

**Giuseppe GALGANO**

---

Geometra  
C. F. GLG GPP 73P17 G942M  
Largo Sacra Famiglia di Nazareth n° 9  
85100 Potenza  
P. I.V.A. 01326890769

Tel. 0971/476788  
Fax 0971/476788  
E\_mail: giuseppegalvano@tiscali.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
SEZIONE FALLIMENTARE

**Giudice Dott. Marco PUGLIESE**

-----  
**Curatore Fallimentare Dott. Fabio TAGLIALATELA SCAFATI**

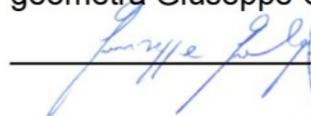
**Rif: Fallimento N. 128/2020**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA PROCEDURA**  
**del Fallimento** [REDACTED]  
**RGF 128/2020**

Potenza (PZ), lì 27 febbraio 2024

Il C.T.U.

geometra Giuseppe GALGANO


## INDICE

<b>OGGETTO</b> .....	4
<b>COMMITTENTI</b> .....	4
<b>CONSULENTE TECNICO</b> .....	4
<b>METODOLOGIA DI STIMA</b> .....	4
<b>1. PREMESSE</b> .....	5
1.1.Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente.....	5
1.2.Operazioni peritali e ricerche documentali.....	6
1.3.Metodo di accertamento e di stima.....	7
<b>2. Relazione</b> .....	8
2.1. OGGETTO DEL FALLIMENTO.....	8
2.2. CONSIDERAZIONI GENERALI.....	8
2.3. QUESITI E RELATIVE RISPOSTE.....	9
2.3.1. Quesito al punto “1”.....	9
2.3.2. Quesito al punto “2”.....	13
2.3.3. Quesito al punto “3”.....	13
2.3.4. Quesito al punto “4”.....	13
2.3.5. Quesito al punto “5”.....	14
2.3.6. Quesito al punto “6”.....	14
2.3.7. Quesito al punto “7”.....	16
<b>3. ALLEGATI:</b> .....	24

### **Allegato “A”: Elaborati grafici**

1. Stralcio di foglio aerofotogrammetrico Immobili 1-2-3-4 scala 1:2000
2. Stralcio di foglio del catasto terreni Immobili 1-2-3-4 della zona interessata scala 1:2000
3. Planimetria Immobili 1-2-3 rilevata in sito scala 1:100
4. Situazione catastale e legittimamente autorizzata Immobili 1-2-3 scala 1:100
5. Proposta frazionamento Immobile 1-2-3 scala 1:100
6. Planimetria Immobile 4 rilevata in sito scala 1:100
7. Computo metrico estimativo sanatoria edilizia
8. Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)
9. Computo metrico estimativo sanatoria edilizia e frazionamento immobile 1-2-3

### **Allegato “B”: Documentazione amministrativa:**

#### **VISURE CATASTALI:**

1. Visura catastale nominativa immobili oggetto di pignoramento
2. Planimetrie Immobili 1-2-3 rilasciate dal catasto scala 1:100
3. Planimetria Immobile 4 rilasciata dal catasto scala 1:100

#### **NOTE DI TRASCRIZIONE:**

4. Elenco sintetico delle formalità a carico della Società Debitrice
5. Note di trascrizione

#### **CONCESSIONI EDILIZIE:**

6. Immobili 1-2-3 - Comunicazione Parere favorevole al rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria  
- Pratica Edilizia 71/2006; Notifica Contributo di Costruzione/Oblazione per ritiro Permesso a Costruire in Sanatoria - Pratica Edilizia 71/2006; Grafici Permesso a Costruire in Sanatoria - Pratica Edilizia 71/2006;
7. Immobile 4 – Copia Concessione Edilizia e grafici.

#### **Allegato "C": Documentazione fotografica**

## **OGGETTO**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio e stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati nella **Procedura Fallimentare N. 128/2020**, giusta Sentenza n. 134/2020 del 27/11/2020 del Tribunale di Napoli Sezione Fallimentare, con cui ha dichiarato il fallimento della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

## **COMMITTENTI**

Curatore Fallimentare Dott. Fabio TAGLIALATELA SCAFATI  
Giudice delegato Dott. Marco PUGLIESE

## **CONSULENTE TECNICO**

Geometra Giuseppe GALGANO, nato a Potenza (PZ), il giorno 17 settembre 1973, residente in Potenza (PZ), Largo Sacra Famiglia di Nazareth n. 15, C. F.: GLGGPP73P17G942M, con studio in Potenza (PZ), Largo Sacra Famiglia di Nazareth n. 15, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e G. L. della Provincia di Potenza, al n. 2726, Pec: giuseppe.galgano@geopec.it – E-mail: giuseppegalgano@tiscali.it.

## **METODOLOGIA DI STIMA**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse e da ricerche di mercato eseguite presso agenzie immobiliari, online con la consultazione di siti specializzati.

## 1. **PREMESSE**

### 1.1. **Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

L'incarico, al sottoscritto Geometra Giuseppe GALGANO, inerente alla **Procedura Fallimentare n° 128/2020**, per la redazione della presente perizia è stato conferito in data 28 gennaio 2022, dal Tribunale di Napoli a mezzo di Ordinanza del Giudice delegato dott. Marco Pugliese e dal Curatore Fallimentare dott. Fabio Tagliatela Scafati al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile oggetto del fallimento, verificando la corrispondenza con i dati riportati nella Sentenza di Fallimento.
- 2) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla Sentenza di Fallimento.
- 3) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.
- 4) Riferisca dell'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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.
- 5) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
- 6) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso, ed eventuale quantificazione dei costi necessari per la sanatoria o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni.
- 7) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

## 1.2. Operazioni peritali e ricerche documentali

A seguito dell'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito la Sentenza del Tribunale di Napoli Sezione Fallimentare N. 134/2020 del 27/11/2020, con cui ha dichiarato il fallimento della [REDACTED]

Detta Sentenza Dichiarativa di Fallimento è stata Trascritta presso la Conservatoria del Registro Immobiliare Ufficio Provinciale di Potenza – Territorio – Sezione di Pubblicità Immobiliare in data 17/12/2020, al Registro Generale n. 18216 e Registro Particolare n. 14386 (*Allegato B.5*), su richiesta del Curatore Fallimentare dott. Tagliatela Scafati Fabio.

