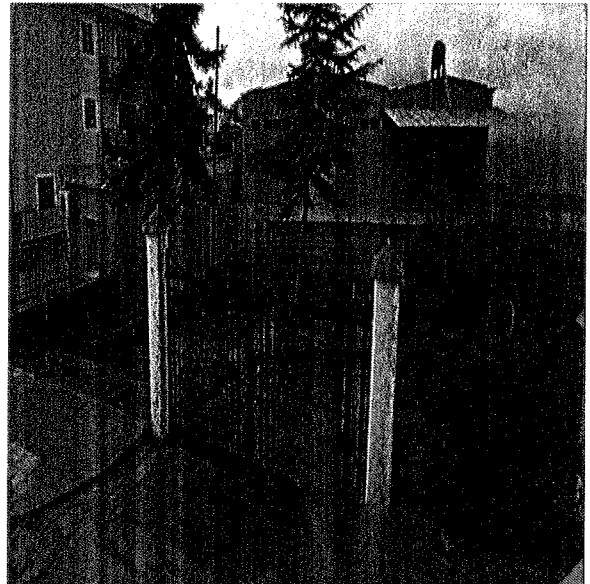
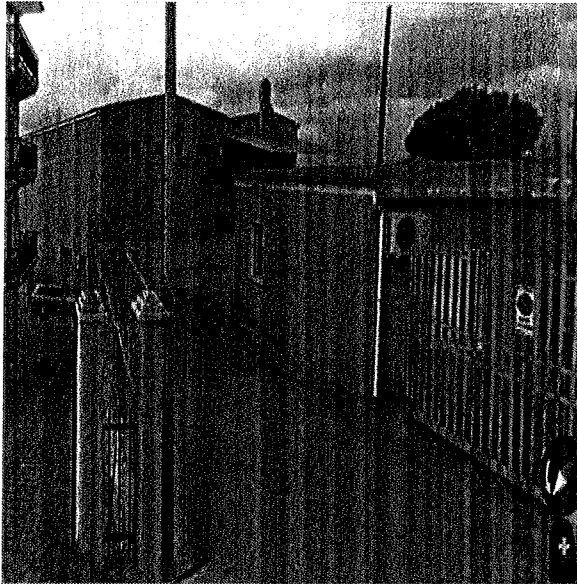


