



**TRIBUNALE FALLIMENTARE**  
**DI POTENZA**

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

**Procedimento fallimentare n. 20/2006, promosso nei confronti di**  
**“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”.**

**Potenza li, 04.11.2024**

**L'esperto**  
**Ing. Roberto MISSANELLI**

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

**INDICE**

<b>Premessa</b> .....	pag 3
<b>Paragrafo primo</b>	
Quesito 1 – Identificazione degli immobili.....	pag. 5
<b>Paragrafo secondo</b>	
Quesito 2 – Descrizione sommaria degli immobili.....	pag. 11
<b>Paragrafo terzo</b>	
Quesito 3 – Verifica dello stato di possesso degli immobili.....	pag.25
<b>Paragrafo quarto</b>	
Quesito 4 – Formalità, vincoli o pesi a carico dell’aggiudicatario.....	pag.25
<b>Paragrafo quinto</b>	
Quesito 5 – Formalità, vincoli o pesi non opponibili all’aggiudicatario.....	pag.26
<b>Paragrafo sesto</b>	
Quesito 6 – Verifica regolarità edilizio-urbanistica degli immobili.....	pag.28
<b>Paragrafo settimo</b>	
Quesito 7 – Stima degli immobili.....	pag.29
<b>Paragrafo ottavo</b>	
Quesito 8 – Formazione dei lotti.....	pag. 39
<b>Indice allegati</b> .....	pag. 41
<b>Allegati</b> .....	

# RELAZIONE TECNICA

## DI STIMA DEGLI IMMOBILI

### PREMESSA

Il sottoscritto **ing. Roberto Missanelli**, con studio in Potenza, alla Via Anzio n°22, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 1771, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 02.12.2000 con il n. 1267, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare con decreto del Giudice Delegato dott.ssa Angela Alborino in data 21.03.2024 (Allegato 0.1), con il quale 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 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;***

***alleghi la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché alleghi 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. 42/2004 .....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 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.).**

## **PARAGRAFO PRIMO**

### **QUESITO n. 1 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

#### **LOTTO 1**

Gli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare sono costituiti da:

- ❖ Diritti di **1/1** di un **FABBRICATO INDUSTRIALE** sito nel Comune di Baragiano (Pz) alla via Isca della Botte, Piano Terra- Primo, individuato nel **Catasto Fabbricati** di detto comune (Allegati 1.1-1.3-1.4-1.5) al:

Foglio 29 particella **165**: cat. **D/7**, classe **4**, rendita catastale € **57.016,84** confinante con altro fabbricato identificato con la p.lla 166 del medesimo foglio, fronte principale e fronti laterali liberi prospicienti corte esterna della medesima proprietà identificata con la p.lla 459 del medesimo foglio;

La suddetta particella risulta in ditta a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 - (Allegato 1.1)

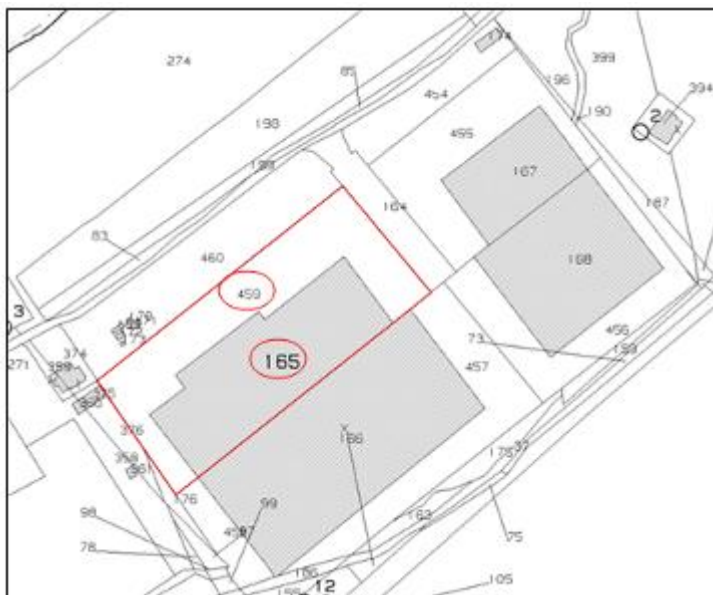
- ❖ Diritti di 1/1 della **CORTE esclusiva** del fabbricato identificato al Fg. 29 p.lla 165 (**Ente Urbano**) sito nel Comune di Baragiano (Pz) alla via Isca della Botte, individuato nel **Catasto Terreni** di detto comune (Allegati 1.2-1.3-1.4) al:

Foglio 29 particella **459**, Qualità/Classe **REL ENTE URBANO**, superficie **5.886 mq**, rendita Domenicale € **0.00** Rendita Agraria € **0.00**, confinante con strada consortile identificata con la p.lla 164 sub 1, con altro Rel. Ente Urbano identificato con la p.lla 460, con terreno agricolo identificato con la p.lla 376, tutte del medesimo foglio e di proprietà C.I.BAR.

La suddetta particella risulta in ditta a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 - (Allegato 1.2)

Per una più immediata identificazione dei beni oggetto della presente procedura, si allega lo stralcio della mappa catastale e l'ortofoto con evidenziate le particelle sopra descritte e il lotto oggetto di stima.



Stralcio Mappa catastale Fg 29



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale

Tutto ciò premesso il sottoscritto può asserire che esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta negli atti del procedimento fallimentare.

## LOTTO 2

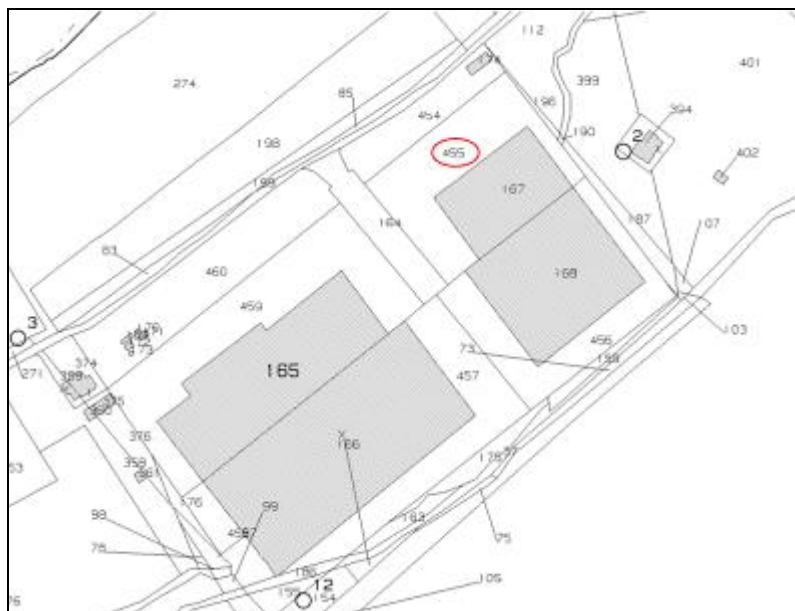
- ❖ Diritti di 1/1 della particella n. 455 del Fg. 29, che costituisce **CORTE** del fabbricato identificato al Fg. 29 p.lla 167 (**Ente Urbano**), fabbricato già oggetto di vendita, sito nel Comune di Baragiano (Pz) alla via Isca della Botte, individuato nel **Catasto Terreni** di detto comune (Allegati 1.6-1.3) al:

Foglio 29 particella **455**, Qualità/Classe **REL ENTE URBANO**, superficie **4.172,00 mq**, rendita Domenicale € **0.00** Rendita Agraria € **0.00**, confinante con strada consortile identificata con la p.lla 164 sub 1, con altro Rel. Ente Urbano identificato con la p.lla 454, con terreno agricolo identificato con la p.lla 187, tutte del medesimo foglio.

La suddetta particella risulta in ditta a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 - (Allegato 1.6)

Per una più immediata identificazione dei beni oggetto della presente procedura, si allega lo stralcio della mappa catastale con evidenziata la particella sopra descritta e oggetto di stima.



Stralcio Mappa catastale Fg 29

### LOTTO 3

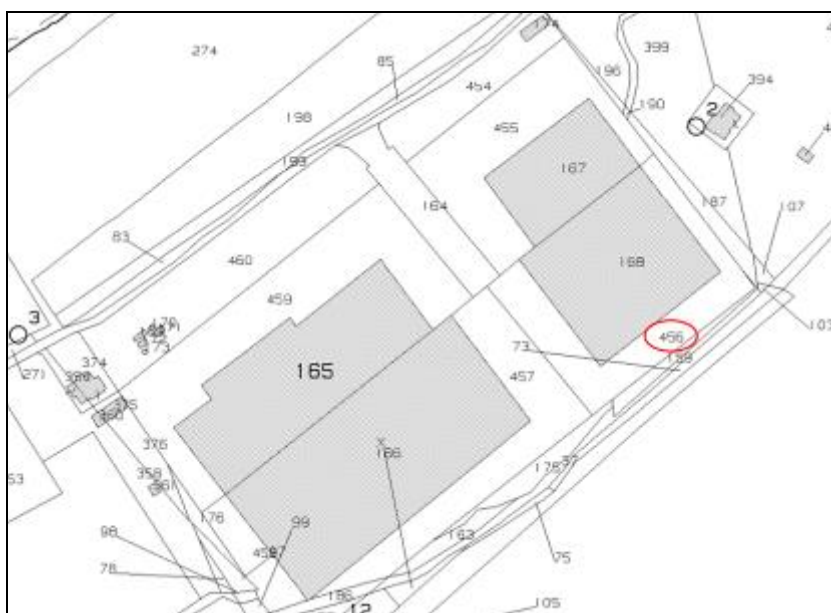
- ❖ Diritti di 1/1 della particella n. **456** del Fg. **29**, che costituisce **CORTE** del fabbricato identificato al Fg. 29 p.lla 168 (**Ente Urbano**), fabbricato non oggetto della presente, sito nel Comune di Baragiano (Pz) alla via Isca della Botte, individuato nel **Catasto Terreni** di detto comune (Allegati 1.7-1.3) al:

Foglio 29 particella **456**, Qualità/Classe **REL ENTE URBANO**, superficie **3.242,00 mq**, rendita Domenicale € **0.00** Rendita Agraria € **0.00**, confinante con strada consortile identificata con la p.lla 164 sub 1, con altro Rel. Ente Urbano identificato con la p.lla 457, con terreno agricolo identificato con la p.lla 187 e terreno agricolo identificato con la p.lla 159, tutte del medesimo foglio.

La suddetta particella risulta in ditta a:

xx – Proprietà 1/1 - (Allegato 1.7)

Per una più immediata identificazione dei beni oggetto della presente procedura, si allega lo stralcio della mappa catastale con evidenziata la particella sopra descritta e oggetto di stima.



Stralcio Mappa catastale Fg 29



#### **LOTTO 4**

- ❖ Diritti di 1/1 delle particelle n. **457, 458, 155** del Fg. **29**, che costituiscono **CORTE** del fabbricato identificato al Fg. 29 p.lla 166 (**Ente Urbano**), fabbricato già oggetto di vendita, sito nel Comune di Baragiano (Pz) alla via Isca della Botte, individuati nel **Catasto Terreni** di detto comune (Allegati 1.8-1.9-1.10- 1.3) al:

Foglio 29 particella **457**, Qualità/Classe **REL ENTE URBANO**, superficie **3.724,00 mq**, rendita Domenicale € **0.00** Rendita Agraria € **0.00**, confinante con strada consortile identificata con la p.lla 164 sub 1, con altri Rel. Ente Urbano identificati con le p.lla 456 e 459, con Relit. Strad. identificato con la p.lla 186 e con terreni agricoli identificati con le p.lle 175, 163, tutte del medesimo foglio.

La suddetta particella risulta in ditta a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 - (Allegato 1.8)

Foglio 29 particella **458**, Qualità/Classe **REL ENTE URBANO**, superficie **1.012,00 mq**, rendita Domenicale € **0.00** Rendita Agraria € **0.00**, confinante con strada consortile identificata con altro Rel. Ente Urbano identificato con la p.lla 459, con Relit. Strad. identificato con la p.lla 186 e con terreni agricoli identificati con le p.lle 176, 99 e 100, tutte del medesimo foglio.

La suddetta particella risulta in ditta a:

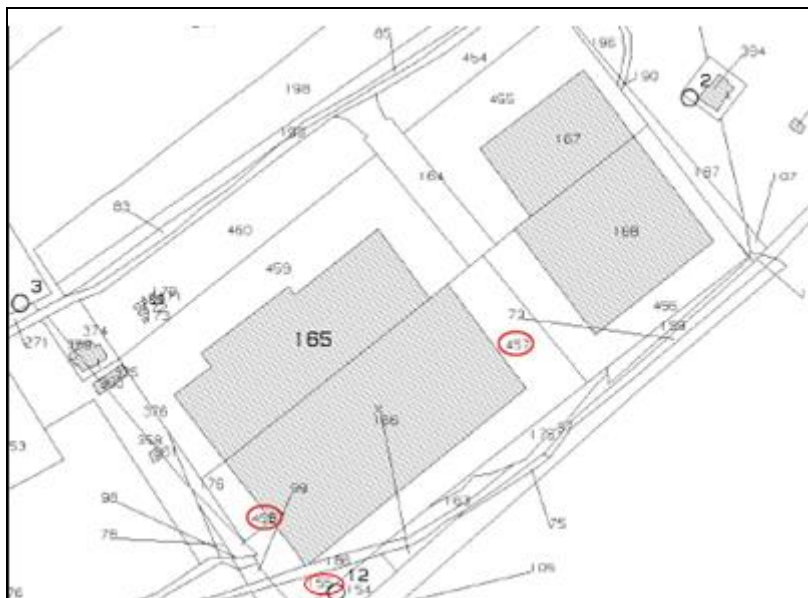
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 - (Allegato 1.9)