Dalla Nota di Trascrizione si evince che il soggetto a favore è la massa dei creditori del fallimento della Società [REDACTED] mentre il soggetto contro è la Società [REDACTED]

Si evince altresì, che gli immobili oggetto del fallimento, tutti siti nel Comune di Potenza (PZ) e rappresentati da soli fabbricati hanno i seguenti identificativi catastali:

- foglio n. 47 particella n. 2255 sub. 53, categoria C/6, Consistenza 175 m.q., Via Isca degli Antichi n. 18, Piano Seminterrato 1;
- foglio n. 47 particella n. 2255 sub. 55, categoria C/6, Consistenza 15 m.q., Via Isca degli Antichi n. 18, Piano Seminterrato 1;
- foglio n. 47 particella n. 2255 sub. 56, categoria C/6, Consistenza 31 m.q., Via Isca degli Antichi n. 18, Piano Seminterrato 1;
- foglio n. 47 particella n. 2256 sub. 147, categoria A/10, Consistenza 13,5 vani, Via Dell'Unicef n. 4, Piano 5°;
- foglio n. 49 particella n. 375 sub. 21, categoria A/3, Consistenza 5 vani, Via Vincenzo Janfolla n. 3, Piano 5°.

Infine, non sono riportate annotazioni o specificati ulteriori dati.

Si è proceduto ad effettuare ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Potenza, con consultazioni delle visure catastali a nome della Società (*Allegato B.1*), visionando e richiedendo copia delle planimetrie degli immobili, e stralci di fogli catastali per capire la consistenza e l'ubicazione degli immobili oggetto di procedura fallimentare.

Inoltre, si sono effettuate verifiche presso la Conservatoria del Registro Immobiliare della Provincia di Potenza, al fine di verificare se fossero stati trascritti ulteriori passaggi successivi alla Sentenza di Fallimento sopra citata per gli immobili oggetto di vendita.

La ricerca ha avuto esito positivo, alla data del 19 febbraio 2024, per uno solo degli immobili indicati nella Sentenza di Fallimento a carico della Società [REDACTED], è stato trovato la seguente trascrizione:

- per l'immobile censito al **foglio n. 49 particella n. 375 sub. 21, categoria A/3, Consistenza 5 vani, Via Vincenzo Janfolla n. 3, Piano 5°**, è stato Trascritto in data 18/05/2023 al N. 8545 di Registro Generale e al N. 6911 di Registro Particolare, Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Potenza del 20/04/2023, giusto numero di Repertorio 221/2023, su richiesta dell'avv. Calciano Raffaella.

Tale Decreto ha trasferito la proprietà in favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per cui alla luce di quanto rilevato, detto immobile non sarà considerato nel presente elaborato peritale, ad ogni buon conto si allega copia della nota di trascrizione (*Allegati B.5*).

### **1.3. Metodo di accertamento e di stima**

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante più sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolto in più date.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse e da ricerche di mercato eseguite presso agenzie immobiliari, online con la consultazione di siti specializzati.

Gli immobili oggetto di stima ricadono nell'area urbana del Comune di Potenza e in una zona già satura urbanisticamente, e posti nelle immediate vicinanze dello Snodo viario del Gallitello.

Il mercato immobiliare della Città di Potenza, ma in particolare della zona in cui sono ubicati gli immobili non risulta essere sufficientemente vivace, proprio per la realizzazione di questo Snodo viario che ha penalizzato gli immobili.

Per la loro localizzazione, i fabbricati, hanno perso di appetibilità da quanto il Centro Commerciale Galassia non presenta più quel numero di attività commerciali che consentiva un'affluenza di persone e visitatori, fonte di vita per mantenere il commercio attivo nel centro e fiorente per la vendita di immobili; difatti molte attività commerciali hanno trasferito su altre vie principali della Città i loro negozi.

In più, in questi ultimi anni, l'aumento dei tassi di interesse ha ridotto di gran lunga le vendite immobiliari facendo andare in crisi il mercato.

## **2. Relazione**

Si procede, all'espletamento dell'incarico ricevuto dividendo la relazione stessa, per una migliore lettura, nei seguenti capitoli:

- 2.1. Oggetto del Fallimento
- 2.2. Considerazioni Generali
- 2.3. Quesiti e Relative Risposte

### **2.1. OGGETTO DEL FALLIMENTO**

L'oggetto del Fallimento è la stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati nella **Procedura Fallimentare N. 128/2020**, giusta Sentenza n. 134/2020 del 27/11/2020 del Tribunale di Napoli Sezione Fallimentare, con cui ha dichiarato il fallimento della **Società** [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] di cui si riporta di seguito l'elenco con esclusione di quello già oggetto di Decreto di Trasferimento Immobili.

