

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTI

Giudice Delegato Dott. Sabino DIGREGORIO

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

“LOTTI N. 5-6-7-8-9-10”

PROCEDURA FALLIMENTARE R.F. N° 22/1999

FALLIMENTO



C.T.U.: geom. Giuseppe CILLIS

Giuseppe Cillis



TRIBUNALE FALLIMENTARE

DI POTENZA

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

Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedura Fallimentare R.F. n° 22/1999

FALLIMENTO 

- PREMESSA

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

- CONFERIMENTO DELL'INCARICO ALL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

LOTTO N° 5

- 1) **Locale garage** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti - foglio 20 particella 45 sub. 20** (ex sub. 1° e sub. 2°), categoria C/6, classe 4, consistenza 163 mq, rendita € 303,06, confinante a nord e a ovest con Vico Ortolizio, a est con particella 976 e a sud con Via Appia e con particella 45 sub. 3.

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

Al riguardo si precisa che si è reso necessario presentare, presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza, **la variazione catastale dell'unità immobiliare per fusione e cambio di destinazione d'uso**, da frantoio a garage (ex sub. 1), con conseguente variazione dei dati di identificazione catastale (soppressione sub. 1 e sub. 2).

LOTTO N° 6

- 1) **Locale garage** per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti - foglio 20 particella 45 sub. 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita € 46,48, confinante a nord e a est con particella 45 sub. 20, a ovest con Vico Ortolizio e a sud con Via Appia.

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

LOTTO N° 7

- 1) **Abitazione** per l'intera proprietà (1/1), censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti - foglio 20 particella 45 sub. 6**, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, rendita € 163,20, confinante a nord e a ovest con Vico Ortolizio, a est con particella 45 sub. 7 e scala condominiale, a sud con Via Appia.

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

LOTTO N° 8

- 1) **Abitazione** per l'intera proprietà (1/1), censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti - foglio 20 particella 45 sub. 21** (ex sub. 8), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 445,44, confinante a nord e a ovest con Vico Ortolizio, a est con particella 976, a sud con Via Appia.

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

Al riguardo si precisa che si è reso necessario presentare, presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza, **la variazione catastale dell'unità immobiliare per diversa distribuzione degli spazi interni e per ampliamento da balcone a veranda chiusa**, con conseguente variazione dei dati di identificazione catastale (soppressione sub. 8).

LOTTO N° 9

- 1) **Abitazione** per l'intera proprietà (1/1), censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti - foglio 20 particella 45 sub. 11**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 227,76, confinante a nord e a ovest con Vico Ortolizio, a est con particella 45 sub. 12 e scala condominiale, a sud con Via Appia.

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

LOTTO N° 10

- 1) **Abitazione** per l'intera proprietà (1/1), censita in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti - foglio 20 particella 45 sub. 12**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 278,37, confinante a nord con Vico Ortolizio, a est con particella 976, a ovest con particella 45 sub. 11 e scala condominiale, a sud con Via Appia.

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

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

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

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

Il sottoscritto proseguiva le attività peritali il giorno 09/02/2019, effettuando l'accesso presso le unità immobiliari, alla presenza del Curatore.

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

LOTTO N° 5

Trattasi di locale garage ubicato nel Comune di Ruoti (PZ) in Via Appia n. 75, collocato al piano seminterrato di un edificio condominiale elevato su sei livelli fuori terra, di cui il piano terra destinato ad attività commerciali, il piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione, il piano sottotetto destinato ad uso deposito ed un piano seminterrato adibito ad autorimessa, costituito da n. 7 unità abitative, n. 4 locali commerciali e n. 3 locali autorimesse.

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

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

Il locale garage sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 163,33**, con un'altezza utile interna di ml. 3,50, ed è composto da n. 3 vani, di seguito descritti:

- garage, superficie netta mq. 160,88;
- deposito, superficie netta mq. 1,25;
- bagno, superficie netta mq. 1,20;

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 193,00 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% per la superficie lorda del locale garage;

L'interno del locale si presenta con una pavimentazione in marmettoncini di cemento, pareti interne e soffitti intonacati, pareti del bagno rivestite con rivestimento in ceramica.

L'unità immobiliare è accessibile tramite n. 2 ingressi dotati di chiusura con serrande motorizzate in lamiera.

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

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

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

Tutti gli elementi dell'unità immobiliare si presentano in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con evidenti fenomeni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla parete controterra confinante con la Via Appia.

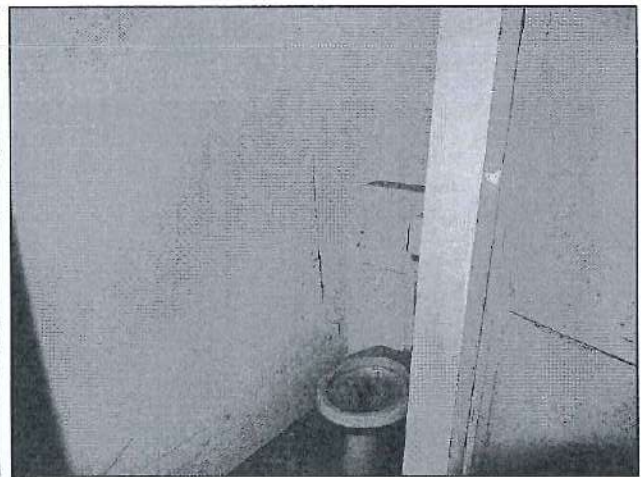
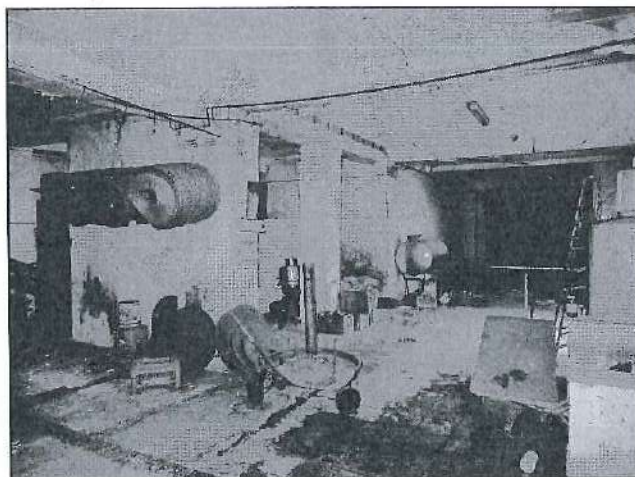
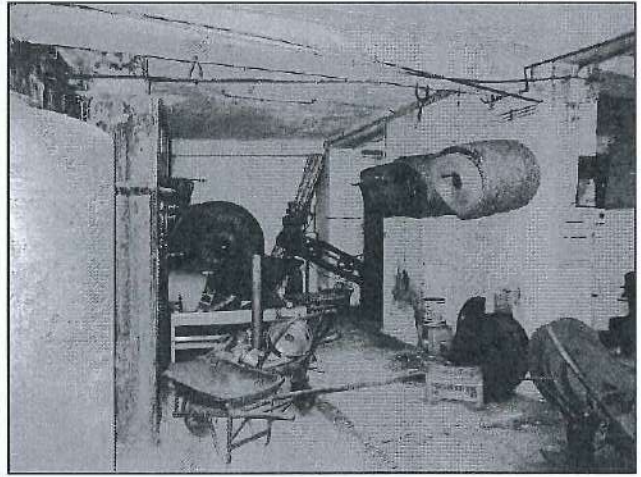
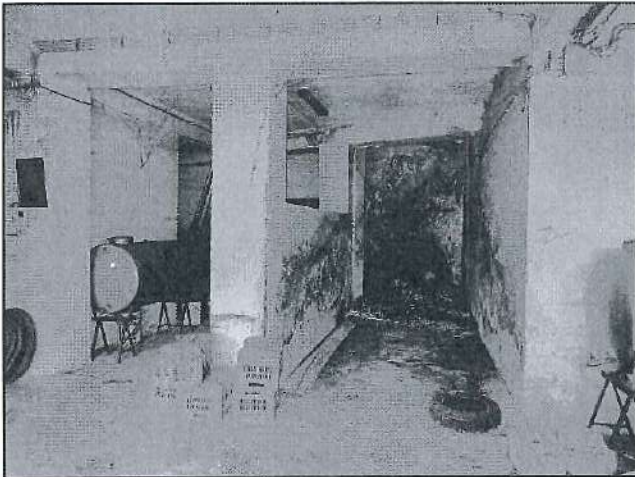
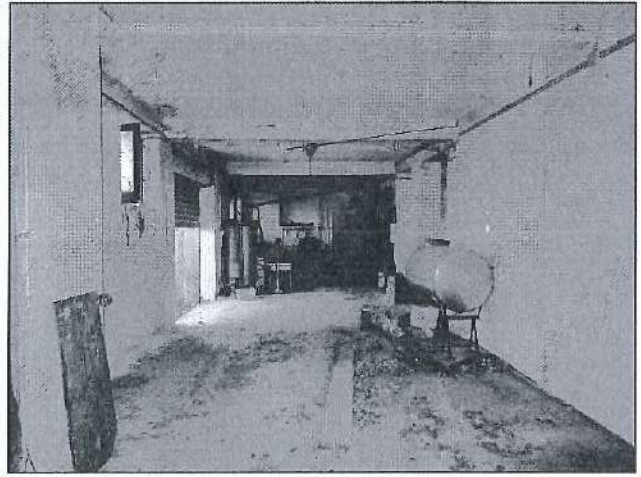
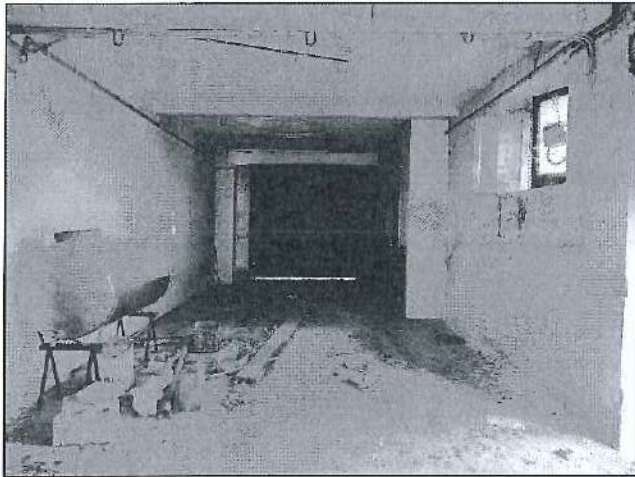
Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

