



**TRIBUNALE FALLIMENTARE**

**DI POTENZA**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA**

**DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

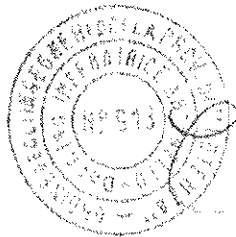
\*\*\*\*\*

**Fallimento n 15/2006**



**L'esperto**

**(Ing. Antonello Imperatrice)**



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'e' or a similar stylized mark.

**Potenza, 28/07/2021**

**RELAZIONE TECNICA**  
**DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

**INDICE**

<b>Premessa, Quesiti, Sopralluoghi.....</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>Paragrafo primo</b>	
Quesito 1 – Identificazione degli immobili.....	Pag. 6
<b>Paragrafo secondo</b>	
Quesito 2 – Descrizione sommaria degli immobili.....	Pag. 8
<b>Paragrafo terzo</b>	
Quesito 3 – Verifica dello stato di possesso degli immobili.....	Pag. 12
<b>Paragrafo quarto</b>	
Quesito 4 – Formalità, vincoli o pesi a carico dell’aggiudicatario.....	pag. 13
<b>Paragrafo quinto</b>	
Quesito 5 – Formalità, vincoli o pesi non opponibili all’aggiudicatario....	pag. 14
<b>Paragrafo sesto</b>	
Quesito 6 – Verifica regolarità edilizio-urbanistica degli immobili.....	pag. 15
<b>Paragrafo settimo</b>	
Quesito 7 – Stima degli immobili.....	pag. 18
<b>Paragrafo ottavo</b>	
Quesito 8 – Formazione dei lotti.....	pag. 22
<b>Paragrafo nono</b>	
Conclusioni .....	pag. 24
<b>Indice allegati.....</b>	<b>pag. 25</b>
<b>Allegati.....</b>	<b>pag. 26</b>



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;**

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

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

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


**7) Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva, 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, OMI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili similari, ecc.) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc.);**

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


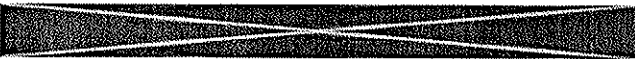
**8) Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vademezum), consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc.) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc.).**

Inoltre, il Giudice Delegato ha disposto che l'esperto consegni la propria relazione scritta entro **centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di nomina** e quindi entro il **19/02/2018**, termine successivamente prorogato dal G.D.

Il sottoscritto, sulla base della documentazione consegnata dal curatore e di quella acquisita telematicamente presso l'UTE di Potenza, per ispezionare i beni immobili a disposizione della curatela, ha svolto due sopralluoghi, uno in data **01/08/2019** e l'altro in data **12/07/2021** alla presenza del curatore.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha ispezionato gli immobili a disposizione della curatela, siti nei Comuni di  e di Bella.

Nel corso dell'accesso sono stati effettuati alcuni controlli metrici, è stata verificata la rispondenza della planimetria catastale allo stato dei luoghi ed è stata ripresa copiosa documentazione fotografica, parte della quale costituisce l'Allegato 2.3.

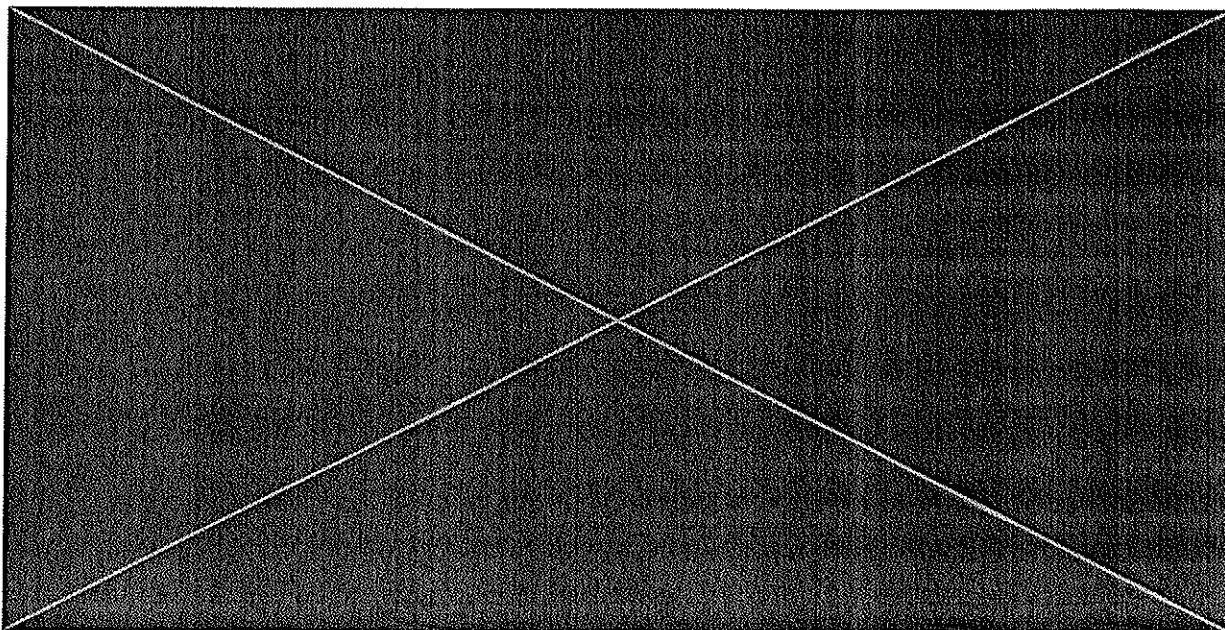
Dopo aver effettuato le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto ha richiesto con nota PEC l'accesso agli atti all'Ufficio Protocollo del  (vedi allegato 6.1) di prendere visione dei titoli abilitativi relativi ai fabbricati siti in Via  oggetto di stima.

