

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

-SEZIONE FALLIMENTI-

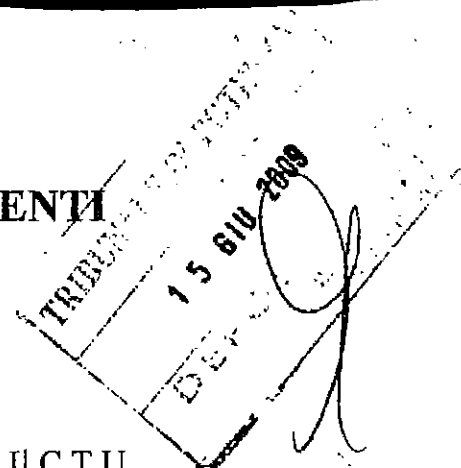
R.F. 30/2002

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Oggetto: Stima dell'attuale valore di mercato dei beni siti in Picerno (PZ) alla C/da Serralta al Fg. 47 part. 104 sub. 1, 2, 3, di quelli siti in Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina al Fg 10 Part. 166 e 168 e di quelli siti in Sant'Angelo Le Fratte alla Via Vicinale Macchia al Fg. 10 par. 444 sub 4, beni a disposizione la curatela nel fallimento ~~_____~~

Giudice : Dr.ssa MAINENTI

Potenza, 11/06/2009



H.C.T.U.

(Ing. Antonello Imperatrice)

ella

Fl aut
ent par

16/6/09
[Signature]

TRIBUNAL DI POTENZA
16 GIU 2009
DEPOSITO CANTIERE L. 19.6.09

[Signature]

P.O.R.
19.6.09

[Signature]


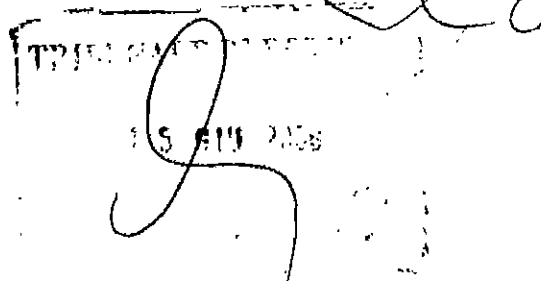
ALLEGATI

- 1) C.T.U. del 06/07/2005 relativa alla stima dei beni in Comune di Picerno;
- 2) Verbale di sopralluogo relativo ai beni in Comune di Grumento Nova e di S. Angelo le Fratte;
- 3) Stralcio del Fg. 10 part. 166 e 168 del Comune di Grumento Nova (PZ);
- 4) Visure Catastali dei beni ubicati nel Comune di Grumento Nova (PZ);
- 5) Planimetria del lotto e piante degli immobili ubicati nel Comune di Grumento Nova (PZ);
- 6) Visure Catastali dei beni ubicati nel Comune di S. Angelo le Fratte (PZ);
- 7) Piante degli immobili ubicati nel Comune di S. Angelo le Fratte (PZ);
- 8) Fotografie relative ai beni ubicati nei comuni di Grumento Nova e S. Angelo le Fratte;
- 9) Preventivo di parcella delle competenze e spese;
- 10) Supporto informatico contenente le planimetrie dei beni ed i dati catastali riassunti per lotti.

Potenza, 11/06/2009

IL C. T. U.

(Ing. Antonello Imperatrice)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto

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

per
la stima dell'attuale valore di mercato dei beni a disposizione della curatela
siti nel Comune di Picerno (PZ) ed ubicati 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 e
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 è stato conferito al sottoscritto con due diversi provvedimenti del G.D.; infatti con il provvedimento del 07/04/2005, è stata richiesta al sottoscritto la stima dei beni in Comune di Picerno (PZ) e la stima del canone locativo; ad espletamento della prima parte dell'incarico il sottoscritto ha rassegnato la propria consulenza in data 06/07/2005.

Successivamente con 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.

Per rassegnare la propria consulenza tecnica al sottoscritto è stato assegnato il termine di 90 giorni dalla notifica della nomina, termine non prorogato.

PARTE SECONDA

Premessa

Prima di analizzare in dettaglio l'oggetto della presente perizia, è bene riportare di seguito la documentazione a disposizione del sottoscritto, documentazione consegnata in parte dal Curatore o dal [REDACTED] e in parte acquisita dal sottoscritto presso gli Enti territoriali.

