

N.3/15 C.P:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DI POTENZA

RELAZIONE TECNICA

DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Concordato Preventivo n. 3/15, promosso nei confronti di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto

Geom. Vito Rocco MOLINARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE TECNICA
DI STIMA DEGLI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

INDICE

Premessa.....	pag....03
Paragrafo primo	
Quesito 1 – Identificazione degli immobili.....	pag....06
Paragrafo secondo	
Quesito 2 – Descrizione sommaria degli immobili.....	pag....07
Paragrafo terzo	
Quesito 3 – Verifica dello stato di possesso degli immobili.....	pag....11
Paragrafo quarto	
Quesito 4 – Formalità, vincoli o pesi a carico dell’aggiudicatario.....	pag....12
Paragrafo quinto	
Quesito 5 – Formalità,vincoli o pesi non opponibili all’aggiudicatario.....	pag....13
Paragrafo sesto	
Quesito 6 – Verifica regolarità edilizio-urbanistica degli immobili.....	pag....14
Paragrafo settimo	
Quesito 7 – Stima degli immobili.....	pag....16
Paragrafo ottavo	
Quesito 8 – Formazione dei lotti.....	pag....19
Indice allegati.....	pag....21

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



RELAZIONE TECNICA

DI STIMA DEGLI IMMOBILI



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,

Iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza in data 09 aprile 1991 con il n. 573,

È stato nominato **esperto per la stima degli immobili** acquisiti alla massa attiva fallimentare con decreto del Giudice Delegato in data 08 aprile 2016,

e in data 19 aprile 2016 ha prestato il giuramento di rito ai sensi degli artt. 68 cod. proc. civ. e 161 disp. att. cod. proc. civ.;

e in pari data il Giudice Delegato ha conferito l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

1) *Identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali e 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 del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo, 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;

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 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.).



PARAGRAFO PRIMO

QUESITO n. 1 – *Identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali e 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 del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo, ecc), in particolare, con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza;*

Gli immobili riguardante la presente procedura sono due:

1. **Immobile** ubicato nel Comune di Potenza, alla Via Appia, s.n.c., in prossimità dello svincolo della Strada Statale a Scorrimento Veloce SS. 407 Basentana, individuato in N.C.E.U al foglio 33, particella 2324, sub 6 - 15, cat. D/1 – B/1, rendita catastale rispettivamente di € 61.97 e € 34.700.38, con
2. **Immobile** ubicato nel Comune di Potenza, alla località Riofreddo, s.n.c., individuato in N.C.E.U al foglio 52, particella 222, sub 1 - 2, cat. D/8, rendita catastale rispettivamente di € 18.075,99 e € 13.944,34, confinante con
 - I dati catastali di entrambi i manufatti corrispondono con quelli indicati nella documentazione in atti (proposta di concordato preventivo) ovvero con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza.

PARAGRAFO SECONDO

QUESITO n. 2 – *Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l'esatta ubicazione, la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, 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.);

1. **IMMOBILE** ubicato alla **Via Appia del Comune di Potenza**, in piena area urbana con destinazione “ *commerciale – industriale – direzionale e residenziale* ”, nell'immediata vicinanza della Strada a Scorrimento Veloce SS. 407 Basentana, zona facilmente e comodamente raggiungibile sia da chi esce sia da chi entra in città.

Esso, in base al vigente PRG, ricade in zona “ D “.

Ricade all'interno di un lotto di terreno della superficie di **mq. 8.280**.

Tutta l'area circostante è interamente pavimentata in conglomerato bituminoso, perimetrato con muri in c.a. di altezza variabile con sovrastante ringhiera di ferro.

L'intero piazzale e l'immobile sono illuminati e protetti da impianto di videosorveglianza

Esso si sviluppa su quattro livelli, di cui tre fuori terra e un seminterrato di forma regolare e tre corpi di fabbrica comunicanti tra di loro il tutto realizzato in struttura portante in c.a., come appresso dettagliato:

- **Piano Seminterrato** si sviluppa su una superficie di mq. 3.243, oggi utilizzato a “ lavaggio – officina meccanica – magazzino ricambi - uffici vari - centrale termica – idrica – antincendio - vani wc, ecc.”.



- **Piano Terra:** si sviluppa su una superficie di mq. 1.055 per un'altezza pari ad H. 2.95, oggi utilizzato ad “uffici vari – ingresso – sala piantone – sala attesa – vani wc – sala mensa – cucina – spogliatoi, ecc.”.
- **Piano Primo:** si sviluppa su una superficie di mq. 1.055 per un'altezza pari ad H. 2.85, oggi utilizzato ad “abitazione - uffici e servizi vari”.
- **Piano Secondo:** si sviluppa su una superficie di mq. 1.055 per un'altezza pari ad H. 2.85, oggi utilizzato ad “abitazione - dormitorio e servizi vari”.

