

R.G.L. 10/2023



TRIBUNALE FALLIMENTARE

DI POTENZA

STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI

RELAZIONE

Liquidazione Giudiziale n. 10/2023

Potenza, lì 22 settembre 2023

CTU

Geom. Vito Rocco MOLINARI



INDICE

Premessa

- Quesito 1 – Identificazione degli immobili
- Quesito 2 – Descrizione sommaria degli immobili
- Quesito 3 – Verifica dello stato di possesso degli immobili
- Quesito 4 – Formalità, vincoli o pesi a carico dell'aggiudicatario
- Quesito 5 – Formalità, vincoli o pesi non opponibili all'aggiudicatario
- Quesito 6 – Verifica regolarità edilizio-urbanistica degli immobili
- Quesito 7 – Stima degli immobili
- Quesito 8 – Formazione dei lotti
- Quesito 9 – Canone di Fitto

Allegati

1. *Inventario*
2. *Richiesta nomina*
3. *Nomina*
4. *Nomina per canone di fitto*
5. *Sentenza Dichiarativa Della Liquidazione Giudiziale*
6. *Relazione Ipotecaria e Visure Catastali*
7. *Relazione Notarile*
8. *Unità immobiliari area PIP*
 - a. *Planimetrie Catastali*
 - b. *Atto di acquisto in proprietà e diritto di superficie*
 - c. *Concessione Edilizia*
 - d. *Conformità impianti elettrici*
 - e. *Conformità impianti tecnologici*
 - f. *Permesso costruire in sanatoria*
 - g. *Permesso costruire in sanatoria*
 - h. *Permesso a costruire*
 - i. *Progetto variante prospettica*
 - j. *Elaborato fotografico*
9. *Unità immobiliare Via Accademia dei Rinascenti*
 - a. *Planimetrie catastali*
 - b. *Titolo di provenienza*
 - c. *Elaborato fotografico*
10. *Unità immobiliare Via Generale Pennella*
 - a. *Planimetrie catastali*
 - b. *Titolo di provenienza*
 - c. *Elaborato fotografico*
11. *Unità immobiliare Via dei Maestri Artigiani*
 - a. *Planimetrie catastali*
 - b. *Atto di compravendita*
 - c. *Dichiarazioni di conformità impianti*
 - d. *Elaborato fotografico*
12. *Contratti di fitto*



PREMESSA

Il sottoscritto geom. Vito Rocco MOLINARI, con studio in Potenza alla Via Consolini, 52,

iscritto all'albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n.° 1253,

iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 09 aprile 1991 con il n. 573,

in riferimento all'istanza presentata dal curatore Dott. Alberto DI BISCAGLIE in data 29 maggio 2023, è stato nominato **esperto per la stima dei beni immobili e mobili** di proprietà della [REDACTED] in data 05 giugno 2023 dal G.D. Dott.ssa Angela ALBORINO.

Invitando lo scrivente a dare risposta ai seguenti quesiti:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

8) Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (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.).



QUESITO n. 1 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

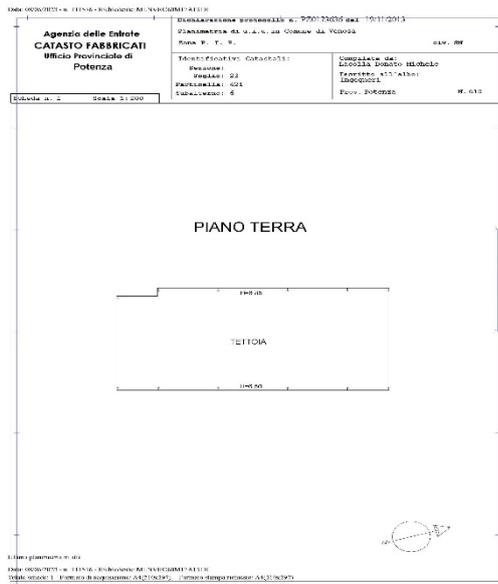
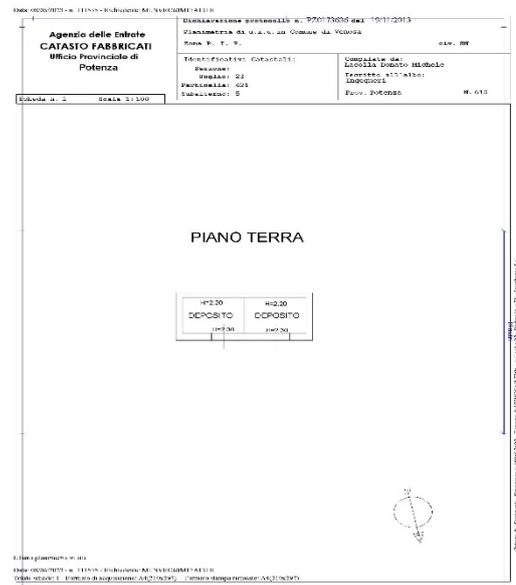
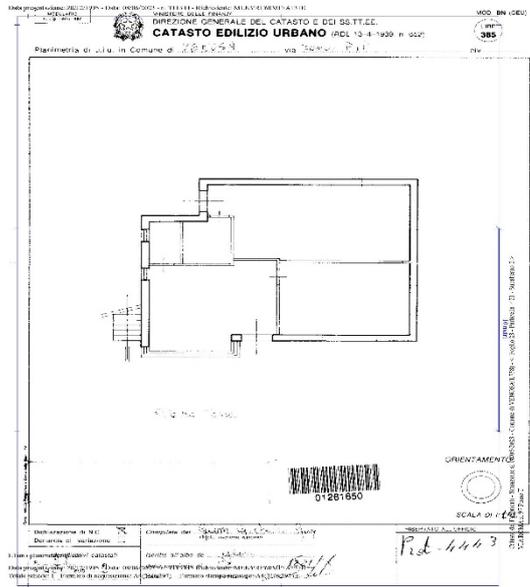
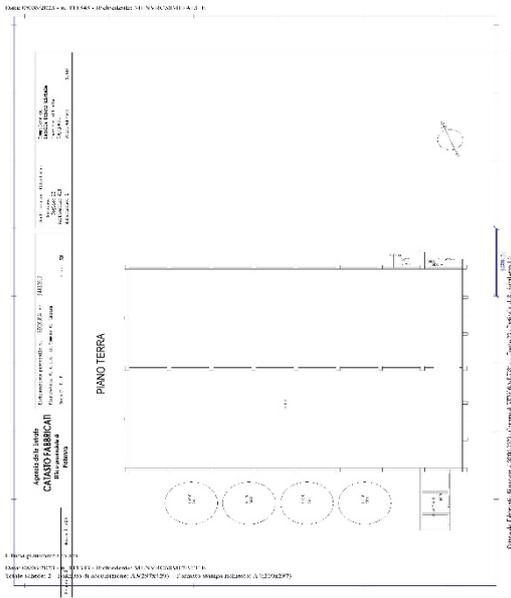
- 1) *Identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari almeno a tre), e verifichi la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (atto di acquisto, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.), in particolare,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

Gli immobili oggetto della presente, ubicati in parte nel *centro urbano* ed in parte nella *zona P.I.P.* del comune di *Venosa*, tutti in piena proprietà o proprietà superficiaria della “ [REDACTED] ”, con sede legale alla *Via*

Attualmente individuati (come riportato anche nella relazione notarile che si condivide e si allega) e censiti nel NCEU del comune di Venosa come segue:

1. Foglio 23 part. 418 sub 1 – Via Edmondo Sanjust di Teulada – P.T. (proprietà 1/1).
2. Foglio 23 Part. 421 sub 2 – Via Roma, 97 – Piano T (proprietà superficiaria 1/1)
3. Foglio 23 Part. 421 sub 3 - Via Edmondo Sanjust di Teulada, 3 - P.S1-1-2 (proprietà superficiaria 1/1).
4. Foglio 23 Part. 421 sub 5 - Via Edmondo Sanjust di Teulada, 3 - P.T. (proprietà superficiaria 1/1).
5. Foglio 23 Part. 421 sub 6 - Via Edmondo Sanjust di Teulada, 3 - P.T. (proprietà superficiaria 1/1).
6. Foglio 48 Part. 760 sub 4 – Via Accademia dei Rinascenti, 23 – P.T. (proprietà 1/1).
7. Foglio 48 Part. 760 sub 14 – Via Accademia dei Rinascenti, 23 – int. 5 - P.3 – 5 (proprietà 1/1).
8. Foglio 47 Part. 1523 sub 2 – Via Dei Maestri Artigiani, 8 – P.T.-1 (proprietà 1/1).
9. Foglio 47 Part. 1523 sub 3 – Via Dei Maestri Artigiani, 8 – P.T. (proprietà 1/1).
10. Foglio 48 Part. 292 sub 8 – Via Generale Pennella, 5 – P.T. (proprietà 1/1).
11. Foglio 48 Part. 292 sub 7 – Via Generale Pennella, 6 – P.T.1 - 2 (proprietà 1/1).





✓ Ubicato nell'area P.I.P. alla Via Edmondo Sanjust di Teulada del comune di Venosa individuato nel N.C.E.U. al foglio 23:

- part. 418 sub 1 – Via Edmondo Sanjust di Teulada – P.T. (proprietà 1/1).
- Part. 421 sub 2 – [Via Roma, 97](#) – Piano T (proprietà superficiaria 1/1)
- Part. 421 sub 3 - Via Edmondo Sanjust di Teulada, 3 - P.S1-1-2 (proprietà Superficiaria 1/1).
- Part. 421 sub 5 - Via Edmondo Sanjust di Teulada, 3 - P.T. (proprietà superficiaria 1/1).
- Part. 421 sub 6 - Via Edmondo Sanjust di Teulada, 3 - P.T. (proprietà superficiaria 1/1).

✓ *Dalla documentazione acquisita si è accertato che il lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 4.427,00, su cui insiste l'opificio, è pervenuto alla [REDACTED] diritto di super [REDACTED] precisamente:*

- *Fg. 23 part. 418 (Ex 398 /363 – Ex 367b) diritto di piena proprietà.*
- *Fg. 23 part. 421 (Ex 397 – Ex 367°) proprietà superficiaria.*

✓ *Confina con:*

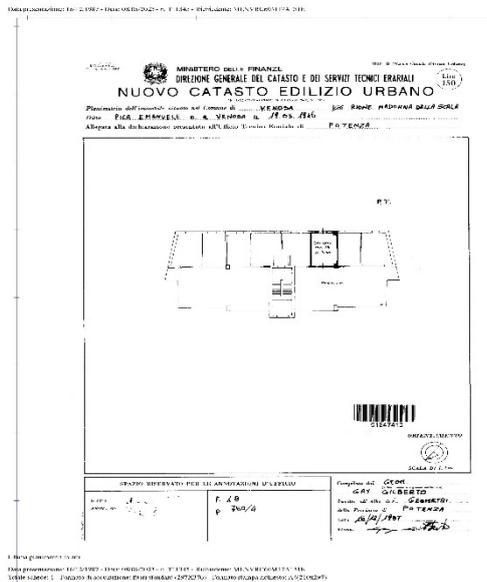
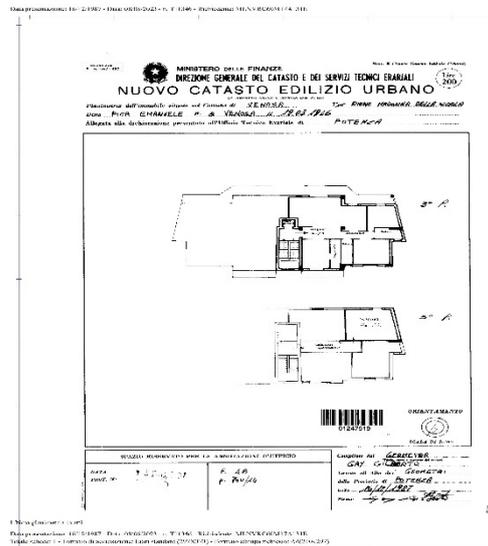
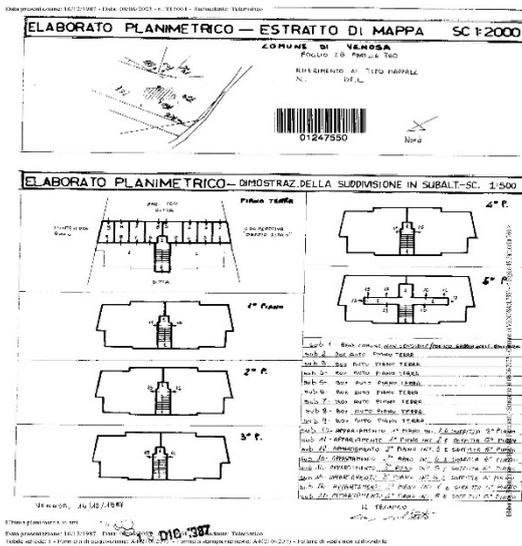
- *Foglio 23 Particelle 400 – 302 – 364 – 399 – 450 – 449 – 489, salvo altri.*

I dati catastali rilevati con quelli indicati negli atti *identificano gli immobili* con le risultanze catastali, con i dati delle schede catastali e delle planimetrie allegate ai titoli di provenienza, fatta eccezione per la particella *421 sub 2 del foglio 23* che, erroneamente, risulta catastalmente in *Via Roma, 97* ma nella realtà è parte integrante dell'opificio, per cui ubicata *Via Edmondo Sanjust di Teulada*.

Il suolo su cui insiste l'opificio, come già innanzi riferito, è pervenuto alla [REDACTED] con:

- *Atto di cessione in proprietà (foglio 23 – part. 418/1) e con diritto di superficie (foglio 23 particelle 421 Sub 2 – 3 – 5 – 6) di area compresa nel piano delle aree per insediamenti produttivi redatto dal Notaio Giovanni FUCCI da Venosa del 13 agosto 1992 – [REDACTED]*





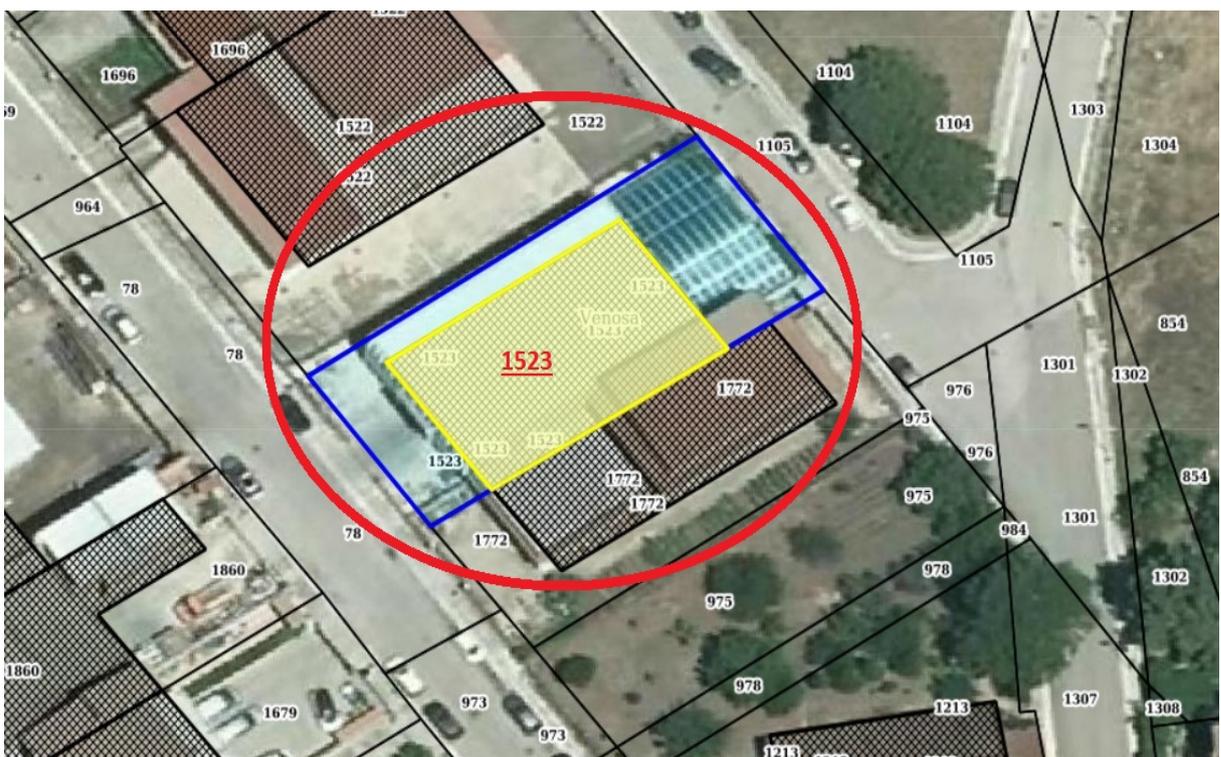
- ✓ Ubicata alla **Via Accademia dei Rinascenti, 23** in pieno centro urbano del comune di **Venosa** individuato nel N.C.E.U. al **foglio 48**:
 - Part. 760 sub 4 – Via Accademia dei Rinascenti, 23 – P.T. (proprietà 1/1).
 - Part. 760 sub 14 – Via Accademia dei Rinascenti, 23 – int. 5 - P.3 – 5 (proprietà 1/1).
- ✓ Confina con:
 - **ABITAZIONE** - Cortile condominiale per due lati, tromba scale, Sub 15, salvo altri.
 - **GARAGE** – con Sub 5 e Sub 3 salvo altri.
 - **SOFFITTA** – con Sub 12 – Sub 16, corridoio condominiale salvo altri.
- ✓ I dati catastali rilevati e quelli indicati negli atti **identificano gli immobili** con le risultanze catastali e con i dati delle schede catastali e delle planimetrie allegate ai titoli di provenienza, **fatta eccezione per il n. civico che catastalmente risulta 23 mentre sul posto è il n. 32.**

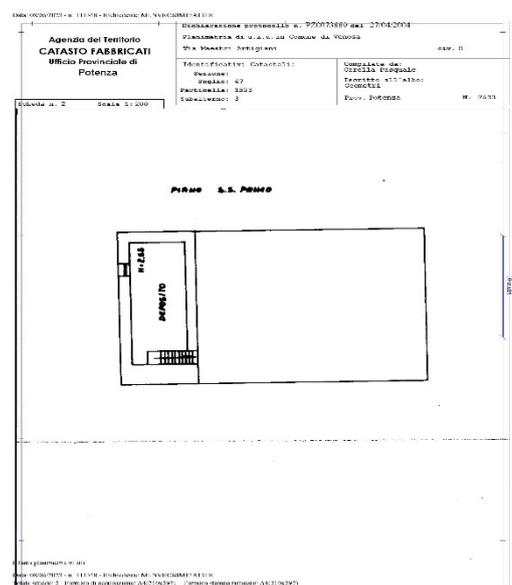
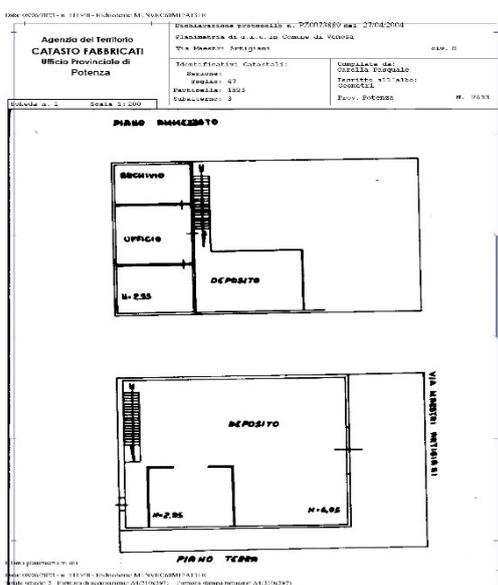
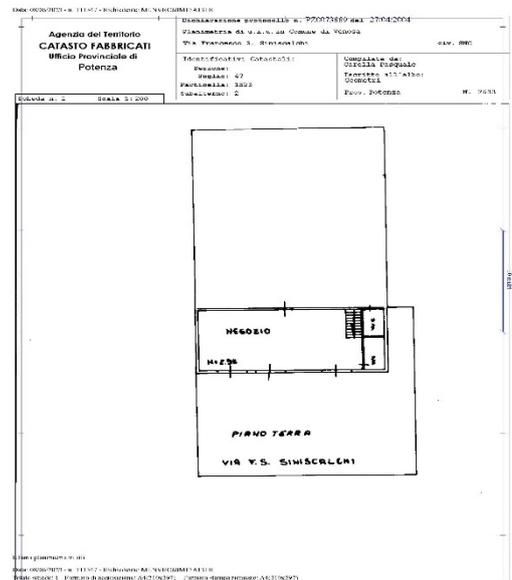
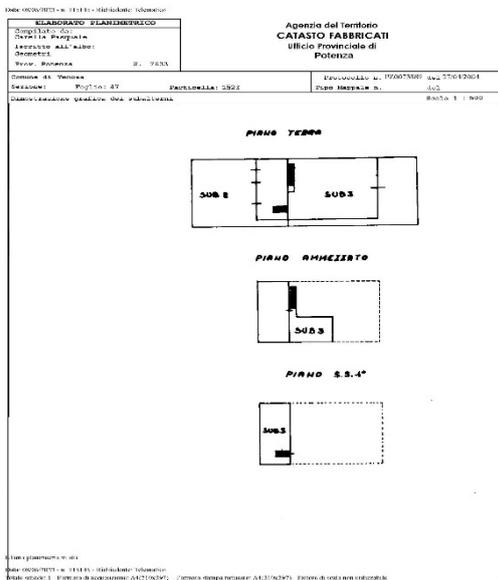
Firmato Da: molinari vito rocco Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a61897b59ab7cf6201

✓ Esso è pervenuto per:

- *Decreto di Trasferimento* n. 20 del 01 marzo 2006 a firma del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Melfi – Registrato a Melfi il 14 [redacted] ritto a Potenza il 29 marzo 2006 ai n. di

UNITA' IMMOBILIARE – Capannone adibito ad attività commerciale.

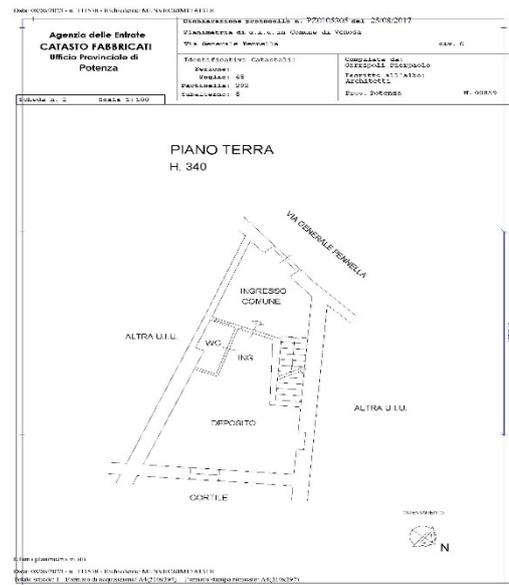
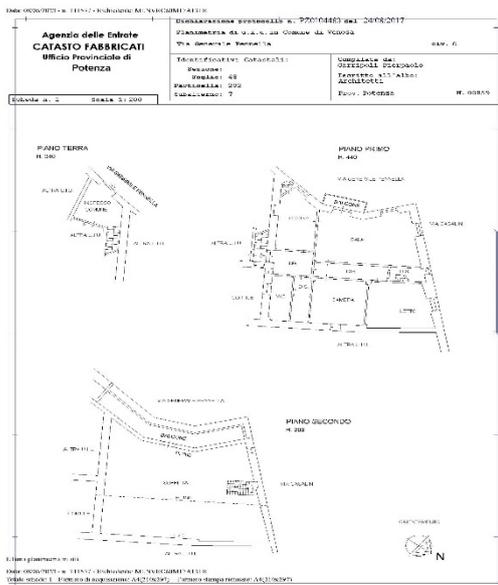




- ✓ Ubicato alla **Via Dei Maestri Artigiani, 8** in pieno centro urbano del comune di **Venosa** individuato nel N.C.E.U. al foglio 47:
 - **Part. 1523 sub 2 – Via Dei Maestri Artigiani, 8 – P.T.-1 (proprietà 1/1).**
 - **Part. 1523 sub 3 – Via Dei Maestri Artigiani, 8 – P.T. (proprietà 1/1).**
- ✓ Confina con:
 - **Via pubblica per due lati, particella 1522 – 1722 del foglio 47, salvo altri.**
- ✓ I dati catastali rilevati con quelli indicati negli atti **identificano gli immobili** con le risultanze catastali e con i dati delle schede catastali e delle planimetrie allegate ai titoli di provenienza.
- ✓ Il tutto è pervenuto per:
 - **Atto di compravendita a firma del Notaio Branca del 12 settembre 2003 – trascritto in data 19 settembre 2003 –**



UNITA' IMMOBILIARE – Abitazione con annesso deposito e relative pertinenze.