Immobili, tutti siti nel Comune di Potenza (PZ), e censiti al catasto fabbricati con i seguenti identificativi catastali:

- foglio n. 47 particella n. 2255 sub. 53, categoria C/6, Consistenza 175 m.q., Via Isca degli Antichi n. 18, Piano Seminterrato 1;
- foglio n. 47 particella n. 2255 sub. 55, categoria C/6, Consistenza 15 m.q., Via Isca degli Antichi n. 18, Piano Seminterrato 1;
- foglio n. 47 particella n. 2255 sub. 56, categoria C/6, Consistenza 31 m.q., Via Isca degli Antichi n. 18, Piano Seminterrato 1;
- foglio n. 47 particella n. 2256 sub. 147, categoria A/10, Consistenza 13,5 vani, Via Dell'Unicef n. 4, Piano 5°.

### **2.2. CONSIDERAZIONI GENERALI**

Prima di procedere alle risposte dei quesiti, lo scrivente ritiene opportuno fare delle considerazioni specie in merito alla stima dei valori venali degli immobili che sono conseguentemente collegati all'andamento del mercato ed alla domanda e offerta dello stesso.

Si tiene a precisare che l'attuale andamento del mercato vede un brusco calo delle vendite immobiliari, questo è dovuto al periodo di crisi generale, per cui la stima che è stata fatta e di seguito illustrata, potrebbe essere suscettibile di una riduzione del valore se la procedura di messa all'asta richiedesse tempi troppo lunghi e l'andamento del mercato

immobiliare non inizi a ripartire, oppure potrebbe essere suscettibile di un aumento del valore se la procedura di messa all'asta richiedesse tempi troppo lunghi e l'andamento del mercato immobiliare ripartisse con più rapidità.

## **2.3. QUESITI E RELATIVE RISPOSTE**

### **2.3.1. Quesito al punto "1".**

*"Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile oggetto del fallimento, verificando la corrispondenza con i dati riportati nella Sentenza di Fallimento."*

I beni, oggetto del presente elaborato peritale consistenti tutti in fabbricati, ricadono tutti nell'area urbana del Comune di Potenza (*Allegati A.1 e A.2*), sono:

#### **Immobile n. 1 – 2 – 3**

*Garage sito alla Via Isca degli Antichi n. 18, censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 47 particella n. 2255 Sub. 53, 55 e 56.*

Questi tre immobili, lo scrivente ritiene opportuno raggrupparli in quanto gli stessi sono stati uniti fra di loro, hanno le stesse caratteristiche e le stesse problematiche.

Il fabbricato in cui insistono gli immobili 1 - 2 – 3 aventi destinazione d'uso di garage, oggetto del presente Fallimento, ricade in abitato del Comune di Potenza, alla Via Isca degli Antichi n. 18 (*Allegati A.1 e A.2*).

Gli immobili sono ubicati al piano seminterrato di un fabbricato condominiale di complessivi nove piani, serviti da due scale condominiali con ascensore; agli stessi si giunge tramite una rampa di accesso debitamente custodita con cancello elettronico.

All'atto del sopralluogo, gli immobili sono risultati essere stati modificati rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali opportunamente richieste presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Potenza (*Allegato B.2*).

Difatti, si è trovato un unico immobile, adibito ad autorimessa, composto da due ambienti uno di metri quadri 281.05 e un altro di metri quadri 44.84, con tre accessi sull'area condominiale (*Allegato A.3*); tale circostanza motiva l'esigenza di accorpare i tre immobili oggetto di pignoramento.

La superficie complessiva netta del garage è di mq. 352.89, mentre la superficie lorda è di mq. 356.09, l'altezza interna netta è di mt. 2.85, ed il volume complessivo è di mc. 1121.68.

La superficie commerciale determinata secondo quanto stabilito dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1998, è di mq. 356.09.

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 239, Prot. Gen. n. 17906-22859 del 19.03.1993 e successiva variante con Concessione Edilizia n. 349 Prot. Gen. n. 17384 del 01.08.1994, e lo stesso ha destinazione d'uso residenziale, ufficio, commerciale e autorimessa, si rinvia alla risposta al quesito n. 9 per tutti i dettagli inerenti la regolarità edilizia.

Nel complesso, l'esterno del fabbricato si trova in uno stato di buona manutenzione, mentre l'autorimessa evidenzia un mediocre livello di conservazione delle finiture interne, dei pavimenti in battuto di cemento e degli impianti, vi sono delle infiltrazioni di acqua, in quanto trattasi di ambienti interrati, problematica risolvibile a livello condominiale con opportuna canalizzazione delle acque piovane del piazzale soprastante.

L'autorimessa confina per due lati con terrapieno, con un lato con area condominiale consistente in parte dalla corsia di manovra e in parte da scala condominiale, mentre il quarto lato con proprietà i [REDACTED]

Detta autorimessa non è identificata in modo corretto in catasto, i dati presenti sono parziali ed identificano tre unità immobiliari indipendenti non corrispondenti allo stato di fatto, di cui se ne riportano i dati presenti e riportati nella Sentenza di Fallimento:

1. N.C.E.U., Comune di Potenza, Via Isca degli Antichi n. 18, piano S1, Foglio 47, Particella n. 2255 Sub. 53 – Consistenza mq. 175, Rendita €. 442,86;
2. N.C.E.U., Comune di Potenza, Via Isca degli Antichi n. 18, piano S1, Foglio 47, Particella n. 2255 Sub. 55 – Consistenza mq. 15, Rendita €. 61,97;
3. N.C.E.U., Comune di Potenza, Via Isca degli Antichi n. 18, piano S1, Foglio 47, Particella n. 2255 Sub. 56 – Consistenza mq. 31, Rendita €. 128,08.

Tali dati (Allegato B.1 e B.2) non sono utilizzabili allo stato attuale tranne se non venisse ripristinata la situazione presente in catasto.

