

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile Ufficio Procedure concorsuali - Fallimento a carico di _____ (proc. n. 4 /2004 RF) - Curatore fallimentare Dott.ssa COLUZZI Rosangela.

* * *

Con provvedimento del 12/03/2024, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.1110, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 14/03/2024.

Con Sentenza 59/2004, da cui è scaturita la procedura fallimentare **N. 04/2004**, trascritta il **19/03/2004** RG 6076 **RP 3622** promossa dalla massa dei creditori, sono stati acquisiti alla massa attiva della procedura i seguenti beni immobili di proprietà _____ nato ad _____ il _____:

- 1) Piena Proprietà (quota 1/1) del locale autorimessa in Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, **NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5**, cat C/6;
- 2) Piena Proprietà (quota 1/1) del locale autorimessa in Potenza Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, **NCEU foglio 47 particelle 60 sub 49**, cat C/6;
- 3) Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in Pignola alla C/da Sciffra **NCT foglio 23 particella 519**, Qualità seminativo.

Acquisita la documentazione depositata agli atti, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **04/04/2024** è stato fissato il primo sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni acquisiti alla massa attiva della procedura.

All'incontro fissato, eseguito congiuntamente con il Curatore Fallimentare dott.ssa Coluzzi Rosangela, veniva effettuato un accurato rilievo fotografico del terreno in Pignola alla C/da Sciffra NCT foglio 23 particella 519 del terreno in Pignola alla C/da Sciffra NCT foglio 23 particella 519.

Lo stesso giorno, alla presenza della dott.ssa Coluzzi Rosangela e del sig. _____, veniva effettuato un accurato rilievo fotografico per il cespite in Potenza Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, NCEU foglio 47 particelle 60 sub 49, cat C/6.

Successivamente, il giorno 19/04/2024 le operazioni peritali sono proseguite alla presenza della dott.ssa Coluzzi Rosangela e del sig. _____, presso il locale autorimessa in Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5 dove veniva effettuato un accurato rilievo fotografico del cespite.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio (Catasto) e anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa presso l'ufficio CCAA della Basilicata e l'ufficio tecnico del Comune di Potenza (PZ) e del Comune di Pignola, nonché presso il preposto ufficio della

Regione Basilicata Dipartimento Politiche Agricole e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà.

Detta documentazione è stata consultata, acquisita in copia ed allegata alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

Per comodità di esposizione la presente relazione è stata suddivisa in 14 capitolo come meglio specificati da seguente schema:

Quesiti	Descrizione	da pag.	a pag.
Verifiche al controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	3	3
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	4	5
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	6	9
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei cespiti stimati	10	10
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	11	13
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai cespiti stimati	14	14
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei cespiti stimati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	15	15
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	16	16
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	16	18
Quesito n. 9	Verificare se i cespiti stimati ricadano su suolo demaniale	18	18
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	18	18
Quesito n. 11	Informazioni utile sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	19	19
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	19	22
Quesito n. 13	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili acquisiti alla massa attiva del fallimento.	22	22
Quesito n. 13	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale	22	22

VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la **completezza** della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. N. 04/2004 RF, è stata deposita la **certificazione della Conservatoria dei RR.II.** sulle iscrizioni e trascrizioni del 07/04/2005 e la **certificazione notarile sostitutiva** del 15/06/2006 del Notaio PACE Vito Donato iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Potenza (PZ), da cui emerge che i cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento risultano pervenuti al fallito _____:

- Il cespite in Pignola alla C/da Sciffra NCT foglio 23 particella 519 è pervenuto per piena proprietà (quota 1/1) al fallito per Atto Giudiziario - Sentenza per Divisione Rep. 1567/2016 del 21/12/2016 trascritto il 15/02/2024 – R.P. 2190 R.G. 2524 contro _____ per la quota di ½, al fallito _____ la restante quota di ½ è pervenuta per atto di compravendita del Notaio Libero De Bellis rep. 60421/11021 trascritto il 24/06/1981 RP 5102 contro la sig.ra _____.
- Il cespite in Potenza Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, NCEU foglio 47 particelle 60 sub 49 (ex part 60 sub 14) è pervenuto per piena proprietà (quota 1/1) al fallito per Atto Giudiziario - Sentenza per Divisione Rep. 1567/2016 del 21/12/2016 trascritto il 15/02/2024 – R.P. 2190 R.G. 2524 contro _____ per la quota di ½, al fallito _____ la restante quota di ½ è pervenuta per atto di compravendita del Notaio Omero Vomero Rep. 10207 trascritto il 27/03/1987 RP 3708 contro _____.

In precedenza, alla _____ il bene è pervenuto per la piena proprietà per atto di compravendita del Notaio Polosa Antonio Rep. 1469/767 trascritto il 11/11/1980 RP 11679 contro _____

- Il cespite in Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5 è pervenuto per piena proprietà (quota 1/1) al fallito per Atto Giudiziario - Sentenza per Divisione Rep. 1567/2016 del 21/12/2016 trascritto il 15/02/2024 – R.P. 2190 R.G. 2524 contro _____ per la quota di ½, al fallito _____ la restante quota di ½ è pervenuta per atto di compravendita del Notaio del Notaio Polosa Antonio Rep. 41294/8043 trascritto il 16/11/1993 RP 12476 contro _____.

In precedenza, al _____ il bene è pervenuto per successione legittima del proprio padre _____, apertasi il 28/12/1947 trascritta il 25/05/1948 RP 242102, nonché successione della propria madre _____ apertasi il 15/06/1972 trascritta il 18/10/1972 RP 20489 e successivo atto di divisione del 24/02/1974 del Notaio Ricotti Giudo Rep 31863 trascritto il 09/03/1974 RP 1187.

In conclusione, si precisa che dalla documentazione acquisita, è stato possibile eseguire le verifiche richieste ovvero si è potuto dedurre quanto segue:

- Dall'esame della certificazione per tutti i cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione della sentenza di fallimento (1984-2004).
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili acquisiti alla massa attiva del fallimento **sono indicati** nella certificazione del PACE Vito Donato.
- In terzo luogo, ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni della massa attiva del fallimento.

