

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
-SEZIONE FALLIMENTI-
R.F. 30/2002

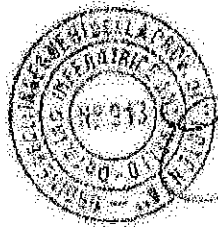
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
AGGIORNAMENTO

Oggetto: Stima dell'attuale valore di mercato dei beni siti in Picerno (PZ) alla C/da Serralta Fg 47 part. 104 subb. 1, 2, 3 e del giusto canone locativo; di quelli siti in Grumento Nova (PZ) alla C.da Mattina Fg 10 part. 166 e 168; di quelli siti in Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla via Vicinale Macchia Fg 10 part. 444 sub 4, immobili a disposizione della curatela nel fallimento **[REDACTED]**

Giudice: Dr. D. Visconti

Potenza, 24/07/2023

H C.T.U.
(Ing. Antonello Imperatrice)



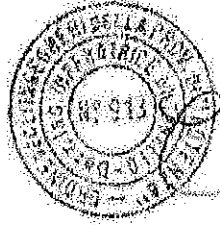
ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo del 22/07/2023;
- 2) Offerta irrevocabile di acquisto della [REDACTED];
- 3) Fotografie relative ai beni ubicati nel comune di Grumento Nova;
- 4) Listini OMI per i comuni di Picerno, Grumento Nova e Sant'Angelo Le Fratte;
- 5) Dettaglio dei singoli lotti.

Potenza, 24/07/2023

IL C. T. U.

(Ing. Antonello Imperatrice)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto

██ c. di cui al R. F.
30/2002 innanzi al Tribunale Civile di Potenza - Sezione Fallimenti -

per

esprimere il parere di congruità sull'offerta espressa dalla ██████████ sui beni
in Grumento Nova (PZ) e per aggiornare la stima del valore di mercato dei
beni a disposizione della curatela siti

- nel Comune di Picerno (PZ) alla C/da Serralta, individuati al N.C.T.
al Fg. 47 particelle 104, 44 e 284;
- nel comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina, individuati al
N.C.T. al Fg. 10 particelle 166 e 168;
- nel comune di S. Angelo Le Fratte (PZ) alla Via Vicinale Macchia
individuati nel N.C.E.U. al Fg. 10 part. 444 sub 4.

PARTE PRIMA

Conferimento dell'incarico

L'incarico originario è stato conferito al sottoscritto con due diversi
provvedimenti del G.D.; infatti con il primo in data 07/04/2005, è stata
richiesta al sottoscritto sia la stima dei beni in Comune di Picerno (PZ) che
la stima del canone locativo; la relazione di consulenza è stata rassegnata in
data 06/07/2005. Successivamente con il secondo provvedimento del
15/11/2006, trasmesso al sottoscritto a mezzo raccomandata A.R. in data
20/11/2006 dal curatore fallimentare ██████████, il G.D. ha integrato
l'incarico richiedendo la stima dei beni immobili ubicati nei comuni di
Grumento Nova e S. Angelo le Fratte. La seconda relazione è stata rassegnata



in data 11/06/2009. Con nota mail del 28/06/2023 e con successivo provvedimento del G.D. del 03/07/2023 è stato richiesto al sottoscritto di integrare la valutazione dei beni immobili a disposizione della curatela tenendo conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e di valutare la congruità dell'offerta irrevocabile di acquisto del compendio immobiliare ubicato in Grumento Nova (PZ), presentata dal legale rappresentante della società [REDACTED] (PZ).

Il giudizio motivato sull'offerta di acquisto dei beni in Grumento Nova (PZ), in catasto al Fg. 10 particelle 166 e 168, presuppone un ulteriore accesso ai luoghi, in quanto l'offerta fa genericamente riferimento a "*....completa ristrutturazione straordinaria a partire dalle fondamenta ammalorate...*" (cfr Allegato n. 2).