Ubicata alla **Via Generale Pennella, 5 - 6** in pieno centro urbano del comune di **Venosa** individuato nel N.C.E.U. al foglio 48:

- **Part. 292 sub 8 – Via Generale Pennella, 5 – P.T. (proprietà 1/1).**
- **Part. 292 sub 7 – Via Generale Pennella, 6 – P.T.1 - 2 (proprietà 1/1).**

✓ Confina con:

- **Via pubblica, particella 108 - 295 del foglio 48, salvo altri.**

- ✓ I dati catastali rilevati, con quelli indicati negli atti, **identificano gli immobili** con le risultanze catastali e con i dati delle schede catastali e delle planimetrie allegare ai titoli di provenienza, **fatta eccezione per il n. civico che catastalmente risulta 5 – 6 mentre sul posto è il n. 14.**
- ✓ Il tutto è pervenuto per:
 - **Decreto di Trasferimento n. 20 del 01 marzo 2006 a firma del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Melfi – Registrato a Melfi il 14 marzo**

QUESITO n. 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

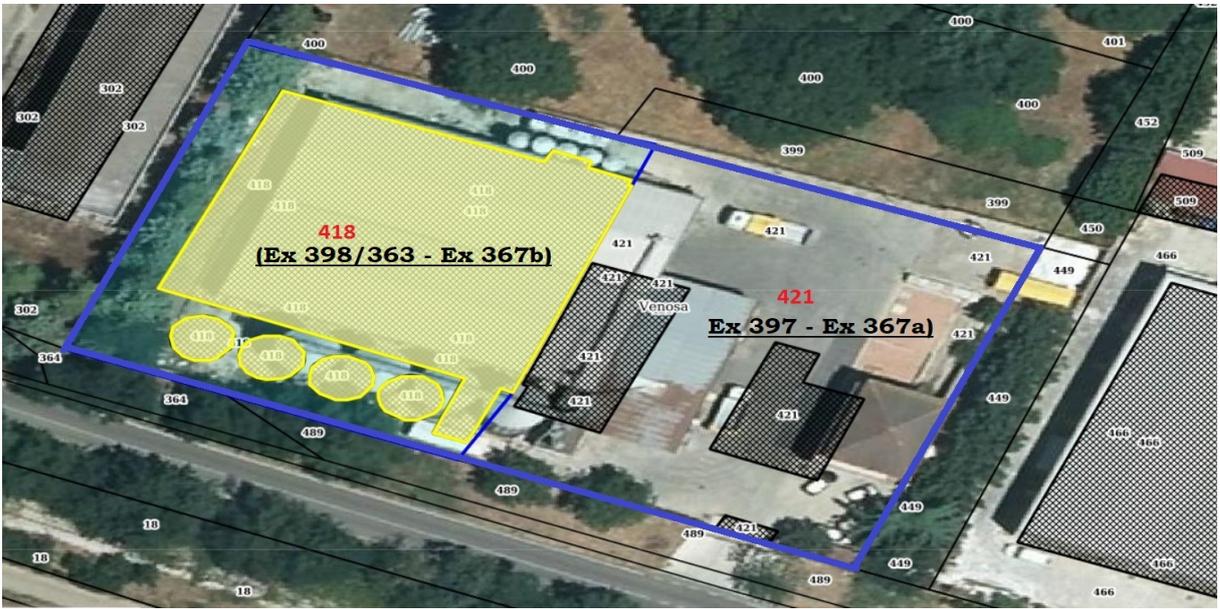
2) *Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l'ubicazione del bene, la tipologia, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie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

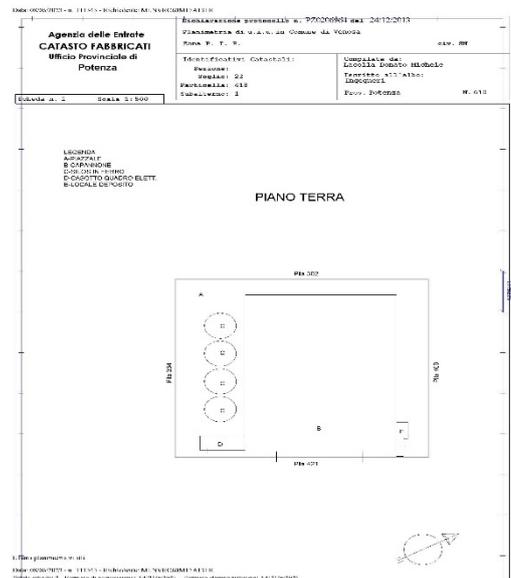
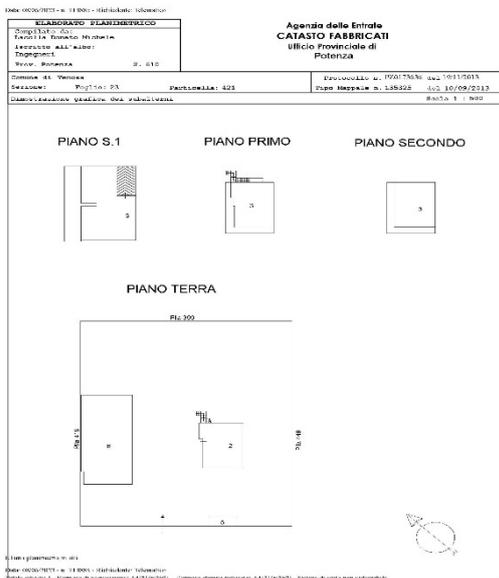
COMUNE di VENOSA

OPIFICIO/CAPANNONE e relative unità immobiliari pertinenziale per
“**deposito e selezione sementi**” ubicato nell'**area P.I.P. alla Via Edmondo Sanjust di Teulada** del comune di **Venosa** individuato nel N.C.E.U. al **folio 23:**

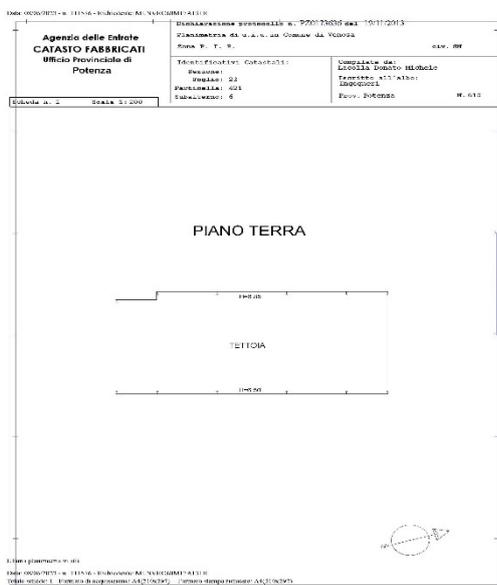
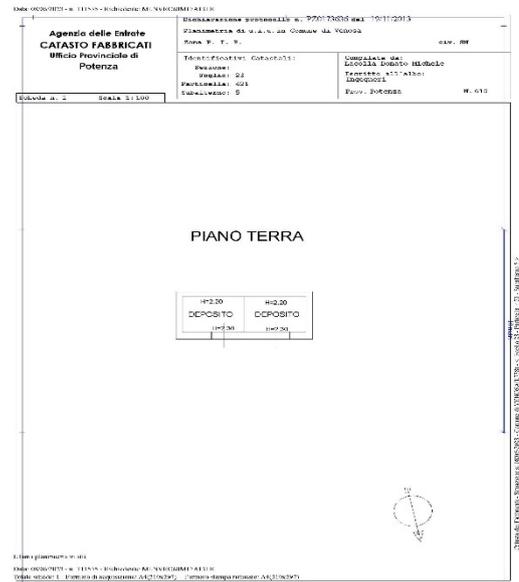
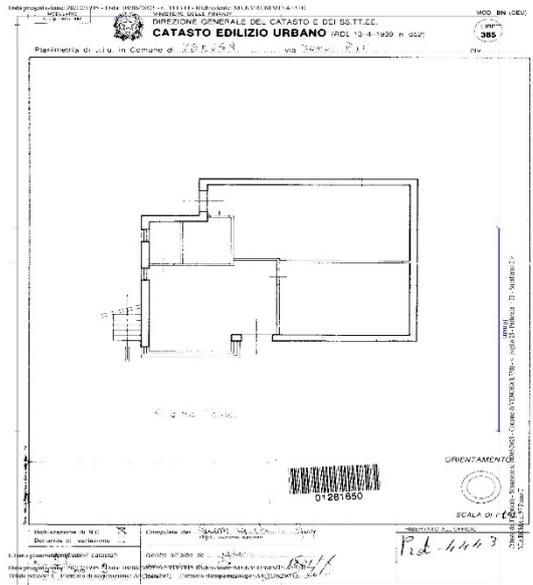
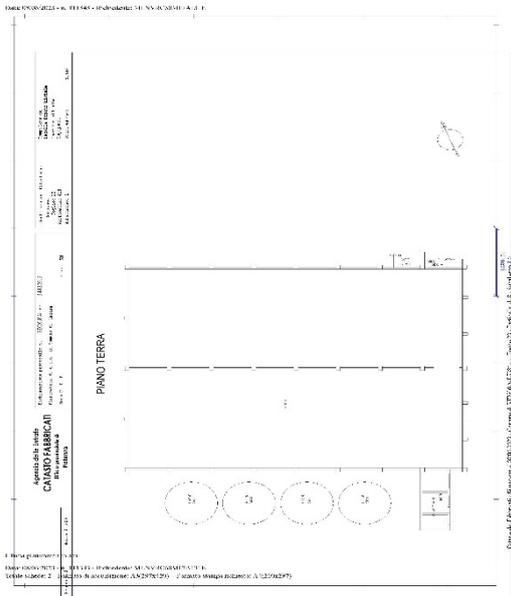
- part. 418 sub 1 – Via Edmondo Sanjust di Teulada – P.T. – Capannone (*proprietà 1/1*).
- Part. 421 sub 2 – **Via Roma, 97** – Piano T – Uffici (*proprietà superficaria 1/1*)
- Part. 421 sub 3 - Via Edmondo Sanjust di Teulada, 3 - P.S1-1-2 – Dep./Abitazione (*proprietà Superficaria 1/1*).
- Part. 421 sub 5 - Via Edmondo Sanjust di Teulada, 3 - P.T. – Depositi (*proprietà superficaria 1/1*).
- Part. 421 sub 6 - Via Edmondo Sanjust di Teulada, 3 - P.T. Tettoia (*proprietà superficaria 1/1*).

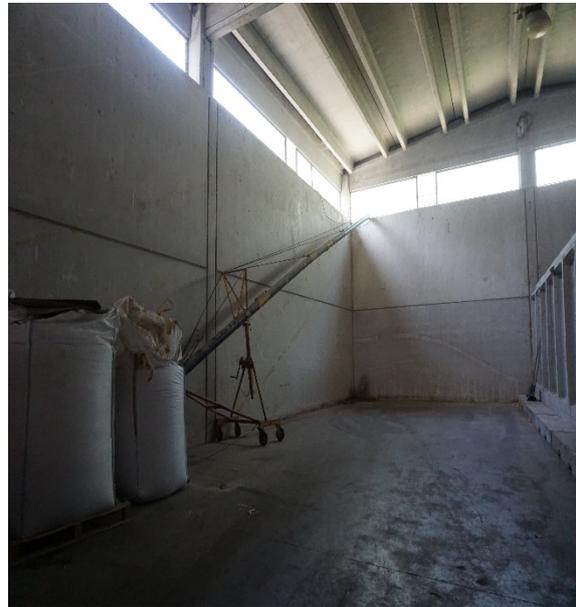


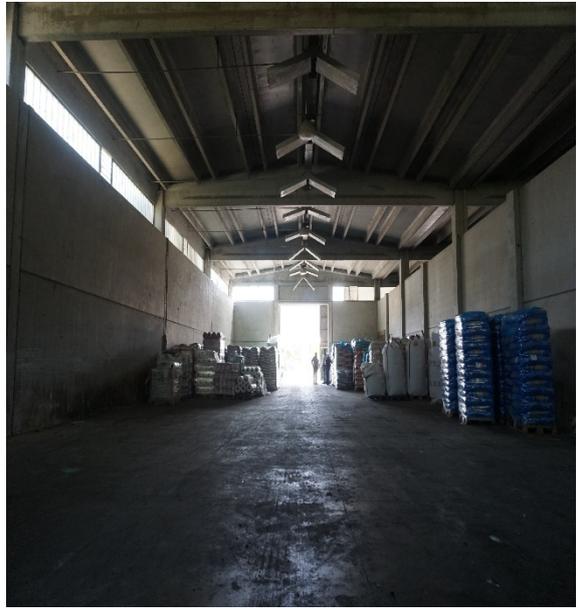


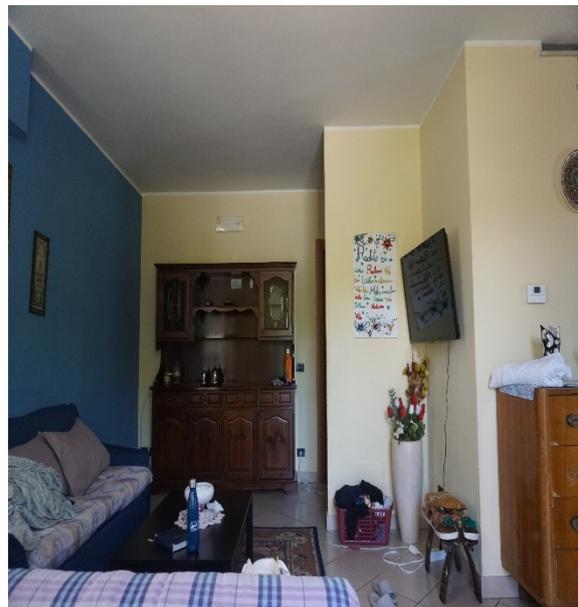


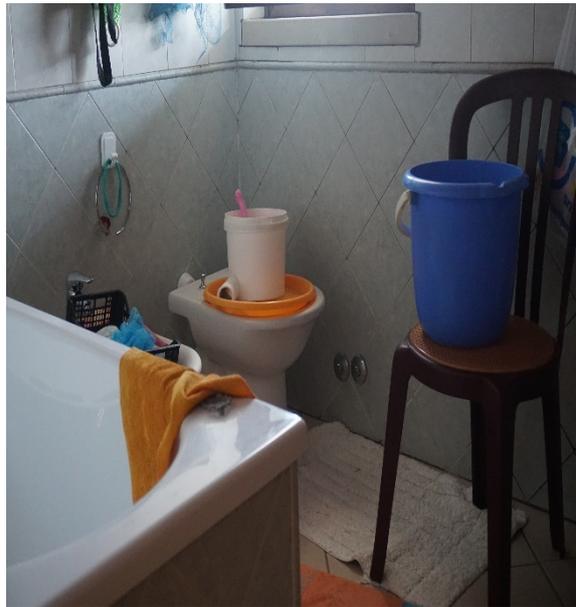
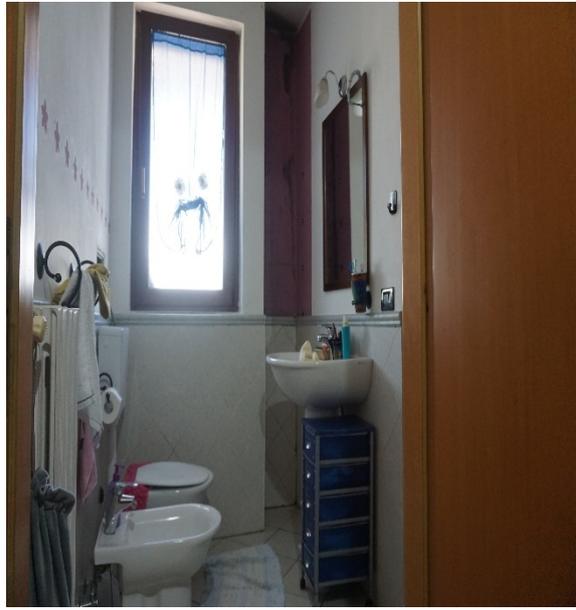
Firmato Da: molinari.vito rocco Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a61897b59ab7cf6201











- ✓ Opificio o compendio immobiliare ubicato nel comune di **Venosa, in area P.I.P. – Lotto 3** - a pochi chilometri dal centro abitato.
- ✓ Si giunge ad esso percorrendo la **Strada/Via Ofantina** che, in prossimità del chilometro 3,500, costeggia l'intero lotto.
- ✓ Si accede al compendio immobiliare direttamente dalla **Strada/Via Ofantina**.
- ✓ Il **lotto di terreno** su cui insiste il compendio immobiliare si sviluppa su una **superficie di mq. 4.427,00** individuato catastalmente al
 - **Fg. 23 part. 418 (Ex 398 /363 – Ex 367b) mq. 2.213,00 diritto di piena proprietà.**
 - **Fg. 23 part. 421 (Ex 397 – Ex 367/a) mq. 2.214,00 proprietà superficaria.**
- ✓ Il tutto è stato realizzato tra l'inizio del **1995 e la fine del 1998**.
- ✓ L'opificio è stato realizzato in struttura portante in cemento armato prefabbricato, mentre la palazzina è in cemento armato tradizionale.
- ✓ L'intero complesso si compone di **"opificio/palazzina/deposito strutture occorrenti per il funzionamento dell'intero complesso"**.
 - **Opificio/Capannone** utilizzato per il deposito/selezione sementi, carico e scarico degli stessi, ricadente all'interno della **part. 418 del foglio 23**.
 - Esso si sviluppa su una superficie complessiva di **"mq. 1200,00 commerciali"**.
 - L'altezza utile interna è pari ad **H.6,00**.
 - **Palazzina** composta da:
 - P.SS1 deposito.
 - Piano Terra "uffici".
 - Piano Primo "abitazione".
 - Piano Secondo "sottotetto".
 - Il tutto per una superficie complessiva tra "deposito/uffici/abitazione" di **"mq. 298,00 commerciali"**.
 - L'altezza utile interna dei vari piani è la seguente:
 - Piano seminterrato **H. 280**.
 - Piano terra **H 2.80**.
 - Piano primo **H. 280**.
 - Piano secondo **Hm.3.12**.
 - **Tettoia metallica** (antistante il capannone utilizzata per il carico e scarico) **Hm. 6.67 – mq. 213,00**.
 - **Deposito** – **Hm. 2.35 – mq. 13,00**



- Tutti gli impianti sono stati **realizzati in conformità alle normative vigenti ed alla legge 46/90**, come si evince dalla certificazione allegata.
- Il calcolo delle superfici è stato eseguito in conformità al **D.P.R. 138/98**.
- Tutte le unità **non sono** fornite di “Attestato di Prestazione Energetica (APE)”.
- L’area è interamente cinta da recinzione metallica sovrapposta a muretto in c.a., l’ingresso è fornito di cancello metallico scorrevole motorizzato.

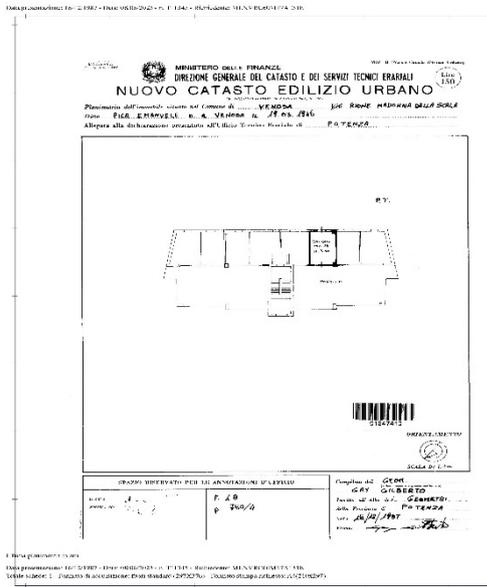
Il tutto, nel complesso, in un discreto/mediocre stato d’uso e manutenzione, come si evince dall’allegato elaborato fotografico.

UNITA’ IMMOBILIARE – abitazione con annessa soffitta e garage

- ubicata alla **Via Accademia dei Rinascenti, 23** in pieno centro urbano del comune di **Venosa** individuato nel N.C.E.U. al **foglio 48**:

- Part. 760 sub 4 – Via Accademia dei Rinascenti, 23 – P.T. (proprietà 1/1).
- Part. 760 sub 14 – Via Accademia dei Rinascenti, 23 – int. 5 - P.3 – 5 (proprietà 1/1).

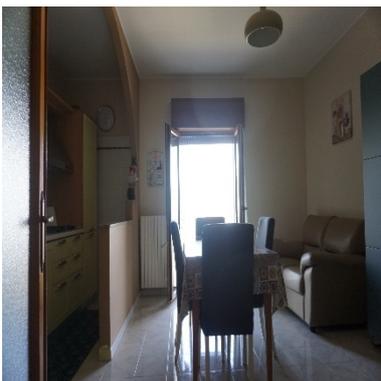
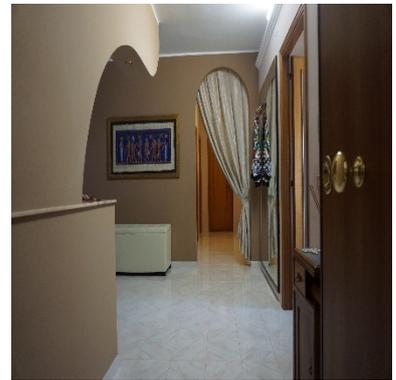




GARAGE



ABITAZIONE

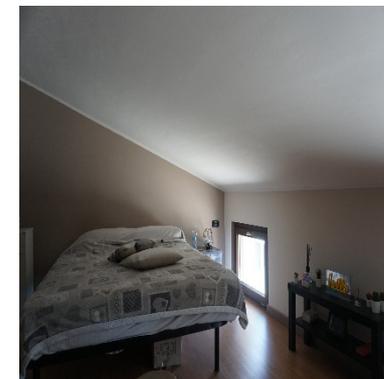
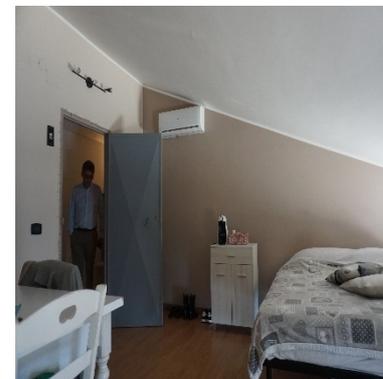
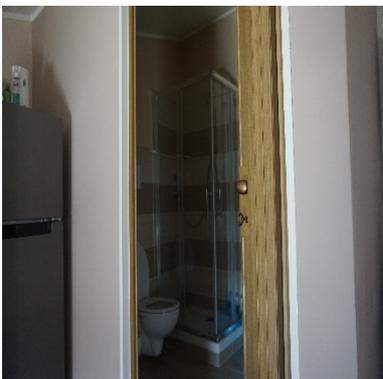
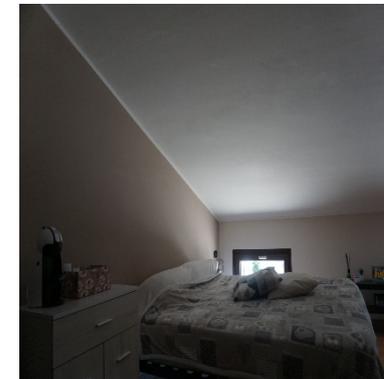
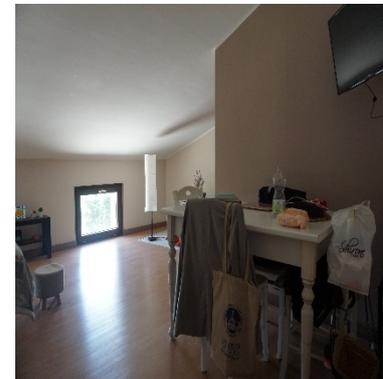
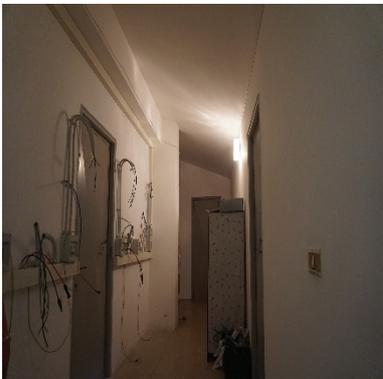


Firmato Da: molinari vito rocco Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a61897b59ab7cf6201





SOFFITTA/ABITABILE



- ✓ L'intera unità immobiliare (*abitazione/garage e soffitta abitabile*) è parte integrante di un fabbricato realizzato in struttura portante intelaiata in c.a. a più piani fuori terra.
- ✓ *Sia il fabbricato che l'unità immobiliare che ci interessa, sono state oggetto di "Lavori di Manutenzione Straordinaria ed Efficientamento Energetico ai sensi dell'Art. 3, comma 1, lett. B del D.P.R. n. 380/2001 e intervento ECOBONUS 110% - art. 119 del DL.34/2020 (Decreto Rilancio).*
- ✓ *Si accede alle varie unità immobiliari sia da scala che da ascensore condominiale.*
- ✓ *Il fabbricato è stato realizzato a metà degli anni 80.*
- ✓ *L'unità immobiliare si compone di:*
 - *Garage al piano terra*
 - *Abitazione al piano terzo*
 - *Soffitta abitabile al piano quinto sottotetto*
- ✓ *Il tutto si sviluppa su una superficie complessiva commerciale "abitazione/garage/soffitta" di mq. 149,00.*
- ✓ *Il calcolo delle superfici è stato eseguito in conformità al D.P.R. 138/98.*
 - *Gli impianti sono stati tutti realizzati in base alle Normative Vigenti in materia di sicurezza ma **non** possono essere dichiarati **conformi** per mancanza delle certificazioni.*
 - *L'intero fabbricato è fornito di Certificato di ABITABILITA'.*
 - ***Non** è provvisto di "attestato di prestazione energetica".*
 - *Si accede al fabbricato in cui insistono le unità immobiliari da cortile condominiale.*
 - *L'altezza utile interna delle varie unità è la seguente:*
 - *Garage piano terra H. 3.00-*
 - *Abitazione piano terzo H.2.80-*
 - *Soffitta abitabile piano quinto sottotetto Hm. 1.65-*
 - *Il tutto in un **ottimo stato d'uso e manutenzione, come si evince dall'allegato fotografico.***

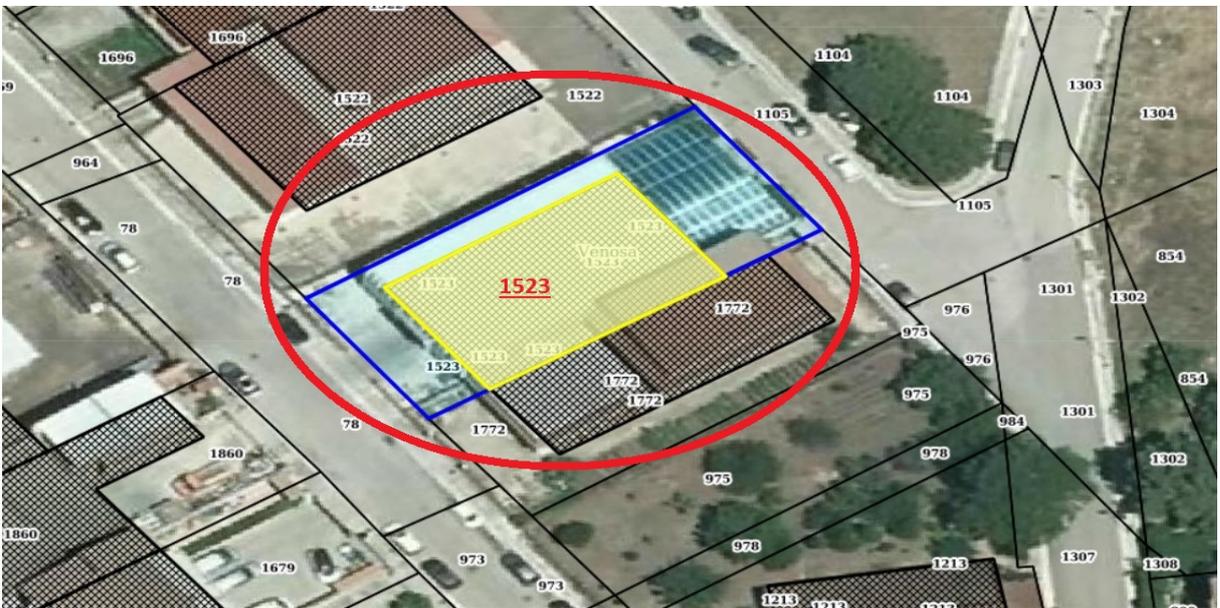
Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la piena corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sia del garage che dell'appartamento, fatta eccezione per il locale soffitta, in piena difformità con il progetto /stato dei luoghi sia nella divisione interna che nelle rifiniture (variazioni che non pregiudicano il prosieguo della procedura) pertanto in fase di valutazione si terrà conto dello stato d'uso e manutenzione attuale.