E' bene sin da ora sottolineare che l'allegato n. 1 alla presente è costituito dalla intera CTU consegnata in data 06/07/2005, che contiene la stima relativa ai beni ubicati in Comune di Picerno (PZ) ed alla quale si rimanda per ogni dettaglio.

Nella presente relazione saranno soltanto richiamati gli importi di stima per maggiore chiarezza.

Documentazione a disposizione

La documentazione a disposizione è così costituita (si riportano solo documenti importanti ai fini della presente consulenza):

- documentazione ricevuta dal Curatore o dal [REDACTED]:
- 1) Visure eseguite presso l'Ufficio del Territorio sez. Conservatoria dei RR.II. di Potenza, relative ai beni siti in Picerno (PZ), Grumento Nova (PZ) e S. Angelo le Fratte;
 - 2) Concessione n. 52 del 22/10/1982 prot. 3696 rilasciata dal Comune di Grumento Nova (PZ) relativa alla realizzazione dell'immobile ubicato alla C/da Mattina (Fg. 10 part. 161 - 166);
 - 3) Concessione in sanatoria n. 70 del 27/07/1987 prot. 4146 rilasciata dal Comune di Grumento Nova (PZ) relativa alla realizzazione di opere abusive e cambio di destinazione d'uso dei locali di cui all'immobile

ubicato alla C/da Mattina (Fg. 10 psrt. 161 – 166);

4) Certificato di agibilità, abitabilità ed uso rilasciato dal Comune di Grumento Nova in data 30/04/1988 prot. 6604;

➤ **documentazione acquisita presso gli Enti Territoriali:**

1) Concessioni edilizie originarie ed in sanatoria;

2) Visure catastali;

3) Certificato di destinazione urbanistica.

Visita di sopralluogo

Dopo gli accertamenti preliminari e sulla scorta della documentazione a disposizione, in data 25/09/2007, 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; ha effettuato alcuni riscontri metrici ed ha provveduto ad acquisire appropriata documentazione fotografica, che costituisce l'allegato n.8.

Nel corso del sopralluogo il [REDACTED] ha consegnato documentazione grafica ed amministrativa, che, in parte, è allegata alla presente relazione.

E' importante sottolineare che, al momento del sopralluogo, gli immobili ispezionati risultano liberi da persone e cose.

Successivamente, in data 09/01/2009, dopo gli accertamenti preliminari, il sottoscritto C.T.U. si è recato nel Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla Strada Vicinale Macchia ed ha ispezionato i beni a disposizione della curatela; ha effettuato alcuni riscontri metrici ed ha provveduto ad acquisire appropriata documentazione fotografica, che costituisce l'allegato n.8.

E' importante sottolineare che, al momento del sopralluogo, gli immobili ispezionati risultano liberi da persone e cose.

PARTE TERZA

Prima di procedere alla stima dei beni intestati alla società [REDACTED] che sono a disposizione della curatela, è necessario procedere dapprima all'analisi della documentazione a disposizione, anche sulla base delle risultanze del sopralluogo e delle ricerche eseguite presso gli Enti Territoriali.

Esame della documentazione a disposizione ed accertamenti catastali:

La documentazione a disposizione del sottoscritto, in parte consegnata dal Curatore, in parte consegnata in sede di sopralluogo ed in parte acquisita presso gli Enti Territoriali consiste essenzialmente nelle visure e planimetrie catastali, nella copia delle concessioni edilizie e di quelle in sanatoria, nella copia del certificato di destinazione urbanistica ed in quella del certificato di agibilità.

Dall'esame delle visure catastali risulta che i beni in oggetto sono così distinti in Catasto (vedi planimetria catastale e visure di cui agli Allegati n. 3 e n. 4):

Comune di Grumento Nova:

- **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, T, 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);
- **Immobile** al N.C.T. foglio 10 particella 126 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina, Fabbricato rurale, con superficie pari a mq. 28, senza rendita intestato a [REDACTED] con sede in Picerno (PZ);
- **Immobile** al N.C.T. foglio 10 particella 128 sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina, seminativo di classe 4, con superficie pari a mq. 155, con R.D. pari a € 0,14 e R.A. pari a € 0,24 intestato a [REDACTED] con sede in Picerno (PZ);

inoltre si riportano di seguito i dati relativi alla visura al NCT della particella 166:

- **Immobile** sito al N.C.T. foglio 10 particella 166 in sito in Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina, Ente Urbano senza rendita né classamento con superficie pari a mq. 10.885, senza intestazione; (una particella è inserita in Catasto come Ente Urbano quando è in corso o è stata perfezionata la pratica di accatastamento urbano);

Le visure catastali aggiornate dei beni in Comune di Grumento Nova costituiscono l'allegato n. 4.