I vari piani e i tre corpi di fabbrica sono collegati tra di loro da scala e ascensore.

Esso, in base agli ambienti, è rifinito con materiale di *buona/ottima* fattura (pavimenti e rivestimenti in marmo, pavimenti e rivestimenti in monocottura, infissi esterni in metallo e vetro camera infissi interni in pvc tapparelle in pvc, il tutto come si evince dall'allegato fotografico).

E' fornito d'impianto elettrico, riscaldamento, climatizzazione, antincendio, idrico il tutto conforme alla Legge 46/90.

E' fornito di tutte le Certificazioni necessarie per l'attività che in esso si svolge.

E' fornito di **Certificato di Abitabilità/Usabilità** rilasciato dal comune di Potenza in data **04/06/1998** (in copia alla presente si allega).

Annesso al complesso principale, insistono altri ambienti e precisamente:

al piano seminterrato

1. Locale tecnologico di mq. 120.

al piano terra

1. Locale cabina elettrica di mq. 16.

In riferimento a quanto innanzi avremo:

1. Lotto di terreno **mq. 8.280;**
2. Superficie commerciale di **mq. 6.544;**



3. Superficie coperta *mq. 3.379.*

4. Piazzale *mq. 4.901.*

Dal sopralluogo effettuato si è accertato e pertanto si può confermare che l'intero complesso si trova in un *buono stato d'uso e manutenzione.*

2. **IMMOBILE** ubicato alla *località Riofreddo s.n.c. del comune di*

Potenza, nell'immediata periferia, il tutto ricadente in piena area industriale/artigianale e commerciale, zona facilmente e comodamente raggiungibile sia da chi esce sia da chi entra in città.

Esso, in base al vigente **PRG, ricade in zona " D "**.

Ricade all'interno di un lotto di terreno della superficie di **mq. 5725.**

Tutta l'area circostante, l'immobile è interamente pavimentata in conglomerato bituminoso, perimetrata con muri in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro.

L'intero piazzale e l'immobile sono illuminati e protetti da impianto di videosorveglianza.

Esso si sviluppa su due livelli, di cui uno fuori terra e uno seminterrato di forma regolare, il tutto in struttura portante in c.a., all'interno del piano seminterrato è stato realizzato un piano ammezzato come appresso dettagliato:

- **Piano Seminterrato:** adibito interamente a magazzino per generi alimentari, si sviluppa su una superficie di mq. 2074, con un'altezza variabile da mt 3.10 nelle aree soppalcate (dove sono ubicati gli uffici e le celle frigorifere) a mt 7.00 per le aree non soppalcate.
- **Piano Soppalcato:** realizzato all'interno del piano seminterrato, si sviluppa su una superficie di mq. 654, in parte utilizzato a uffici e in parte a deposito e precisamente mq. 234 adibiti a servizi e uffici con un'altezza di mt 2.65 e mq. 411 destinata a deposito con un'altezza di mt 3.20.
- **Piano Primo:** si sviluppa su una superficie di mq. 1895, interamente destinato al commercio all'ingrosso di generi



alimentari con un'altezza di mt 3.20, si accede a esso sia dall'esterno sia dal piano seminterrato con scala interna.

L'immobile è rifinito con materiale idoneo all'attività che in esso si svolge (*pavimento industriale, rivestimenti e pavimenti in maioliche per i locali sanitari, bussole in laminato, divisori in mattoni forati e vetrate in alluminio*).

E' fornito d'impianto elettrico, riscaldamento, climatizzazione, antincendio, antintrusione, idrico il tutto conforme alla Legge 46/90.

E' fornito di tutte le Certificazioni necessarie per l'attività che in esso si svolge.

E' fornito di **Certificato di Abitabilità/Agibilità** rilasciato dal comune di Potenza in data **27/06/2002** (in copia alla presente si allega).

Annesso al complesso principale, insistono altri ambienti e precisamente:

al piano seminterrato

2. Locale di mq. 19.
3. Tettoia metallica di mq. 94.

al piano terra

2. Alloggio di mq. 70 destinato per il custode che si compone di cucina, soggiorno, bagno e due camere il tutto rifinito con rifiniture di media fattura.

In riferimento a quanto innanzi avremo:

1. Lotto di terreno **mq. 5.725**;
2. Superficie commerciale di **mq. 4.797**;
3. Superficie coperta **mq. 2.187**.
4. Piazzale **mq. 2.538**.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato, e pertanto si può confermare, che l'intero complesso si trova in un **buono stato d'uso e manutenzione**.