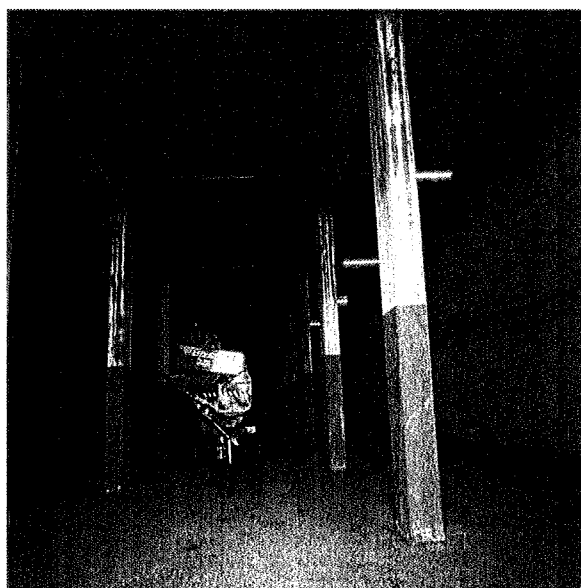
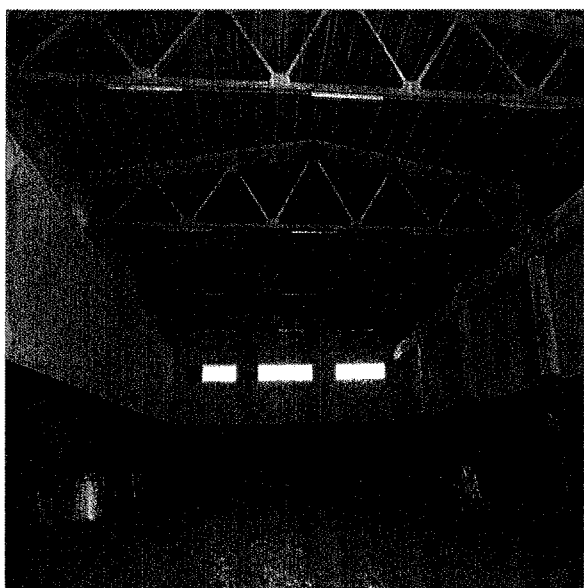
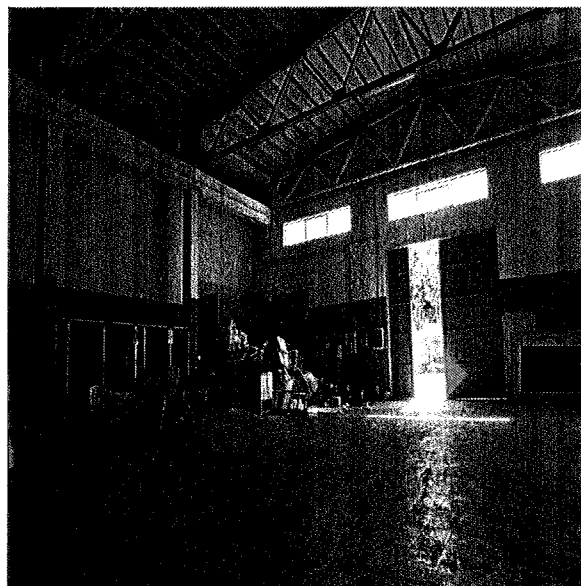
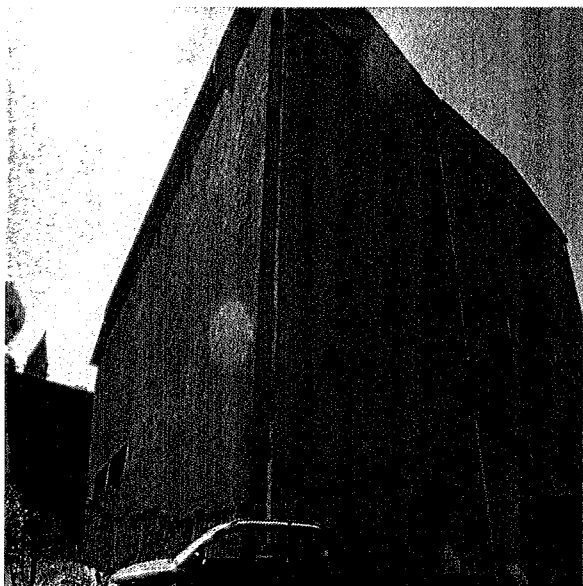
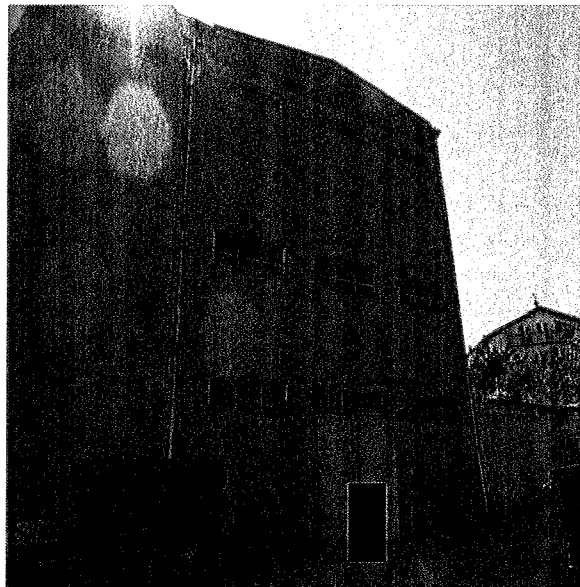
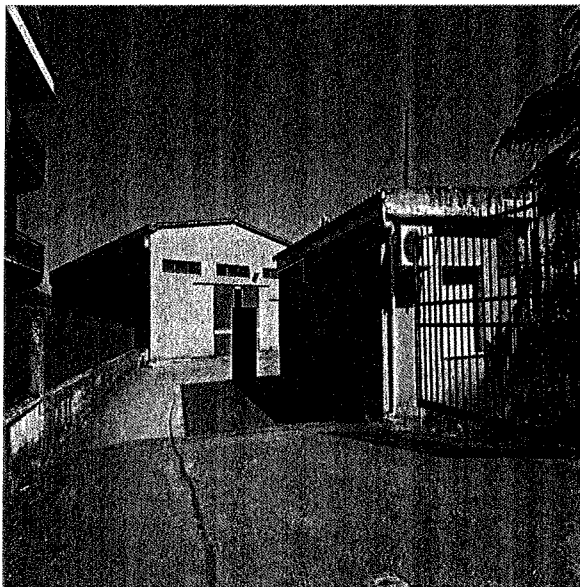
Regione
Basilicata