Vista satellitare

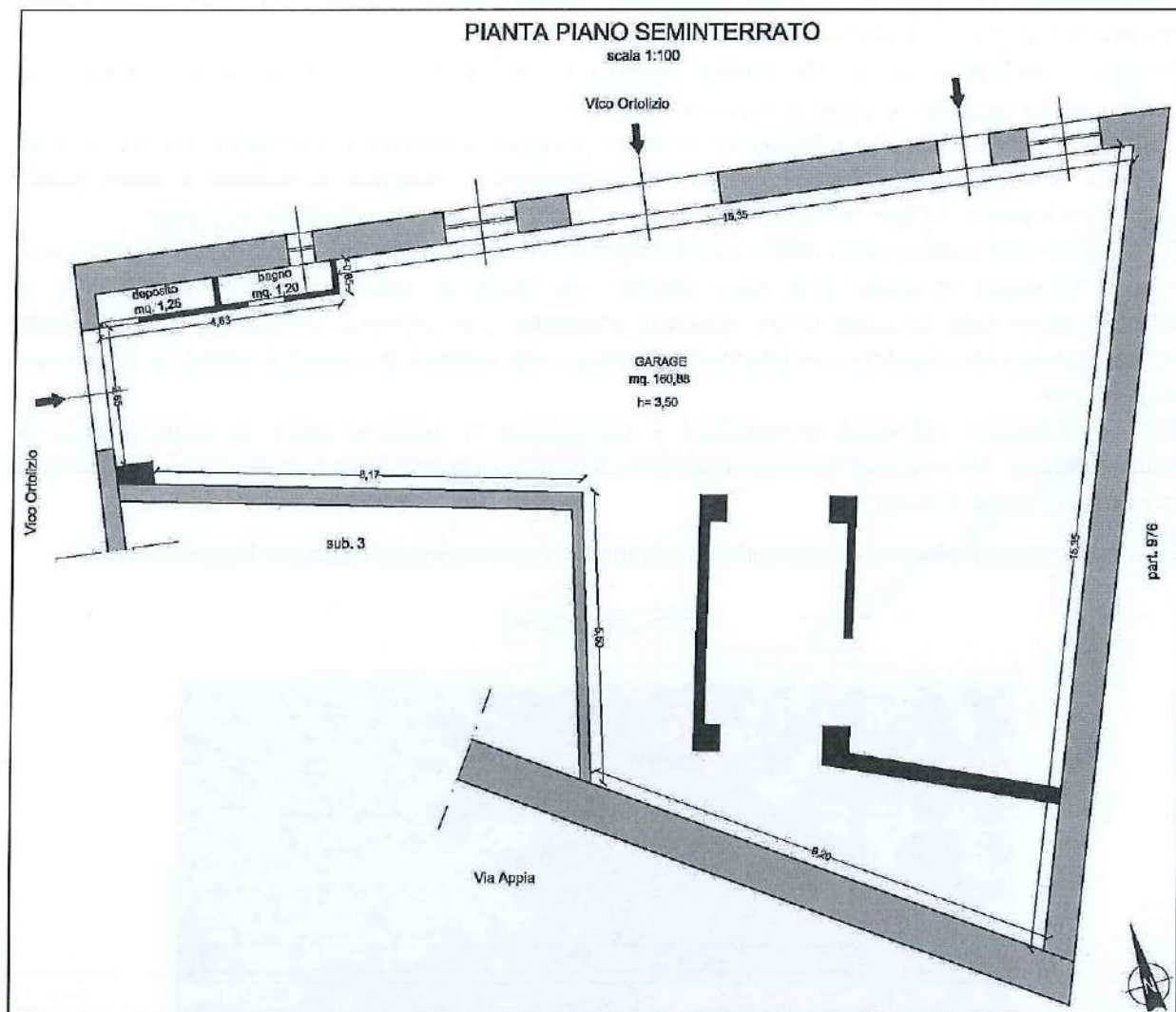


**Comune di Ruoti - Via Appia n. 75-
Foglio 20 part. 45 sub. 20 (ex sub. 1 e sub. 2)**





Planimetria stato attuale -Piano Seminterrato-
Comune di Ruoti -Via Appia n. 75-
Foglio 20 part. 45 sub. 20 (ex sub. 1 e sub. 2)



LOTTO N° 6

Trattasi di locale garage ubicato nel Comune di Ruoti (PZ) in Via Appia n. 73, collocato al piano seminterrato di un edificio condominiale elevato su sei livelli fuori terra, di cui il piano terra destinato ad attività commerciali, il piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione, il piano sottotetto destinato ad uso deposito ed un piano seminterrato adibito ad autorimessa, costituito da n. 7 unità abitative, n. 4 locali commerciali e n. 3 locali autorimesse.

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

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

Il locale garage sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 32,00**, con un'altezza utile interna di ml. 3,40, ed è composto da un unico vano.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 38,00 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% per la superficie lorda del locale garage;

L'interno del locale, in evidente stato di abbandono, si presenta con una pavimentazione in marmettoncini di cemento, in parte distaccata, pareti interne e soffitti intonacati, con evidenti fenomeni di distacco di elementi di intonaco.

L'unità immobiliare è accessibile tramite ingresso dotato di chiusura con serrande in lamiera ad azionamento manuale. E' privo di impianto elettrico.

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

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

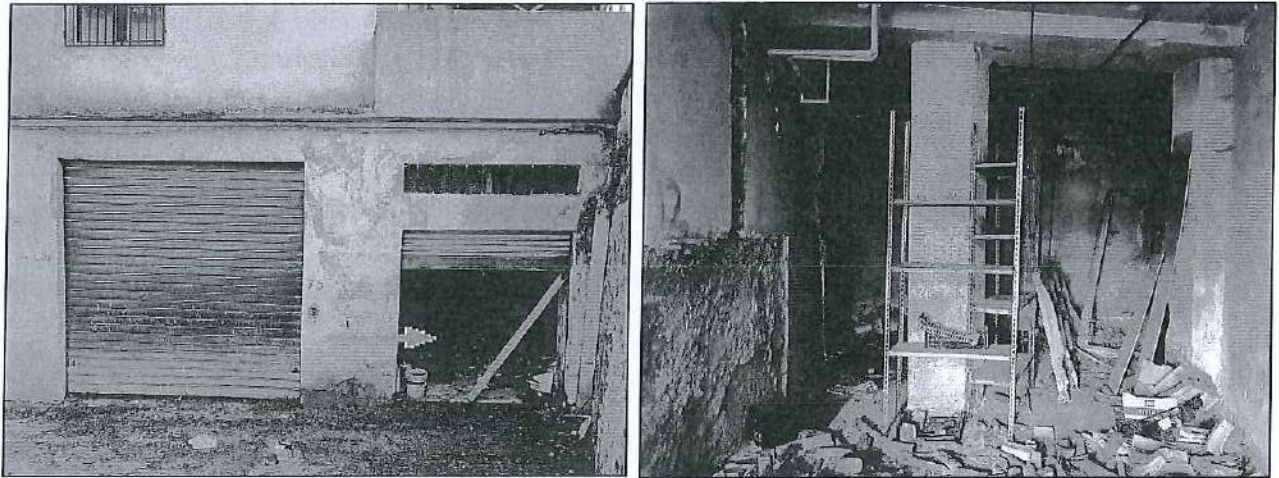
Tutti gli elementi dell'unità immobiliare si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con evidenti fenomeni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla parete controterra confinante con la Via Appia.