PARAGRAFO TERZO

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

1. Al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato da terzi e precisamente dal :

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti, risulta che l'immobile è condotto in affitto in virtù di contratto di locazione stipulato in data _____ alla presenza del rogante _____

_____ ritualmente registrato al n.° _____ data _____ con scadenza ogni 6 (sei) anni, rinnovabile tacitamente. (*vedasi copia contratto allegato*)

2. Al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato da terzi e precisamente dalla società “ _____

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti, risulta che l'immobile è condotto in affitto in virtù di contratto stipulato in data _____

Raccolta il _____ redatto dal Notaio Dott. _____ ritualmente registrato in data _____ n.° _____ nel M _____, con _____ i 3 (tre) anni, rinnovabile tacitamente. (*vedasi copia contratto allegato*)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PARAGRAFO QUARTO

QUESITO n. 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 sull'attività edificatoria dello stesso, i vincoli di carattere artistico, storico, archeologico, etnografico, ecc., ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 della legge n. 1089/39 e della vigente normativa di cui al Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 490/99, i vincoli culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 D. Lgs. n. 42/2004 e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva 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 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;

Sugli immobili non vi è nessun tipo di vincolo facente parte tra quelli innanzi menzionati.

Il diritto vantato sugli immobili è di piena proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PARAGRAFO QUINTO

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

Per detto quesito non vi è nulla da dire considerato la tipologia degli immobili (non è un immobile condominiale).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PARAGRAFO SESTO

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

1. **IMMOBILE** attualmente detenuto/affittato da

La costruzione è stata realizzata *in conformità* alla Concessione Edilizia e successive Varianti, per la costruzione della

, rilasciate in deroga ai sensi dell'art. 16 della legge 06/08/1967 n.° 765 e precisamente Concessione Edilizia n. 137/95 del 15/07/1996, Prot. Gen. N.°137, Concessione Edilizia in Variante n.° 5/97 del 03/02/1997, Prot. Gen. 23307 e Concessione Edilizia in Variante n.° 261/97 del 24/02/1998, Prot. Gen. N.° 261.

In data 04/06/1998, Prot. Gen. n.° 10309 è stato rilasciato il certificato di “*ABITABILITÀ/USABILITÀ*”.

2. **IMMOBILE** attualmente detenuto/affittato società

La costruzione è stata realizzata *in conformità* alle Concessioni Edilizie, per la costruzione e ampliamento del

, precisamente Concessione Edilizia n. 18/89 e

53/90, Concessione Edilizia per Ampliamento n.° 83/95 del
18/11/1997, Prot. Gen. 83/5131.

In data 23/07/1990, n.° 6622/90 è stato rilasciato il certificato di
“**USABILITÀ**”.

In data 27/06/2002, Prot. Gen. N.° 14538 è stato rilasciato il certificato
di “**ABITABILITA’/AGIBILITA’**”.



PARAGRAFO SETTIMO

QUESITO n. 7 – *Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva, 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, horsini 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 di stima, va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare degli edifici con destinazione industriale/commerciale ed artigianale, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in un contesto urbano è generalmente caratterizzato da un esiguo numero di transazioni.

La scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quelli per cui è redatta la presente relazione implica che la stima non può essere eseguita in base al criterio del valore di mercato (per la scarsità di valori storici di confronto), ma piuttosto determinando un valore di riproduzione deprezzato che tenga conto del più probabile valore di immobili industriali/commerciali ed artigianali in condizioni normali ai quali vengono applicati i vari coefficienti correttivi.

Il valore unitario posto a base della valutazione è quello d'immobili a struttura in cemento armato ai quali si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto:

- *Della vetustà del complesso;*
- *Dello stato di manutenzione e conservazione;*
- *Della funzionalità e localizzazione.*

Nel caso in esame, trattandosi d'immobili con destinazione d'uso diversa e con ambienti al loro interno anch'essi con destinazione diversa (depositi, uffici, abitazioni, locali tecnologici ecc.), nella determinazione del valore unitario si farà riferimento a quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativi al secondo semestre 2015 per il comune di Potenza –

zona Semicentrale, applicando a essi il valore medio tra la media dei valori che si riferiscono alle varie destinazioni d'uso.

In riferimento alle superfici pertinenziali scoperte il valore unitario assunto è pari a 100,00 €/mq. Tanto in relazione all'entità dei piazzali e al loro stato di pavimentazione destinati a parcheggio.

Come si è in precedenza riferito, il valore unitario applicato sarà corretto in funzione di coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle condizioni e stato riguardo all'età dell'immobile e alla sua funzionalità in relazione alla sua ubicazione.

Vetustà degli immobili

Il deprezzamento per vetustà è in funzione della vita dell'immobile. Nel caso specifico trattasi d'immobili di età superiore ai vent'anni per i quali si ritiene di applicare per entrambi un coefficiente riduttivo pari a 0,85.

Stato di manutenzione e conservazione

Come descritto, i due immobili si trovano in un buono stato d'uso e manutenzione. Per tale motivo si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo pari a 0,95 per l'immobile detenuto/affittato dalla società e pari a 1,00 per l'immobile detenuto/affittato da ...