Geom. Muro Liliana

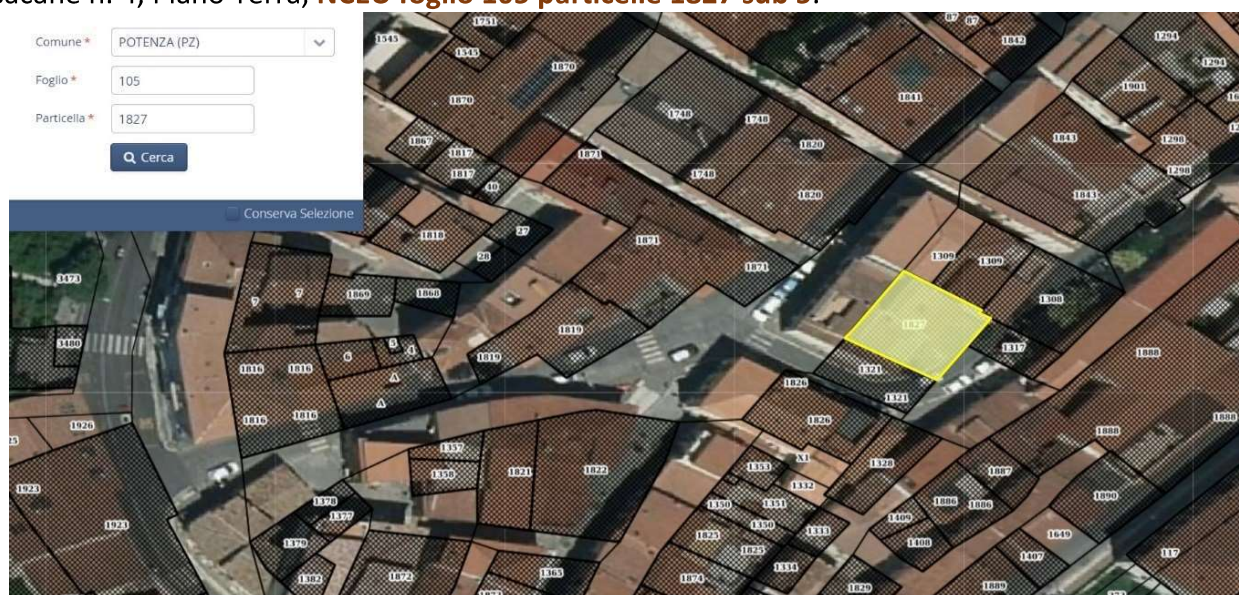
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

I diritti reali che fanno parte nella massa attiva corrispondono a quello in titolarità del fallito ovvero:

- Piena Proprietà (quota 1/1) del locale autorimessa in **Potenza** Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, **NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5**, cat C/6;
- Piena Proprietà (quota 1/1) del locale autorimessa in **Potenza** Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, **NCEU foglio 47 particelle 60 sub 49**, cat C/6;
- Piena Proprietà (quota 1/1) del terreno in **Pignola** alla C/da Scifra NCT **foglio 23 particella 519**, Qualità seminativo.

All'uopo si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto alla massa attiva del fallimento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI di **Potenza** Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, **NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5**.



si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto alla massa attiva del fallimento con la **sovrapposizione delle orto-foto** mappa catastale elaborata dalla SOGEI di **Potenza** Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, **NCEU foglio 47 particelle 60 sub 49**.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di stima con la **sovrapposizione delle orto-foto** mappa catastale elaborata dalla SOGEI di **Pignola** alla C/da Sciffra **NCT foglio 23 particella 519**.



Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione dei cespiti sopra descritti, gli stessi vengono da me Perito Estimatore individuati in **TRE LOTTI** di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale autorimessa in Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, **NCEU foglio 105 particella 1827 sub 5**, cat C/6, confinante per due lati con la strada comunale, con proprietà _____ (part 1827 sub 12), sovrastante con proprietà _____, _____ (part. 1827 sub 13), salvo altri.

LOTTO SECONDO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale autorimessa in Potenza Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, **NCEU foglio 47 particella 60 sub 49**, cat C/6, confinante proprietà condominiale, proprietà _____, proprietà _____, proprietà _____, salvo altri.

LOTTO TERZO:

La piena (quota 1/1) del terreno in Pignola alla C/da Sciffra **NCT foglio 23 particella 519**, Qualità seminativo, confinante con _____ (part. 25), con proprietà _____ (part. 398), con proprietà _____ concesso all'ente _____ (part 297), salvo altri.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti del lotto e procedere alla descrizione materiale.

LOTTO PRIMO:

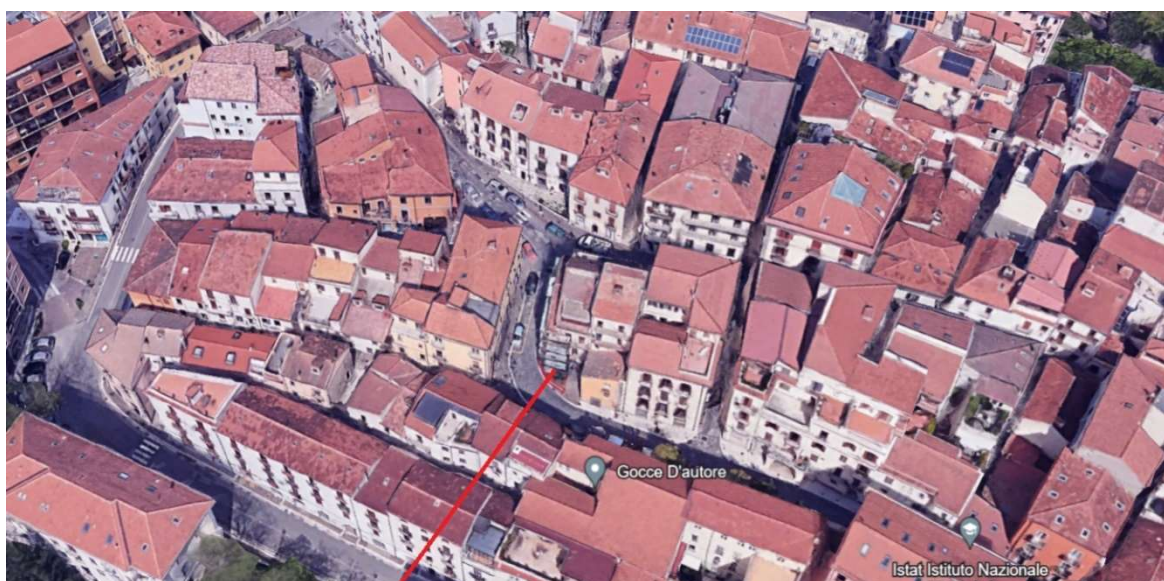
La piena proprietà (quota 1/1) del locale autorimessa in Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, **NCEU foglio 105 particella 1827 sub 5**, cat C/6.