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

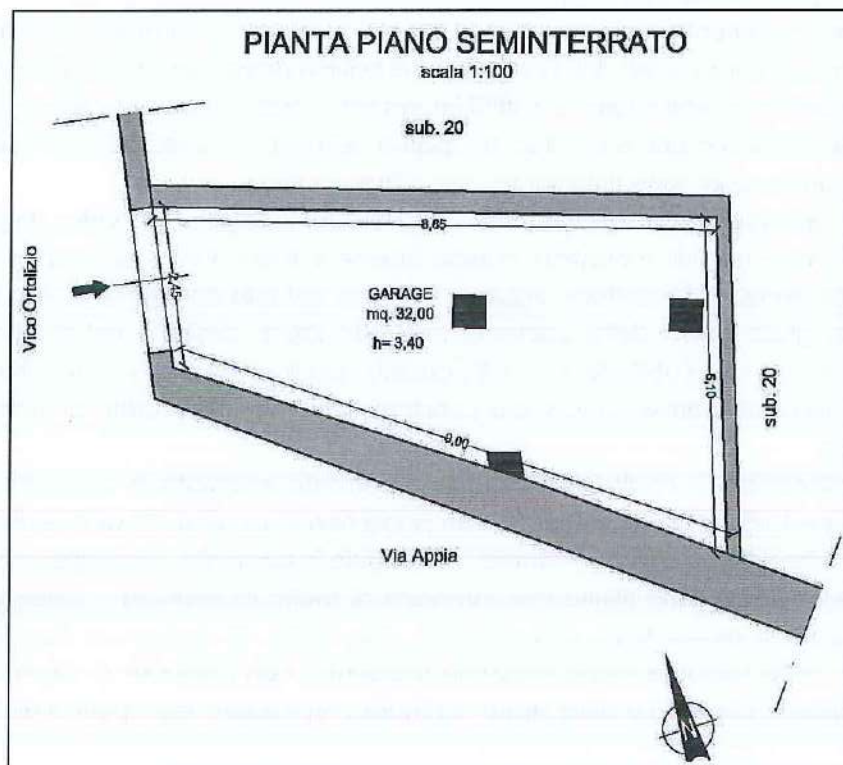
Vista satellitare



Comune di Ruoti -Via Appia n. 73-
Foglio 20 part. 45 sub. 3



Planimetria stato attuale -Piano Seminterrato-
Comune di Ruoti -Via Appia n. 73-
Foglio 20 part. 45 sub. 3



LOTTO N° 7

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale abitativo ubicato nel Comune di Ruoti (PZ) in Via Appia n. 83, collocato al piano primo di un edificio condominiale elevato su sei livelli fuori terra, di cui il piano terra destinato ad attività commerciali, il piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione, il piano sottotetto destinato ad uso deposito ed un piano seminterrato adibito ad autorimessa, costituito da n. 7 unità abitative, n. 4 locali commerciali e n. 3 locali autorimesse.

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

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

L'appartamento sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 61,37**, con un'altezza utile interna di ml. 2,95, ed è composto da n. 5 vani, di seguito descritti:

- disimpegno, superficie netta mq. 6,66;
- soggiorno-pranzo, superficie netta mq. 23,00;
- cucina, superficie netta mq. 9,81;
- camera da letto, superficie netta mq. 18,03;
- bagno, superficie netta mq. 3,87;
- balcone accessibile sia dalla cucina che dal bagno, superficie netta mq. 5,80;
- balcone accessibile dal soggiorno-pranzo, superficie netta mq. 5,50;

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 77,00 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

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

L'interno dell'appartamento si presenta con una pavimentazione in marmettoncini di cemento e scaglie di marmo, ad eccezione della cucina e del bagno dove è presente una pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti interne e soffitti intonacati e maldestramente tinteggiati con pittura a tempera e imbrattate con una serie di scritte, pareti del bagno e della cucina in parte rivestite con piastrelle in ceramica e in parte tinteggiate con pittura acrilica.

All'interno dell'appartamento sono installati infissi esterni in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con avvolgibili in plastica, bussole interne in legno tamburato e portone d'ingresso in legno. E' dotato di impianto elettrico, impianto termico del tipo autonomo con la sola installazione dei radiatori in ghisa (privo della caldaia), impianto idrico sanitario nel bagno, completo dei sanitari necessari alla civile abitazione e nella cucina, regolarmente allacciato alla rete fognaria.

All'immobile si accede attraverso la scala condominiale, rivestita in lastre di marmo, con ingresso dalla Via Appia.

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

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

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

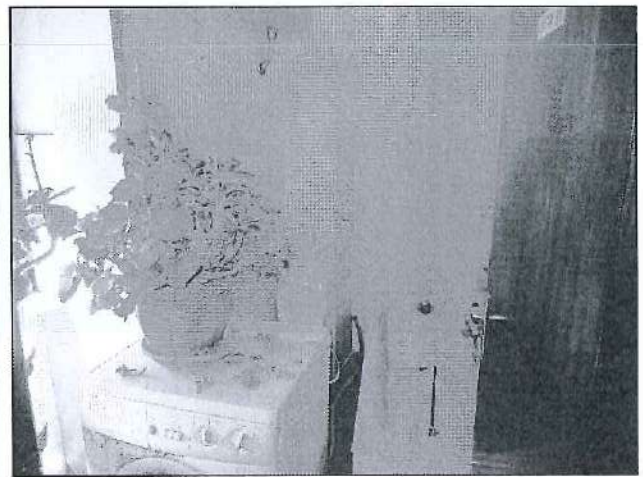
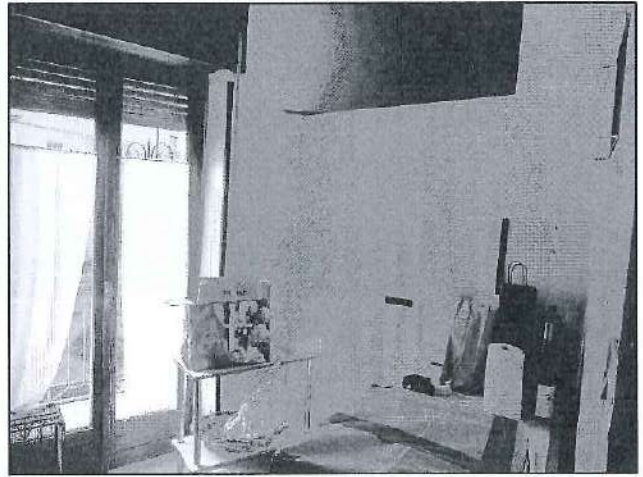
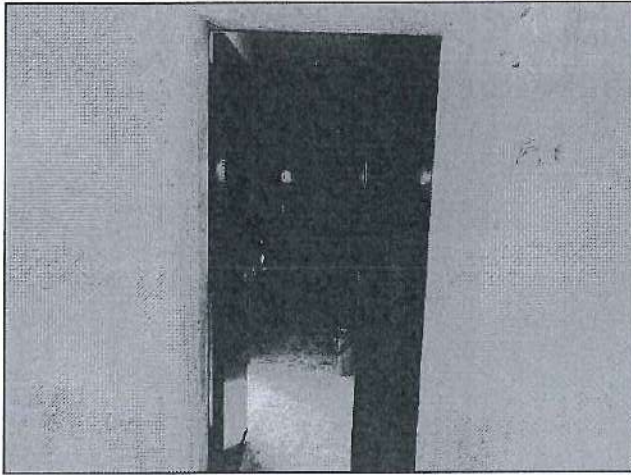
Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

Vista satellitare



Comune di Ruoli -Via Appia n. 83-
Foglio 20 part. 45 sub. 6





Planimetria stato attuale -Piano Primo-
Comune di Ruoti -Via Appia n. 83-
Foglio 20 part. 45 sub. 6



LOTTO N° 8

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale abitativo ubicato nel Comune di Ruoti (PZ) in Via Appia n. 83, collocato al piano secondo di un edificio condominiale elevato su sei livelli fuori terra, di cui il piano terra destinato ad attività commerciali, il piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione, il piano sottotetto destinato ad uso deposito ed un piano seminterrato adibito ad autorimessa, costituito da n. 7 unità abitative, n. 4 locali commerciali e n. 3 locali autorimesse.

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

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

L'appartamento sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 141,62**, con un'altezza utile interna di ml. 2,95, ed è composto da n. 10 vani, di seguito descritti:

- ingresso-disimpegno, superficie netta mq. 18,77;
- cucina, superficie netta mq. 12,52;
- sala da pranzo, superficie netta mq. 15,88;
- soggiorno-pranzo, superficie netta mq. 24,32;
- bagno, superficie netta mq. 4,40;
- studio, superficie netta mq. 11,96;

- ripostiglio, superficie netta mq. 6,07;
- camera da letto, superficie netta mq. 18,14;
- camera da letto, superficie netta mq. 20,34;
- bagno, superficie netta mq. 9,22;
- balcone accessibile sia dalla cucina che dalla sala da pranzo, superficie netta mq. 5,52;
- balcone accessibile dalla camera da letto, superficie netta mq. 5,50;
- balcone accessibile dal bagno, superficie netta mq. 5,80;
- veranda accessibile dallo studio, superficie netta mq. 4,86;

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 172,00 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 100% per la superficie lorda dell'abitazione;
- 25% per la superficie del balcone;
- 60% per la superficie della veranda;

L'interno dell'appartamento si presenta con una pavimentazione in marmettoncini di cemento e scaglie di marmo, ad eccezione dei bagni pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e ceramica, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura acrilica, pareti del bagno e della cucina in parte rivestite con piastrelle in ceramica e in parte tinteggiate con pittura acrilica.

All'interno dell'appartamento sono installati infissi esterni in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con avvolgibili in plastica, bussole interne in legno tamburato e portone d'ingresso in legno. Risulta installata una veranda con struttura in alluminio, a chiusura del balcone a nord.

E' dotato di impianto elettrico, impianto termico del tipo autonomo con caldaia a tiraggio forzato alimentata a gas metano (in disuso), installata all'interno della veranda, e radiatori in ghisa, impianto idrico sanitario nei bagni, mancante di alcuni sanitari, e nella cucina, regolarmente allacciato alla rete fognaria.

All'immobile si accede attraverso la scala condominiale, rivestita in lastre di marmo, con ingresso dalla Via Appia.