Foglio 29 particella **155**, Qualità/Classe **BOSCO ALTO**, superficie **266,00 mq**, rendita Domenicale € **0.27** Rendita Agraria € **0.05**, confinante con Relit. Strad. identificato con la p.lla 186 e con terreni agricoli identificati con le p.lle 154 e 100, tutte del medesimo foglio.

La suddetta particella risulta in ditta a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 - (Allegato 1.9)

Per una più immediata identificazione dei beni oggetto della presente procedura, si allega lo stralcio della mappa catastale con evidenziata la particella sopra descritta e oggetto di stima.



Stralcio Mappa catastale Fg 29

## **PARAGRAFO SECONDO**

### **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.);*

Gli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare, costituiti da fabbricato industriale con annessa corte esterna, sono ubicati in Baragiano Scalo (PZ), alla via Isca della Botte, all'interno di una piccola area industriale/artigianale realizzata agli inizi anni '80 e ultimata nell'anno 2002.

L'area in cui sono ubicati gli immobili, situata in zona periferica, è raggiungibile percorrendo la Strada Statale,7, per poi proseguire attraverso la Strada Comunale di Isca della Botte fino a raggiungere la piccola area Industriale di che trattasi.

La zona circostante è caratterizzata da territorio aperto a destinazione prevalentemente agricola.

L'area industriale su cui insistono gli immobili in oggetto, risulta interamente recintata e dotata di cancello carrabile e pedonale, ed è costituita da una strada consortile da cui si accede a n° 4 fabbricati industriali di cui, alla data del sopralluogo, n° 2 funzionanti e due, tra cui quello oggetto della presente, non utilizzati.

In termini di servizi, sono presenti i principali servizi (Acqua, enel, fogna).

Tutto ciò premesso di seguito si riporta la descrizione degli immobili e precisamente:

## **LOTTO 1**

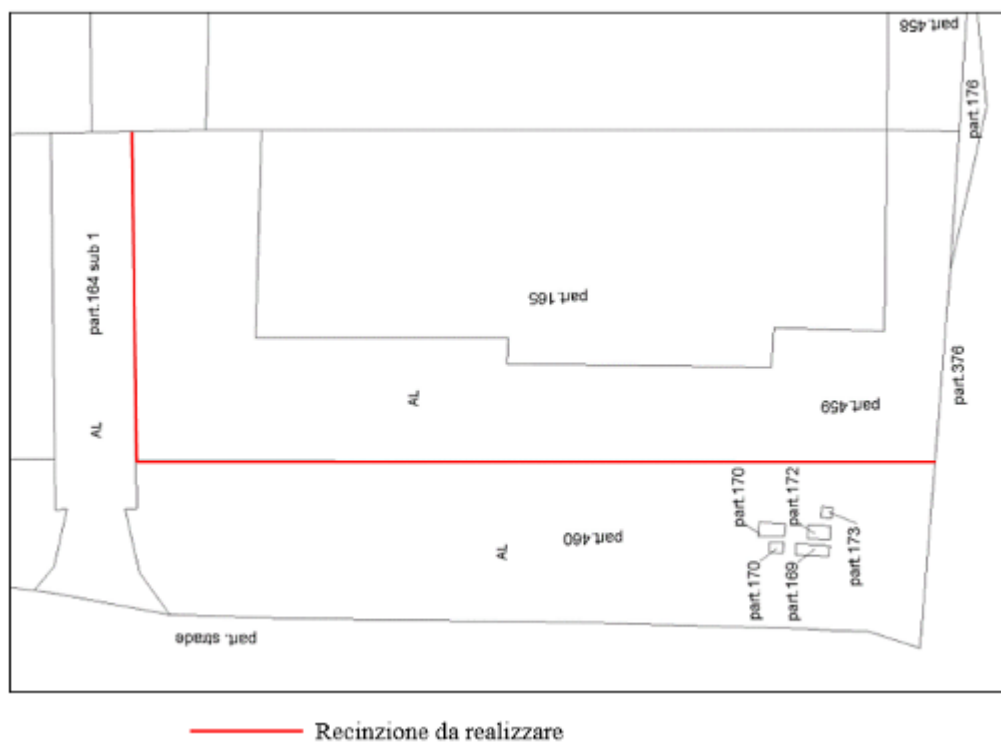
### **FABBRICATO INDUSTRIALE CON ANNESSA CORTE**

Il complesso industriale è ubicato nel Comune di Baragiano (PZ), alla via Isca della Botte, in area industriale, sorge su un lotto di complessivi mq. 10.991,00, di cui **mq 5.220** costituiti dal **Fabbricato industriale**, individuata in catasto Fabbricati al Fg. 29, **P.Illa 165**, e **mq 5.586** costituiti dalla **corte esterna**, individuata in catasto Terreni al Fg. 29, **P.Illa 459**.

L'immobile in oggetto, è stato realizzato con le seguenti Concessioni Edilizie, giusta nota del 20.02.2006 a firma del presidente del Consorzio C.I.BAR.:

- Concessione n. 15 del 1988.
- Variante concessione n. 15 prot. 32/94 del 29/06/1994.
- Concessione n. 01/98 del 06/05/1998.
- Concessione n. 18/00 del 10/07/2000.
- Concessione n. 13 del 01/06/2001.

In merito alle aree esterne si fa presente che, con FRAZIONAMENTO



O del 08/08/2023 – Pratica PZ0052585 in atti dal 08/08/2023, è stata costituita la P.lla 459, di mq. 5.586 mq, e che la stessa costituisce la corte di pertinenza del fabbricato industriale oggetto della presente, ma contestualmente si evidenzia che allo stato attuale la stessa non risulta essere delimitata fisicamente, pertanto l'onere della realizzazione dei lavori per la delimitazione della proprietà dalle parti comuni consortili (*p.lla 164 sub 1 e p.lla 460*) rimarrà a carico del futuro acquirente e il costo stimato per la realizzazione di tali opere verrà decurtato dal valore di stima.

Tali aree, destinate a verde, viabilità interna, parcheggio e corsie di manovra, risultano in parte asfaltate e in parte occupate da verde incolto.