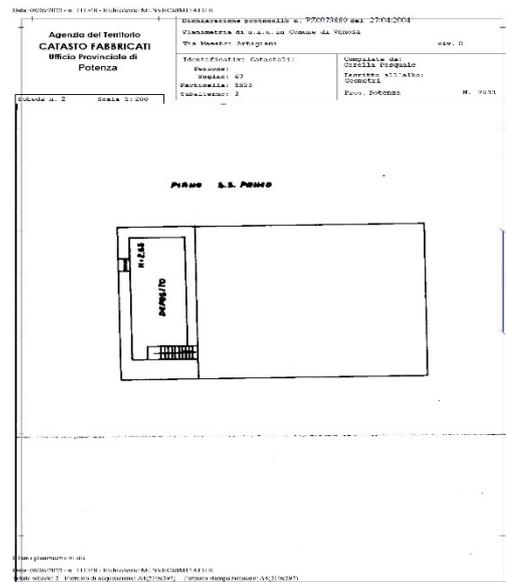
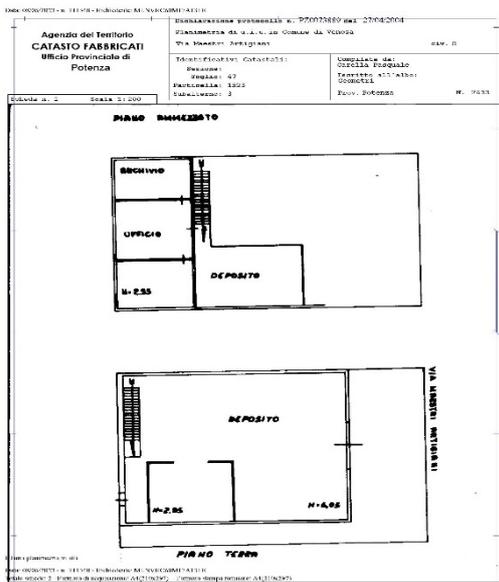
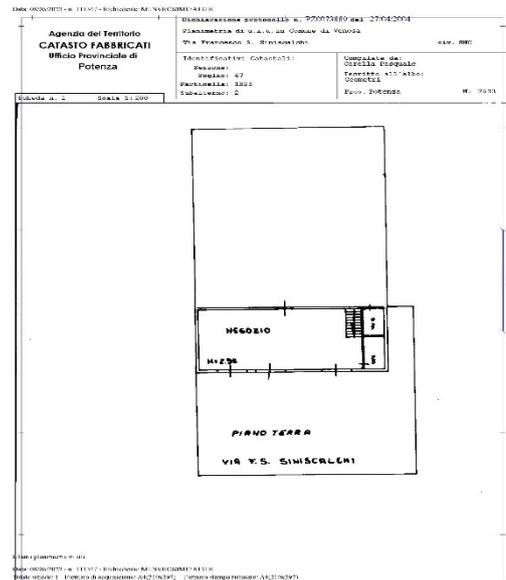
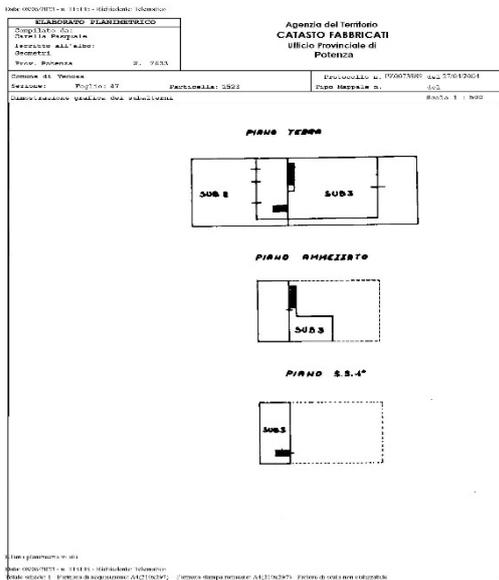


UNITA' IMMOBILIARE – Capannone adibito ad attività

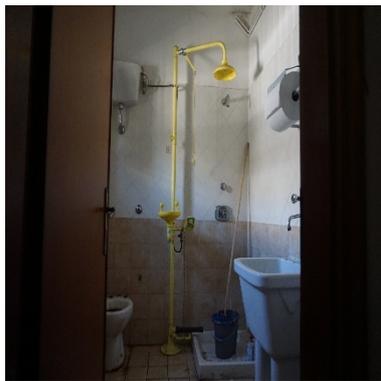
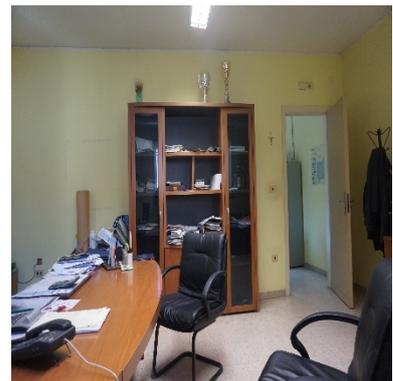
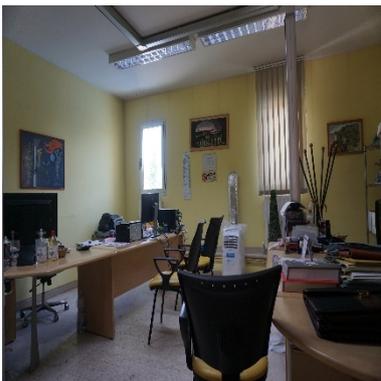
commerciale/deposito con annessi uffici ubicato alla *Via Dei Maestri Artigiani, 8* in pieno centro urbano del comune di *Venosa* individuato nel N.C.E.U. al foglio 47:

- Part. 1523 sub 2 – Via Dei Maestri Artigiani, 8 – P.T.-1 (proprietà 1/1).
- Part. 1523 sub 3 – Via Dei Maestri Artigiani, 8 – P.T. (proprietà 1/1).





Firmato Da: molinari vito rocco Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 395d9f93369a41a61897b59ab7cf6201



- ✓ Eso è ubicato tra Via Maestri Artigiani e Via Siniscalchi.
- ✓ E` stato realizzato a metà degli anni 80, il tutto in struttura portante in c.a. con solai in cemento prefabbricato, tramezzature/tamponature in pannelli in cemento



prefabbricato con pavimenti nella maggiore consistenza in battuto di cemento, infissi esterni in metallo ed in legno gli infissi interni.

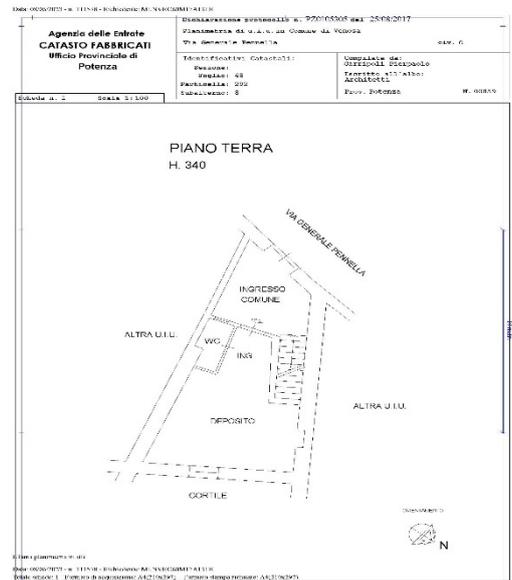
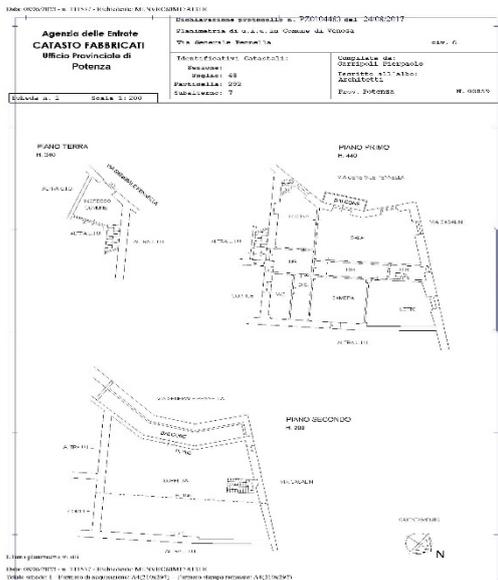
- ✓ *Esso si compone di:*
 - *Area pertinenziale esterna.*
 - *Zona vendita/esposizione.*
 - *Deposito.*
 - *Deposito prodotti chimici.*
 - *Uffici.*
- ✓ *Il tutto si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 489,00 coperta oltre a metri quadrati circa 340,00 di area pertinenziale (mq. 829) di cui commerciale 557,00.*
- ✓ *Il calcolo delle superfici è stato eseguito in conformità al D.P.R. 138/98.*
- ✓ *Gli impianti sono stati tutti realizzati in base alle Normative Vigenti in materia di sicurezza come si evince dalle certificazioni allegate.*
- ✓ *E' fornito di Certificato di AGIBILITA'.*
- ✓ *E' provvisto di "attestato di prestazione energetica".*
- ✓ *Si accede ad esso direttamente dalla Via pubblica.*
- ✓ *L'altezza utile interna delle varie unità è la seguente:*
 - *Zona vendita/esposizione H. 2.95-*
 - *Deposito H 6.05-*
 - *Deposito prodotti chimici H. 2.95-*
 - *Uffici H. 2.95-*
- ✓ *Il tutto in un discreto stato d'uso e manutenzione, come si evince dall'allegato fotografico.*

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi, grafici di progetto e planimetria catastale.

UNITA' IMMOBILIARE – *Abitazione con annesso deposito e relative pertinenze ubicata alla Via Generale Pennella, 5 - 6 in pieno centro urbano del comune di Venosa individuato nel N.C.E.U. al foglio 48:*

- *Part. 292 sub 8 – Via Generale Pennella, 5 – P.T. (proprietà 1/1).*
- *Part. 292 sub 7 – Via Generale Pennella, 6 – P.T.1 - 2 (proprietà 1/1).*







- ✓ Esso è parte integrante di un agglomerato urbano realizzato in struttura portante in muratura a più piani fuori terra.
- ✓ *Si accede ad esso direttamente dalla Via Pubblica per poi proseguire fino all'ingresso dell'abitazione attraverso scala comune.*
- ✓ *Il fabbricato è stato realizzato prima del 01/09/1967.*
- ✓ *Esso si compone di:*
 - *Ingresso comune a piano terra.*
 - *Vano deposito a piano terra.*
 - *Abitazione al piano primo con sovrastante soffitta.*
- ✓ *Il tutto si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 279,00 di cui commerciale mq. 195,00.*
- ✓ *Il calcolo delle superfici è stato eseguito in conformità al D.P.R. 138/98.*



- Tutti gli impianti, alla data odierna, non sono funzionanti e pertanto, anche per la mancanza delle certificazioni in materia di sicurezza, non si può confermare la loro conformità.
- L'intero fabbricato **non è** fornito di **Certificato di ABITABILITA'**.
- **Non è** provvisto di "attestato di prestazione energetica".
- L'altezza utile interna delle varie unità è la seguente:
 - Deposito piano terra H. 3.40-
 - Abitazione piano primo H.4.40-
 - Soffitta/sottotetto Hm. 1.65-
- Il tutto in un **mediocre/pessimo stato d'uso e manutenzione, come si evince dall'allegato fotografico.**

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la piena corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

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

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

Al momento del sopralluogo si è accertato quanto segue:

- gli immobili sono nel pieno possesso degli organi fallimentari;
- gli stessi alla data di apertura della liquidazione giudiziale nonché alla data odierna sono occupati da terzi con regolari contratti e precisamente:
 - **Abitazione** con annesso deposito e relative pertinenze ubicata alla **Via Generale Pennella, 5 - 6 (catastale) 14 (stato di fatto) esso non è occupato.**
 - **Capannone** adibito ad attività commerciale/deposito con annessi uffici ubicato alla **Via Dei Maestri Artigiani, è occupato dalla società [REDACTED] redatto il 06 giugno 2018 - Reg. a [REDACTED] (individuato catastalmente fg. 47 Part. 1523 sub 2 – 3) -**
 - **Abitazione** con annessa soffitta e garage - ubicata alla **Via Accademia dei Rinascenti, 23 (catastale) – 32 (stato di fatto) è occupata dalla sig. [REDACTED] . 3 [REDACTED]**
 - **Opificio/Capannone** e relative unità immobiliari pertinenziale per "deposito e selezione sementi" ubicato nell'area P.I.P. alla **Via Edmondo Sanjust di Teulada, esso è occupato dalla società " [REDACTED]**



SRL" con contratto registrato a Melfi [redacted] individuato
catastalmente Fg. 23 Part. 418/1 – 421/2

- o **Abitazione** ubicata nell'area P.I.P. alla Via Edmondo Sanjust di Teulada, esso è occupato dal sig. [redacted]

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

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

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

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

In riferimento a detto quesito si può affermare che tutte le unità immobiliari, non sono gravati da nessuna **formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.**

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

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

In riferimento a detto quesito, sugli immobili non insiste nessuna formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che



comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, fatta eccezione per i seguenti GRAVAMI:

- *ISCRIZIONE VOLONTARIA a garanzia di mutuo, giusto atto a rogito del Notaio Di LIZIA – Art. [REDACTED] della Banca di Credito Cooperativo di Spinazzola, c. [REDACTED]*
- *ISCRIZIONE VOLONTARIA a garanzia di finanziamento, giusto atto a rogito del Notaio Di LIZIA – [REDACTED] della Banca Popolare di Bari Società Cooperativa [REDACTED]*
- *ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di finanziamento, giusto atto a rogito del Notaio Di LIZIA – Art. [REDACTED] favore della Banca di Credito Cooperativo di Spinazzola, [REDACTED]*
- *IPOTECA - Conc. Amministrativa/Riscossioni – [REDACTED] 07/06/2019 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione [REDACTED]*
- *ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE – [REDACTED] favore di Nuovo Molino di Assisi contro [REDACTED]*
- *Sentenza dichiarativa di Liquidazione Giudiziale trascritta a Potenza in data [REDACTED] a favore della massa dei creditori della [REDACTED]*

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

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



febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2)

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

Tutte le unità immobiliari sono state realizzate in conformità alle Concessioni rilasciate dal comune di Venosa e precisamente:

- **OPIFICIO – Palazzina – Tettoia** ubicato alla zona P.I.P. Via Edmondo Sanjust di Teulada.
 - Pratica Edilizia n. 2041/95 – Prot. 4220/90.
 - Concessione in Variante del 28/11/1995 – prot. 6068/95.
 - Concessione in Variante del 29/05/1998 – Prot. 943/98.
 - Permesso di Costruire n. 37 del 18/07/2013.
 - Permesso di Costruire in sanatoria n. 38/2013.
 - Permesso di Costruire in sanatoria n. 39/2013.
- **ABITAZIONE con annesso garage e soffitta** ubicata alla Via Accademia dei Rinascenti, 23.
 - Esso è conforme alla Concessione Edilizia n.1835 rilasciata in data 01/10/1985.
- **CAPANNONE adibito ad attività commerciale** ubicato alla Via Dei Maestri Artigiani,8
 - Esso è conforme alla Concessione Edilizia rilasciata in data 19 settembre 1986 – pratica 1885 – protocollo 7968/986.
 - E` provvisto di certificato di Agibilità.
- **ABITAZIONE** ubicata alla Via Generale Pennella, 5 – 6
 - Esso è stato realizzato precedentemente al 01 settembre 1967 pertanto si può ritenere lo stesso in regola con le norme Edilizie/Urbanistiche.

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

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

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

Al fine di stabilire il più probabile **valore venale o di libero mercato** (valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed



offerta, in una libera contrattazione) cui possono essere compravenduti i beni in oggetto, bisogna tener conto principalmente:

“stato di manutenzione e conservazione, vetustà, esposizione, superficie, ubicazione, area circostante, ecc.”.

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

I dati immobiliari e prezzi di riferimento devono riferirsi a beni per quanto possibili simili a quelli oggetto di valutazione, cui possono essere compravenduti i beni in oggetto, ma, considerato che il mercato immobiliare degli immobili simili a quelli in oggetto negli ultimi anni è caratterizzato da un esiguo numero di transazioni (*non solo locale ma anche a livello nazionale il tutto dovuto alla crisi economica/finanziaria ed altro che vive il nostro paese*) e pertanto ad una *carente disponibilità di dati da reperire su mercato immobiliare*, per la valutazione dei beni in oggetto si applicheranno i *Valori OMI (Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Regione Basilicata per il comune di Venosa riferiti al secondo semestre 2022)* riguardante il più probabile valore di immobili in condizioni normali che a loro volta saranno mediati coi valori applicati dallo scrivente e riscontrati in loco, *per cui avremo:*

COMUNE DI VENOSA

LOTTO 1 (opificio/capannone, palazzina uffici, abitazione custode - ubicati nell'area P.I.P. alla Via Edmondo Sanjust di Teulada) -

➤ Stato d'uso, manutenzione e conservazione (**Discreto/Mediocre**).

per cui avremo:

Dati OMI

- Fascia/zona: **Extraurbana**
- Codice di Zona: **R**



- Microzona Catastale n.° 3
- Destinazione: **Produttiva**
- Valore max. €/mq 370,00
- **Valore dello scrivente €/mq 550**
- **Valore di mercato €/mq 460**

OPIFICIO/CAPANNONE (opificio realizzato su area in proprietà)

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto è presa in considerazione la Superficie Commerciale dell'opificio al metro quadrato, per cui avremo:

Superficie Commercialemq. 1200,00

Valore al momento della stima

mq. 1200,00 x €/mq. 460,00= € 552.000,00

Dati OMI

- Fascia/zona: **Extraurbana**
- Codice di Zona: **R**
- Microzona Catastale n.° 3
- Destinazione: **Produttiva**
- Valore min. **Palazzina** €/mq 350,00
- Valore **Tettoia** €/mq 250,00
-

PALAZZINA (realizzata su area in proprietà superficaria)

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto è presa in considerazione la Superficie Commerciale dell'opificio al metro quadrato, per cui avremo:

Superficie Commercialemq. 298,00

Valore al momento della stima

mq. 298,00 x €/mq. 350,00= € 104.300,00

TETTOIA (realizzata su area in proprietà superficaria)

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto è presa in considerazione la Superficie Commerciale dell'opificio al metro quadrato, per cui avremo:



Superficie Commercialemq. 213,00

Valore al momento della stima

mq. 213,00 x €/mq. 250,00= € 53.250,00

Valutazione Palazzina/tettoia ed annessi comprensivo di suolo € 157.550,00

Valutazione “*Diritto Superficiario*” (valore dell’intero decurtato del 25%) € 118.162,00

VALORE INTERO LOTTO

- Opificio € 552.000,00
- Palazzina/tettoia ed annessi € 118.162,00

€ 670.162,00

LOTTO 2 (Abitazione con annesso garage e soffitta – Via Accademia dei Rinascenti)

- Coefficiente di manutenzione e conservazione (**ottimo**), considerato lo stato d’uso e manutenzione delle unità immobiliari che compongono il lotto (garage/abitazione/soffitta abitabile) il sottoscritto non ritiene opportuno applicare nessun coefficiente correttivo positivo o negativo al valore emanato dall’OMI.

Per cui avremo:

Dati OMI

- Fascia/zona: **Periferica**
- Codice di Zona: **D1**
- Microzona Catastale n.° **2**
- Tipologia prevalente: **Abitazione civile**
- Destinazione: **Residenziale**
- Valore €/mq. **950**

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto è presa in considerazione la Superficie Commerciale, per cui avremo:

Superficie Commercialemq. 149.00



Valore al momento della stima

mq. 149.00 x €/mq. 950,00= **€ 141.550,00**

LOTTO 3 (Capannone adibito ad attività commerciale – Via Siniscalchi/Via Maestri Artigiani)

➤ Stato d'uso, manutenzione e conservazione (**Discreto**).

Per cui avremo:

Dati OMI

- Fascia/zona: **Periferica**
- Codice di Zona: **D1**
- Microzona Catastale n.° **2**
- Tipologia prevalente: **Abitazione civile**
- Destinazione: **Commerciale**
- Valore max. €/mq **360,00**
- **Valore dello scrivente €/mq 700,00**
- **Valore di mercato €/mq 530,00**

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto è presa in considerazione la Superficie Commerciale, per cui avremo:

Superficie Commercialemq. 557.00

Valore al momento della stima

mq. 557.00 x €/mq. 530,00= **€ 295.210,00**

LOTTO 4 (Abitazione – Via Generale Pennella)

➤ Stato d'uso, manutenzione e conservazione (**Mediocre/Pessimo**).