PARTE SECONDA

Trattandosi di aggiornamento della stima operata nell'anno 2005 per i beni in comune di Picerno (PZ) e nell'anno 2009 per i beni nei comuni di Grumento Nova (PZ) e di S. Angelo Le Fratte (PZ), è opportuno riportare di seguito il riepilogo delle superfici e degli importi a suo tempo indicati:

A) Comune di Picerno: (superfici lorde)

- Abitazione del custode:	mq.	170,00
- Attività commerciale:	mq.	510,20
- Depositi:	mq.	<u>1.643,60</u>
Totale:	mq.	2.323,80

- Valore di mercato dell'immobile:

mq. 2.323,80 x €/mq. 495,00 =		<u>€ 1.153.281,00</u>
-------------------------------	--	------------------------------

B) Comune di Grumento Nova: (superfici lorde)



- Deposito al II seminterrato:		
mq. 805,75 x 0,60 =	mq.	483,45
- Deposito al I seminterrato:		
mq. 2.132,77 x 0,60 =	mq.	1.279,66
- Attività commerciale al piano terra:	mq.	777,78
- Attività commerciale al piano primo:		
mq. 638,47 x 0,50 =	mq.	319,23
- Appartamento al piano primo:	mq.	160,81
- Attività commerciale al piano secondo:		
mq. 601,90 x 0,50 =	mq.	300,95
- Appartamento al piano secondo:	<u>mq.</u>	<u>213,72</u>
	Totale: mq.	3.234,65
- Valore venale dell'immobile:		
mq. 3.234,65 x €/mq. 750,00 =	€	<u>2.425.987,50;</u>

C) Comune di Sant'Angelo Le Fratte: (superfici lorde)

- Superficie residenziale al piano primo:	mq.	60,25
- Balcone al piano primo:		
mq. 10,08 x 0,30 =	mq.	3,02
- Superficie non residenziale al sottotetto:		
mq. 60,17 x 0,30 =	mq.	18,05
	Totale: mq.	81,32
- Valore venale dell'immobile:		
mq. 81,32 x €/mq. 540,00 =	€	<u>43.912,80.</u>

Prima di analizzare in dettaglio l'oggetto della presente perizia, è opportuno



evidenziare che le due relazioni rassegnate in precedenza rimangono valide per tutto quanto non variato dalla presente.

Visita di sopralluogo

In data 22/07/2023, previo invio a mezzo mail della data e dell'ora di accesso ai luoghi al Curatore e previo accordo per le vie brevi con il custode [REDACTED], il sottoscritto C.T.U. si è recato nel Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina ed ha ispezionato i beni a disposizione della curatela, censiti nel N.C.E.U. del comune di Grumento Nova (PZ) al Fg 10 part. 166 subalterni 2, 4 e 5 ed al N.C.T. del comune di Grumento Nova (PZ) al Fg. 10 part. 168 della consistenza di mq. 63,00.

L'accesso ai luoghi è avvenuto alla presenza del custode (cfr allegato n. 1 verbale di sopralluogo) dopo il necessario intervento per sbloccare lo scorrimento del cancello di accesso al lotto, la cui rotaia era completamente immobilizzata dall'accumulo di terriccio e vegetazione a causa di incuria prolungata (cfr foto n. 1 dell'allegato n. 3). Anche l'ampio piazzale di accesso al fabbricato (cfr foto n. 2 dell'allegato n. 3) risulta in pessimo stato di manutenzione per la presenza di vegetazione che in numerose zone ha ormai danneggiato il conglomerato bituminoso. Il peggioramento delle condizioni di manutenzione del piazzale si può evidenziare da confronto della citata foto n. 2 allegata alla presente relazione con le foto n. 1 e n. 2 allegate alla relazione del 11/06/2009.

Le foto 13 (interno piano terra) e 14 (interno piano primo) dimostrano che lo stato di conservazione del fabbricato per i piani fuori terra è rimasto quasi invariato, infatti non si notano infiltrazioni di acqua dalla copertura o ulteriore peggioramento dello stato di conservazione delle rifiniture.