Il fabbricato dove insiste il cespite acquisito alla massa attiva del fallimento è posto nel centro storico della cittadina dove sono situati gli uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, strutture ospedaliere, negozi ecc. ove sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario idrico, elettrico, fognario e gas metano.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in muratura con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

Il fabbricato è distribuito su n.3 livelli ad uso residenziale e commerciale, con balconi aggettanti.

Gli appartamenti e le attività commerciali, posti ai piani rialzati, sono accessibili da Via Pretoria, mentre i locali ad uso garage e depositi, posti al piano terra, sono accessibili dalla via Rampa Carlo Pisacane.



Il locale autorimessa in Potenza NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5 insiste nello stesso fabbricato prima descritto, al piano terra.



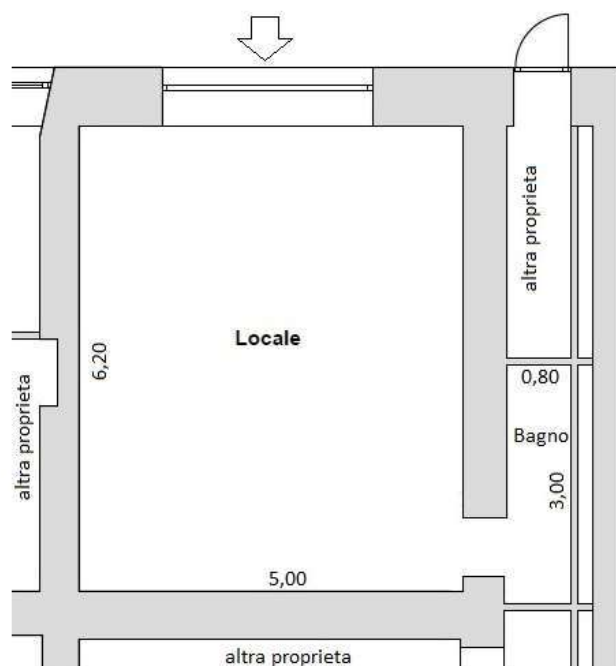
Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

Esso è accessibile direttamente dalla strada via Rampa Carlo Pisacane n.4 a mezzo di una porta con telaio in alluminio e pannelli in vetro, munita di serranda avvolgibile in materiale metallico.

Il locale con destinazione catastale "autorimessa" dalla superficie commerciale di 37 mq è composto un unico ambiente e un piccolo bagno e veniva utilizzato per l'esercizio di un'attività terziaria, difatti sono ancora presenti arredi e suppellettili vari.



Il locale non è dotato l'impianto di riscaldamento, i contratti afferenti alle utenze idriche ed elettriche sono stati cessati.

L'immobile è completo delle rifiniture interne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, la pavimentazione è con piastrelle, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno è rivestito con piastrelle di ceramicate, gli infissi esterni sono in ferro con grate esterne.

Parte della muratura contigua al marciapiede via Rampa Carlo Pisacane è interessato da aloni e macchie di umidità.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

LOTTO SECONDO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale autorimessa in Potenza Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, NCEU foglio 47 particella 60 sub 49, cat C/6.

Il locale è posto nel centro urbano della cittadina, nelle vicinanze del centro storico dove sono situati gli uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, strutture ospedaliere, negozi ecc. ove sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario idrico, elettrico, fognario e gas metano.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in c.a. con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

Il fabbricato è distribuito su n.9 livelli ad uso residenziale e commerciale accessibili dalla centralissima Via Mazzini, mentre i locali ad uso garage posti al piano terra sono accessibili da una rampa di proprietà condominiale che s'immette in Via Mazzini.



Il locale autorimessa in Potenza Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, NCEU foglio 47 particella 60 sub 49, dalla superficie commerciale di 27 mq è composto un unico ambiente accessibile a mezzo di una porta basculante in materiale metallico.

Il locale dotato di soppalco in legno e travi metalliche, la pavimentazione è in cemento battuto.

Esso non è dotato l'impianto di riscaldamento, i contratti afferenti alle utenze idriche ed elettriche sono stati cessati.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

LOTTO TERZO:

La piena (quota 1/1) del terreno in Pignola alla C/da Sciffra **NCT foglio 23 particella 519**, Qualità seminativo.

Il terreno oggetto di perizia ubicato alla C/da Sciffra di Pignola (PZ), è posto nelle immediate vicinanze del lago Pantano, dista circa 4 chilometri dal centro storico del medesimo comune di cui essa fa parte a circa 10 km dal Comune di Potenza, distante da uffici pubblici, studi professionali, scuole, distributori di carburanti, negozi ecc., la zona è priva di servizi di quartiere che di servizi extra quartiere.

Sono presenti nelle immediate vicinanze strutture per attività sportive, piste ciclopedonali e locali per la ristorazione.



Il fondo dalla superficie di 1.810 mq è accessibile a mezzo una stradina in terra battuta dalla larghezza di 3 ml a destra del fondo del _____ concesso all'Ente _____ (part 297) fino a raggiungere la strada pubblica "Tempa del Patto".