Per cui avremo:

Dati OMI



- Fascia/zona: **Periferica**
- Codice di Zona: **D1**
- Microzona Catastale n.° **2**
- Tipologia prevalente: **Abitazione civile**
- Destinazione: **Residenziale**
- Valore min. €/mq. **610**
- **Valore dello scrivente €/mq 400,00**
- **Valore di mercato €/mq 505,00**
-

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto è presa in considerazione la Superficie Commerciale, per cui avremo:

Superficie Commercialemq. 195.00

Valore al momento della stima

mq. 195,00 x €/mq. 505,00= **€ 98.475,00**

BENI MOBILI

Valore attribuito dallo scrivente ai beni mobili inventariati

(vedi inventario allegato).....€ 22.000,00

RIEPILOGO VALORE STIMATO

- **Lotto n. 1.....€ 670.162,00**
- **Lotto n. 2.....€ 141.550,00**
- **Lotto n. 3.....€ 295.210,00**
- **Lotto n. 4.....€ 98.475,00**
- **Beni mobili.....€ 22.000,00**

TOTALE VALORE STIMATO € 1.227.397,00



QUESITO n. 8 – FORMAZIONE DEI LOTTI

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

LOTTO 1 (beni immobili e mobili)

- **Piena ed intera proprietà (foglio 23 part. 418)**
- **Piena ed intera proprietà superficaria (foglio 23 part. 421)**

Ubicato nel Comune di Venosa, area P.I.P. – *Via Edmondo Sanjust di Teulada.*

- **Il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Venosa, in ditta a:**
 - **“Società Fallita (piena proprietà)”, al foglio 23:**
 - Part. 418 – Piano T. - Cat. D/8 – Rendita € 5.408,72
 - **“Società Fallita (proprietà superficaria)”, al foglio 23:**
 - Part. 421 Sub 2 – Piano T. - Cat. C/2 – mq. 70 - Rendita € 101,23
 - Part. 421 Sub 3 – Piano S1-1-2. - Cat. A/2 – vani 10 - Rendita € 671,39
 - Part. 421 Sub 5 – Piano T. - Cat. C/2 – mq. 8 - Rendita € 14,05
 - Part. 421 Sub 6 – Piano T. - Cat. C/2 – mq. 213 - Rendita € 198,01
 - Part. 421 Sub 4 – Piano T. – Bene comune non censibile
- **Il tutto nel pieno possesso degli organi fallimentari.**
- **Lo stato dei luoghi è conforme alle autorizzazioni rilasciate per la loro realizzazione.**
- **Il tutto confina con:**
 - ✓ **Foglio 23 Particelle 400 – 302 – 364 – 399 – 450 – 449 – 489 salvo altri.**

Prezzo Base beni immobili € 670.162,00

Prezzo Base beni mobili € 13.500,00

Valore totale del Lotto € 683.662,00



LOTTO 2

- Piena ed intera proprietà ubicata nel Comune di Venosa, *Via Accademia Rinascenti, 23.*
- Il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Venosa, in ditta a:
 - “*Società Fallita (piena proprietà)*”, al foglio 48:
 - Part. 760 Sub 4 – Piano T. - Cat. C/6 – Rendita € 25.31
 - Part. 760 Sub 14 – int. 5 - Piano 3 - 5 - Cat. A/2 – vani 7 - Rendita € 469,98
- Il tutto nel pieno possesso degli organi fallimentari.
- *Lo stato dei luoghi è conforme alle Concessioni Edilizie – Varianti e Permesso a Costruire rilasciate per la loro realizzazione, fatta eccezione per il locale soffitta per la diversa distribuzione interna e l’indirizzo di utilizzo (abitazione).*
- Il tutto confina con:
 - Abitazione – cortile condominiale per due lati, tromba scale, Sub 15, salvo altri
 - Garage – Sub 15 Sub 3 salvo altri
 - Soffitta – Sub 15 Sub 3 salvo altri

Prezzo Base € 141.550,00

LOTTO 3

- Piena ed intera proprietà ubicata nel Comune di Venosa, tra Via Dei Maestri Artigiani, 8 e Via Siniscalchi.
- Il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Venosa, in ditta a:
 - “*Società Fallita (piena proprietà)*”, al foglio 47:
 - Part. 1523 Sub 2 – Piano T – 1 - Cat. C/1 – mq. 77 - Rendita € 747,62
 - Part. 1523 Sub 3 – Piano T. - Cat. C/2 – mq. 412 - Rendita € 510,67



- Il tutto nel pieno possesso degli organi fallimentari.
- *Lo stato dei luoghi è conforme alle Concessioni Edilizie – Varianti e Permesso a Costruire rilasciate per la sua realizzazione.*
- Il tutto confina con Via pubblica per due lati – Sub 1522 – sub 1722 – salvo altri.

Prezzo Base beni immobili € 295.210,00

Prezzo Base beni mobili € 8.500,00

Valore totale del Lotto € 303.710,00

LOTTO 4

- Piena ed intera proprietà ubicata nel Comune di Venosa, alla Via Generale Pennella.
- Il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Venosa, in ditta a:
 - *“Società Fallita (piena proprietà)”*, al foglio 48:
 - Part. 292 Sub 8 – Piano T – 1 - Cat. C/2 – mq. 29 - Rendita € 70,39
 - Part. 292 Sub 7 – Piano T – 1 – 2 - Cat. A/2 – vani 8,5 - Rendita € 570,68
- Il tutto nel pieno possesso degli organi fallimentari.
- *Lo stato dei luoghi è conforme alle Concessioni Edilizie – Varianti e Permesso a Costruire rilasciate per la sua realizzazione.*
- Il tutto confina con Via pubblica particella 108 – particella 295 -salvo altri.

Prezzo Base € 98.475,00



CANONE DI FITTO

In riferimento a quale potrebbe essere il giusto canone di fitto che potrebbero essere fittati gli immobili in oggetto, bisogna tener conto delle seguenti condizioni:

- *Stato d'uso e manutenzione della struttura (vetustà);*
- *in loco non esiste un vero e proprio mercato di locazione per immobili con destinazione simile a quello in oggetto;*
- *Crisi finanziaria in cui versa il nostro paese e non soltanto il nostro;*
- *Ubicazione;*

per cui la valutazione richiesta, principalmente sarà eseguita sulla base dell'esperienza professionale e conoscenza del mercato immobiliare locale in generale, esperienza maturata nell'arco dell'esercizio professionale, che ormai svolge da oltre un trentennio. Tenendo in considerazione quanto innanzi, nonché dagli accertamenti svolti presso gli Uffici comunali e non (tecnici locali), della zona, si può affermare che un [giusto canone di locazione mensile per il:](#)

LOTTO 1:

- *Opificio/capannone e relative unità immobiliari pertinenziale per "deposito e selezione sementi" ubicato nell'area P.I.P. alla Via Edmondo Sanjust di Teulada, esso è occupato dalla società " [REDACTED] " con contratto registrato a Melfi [REDACTED] individuato catastalmente Fg. 23 Part. 418/1 – 421/2 – 5 – 6) è pari ad Euro 1150/mensili, tale importo non riguarda soltanto i beni immobili ma è comprensivo anche dei beni mobili/strumentali di proprietà della [REDACTED]*
- *Abitazione ubicata nell'area P.I.P. alla Via Edmondo Sanjust di Teulada, esso è occupato [REDACTED] con contratto di comodato gratuito registrato a Venosa il 28 giugno 2011 – [REDACTED] catastalmente Fg. 23 Part. 421 Sub 3 ex 1) è pari ad Euro 350/mensili.*

LOTTO 2:

- *Abitazione con annessa soffitta e garage - ubicata alla Via Accademia dei Rinascanti, 23 (catastale) – 32 (stato di fatto) è occupata dalla [REDACTED] g. a Venosa il 29/11/2006 al n. [REDACTED] Vol. [REDACTED] pari ad Euro 500/mensili.*

LOTTO 3:

- *Capannone adibito ad attività commerciale/deposito con annessi uffici ubicato alla Via Dei Maestri Artigiani, è occupato dalla società [REDACTED] in contratto di affitto di "Ramo di Azienda" – redatto il 06*



giugno 2018 - Reg. a Potenza il 18 giug. [REDACTED]

– Racc. n. 25421- (individuato catastalmente fg. 47 Part. 1523 sub 2 – 3) è pari ad Euro 1500/mensili, tale importo non riguarda soltanto i beni immobili ma è comprensivo anche dei beni mobili/strumentali di proprietà della “ [REDACTED] [REDACTED]

LOTTO 4:

- *Abitazione con annesso deposito e relative pertinenze ubicata alla Via Generale Pennella, 5 - 6 (catastale) 14 (stato di fatto) è pari ad Euro 300/mensili.*

CTU

Geom. Vito Rocco MOLINARI



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0206964 del 24/12/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venosa

Zona P. I. P.

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 418

Subalterno: 1

Compilata da:

Lacolla Donato Michele

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Potenza

N. 610

Scheda n. 1

Scala 1:500

LEGENDA

A-PIAZZALE

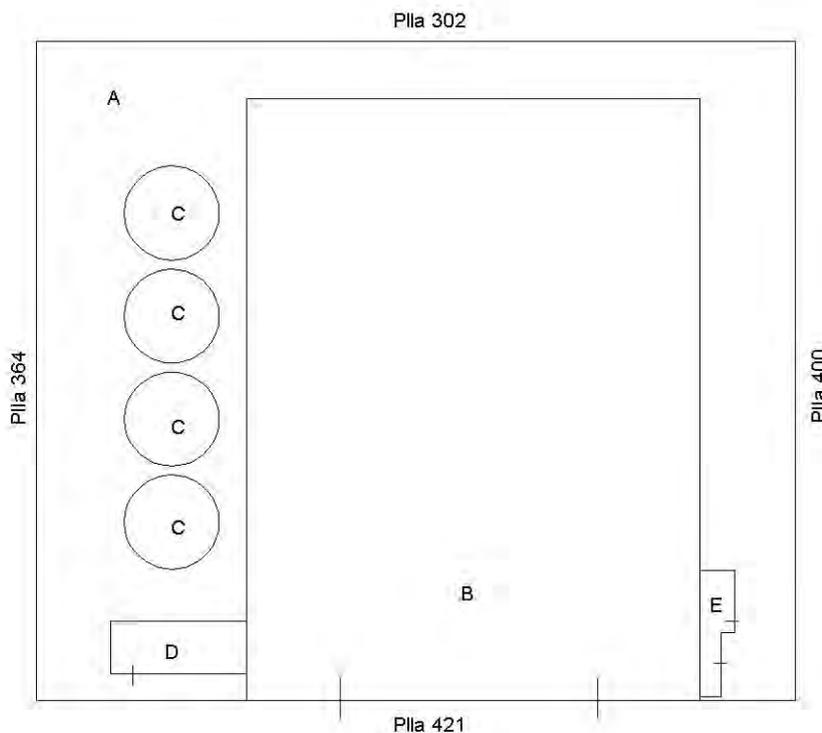
B-CAPANNONE

C-SILOS IN FERRO

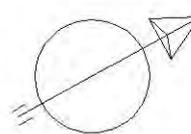
D-CASOTTO QUADRO ELETT.

E-LOCALE DEPOSITO

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2023 - Comune di VENOSA(L738) - < Foglio 23 - Particella 418 - Subalterno 1 >
VIA EDMONDO SANJUST DI TEULADA n. SN Piano T



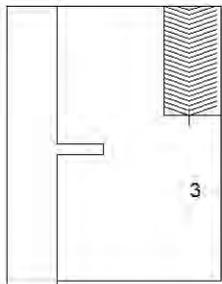
Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

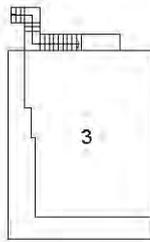
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Lacolla Donato Michele	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Potenza	N. 610

Comune di Venosa	Protocollo n. PZ0173636 del 19/11/2013
Sezione: Foglio: 23 Particella: 421	Tipo Mappale n. 135325 del 10/09/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	

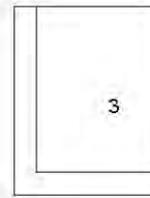
PIANO S.1



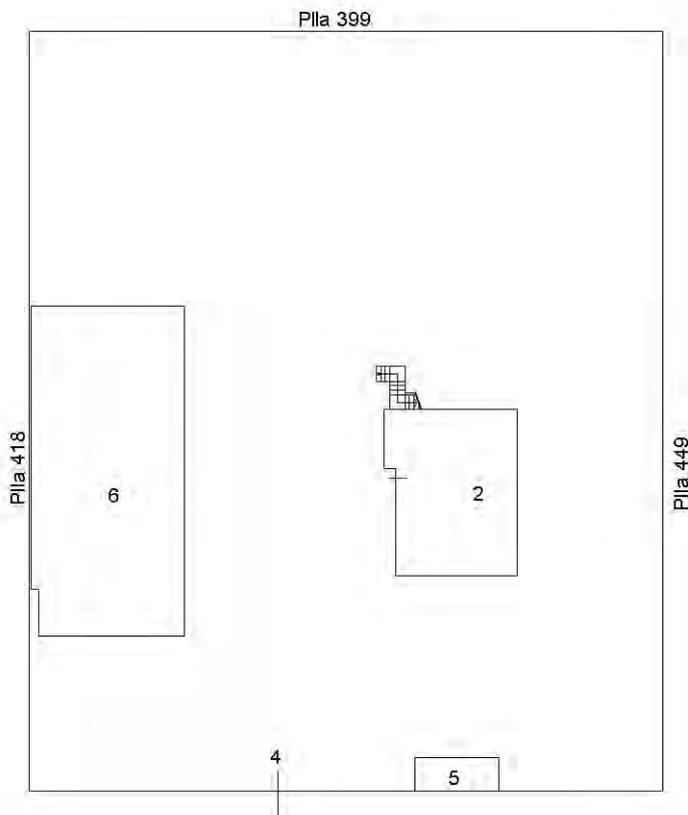
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERRA



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2023 - Comune di VENOSA(L738) - < Foglio 23 Particella 421 >

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

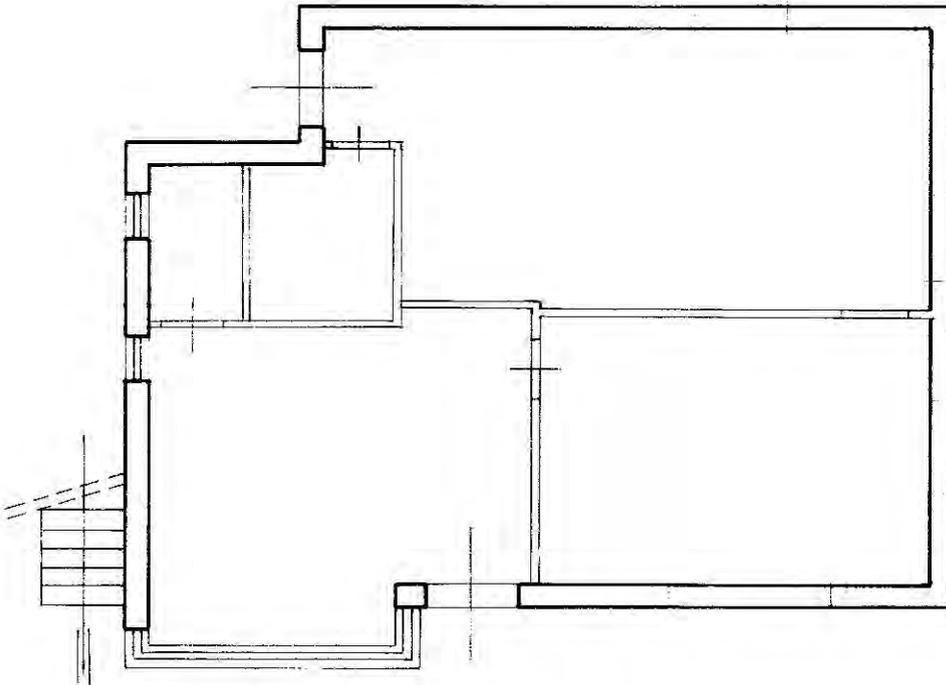
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
385

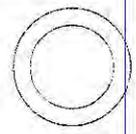
Planimetria di u.i.u. in Comune di VENOSA via zona PIP civ.



Plano zona



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/100

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

ipam 01
Catasto de Fogliari - Situazione al 08/06/2023 - Comune di VENOSA(L738) - < Foglio 23 - Particella 421 - Subalterno 2 >
VIA ROMA n. 97 Piano T

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal geom. G. Chianca Guy
(titolo, cognome & nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Prot - 4443

Ultima planimetria catastale

Iscritto all'albo de geom. Chianca Guy

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0173632 del 19/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venosa

Zona P. I. P.

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 23
 Particella: 421
 Subalterno: 3

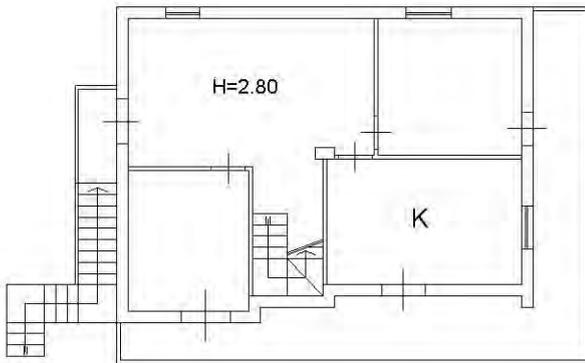
Compilata da:
 Lacolla Donato Michele
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri

Prov. Potenza

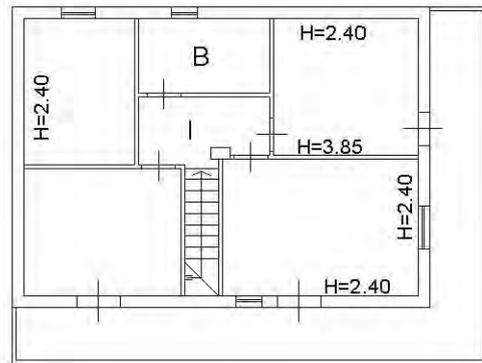
N. 610

Scheda n. 1 Scala 1:200

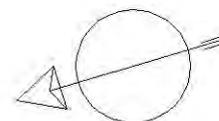
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO S.S.1



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0173636 del 19/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venosa

Zona P. I. P.

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 421

Subalterno: 5

Compilata da:

Lacolla Donato Michele

Iscritto all'albo:

Ingegneri

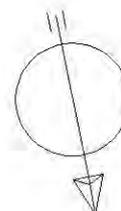
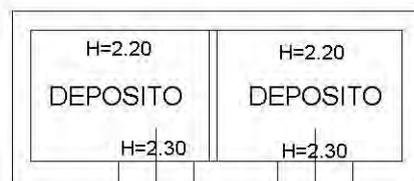
Prov. Potenza

N. 610

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 08/06/2023 - n. T11535 - Richiedente: MLNVRC60M17A131E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0173636 del 19/11/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venosa

Zona P. I. P.

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 421

Subalterno: 6

Compilata da:

Lacolla Donato Michele

Iscritto all'albo:

Ingegneri

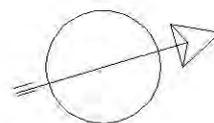
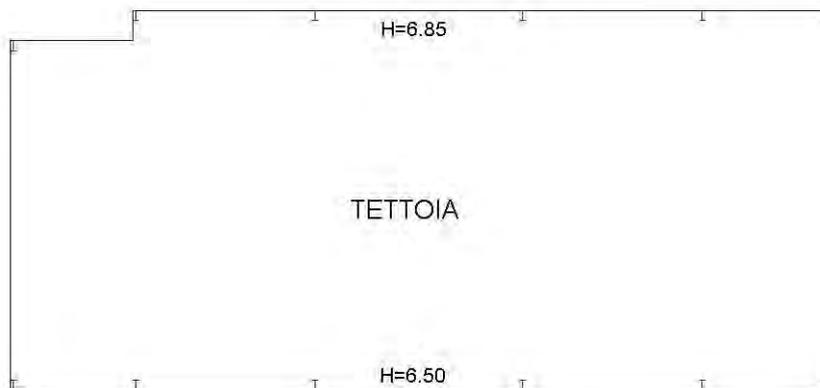
Prov. Potenza