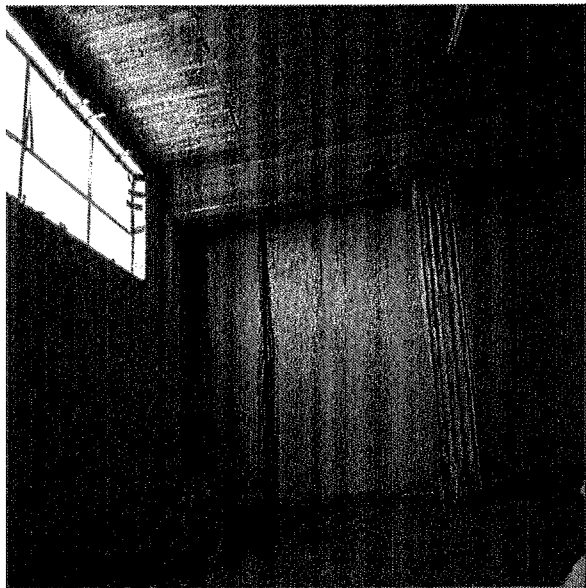
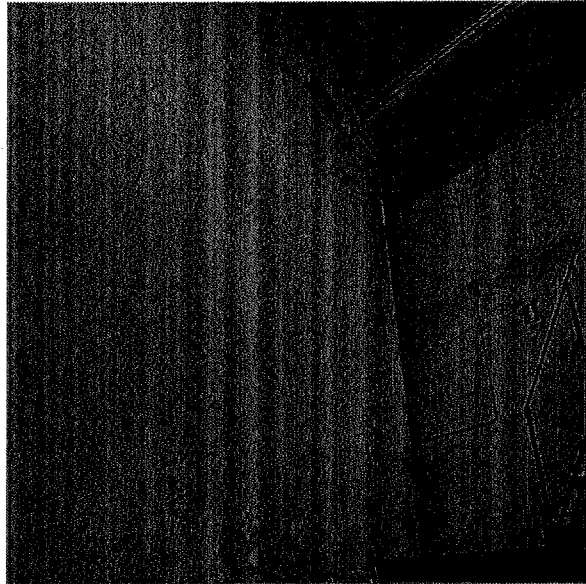
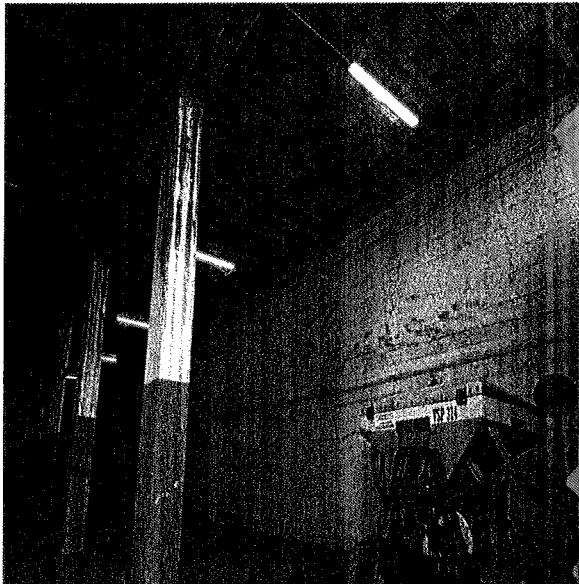
Ripacandida