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

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

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

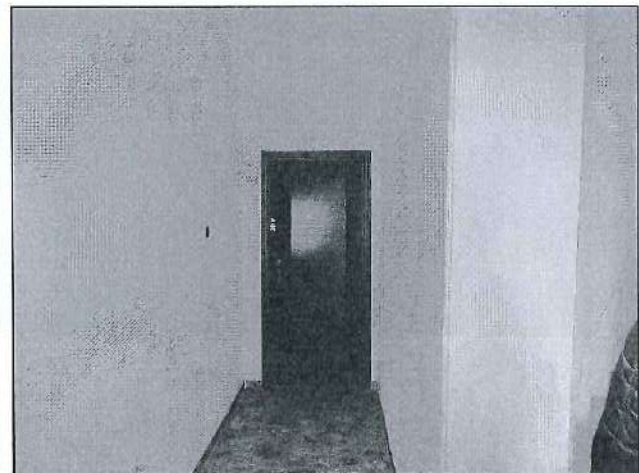
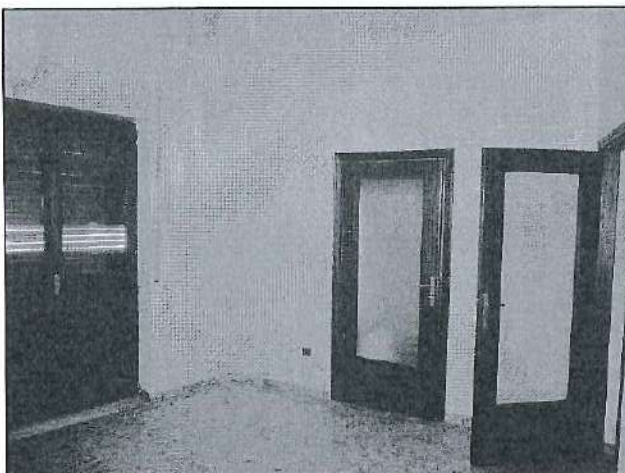
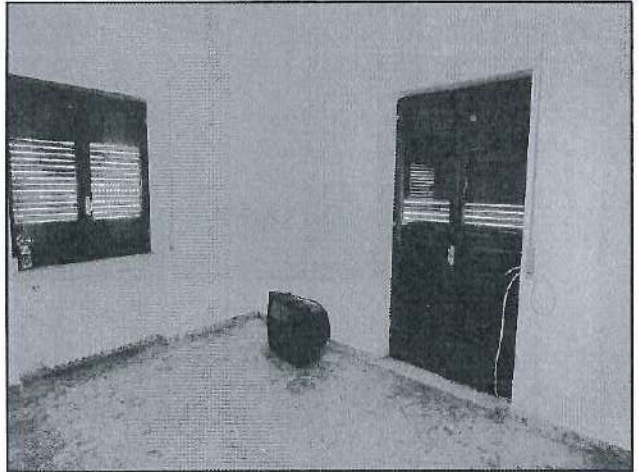
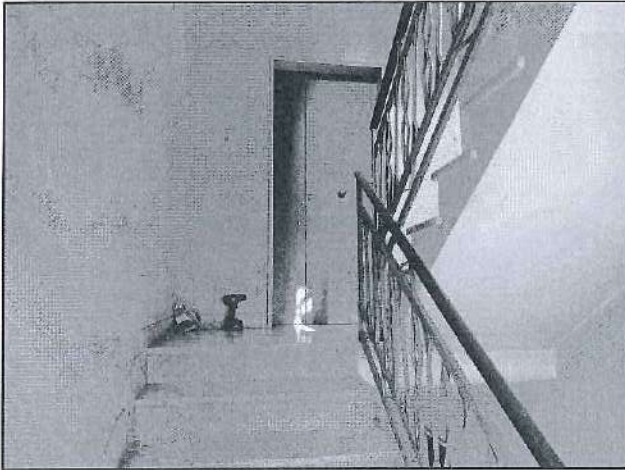
Non esistono perlinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

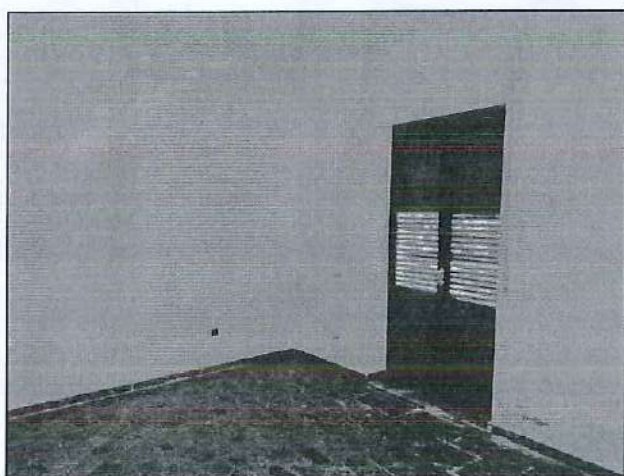
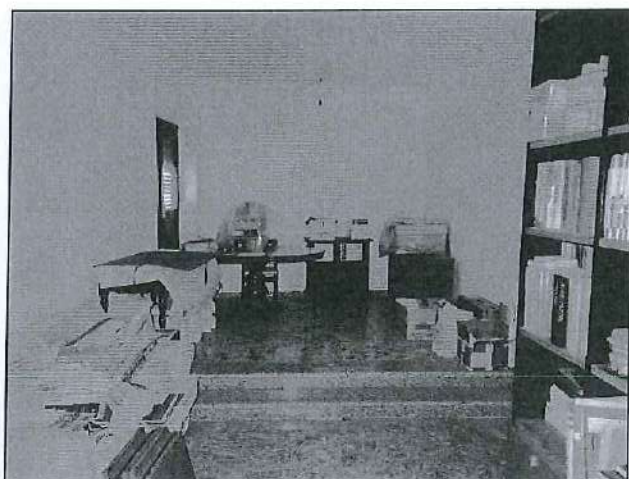
Vista satellitare

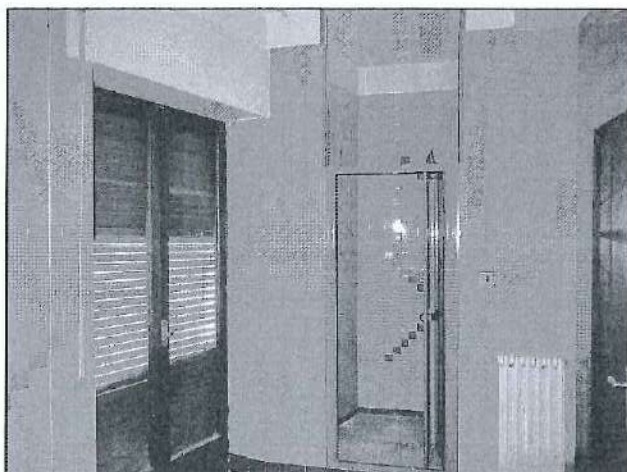


Comune di Ruoti - Via Appia n. 83-
Foglio 20 part. 45 sub. 21 (ex sub. 8)









Pianimetria stata attuale -Piano Secondo-
Comune di Ruoti -Via Appia n. 83-
Foglio 20 part. 45 sub. 21 (ex sub. 8)



LOTTO N° 9

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale abitativo ubicato nel Comune di Ruoti (PZ) in Via Appia n. 83, collocato al piano quarto di un edificio condominiale elevato su sei livelli fuori terra, di cui il piano terra destinato ad attività commerciali, il piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione, il piano sottotetto destinato ad uso deposito ed un piano seminterrato adibito ad autorimessa, costituito da n. 7 unità abitative, n. 4 locali commerciali e n. 3 locali autorimesse.

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

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

L'appartamento sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 61,00**, con un'altezza utile interna di ml. 2,95, ed è composto da n. 6 vani, di seguito descritti:

- disimpegno, superficie netta mq. 6,66;
- soggiorno, superficie netta mq. 14,90;
- cucina, superficie netta mq. 9,81;
- camera da letto, superficie netta mq. 11,33;
- camera da letto, superficie netta mq. 14,43;
- bagno, superficie netta mq. 3,87;
- balcone accessibile sia dalla cucina che dal bagno, superficie netta mq. 5,80;
- balcone accessibile dalle camere da letto, superficie netta mq. 5,50;

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 76,00 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

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

L'interno dell'appartamento, in evidente stato di abbandono e bisognevole di operazioni di bonifica e disinfestazione, si presenta con una pavimentazione in marmettoncini di cemento e scaglie di marmo, ricoperta da una spessa coltre di escrementi di volatili, ad eccezione della cucina e del bagno dove è presente un pavimento in piastrelle di ceramica, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura a tempera, distaccata in diversi punti, pareti del bagno e della cucina in parte rivestite con piastrelle in ceramica e in parte tinteggiate con pittura a tempera.

All'interno dell'appartamento sono installati infissi esterni in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con avvolgibili in plastica (pressoché inutilizzabili a causa dell'usura e degli agenti atmosferici), bussole interne in legno povero tamburato, alcune con inserto in vetro, e portone d'ingresso in legno. E' dotato di impianto elettrico, impianto termico del tipo autonomo con la sola installazione dei radiatori in ghisa (privo della caldaia), impianto idrico sanitario nel bagno, completo dei sanitari necessari alla civile abitazione e nella cucina, regolarmente allacciato alla rete fognaria.

Al riguardo si evidenzia che tutti gli impianti, oltre a non essere funzionanti, poiché non più attive le forniture, appaiono vetusti e obsoleti ed in generale di livello scadente e non conformi alla normativa vigente.

All'immobile si accede attraverso la scala condominiale, rivestita in lastre di marmo, con ingresso dalla Via Appia.

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

Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco di malta cementizia e tinteggiatura al quarzo, mentre le pareti al piano terra sono rivestite con lastre di marmo in travertino. Lo stato di

manutenzione delle facciate risulta alquanto scadente, con presenza di segni di degrado dello strato superficiale d'intonaco e dello strato di pittura con evidenti fenomeni di distacco di elementi di intonaco.