## PARAGRAFO PRIMO

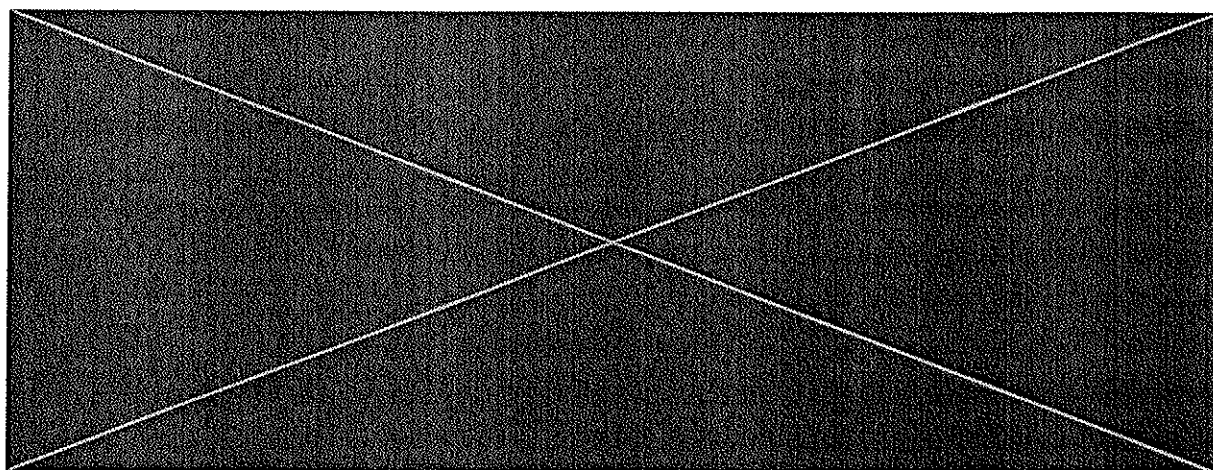
### QUESITO n. 1 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

Gli immobili a disposizione della curatela sono quelli di seguito riportati; per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 1.1:



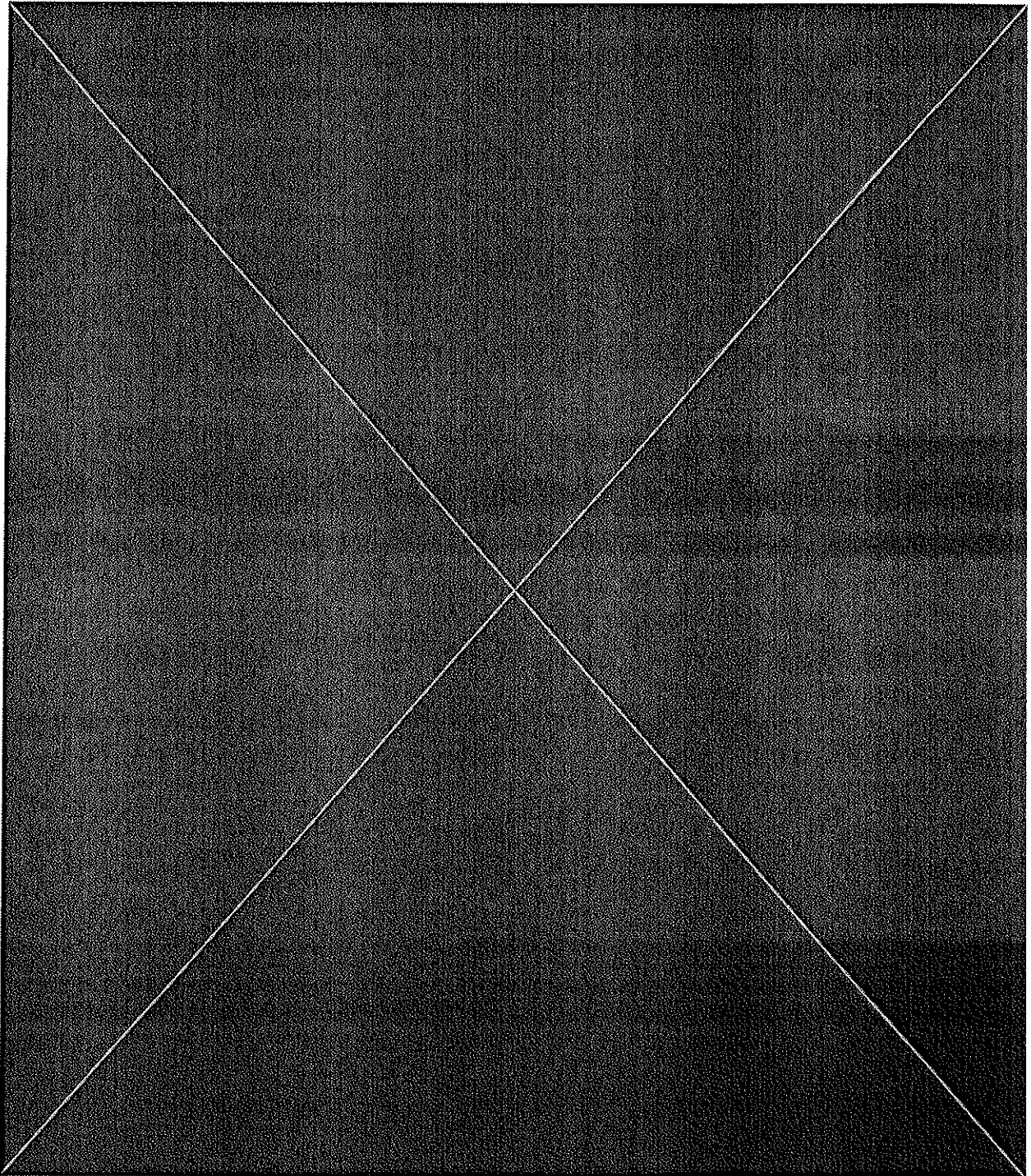
4) Fabbricato civile ubicato nel Comune di Bella (PZ) alla Via Europa, 11 individuato in N.C.E.U al foglio **11**, **particella 204 sub 3**.