Tutto quanto sopra detto è riscontrabile dalla planimetria catastale e dalla documentazione fotografica di seguito riportata.

Fronte principale

Fronte laterale

Il fabbricato industriale è costituito da un corpo di fabbrica principale, realizzato con struttura prefabbricata, di forma rettangolare e ad un piano fuori terra, destinato ad attività industriale, con accessi autonomi dall'esterno. Al suo interno è presente una zona soppalcata, destinata ad uffici. Adiacente al corpo di fabbrica principale è presente un secondo corpo di fabbrica, anch'esso di

forma rettangolare  
fuori terra,  
locali tecnici e  
accessi indipendenti



e ad un piano  
destinato a  
depositi con  
dall'esterno.



Corpo di fabbrica Principale

Corpo di fabbrica Secondario

In termini dimensionali il capannone, di forma rettangolare, ha una superficie complessiva di **mq. 5420** circa, di cui mq 5220 al piano terra e 200 mq al piano soppalcato, con altezza interna del capannone, sotto colmo di 8.90 m e alla gronda di 7.50 m, mentre nell'area soppalcata si è rilevata al piano terra



un'altezza pari a m. 3,30, ad eccezione

dei locali controsoffittati che presentano un'altezza pari a m 2,80, e al piano soppalcato un'altezza pari a m 2,60 sotto controsoffitto (Allegato 2.1).

La struttura portante è realizzata in elementi prefabbricati e tamponature in pannelli prefabbricati in calcestruzzo e copertura realizzata con travi reticolari e pannelli in calcestruzzo, con sovrastanti lastre ondulate in amianto, intervallati da prese di luce.

L'accesso al capannone è garantito da 6 accessi di cui 2 carrabili posizionati sul fronte principale e 4 non carrabili posti, 2, sul fronte laterale e, 2, sul fronte posteriore. Sul fronte principale, in



cor  
ris  
po  
nd  
en  
za

della zona soppalcata e altresì presente

una zona finestrata,  
laterale sono  
ferro.



mentre sul fronte  
presenti due finestre in

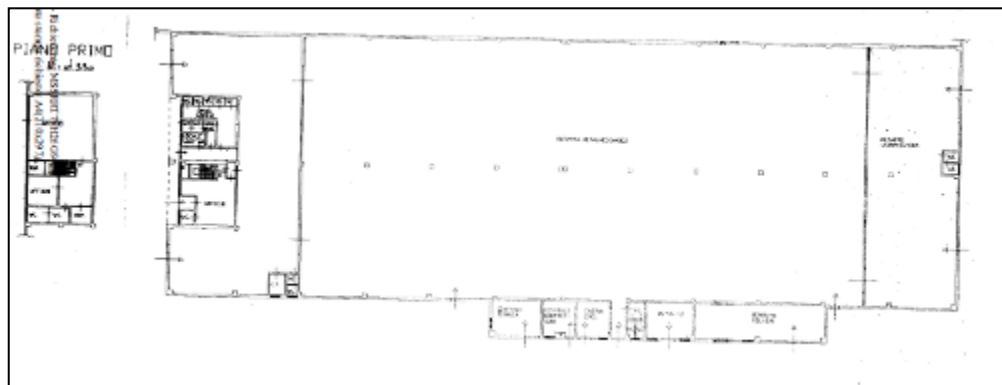
Fronte Principale

Fronte laterale

Fronte Laterale / Posteriore

All'interno il fabbricato si presenta diviso in tre aree di cui la prima, di superficie pari a circa 800 mq, con doppio accesso dal fronte principale, destinata a zona filtro/deposito e zona spogliatoi / uffici, la seconda, di superficie pari a circa 3.400 mq, con accesso interno dalla predetta area, destinata alla produzione e la terza area, di superficie pari a circa 600 mq, con accesso dall'interno e dall'esterno, destinata alla verniciatura.

A tale corpo di fabbrica è annesso un ulteriore corpo di fabbrica, di superficie pari a circa 420 mq, con accessi indipendenti dall'esterno, destinato a locali



tecnici e depositi. Il tutto come meglio riscontrabile dalla planimetria catastale di seguito riportata. (Allegato 2.1).

Entrando nel merito della descrizione delle singole aree, durante i sopralluoghi si è rilevato che la **prima area** è composta da una zona filtro /deposito, con accesso dall'esterno mediante porta carrabile in ferro di dimensioni 4.50 x 4.40 m, un'area centrale destinata a zona passaggio/deposito in cui è presente anche una zona soppalcata accessibile da un scala interna autorizzata, ubicata all'interno della zona ufficio e da una scala in ferro non autorizzata, ubicata all'interno del capannone non autorizzata, destinata, al piano terra a spogliatoi e ufficio e al piano soppalcato a ufficio e servizi igienici, e un'ulteriore area destinata a zona deposito, con accesso dall'esterno mediante porta carrabile in ferro di dimensioni 4.50 x 4.40 m.

Gli ambienti della zona soppalcata, posti al piano terra, sono dotati anche di accessi



indipendenti dall'esterno





In riferimento alle  
si è rilevato che le  
le rifiniture tipiche  
ossia, pavimento in  
cemento, pareti  
pannelli

serramenti in ferro, pareti divisorie in laterizio.

refiniture interne  
stesse risultano  
dei capannoni  
battuto di  
perimetrali in  
prefabbricati,



L'area

soppalcata presenta



finiture differenti essendo destinata a uffici/spogliatoi/locali bagno, pertanto risulta pavimentata con pavimento in gres, e le pareti intonacate e pitturate, ad eccezione di quelle dei bagni che risultano parzialmente rivestite, e i serramenti esterni sono in alluminio.

La **seconda area**, di forma rettangolare, destinata alla produzione, è composta da due campate intervallate dalla pilastrata, di cui una dotata di carro ponte. Tale zona è dotata di accessi interni, carrabili, dalle altre due zone e da accessi esterni autonomi, non carrabili.

In riferimento alle rifiniture interne si è rilevato che le stesse risultano le



rifiniture tipiche dei capannoni ossia, pavimento in battuto di cemento, pareti perimetrali in pannelli prefabbricati, serramenti in ferro, pareti divisorie in laterizio.