Il fondo part. 519 del foglio 23 del Comune di Pignola ha una forma irregolare con una larghezza media di circa 35 ml e una lunghezza di circa 48 ml.

Esso ha un andamento pressoché pianeggiante, incolto ricoperto in parte con arbusti e rovi di spine spontanei.

Il terreno non è recintato, ricade in – Ambito dell'area Pantano sottoposto al Piano Paesistico Esecutivo adottato con Deliberazione di C.C. n.46 del 17/11/1998 e approvato dalla Regione Basilicata con D.P.G.R. n.271 del 28/07/1999 e D.P.G.R. n.141 del 06/07/2006.

Secondo l'individuazione del P.P.E. la particella 519 del foglio 23 ricade in zona H1- Verde privato orti e vigneti familiari destinata al mantenimento delle attuali pratiche colturali, in cui **vige il vincolo di assoluta inedificabilità**.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene acquisito alla massa attiva del fallimento.

I dati **catastali** dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento sono i seguenti:

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale autorimessa in **Potenza** Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, **NCEU foglio 105 particella 1827 sub 5**, cat C/6, classe 9, consistenza 30 mq, Rendita € 145,64.

LOTTO SECONDO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale autorimessa in **Potenza** Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, **NCEU foglio 47 particella 60 sub 49**, cat C/6 classe 4, consistenza 22 mq, Rendita € 47,72.

LOTTO TERZO:

La piena (quota 1/1) del terreno in **Pignola** alla C/da Sciffra **NCT foglio 23 particella 519**, Qualità seminativo, classe 2, consistenza 18 are 10 ca, RD € 1,78 e RA €1,59.

Di seguito si riporta uno schema riepilogativo con la attuale identificazione catastale del bene:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
F	POTENZA(PZ) RAMPA CARLO PISACANE n. 4 Piano T	105	1827 sub 5 ex 1313 sub 5	Cat.C/6	9	30 m2	Euro: 145,64	
F	POTENZA(PZ) VIA GIUSEPPE MAZZINI Piano T	47	60 sub 49	Cat.C/6	4	22 m2	Euro: 47,72	
T	PIGNOLA(PZ)	23	519	SEMINATIVO	3	1810	R.D. Euro: 1,78	R.A. Euro: 1,59

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare **lotto 1** in Potenza (PZ) NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5, deriva dalla particella 1313 sub 5 a seguito variazione modifica identificativo del 13/05/2008 Pratica n. PZ0138919 in atti dal 13/05/2008.

In precedenza, l'unità immobiliare particella 1313 sub 5 veniva così censita dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in lotto 1 in Potenza (PZ) NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5 **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa disposizione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 1.000.

Riguardo la storia catastale dell'unità immobiliare **lotto 2** in Potenza NCEU foglio 47 particelle 60 sub 49 veniva così identificata dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in lotto 2 in Potenza NCEU foglio 47 particelle 60 sub 49 **non è conforme** rispetto alle planimetrie catastali acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per la presenza del soppalco interno.

In merito la storia catastale dell'unità immobiliare **lotto 3** in Pignola alla C/da Sciffra NCT foglio 23 particella 519 deriva dalla particella 25 frazionamento in atti dal 12/10/1995 (n. 6699.F01/1985).

In precedenza, la particella 25 dall'estensione di 5.250 mq derivava dalla originaria particella 25 di maggiore estensione di 14.590 mq che è stata soppressa con frazionamento in atti dal 14/10/1987 (n. 37972) generando tra l'altro le unità immobiliari Foglio 23 Particelle 398, 399, 400 e 401.

L'originaria particella 25 di maggiore estensione di 14.590 mq viene censita così identificata dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Del lotto individuato e descritto in precedenza viene riportato il seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO PRIMO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale autorimessa in Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, **NCEU foglio 105 particella 1827 sub 5**, cat C/6.

Il fabbricato dove insiste il cespite acquisito alla massa attiva del fallimento è posto nel centro storico della cittadina dove sono situati gli uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, strutture ospedaliere, negozi ecc. ove sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario idrico, elettrico, fognario e gas metano.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in muratura con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

Il fabbricato è distribuito su n.3 livelli ad uso residenziale e commerciale, con balconi aggettanti.

Gli appartamenti e le attività commerciali, posti a piano ai piani rialzati, sono accessibili dalla Via Pretoria, mentre i locali ad uso garage e depositi, posti al piano terra, sono accessibili da via Rampa Carlo Pisacane.

Il locale autorimessa posto al piano terra in Potenza NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5 insiste nello stesso fabbricato prima descritto.

Esso è accessibile direttamente dalla strada via Rampa Carlo Pisacane n.4 a mezzo di una porta con telaio in alluminio e pannelli in vetro, munita di serranda avvolgibile in materiale metallico.

Il locale con destinazione catastale "autorimessa" ha una superficie commerciale di 37 mq ed è composto un unico ambiente e un piccolo bagno e veniva utilizzato per l'esercizio di un'attività terziaria, difatti sono ancora presenti arredi e suppellettili vari.

Esso non è dotato l'impianto di riscaldamento, i contratti afferenti alle utenze idriche ed elettriche sono stati cessati.

L'immobile è completo delle rifiniture interne in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**, la pavimentazione è con piastrelle, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno è rivestito con piastrelle di ceramicate, gli infissi esterni sono in ferro con grate esterne.

Parte della muratura contigua al marciapiede via Rampa Carlo Pisacane è interessato da aloni e macchie di umidità.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in lotto 1 in Potenza (PZ) NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5 **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa disposizione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 1.000.

La costruzione ove insiste il fabbricato lotto 1° è stato realizzato in data antecedente al 1967, ma è stato oggetto dei lavori di riparazione a seguito del sisma del 1981 con Buono Contributo rilasciato in data 15/04/1985 perizia n.55. I lavori sono stati terminati il 10/09/1986

Successivamente con CILA Superbonus presentata il 15/11/2022 prot. 99626 sono stati eseguiti o lavori di Manutenzione Straordinaria, compresa apertura di porte interne e spostamento di parti interne, non riguardanti le parti strutturali. I lavori sono stati terminati in data 04/01/2024.