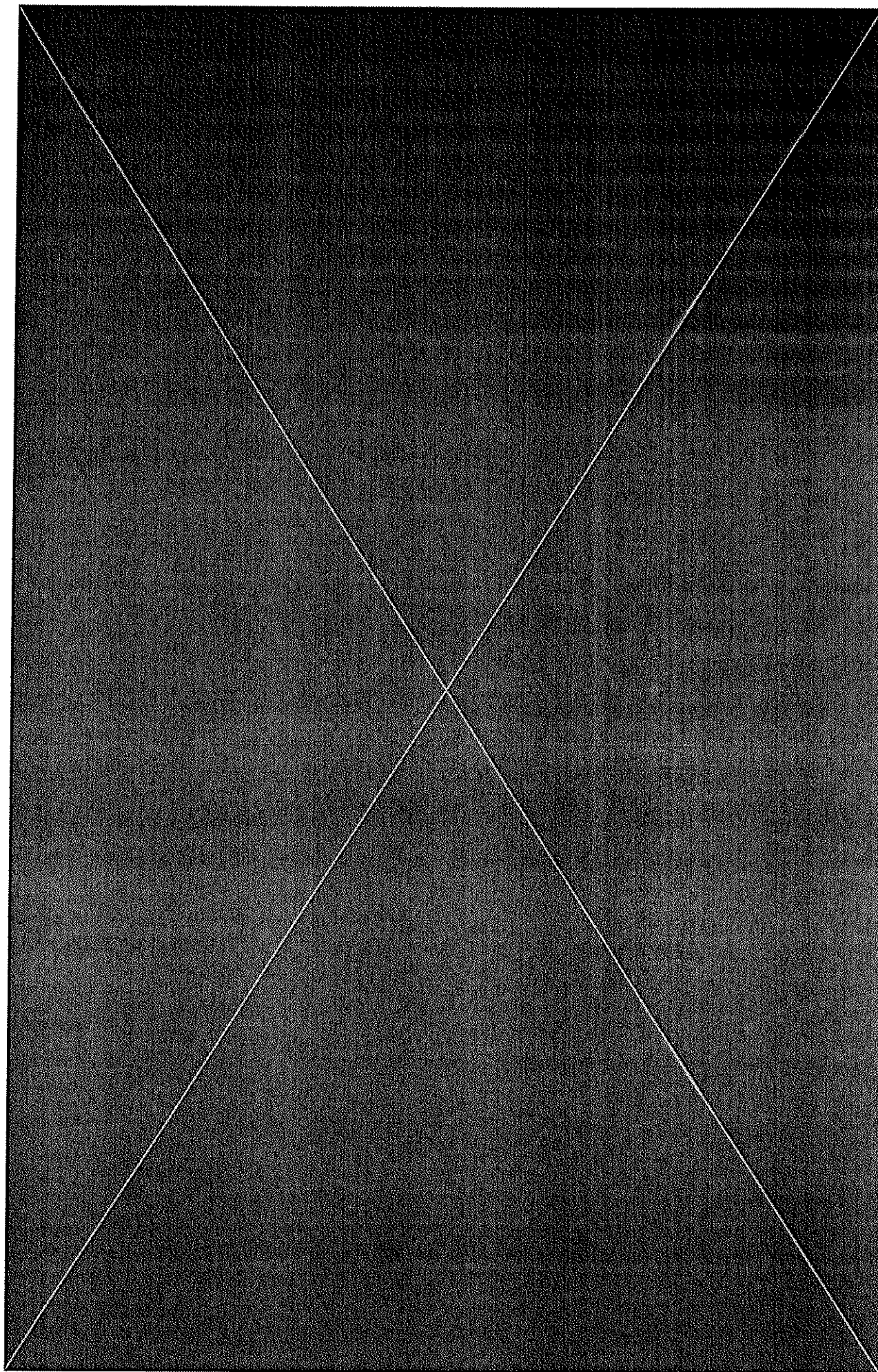


## PARAGRAFO SECONDO

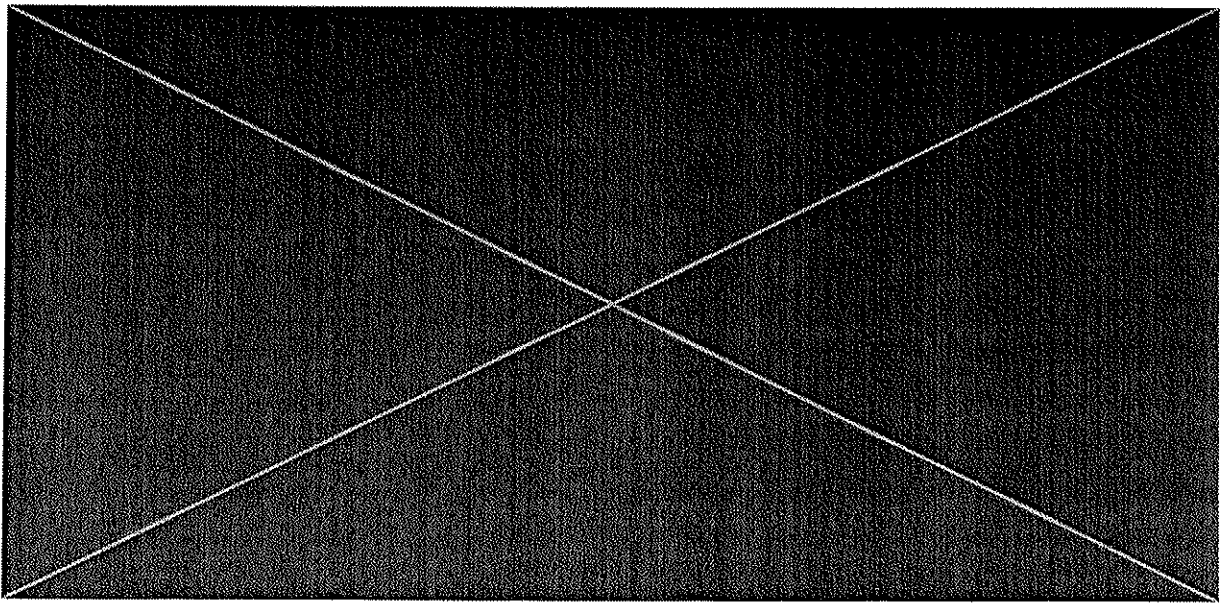
### QUESITO n. 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI


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









Il fabbricato ubicato nel comune di Bella (PZ) è integrato in un comparto lungo la Via Europa; esso ha accesso diretto da questa ed è costituito da un piano seminterrato destinato ad autorimessa; dal piano terra e dal piano primo destinati a residenza ed attualmente nella disponibilità . Il fabbricato è stato consolidato con buono-contributo rilasciato ai sensi della L. 219/81; versa in buono stato di conservazione e manutenzione. Attualmente il piano primo è inutilizzato, mentre al piano terra c'è uno studio medico. Il fabbricato è rifinito a civile e gode di buona esposizione ed accessibilità. Alla soffitta al sottotetto si accede in maniera precaria ed infatti essa è inutilizzata; pertanto non se ne terrà conto nel calcolo delle superfici che di seguito si riporta. Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati n. 2.3 (fotografie) e 2.1 piante.

**- Calcolo delle superfici commerciali o convenzionali:**

- Piano seminterrato:

Autorimessa mq. (0,25x50,62) = mq. 12,65

- Piano terra:

Studio medico: mq. 70,40

- Piano primo:

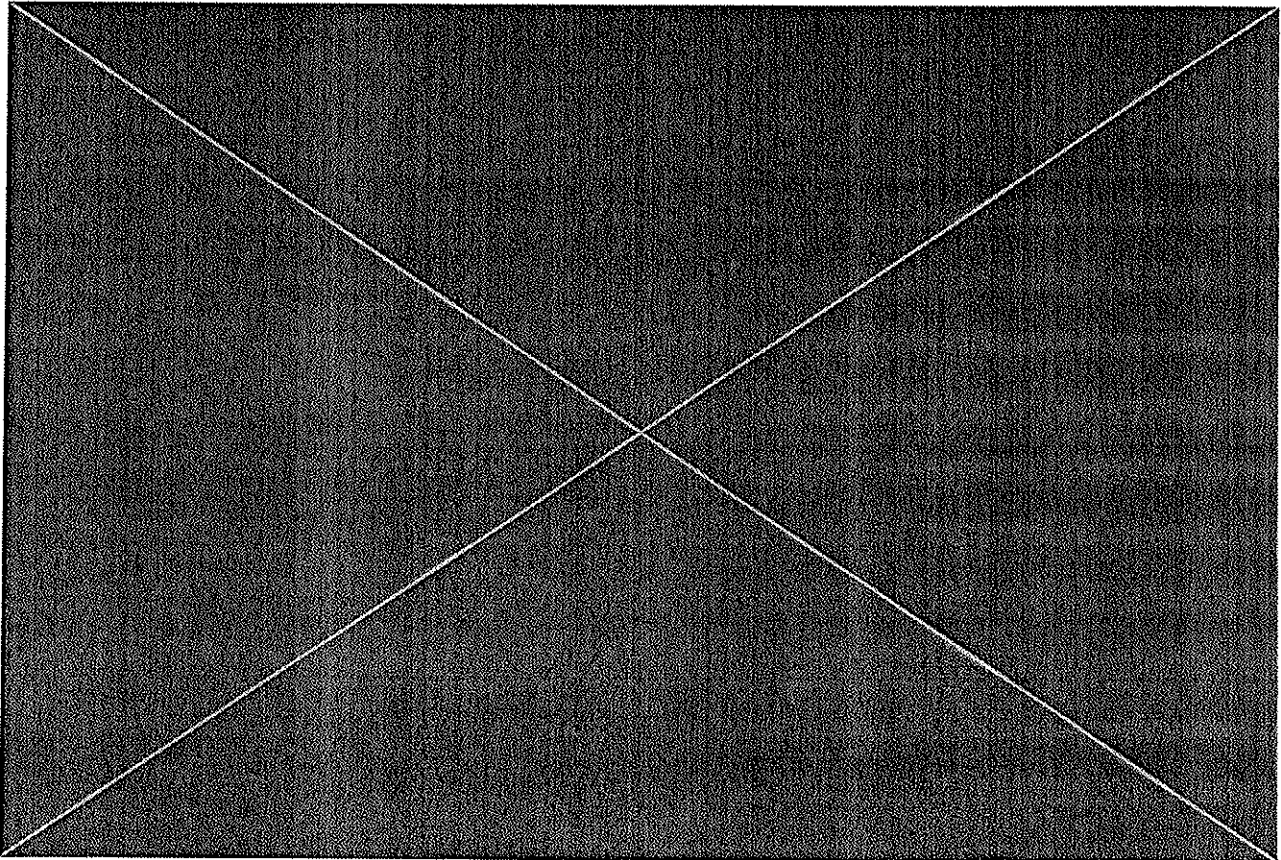
Appartamento: mq. 74,44

Totale in C.T.: mq. 161,53.

## PARAGRAFO TERZO

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

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



## PARAGRAFO QUARTO

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

*4) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 della legge n. 1089/39 e della vigente normativa di al Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs. n. 42/2004 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 di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati;*

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

Per quanto è stato possibile appurare non esistono vincoli di carattere artistico o storico, né esistono vincoli paesaggistico ed idrogeologico.

Non esistono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, né usi civici o livelli.

Inoltre i beni a disposizione della curatela non ricadono su suolo demaniale, né su suolo appartenente al patrimonio indisponibile di altri enti pubblici.

## PARAGRAFO QUINTO

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

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

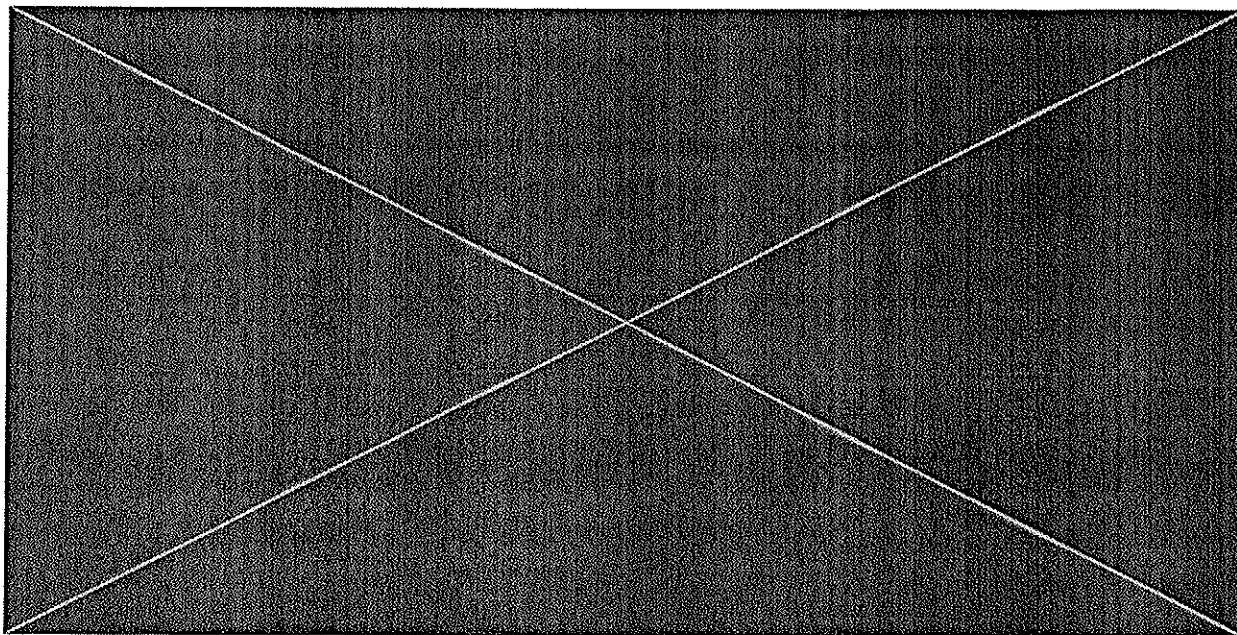
Per quanto riguarda la trascrizione di pignoramenti o ipoteche si rimanda alla relazione ipotecaria già a disposizione della curatela.

Per quanto è stato possibile accertare non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

## PARAGRAFO SESTO

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

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



L'immobile sito in Bella alla Via Europa, 11 censito al Fg 11 part. 204 sub 3 è stato riparato è stato riparato ai sensi della L. 219/81 con buono contributo n. 1021 del 28/11/1994 prat. Edilizia n. 1952/219, che costituisce l'ultimo titolo abilitativo valido.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n. 6.2.

## PARAGRAFO SETTIMO

### QUESITO n. 7 – STIMA DEGLI IMMOBILI OVVERO DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI ACQUISITI ALLA MASSA ATTIVA

*7) Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva, 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, OMI, 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.*

La stima degli immobili di tipo residenziale può essere eseguita con metodi sintetici o analitici. Molto utilizzato è il metodo sintetico – comparativo, che ottiene il valore di mercato di un bene in condizioni di ordinarietà confrontando il prezzo pagato per beni simili a quello oggetto di stima o applicando il prezzo medio di mercato per immobili simili desunto da indagini di mercato o da listini accreditati (per es. O.M.I.).