Fig. 20
Fig. 12





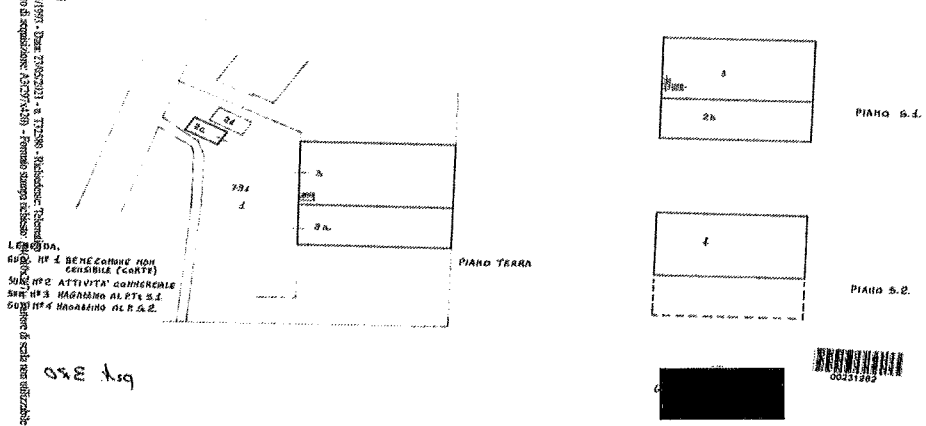




ELABORATI CATASTALI

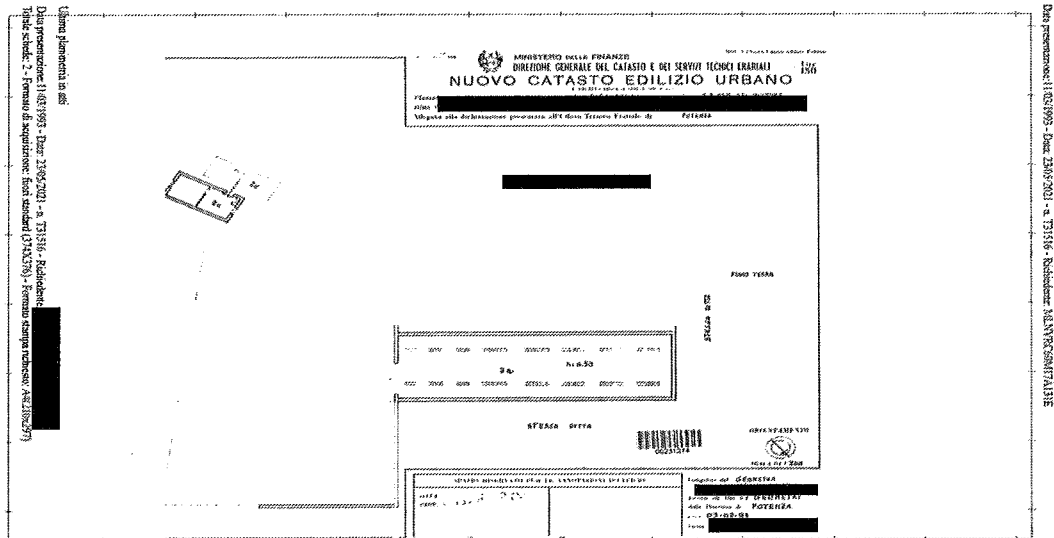
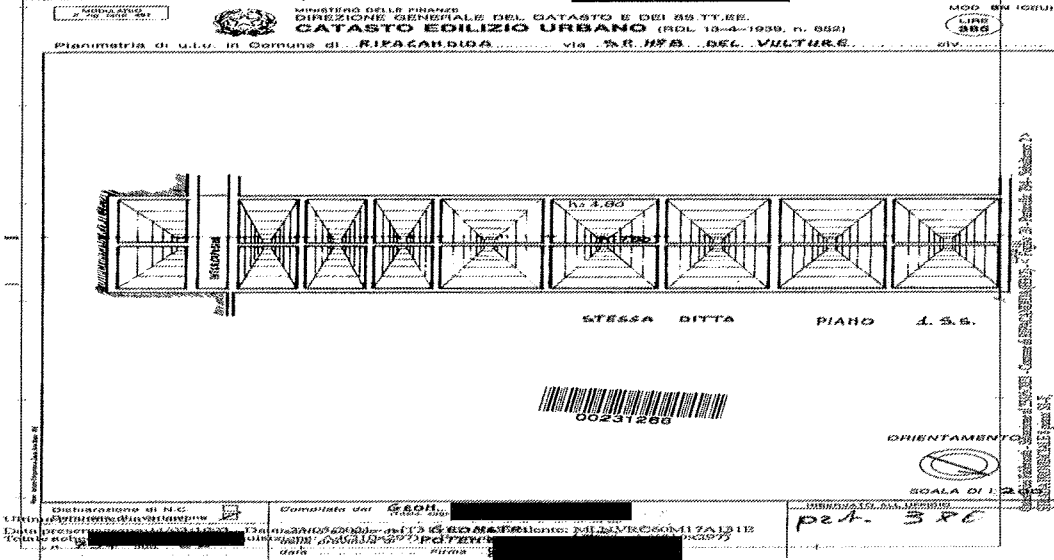
Ultima planimetria in atti
 Data presentazione 11/03/1993 - Data 23/05/2011 - n. 172386 - Richiedente: Pannico
 Data presentazione 11/03/1993 - Data 23/05/2011 - n. 172386 - Richiedente: Pannico
 Note schede: 1 - Formale di acquisizione: 03/07/1993 - Formale stampa inclusa
 Note di scala non utilizzabile