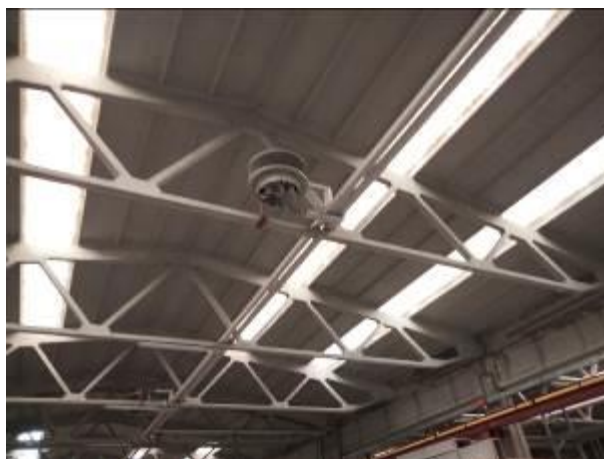
La **terza parte**, di forma rettangolare, e di dimensioni ridotte rispetto alle precedenti, destinata alla verniciatura, è divisa dalla parte centrale da un tramezzo e due vani di ingresso all'area, composta da ambiente unico dotato di due piccoli bagni. Anche tale area è dotata di accesso autonomo dall'esterno non carrabile.

In riferimento alle rifiniture interne si è rilevato che le stesse risultano le



rifiniture  
tipiche  
dei  
capanno  
ni ossia,  
pavimen  
to in  
battuto

di cemento, pareti perimetrali in pannelli prefabbricati, serramenti in ferro, pareti divisorie in laterizio.



In termini impiantistici, l'intero copro di fabbrica, è dotato di impianto elettrico, impianto idrico potabile e industriale, impianto fognario e riscaldato mediante aeratori posti a soffitto.

Durante il sopralluogo, sono state rilevate e verificate le superfici e le destinazioni d'uso del fabbricato rispetto ai documenti, da tale verifica si è evinto che lo stato attuale corrisponde con quanto riportato nella documentazione acquisita. Inoltre, durante il sopralluogo, si è riscontrato un cattivo stato di conservazione dell'immobile, a causa del mancato utilizzo e della mancata manutenzione ordinaria e straordinaria sull'immobile nel corso degli ultimi anni.

L'immobile in oggetto pertanto, ai fini di un riutilizzo dello stesso, necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria, di adeguamento degli impianti tecnologici alla vigente normativa oltre che di bonifica del manto di copertura dall'amianto.

Allo stato attuale il capannone risulta inutilizzato con presenza di materiale delle precedenti lavorazioni.

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale del bene in oggetto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano l'immobile, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti, il tutto come evidenziato nella planimetria allegata (Allegato 2.1):

Destinazione	Piano	Superficie Lorda
Capannone industriale	T	<b>mq 5.220,00</b>
Locali ufficio/Servizi	Soppalco	<b>mq. 200,00</b>
Superficie complessiva		<b>Mq. 5.420,00</b>

## LOTTO 2

Il lotto 2 è costituito da un'area urbana (particella n. **455** del Fg. **29**) che costituisce di fatto la CORTE di un fabbricato industriale già oggetto di vendita e non oggetto della presente stima. (Allegato 2.2).

Tali aree, di **mq. 4.172**, sono state costituite con FRAZIONAMENTO del 08/08/2023 – Pratica PZ0052585 in atti dal 08/08/2023.

Allo stato attuale la stessa non risulta essere delimitata fisicamente, pertanto l'onere della realizzazione dei lavori per la delimitazione della proprietà rimarrà a carico del futuro acquirente.

Tali aree, destinate a verde, viabilità interna, parcheggio e corsie di manovra, risultano in parte asfaltate e in parte occupate da verde incolto.

Tutto quanto sopra detto è riscontrabile dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale di seguito riportata.



### **LOTTO 3**

Il lotto 3 è costituito da un'area urbana (particella n. **456** del Fig. **29**) che costituisce di fatto la CORTE di un fabbricato industriale non oggetto della presente stima.

Tali aree, di **mq. 3.242**, sono state costituite con FRAZIONAMENTO del 08/08/2023 – Pratica PZ0052585 in atti dal 08/08/2023.

Allo stato attuale la corte risulta essere già delimitata fisicamente.

Tali aree, destinate a verde, viabilità interna, parcheggio e corsie di manovra, risultano in parte asfaltate e in parte occupate da verde incolto.

Tutto quanto sopra detto è riscontrabile dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale di seguito riportata.



#### **LOTTO 4**

Il lotto 4 è costituito da un'area urbana (particelle n. **457- 458 -155** del Fg. **29**) che costituisce di fatto la CORTE di un fabbricato industriale già oggetto di vendita e non oggetto della presente stima.

Tali aree, di complessivi **mq. 5.002**, sono state costituite con FRAZIONAMENTO del 08/08/2023 – Pratica PZ0052585 in atti dal 08/08/2023, relativamente alle **p.lle 457 e 458** e con FRAZIONAMENTO del 04/11/1997 in atti dal 05/11/1997 (n.3504.1/1997) relativamente alla **p.lla 155**.

Allo stato attuale la corte risulta essere già delimitata fisicamente,

Tali aree, destinate a verde, viabilità interna, parcheggio e corsie di manovra, risultano in parte asfaltate e in parte occupate da verde incolto.

Tutto quanto sopra detto è riscontrabile dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale di seguito riportata.



### PARAGRAFO TERZO

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

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

Al momento del sopralluogo, effettuato il primo in data 10/04/2024 e il secondo in data 11/09/2024, si è riscontrato che i beni appartenenti al **LOTTO 1** e al **LOTTO 2** e il **LOTTO 3** risultano essere nella disponibilità degli organi fallimentari, mentre i beni appartenenti al **LOTTO 4** risultano essere nella disponibilità degli utilizzatori in assenza di titolo e dietro corresponsione di indennità di occupazione.

## **PARAGRAFO QUARTO**

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

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

*nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva 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 merito a tale quesito, dagli accertamenti condotti si è appurato che su tale immobile non esiste alcuna formalità, vincolo o onere, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

## **PARAGRAFO QUINTO**

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

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

Relativamente al **LOTTO 1**, dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 26.10.2024 (Allegato 5.1.) si è rilevato che, in merito ai vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono intervenute ulteriori trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli presenti in atti e precisamente:



- **TRASCRIZIONE del 19/08/2024** - Registro Particolare 11507 Registro Generale 13376. Pubblico ufficiale UNEP CORTE APPELLO POTENZA Repertorio 1779/2024 del 22/07/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**;
- **TRASCRIZIONE del 14/10/2024** - Registro Particolare 13704 Registro Generale 15916. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20/2006 del 15/06/2006. ATTO GIUDIZIARIO - **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Relativamente i **LOTTI n° 2-3-4**, dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 01.11.2024 (Allegato 5.2.) si è rilevato che per le p.lle 456-457-458 Rel. Ente Urb.), NON È STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA, mentre per la **p.lla 155** (Bosco Alto) sono presenti le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e precisamente:

- **ISCRIZIONE del 11/11/2005** - Registro Particolare 4507 Registro Generale 19807, Pubblico ufficiale S.E.M. SPA Repertorio 21557 del 25/10/2005, IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 213 del 04/03/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 533 del 29/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

## **PARAGRAFO SESTO**

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

*6) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi, acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n. 380; nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica, descriva in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verifichi se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2)*

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

In merito a tale quesito, dagli accertamenti condotti sul corpo di fabbrica appartenente al **LOTTO 1**, si è verificato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto riportato nei titoli edilizi e precisamente:

- ❖ Concessione n. 15 del 1988.
- ❖ Variante concessione n. 15 prot. 32/94 del 29/06/1994.
- ❖ Concessione n. 01/98 del 06/05/1998.
- ❖ Concessione n. 18/00 del 10/07/2000.
- ❖ Concessione n. 13 del 01/06/2001.

ad accezione della scala interna in ferro che collega il capannone al piano primo della zona soppalcata.