I valori ottenuti con il metodo sintetico-comparativo devono poi essere rapportati al bene oggetto di stima, considerando essenzialmente le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene stesso e la sua appetibilità.

Le condizioni a contorno, essenziali nella decisione di procedere all'acquisto di un immobile destinato a civile abitazione, dipendono essenzialmente da:

- Servizi presenti nell'area;
- Facilità di accesso;
- Infrastrutture di collegamento;
- Possibilità di ampliamento;
- Tempi e modalità per raggiungere il centro cittadino o altre aree commerciali o per il tempo libero;
- Qualità della vita e possibilità di relax in relazione alle condizioni al contorno;
- Esistenza di diritti reali di godimento sul bene.



3) L'immobile sito in Bella alla Via Europa, 11 censito al Fg 11 part. 204 sub 3, per la quota di 1/5

**Compendio sito in Bella Fg. 11 part. 204 sub 3**

Esso costituisce lotto unico (lotto n. 1).

Per la stima del bene con il metodo sintetico-comparativo non è possibile assumere quale termine di paragone il valore esposto in atti di compra-vendita, non solo perchè spesso questi non rispecchiano il reale valore della transazione, ma anche perchè da qualche anno la particolare congiuntura economica ha determinato un forte deprezzamento anche degli immobili per civile abitazione, soprattutto se di grandi dimensioni e con area di pertinenza.

Il valore di riferimento che può essere assunto è quello dell'O.M.I. per il comune di Bella riferito alla zona "D1" periferica (vedi allegato 7.1) cui appartiene la via Europa, per la categoria abitazioni civili con stato conservativo normale. Il valore di mercato ultimo disponibile si riferisce al secondo semestre del 2020 e riporta i seguenti valori riferiti alla superficie lorda:

- Valore minimo: €/mq. 560,00;
- Valore massimo: €/mq. 700,00.

Si ritiene opportuno assumere quale valore di riferimento la media tra il minimo ed il massimo che è pari a **€/mq. 630,00.**

I valori sopra indicati sono desunti da una pluralità di beni e quindi corrispondono ad un immobile "medio" di riferimento ideale; è necessario, pertanto, come del resto indicato anche nella presentazione dei dati OMI, che esso venga contestualizzato e rapportato alle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Il compendio sopra descritto, essendo attualmente utilizzato in parte, anche se riparato ai sensi della ~~978T~~ è un fabbricato datata ed inoltre ubicato in un paese c e so re orma a ann e o spopo amen o p co e e aree n erne u a la regione.

Pertanto il potenziale acquirente deve eseguire alcuni lavori di ristrutturazione e di adeguamento funzionale consistenti.

Si deve inoltre tener conto che un qualunque acquirente deve eseguire opere consistenti di manutenzione ordinaria interna soprattutto per quanto riguarda gli impianti

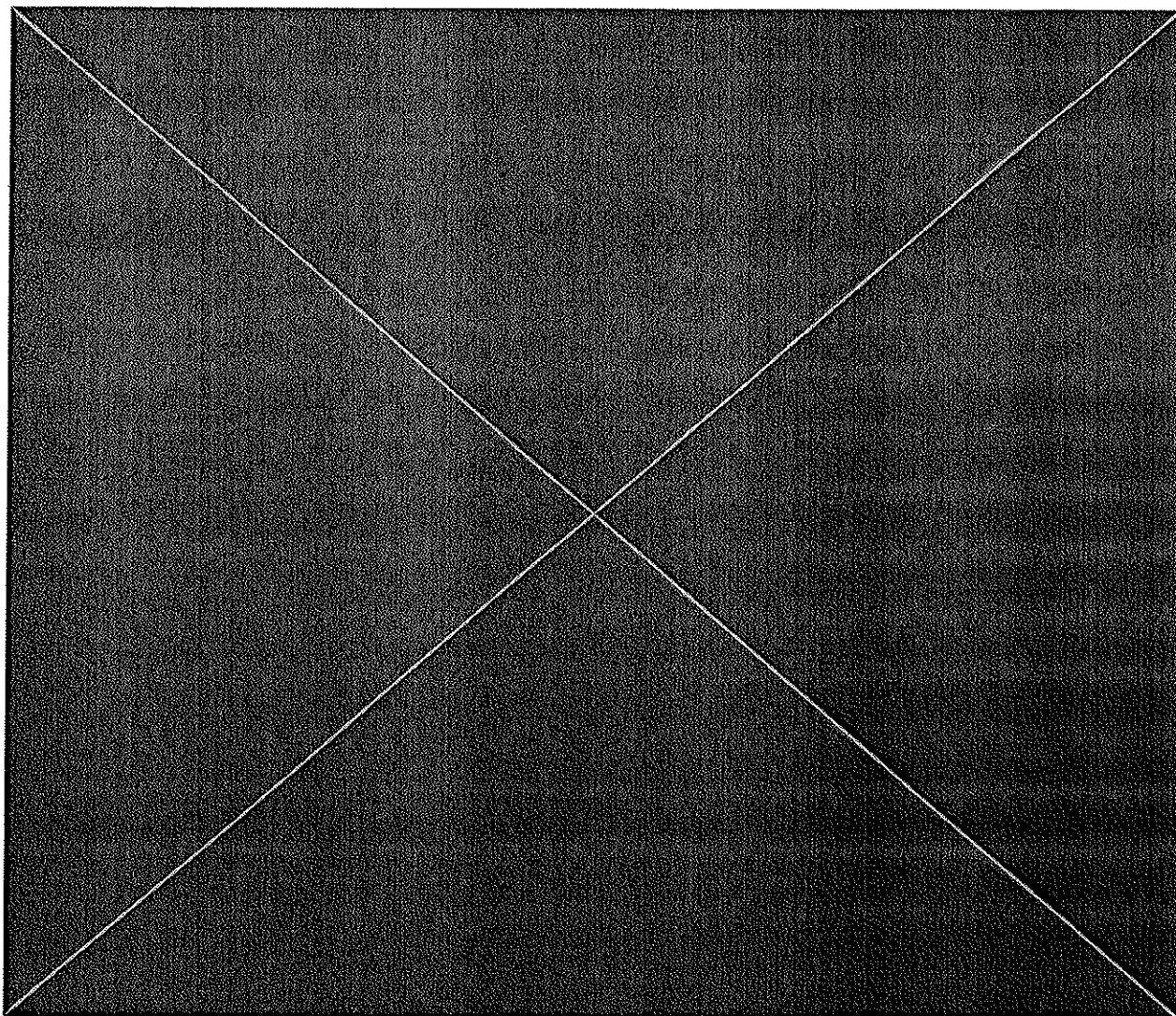
Si devono quindi applicare al valore unitario assunto come riferimento di stima i seguenti coefficienti riduttivi:

- 1) coefficiente di vetustà: 25%
- 2) coefficiente riduttivo per manutenzione interna: 15%.