**ELABORATO PLANIMETRICO - COMUNE DI RIPACANDIDA - FOGLIO N° 20 P.L.L.A N°794
 SCALA 1:500**

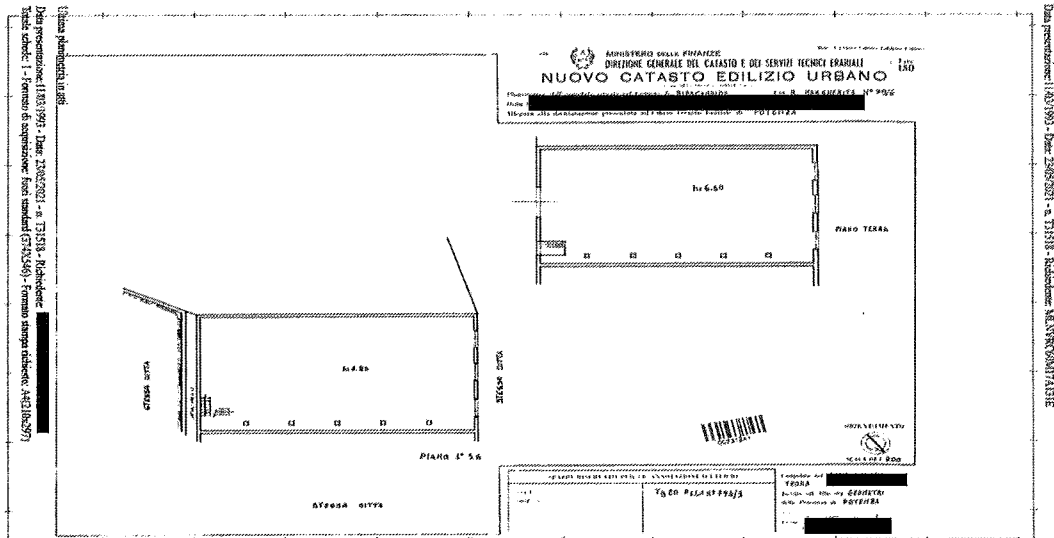


Data presentazione: 11/03/1993 - Data: 23/05/2011 - n. 172386 - Richiedente: Pannico

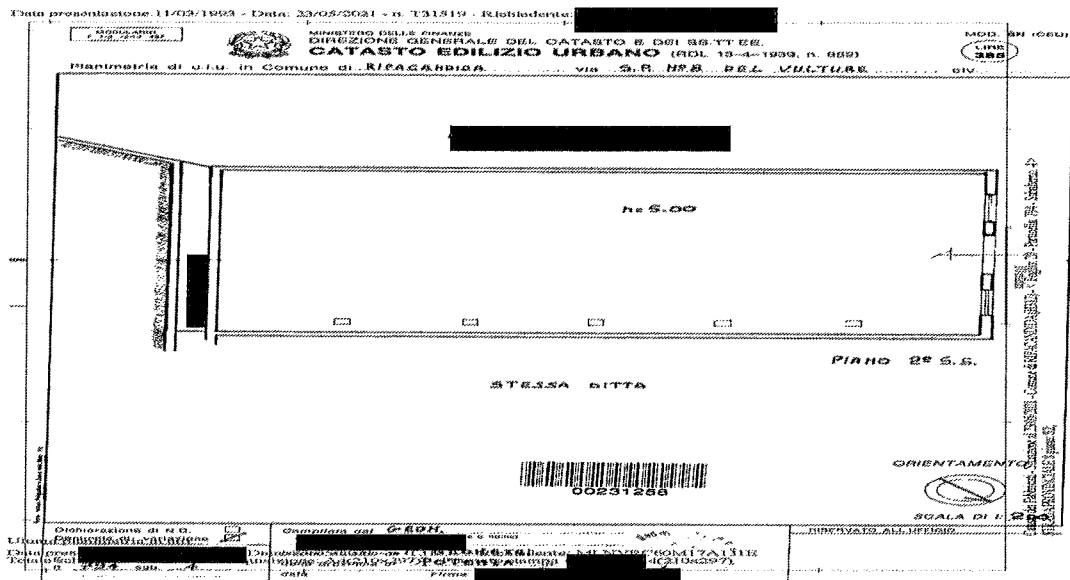
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2011 - Comune di RIPACANDIDA (1312) - < Foglio: 20 - Particella: 794 - Elaborato planimetrico >