In merito alla dichiarazione di agibilità si evidenzia che è presente in atti "autorizzazione di agibilità" del 18/09/1996 e non aggiornata agli ultimi titoli edilizi.

Infine si evidenzia che non è presente alcun attestato di prestazione energetica.

In merito ai **LOTTI 2-3-4**, la conformità edilizia è legata alle concessioni degli opifici, trattandosi di aree a servizio dell'intera area artigianale.

## **PARAGRAFO SETTIMO**

### **QUESITO n. 7 – STIMA DEGLI IMMOBILI. 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.*

Considerato che lo scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dei beni di proprietà del  
XX identificati al Catasto Fabbricati del comune di Baragiano al Fg. 29 P.IIIa 165, e al Catasto Terreni del medesimo comune al Fg. 29 P.IIIa 459, per pervenire al richiesto giudizio di stima - che deve essere oggettivo, generalmente valido e, quindi, da formularsi sulla base del principio dell'ordinarietà - è disponibile nella dottrina estimativa il "criterio del valore di mercato", solitamente con applicazione del metodo di "**comparazione diretta**" o "**sintetico-comparativo**".

Tuttavia secondo la dottrina la sola stima patrimoniale non soddisfa il requisito della razionalità, pertanto correntemente si procede a una stima di confronto del valore così ottenuto con il metodo di "**comparazione indiretta**" o "**analitica**".

La media dei risultati emergenti dall'applicazione dei due metodi di stima può essere assunta, di regola, quale più probabile valore di mercato dell'immobile.

Ciò premesso di seguito si procederà determinando il più probabile valore di mercato attraverso entrambe le metodologie (*diretta e indiretta*) e infine si determinerà la media degli stessi.

Ai fini della stima secondo il metodo di **comparazione diretta**, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo l'ubicazione del bene di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la

consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) e degli annunci immobiliari allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto della stima richiesta.

L'utilizzo del criterio valutativo di tipo sintetico-comparativa, relativa alla consistenza vendibile dei beni in questione, fa riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. In tale stima si è tenuto conto sia del particolare momento economico, con il conseguente crollo del mercato immobiliare.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO:

## **LOTTO 1**

### COMPARAZIONE DIRETTA

#### **Descrizione generale dei beni**

**OPIFICIO INDUSTRIALE** sito in Baragiano Scalo, località Isca della Botte, in area industriale, ubicato all'interno di un lotto di complessivi mq. 10.991,00, di cui mq 5.220 costituiti dal Fabbricato industriale, individuata in catasto Fabbricati al Fg. 29, P.lla 165, e mq 5.586 costituiti dalla corte esterna, individuata in catasto Terreni al Fg. 29, P.lla 459.

In merito alla conformità urbanistica, allo stato, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso dei beni si rimanda ai paragrafi precedenti.

#### **Indagini e ricerche di mercato**

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato degli IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

- secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "secondo semestre anno 2023" (Allegato 7.1), del Comune di

Baragiano – zona Baragiano Scalo, riferiti ad immobili a destinazione **Produttiva**, per metro quadrato di superficie per **Capannoni industriali** in uno stato conservativo di tipo normale le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **230,00/ 350,00 Euro/mq**;

Tutto ciò premesso si può affermare che per il CAPANNONE INDUSTRIALE in oggetto, considerata l'ubicazione, l'accessibilità, l'età, lo stato conservativo dell'immobile, la tipologia costruttiva, i servizi presenti e il contesto in cui esso è inserito, si può ipotizzare che il valore di mercato più probabile di partenza, a cui applicare i coefficienti correttivi, è pari a **300,00 Euro/mq**.

Per ottenere la valutazione finale, il sottoscritto adotterà dei *coefficienti correttivi* che avranno la funzione di abbattere il prezzo sino all'effettivo valore di mercato degli immobili.

I principali elementi caratteristici che concorrono nella determinazione del coefficiente di degrado sono:

la vetustà (cioè l'età della costruzione); lo stato di conservazione; le tecniche o caratteristiche costruttive adottate; le finiture; l'ubicazione della struttura; la sua destinazione in funzione dell'uso; una serie di voci secondarie che possono indicare la presenza d'impianti o meno.

Ciò premesso i coefficienti utilizzati sono i seguenti:

#### ***Coefficiente di vetustà (Kv).***

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10 anno, del 6% al 25 anno e del 10% al 30 anno.

#### ***Stato di conservazione (Sc).***

In merito allo stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio e scadente. Il coefficiente buono sarà pari a 1 (0%), per quanto riguarda quello medio esso sarà pari a 0.95 (-5%) ed infine per quanto concerne quello scadente esso sarà pari a 0.90 (- 10%).

### ***Tecnica costruttiva (Tc).***

La tecnica costruttiva e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato potrebbe essere stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata ossia con quelle implicazioni di carattere distributivo dell'abitazione che possono condurre ad un migliore sfruttamento della stessa. Esse si distinguono moderna con coefficiente pari a 1 (0%), medie con coefficiente pari a 0.95 (-5%), superate con coefficiente pari a 0.80 (-20%).

### ***Coefficiente d'ubicazione (Ku).***

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1 a 0.90 (-10%).

### ***Altri elementi (Ki).***

Altri coefficienti di cui bisogna tenere conto, sono la presenza d'impianti, il loro stato di conservazione e l'adeguatezza alle attuali normative. Lo stato delle finiture. In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile da 1 a 0.80 (-20%).

Determinati i coefficienti di cui sopra, gli stessi saranno moltiplicati tra loro per avere un coefficiente unico.

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato di seguito si riportano in forma tabellare i coefficienti di differenziazione e i valori di mercato da porre a base della stima relativamente ai singoli immobili oggetto di valutazione.