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto agli elaborati progettuali presentati per una diversa distribuzione degli spazi interni. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 1.000.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 47.453

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

LOTTO SECONDO:

La piena proprietà (quota 1/1) del locale autorimessa in Potenza Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, NCEU foglio 47 particella 60 sub 49, cat C/6.

Il locale in Potenza (PZ) riportato in Potenza Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, NCEU foglio 47 particelle 60 sub 49 è posto nel centro urbano della cittadina, nelle vicinanze del centro storico dove sono situati gli uffici pubblici, attività commerciali, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, strutture ospedaliere, negozi ecc. ove sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario idrico, elettrico, fognario e gas metano.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in c.a. con solai in latero-cementizi e copertura con manto di tegole completa di canali di gronda, discendenti e scossaline.

Il fabbricato è distribuito su n.9 livelli ad uso residenziale e commerciale sono accessibili da Via Mazzini, mentre i locali ad uso garage posti al piano terra sono accessibili da una rampa di proprietà condominiale che s'immette in Via Mazzini.

Il locale autorimessa in Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5, dalla superficie commerciale di 27 mq è composto un unico ambiente accessibile a mezzo di una porta basculante in materiale metallico.

Il locale dotato di soppalco in legno e travi metalliche ha una pavimentazione in cemento battuto.

Esso non è dotato l'impianto di riscaldamento, i contratti afferenti alle utenze idriche ed elettriche sono stati cessati.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in lotto 2 in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 particella 60 sub 49 **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa disposizione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 1.000.

La costruzione ove insiste il fabbricato lotto 2° "*Condominio Celmar Via Mazzini 51*" è stato realizzato in data antecedente al 1967, ma venivano eseguiti di manutenzione straordinaria con DIA del 03/07/2009 prot. n.33795 con sostituzione manto di copertura, rifacimento intonaci, isolamento termico a cappotto esterno, pitturazione interna vano scalea e sostituzione infissi vano scala.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 30.598

LOTTO TERZO:

La piena (quota 1/1) del terreno in Pignola alla C/da Sciffra **NCT foglio 23 particella 519**, Qualità seminativo.

Il terreno oggetto di perizia è ubicato alla C/da Sciffra di Pignola (PZ), posto nelle immediate vicinanze del lago Pantano, dista circa 4 chilometri dal centro storico del medesimo comune di cui essa fa parte a circa 10 km dal Comune di Potenza, distante da uffici pubblici, studi professionali, scuole, distributori di carburanti, negozi ecc., la zona è priva di servizi di quartiere che di servizi extra quartiere. Sono presenti nelle immediate vicinanze strutture per attività sportive, piste ciclopedonali e locali per la ristorazione.

Il fondo dalla superficie di 1.810 mq è accessibile a mezzo una stradina in terra battuta dalla larghezza di 3 ml a destra del fondo del _____ concesso all'Ente _____ (part 297) fino a raggiungere la strada pubblica "Tempa del Patto".

Il fondo part. 519 del foglio 23 del Comune di Pignola ha una forma irregolare con una larghezza media di circa 35 ml e una lunghezza di circa 48 ml.

Esso ha un andamento pressoché pianeggiante, incolto ricoperto in parte con arbusti e rovi di spine spontanei.

Il terreno non è recintato, ricade in – Ambito dell'area Pantano sottoposto al Piano Paesistico Esecutivo adottato con Deliberazione di C.C. n.46 del 17/11/1998 e approvato dalla Regione Basilicata con D.P.G.R. n.271 del 28/07/1999 e D.P.G.R. n.141 del 06/07/2006.

Secondo l'individuazione del P.P.E. la particella 519 del foglio 23 ricade in zona H1- Verde privato orti e vigneti familiari destinata al mantenimento delle attuali pratiche colturali, in cui vige il vincolo di assoluta inedificabilità.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 25.793

QUESITO n. 5:

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene acquisito alla massa attiva del fallimento.

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla trascrizione del fallimento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del fallimento del 19/03/2004 RP 3622**, si precisa che

- Il cespite in Pignola alla C/da Sciffra NCT foglio 23 particella 519 è pervenuto per piena proprietà (quota 1/1) al fallito per Atto Giudiziario - Sentenza per Divisione Rep. 1567/2016 del 21/12/2016 trascritto il 15/02/2024 – R.P. 2190 R.G. 2524 contro _____ per la quota di ½, la restante quota di ½ è pervenuta per atto di compravendita del Notaio Libero De Bellis rep. 60421/11021 trascritto il 24/06/1981 RP 5102 contro la sig.ra _____.
- Il cespite in Potenza Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, NCEU foglio 47 particelle 60 sub 49 (ex part 60 sub 14) è pervenuto per piena proprietà (quota 1/1) al fallito per Atto Giudiziario - Sentenza per Divisione Rep. 1567/2016 del 21/12/2016 trascritto il 15/02/2024 – R.P. 2190 R.G. 2524 contro _____ per la quota di ½, la restante quota di ½ è pervenuta per atto di compravendita del Notaio Omero Vomero Rep. 10207 trascritto il 27/03/1987 RP 3708 contro _____

In precedenza, alla _____ il bene è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Polosa Antonio Rep. 1469/767 trascritto il 11/11/1980 RP 11679 contro _____

- Il cespite in Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5 è pervenuto per piena proprietà (quota 1/1) al fallito per Atto Giudiziario - Sentenza per Divisione Rep. 1567/2016 del 21/12/2016 trascritto il 15/02/2024 – R.P. 2190 R.G. 2524 contro _____ per la quota di ½, la restante quota di ½ è pervenuta per atto di compravendita del Notaio del Notaio Polosa Antonio Rep. 41294/8043 trascritto il 16/11/1993 RP 12476 contro _____.
- In precedenza, al _____ il bene è pervenuto per successione legittima del proprio padre _____, apertasi il 28/12/1947 trascritta il 25/05/1948 RP 242102, nonché successione della propria madre _____ apertasi il 15/06/1972 trascritta il 18/10/1972 RP 20489 e successivo atto di divisione del 24/02/1974 del Notaio Ricotti Guido Rep 31863 trascritto il 09/03/1974 RP 1187.