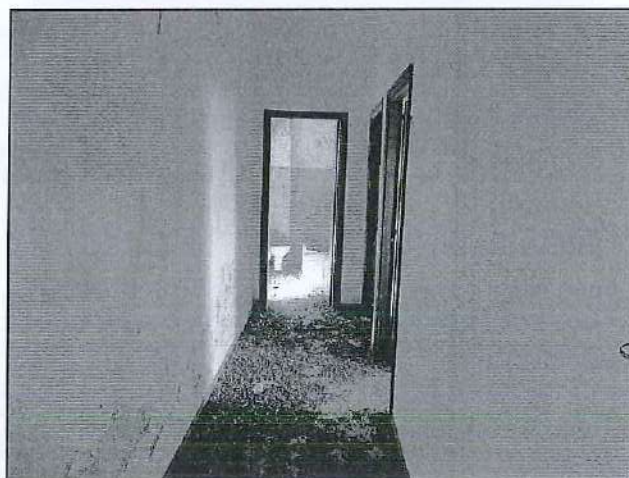
Tutti gli elementi dell'unità immobiliare, considerato lo stato di abbandono in cui versa l'immobile, si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

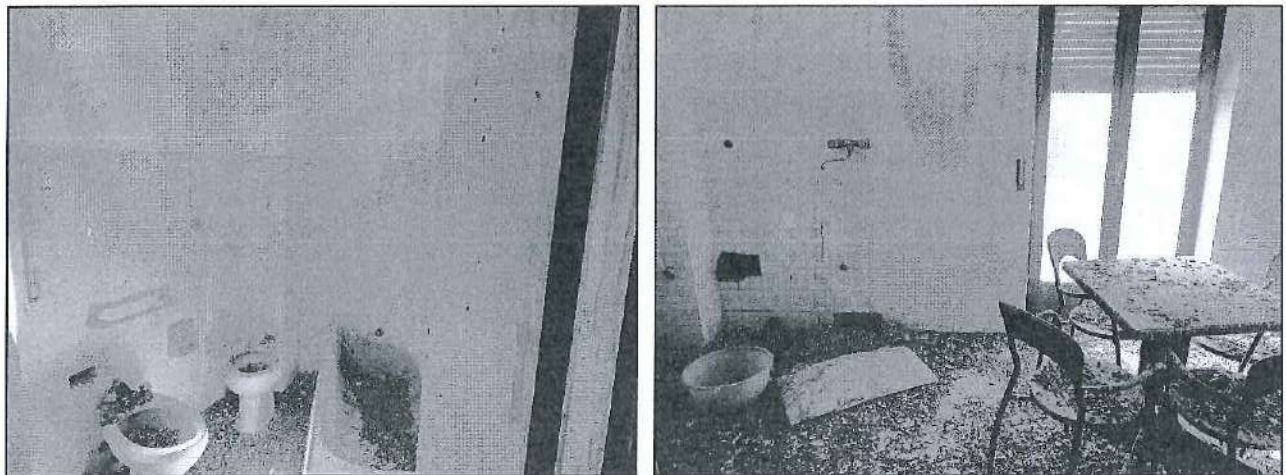
Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

Vista satellitare



Comune di Ruoti -Via Appia n. 83-
Foglio 20 part. 45 sub. 11





Planimetria stato attuale -Piano Quarto-
Comune di Ruoti -Via Appia n. 83-
Foglio 20 part. 45 sub. 11



LOTTO N° 10

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale abitativo ubicato nel Comune di Ruoti (PZ) in Via Appia n. 83, collocato al piano quarto di un edificio condominiale elevato su sei livelli fuori terra, di cui il piano terra destinato ad attività commerciali, il piano primo, secondo, terzo e quarto destinati a civile abitazione, il piano sottotetto destinato ad uso deposito ed un piano seminterrato adibito ad autorimessa, costituito da n. 7 unità abitative, n. 4 locali commerciali e n. 3 locali autorimesse.

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

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

L'appartamento sviluppa una **superficie netta calpestabile di mq. 61,73**, con un'altezza utile interna di ml. 2,95, ed è composto da n. 7 vani, di seguito descritti:

- disimpegno, superficie netta mq. 9,44;
- cucina, superficie netta mq. 12,52;
- sala da pranzo, superficie netta mq. 15,48;
- camera da letto, superficie netta mq. 7,82;
- camera da letto, superficie netta mq. 16,47;
- bagno, superficie netta mq. 4,56;
- salotto, superficie netta mq. 9,88;
- balcone accessibile sia dalla cucina che dalla sala da pranzo, superficie netta mq. 5,52;
- balcone accessibile sia dalla camera da letto che dal bagno, superficie netta mq. 5,22;

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 90,00 ed è stata determinata utilizzando i seguenti coefficienti di ponderazione:

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

L'interno dell'appartamento, in evidente stato di abbandono, si presenta con una pavimentazione in marmettoncini di cemento e scaglie di marmo, parzialmente rimossa nel disimpegno, ad eccezione del bagno dove è presente un pavimento in piastrelle di ceramica, pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura a tempera, ad eccezione delle pareti della camera da letto e della sala da pranzo rivestite con carta da parati, distaccata in diversi punti, pareti del bagno e della cucina in parte rivestite con piastrelle in ceramica e in parte tinteggiate con pittura a tempera.

All'interno dell'appartamento sono installati infissi esterni in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con avvolgibili in plastica (pressoché inutilizzabili a causa dell'usura e degli agenti atmosferici), bussole interne in legno povero tamburato e portone d'ingresso in legno. E' dotato di impianto elettrico, impianto termico del tipo autonomo con la sola installazione dei radiatori in ghisa (privo della caldaia), impianto idrico sanitario nel bagno, completo dei sanitari necessari alla civile abitazione e nella cucina, regolarmente allacciato alla rete fognaria.

Al riguardo si evidenzia che tutti gli impianti, oltre a non essere funzionanti, poiché non più attive le forniture, appaiono vetusti e obsoleti ed in generale di livello scadente e non conformi alla normativa vigente.

All'immobile si accede attraverso la scala condominiale, rivestita in lastre di marmo, con ingresso dalla Via Appia.

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

Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco di malta cementizia e tinteggiatura al quarzo, mentre le pareti al piano terra sono rivestite con lastre di marmo in travertino. Lo stato di

manutenzione delle facciate risulta alquanto scadente, con presenza di segni di degrado dello strato superficiale d'intonaco e dello strato di pittura con evidenti fenomeni di distacco di elementi di intonaco.

Tutti gli elementi dell'unità immobiliare, considerato lo stato di abbandono in cui versa l'immobile, si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

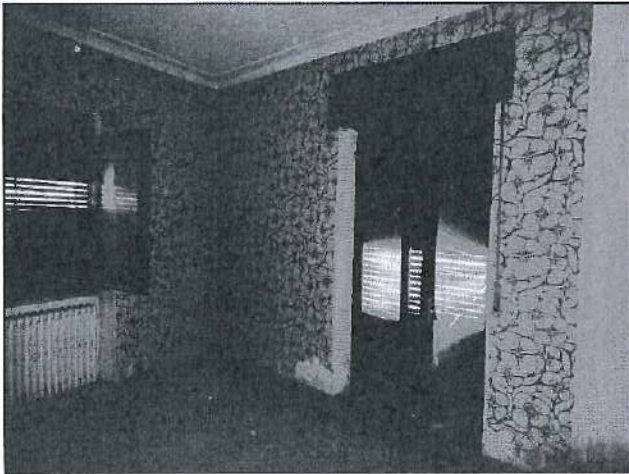
Non esistono pertinenze ed accessori condominiali, né sono attribuiti millesimi di parti comuni.

Vista satellitare

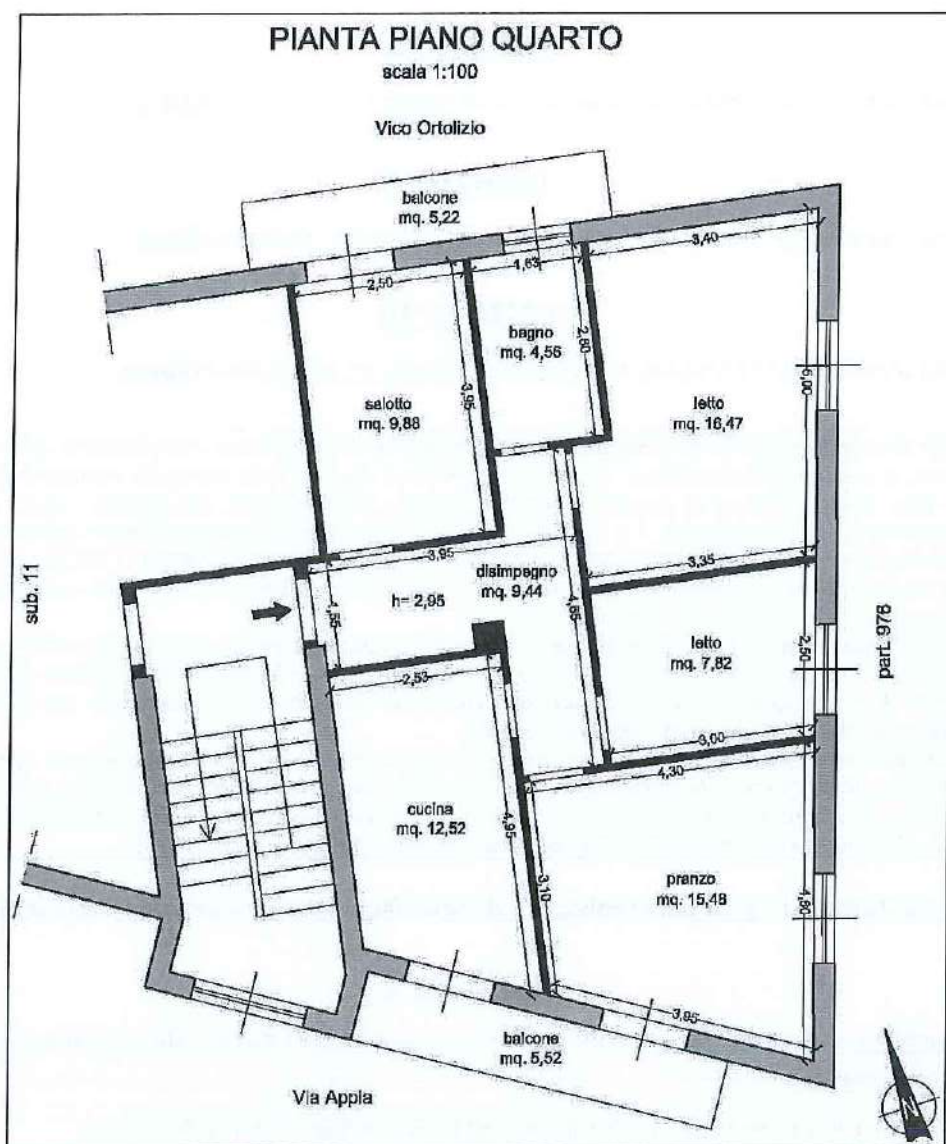


Comune di Ruoti -Via Appia n. 83-
Foglio 20 part. 45 sub. 12





Planimetria stato attuale -Piano Quarto-
Comune di Ruoti -Via Appia n. 83-
Foglio 20 part. 45 sub. 12



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

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

LOTTO N° 5

Alla data del sopralluogo l'immobile individuato al "lotto n° 5" risultava **libero**.