#### COEFFICIENTI

<b>BENE</b>	<b>Kv</b>	<b>Sc</b>	<b>Tc</b>	<b>Ku</b>	<b>Ki</b>	<b>Tot</b>
<b>CAPANNONE INDUSTRIALE</b>	10 %	10 %	20 %	10 %	15 %	<b>- 65%</b>

Tutto ciò premesso di seguito si riporta la valutazione del bene oggetto della presente:

## OPIFICIO INDUSTRIALE

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Valore commerciale €/mq	Valore Economico
CAPANNONE INDUSTRIALE + UFFICI + SERVIZI	mq 5.420,00	(1-0,65) = 0,35	300,00	€ 569.100,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 569.100,00</b>

Nel caso in esame, considerata la presenza in copertura di lastre in eternit, si ritiene che il più probabile valore di mercato sopra determinato venga decurtato ulteriormente dei costi da sostenere per la rimozione, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata, da parte di ditte specializzate, delle lastre in eternit oltre che per la successiva posa di nuovo manto di copertura, o in alternativa del costo da sostenere senza rimuoverlo operando un contenimento che è detto incapsulamento.

I costi medi per entrambe le soluzioni, secondo l'attuale mercato e tenuto conto della superficie oggetto di intervento, può essere stimato in circa 30 €/mq per cui l'importo complessivo da decurtare, considerata la superficie del manto di copertura pari a mq. 5200,00 circa, è pari a:

$$\text{mq. } 5200,00 * \text{€/mq } 30 = \text{€ } 156.000,00$$

Alla luce di tutte le considerazioni sopra fatte il PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO attribuibile al bene oggetto della presente è pari a:

$$\text{€ } 569.100,00 - \text{€ } 156.000,00 = \text{€ } 413.100,00$$

In ultimo in merito alla *corte esterna*, pari a mq. 5.586,00, si ritiene legittimo attribuire un valore economico autonomo che tenga conto delle opere già realizzate (*sistemazione del piazzale*) e delle opere da realizzare a cura dell'aggiudicatario (*realizzazione della recinzione a delimitazione tra l'area di proprietà e le parti consortili comuni*).

Ritendo congruo applicare un valore pari a **€/mq 4.00**, il valore complessivo della corte esterna è pari a

$$\text{mq. } 5.586,00 * \text{€/mq } 4 = \text{€ } 22.344,00$$

In definitiva il VALORE COMPLESSIVO del LOTTO 1 (Fabbricato più corte esterna) è pari a:

$$\text{€ } 413.100,00 + \text{€ } 22.344,00 = \text{€ } 435.444,00$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il prezzo base d'asta del **LOTTO 1** sarà pari a:

$$435.444,00 \text{ €} * 0,90 = \text{€. } 391.899,60 \text{ in cifra tonda}$$

**VALORE LOTTO 1: € 390.000,00**



## LOTTO 2

### COMPARAZIONE DIRETTA

#### **Descrizione generale dei beni**

Il LOTTO 2 è costituito da un'area urbana (particella n. **455** del Fg. **29**) che costituisce di fatto la CORTE di un fabbricato industriale già oggetto di vendita e non oggetto della presente stima, di superficie complessiva pari a **mq. 4.172**.

In relazione alla valutazione di tale area, pari a mq. 4.172,00, si ritiene legittimo attribuire un valore economico autonomo che tenga conto delle opere già realizzate (*sistemazione del piazzale*) e delle opere da realizzare a cura dell'aggiudicatario (*realizzazione della recinzione a delimitazione tra l'area di proprietà e le parti consortili comuni*).

Ritendo congruo applicare un valore pari a **€/mq 4.00**, il valore complessivo della particella in oggetto è pari a

$$\text{mq. 4.172,00} * \text{€/mq 4} = \text{€ 16.688,00}$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato

determinato, pari al 10% pertanto il prezzo base d'asta del **LOTTO 2** sarà pari a:

$$16.688,00 \text{ €} * 0,90 = \text{€. } \mathbf{15.019,20} \text{ in cifra tonda}$$

**VALORE LOTTO 1: €. 15.000,00**

### **LOTTO 3**

#### **COMPARAZIONE DIRETTA**

#### **Descrizione generale dei beni**

Il LOTTO 3 è costituito da un'area urbana (particella n. **456** del Fg. **29**) che costituisce di fatto la CORTE di un fabbricato industriale non oggetto della presente stima, di superficie complessiva pari a **mq. 3.242**.

In relazione alla valutazione di tale area, pari a mq. 3.242,00, si ritiene legittimo attribuire un valore economico autonomo che tenga conto delle opere già realizzate (*sistemazione del piazzale*) e delle opere già realizzate in assenza di autorizzazione da parte del detentore (*realizzazione della recinzione a delimitazione tra l'area di proprietà e le parti consortili comuni*).

Ritendo congruo applicare un valore pari a **€/mq 4.00**, il valore complessivo della particella in oggetto è pari a

$$\text{mq. } 3.242,00 * \text{€/mq } 4 = \text{€ } \mathbf{12.968,00}$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere

comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il prezzo base d'asta del **LOTTO 3** sarà pari a:

$$12.968,00 \text{ €} * 0,90 = \text{€. } \mathbf{11.671,20} \text{ in cifra tonda}$$

**VALORE LOTTO 1: € 12.000,00**

#### **LOTTO 4**

##### COMPARAZIONE DIRETTA

##### **Descrizione generale dei beni**

Il LOTTO 4 è costituito da un'area urbana (particella n. **457– 458 -155** del Fg. **29**) che costituiscono di fatto la CORTE di un fabbricato industriale già oggetto di vendita e non oggetto della presente stima, di superficie complessiva pari a **mq. 5.002**.

In relazione alla valutazione di tale area, pari a mq. 5.002,00, si ritiene legittimo attribuire un valore economico autonomo che tenga conto delle opere già realizzate (*sistemazione del piazzale*) e delle opere già realizzate in assenza di autorizzazione da parte del detentore (*realizzazione della recinzione a delimitazione tra l'area di proprietà e le parti consortili comuni*).