Per quanto concerne l'intestazione catastale, delle unità censite in catasto, questa risulta essere [REDACTED] corrispondente a quanto riportato nella Sentenza di Fallimento, con sede in Napoli (NA), in [REDACTED]

Per una più attenta descrizione si rinvia alle planimetrie rese in scala 1:2000 e in scala 1:100 (Allegato A.1, A.2 e A.3), ed alla documentazione fotografica (Allegato C – Foto dalla 1 alla 10).

Lo scrivente per quanto sopra esposto, in merito alla procedura da effettuare per addivenire ad una corretta identificazione dell'unità immobiliare, si è documentato ed è emerso che:

- gli ampliamenti effettuati ricadono su aree condominiali censite in catasto come beni comuni non censibili (Allegato A.4);
- occorre frazionare i beni comuni non censibili per distinguere le parti occupate da quelle che sono rimaste beni comuni non censibili;
- intestare a tutti gli aventi diritto al bene comune non censibile le parti occupate dall'autorimessa con quota proporzionale ai diritti degli stessi.

Tale procedura porta alla creazione degli ampliamenti e integra i dati mancanti per identificare l'immobile sotto l'aspetto di unità immobiliare ma non sotto l'aspetto di intestazione catastale; si è stimato un costo per effettuare tale operazione che vede un esborso di circa €. 300,00 come spese di diritti e bolli da versare all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Potenza e un compenso per il tecnico di circa €. 1.500,00, per un importo complessivo di €. 1.800,00 oltre IVA e Cassa come per legge.

#### **Immobilabile n. 4**

Ufficio sito alla Via dell'Unicef n. 4, censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 47 particella n. 2256 Sub. 147.

Il fabbricato in cui insiste l'appartamento, oggetto del presente Fallimento, ricade in abitato del Comune di Potenza, alla Via dell'Unicef n. 4 (Allegati A.1 e A.2).

L'ufficio è ubicato al quinto piano di un fabbricato condominiale denominato Centro Commerciale Galassia, di complessivi otto piani di cui due interrati e sei fuori terra, serviti da due scale condominiali provvisti di ascensore.

La consistenza dell'ufficio è di tre ambienti grandi adibiti ad ufficio, una sala di attesa, una segreteria, un archivio, un ingresso, un disimpegno e due bagni con anti bagno relativo (Allegato A.6).

Come si evince dai grafici e dalle foto, datate 26/02/2024, l'immobile si presenta con pareti esterne tutte in vetro, divisione interna eseguita con tramezzi in mobilio e pavimento in parquet; appare chiaro un mediocre stato di conservazione: le numerose infiltrazioni di acqua piovana dal tetto, hanno danneggiato gli intonaci del soffitto e delle sottofinestre, il pavimento in parquet, la pittura e parte degli infissi esterni.

Gli impianti tecnologici, sono tutti presenti e conformi alle normative vigenti all'epoca della realizzazione, non è stato possibile verificarne l'efficienza poiché le utenze sono staccate.

La superficie complessiva netta dell'ufficio è di mq. 251.55 compreso dei tramezzi in mobilio, mentre la superficie lorda è di mq. 273.90; l'altezza interna netta è di mt. 2.70, ed il volume complessivo è di mc. 821.70.

Il calcolo della superficie commerciale è il seguente (i coefficienti utilizzati sono quelli stabiliti dal così come definita dall'allegato C Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1998):

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Superficie Reale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
Ufficio	273,9	1,00	273,90
<b>Totale</b>	<b>273,90</b>		<b>273,90</b>

L'edificio, è stato ultimato nel 1995, ed è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia Anno 1992 Prat. N. 240 Prot. Gen. 18146 del 22.03.1993, intestata alla Società Building Center S.r.l.

Nel complesso, l'esterno del fabbricato si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'ufficio, confina per tre lati con aree esterne in quanto si trova all'ultimo piano e solo per un lato con il vano scala e terrazzo condominiale.

Detto ufficio è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 47 particella n. 2256, sub. 147, Via dell'Unicef n. 4, Piano P-5, categoria A/10 di classe 4, vani 13,5, Rendita €. 4.497,05 (Allegato B.1 e B.3).

Per quanto concerne l'intestazione catastale, questa risulta essere Costruzioni [redacted] proprietà per 1/1 (Allegato B.1 e B.3), corrispondente a quanto riportato nella Sentenza di Fallimento, con [redacted]

Si tiene a precisare che si è effettuata una verifica della pianta dell'immobile rilevata con quanto rappresentato nella planimetria catastale, da questa verifica è emerso che la planimetria si discosta rispetto allo stato di fatto solo per delle modifiche effettuate ai bagni.

Per una più attenta descrizione si rinvia alle planimetrie rese in scala 1:2000 e in scala 1:100 (Allegato A.1, A.2 e A.6), ed alla documentazione fotografica (Allegato C – Foto dalla 11 alla 25).

### **2.3.2. Quesito al punto “2”.**

*“Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla Sentenza di Fallimento.”*

#### **Immobile n. 1 - 2 – 3**

Garage sito alla Via Isca degli Antichi n. 18, censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 47 particella n. 2255 Sub. 53, 55 e 56.

Al momento del sopralluogo l’autorimessa non è risultata occupata.

#### **Immobile n. 4**

Ufficio sito alla Via dell’Unicef n. 4, censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 47 particella n. 2256 Sub. 147.

Al momento del sopralluogo l’ufficio non è risultato occupato.

### **2.3.3. Quesito al punto “3”.**

*“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.”*

Gli immobili, oggetto di valutazione, risultano essere di proprietà della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] la cui tipologia nel diritto commerciale italiano è di società a responsabilità limitata, in sigla S.r.l. o Srl, un tipo di società di capitali che, come tale, è dotata di personalità giuridica e risponde delle obbligazioni sociali solamente con il suo patrimonio (art. 2462 c.c.).