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2021 - Comune di RIPACANDIDA (83151) - Foglio: 20 - Particella: 794 - Subalterno: 2 - STRADA PROVINCIALE 8 piano: 51-E



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2021 - Comune di RIPACANDIDA (83151) - Foglio: 20 - Particella: 794 - Subalterno: 3 - STRADA PROVINCIALE 8 piano: 51-E



- Tutti gli immobili sono ubicati nel comune di Ripacandida in prossimità della “ Strada Provinciale, n.° 8 del Vulture/Via Regina Margherita, 79/Contrada Cannazze” nell’immediata periferia del centro abitato.
- I terreni, in base agli accertamenti effettuati, ricadono in Zona:
 1. Foglio 20 part. 2 (Lotto 1 - G1 zona commerciale edificabile), mq. 1.324.
 2. Foglio 12 part. 933 (ex 467) concorre con la propria superficie al completamento del Lotto 1, mq. 910.
 3. Foglio 12 part. 491 – 492 – 493 – 932 ricadono tutte in zona G1 – inedificabili – utilizzo per viabilità di piano, mq/totali 1.655.
- L’opificio è stato realizzato in struttura portante con telai in c.a. e solai realizzati con:
 - Travetti precompressi e conci in laterizio con sovrastante soletta.
 - Solettone con travetti precompressi affiancati e sovrastante solettone armato.
 - Solaio di copertura sono del tipo “ Gianese” prefabbricati costituiti da travature reticolari in c.a. e tavelle in c.a. precomprese.
 - Le murature di tompagnatura sono state realizzate con blocchi di tufo intonacate a civile.
 - I pavimenti tutti in battuti di cemento liscio.
- E’ stato realizzato per il deposito e vendita di cereali, anticrittogamici, diserbanti, concimi, ecc...

- Si sviluppa su tre livelli fuori terra, si accede al piano terra direttamente dal piazzale antistante ad esso, attraverso scala interna in ferro si accede al primo sottostrada, al piano sottostrada due si accede da ingresso indipendente attraverso la particella 933 del foglio 12.
- Ogni livello si compone di un unico ambiente, così suddivisi:
 - Piano Sottostrada 2, magazzino/deposito (mq. 494.00).
 - Piano Sottostrada 1, magazzino/deposito compreso area silos (mq. 988.00).
 - Piano terra, attività commerciale (mq. 494.00).
- La superficie del piano sottostrada uno risulta superiore a quella degli altri due piani in quanto ad esso è stata accorpata la superficie dei silos per l'immagazzinamento dei cereali.
- E' fornito di tutti gli impianti occorrenti per il suo funzionamento.
- Si trova in un pessimo stato d'uso e manutenzione.
 - Si sviluppa su una superficie complessiva commerciale di mq. 1976,00.
 - Il calcolo delle superfici è stato eseguito in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98.
 - L'altezza utile interna di vari piani è la seguente:
 - Piano sottostrada 2 - H. 5.00.
 - Piano sottostrada 1 - H. 3.60.
 - Piano terra - Hm. 6.50.
 - Non è fornito di "Attestato di Prestazione Energetica (APE)".

Il tutto, nel complesso, in un pessimo stato d'uso e manutenzione, come si evince dall'allegato elaborato fotografico.