N. 610

Scheda n. 1

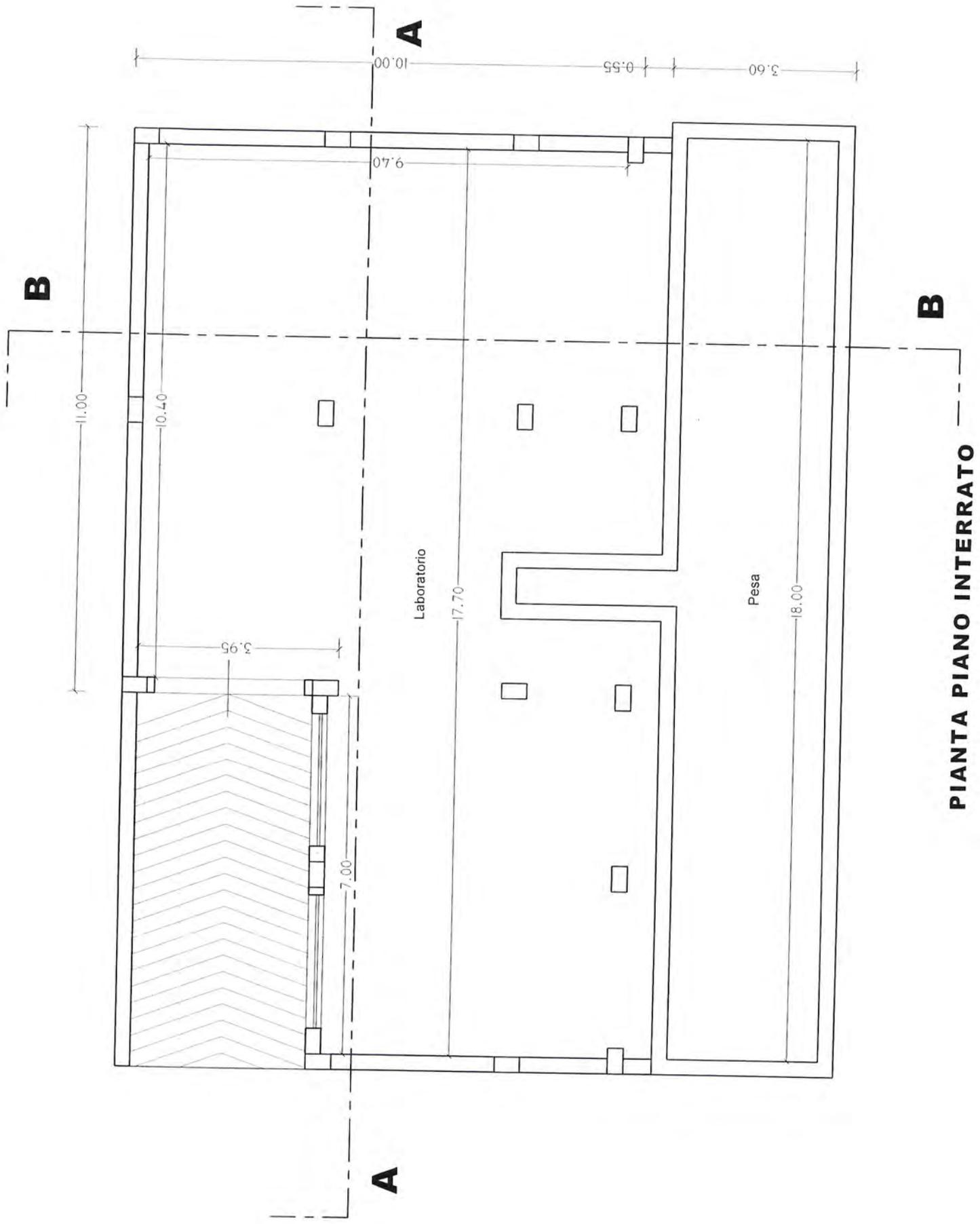
Scala 1:200

PIANO TERRA

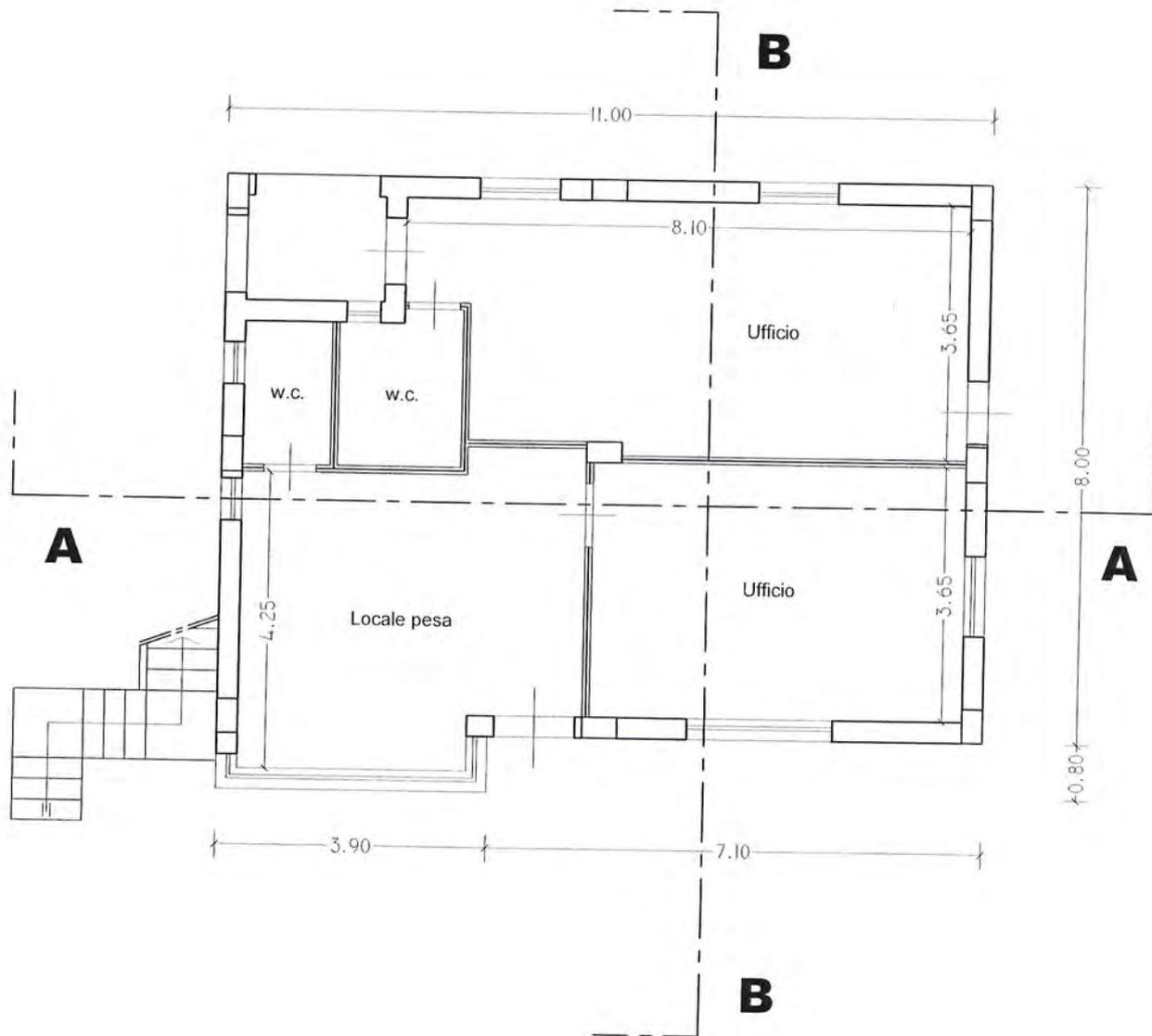


Ultima planimetria in atti

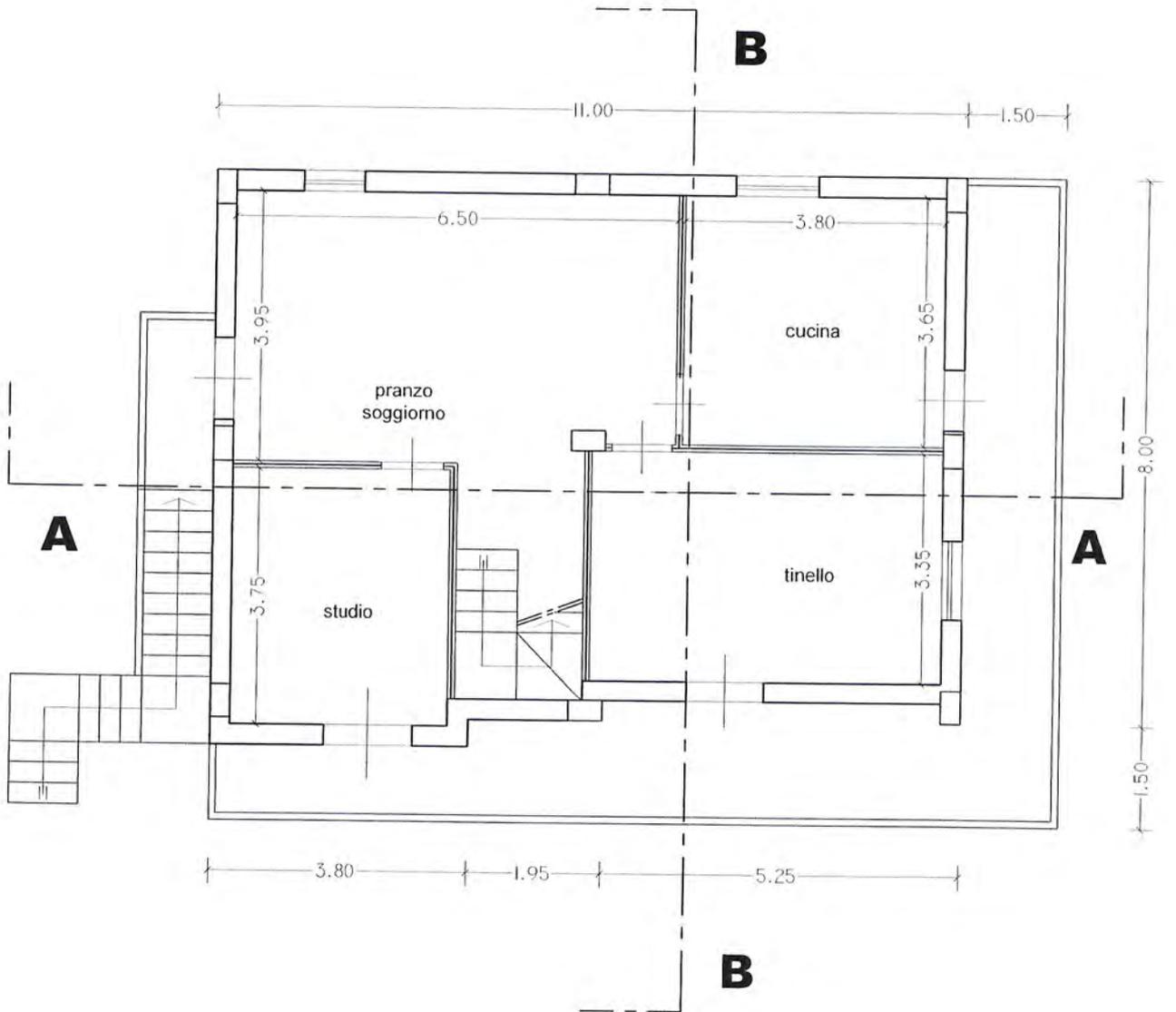
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2023 - Comune di VENOSA(L738) - < Foglio 23 - Particella 421 - Subalterno 6 >
VIA EDMONDO SANJUST DI TEULADA n. 3 Piano T



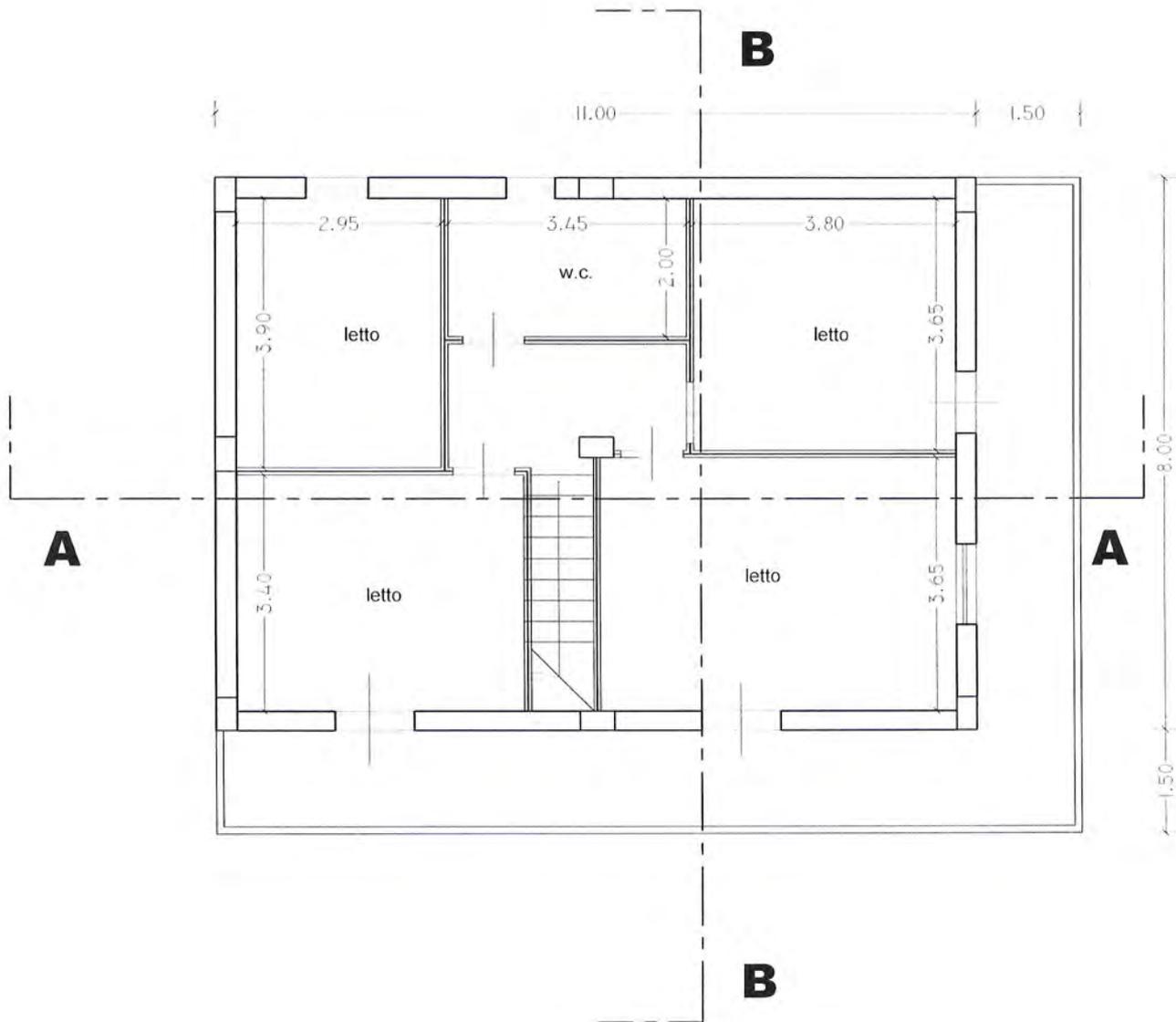
PIANTA PIANO INTERRATO



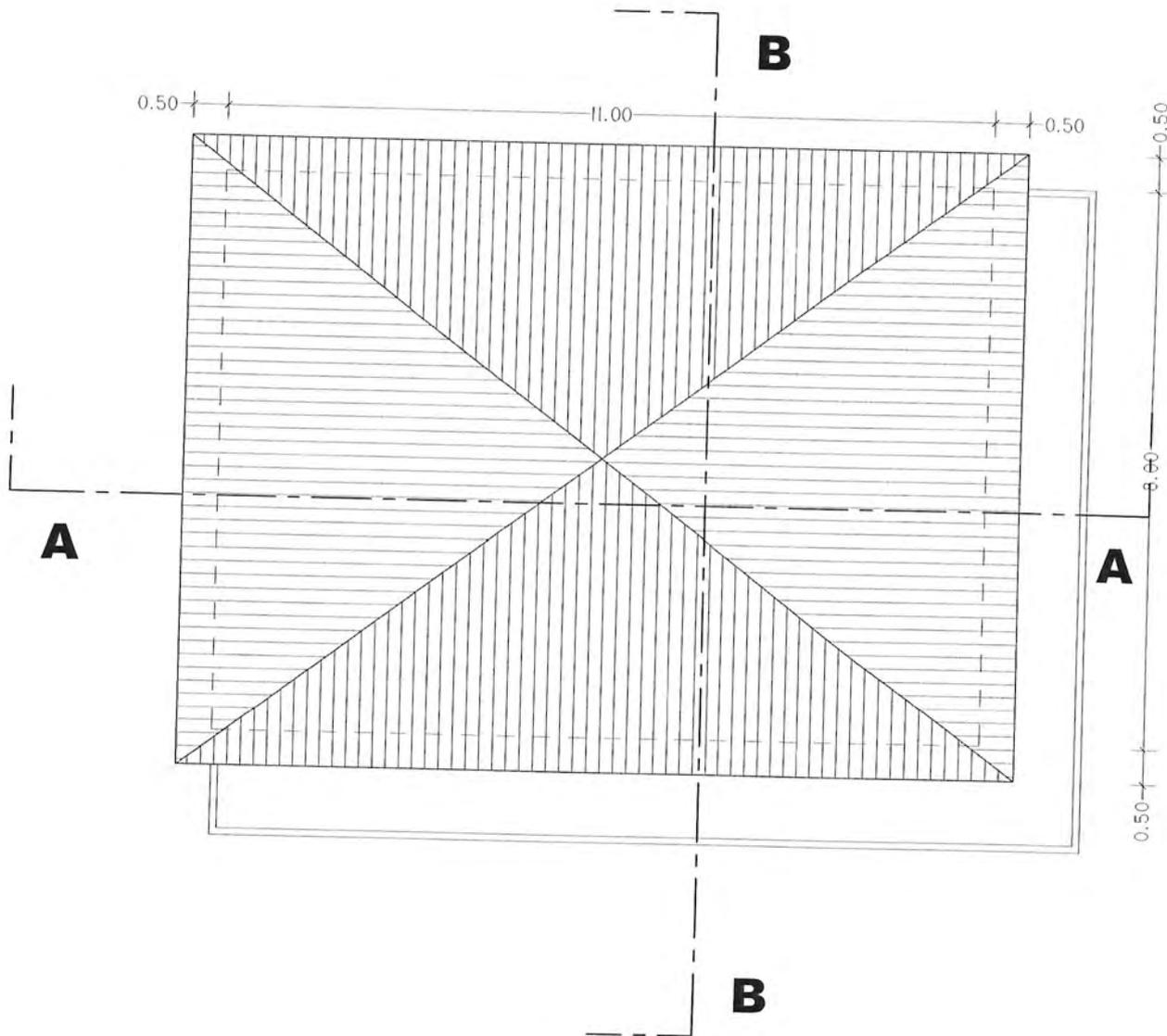
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