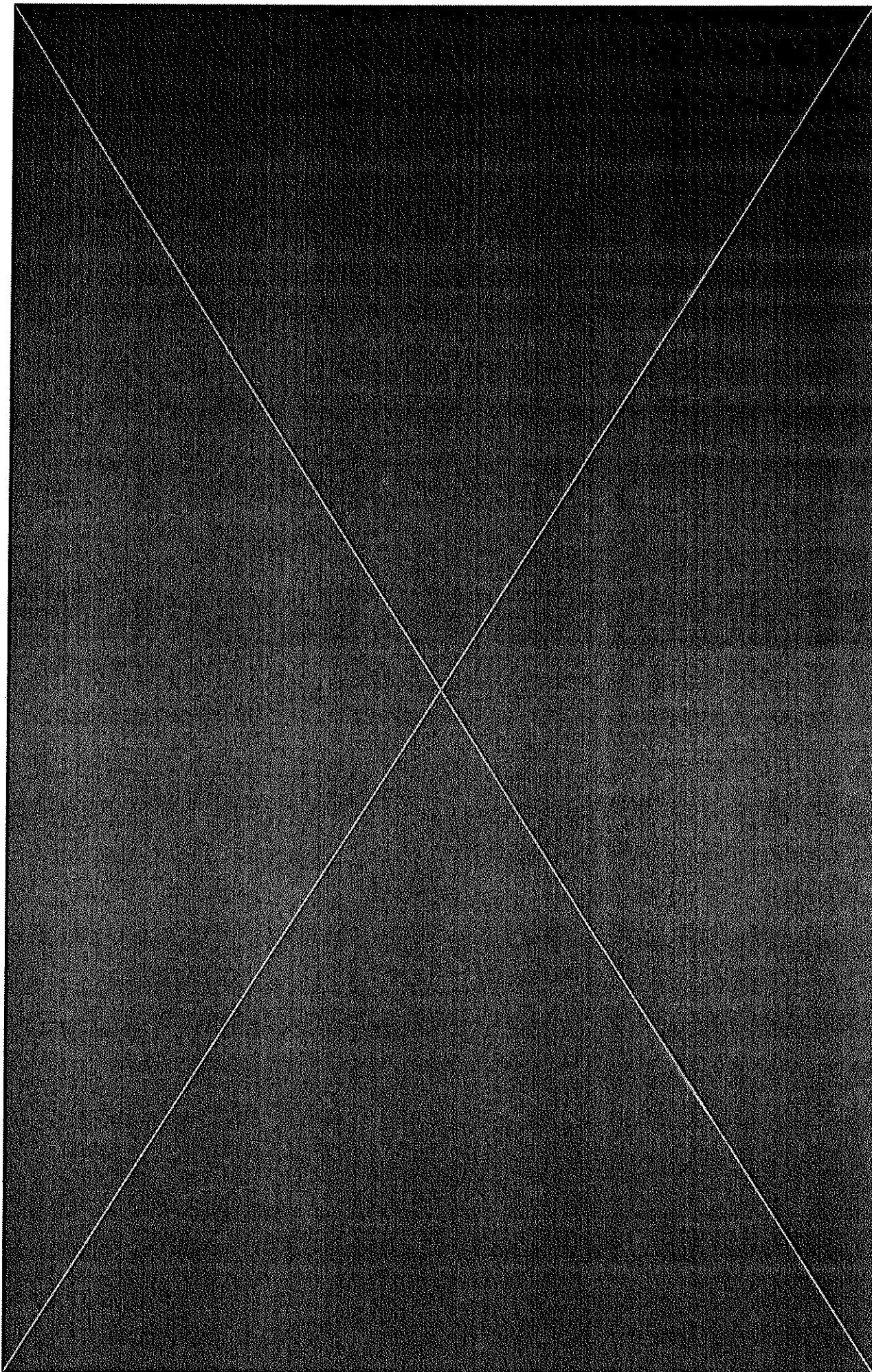
Di conseguenza il valore di mercato del compendio immobiliare scaturisce dal seguente conteggio, considerando che la superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 è pari a mq. 161,53:

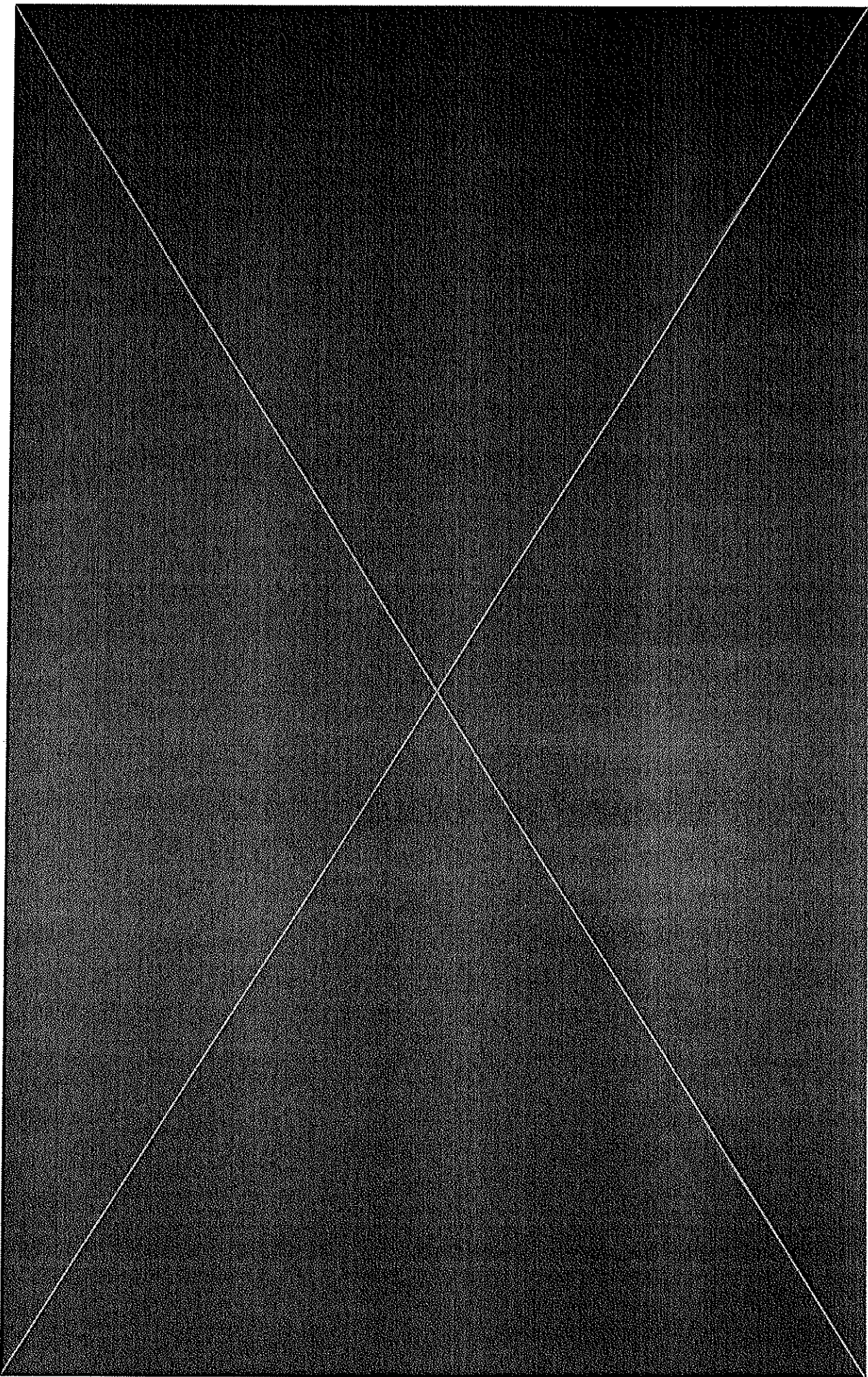
- mq. 161,53 x €/mq 630,00 x 0,60 = (in C.T.) € 61.058,00.