### **2.3.4. Quesito al punto “4”.**

*“Riferisca dell’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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;”*

Esaminata la documentazione acquisita, non vi sono per gli immobili di cui sopra, vincoli o oneri.

Gli stessi immobili hanno diritti e servitù sui beni comuni non censibili già riportati nelle visure catastali allegate alla presente relazione.

### **2.3.5. Quesito al punto “5”.**

*“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;”*

Esaminata la documentazione acquisita, non vi sono per l’immobile di cui sopra vincoli o oneri, fermo restando quanto già riferito nel paragrafo operazioni peritali, inerente la Sentenza di Fallimento iscritta a carico della Società [REDACTED]

### **2.3.6. Quesito al punto “6”.**

*“Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso, ed eventuale quantificazione dei costi necessari per la sanatoria o per la demolizione della parte abusiva e per l’esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni.”*

#### **Immobile n. 1 - 2 – 3**

Garage sito alla Via Isca degli Antichi n. 18, censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 47 particella n. 2255 Sub. 53, 55 e 56.

L’edificio, in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 239, Prot. Gen. n. 17906-22859 del 19.03.1993 e successiva variante con Concessione Edilizia n. 349 Prot. Gen. n. 17384 del 01.08.1994, e lo stesso ha destinazione d’uso residenziale, ufficio, commerciale e autorimessa (Allegato B.6).

Dal confronto della stessa con lo stato di fatto si evince che l’immobile risulta essere difforme alle Concessioni Edilizie di cui sopra.

Da ulteriori ricerche effettuate presso lo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Potenza, è emerso che la società realizzatrice dell’intero immobile ha presentato richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria, a cui il Comune di Potenza ha espresso parere favorevole con comunicazione Protocollo n. 12750 del 10.03.2010, e successivamente ha notificato con nota prot. n. 643105 del 15.12.2010 il pagamento del contributo di costruzione/oblazione, per il ritiro del Permesso a Costruire in Sanatoria, aggiornando tale contributo negli anni.

Sanatoria che regolarizza anche le difformità evidenziate dallo scrivente per le unità immobiliari 1-2-3 oggetto di Fallimento.

Ad oggi il pagamento del contributo di costruzione/oblazione non è stato ancora effettuato, per cui il Comune di Potenza non ha rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria.

Lo scrivente, ad ogni modo, ha quantificato l'importo del contributo di costruzione/oblazione dovuti al Comune di Potenza, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Il contributo dovuto è solo quello del costo di costruzione in misura doppia poiché in sanatoria, in quanto l'urbanizzazione non è dovuta poiché i box/garage/autorimessa dell'intero fabbricato, come si evince dalla sanatoria presentata, rientrano negli standard previsti per il fabbricato.

A tal proposito lo scrivente ha effettuato computo metrico estimativo (Allegato A.7) dei lavori eseguiti per la realizzazione dell'ampliamento dell'autorimessa oggetto di pignoramento; dall'esame dello stesso risultano che sono stati necessari €. 7.970,63, per cui il contributo è così calcolato:

$$\text{Costo di Costruzione} = \text{€. } 7.970,63 \times 10\% \times 2 = \text{€. } 1.594,13$$

L'importo ricavato lo si approssima ad €. 2.000,00, per eventuali somme che allo stato attuale siano sfuggite per il ritiro del Permesso a Costruire in Sanatoria.

Inoltre, si stima una spesa per il tecnico redattore della pratica di sanatoria di €. 2.000,00.

#### **Immobile n. 4**

Ufficio sito alla Via dell'Unicef n. 4, censito in Catasto Fabbricati al foglio n. 47 particella n. 2256 Sub. 147.

L'edificio, in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, è stato ultimato nel 1995, ed è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia Anno 1992 Prat. N. 240 Prot. Gen. 18146 del 22.03.1993, intestata [REDACTED]

Dal confronto dei grafici allegati alla stessa e quanto rilevato in sito, lo scrivente fa notare che dal punto di vista della destinazione d'uso, della superficie lorda e del volume questi non risultano essere stati modificati, l'unica difformità che si rileva consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto i servizi igienici erano stati previsti in un angolo dell'immobile mentre ora sono stati realizzati al centro dell'unità immobiliare.

Per sanare tale discrepanza occorre presentare Comunicazione di Inizio Lavori Postuma per interventi di manutenzione straordinaria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento di una sanzione pari ad €. 1.000,00 e una spesa tecnica di circa €. 700,00 oltre IVA e cassa come per legge.

### 2.3.7. Quesito al punto "7".

*"Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;"*

Si sono determinati i seguenti Valori:

#### **Immobile n. 1 - 2 – 3:**

Autorimessa sita alla Via Isca degli Antichi n. 4, del Comune di Potenza, **PARZIALMENTE CENSITA** in Catasto Fabbricati al foglio n. 47 particella n. 2255 Sub. 53, 55 e 56, Categoria C/6, classe 5° e 8°, consistenza 331 mq., piano S1, rendita € 632,91.

**Valore Venale** €. **250.000,00**

#### **Immobile n. 4:**

Ufficio sito alla Via dell'Unicef n. 4, del Comune di Potenza, corrispondente in Catasto Fabbricati al foglio n. 47 particella n. 2256 Sub. 147, Categoria A/10, Classe 4°, vani 13,5, piano 5, rendita € 4.497,05.