QUESITO n. 3 – VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

3) Verifichi lo stato di possesso degli immobili e indichi se gli stessi sono occupati da terzi, il titolo (contratto di locazione, di affitto, di comodato, ecc.) che legittima l'occupazione (possesso o detenzione) e la consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente o anche successiva alla sentenza dichiarativa di fallimento;

Al momento del sopralluogo si è accertato che gli immobili sono detenuti/occupati con regolare contratto di locazione dal 04 maggio 2012 della " [REDACTED] "

QUESITO n. 4 – FORMALITA', VINCOLI O PESI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

4) *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 della legge n. 1089/39 e della vigente normativa di al Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs. n. 42/2004e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici.....???, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati;

altresì, verifichi se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

In riferimento a detto quesito si può affermare che la struttura, nonché il terreno su cui esso insiste ed i terreni circostanti, non sono gravati da nessuna *formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.*

QUESITO n. 5 – ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O PESI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5) *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

In riferimento a detto quesito sugli immobili non insiste nessuna formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, fatta eccezione per i seguenti GRAVAMI:

- *TRASCRIZIONE CONTRO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 10/07/2015, - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED] - Tribunale di Potenza del 28/04/2015 - Atto Giudiziario numero di repertorio [REDACTED]*
- *IPOTECA LEGALE ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2010 - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED] - Pubblico Ufficiale [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] del [REDACTED]*
- *IPOTECA VOLONTARIA del 20/05/2013 - Registro Particolare 485 - Registro Generale [REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia Di Mutuo Fondiario, Atto Notaio [REDACTED], numero di repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED]*

QUESITO n. 6 - VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

6) *Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n. 380; nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descriva in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verifichi se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2)*

e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi dal valore di stima;

L'opificio è stato realizzato con:

- *Concessione Edilizia del 22 novembre 1976.*
- *Concessione Edilizia (costruzione del locale ufficio) n. ° 15/78 - prot. 1161.*

- *Concessione Edilizia (variante capannone e silos) n.° 19/78 – prot. 1429 del 07 giugno 1978.*
- *Esso è fornito di “Autorizzazione di AGIBILITA”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ripacandida in data 14 novembre 1978.*

QUESITO n. 7 – STIMA DEGLI IMMOBILI E MOBILI DIRITTI REALI IMMOBILIARI ACQUISITI ALL’ATTIVO FALLIMENTARE

7) Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili similari, ecc.) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc.);

formi lotti separati, qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiose oppure una migliore individuazione dei beni, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto.

Al fine di stabilire il più probabile valore venale o di libero mercato (prezzo che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d’incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione) cui può essere compravenduto il bene in oggetto (opificio per lo stoccaggio e la vendita di cereali e anticrittogamici), bisogna tener conto principalmente

“ stato di manutenzione e conservazione, vetustà, esposizione, superficie, ubicazione, raggiungibilità ”.

Il procedimento che si dovrebbe adottare, quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione è quello *sintetico-comparativo*, metodo che si basa sulla *comparazione* con altri beni simili e perciò richiede l’acquisizione di una *scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro cui collocare il bene oggetto di stima* o MCA (**Market Comparison Approach**).

Dalle indagini effettuate, considerato che in zona non vi sono immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto (opificio per lo stoccaggio e la vendita di cereali e anticrittogamici), per la sua valutazione si utilizzeranno i Valori

OMI riferiti al comune di Ripacandida (oltre al giudizio di stima da parte dello scrivente che viene applicato sulla base dell'esperienza professionale e conoscenza del mercato immobiliare locale in generale, esperienza maturata nell'arco dell'esercizio professionale, che ormai svolge da oltre un trentennio), mentre per i terreni che concorrono alla formazione/completamento del LOTTO 1 (terreni ricadenti in zona G1), sempre dagli accertamenti effettuati, principalmente presso l'Ufficio Tecnico comunale si è accertato che essi vengono compravenduti ad un prezzo medio pari ad € 25,00/mq., mentre per tutti gli altri si applicheranno i valori agricoli medi/indennità di esproprio.