Funzionalità e localizzazione

E' innegabile l'ubicazione strategica dei due immobili. Infatti, oltre la possibilità di usufruire di un comodo accesso direttamente alla Strada Statale a scorrimento veloce SS 407 Basentana, comunque non lontano dal centro cittadino e quindi in prossimità anche dello scalo ferroviario delle FF.SS. (Stazione Centrale), per tale motivo si ritiene di applicare un coefficiente maggiorativo pari a 1,10 per l'immobile detenuto/affittato dalla società e per l'immobile detenuto/affittato da ...

In esito alle considerazioni sopra riportate si determinerà il più probabile valore degli immobili o lotti in oggetto:

LOTTO "n.° 1"

IMMOBILE attualmente detenuto/affittato dal



1. Lotto di terreno mq. 8.280;
2. Superficie commerciale di mq. 6.544;
3. Superficie coperta mq. 3.379.
4. Piazzale mq. 4.901.
5. Valore medio tra la media dei valori che si riferisce alle varie destinazioni €/mq. 850
Valore immobile mq. 6.544 x €/mq. 850 x 0.85 x 1.00 x 1.15 = € 5.437.246
Piazzale mq. 4.901 x €/mq. 100 = € 490.100
VALORE DI MERCATO € 5.927.346

LOTTO "n.° 2"

IMMOBILE attualmente detenuto/affittato società "

1. Lotto di terreno mq. 5.725;
2. Superficie commerciale di mq. 4.797;
3. Superficie coperta mq. 2.187.
4. Piazzale mq. 2.538.
5. Valore medio tra la media dei valori che si riferisce alle varie destinazioni €/mq. 962
Valore immobile mq. 4.797 x €/mq. 962 x 0.85 x 0.95 x 1.10 = € 4.099.020
Piazzale mq. 2.538 x €/mq. 100 = € 253.800
VALORE TOTALE € 4.352.820

IMPORTO TOTALE STIMATO € 10.280.000



PARAGRAFO OTTAVO

QUESITO n. 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 n. 1

Piena e intera proprietà dell'immobile ubicato nel Comune di Potenza, Via Appia, snc, piano S1 – T – 1 - 2; confinante con

el N.C.E.U. del Comune di Potenza, in ditta

foglio 33, particella n. 2324, sub 6 , cat. D/1, rendita 61,97 e sub 15 , cat. B/1, classe 3, rendita 34.700,38.

L'immobile attualmente è occupato da terzi e precisamente da' , condotto in affitto in virtù di contratto di locazione stipulato in data

ra" alla presenza del

ritualmente registrato a data

anni, rinnovabile tacitamente.

L'immobile è conforme agli strumenti urbanistici edilizi, come si evince dal certificato di "ABITABILITÀ/USABILITÀ" rilasciato in data 04/06/1998, Prot. Gen. n.° 10309 .

Concessione Edilizia e successive Varianti, per la costruzione della , rilasciate in deroga ai sensi

dell'art. 16 della legge 06/08/1967 n.° 765 e precisamente Concessione Edilizia n. 137/95 del 15/07/1996, Prot. Gen. N.°137, Concessione Edilizia in Variante


n.° 5/97 del 03/02/1997, Prot. Gen. 23307 e Concessione Edilizia in Variante n.° 261/97 del 24/02/1998, Prot. Gen. N.° 261.

Prezzo base euro 5.927.346 ed in C.T. euro 5.927.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n. 2

Piena e intera proprietà dell'immobile ubicato in Potenza, alla località/contrada Rio Freddo snc, piano T – I; confinante con

ditta  riportato nel N.C.E.U. del Comune di Potenza, in foglio 52, particella n. 222, sub 1 - 2, cat. D/8, rendita catastale rispettivamente € 18.075,99, € 13.944,34.

L'immobile attualmente è occupato da terzi e precisamente dalla

condotto in affitto in virtù di contratto di locazione stipulato in data

Repertorio r – Raccolta r redatto dal Notaio

e ritualmente registrato in data al n°

in scadenza ogni 3 (tre) anni, rinnovabile tacitamente.

L'immobile è conforme agli strumenti urbanistici edilizi, come si evince dal certificato di "USABILITÀ" rilasciato in data 23/07/1990, n.° 6622/90 e

"ABITABILITA'/AGIBILITÀ" rilasciato in data 27/06/2002, Prot. Gen. N.° 14538.

Concessioni Edilizie, per la costruzione e ampliamento del C

, e precisamente Concessione Edilizia n. 18/89 e 53/90,

Concessione Edilizia per Ampliamento n.° 83/95 del 18/11/1997, Prot. Gen.

83/5131.

Prezzo base euro 4.352.820 ed in C.T. euro 4.353.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