Le fotografie dalla n. 3 alla n. 11 (Allegato 3) mostrano i piani secondo e primo seminterrati; si notano, nonostante l'assenza di precipitazioni da oltre un mese, i segni inequivocabili della infiltrazione di acqua. Al secondo seminterrato sulla maggior parte del pavimento è presente acqua e terriccio. Essa proviene in minima parte dal portone di accesso (cfr. foto n.5 dell'allegato n. 3) e dal muro contro terra che sostiene il piazzale di ingresso a piano terra. Situazione analoga si trova al piano primo interrato, sul cui pavimento non c'è presenza di acqua, ma i segni che essa è evaporata (cfr. foto n. 10 dell'allegato 3). Anche in questo caso l'acqua proviene per la gran parte dal muro contro terra ed in parte dalla copertura (cfr. foto n. 11 e 12 dell'allegato n. 3). Tali infiltrazioni sono causate dallo stato di abbandono del piazzale di ingresso, il cui conglomerato bituminoso è in fase di avanzato degrado, anche per la presenza di vegetazione spontanea.

Comunque, contrariamente a quanto indicato nella offerta irrevocabile di acquisto della [REDACTED] non sono evidenti segni di cedimenti fondali o strutturali in genere.

PARTE TERZA

Prima di procedere alla valutazione della congruità dell'offerta della [REDACTED] si aggiorna la stima dei beni a disposizione della curatela.

Si deve innanzitutto evidenziare che il mercato immobiliare, sia per gli immobili residenziali che per quelli commerciali o in generale a destinazione terziaria negli ultimi 10-12 anni ha subito un progressivo costante deprezzamento per ragioni di carattere generale dovute principalmente alla sfavorevole congiuntura economica nazionale ed anche alla pandemia degli anni 2020-2021. A tali ragioni devono aggiungersi quelle di carattere



eminentemente locale con particolare riferimento allo spopolamento progressivo che ormai interessa drammaticamente tutti i comuni lucani. Di conseguenza i valori indicati per gli immobili in oggetto nelle relazioni del 2005 (beni in comune di Picerno) e del 2009 (beni nei comuni di Grumento Nova e di S. Angelo Le Fratte) sono ormai eccessivi, tenendo conto anche delle ragioni intrinseche ed oggettive dell'ulteriore deperimento per mancato uso e per completa assenza di manutenzione.

Immobili in comune di Picerno (PZ):

Essi sono costituiti dai seguenti cespiti:

- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 47 particella 104 sub 1 sito in Comune di Picerno (PZ) alla C/da Serralta piano SS1 Cat C/2 classe 1 consistenza pari a mq. 2.020 con rendita pari a € 3.025,41, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] (PZ) il [REDACTED];
- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 47 particella 104 sub 2 sito in Comune di Picerno (PZ) alla C/da Serralta piano Terra Cat C/1 classe 1 consistenza pari a mq. 465 con rendita pari a € 3.626,30 intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] (PZ) il [REDACTED];
- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 47 particella 104 sub 3 sito in Comune di Picerno (PZ) alla C/da Serralta piano Primo Cat A/4 classe 2 consistenza pari a 5 vani con rendita pari a € 137,38 intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] (PZ) il [REDACTED];
- **Immobile** al N.C.T. foglio 47 particella 44 sito in comune di Picerno (PZ) alla C/da Serralta, Ente Urbano senza rendita né classamento con superficie pari a mq. 8.262, senza intestazione; (una particella è inserita in Catasto come Ente Urbano quando non è stata perfezionata la pratica di



accatastamento urbano);

- **Immobile** sito al N.C.T. foglio 47 particella 284 in Comune di Picerno (PZ) alla C/da Serralta, pascolo di classe 2, con superficie pari a mq. 5.382, con R.D. pari a € 3,06 e R.A. pari a € 2,50, intestato al Comune di Picerno (PZ).