Comune di Sant'Angelo Le Fratte:

- **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 a [redacted] il [redacted]
- **Immobile** al N.C.E.U. foglio 10 particella 399 sito in Comune di Santangelo Le Fratte (PZ), Fabbricato Urbano da Accertare con superficie pari a mq. 239, senza rendita, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 1/4 ed altri per 3/4.

E' necessario sottolineare che il [redacted] a verbale ha dichiarato che le particelle 126 e 128 del Fg. 10 del Comune di Grumento Nova non sono mai state possedute nè dalla società [redacted] nè da lui personalmente.

Inoltre in sede di sopralluogo presso gli immobili di Sant'Angelo Le Fratte, l'Ing. Ruggiero ha consegnato copia dell'atto di donazione con il quale il [redacted] è entrato in possesso della U.I.U. accatastata al Fg. 10 part. 444 sub 4.

Le visure catastali aggiornate dei beni in Comune di Grumento Nova costituiscono l'allegato n. 6.

Si deve notare che la particella 390 è stata successivamente inglobata nella particella 444.

Regolarità edilizia ed inquadramento urbanistico

In merito agli immobili in Comune di Picerno (PZ) siti alla C/da Serralta,

si rimanda a quanto esposto nella perizia del 06/07/2005 riportata nell'Allegato n. 1.

Comune di Grumento Nova:

Il fabbricato a disposizione della curatela è inserito in un lotto della zona "Turistico - Ricreativa" del vigente PRG del Comune di Grumento Nova; tale lotto costituito dalle particelle 166 e 168 del foglio 10 del predetto Comune si estende per mq. 10.948, di cui mq. 943 coperti.

Il PRG si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria : 1 mc/mq;
- Altezza Massima = 10,50 ml;
- Numero massimo di piani: non definito;
- Distanze dai confini pari a 5,00 ml;
- Distanza da strade: conformi al Codice della Strada;
- Lotto minimo: 2.000 mq;
- Distanza dagli edifici: 10,00 ml.

Non sono indicati parametri specifici relativi ad i parcheggi.

Tale immobile è stato realizzato negli anni ottanta in virtù di concessione edilizia n. 3696 del 22/10/1982 (pratica n. 52/1982) per la realizzazione di un albergo - ristorante; successivamente, ai sensi della L. 47/85, è stata ottenuta la concessione in sanatoria n. 4146 del 27/07/1987 per la realizzazione di un piano in più e per il cambio di destinazione d'uso da albergo - ristorante ad uso commerciale.

La sanatoria non tiene conto del volume al secondo piano sottostrada indicato nell'allegato 5 come intercapedine.

Considerando che la superficie catastale delle particelle 166 e 168 del citato fg. 10 è pari a mq. 10.948 (vedi visure dell'allegato 4), è possibile realizzare sul lotto una volumetria pari a mc. 10.948; il fabbricato in oggetto copre tale volumetria pertanto non è possibile realizzare ulteriori corpi di fabbrica.

L'immobile è dotato di certificato di agibilità per uso supermercato alimentare rilasciato dal Sindaco del Comune di Grumento Nova (PZ) in data 30/04/1988 prot. 6604.

Comune di Sant'Angelo Le Fratte:

L'unità immobiliare di proprietà [REDACTED] è stata ricostruita ai sensi della L. 219/81 e s.m.i. con l'intero fabbricato di cui essa fa parte a seguito di concessione edilizia n. 44 del 14/03/1984 e successiva concessione in variante n. 44/bis del 30/04/1984.

Descrizione dei beni a disposizione della curatela

In merito agli immobili in Comune di **Picerno (PZ)** siti alla C/da Serralta, si rimanda a quanto esposto nella perizia del 06/07/2005 riportata nell'Allegato n. 1.

Comune di Grumento Nova:

Dall'esame della documentazione a disposizione e sulla base degli elementi acquisiti durante la visita sopralluogo, il sottoscritto procede di seguito alla descrizione degli immobili a disposizione della curatela.

Come già detto, il fabbricato in oggetto con la sua corte di pertinenza è ubicato nell'agro di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina, a ridosso della Strada a scorrimento veloce di fondo Valle d'Agri, in prossimità dello svincolo di Grumento Nova (PZ).