LOTTO N° 6

Alla data del sopralluogo l'immobile individuato al "lotto n° 6" risultava **libero**.

LOTTO N° 7

Alla data del sopralluogo l'immobile individuato al "lotto n° 7" risultava **libero.**

LOTTO N° 8

Alla data del sopralluogo l'immobile individuato al "lotto n° 8" risultava **libero.**

LOTTO N° 9

Alla data del sopralluogo l'immobile individuato al "lotto n° 9" risultava **libero.**

LOTTO N° 10

Alla data del sopralluogo l'immobile individuato al "lotto n° 10" risultava **libero.**

QUESITO n. 4): Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratto incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della 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. 42/2004 e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati;
altresi verifichi se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

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

LOTTO N° 5

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

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

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

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

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

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

LOTTO N° 6

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

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

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

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

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

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

LOTTO N° 7

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

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

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

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

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

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

LOTTO N° 8

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

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

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

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

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

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

LOTTO N° 9

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

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

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

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

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

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

LOTTO N° 10

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

- q) vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- r) vincoli di carattere storico, artistico, archeologico, etnografico, ecc.;
- s) vincoli culturali e paesaggistici, alberghieri, idrogeologici;
- t) altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) anche di natura condominiale;

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

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

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

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

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

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

LOTTO N° 5

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

1)

2)

3)

4)

LOTTO N° 6

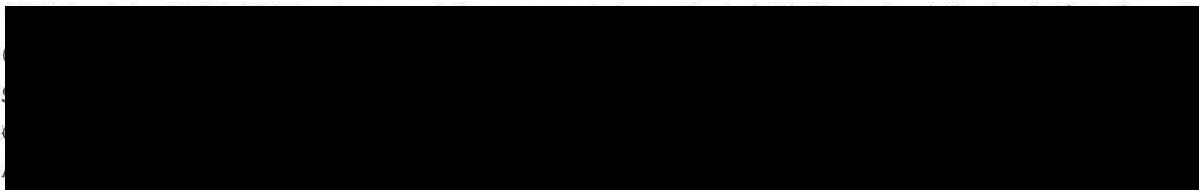
Si segnalano di seguito le formalità, gli oneri o vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1)

2)

3)

- 4) trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento registro generale n. [redacted] registro particolare n.



LOTTO N° 7

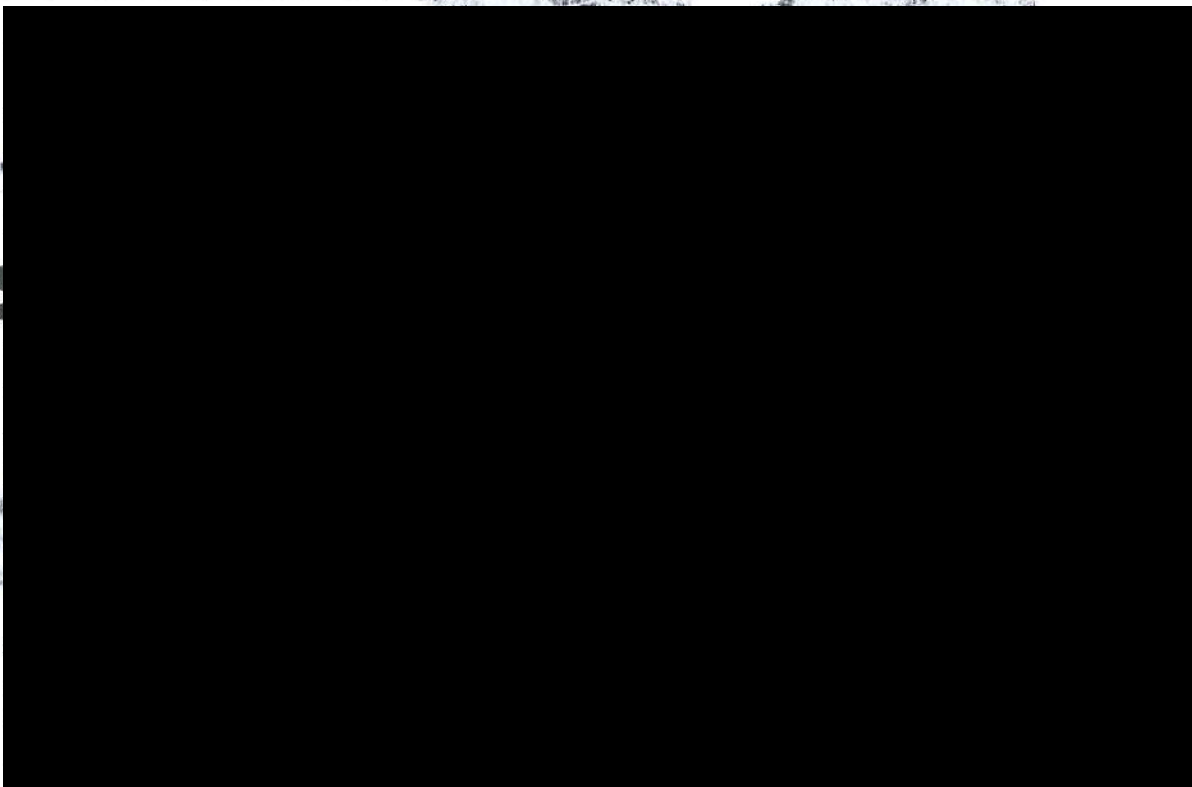
Si segnalano di seguito le formalità, gli oneri o vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1)

2)

3)

4)

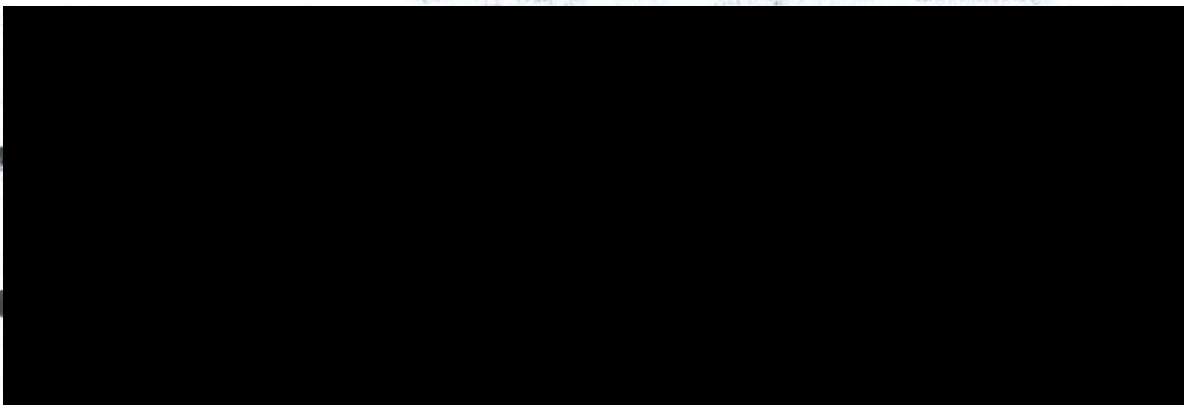


LOTTO N° 8

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

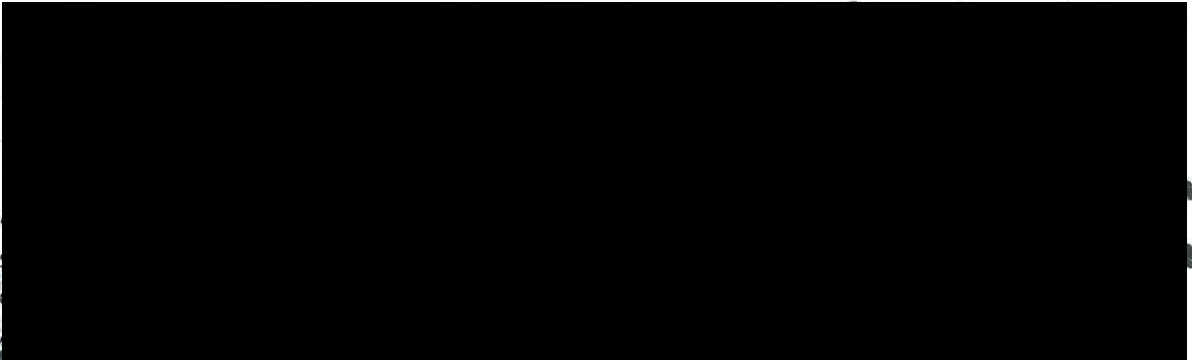
1)