Ritendo congruo applicare un valore pari a **€/mq 4,00**, il valore complessivo della particella in oggetto è pari a

$$\text{mq. } 5.002,00 * \text{€/mq } 4 = \text{€ } \mathbf{20.008,00}$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il prezzo base d'asta del **LOTTO 4** sarà pari a:

$20.008,00 \text{ €} * 0,90 = \text{€. } 18.007,20$  in cifra tonda

**VALORE LOTTO 1: € 18.000,00**

## **PARAGRAFO OTTAVO**

### **QUESITO n. 8 – FORMAZIONE DEI LOTTI**

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

Di seguito si riporta per il **LOTTO 1** la descrizione finale degli immobili e dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa fallimentare

#### **LOTTO n. 1**

- ❖ **Piena ed Intera proprietà (1/1)** di un **OPIFICIO INDUSTRIALE CON CORTE PERTINENZIALE** sito in Baragiano Scalo (Pz), alla via Isca della Botte, all'interno di una piccola area industriale/artigianale, composto da un *capannone industriale* ad un piano fuori terra con all'interno un' area soppalcata destinata a spogliatoi, servizi e uffici, oltre ad un corpo di fabbrica adiacente destinato a locali tecnici e a depositi, con annessa *corte pertinenziale* non delimitata fisicamente da recinzione, destinata a verde, viabilità interna, parcheggio e corsie di manovra in parte asfaltata e in parte occupata da verde incolto. L'intero LOTTO confina sul lato interno con altro fabbricato identificato con la p.lla 166 del medesimo foglio, e sui lati esterni (principale e laterale) con area consortile comune.

Il LOTTO è identificato nel **Catasto Fabbricati** del comune di Baragiano

- ❖ al **Foglio 29** particella **165**: cat. D/7, classe 4, rendita catastale € 57.016,84 in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – Proprietà 1/1

e nel **Catasto Terreni** del comune di Baragiano

- ❖ al Foglio 29 particella **459**, Qualità/Classe REL ENTE URBANO, superficie 5.886 mq, rendita Domenicale € 0.00 Rendita Agraria € 0.00 in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – Proprietà 1/1.

L'immobile è attualmente libero e nella disponibilità degli organi fallimentari.

L'immobile è conforme ai titoli abilitativi in ordine alla destinazione d'uso e alla distribuzione interna, ad eccezione della scala interna in ferro che collega il capannone al piano primo della zona soppalcata.

L'immobile è conforme alla documentazione catastale in termini di identificativo catastale e in merito alla destinazione d'uso.

Prezzo base euro **390.000,00**.

## **LOTTO n. 2**

**Piena ed Intera proprietà (1/1)** di un'area urbana che costituisce di fatto la **CORTE** di un fabbricato industriale già oggetto di vendita e non oggetto della presente stima. Allo stato attuale la stessa non risulta essere delimitata fisicamente, pertanto l'onere della realizzazione dei lavori per la delimitazione della proprietà rimarrà a carico del futuro acquirente.

Tali aree, destinate a verde, viabilità interna, parcheggio e corsie di manovra, risultano in parte asfaltate e in parte occupate da verde incolto.

L'intero LOTTO confina con strada consortile identificata con la p.lla 164 sub 1, con altro Rel. Ente Urbano identificato con la p.lla 454, con terreno agricolo identificato con la p.lla 187, tutte del medesimo foglio.

Il LOTTO è identificato nel **Catasto Terreni** del comune di Baragiano al

- ❖ Foglio 29 particella **455**, Qualità/Classe **REL ENTE URBANO**, superficie **4.172,00 mq**, rendita Domenicale € **0.00** Rendita Agraria € **0.00**, in ditta a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – Proprietà 1/1 –

L'immobile è attualmente libero e nella disponibilità degli organi fallimentari.

Prezzo base euro **15.000,00**

### **LOTTO n. 3**

**Piena ed Intera proprietà (1/1)** di un'area urbana che costituisce di fatto la **CORTE** di un fabbricato industriale non oggetto della presente stima. Allo stato attuale la corte risulta essere già delimitata fisicamente.

Tali aree, destinate a verde, viabilità interna, parcheggio e corsie di manovra, risultano in parte asfaltate e in parte occupate da verde incolto.

L'intero LOTTO confina con strada consortile identificata con la p.lla 164 sub 1, con altro Rel. Ente Urbano identificato con la p.lla 457, con terreno agricolo identificato con la p.lla 187 e terreno agricolo identificato con la p.lla 159, tutte del medesimo foglio.

Il LOTTO è identificato nel **Catasto Terreni** del comune di Baragiano al **Foglio 29** particella **456**, Qualità/Classe **REL ENTE URBANO**, superficie **3.242,00 mq**, rendita Domenicale € **0.00** Rendita Agraria € **0.00**, in ditta a **CONSORZIO INDUSTRIALE BARARGIANO ("C.I.BAR.")**. – Proprietà 1/1 –

L'immobile è attualmente utilizzato dai proprietari dell'opificio identificato nel C.F. del comune di Baragiano con la p.lla 168 del fg. 29.

Prezzo base euro **12.000,00**

### **LOTTO n. 4**

**Piena ed Intera proprietà (1/1)** di un'area urbana che costituisce di fatto la **CORTE** di un fabbricato industriale già oggetto di vendita e non oggetto della presente stima. Allo stato attuale la corte risulta essere già delimitata fisicamente.

Tali aree, destinate a verde, viabilità interna, parcheggio e corsie di manovra, risultano in parte asfaltate e in parte occupate da verde incolto.

L'intero LOTTO confina, relativamente alla **p.lla 457**, con strada consortile identificata con la p.lla 164 sub 1, con altri Rel. Ente Urbano identificati con le p.lle 456 e 459, con Relit. Strad. identificato con la p.lla 186 e con terreni agricoli identificati con le p.lle 175, 163, tutte del medesimo foglio, e





# **RELAZIONE TECNICA**

## **DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

### **INDICE ALLEGATI**

- 0.1.)** copia del decreto di nomina;
- 1.1.)** visure catastali attuali Foglio 29 p.lla 165;
- 1.2.)** visure catastali attuali Foglio 29 p.lla 459;
- 1.3.)** estratto di mappa Foglio 29
- 1.4.)** elaborato planimetrico p.lla 165- 459-455-456-457-458-165 sub 1
- 1.5.)**; planimetrie catastali Foglio 29 p.lla 165;
- 1.6.)** visure catastali attuali Foglio 29 p.lla 455;
- 1.7.)** visure catastali attuali Foglio 29 p.lla 456;
- 1.8.)** visure catastali attuali Foglio 29 p.lla 457;
- 1.9.)** visure catastali attuali Foglio 29 p.lla 458;
- 1.10.)** visure catastali attuali Foglio 29 p.lla 155;
- 2.1.)** planimetrie stato attuale Foglio 29 p.lla 165;
- 2.2.)** mappa Fg 29 p.lla 455;
- 2.3.)** mappa Fg 29 p.lla 456;
- 2.4.)** mappa Fg 29 p.lla 457- 458;
- 2.5.)** documentazione fotografica
- 5.1.)** ispezioni ipotecarie del 26.10.2024 e del 01.11.2024;
- 6.1.)** copia concessioni edilizie;
- 6.2.)** collaudo statico;
- 6.3.)** certificato di agibilità;
- 7.1.)** pubblicazioni OMI;
- 8.1.)** Schema riepilogativo dei lotti.