**Valore Venale** €. **275.000,00**

#### DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE

La valutazione è stata effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione: il primo si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali; il secondo è stato effettuato secondo quanto disposto dal provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del valore normale dei fabbricati tenendo conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (OMI) (Allegato A.8).

Per entrambi i metodi adottati, la superficie dell'appartamento o l'unità immobiliare è quella «catastale» così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.

La superficie catastale appare particolarmente adatta per calcolare il probabile valore di mercato in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili dal mercato medesimo.

I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell'analisi eseguita.

### **Immobile 1 – 2 - 3:**

#### CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo confrontando autorimesse/box auto con la medesima consistenza e con la medesima dotazione di pertinenze di quello in esame, ubicati nella stessa zona.

Pertanto trovato il prezzo unitario per un immobile simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche desunto dall'analisi del mercato, occorre adeguarlo all'immobile in esame e tener conto di una trattativa per la definizione dell'acquisto.

#### DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE – STIMA 1

L'analisi eseguita presso gli operatori immobiliari e lo studio delle riviste specializzate nella pubblicazione di annunci d'immobili nella zona d'interesse, riferita ad autorimesse/box auto liberi, in buono stato di manutenzione e della stessa tipologia costruttiva opportunamente adeguati, hanno fornito diversi parametri

Tale analisi fornisce un valore unitario medio di 760,00 €/mq. riferito a box auto con una metratura che si aggira intorno ai 40.00 mq. liberi, in buono stato di manutenzione.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene il quale risulta di una metratura di 356.90, poco appetibile sul mercato, nonché dell'ubicazione in zona con poca densità abitativa, e di quanto sopra analizzato ed esposto sullo stato di conservazione, lo scrivente ha determinato il valore venale del bene, ritenendo opportuno ridurre il valore trovato di un 10%.

Il valore unitario a metro quadrato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile e applicata la riduzione, determina il valore venale dell'unità immobiliare.

Venendo ai numeri avremo che il Valore Venale dell'appartamento sarà pari a:

$$\text{Valore Venale} = \text{Superficie Commerciale} \times \text{Valore Unitario}$$

$$\text{Valore Venale} = (\text{mq. } 356.09 \times \text{€. } 760,00) - 10\% = \text{€. } \mathbf{243.565,56}$$

**(in C.T. € 244.000,00 diconsi Euro duecentoquarantaquattromila/00)**

#### DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) – STIMA 2

Effettuando la stima secondo le Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

Il criterio prevede:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

dove il

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Val OMI MIN} + \text{Val OMI MAX})/2$$

Dove Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita, per il caso specifico le autorimesse Min. € 720,00 – Max. € 900,00, riferiti all'anno 2023 - 1° semestre.

Per cui il nostro Valore normale unitario è pari a:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{€} 720,00 + \text{€} 900,00)/2 = \text{€}/\text{mq} 810,00$$

Tenuto conto delle caratteristiche del bene il quale risulta di una metratura di 356.90, poco appetibile sul mercato, nonché dell'ubicazione in zona con poca densità abitativa, e di quanto sopra analizzato ed esposto sullo stato di manutenzione, lo scrivente ritiene opportuno applicare il valore minimo dell'osservatorio pari ad €/mq. 720,00.

Moltiplicando il valore stabilito con la superficie commerciale dell'immobile avremo Valore normale dell'immobile, venendo ai numeri:

$$\text{Valore normale} = 356.09 \times \text{€} 720,00 = \text{€} 256.384,80$$

**(in C.T. € 256.000,00 dicono Euro duecentocinquantaseimila/00)**

Vista la lieve differenza dei valori ricavati lo scrivente ritiene opportuno mediare gli stessi per dare il valore effettivo dell'immobile oggetto di stima:

$$\text{Valore venale} = (\text{Valore Stima 1} + \text{Valore Stima 2})/2$$

$$\text{Valore venale} = (\text{€} 244.000,00 + \text{€} 256.000,00)/2 = \text{€} 250.000,00$$

**(diconsi Euro duecentocinquantamila/00)**

#### **Immobile 4:**

##### CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo confrontando uffici con la medesima consistenza e con la medesima dotazione di pertinenze di quello in esame, ubicati nella stessa zona e ai piani alti di edifici condominiali.

Pertanto trovato il prezzo unitario per un immobile simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche desunto dall'analisi del mercato, occorre adeguarlo all'immobile in esame e tener conto di una trattativa per la definizione dell'acquisto.

##### DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE – STIMA 1

L'analisi eseguita presso gli operatori immobiliari e lo studio delle riviste specializzate nella pubblicazione di annunci d'immobili nella zona d'interesse, riferita ad

uffici liberi, in buono stato di manutenzione e della stessa tipologia costruttiva opportunamente adeguati, hanno fornito diversi parametri.

Tale analisi fornisce un valore unitario medio di 1.400,00 €/mq. riferito ad uffici liberi e di recente costruzione, per cui lo scrivente ritiene opportuno ridurre tale valore del 35% per la vetustà del fabbricato e per le motivazioni riportate nel paragrafo 1.3, sulla penalizzazione agli immobili a seguito della realizzazione dello Snodo viario del Gallitello, applicando un valore unitario a metro quadrato di €. 1.050,00 €/mq..

Il valore unitario a metro quadrato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, determina il valore normale dell'unità immobiliare.

Venendo ai numeri avremo che il Valore normale dell'ufficio sarà pari a:

Valore Normale = Superficie Commerciale x Valore Unitario

Valore Normale = mq. 273.90 x €. 1.050,00 = **€. 287.595,00**

**(in C.T. €. 287.000,00 diconsi Euro duecentoottantasettemila/00)**

#### DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) – STIMA 2

Effettuando la stima secondo le Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

Il criterio prevede:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

dove il

Valore normale unitario = (Val OMI MIN + Val OMI MAX)/2

Dove Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita, per il caso specifico uffici normali Min. €. 820,00 – Max. €. 1.350,00, riferiti all'anno 2023 - 1° semestre.