QUESITO n. 6:

verificare la regolarità del bene o del fallito sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La costruzione del complesso ove insiste il 1° lotto locale autorimessa in Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, NCEU foglio 105 particella 1827 sub 5 è stato realizzato in data antecedente al 1967, ma è stato oggetto dei lavori di riparazione a seguito del sisma del 1981 con Buono Contributo rilasciato in data 15/04/1985 perizia n.55. I lavori sono stati terminati il 10/09/1986

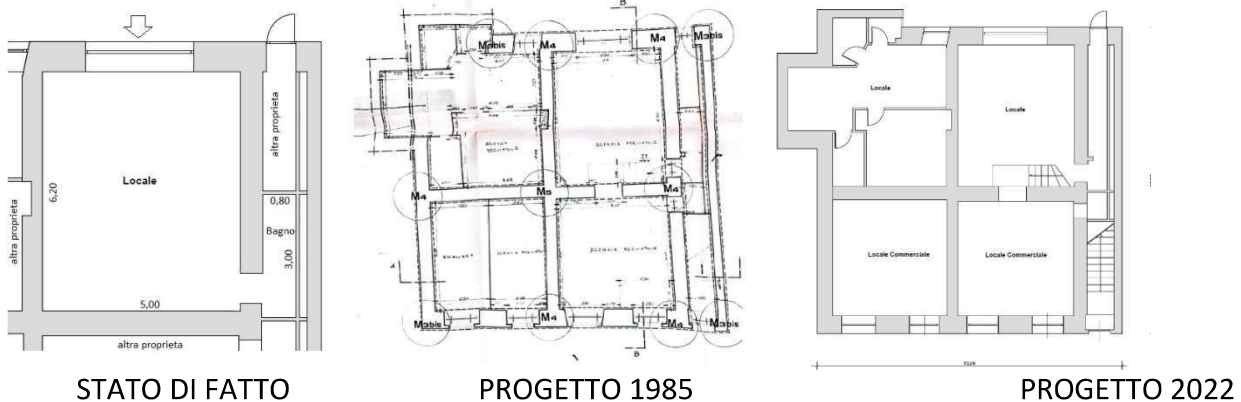
Successivamente con CILA Superbonus presentata il 15/11/2022 prot. 99626 sono stati eseguiti o lavori di Manutenzione Straordinaria, non riguardanti le parti strutturali.

I lavori sono stati terminati in data 04/01/2024.

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto agli elaborati progettuali presentati per una diversa distribuzione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 1.000.

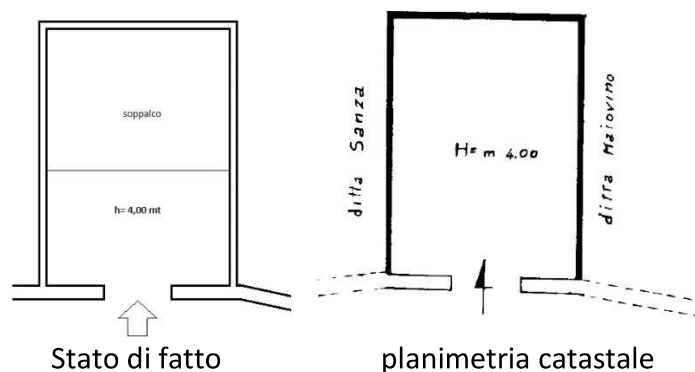
Di seguito si riporta un raffronto della distribuzione degli spazi interni del 1° lotto con i titoli abilitativi rilasciati:



La costruzione ove insiste il fabbricato lotto 2° locale autorimessa in Potenza Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, NCEU foglio 47 particella 60 sub 49 "condominio Celmar Via Mazzini 51" è stato realizzato in data antecedente al 1967, ma venivano eseguiti lavori di manutenzione straordinaria con DIA del 03/07/2009 prot. n.33795 con sostituzione manto di copertura, rifacimento intonaci, isolamento termico a cappotto esterno, pitturazione interna vano scala e sostituzione infissi vano scala.

Riguardo al raffronto dello stato dei luoghi con i titoli abilitativi acquisiti si precisa che non è stata allegata alcuna planimetria di detto deposito; pertanto, poiché l'anno di realizzazione del fabbricato ubicato in Potenza alla via Mazzini n. 51 è databile prima del 1967 per la legge del 1/9/1967 n. 765 riguardo la regolarità edilizia fa fede l'accatastamento dell'immobile stesso.

In merito si evidenzia che lo stato dei luoghi **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per la presenza del soppalco in legno e travi di ferro. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 1.000.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato che il lotto 1° riguardante il locale autorimessa in Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, NCEU foglio 105 particella 1827 sub 5, cat C/6, il lotto 2° riguardante il locale autorimessa in Potenza Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, NCEU foglio 47 particella 60 sub 49, cat C/6 e 3° lotto il terreno in Pignola alla C/da Sciffra NCT foglio 23 particella 519, Qualità seminativo, **attualmente sono tutti liberi.**

QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato quanto segue:

- 1) Sui cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento e stimati insiste la procedura n.04/2004 R.F. specificando che insiste la trascrizione di fallimento diverso da quell'originato dalle precedenti – ovvero insiste l'atto immobili trascritto IL 19/03/2004 RP 3622 a favore della Massa dei creditori, che grava sui cespiti in Potenza foglio 105 particella 1827 subalterno 5, foglio 47 particella 60 subalterno 49, in Pignola foglio 23 particella 519.
- 2) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge.**
- 3) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici;**
- 4) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale**, anche in data successiva alla trascrizione della massa attiva.