L'immobile, quindi, è ubicato in zona appetibile, ed adatta per l'insediamento di attività commerciali o alberghiere, già presenti in tutto il comprensorio.

La zona in cui sorge il fabbricato è, inoltre, salubre, geologicamente stabile e dotata di tutte le urbanizzazioni, con la sola eccezione della rete di gas metano e delle infrastrutturazioni di tipo telematico.

Il lotto risulta completamente recintato, in parte con muri in blocchetti o calcestruzzo ed in parte con rete metallica romboidale sorretta da paletti metallici con sezione a "T"; essa in corrispondenza dell'accesso è interrotta dalla presenza di un cancello scorrevole non motorizzato.

L'ampio piazzale antistante il fabbricato è completamente pavimentato con conglomerato bituminoso; nella parte immediatamente a ridosso del fabbricato al piano c'è un marciapiedi, che ne delimita l'accesso.

Il piazzale esterno è dotato di impianto di illuminazione esterna; non è presente un impianto esterno antincendio (gruppo motopompa UNI 70).

Parte del lotto per una superficie pari a circa mq. 3.000 è sistemata a verde.

Il fabbricato che insiste sul lotto ha una forma rettangolare ed è costituito da due piani seminterrati destinati a deposito; da un piano terra destinato ad attività commerciale oltre servizi; da due piani fuori terra destinati per la gran parte ad attività commerciale ed in parte a civile abitazione.

Il corpo di fabbrica avente dimensioni pari a ml. 86,60 * 10,00, ha struttura in c.a., copertura a falde spioventi e risulta esternamente rifinito a civile (intonaco e tinteggiatura); esso versa in discreto stato di manutenzione; infatti (vedi allegato n. 8) si notano danni evidenti solo ai frontolini delle solette a sbalzo.

Il secondo piano seminterrato destinato a deposito è costituito da un unico locale nel quale è realizzato quasi completamente il tramezzo in blocchetti cementizi che lo separa dall'intercapedine; esso ha pavimento del tipo industriale in battuto di cemento e non risulta intonacato ma solo tinteggiato, è dotato di impianto elettrico e di illuminazione oltre che di impianto di allarme e di citofono interno.

Ad esso si accede dal piazzale esterno mediante ampie porte metalliche, oppure dall'interno a mezzo di vano scala protetto da porte REI o per mezzo di montacarichi a trazione elettrica.

Il secondo interrato ha superficie netta pari a mq. 805,75 ed altezza netta pari a ml. 4,35.

Sul piazzale antistante sono ubicati tre piccoli locali, due destinati a locali di sgombero, il terzo destinato a C.T. completa ed alimentata da gas tipo GPL.

Il primo piano seminterrato destinato a deposito è costituito da un unico locale nel quale è realizzato quasi completamente il tramezzo in blocchetti cementizi che lo separa in due parti con diversa superficie; esso ha pavimento del tipo industriale in battuto di cemento e non risulta intonacato ma solo tinteggiato, la parte destinata a confezionamento e spogliatoi, alla quale si può accedere direttamente dall'esterno, risulta rifinita a civile; anche esso è dotato di impianto elettrico e di illuminazione oltre che di impianto di allarme e di citofono interno.

Ad esso si accede dal piazzale esterno (solo zona confezionamento) mediante ampia porta metallica e da scala esterna, oppure dall'interno a mezzo di vano scala protetto da porte REI o per mezzo di montacarichi a

trazione elettrica.

Il primo interrato ha superficie netta pari a mq. 2.132,77 ed altezza netta pari a ml. 3,75 verso valle e ml. 3,05 verso monte.

Il piano terra è destinato ad attività commerciale ed ospitava il supermercato gestito dalla ditta fallita.

Esso è rifinito a civile; infatti ha pavimento in gres porcellanato, è interamente intonacato e tinteggiato, ha infissi in alluminio ed è dotato di impianto di illuminazione, di forza motrice, di illuminazione di emergenza, antincendio (estintori e manichette UNI 45), diffusione sonora, di allarme e di climatizzazione a fan-coils (freddo e caldo); la zona delimitata ad uffici è tramezzata con pareti modulari mobili in alluminio e vetro; la zona destinata alle carni è piastrellata.

Il piano è anche dotato dei servizi igienici destinati al pubblico ed ai dipendenti.