Per cui il nostro Valore normale unitario è pari a:

Valore normale unitario = (€. 820,00 + €. 1.350,00)/2 = €/mq. 1.085,00

Moltiplicando il valore ricavato con la superficie commerciale dell'immobile avremo il Valore normale dell'immobile, venendo ai numeri:

Valore normale = 273.90 mq x €. 1.085,00 = €. 297.181,50

**(in C.T. €. 297.000,00 diconsi Euro duecentonovantasettemila/00)**

Vista la lieve differenza dei valori ricavati lo scrivente ritiene opportuno mediare gli stessi per dare il valore effettivo dell'immobile oggetto di stima:

$$\text{Valore normale} = (\text{Valore Stima 1} + \text{Valore Stima 2})/2$$

$$\text{Valore normale} = (\text{€} . 287.000,00 + \text{€} . 297.000,00)/2 = \text{€} . 292.000,00$$

**(in C.T. € . 290.000,00 dicono Euro duecentonovantamila/00)**

Il Valore normale determinato dell'ufficio, va decurtato dell'ammontare dei lavori necessari per rendere l'unità utilizzabile, in quanto ad oggi le numerose infiltrazioni di acqua piovana dal soffitto hanno causato problemi sugli intonaci e sul pavimento in parquet.

A tal proposito, si è redatto computo metrico estimativo per determinare l'importo dei lavori, applicando la tariffa dei prezzi della Regione Basilicata edizione 2023, e considerando le superfici interessate (soffitto e pavimento) al 50% del totale.

Si è prevista la pitturazione dell'immobile ed una percentuale di imprevisti pari al 10%.

Il quadro che segue, dettaglia le operazioni e da un complessivo dei lavori pari ad € . 15.000,00.

<b>COMPUTO METRICO ESTIMATIVO LAVORI DI RIPRISTINO</b>				
<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Quantità</b>	<b>Prezzo</b>	<b>Importo</b>
1	Pavimento in lamparquet, formato da doghe di prima scelta, marcate CE, rispondenti alla norma UNI EN 13227, della larghezza di 50/60 mm, lunghezza 250/300/350 mm e spessore 10 mm, con coste rifilate parallele, e superficie superiore piattata liscia, date in opera incollate su piano di posa in malta cementizia dello spessore non inferiore a 2 cm, da computarsi a parte, ben battuto e livellato, o su pavimentazioni preesistenti ben ancorate al sottofondo, pulite ed asciutte, con umidità max 5%, disposte con disegni a spina di pesce, tolda di nave o cassero regolare, compreso tagli, sfridi, collanti, eventuale formazione di giunti di dilatazione il tiro in alto e calo dei materiali, lamatura, trattamento finale con vernici protettive, eventuale fascia di contorno e di raccordo con soglie e pareti, pulizia del pavimento posato e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte:	50% della superficie complessiva del pavimento mq. 227,47 x 50% = 113,74	€/mq. 83,75	€ . 9.525,73

N.	Descrizione	Quantità	Prezzo	Importo
2	Rifacimento parziale di intonaco sia orizzontale che verticale, compreso la scrostatura, modalità di misurazione come alle premesse, con tutti gli oneri connessi alla perfetta esecuzione e raccordo e connessione tra nuovo e vecchio intonaco.	50% della superficie complessiva del pavimento mq. 227,47 x 50% = 113,74	€/mq. 25,71	€. 2.924,26
3	Tinteggiatura con idropittura traspirante "tempera" in tinta unica chiara, su intonaco civile, o rasatura a gesso, di pareti o soffitti interni, data a pennello o rullo in due mani:	mq. 227,47	€/mq. 5,39	€. 1.226,06
<b>SOMMA</b>				<b>€. 13.676,05</b>
<b>IMPREVISTI 10%</b>				<b>€. 1.367,61</b>
<b>TOTALE</b>				<b>€. 15.043,66</b>
<b>IN C.T.</b>				<b>€. 15.000,00</b>

In conclusione, per quanto sopra esposto, il Valore Venale dell'immobile è dato dal Valore Normale decurtato dell'importo dei lavori da eseguire.

Venendo ai numeri:

**Valore Venale = Valore Normale – Lavori**

**Valore Venale = €. 290.000,00 - €. 15.000,00 = €. 275.000,00**

**(Diconsi Euro duecentosettantacinquemila/00)**

\* \* \* \* \*

Di tutti i beni oggetto di fallimento, lo scrivente nutre perplessità circa una celere vendita per l'immobile 1-2-3, in quanto lo stesso risulta essere troppo grande per essere acquistato da un solo acquirente, per cui si propone il frazionamento dello stesso per una migliore e vantaggiosa occasione di vendita del bene.

La soluzione prospettata, rappresentata in planimetria (Allegato A.5), fa sì che l'immobile venga suddiviso in tre unità immobiliari aventi una superficie pressoché uniforme.

Lo scrivente ha anche computato l'eventuale costo delle opere da eseguire (Allegato A.9) e da sopportare per un eventuale frazionamento dell'immobile che ammonta ad €. 21.068,71, oltre alle spese tecniche stimate in €. 2.000,00 da aggiungere ai costi

precedentemente computati per la sistemazione catastale degli stessi, per un importo complessivo di circa €. 23.000,00.

Di seguito si riportano i valori delle tre nuove unità immobiliari eventualmente si opti per tale soluzione; si omette la stima in quanto si tiene conto del valore precedentemente determinato.