In particolare:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non si segnalano in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano le seguenti Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico fallito MORLINO Donato nato ad AVIGLIANO (PZ) il 27/02/1937 MRLDNT37B27A519T:

- 1) Iscrizione del 17/11/1993 - Registro Particolare 825 Registro Generale 14220 di **£ 1.000.000.000** immobili siti in Pignola (PZ) NCT foglio 23 part 519 e in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part 60 sub 14 e part 60 sub 49, nonché foglio 105 part 1313 sub 5, a favore _____ con sede a Pescopagano CF 01115860767 contro _____ per la quota spettante
- 2) Trascrizione del 23/03/1994 - Registro Particolare 3905 Registro Generale 4329 atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Pignola (PZ) NCT foglio 23 part 519 e in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part 60 sub 14 e part 60 sub 49 a favore di _____ nata a Potenza il 07/07/01957 contro _____
- 3) Iscrizione del 06/11/2002 - Registro Particolare 3056 Registro Generale 18159 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 4835 del 05/08/2002 ipoteca giudiziale derivante da ruoli per un capitale compreso gli interessi di **€ 310.414,76** per gli immobili siti in Pignola (PZ) NCT foglio 23 part 519 e in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part 60 sub 14 e part 60 sub 19, foglio 105 part 1313 sub 5 e part

60 sub 19 a favore di _____ con sede a Potenza c.f. 00105190763 contro _____ per i diritti spettanti.

- 4) Iscrizione contro del 09/05/2003 - Registro Particolare 2626 Registro Generale 11197 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 8600 del 10/03/2003 ipoteca giudiziale derivante da ruoli per gli immobili siti in Pignola (PZ) NCT foglio 23 part 519 e in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part 60 sub 14 e part 60 sub 19, nonché foglio 105 part 1313 sub 5 a favore della _____ con sede a Potenza c.f. 00105190763 contro _____ per i diritti spettanti.
- 5) Trascrizione del 19/03/2004 - Registro Particolare 3622 Registro Generale 6076 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 59 del 09/01/2004 atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento per gli immobili siti in Pignola (PZ) NCT foglio 23 part 519 e in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part 60 sub 14 e part 60 sub 49, nonché foglio 105 part 1313 sub 5 a favore della massa dei creditori contro _____ per i diritti spettanti.
- 6) Iscrizione del 29/10/2013 - Registro Particolare 1053 Registro Generale 17911 Pubblico ufficiale Polosa Antonio Repertorio 41298/8044 del 05/11/1993 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per un capitale totale € **516.456,90** immobili siti in Pignola (PZ) NCT foglio 23 part 519 e in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part 60 sub 14 e part 60 sub 49, nonché foglio 105 part 1313 sub 5 a favore _____ con sede a PESCOPEGANO (PZ) Codice fiscale 01115860767 contro _____ Natalina per la quota spettante.
- 7) Iscrizione del 31/10/2022 - Registro Particolare 1183 Registro Generale 16788 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 4835/1 del 05/08/2002 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca legale esattoriale ART 77 DPR 602/73 per un capitale comprensivo degli interessi € **310.414,76** riguardante gli immobili siti in Pignola(PZ) NCT foglio 23 part 519 e in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part 60 sub 14 e part 60 sub 19, nonché foglio 105 part 1313 sub 5, part 60 sub 19, a favore della S.E.M. S.P.A. con sede a Potenza *Codice fiscale* 00105190763 contro _____ per la quota spettante.
- 8) Trascrizione del 15/02/2024 - Registro Particolare 2190 Registro Generale 2524 Pubblico ufficiale tribunale Repertorio 1567/2016 del 21/12/2016 atto giudiziario - sentenza per divisione immobili Pignola (PZ) NCT foglio 23 part 519 e in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 part 60 sub 14 e part 60 sub 19, nonché foglio 105 part 1313 sub 5, part 60 sub 19 favore _____ per la quota 1/1 contro _____ per la quota spettante.

(vedasi allegato Ispezioni Ipotecarie)

1) Difformità urbanistico-edilizie:

La costruzione del complesso ove insiste il 1° lotto locale autorimessa in Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, NCEU foglio 105 particella 1827 sub 5 è stato realizzato in data antecedente al 1967, ma è stato oggetto dei lavori di riparazione a seguito del sisma del 1981 con Buono Contributo rilasciato in data 15/04/1985 perizia n.55. I lavori sono stati terminati il 10/09/1986

Successivamente con CILA Superbonus presentata il 15/11/2022 prot. 99626 sono stati eseguiti o lavori di Manutenzione Straordinaria, non riguardanti le parti strutturali.

I lavori sono stati terminati in data 04/01/2024.

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto agli elaborati progettuali presentati per una diversa distribuzione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 1.000.

La costruzione ove insiste il fabbricato lotto 2° locale autorimessa in Potenza Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, NCEU foglio 47 particella 60 sub 49 "condominio Celmar Via Mazzini 51" è stato realizzato in data antecedente al 1967, ma venivano eseguiti di manutenzione straordinaria con DIA del 03/07/2009 prot. n.33795 con sostituzione manto di copertura, rifacimento intonaci, isolamento termico a cappotto esterno, pitturazione interna vano scalea e sostituzione infissi vano scala.

Riguardo al raffronto dello stato dei luoghi con i titoli abilitativi acquisiti si precisa che non è stata allegata alcuna planimetria di detto deposito; pertanto, poiché l'anno di realizzazione del fabbricato ubicato in Potenza alla via Mazzini n. 51 è databile prima del 1967 per la legge del 1/9/1967 n. 765 riguardo la regolarità edilizia fa fede l'accatastamento dell'immobile stesso.

In merito si evidenzia che lo stato dei luoghi **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per la presenza del soppalco in legno e travi di ferro. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 1.000.

2) Difformità Catastali:

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del cespite in lotto 1 in Potenza (PZ) NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5 non è conforme rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa disposizione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 1.000.

Riguardo lo stato dei luoghi del cespite in lotto 2 in Potenza (PZ) NCEU foglio 47 particella 60 sub 49 si evidenzia che **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una diversa disposizione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimabili per un importo di € 1.000.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni acquisiti alla massa attiva del fallimento ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata in data 29/03/2024 si precisa che il suolo dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento lotto 1°, 2° e 3°, sono da ritenersi estranei al demanio civico comunale, non sono menzionati.