Se si considera (cfr allegato n. 4) la media tra i valori minimi degli immobili di tipo commerciale (centri commerciali, magazzini e negozi) indicati dall'OMI per il comune di Picerno, si ottiene un valore pari a circa € 370 €/mq di superficie lorda. Nel caso in oggetto si deve tenere conto di un ulteriore deprezzamento dovuto essenzialmente all'obsolescenza degli immobili in oggetto in relazione alle attuali esigenze di una moderna attività commerciale e all'ulteriore deprezzamento causato dall'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per tenere conto di tali circostanze sfavorevoli intrinseche ai beni in oggetto si deve ulteriormente abbattere il prezzo medio del 45%, in modo da ottenere il prezzo unitario di mercato del compendio complessivo costituito dai fabbricati con area di pertinenza (particella 104), dalla particella 44 (censita come Ente urbano) e dalla particella 284 (ancora censita al N.C.T):

- €/mq 370,00 x (1-0,45) = **€/mq 200,00;**
- Valore di mercato dell'immobile:
mq. 2.323,80 x €/mq. 200,00 = **€ 464.760,00.**

Immobili in comune di Grumento Nova (PZ):

Essi sono costituiti dai seguenti cespiti:

- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 10 particella 166 sub 2 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina piano T, 1, 2, S1 e SS1 Cat D/8



con rendita pari a € 11.129,5, intestato a [REDACTED] con sede in Picerno (PZ);

- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 10 particella 166 sub 4 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina piano 1 Cat A/2 classe 4 consistenza pari a vani 7 con rendita pari a € 451,90 intestato a [REDACTED] con sede in Picerno (PZ);
- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 10 particella 166 sub 5 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina piano 2 Cat A/2 classe 4 consistenza pari a vani 9,5 con rendita pari a € 613,29 intestato a [REDACTED] con sede in Picerno (PZ);
- **Immobile** al N.C.T. foglio 10 particella 168 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina, seminativo di classe 4, con superficie pari a mq. 63, con R.D. pari a € 0,06 e R.A. pari a € 0,10 intestato a [REDACTED] con sede in Picerno (PZ).

Se si considera (cfr allegato n. 4) la media tra i valori minimi degli immobili di tipo commerciale (centri commerciali, magazzini e negozi) indicati dall'OMI per il comune di Grumento Nova, si ottiene un valore pari a circa € 350 €/mq di superficie lorda. Nel caso in oggetto si deve tenere conto di un ulteriore deprezzamento dovuto essenzialmente all'obsolescenza degli immobili in oggetto in relazione alle attuali esigenze di una moderna attività commerciale e all'ulteriore deprezzamento causato dall'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, con particolare riferimento alle infiltrazioni di acqua ai piani primo e secondo seminterrato. Per tenere conto di tali circostanze sfavorevoli intrinseche ai beni in oggetto si deve ulteriormente abbattere il prezzo medio del 45%, in modo da ottenere il



prezzo unitario di mercato del compendio complessivo costituito dai fabbricati con area di pertinenza (particella 166), dalla particella 44 censita come Ente urbano) e dalla particella 284 ancora censita al N.C.T:

$$- \text{€}/\text{mq } 350,00 \times (1-0,45) = \text{€}/\text{mq } 190,00;$$

- Valore di mercato dell'immobile:

$$\text{mq. } 3.234,65 \times \text{€}/\text{mq. } 190,00 = \underline{\underline{\text{€ } 614.583,00}}$$

Immobili in comune di Sant'Angelo Le Fratte:

Essi sono costituiti dai seguenti cespiti:

- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 10 particella 444 sub 4 sito in Comune di Santangelo Le Fratte (PZ) alla Via Vicinale Macchia piano 1, 2 Cat A/4 classe 3 consistenza pari a vani 3,5 con rendita pari a € 113,88, intestato a [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED]