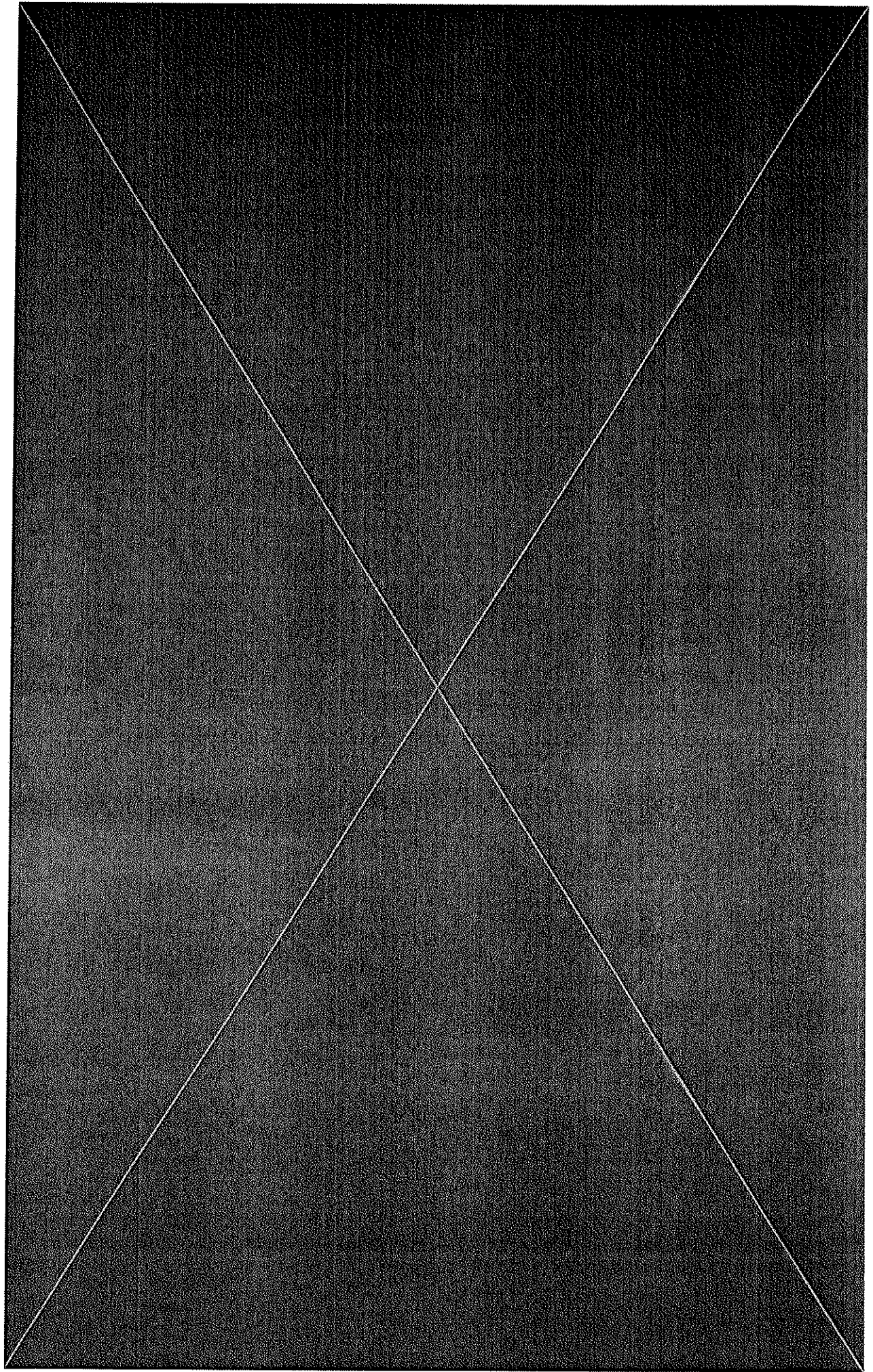
**La quota a favore del fallimento è pari ad 1/5 ed ammonta a € 12.211,00.**