(Vedasi allegato Documentazione Regione Basilicata)

QUESITO n. 10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che il bene acquisito alla massa attiva del fallimento NON è gravato da censo, livello o uso civico (estranei al demanio civico comunale).

Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni dei debitori acquisiti alla massa attiva del fallimento non è di natura concessoria.

– i titoli costitutivi e la natura dei soggetti a favore del quale è stato costituito il diritto sono **soggetti privati** ovvero persone fisiche.

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:

fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In riferimento a quanto richiesto si precisa:

- 1) Per i cespiti lotto 1 non sussiste amministratore di condominio;
- 2) Per i cespiti lotto 2 sussiste amministratore di condominio denominato "Condominio Celmar Via Mazzini 51" l'amministratore di condominio attualmente è dott. Luigi Scaglione;
- 3) non insistono spese condominiali scadute non pagate così come dichiarato dall'amministratore di condominio dott. Luigi Scaglione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni

Ai fini di individuare il valore di mercato dei cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento; nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale di tutte le unità immobiliari.

Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale ovvero:

- Per il 1° lotto Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5, la superficie commerciale è di **47 mq**;
- Per il 2° lotto in Potenza Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, NCEU foglio 47 particelle 60 sub 49, la superficie commerciale è di **27 mq**;
- Per il 3° lotto in Pignola alla C/da Sciffra NCT foglio 23 particella 519, la superficie commerciale è di **1.810 mq**;

più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

Lotti	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	superficie commerciale mq
1°	F	Locale Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4 Piano T	105	1827 sub 5	37
2°	F	Locale Potenza Via Giuseppe Mazzini Piano T	47	60 sub 49	27
3°	T	Terreno c/da Sciffra Pignola (PZ)	23	519	1.810

Si precisa, inoltre, che si è tenuto conto, dopo alcuni anni di una sostanziale decrescita del mercato immobiliare, dell'attuale tendenza, anche per l'effetto spopolamento ha prodotto una diminuzione delle valutazioni immobiliari rispetto ai valori degli anni precedenti.

Rispetto a quanto sopra stabilito, si precisa che esaminati i beni da stimare sono stati confrontati con altri beni simili ubicati nella stessa zona considerando lo stato di vetustà, lo stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione degli immobili, l'inserimento nel tessuto urbanistico, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza del servizio pubblico, l'attività commerciali ecc..

Le caratteristiche intrinseche riguardano le finiture, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e dei piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, lo stato di locazione, ecc..

I valori determinati, sono stati, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, mentre nonché dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona. (vedasi allegato elementi di riscontro)

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari dei beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di assicurare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per l'immobile oggetto della perizia estimativa ubicato in Potenza (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€ 1.350 per il lotto 1°, € 1.200 per il lotto 2° e € 15 per il lotto 3°**.

(vedasi allegato Elementi di riscontro)

Di conseguenza moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario corrispondente si ottiene che il suo giusto valore di mercato, come segue:

Lotti	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	superficie commerciale mq	coefficiente ponderazione %	Valore €/mq	Valore di Mercato €
1°	F	Locale Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4 Piano T	105	1827 sub 5	37	100%	€ 1.350	€ 49.950
2°	F	Locale Potenza Via Giuseppe Mazzini Piano TT	47	60 sub 49	27	100%	€ 1.200	€ 32.208
3°	T	Terreno c/da Sciffra Pignola (PZ)	23	519	1810	100%	€ 15	€ 27.150

In definitiva

- Il valore di mercato del 1° lotto del locale autorimessa in Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5, cat C/6 è di **€ 49.950**;
- Il valore di mercato del 2° lotto del locale autorimessa in Potenza Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, NCEU foglio 47 particelle 60 sub 49, cat C/6 è di **€ 32.208**;
- Il valore di mercato del 3° lotto del terreno in Pignola alla C/da Sciffra NCT foglio 23 particella 519, Qualità seminativo è di **€ 27.150**.

Per un complessivo valore di mercato dei Lotti 1°, 2° e 3° di **€ 109.308**.

Sulla scorta del valore di mercato di determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 5 % rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, come seguente tabella di calcolo:

Lotti	Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Valore di Mercato €	Riduzione Base d'Asta %	Valore Base d'Asta €
1°	F	Locale Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4 Piano T	105	1827 sub 5	€ 49.950	5%	€ 47.453
2°	F	Locale Potenza Via Giuseppe Mazzini Piano TT	47	60 sub 49	€ 32.208	5%	€ 30.598
3°	T	Terreno c/da Sciffra Pignola (PZ)	23	519	€ 27.150	5%	€ 25.793
SOMMANO IN UNO LOTTI 1° - 2° - 3°							€ 103.843

In conclusione,

- il Valore Base d'Asta del 1° del locale autorimessa in Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4, Piano Terra, NCEU foglio 105 particelle 1827 sub 5, cat C/6 è di **€ 47.453**;
- Il valore di mercato del 2° lotto del locale autorimessa in Potenza Via Giuseppe Mazzini, Piano Terra, NCEU foglio 47 particelle 60 sub 49, cat C/6 è di **€ 30.598**;
- Il valore di mercato del 3° lotto del terreno in Pignola alla C/da Sciffra NCT foglio 23 particella 519, Qualità seminativo è di **€ 25.793**.

Per un complessivo valore di mercato dei Lotti 1°, 2° e 3° di **€ 103.843**.

QUESITO n. 13:

procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili acquisiti alla massa attiva del fallimento per la sola quota.

In riferimento a quanto richiesto si precisa che ha interessato l'intera quota dei cespiti acquisiti alla massa attiva del fallimento.

QUESITO n. 14:

acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dalla certificazione dello stato civile del Comune di Potenza (PZ) emerge quanto segue:

_____ nato ad _____ il _____

è deceduto il 12/05/2012 in Potenza e che si univa in matrimonio il 15/06/1991 in regime di comunione legale dei beni con _____ nata ad _____ il _____

(vedasi allegato 7 - Documentazione Ufficio Anagrafe)

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), 08/10/2024

Il C.T.U.

– Liliana Muro –