2)



3)

4)



LOTTO N° 9

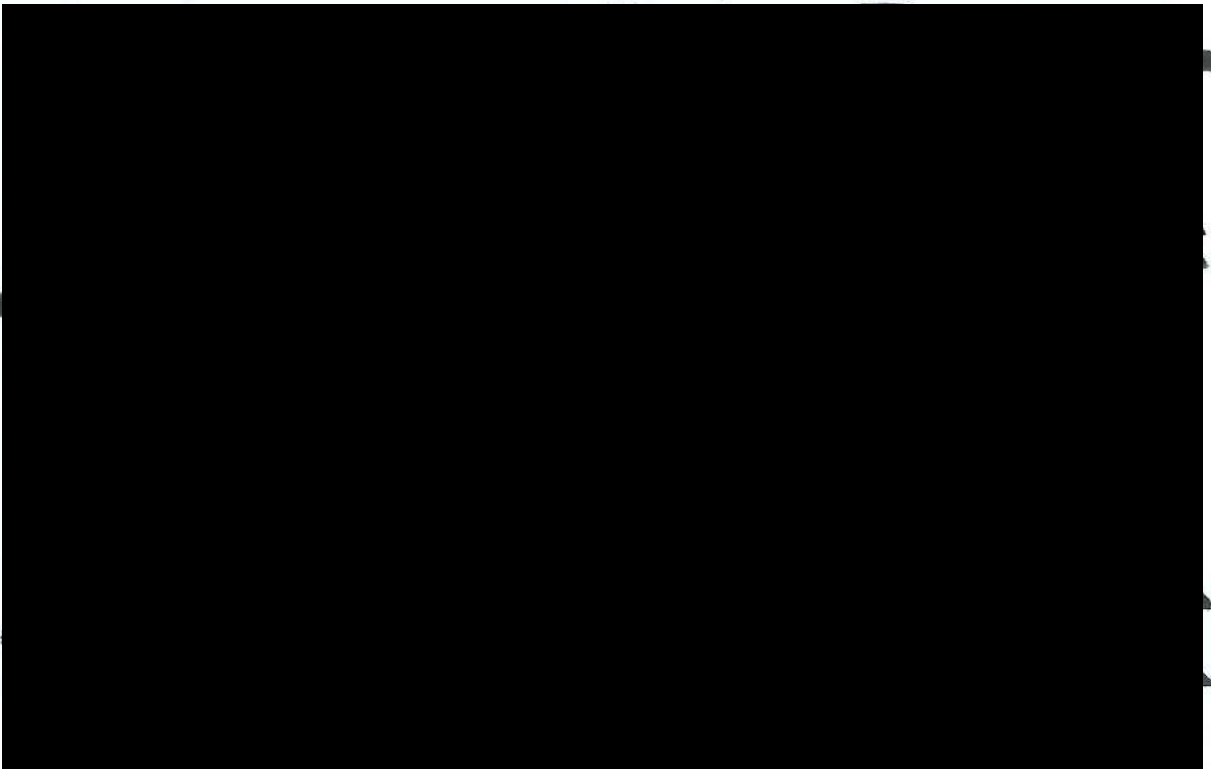
Si segnalano di seguito le formalità, gli oneri o vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1)

2)

3)

4)

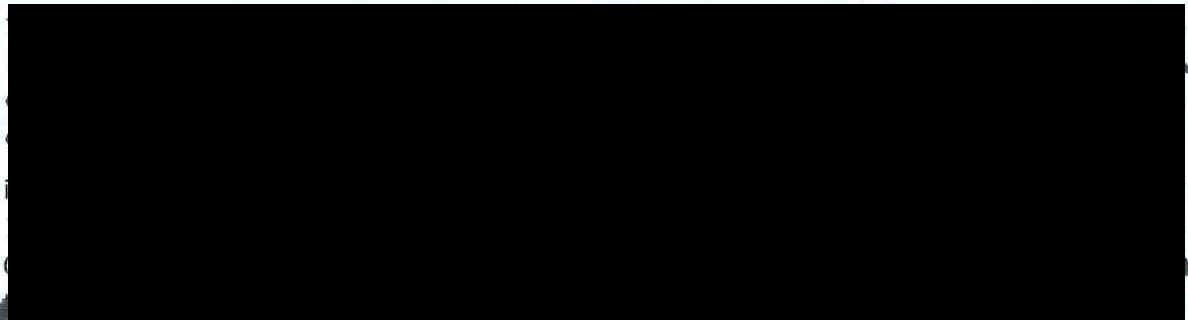


LOTTO N° 10

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

1)

2)



3)

4)

QUESITO n. 6): Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; **nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica**, descriva in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verifichi se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2) e dell'art. 46, comma V, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi dal valore di stima;

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

LOTTO N° 5

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

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

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

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

LOTTO N° 6

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

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

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

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

LOTTO N° 7

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

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

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

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

LOTTO N° 8

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

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

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

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

LOTTO N° 9

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

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

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

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

LOTTO N° 10

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO N° 5

Fabbricati

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

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

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

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

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

- 100% per la superficie lorda del locale garage;

Descrizione:	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
RUOTI - Via Appia n. 75 foglio 20 part. 45 sub. 20 (ex sub. 1 - 2)	mq	%	mq
Garage	192,93	100%	192,93
Totale superficie commerciale			192,93
Totale superficie commerciale arrotondata			193,00

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

I parametri utilizzati per la stima sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre anno 2018, ai quali sono stati applicati le opportune aggiunte e detrazioni in relazione allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

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

- quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate - 2° semestre anno 2018- Zona "B1":

Provincia: POTENZA - Comune: RUOTI

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

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	730	L	1,8	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	730	850	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	405	510	L	1,1	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	260	365	L	0,8	1,2	L
Box	NORMALE	260	375	L	0,9	1,3	L

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

Stima sintetica

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

$$(\text{€/mq. } 260 + \text{€/mq. } 365)/2 = \text{€/mq. } 313,00$$

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso mq. 193,00

$$V^1 = \text{mq. } 193,00 \times \text{€/mq. } 313,00 = \text{€ } 60.409,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

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

$$(\text{€/mq. } 0,8 + \text{€/mq. } 1,2)/2 = \text{€/mq. x mese } 1,00$$

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso mq. 193,00

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

$$R = \text{mq. } 193,00 \times \text{€/mq x mese } 1,00 = \text{€ } 193,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 2.316,00$$

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

$V = \frac{R - S}{r}$ e sostituendo i valori con **R= 2.316,00**, **S= 25%** e **r= 0,025** (tasso di capitalizzazione) si ha:

$$V^2 = \frac{\text{€ } 2.316,00 - (\text{€ } 2.316,00 \times 25\%)}{0,025} = \text{€ } 69.480,00$$

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

$$V_m = (V^1 + V^2)/2 = (\text{€ } 60.409,00 + \text{€ } 69.480,00)/2 = \text{€ } 64.944,50$$

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

$$V_m = \text{€ } 64.944,50 - (\text{€ } 64.944,50 \times 30\%) = \text{€ } 45.461,15$$

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

Prezzo base d'asta = € 45.461,15 - (€ 45.461,15 x 15%)= € 38.641,98

arrotondato **€ 39.000,00**

LOTTO N° 6

Fabbricati

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

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

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

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

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

- 100% per la superficie lorda del locale garage;

Descrizione: RUOTI - Via Appia n. 73 foglio 20 part. 45 sub. 3	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
	mq	%	mq
Garage	37,55	100%	37,55
Totale superficie commerciale			37,55
Totale superficie commerciale arrotondata			38,00

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

I parametri utilizzati per la stima sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre anno 2018, ai quali sono stati applicati le opportune aggiunte e detrazioni in relazione allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

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

- quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate - 2° semestre anno 2018- Zona "B1":

Provincia: POTENZA - Comune: RUOTI

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

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	730	L	1,8	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	730	850	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	405	510	L	1,1	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	260	365	L	0,8	1,2	L
Box	NORMALE	260	375	L	0,9	1,3	L

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

Stima sintetica

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

€/mq. 260,00

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso **mq. 38,00**

V¹ = mq. 38,00 x €/mq. 260,00 = € 9.880,00

Stima per capitalizzazione dei redditi

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

€/mq. x mese 0,80

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso **mq. 38,00**

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

R = mq. 38,00 x €/mq x mese 0,80 = € 30,40 x 12 mesi = €/anno 364,80

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

V = $\frac{R - S}{r}$ e sostituendo i valori con **R= 364,80**, **S= 25%** e **r= 0,025** (tasso di capitalizzazione) si ha:

V² = $\frac{€ 364,80 - (€ 364,80 \times 25\%)}{0,025}$ = € 10.944,00

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

Vm = (V¹ + V²)/2 = (€ 9.880,00 + € 10.944,00)/2 = € 10.412,00

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

$$V_m = € 10.412,00 - (€ 10.412,00 \times 30\%) = € 7.288,40$$

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

$$\text{Prezzo base d'asta} = € 7.288,40 - (€ 7.288,40 \times 15\%) = € 6.195,14$$

arrotondato **€ 6.000,00**

LOTTO N° 7

Fabbricati

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

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

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

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

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

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

Descrizione: RUOTI - Via Appia n. 83, piano 1° foglio 20 part. 45 sub. 6	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
	mq	%	mq
Abitazione	73,85	100%	73,85
Balconi	11,30	25%	2,83
Totale superficie commerciale			76,68
Totale superficie commerciale arrotondata			77,00

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

I parametri utilizzati per la stima sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre anno 2018, ai quali sono stati applicati le opportune aggiunte e detrazioni in relazione allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

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

- quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate – 2° semestre anno 2018- Zona "B1":