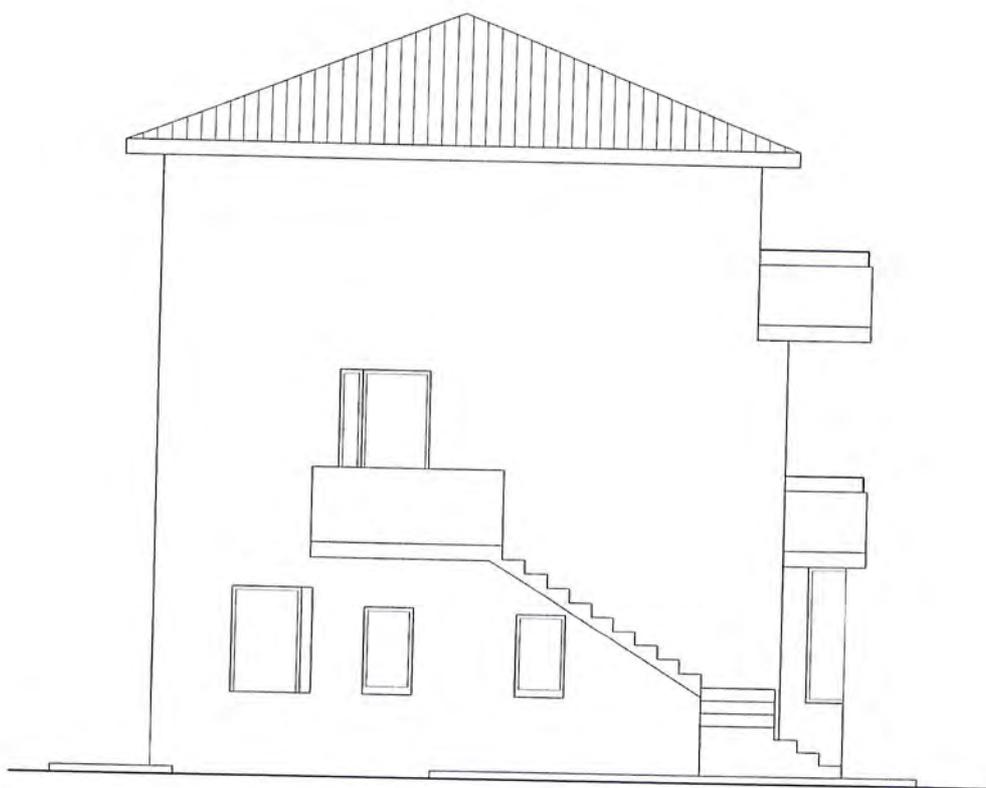
PIANTA PIANO SECONDO



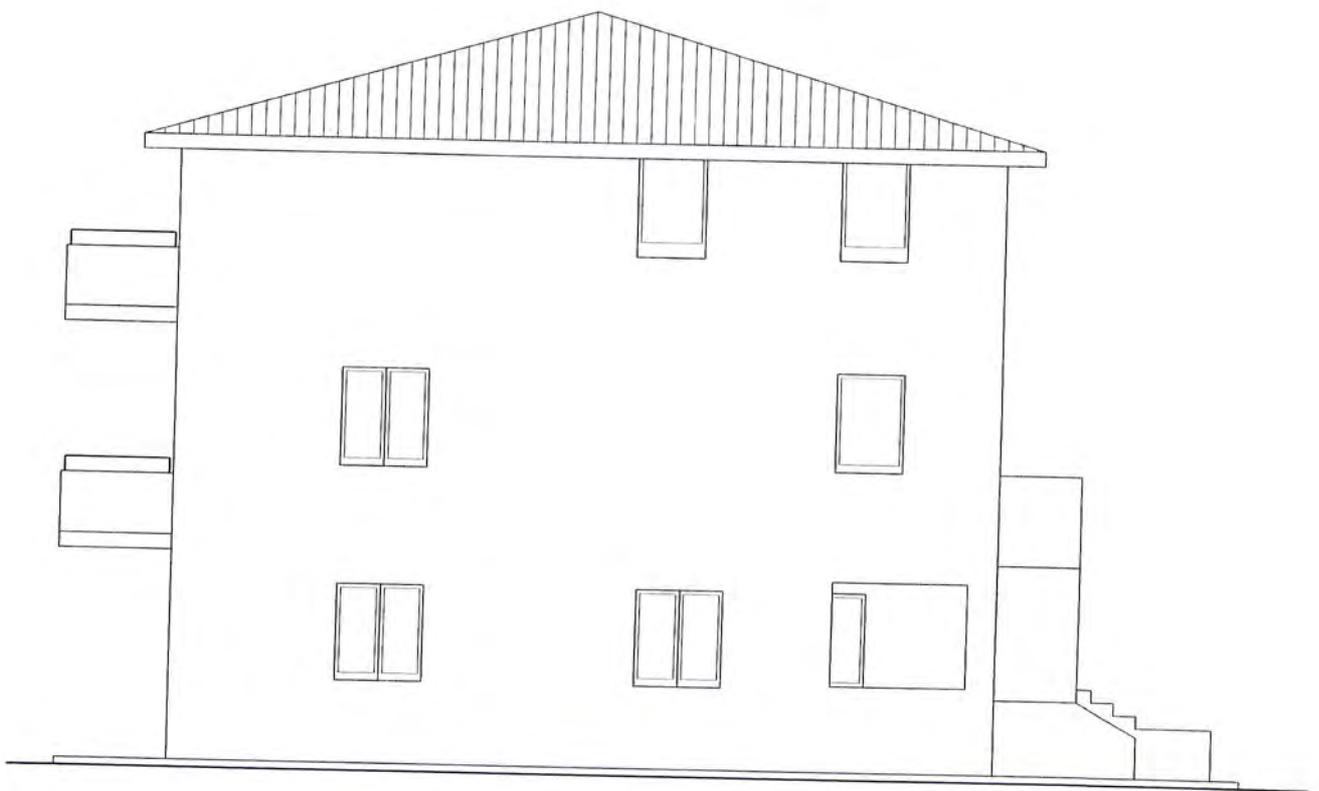
PIANTA PIANO COPERTURA



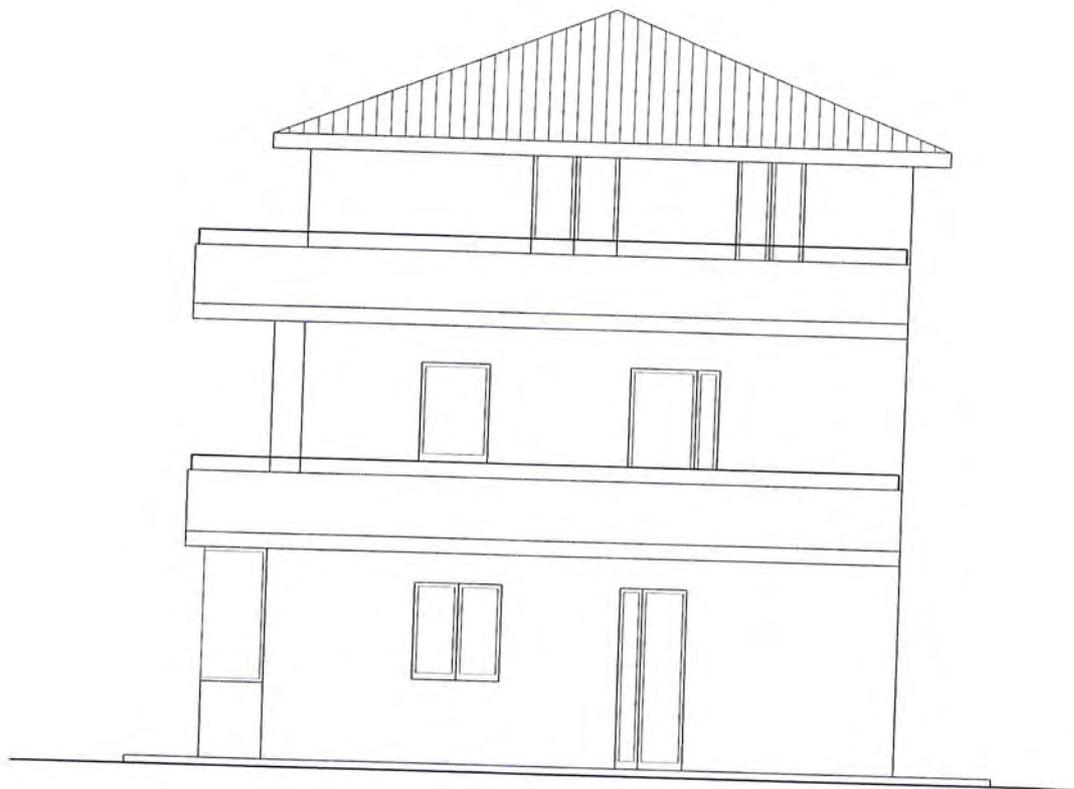
PROSPETTO FRONTALE



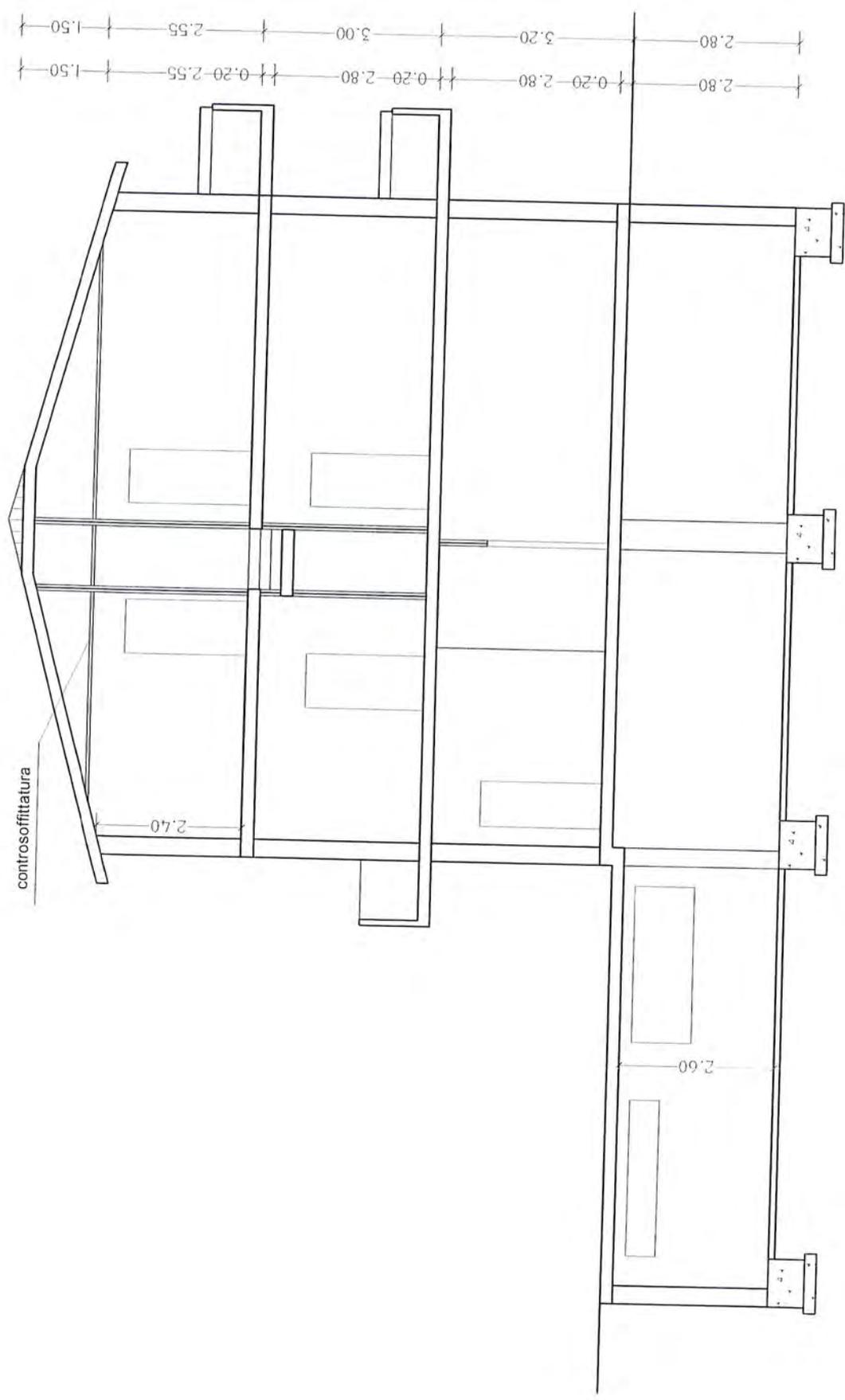
PROSPETTO LATERALE



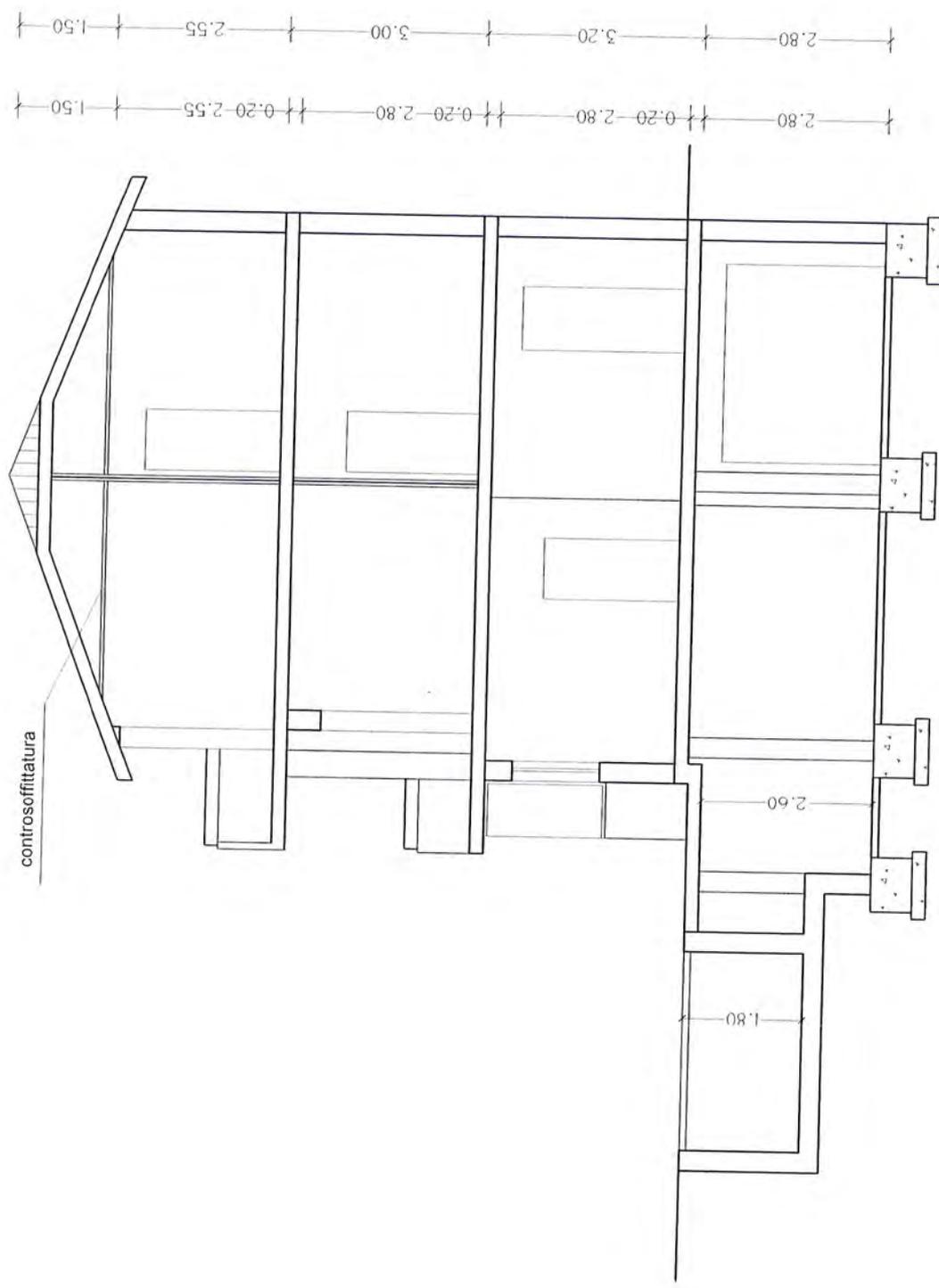
PROSPETTO FRONTALE



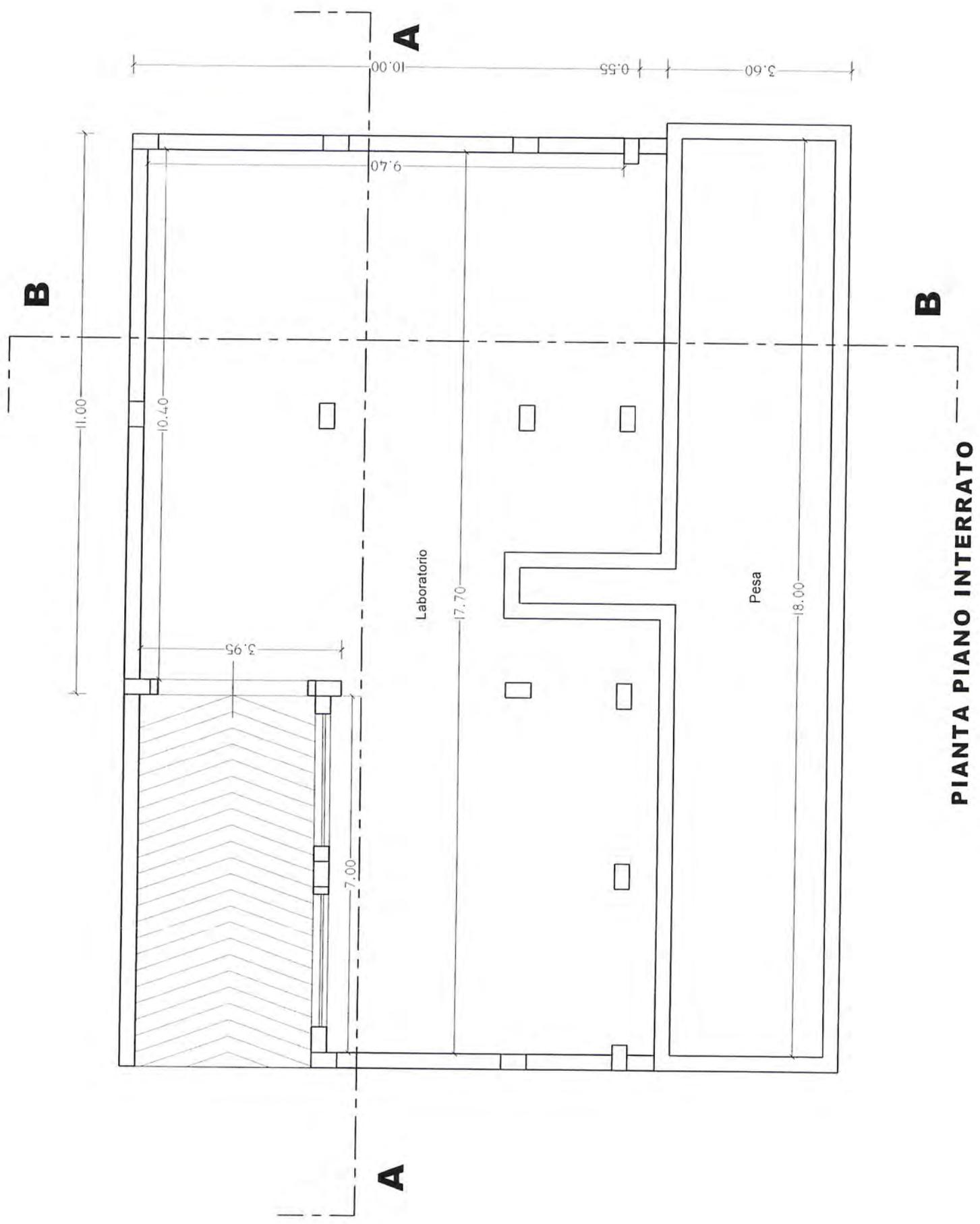
PROSPETTO LATERALE

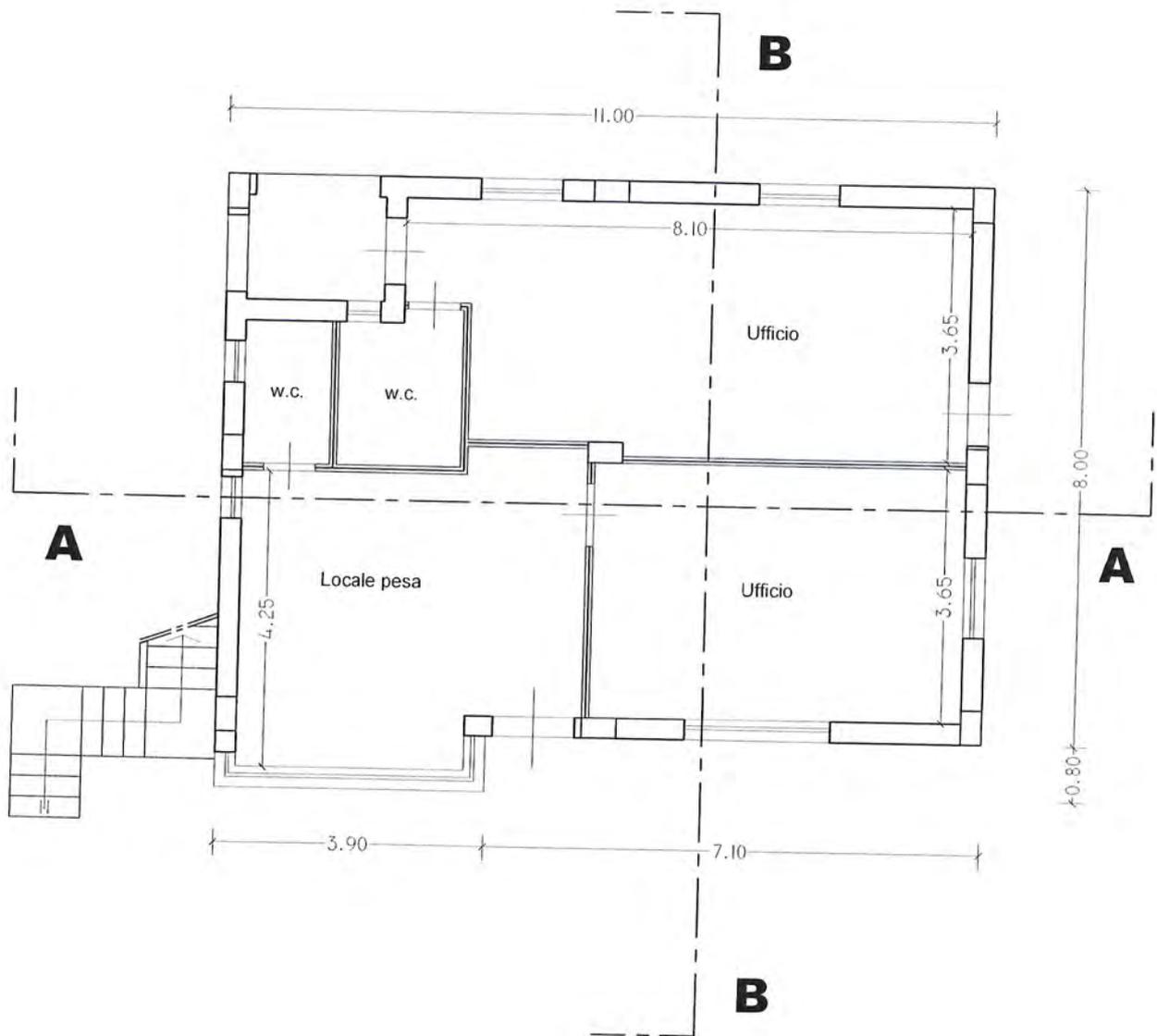


SEZIONE A - A

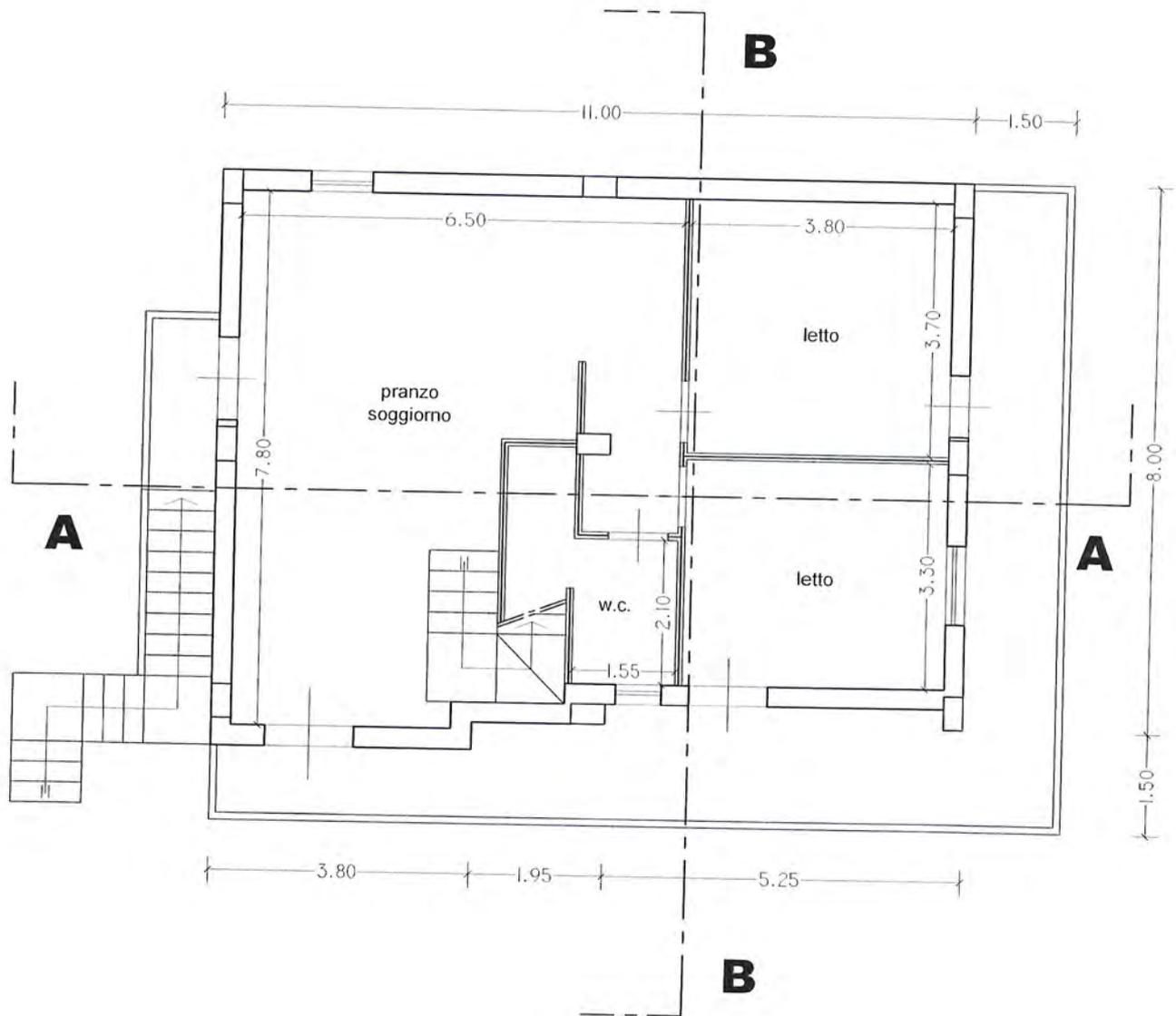


SEZIONE B - B

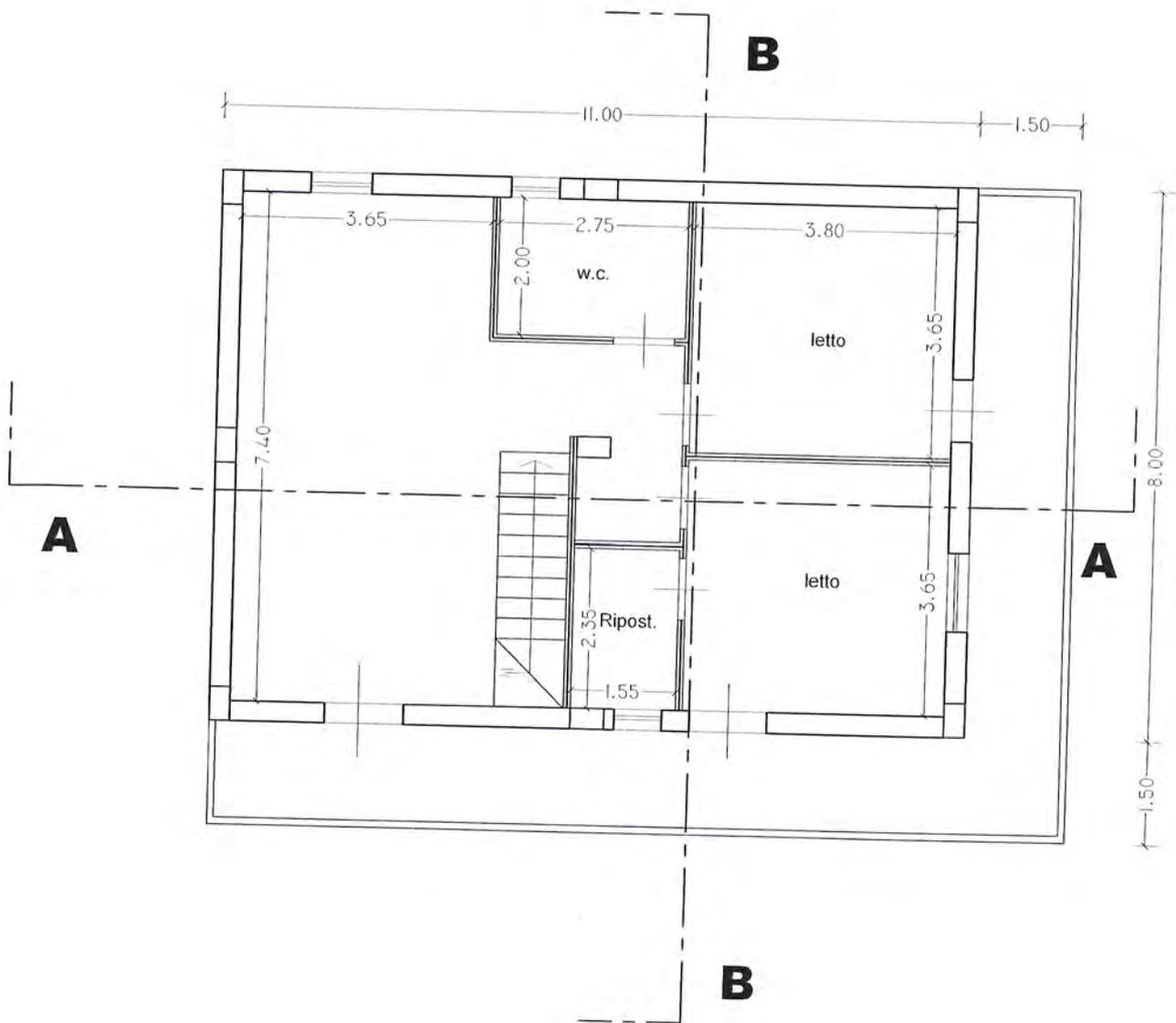




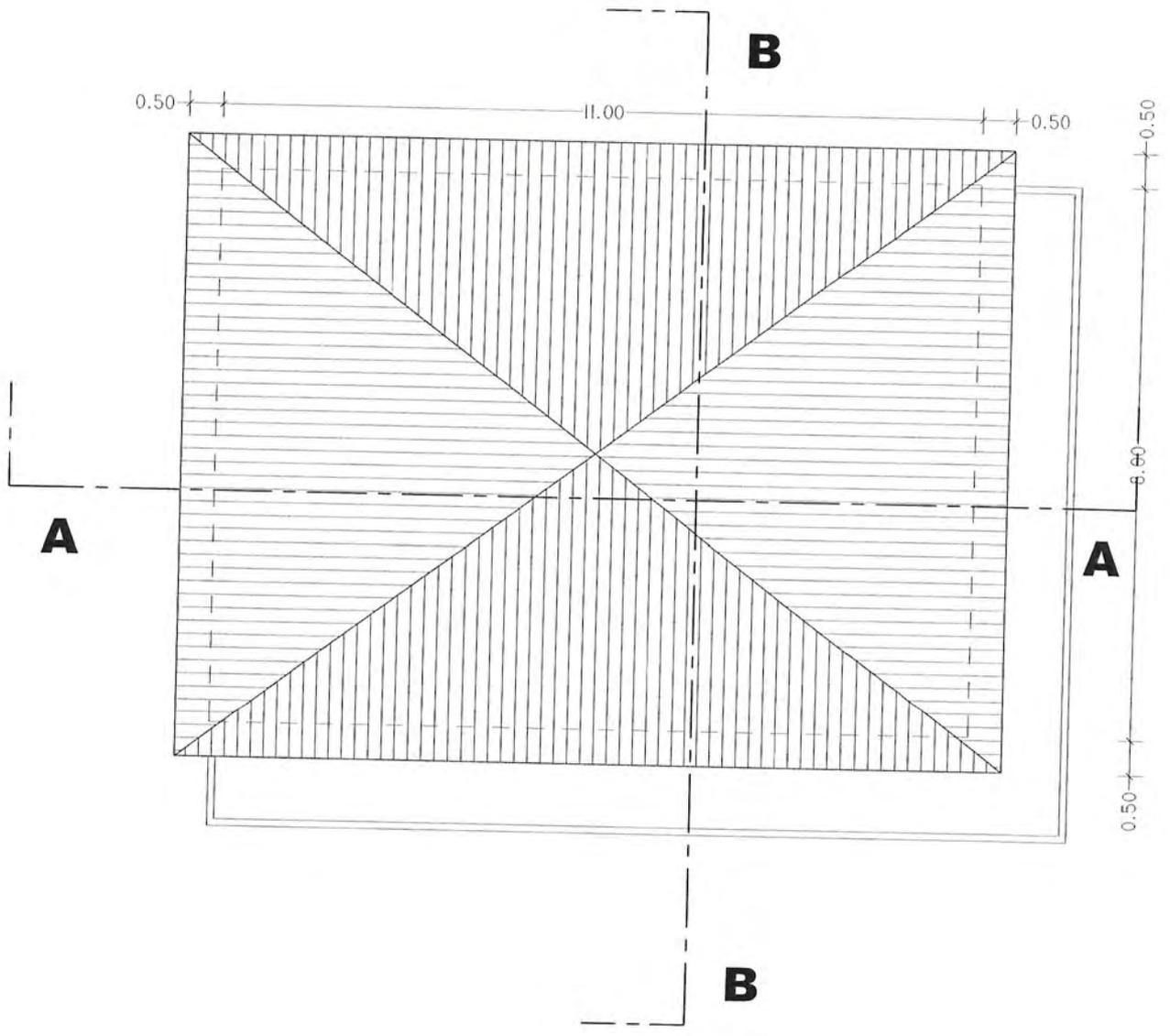
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