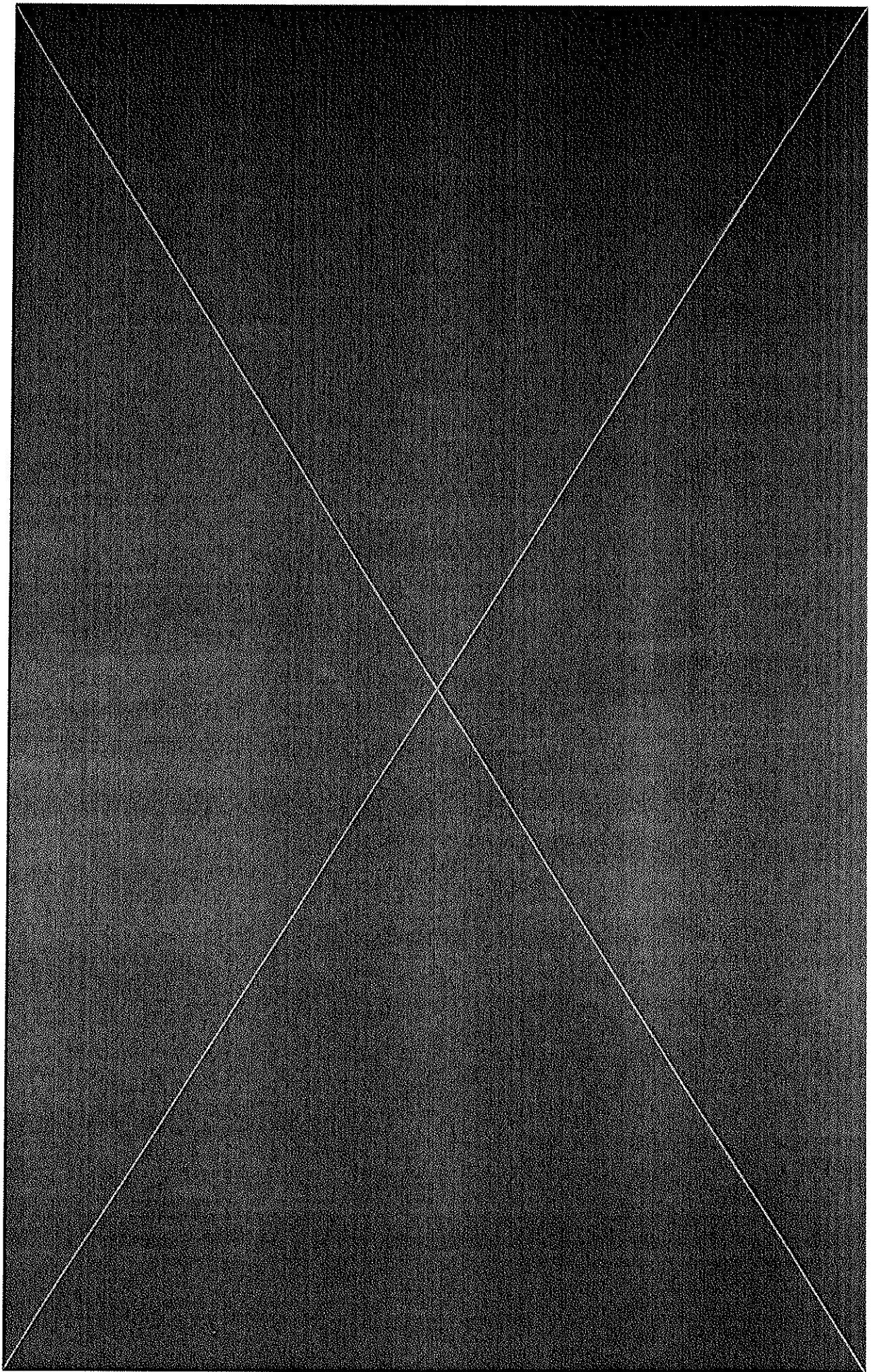


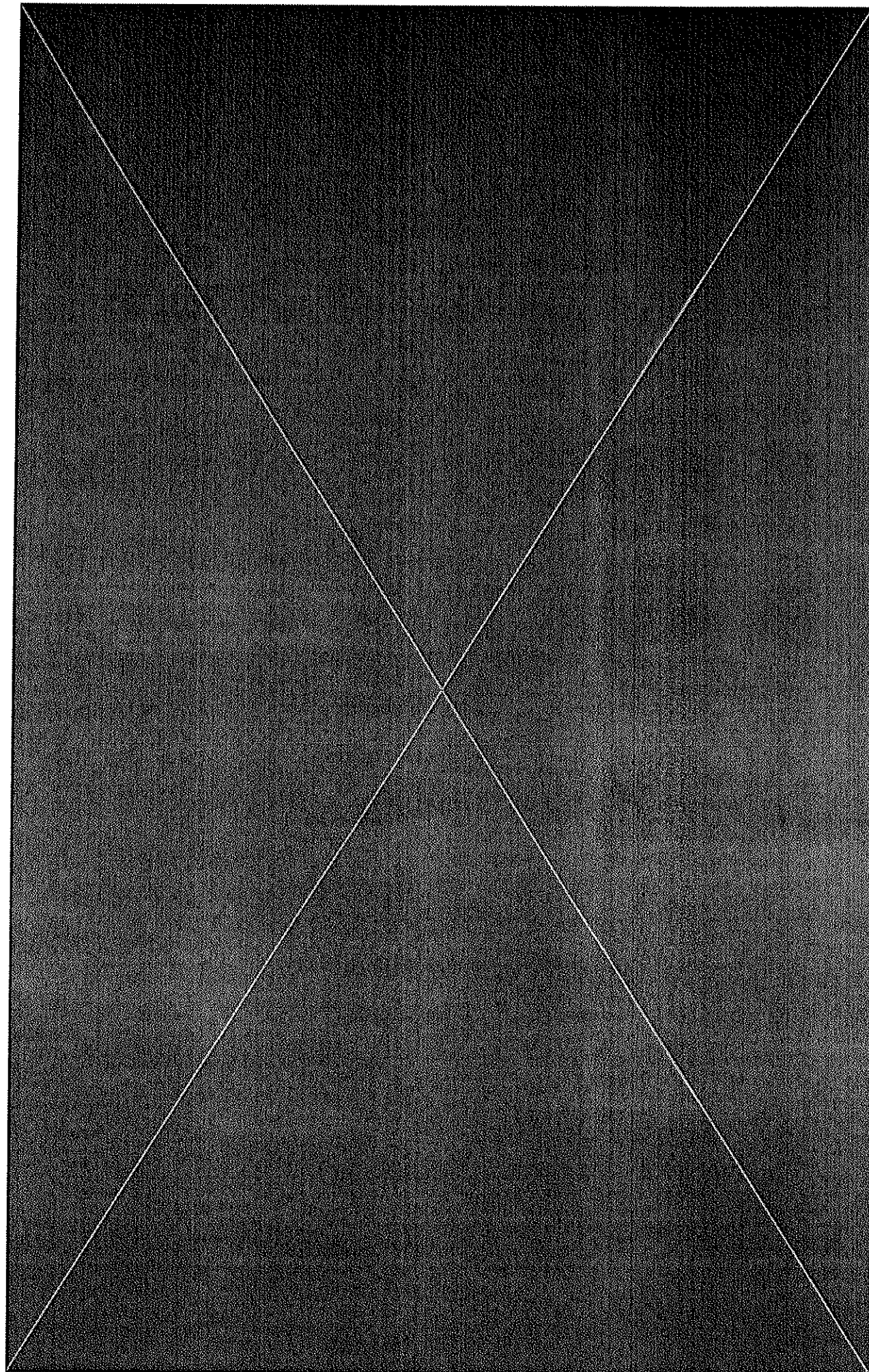












## PARAGRAFO OTTAVO

### QUESITO n. 8 – FORMAZIONE DEI LOTTI

8) *Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vademecum), consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, contenente la descrizione finale degli immobili, con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc.) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti, a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc.);*

Si riportano di seguito i lotti formati in modo schematico in quanto essi potranno essere definiti solo dopo l'espletamento delle pratiche catastali sopra indicate.

**Lotto 1:** appartamento sito in Bella Via Europa, 11 Fg. 11 part. 204 sub 3, piani seminterrato, terra e primo **per la quota di 1/5 valore € 12.211,00;**