Provincia: POTENZA - Comune: RUOTI

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

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	730	L	1,8	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	730	850	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	405	510	L	1,1	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	260	365	L	0,8	1,2	L
Box	NORMALE	260	375	L	0,9	1,3	L

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

Stima sintetica

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

€/mq. 600,00

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso **mq. 77,00**

V¹ = mq. 77,00 x €/mq. 600,00 = € 46.200,00

Stima per capitalizzazione dei redditi

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

€/mq. x mese 1,80

Superficie lorda commerciale arrotondata per eccesso **mq. 77,00**

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

R = mq. 77,00 x €/mq x mese 1,80 = € 138,60 x 12 mesi = €/anno 1.663,20

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

V = $\frac{R - S}{r}$ e sostituendo i valori con **R = 1.663,20**, **S = 25%** e **r = 0,025** (tasso di capitalizzazione) si ha:

$$V^2 = \frac{€ 1.663,20 - (€ 1.663,20 \times 25\%)}{0,025} = € 49.896,00$$

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

$$V_m = (V^1 + V^2)/2 = (\text{€ } 46.200,00 + \text{€ } 49.896,00)/2 = \text{€ } 48.048,00$$

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

$$V_m = \text{€ } 48.048,00 - (\text{€ } 48.048,00 \times 30\%) = \text{€ } 33.633,60$$

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

$$\text{Prezzo base d'asta} = \text{€ } 33.633,60 - (\text{€ } 33.633,60 \times 15\%) = \text{€ } 28.588,56$$

arrotondato **€ 29.000,00**

LOTTO N° 8

Fabbricati

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

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

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

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

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

- 100% per la superficie lorda dell'abitazione;
- 25% per la superficie del balcone;
- 60% per la superficie della veranda;

Descrizione:	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
RUOTI - Via Appia n. 83, piano 2° foglio 20 part. 45 sub. 21 (ex sub. 8)	mq	%	mq
Abitazione	165,05	100%	165,05
Balconi	16,85	25%	4,21
Veranda	4,86	60%	2,92
Totale superficie commerciale			172,18
Totale superficie commerciale arrotondata			172,00

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

I parametri utilizzati per la stima sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre anno 2018, ai quali sono stati applicati le opportune aggiunte e detrazioni in relazione allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

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

- quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate – 2° semestre anno 2018- Zona "B1":

Provincia: POTENZA - Comune: RUOTI

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

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	730	L	1,8	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	730	850	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	405	510	L	1,1	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	260	365	L	0,8	1,2	L
Box	NORMALE	260	375	L	0,9	1,3	L

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

Stima sintetica

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

$$(\text{€/mq. } 600 + \text{€/mq } 730)/2 = \text{€/mq. } 665,00$$

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto mq. 172,00

$$V^1 = \text{mq. } 172,00 \times \text{€/mq. } 665,00 = \text{€ } 114.380,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

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

$$(\text{€/mq. } 1,8 + \text{€/mq } 2,3)/2 = \text{€/mq. x mese } 2,05$$

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto mq. 172,00

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

$$R = \text{mq. } 172,00 \times \text{€/mq x mese } 2,05 = \text{€ } 352,60 \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 4.231,20$$

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

$V = \frac{R - S}{r}$ e sostituendo i valori con **R= 4.231,20**, **S= 25%** e **r= 0,025** (tasso di capitalizzazione) si ha:

$$V^2 = \frac{4.231,20 - (\underline{4.231,20 \times 25\%})}{0,025} = \underline{\underline{€ 126.936,00}}$$

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

$$V_m = (V^1 + V^2)/2 = (\underline{€ 114.380,00} + \underline{€ 126.936,00})/2 = \underline{\underline{€ 120.658,00}}$$

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

$$V_m = \underline{\underline{€ 120.658,00}} - (\underline{\underline{€ 120.658,00}} \times 30\%) = \underline{\underline{€ 84.460,60}}$$

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

$$\text{Prezzo base d'asta} = \underline{\underline{€ 84.460,60}} - (\underline{\underline{€ 84.460,60}} \times 15\%) = \underline{\underline{€ 71.791,51}}$$

arrotondato € 72.000,00

LOTTO N° 9

Fabbricati

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

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

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

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

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

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

Descrizione: RUOTI - Via Appia n. 83, piano 4° foglio 20 part. 45 sub. 11	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
	mq	%	mq
Abitazione	73,31	100%	73,31
Balconi	11,30	25%	2,83
Totale superficie commerciale			76,14
Totale superficie commerciale arrotondata			76,00

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

I parametri utilizzati per la stima sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre anno 2018, ai quali sono stati applicati le opportune aggiunte e detrazioni in relazione allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

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

- quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate - 2° semestre anno 2018- Zona "B1":

Provincia: POTENZA - Comune: RUOTI

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

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	730	L	1,8	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	730	850	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	405	510	L	1,1	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	260	365	L	0,8	1,2	L
Box	NORMALE	260	375	L	0,9	1,3	L

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

Stima sintetica

Valore di mercato unitario minimo per "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale:

€/mq. 405,00

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto mq. **76,00**

$$V^1 = \text{mq. } 76,00 \times \text{€}/\text{mq. } 405,00 = \text{€ } 30.780,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Valore di locazione unitario minimo per "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale:

€/mq. x mese 1,10

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto **mq. 76,00**

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

$$R = \text{mq. } 76,00 \times \text{€/mq. x mese } 1,10 = \text{€ } 83,60 \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 1.003,20$$

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

$V = \frac{R - S}{r}$ e sostituendo i valori con **R= 1.003,20**, **S= 25%** e **r= 0,025** (tasso di capitalizzazione) si ha:

$$V^2 = \frac{\text{€ } 1.003,20 - (\text{€ } 1.003,20 \times 25\%)}{0,025} = \text{€ } 30.096,00$$

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

$$V_m = (V^1 + V^2)/2 = (\text{€ } 30.780,00 + \text{€ } 30.096,00)/2 = \text{€ } 30.438,00$$

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

$$V_m = \text{€ } 30.438,00 - (\text{€ } 30.438,00 \times 30\%) = \text{€ } 21.306,60$$

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

$$\text{Prezzo base d'asta} = \text{€ } 21.306,60 - (\text{€ } 21.306,60 \times 15\%) = \text{€ } 18.110,61$$

arrotondato **€ 18.000,00**

LOTTO N° 10

Fabbricati

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

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

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

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

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

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

Descrizione: RUOTI - Via Appia n. 83, piano 4° foglio 20 part. 45 sub. 12	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
	mq	%	mq
Abitazione	87,45	100%	87,45
Balconi	10,74	25%	2,69
Totale superficie commerciale			90,14
Totale superficie commerciale arrotondata			90,00

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

I parametri utilizzati per la stima sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre anno 2018, ai quali sono stati applicati le opportune aggiunte e detrazioni in relazione allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

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

- quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate – 2° semestre anno 2018- Zona "B1":

Provincia: POTENZA - Comune: RUOTI

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

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	730	L	1,8	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	730	850	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	405	510	L	1,1	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	260	365	L	0,8	1,2	L
Box	NORMALE	260	375	L	0,9	1,3	L

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, all'esposizione, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali il comune di ubicazione, la posizione rispetto al centro abitato, alle strade, alle aree industriali e commerciali, all'accessibilità, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi

congruo adottare il valore di mercato medio (**Vm**), ottenuto dalla media tra i due procedimenti di stima.

Stima sintetica

Valore di mercato unitario minimo per "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale:

€/mq. 405,00

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto **mq. 90,00**

$$V^1 = \text{mq. } 90,00 \times \text{€/mq. } 405,00 = \text{€ } 36.450,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Valore di locazione unitario minimo per "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale:

€/mq. x mese 1,10

Superficie lorda commerciale arrotondata per difetto **mq. 90,00**

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

$$R = \text{mq. } 90,00 \times \text{€/mq. x mese } 1,10 = \text{€ } 99,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 1.188,00$$

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

$V = \frac{R - S}{r}$ e sostituendo i valori con **R= 1.188,00**, **S= 25%** e **r= 0,025** (tasso di capitalizzazione) si ha:

$$V^2 = \frac{\text{€ } 1.188,00 - (\text{€ } 1.188,00 \times 25\%)}{0,025} = \text{€ } 35.640,00$$

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

$$V_m = (V^1 + V^2)/2 = (\text{€ } 36.450,00 + \text{€ } 35.640,00)/2 = \text{€ } 36.045,00$$

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

$$V_m = \text{€ } 36.045,00 - (\text{€ } 36.045,00 \times 30\%) = \text{€ } 25.231,50$$

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

$$\text{Prezzo base d'asta} = \text{€ } 25.231,50 - (\text{€ } 25.231,50 \times 15\%) = \text{€ } 21.446,78$$

arrotondato **€ 21.000,00**

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

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

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

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

Elenco allegati:

- 1) Copia decreto di nomina;
- 2) Visure catastali attuali;
- 3) Visura catastale per soggetto;
- 4) Estratti di mappa catastale - planimetrie catastali;
- 5) Piante dello stato attuale;
- 6) Fotografie dello stato dei luoghi;
- 7) Verbali di accesso;
- 8) Certificazione usi civici;
- 9) Certificazioni riguardanti la regolarizzazione dell'immobile;
- 10) Copia delle concessioni o licenze edilizie;
- 11) Copia di stralci di programmi di fabbricazione, piani regolatori o di regolamenti edilizi;
- 12) Pubblicazioni OMI;
- 13) Schema riepilogativo dei lotti;
- 14) Attestati di prestazione energetica;

Pietragalla, li 15 luglio 2019

IL C.T.U.
Geom. Giuseppe CILLIS