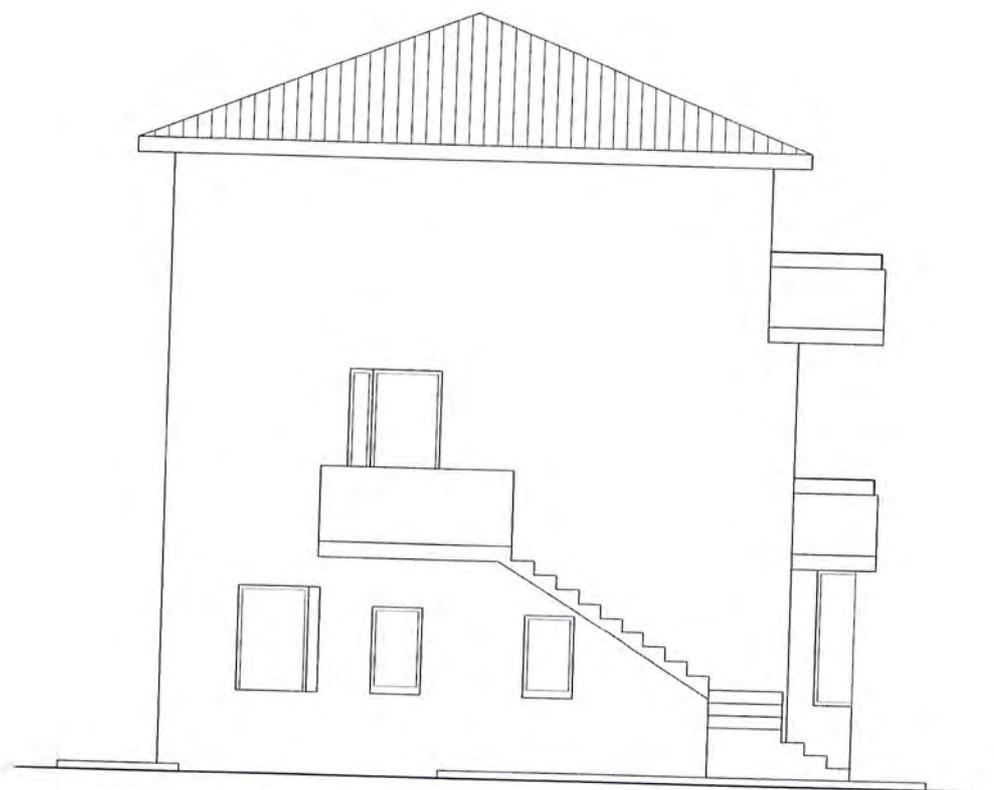
PIANTA PIANO SECONDO



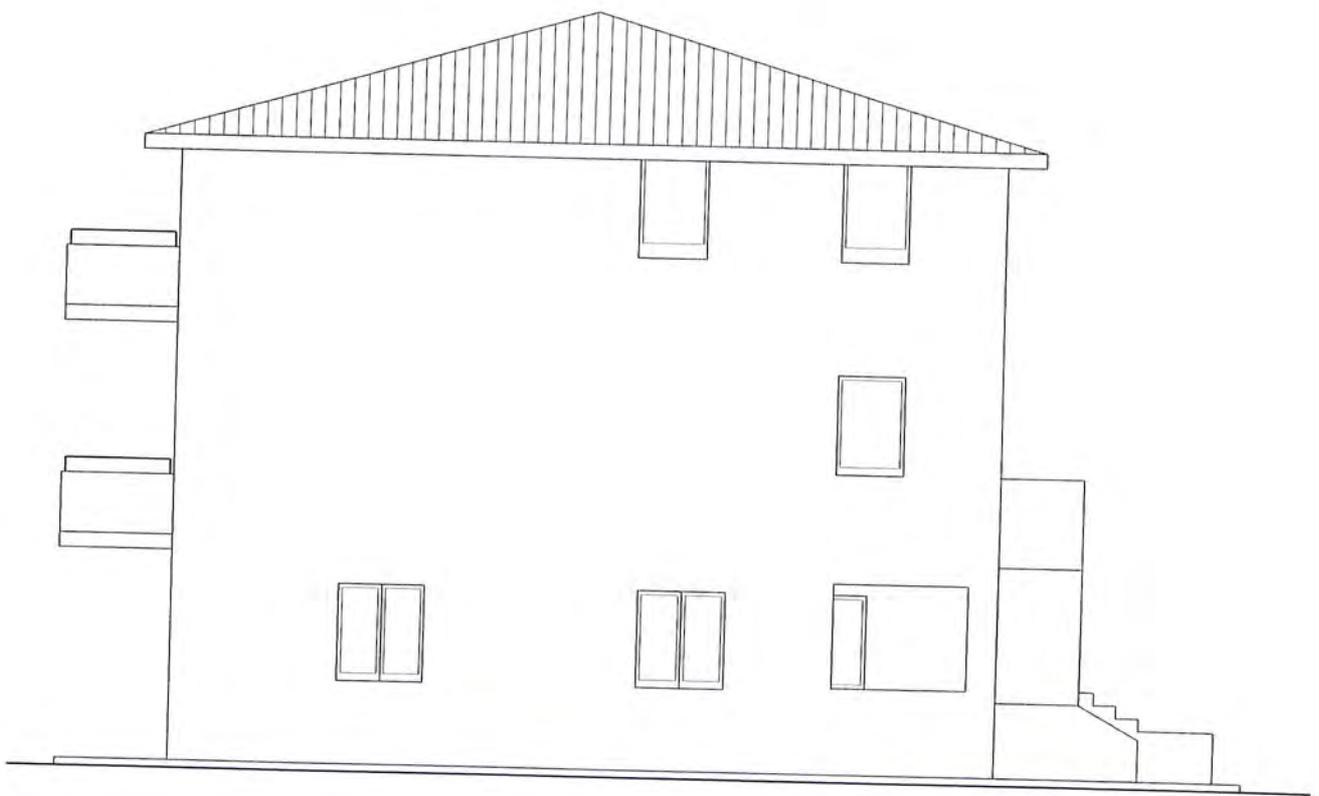
PIANTA PIANO COPERTURA



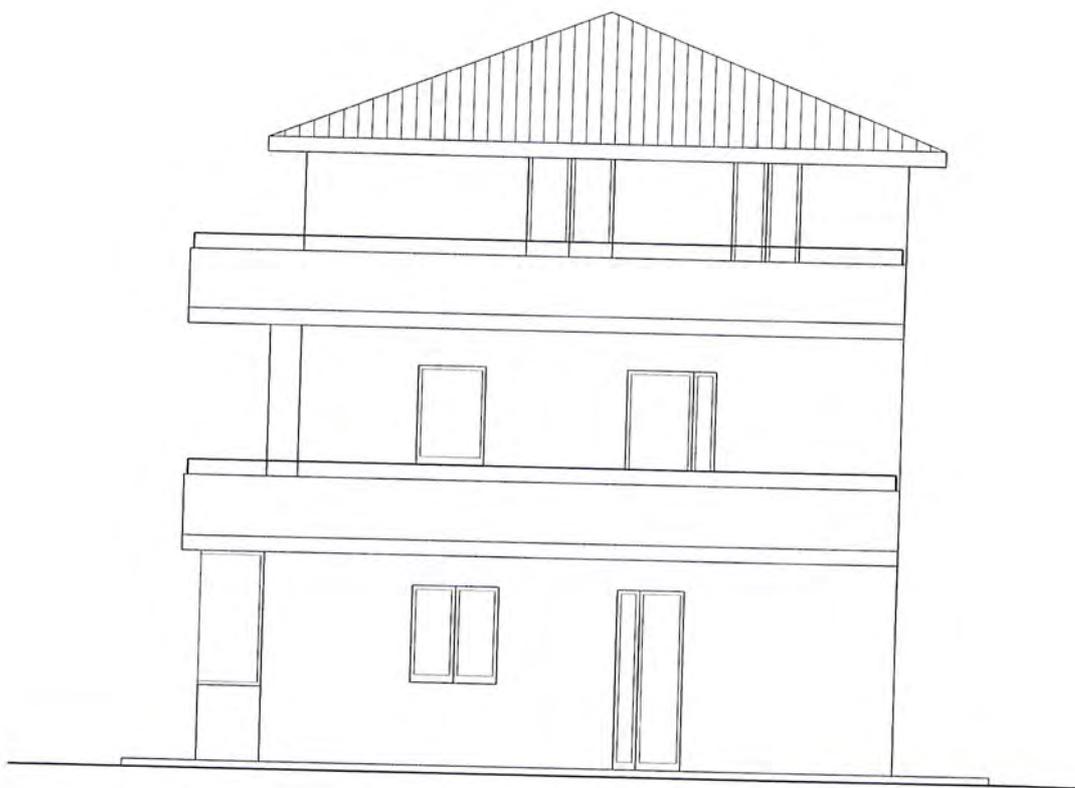
PROSPETTO FRONTALE



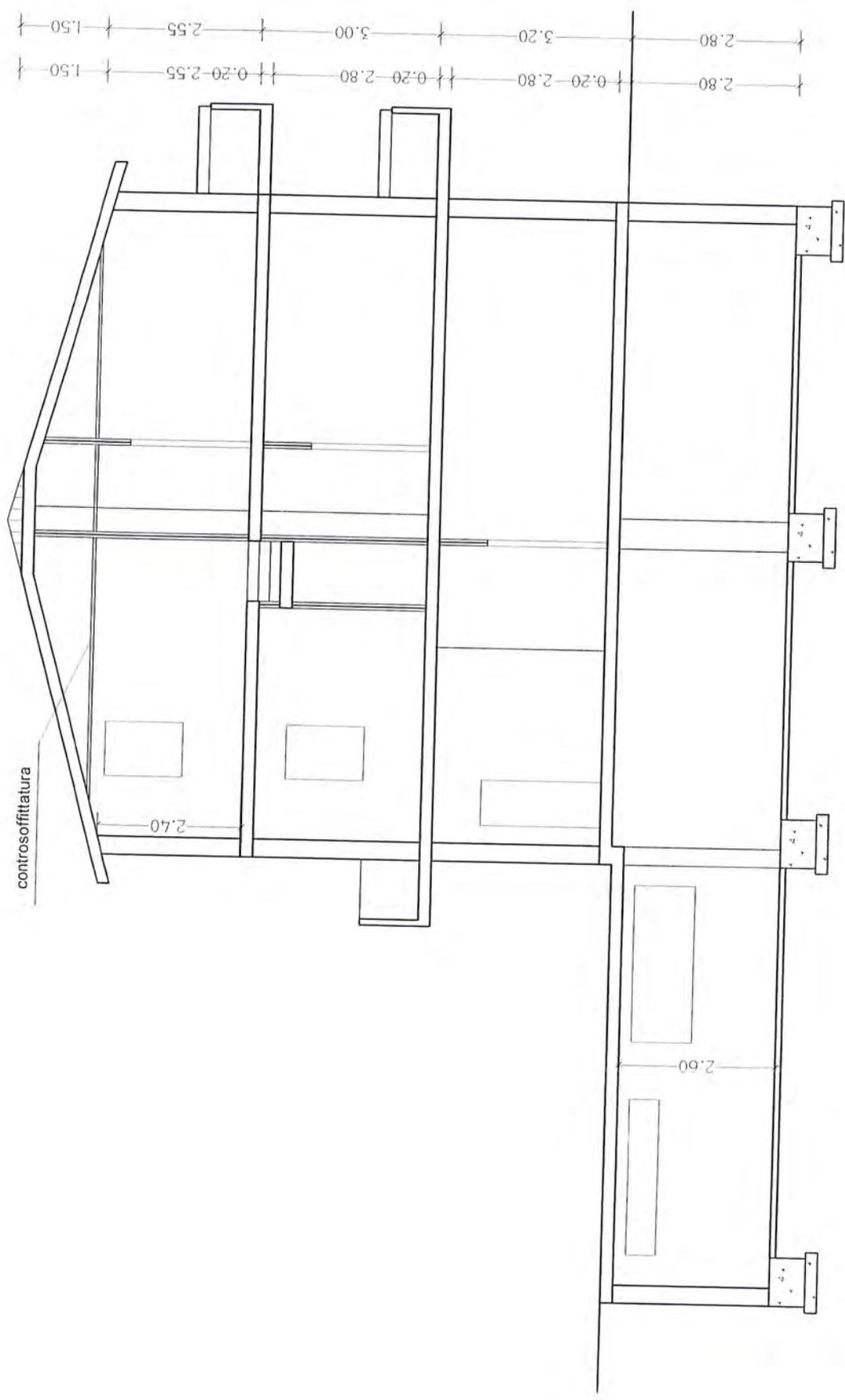
PROSPETTO LATERALE



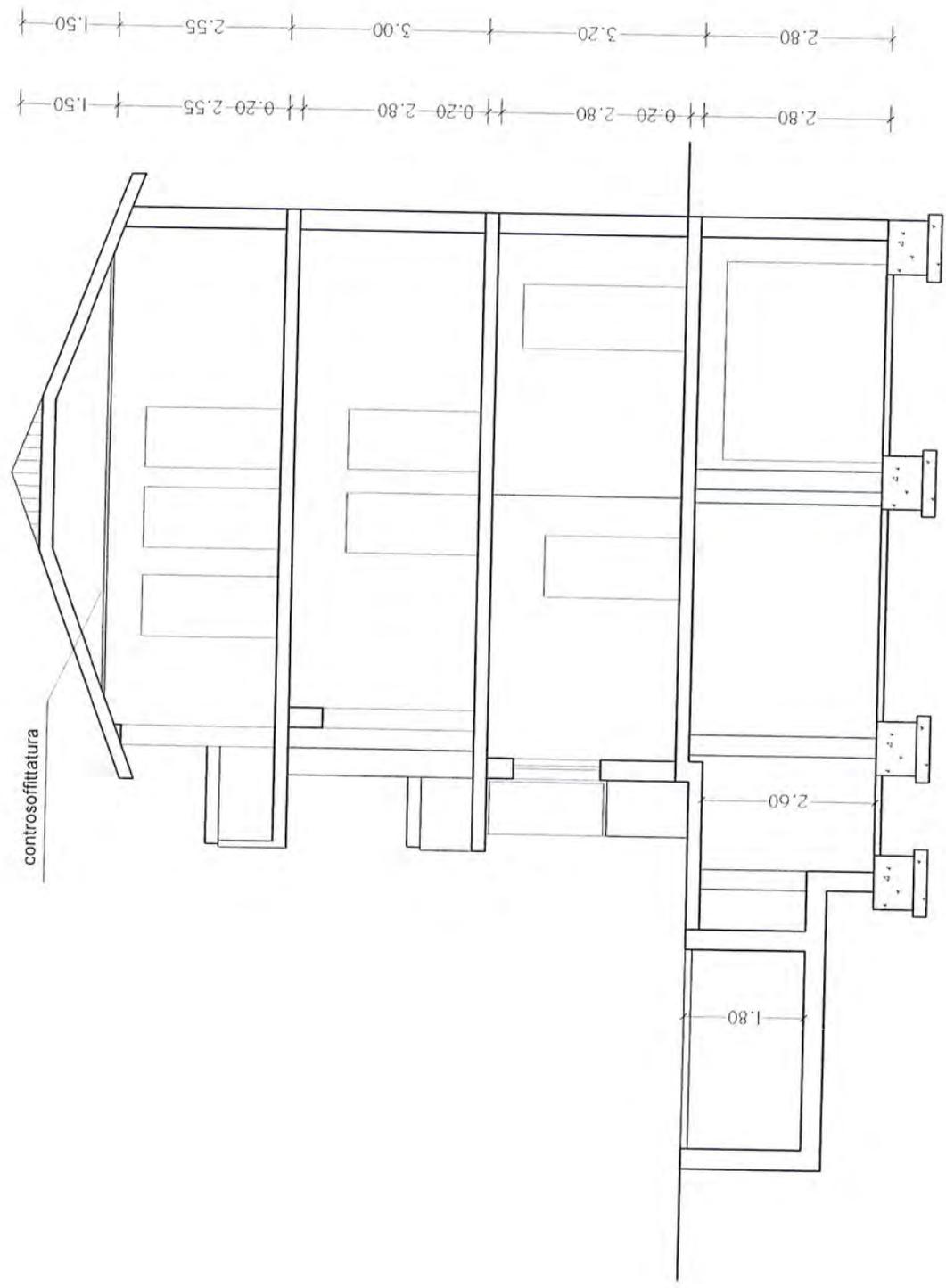
PROSPETTO FRONTALE



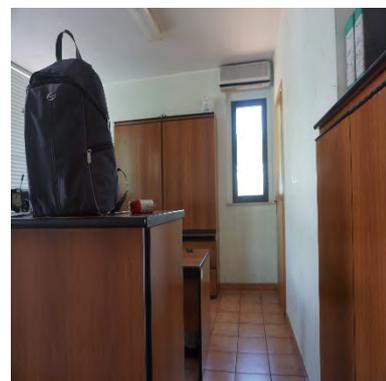
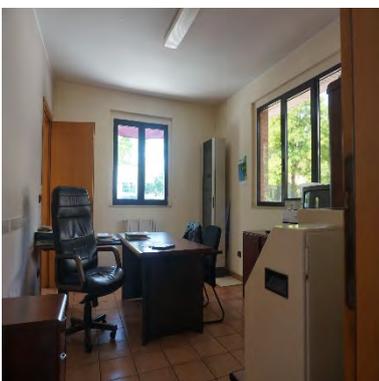
PROSPETTO LATERALE



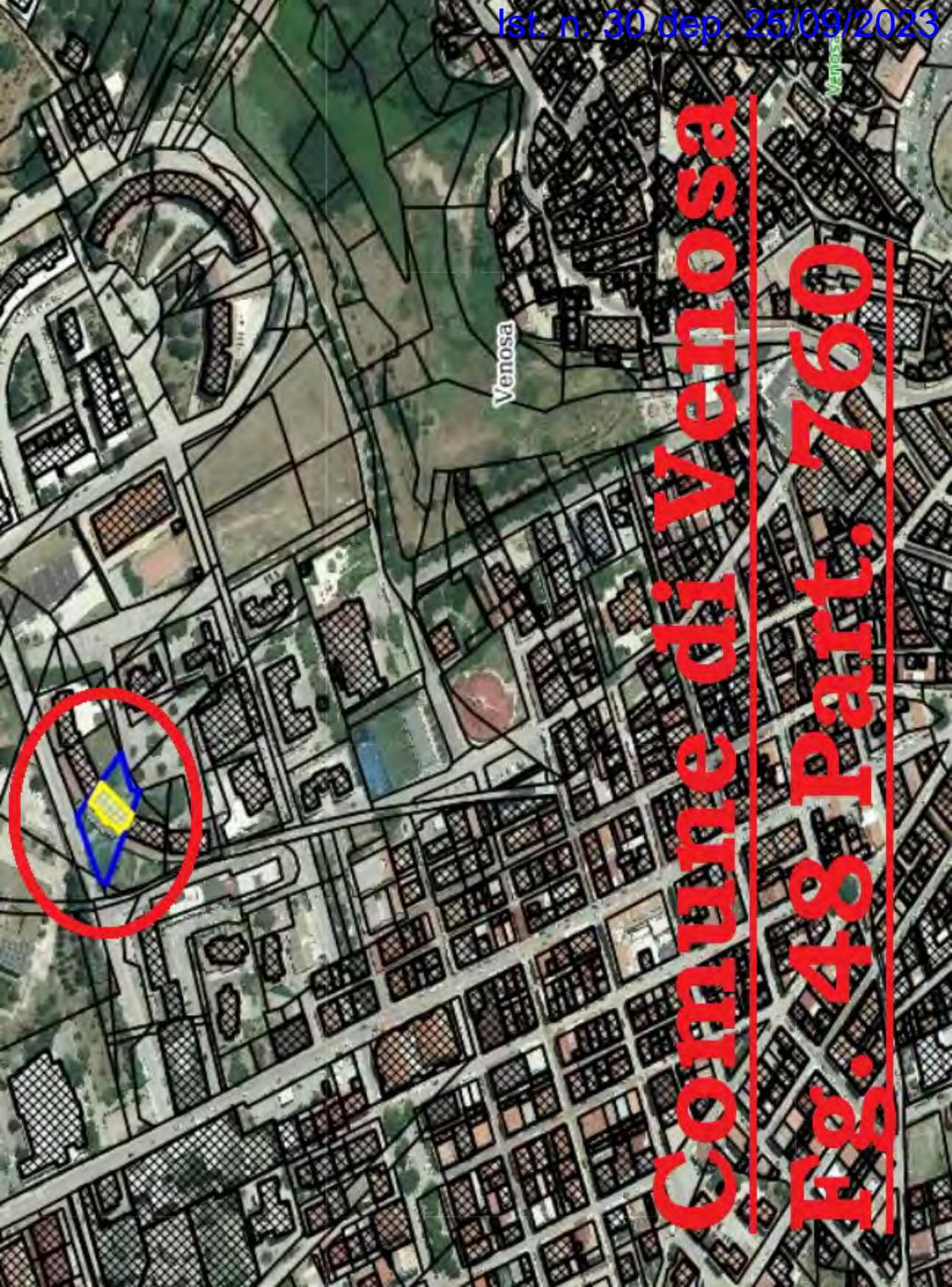
SEZIONE A - A



SEZIONE B - B







Venosa

Comune di Venosa Fig. 48 Part. 760

MOD. ARICI
F. 109/1000 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

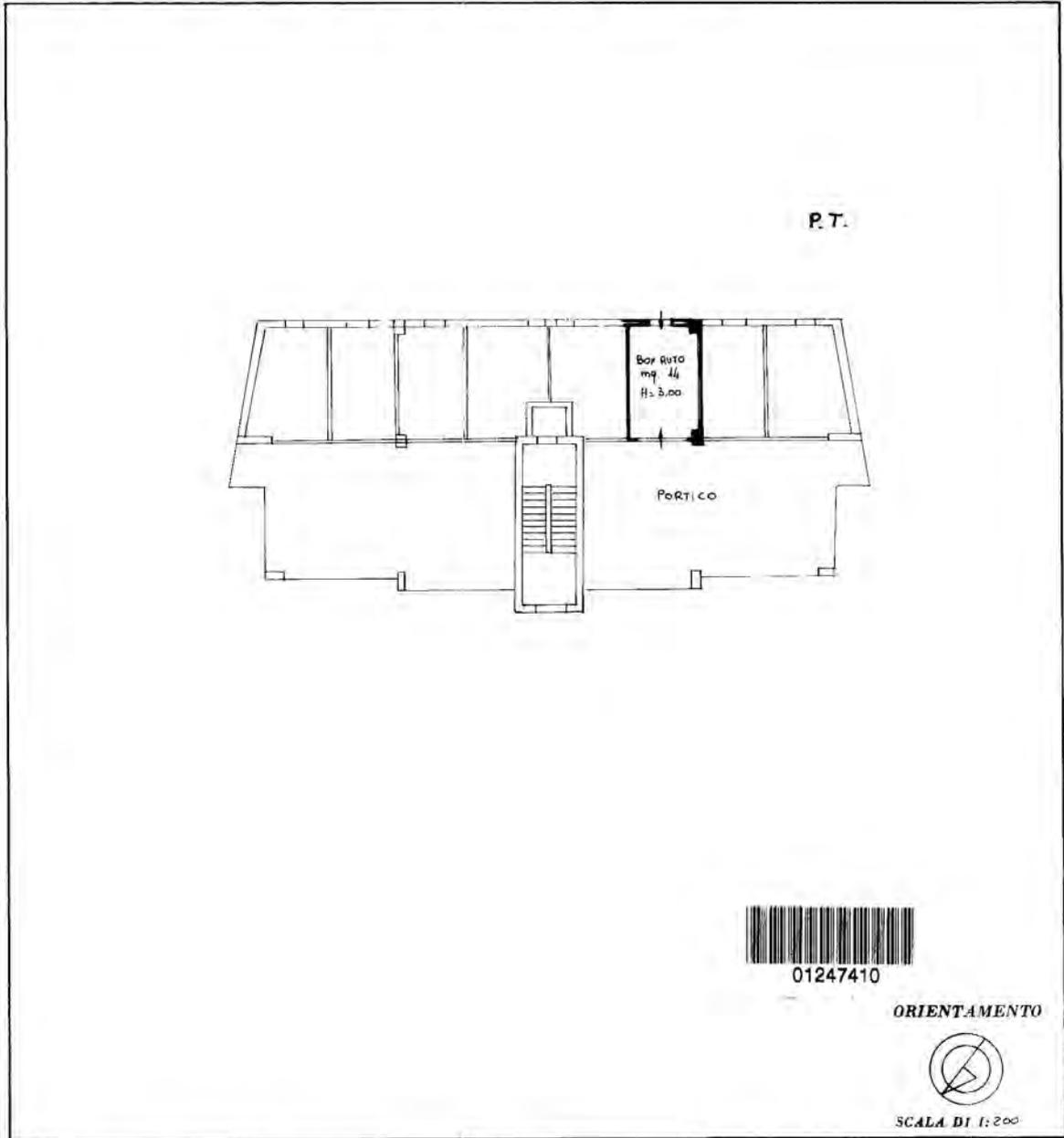
Lire
150

(N. DECRETO LEGGE 18 APRILE 1959, N. 662)

Planimetria

Ditta

Allegata



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

F. 48
p. 760/4

Compilata dal **GEOM.**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GAY GILBERTO

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **POTENZA**

DATA **16/12/1987**

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2023 - Comune di VENOSA (L738) - < Foglio 48 - Particella 760 - Subalterno 4 >
VIA ACCADEMIA DEI RINASCENTI n. 23 Piano T
10 metri

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. fig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

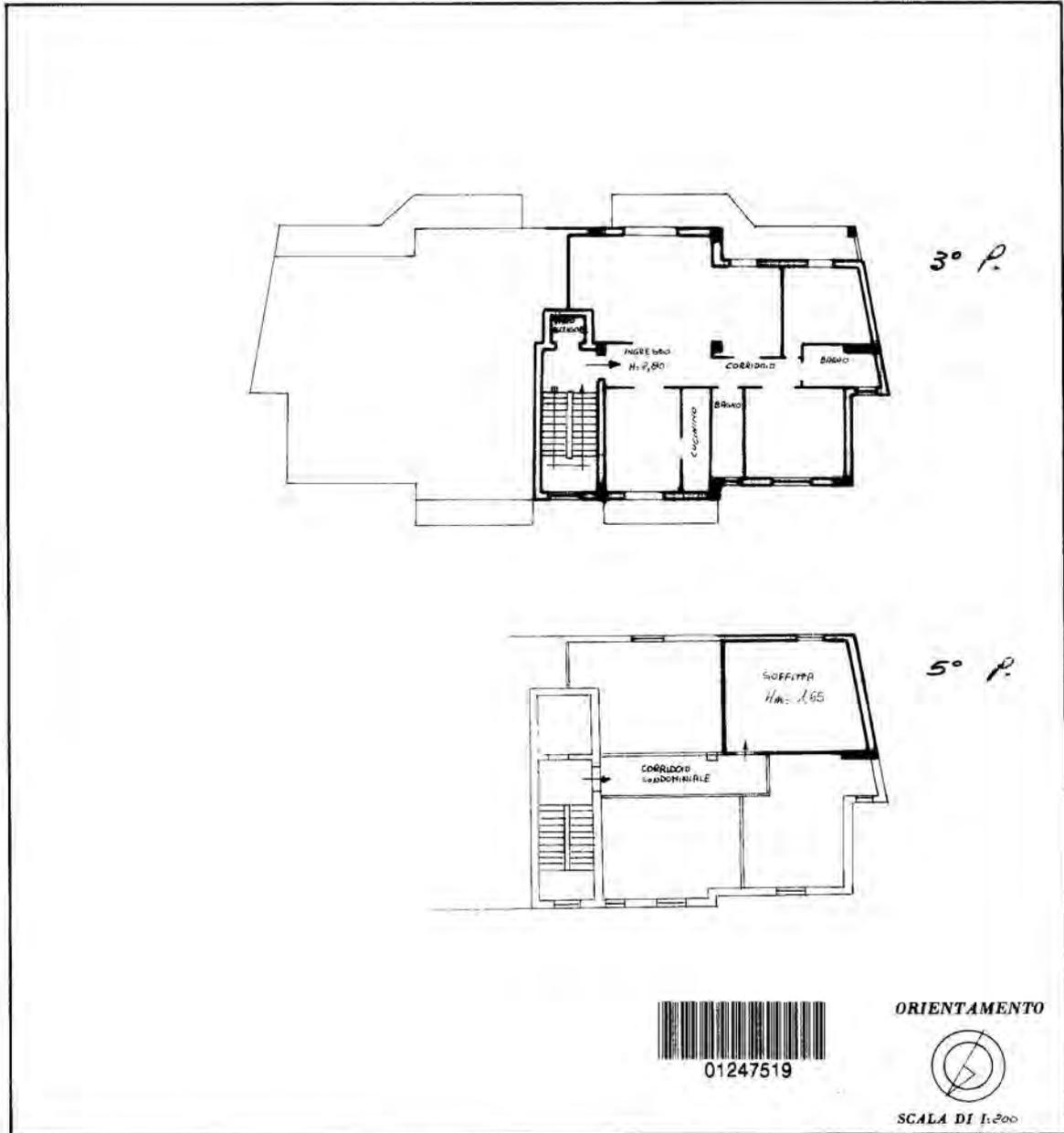
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria
Ditta
Allegata