LOTTO 1:

Garage Piano Seminterrato – metri quadri lordi 109.16 - metri netti 98.44 – Valore €. 76.637,93 in **C.T. €. 77.000,00**

LOTTO 2:

Garage Piano Seminterrato – metri quadri lordi 111.07 - metri netti 97.67 – Valore €. 77.978,88 in **C.T. €. 78.000,00**

LOTTO 3:

Garage Piano Seminterrato – metri quadri lordi 135.84 - metri netti 124.20 – Valore €. 95.369,15 in **C.T. €. 95.000,00**

Risulta invece inopportuna oltre che impossibile per l'unità immobiliare n. 4, il frazionamento degli stessi senza una radicale trasformazione che risulterebbe anti economica.

\* \* \* \* \*

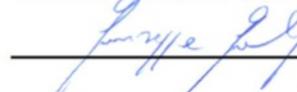
Di seguito, nello schema riepilogativo, vengono riportati sinteticamente i dati caratteristici degli immobili indicati nella **Procedura Fallimentare N. 128/2020**, giusta Sentenza n. 134/2020 del 27/11/2020 del Tribunale di Napoli Sezione Fallimentare, con cui ha dichiarato il fallimento della Società [REDACTED]

QUADRO RIEPILOGATIVO DI SINTESI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO 128/2020										PROMEMORIA			
Prog.	Tipologia	Localizzazione		Confini	DATI CATASTALI				VALORE				
		Comune	Ubicazione		Partita	Foglio	Part. Sub.	Categ. Cl.			Consza	Rendita	
1	Fabbricati	Potenza	Via Isca degli Antichi n. 18	Due lati con terrapieno, un lato con area condominiale consistente in parte dalla corsia di manovra e in parte da scala condominiale, mentre il quarto lato con proprietà intestate a Battista Francesco e Telesca Carmela e Salvatore Marangola.	47	2255	53	C/6	5	175 mq.	€ 442,66	Variazione catastale per aggiornamento dati identificativi unità immobiliare (€ 1.800,00) + Sanatoria Edilizia (€ 4.000,00)	
2	Fabbricati	Potenza	Via Isca degli Antichi n. 18		47	2255	55	C/6	8	15 mq.	€ 61,97		€ 250.000,00
3	Fabbricati	Potenza	Via Isca degli Antichi n. 18		47	2255	56	C/6	8	31 mq.	€ 128,08		
4	Fabbricati	Potenza	Viale dell'Unicef n. 4	Per tre lati con aree esterne in quanto si trova all'ultimo piano e solo per un lato con il vano scala e terrazzo condominiale	47	2256	147	A/10	4	13,5 Vani	€ 4.497,05		€ 275.000,00
<b>Totale</b>											<b>€ 525.000,00</b>		

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione che si compone di numero ventidue (24) pagine con numero trenta (17) allegati, di aver assolto al mandato ricevuto.

Potenza (PZ), lì 27 febbraio 2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. GALGANO Giuseppe


### **3. ALLEGATI:**

#### **Allegato "A": Elaborati grafici**

1. Stralcio di foglio aerofotogrammetrico Immobili 1-2-3-4 scala 1:2000
2. Stralcio di foglio del catasto terreni Immobili 1-2-3-4 della zona interessata scala 1:2000
3. Planimetria Immobili 1-2-3 rilevata in sito scala 1:100
4. Situazione catastale e legittimamente autorizzata Immobili 1-2-3 scala 1:100
5. Proposta frazionamento Immobile 1-2-3 scala 1:100
6. Planimetria Immobile 4 rilevata in sito scala 1:100
7. Computo metrico estimativo sanatoria edilizia
8. Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)
9. Computo metrico estimativo sanatoria edilizia e frazionamento immobile 1-2-3

#### **Allegato "B": Documentazione amministrativa:**

##### **VISURE CATASTALI:**

1. Visura catastale nominativa immobili oggetto di pignoramento
2. Planimetrie Immobili 1-2-3 rilasciate dal catasto scala 1:100
3. Planimetria Immobile 4 rilasciata dal catasto scala 1:100

##### **NOTE DI TRASCRIZIONE:**

4. Elenco sintetico delle formalità a carico della Società Debitrice
5. Note di trascrizione

##### **CONCESSIONI EDILIZIE:**

6. Immobili 1-2-3 - Comunicazione Parere favorevole al rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria - Pratica Edilizia 71/2006; Notifica Contributo di Costruzione/Oblazione per ritiro Permesso a Costruire in Sanatoria - Pratica Edilizia 71/2006; Grafici Permesso a Costruire in Sanatoria - Pratica Edilizia 71/2006;
7. Immobile 4 – Copia Concessione Edilizia e grafici.

#### **Allegato "C": Documentazione fotografica**

**Giuseppe GALGANO**

---

Geometra  
c. f. GLG GPP 73P17 G942M  
Largo Sacra Famiglia di Nazareth n° 9  
85100 Potenza  
p. I.V.A. 01326890769

Tel. 0971/476788  
Fax 0971/476788  
E\_mail: giuseppegalvano@tiscali.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
SEZIONE FALLIMENTARE

**Giudice Dott. Marco PUGLIESE**

-----  
**Curatore Fallimentare Dott. Fabio TAGLIALATELA SCAFATI**

**Rif: Fallimento N. 128/2020**

**ALLEGATI:**

- ◆ **ALLEGATO "A": Elaborati grafici**
- ◆ **ALLEGATO "B": Documentazione amministrativa**
- ◆ **ALLEGATO "C": Documentazione fotografica**

Potenza (PZ), lì 27 febbraio 2024

Il C.T.U.

Geom. Giuseppe GALGANO