- Fascia/zona: Periferica
- Codice di Zona: D1
- Microzona Catastale n.° 2
- Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico
- Destinazione: Produttiva
- Stato conservativo: Normale
- Valore OMI min. €/mq 200 (*Valore condiviso dallo scrivente*)

per cui avremo:

- Superficie Commercialemq. 1976
- Valore min/mq.....€/mq. 200

Valore dell'immobile al momento della stima

mq.1976 x €/mq. 200 = € 395.200,00

IN C.T. 395.000,00

TERRENI (terreni ricadenti in zona G1)

Fg. 20 part. 2 - mq. 1.324.

Fg. 12 part. 933 (ex 467) - mq. 910

Superficie totale mq. 2.234

Valore al momento della stima

mq. 2234,00 x € 25.00 = € 55.850,00

ED IN C.T. 56.000,00

TERRENI (terreni inedificabili per viabilità di piano e parcheggi)

Fg. 12 part. 491 - mq. 615

Fg. 12 part. 492 - mq. 283

Fg. 12 part. 493 - mq. 627

Fg. 12 part. 932 - mq. 130

Superficie totale mq. 1655,00

Valore al momento della stima

mq. 1655,00 x € 1.50 = € 2.482,50

ED IN C.T. 2.480,00

TOTALE VALORE STIMATO € 453.480,00

QUESITO n. 8 – FORMAZIONE DEI LOTTI

8) *Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vademecum), consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc.) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli*

precedenti, a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc.);

LOTTO Unico (Opificio e terreni)

➤ Piena ed intera proprietà opificio e terreni ubicati nel *Comune di Ripacandida*, alla località “ *Strada Provinciale, n.° 8 del Vulture/Via Regina Margherita,79/Contrada Cannazze*” Il tutto riportato nel *N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Ripacandida* , in ditta alla ██████████ fallita per l’ “*Intera Proprietà*” , al:

- *Foglio 20 part. 794 sub 1 (bene comune non censibile – corte)*
- *Foglio 20 part. 794 sub 2 - Cat. D/8 – Rendita € 3.202,03*
- *Foglio 20 part. 794 sub 3 – Cat. C/2 – Rendita € 510,26*
- *Foglio 20 part. 794 sub 4 – Cat. C/2 - Rendita € 382,70*
- *Foglio. 20 part. 2 – vigneto/uliveto – Cl 2 – Are 13,24 – RD. 10,94 – RA. 7,52*
- *Foglio 12 part. 933 (ex 467)- sem. – Cl. 1 – Are 9.10 – RD. 3.52 – RA. 2.35*
- *Foglio 12 part. 491 – uliveto – Cl. 5 – Are 6.15 – RD. 0.54 – RA. 0.64*
- *Foglio 12 part. 492 – uliveto – Cl. 5 – Are 2.83 – RD. 0.07 – RA. 0.08*
- *Foglio 12 part. 493 – seminativo – Cl. 1 – Are 6.27 – RD. 2.43 – RA. 1.62*
- *Foglio 12 part. 932 - seminativo – Cl. 1 – Are 1.30 – RD. 0.50 – RA. 0.34*

➤ Il tutto nel pieno possesso degli organi fallimentari ma detenuti/utilizzati con regolare contratto di fitto dalla “ ██████████ ██████████

➤ *Lo stato dei luoghi è conforme alla:*

- *Concessione Edilizia del 22 novembre 1976.*
- *Concessione Edilizia (costruzione del locale ufficio) n. ° 15/78 – prot. 1161.*

- *Concessione Edilizia (variante capannone e silos) n.° 19/78 – prot. 1429 del 07 giugno 1978.*
- *Esso è fornito di “Autorizzazione di AGIBILITA”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ripacandida in data 14 novembre 1978.*

rilasciate dal comune di Ripacandida.

➤ **Il tutto confina con:**

(foglio 12 Particelle 491 – 492)

➤ *Foglio 12 particelle 379 – 139 – 977 – 140 – 141 – salvo altri*

(foglio 12 Particelle 493 – 933 – 932, la particella 2 del foglio 20 e l’opificio censito in mappa al foglio 20 Particella 794)

➤ *Foglio 12 - particelle 428 – 926 – 930 – 141 – 142 – 977*

➤ *Foglio 20 – particelle – 1112 – 1193 – 1195 – via pubblica – 801 – salvo altri.*

Prezzo Base € 453.480,00

CTU

Geom. Vito Rocco MOLINARI