Si considera (cfr allegato n. 4) il valore minimo degli immobili residenziali di tipo economico indicato dall'OMI per il comune di Sant'Angelo Le Fratte, pari a circa € 330 €/mq di superficie lorda. Nel caso in oggetto si deve tenere conto di un ulteriore deprezzamento dovuto essenzialmente all'ulteriore deprezzamento causato dall'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per tenere conto di tali circostanze sfavorevoli intrinseche ai beni in oggetto si deve ulteriormente abbattere il prezzo medio del 20%, in modo da ottenere il prezzo unitario di mercato del compendio complessivo costituito dai fabbricati con area di pertinenza (particella 166), dalla particella 44 censita come Ente urbano) e dalla particella 284 ancora censita al N.C.T:

$$- \text{€}/\text{mq } 330,00 \times (1-0,20) = \text{€}/\text{mq } 260,00;$$

- Valore di mercato dell'immobile:



mq. 81,32 x €/mq. 260,00 = € 21.143,00.

Congruità offerta [REDACTED]

L'offerta della [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] (PZ) alla [REDACTED] [REDACTED] ha presentato alla curatela offerta irrevocabile d'acquisto per l'importo complessivo di € 200.000,00. L'offerta comprende lo smaltimento di rifiuti presenti e la dispensa per la curatela dall'esibire la certificazione di regolare esecuzione degli impianti l'attestato di prestazione energetica; inoltre il prezzo di acquisto sarebbe giustificato anche dal fatto che il compendio immobiliare necessiterebbe anche di interventi strutturali come indicato alla pag. 1 dell'offerta medesima: "*...completa ristrutturazione straordinaria a partire dalle fondamenta ammalorate...*" (cfr Allegato n. 2). Come già argomentato nei paragrafi precedenti, il fabbricato in oggetto non denuncia alcun vizio strutturale; l'acqua presente ai due piani seminterrati deriva dalla mancata manutenzione del piazzale di accesso, la cui pavimentazione in conglomerato bituminoso denota la presenza di arbusti e piante che ne minano l'efficienza. Si sottolinea inoltre che la curatela non deve esibire alcun certificato di regolare esecuzione degli impianti elettrici o termici o idraulici o antincendio, in quanto il fallimento è stato dichiarato nell'anno 2002. Di conseguenza, dato il lungo tempo trascorso da allora, essi in assenza di manutenzione e soggetti ad azioni di vandalismo hanno perso la loro efficienza originaria; inoltre nell'arco di 20 anni sono largamente mutate le normative di settore pertanto essi devono essere completamente ricostruiti, anche per renderli aderenti alle esigenze dell'acquirente. Di tale circostanza si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di mercato del compendio. Anche nel corso dell'ultimo sopralluogo è



emerso che i locali sono praticamente vuoti con la sola eccezione di alcune scrivanie e mobili da ufficio che non costituiscono certo costo rilevante per l'acquirente. Analogamente in caso di vendita all'asta il costo dell'APE può essere posto a carico dell'acquirente nella misura massima di € 2.000,00 oltre accessori per un totale di € 2.600,00 circa.

Il sottoscritto ritiene pertanto che l'offerta irrevocabile d'acquisto della [redacted] con sede in Viggiano (PZ) non è congrua.

CONCLUSIONI

In definitiva, tenendo conto delle argomentazioni sopra esposte, si conclude che il valore degli immobili a disposizione della curatela è il seguente.

Lotto n. 1: Beni in Comune di Picerno € 464.760,00;

Lotto n. 2: Beni in Comune di Grumento Nova € 614.583,00;

Lotto n. 3: Beni in Comune di Sant'Angelo Le Fratte € 21.143,00.

L'offerta irrevocabile di acquisto formulata dalla [redacted] con sede in [redacted] (PZ) compiegata all'allegato 2 non è congrua.

Puo essere considerata congrua per gli immobili in comune di Grumento Nova (PZ) una eventuale offerta irrevocabile di acquisto non inferiore ad € 500.000,00 (diconsi euro cinquecentomila).

Potenza, 24/07/2023

Il C.T.U.

(Ing. Antonello Imperatrice)