...INA DELLA SCALA

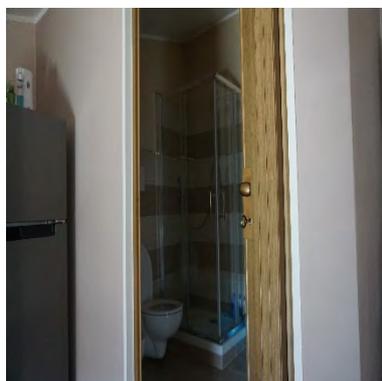
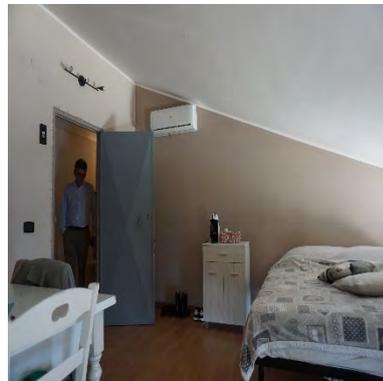
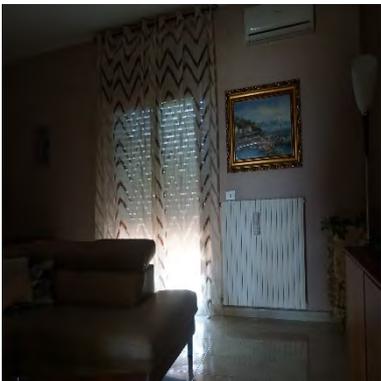
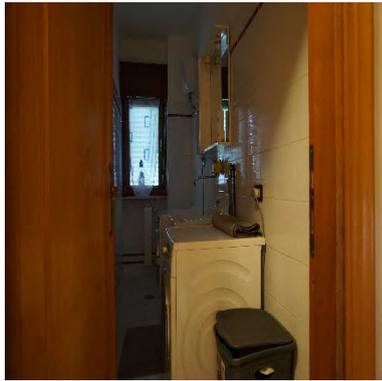


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	F. 48 P. 760/14
------------------	--------------------

Compilata dal GEOMETRA
GAY GILBERTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di POTENZA
DATA 16/12/1987
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti





Comune di Venosa - Fig. 48 Part. 292

Castello

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0105305 del 25/08/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venosa

Via Generale Pennella

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 48
Particella: 292
Subalterno: 8

Compilata da:
Garripoli Pierpaolo
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Potenza

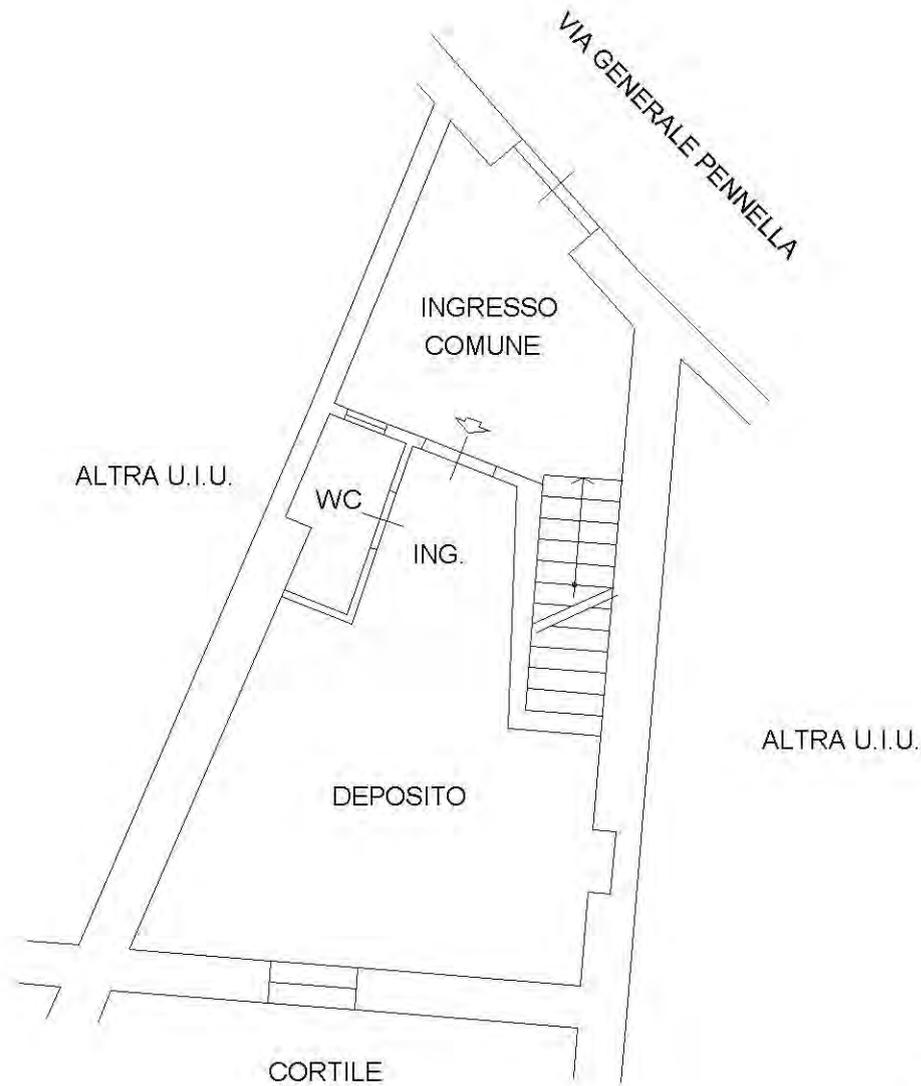
N. 00859

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA

H. 340



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0104483 del 24/08/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venosa

Via Generale Pennella

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 48
Particella: 292
Subalterno: 7

Compilata da:
Garripoli Pierpaolo
Iscritto all'albo:
Architetti

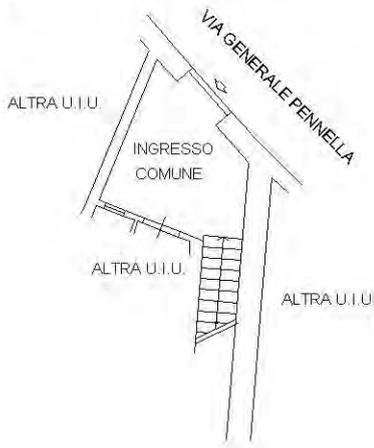
Prov. Potenza

N. 00859

Scheda n. 1

Scala 1:200

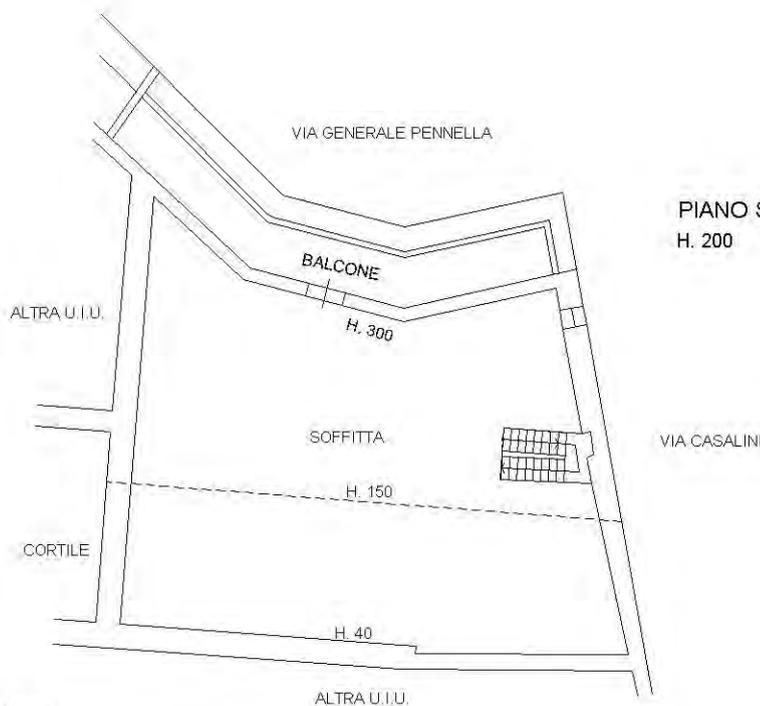
PIANO TERRA
H. 340



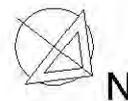
PIANO PRIMO
H. 440



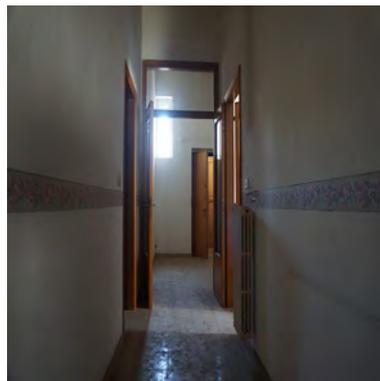
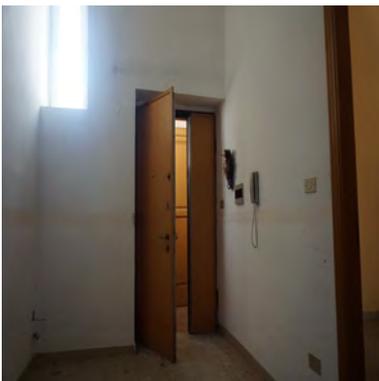
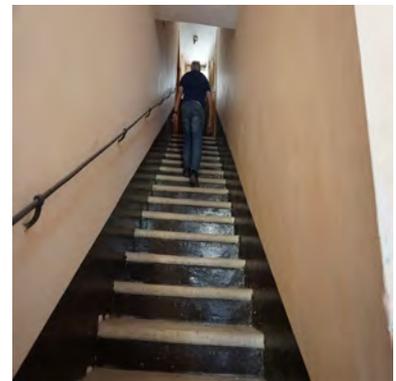
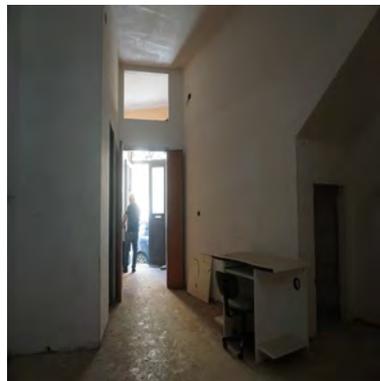
PIANO SECONDO
H. 200



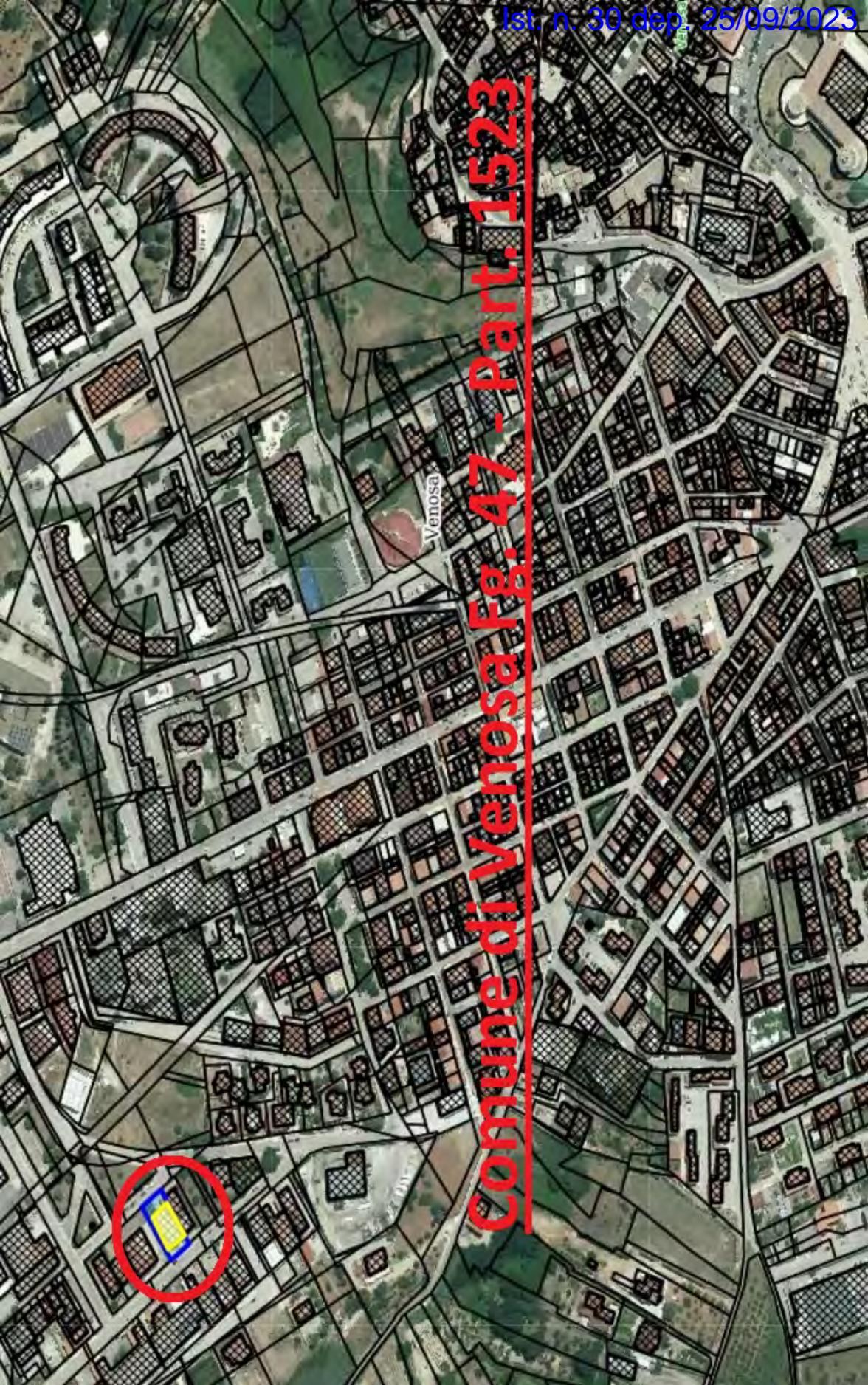
ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti







Comune di Venosa fig. 47 - Part. 1523





1523

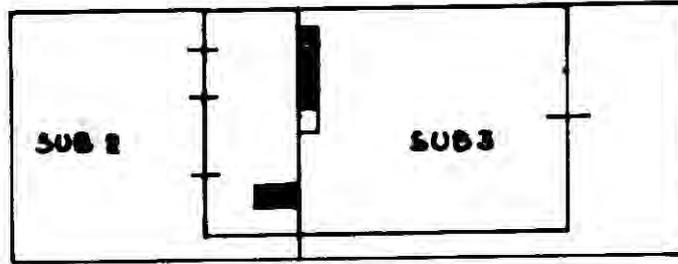
Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Carella Pasquale
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Potenza	N. 2633

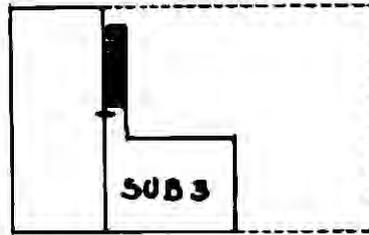
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Comune di Venosa	Protocollo n. PZ0073889 del 27/04/2004
Sezione: Foglio: 47 Particella: 1523	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

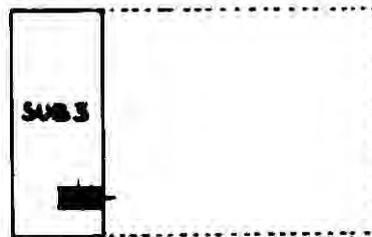
PIANO TERRA



PIANO AMMEZZATO



PIANO S.S.1°



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2023 - Comune di VENOSA (L738) - < Foglio 47 Particella 1523 >

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0073889 del 27/04/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venosa

Via Francesco S. Siniscalchi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 1523

Subalterno: 2

Compilata da:

Carella Pasquale

Iscritto all'albo:

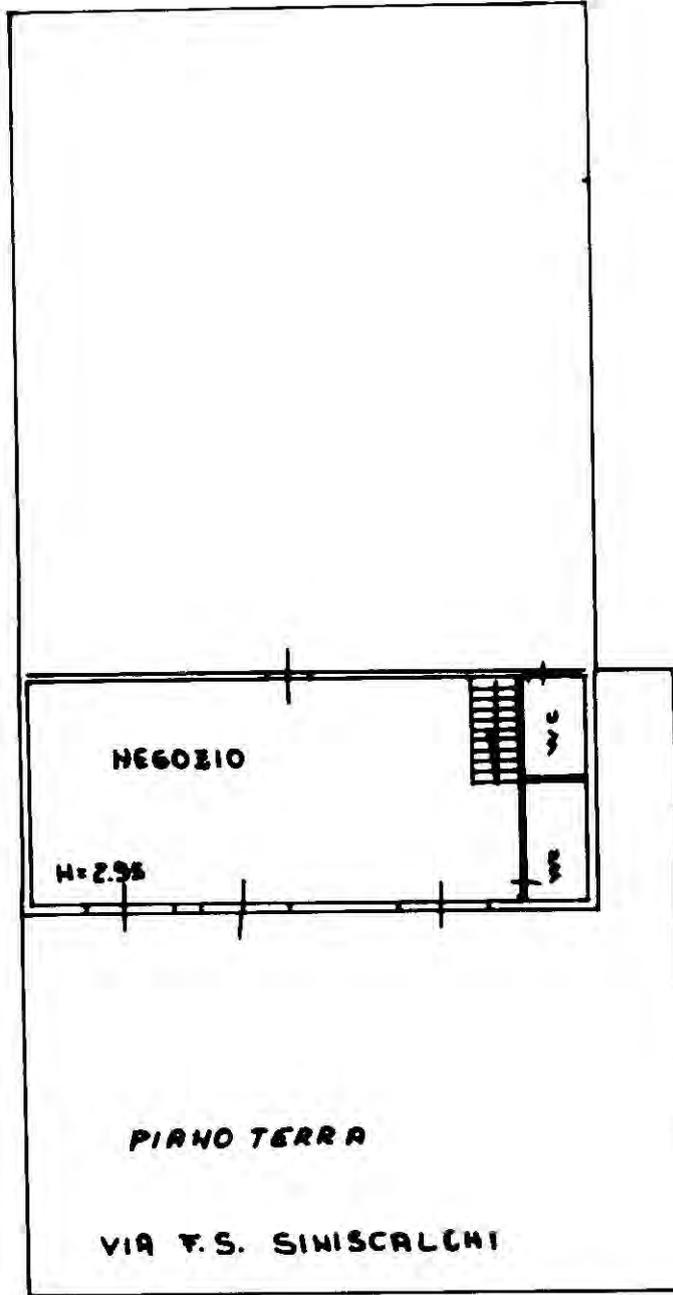
Geometri

Prov. Potenza

N. 2633

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2023 - Comune di VENOSA(L738) - < Foglio 47 - Particella 1523 - Subalterno 2 >
VIA DEI MAESTRI ARTIGIANI n. 8 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0073889 del 27/04/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venosa

Via Maestri Artigiani

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 1523

Subalterno: 3

Compilata da:

Carella Pasquale

Iscritto all'albo:

Geometri

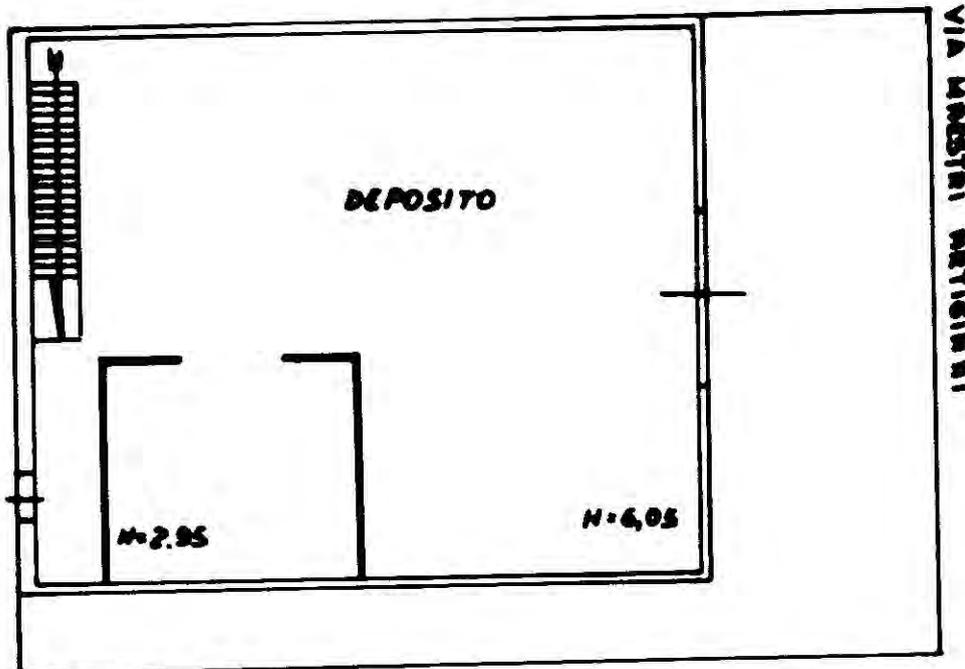
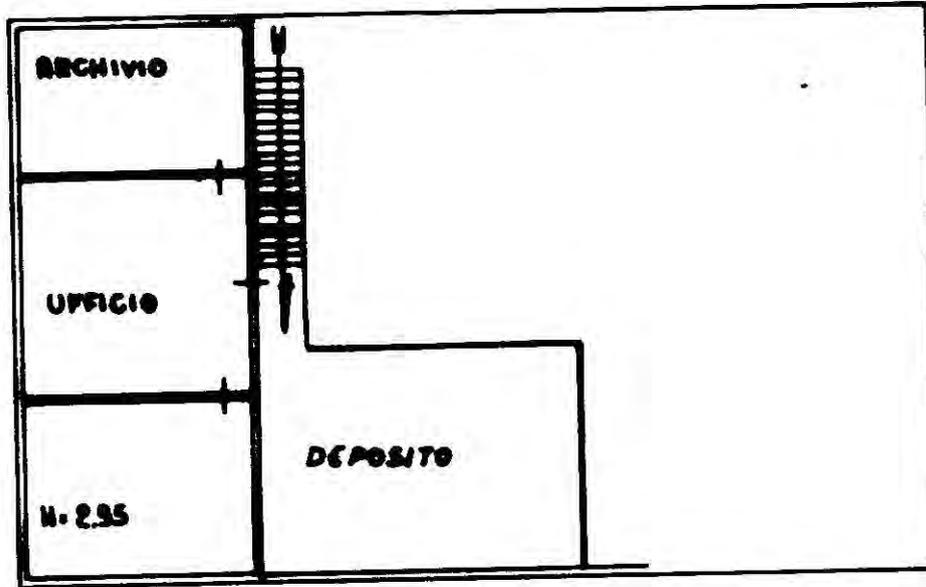
Prov. Potenza

N. 2633

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO ANNEZZATO



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0073889 del 27/04/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venosa

Via Maestri Artigiani

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 1523

Subalterno: 3

Compilata da:

Carella Pasquale

Iscritto all'albo:

Geometri

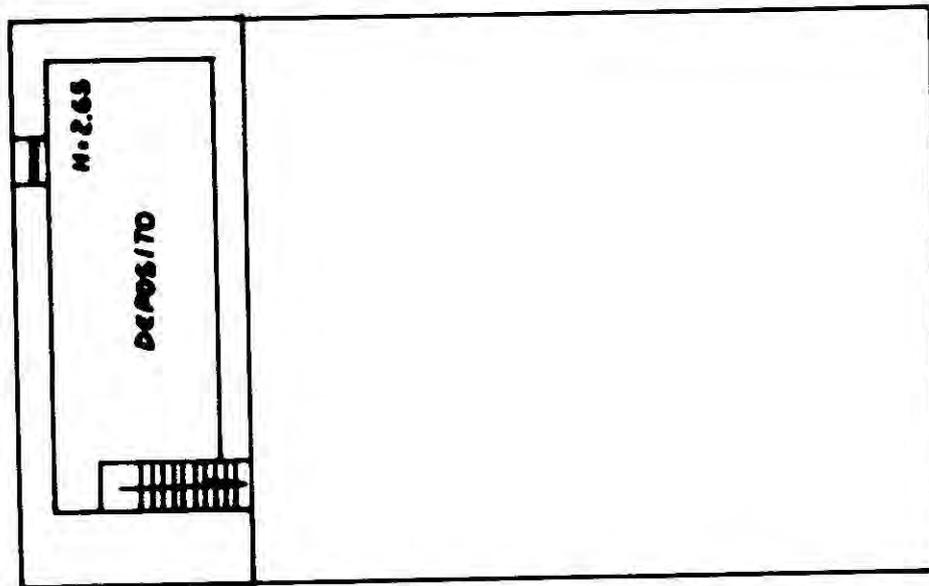
Prov. Potenza

N. 2633

Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANO S.S. PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2023 - Comune di VENOSA(L738) - < Foglio 47 - Particella 1.523 - Subalterno 3 >
VIA DEI MAESTRI ARTIGIANI n. 8 Piano T

Ultima planimetria in atti