Il piano terra, che ha accesso diretto dal piazzale antistante, ha superficie netta pari a mq. 777,78 ed altezza netta pari a ml. 3,15.

Il piano primo è costituito da un appartamento composto da un disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina ed un soggiorno-pranzo, con rifiniture a civile ed in buono stato di manutenzione.

Esso è dotato di impianto elettrico e di forza motrice e di impianto termico con caldaia autonoma non funzionante ed ha accesso diretto ed indipendente dal vano scala con medesime rifiniture.

La parte restante è destinata ad attività commerciale e non completamente finita; infatti è completa la parte esterna con infissi in alluminio, mentre la parte interna è al rustico con la sola predisposizione impiantistica.

Ad essa si accede mediante scala esterna e ballatoio scoperto.

Il piano primo ha superficie netta pari a mq. 799,28, di cui mq. 160,81 per civile abitazione 638,47 per attività commerciale ed altezza netta pari a ml. 2,90.

Il piano secondo è costituito da un appartamento composto da un disimpegno, tre camere da letto, due bagni, una cucina, un ripostiglio, uno studio ed un soggiorno-pranzo, con rifiniture a civile ed in buono stato di manutenzione.

Esso è dotato di impianto elettrico e di forza motrice e di impianto termico con caldaia autonoma non funzionante ed ha accesso diretto ed indipendente dal vano scala con medesime rifiniture.

La parte restante è destinata ad attività commerciale e non completamente finita; infatti è completa la parte esterna con infissi in alluminio, mentre la parte interna è al rustico con la sola predisposizione impiantistica.

Ad essa si accede mediante scala esterna e ballatoio scoperto.

Il piano secondo ha superficie netta pari a mq. 815,62, di cui mq. 213,72 per civile abitazione 601,90 per attività commerciale ed altezza netta pari a ml. 2,90.

Le piante dell'immobile con le rispettive destinazioni d'uso e con le rispettive dimensioni costituiscono l'allegato n. 5.

Comune di Sant'Angelo Le Fratte:

Dall'esame della documentazione a disposizione e sulla base degli elementi acquisiti durante la visita sopralluogo, il sottoscritto procede di seguito alla descrizione degli immobili a disposizione della curatela.

Come già detto, l'unità immobiliare in oggetto, destinata a civile abitazione,

è ubicato nell'abitato di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla Strada Vicinale Macchia, sulla strada di accesso al centro storico del paese.

L'appartamento è inserito in un fabbricato a due piani oltre copertura a falde spioventi con struttura in c.a. ricostruita a seguito del sisma dell'anno 1980, rifinito a civile ed in discreto stato di conservazione.

All'appartamento si accede mediante scala esterna scoperta pavimentata con pietra naturale, comune ad altra proprietà.

Esso è rifinito a civile e si compone di un ingresso – soggiorno, una cucina, un bagno ed una camera da letto al piano primo e da due stanze parzialmente utilizzabili al piano sottotetto.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, e della predisposizione dell'impianto termico, infatti mancano radiatori e caldaia murale; esso è altresì servito da impianto idrico e fognario comunale.

La superficie lorda dal piano primo è pari a mq. 65,27, oltre a mq. 10,08 di balcone; l'altezza netta al piano primo pari a ml. 2,90.

La superficie al piano secondo, essendo l'altezza media pari a ml. 1,70, non può essere considerata residenziale in quanto mancano i requisiti minimi dell'abitabilità; essa è pari a mq. 60,17.

Le piante dell'immobile con le rispettive destinazioni d'uso e con le rispettive dimensioni costituiscono l'allegato n. 7.

Valutazione dei beni

Il quesito posto dal G.D. riguarda la valutazione dei beni a disposizione della curatela ubicati nei Comuni di Picerno, Grumento Nova e Sant'Angelo Le Fratte.

In merito al criterio di stima da adottarsi, si deve tener conto che per gli

immobili a vocazione commerciale è possibile applicare il metodo sintetico – comparativo, che stabilisce il valore di mercato di un bene sulla base della quotazione di mercato di beni con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto di stima; nel caso in oggetto, però, tale metodo appare di difficile applicazione in quanto si tratta di un immobile ormai obsoleto, con conformazione planimetrica, altezza, dotazione impiantistica e distribuzione degli spazi difficilmente riutilizzabili, pertanto si utilizzerà il metodo basato sulla riduzione del prezzo unitario relativo al bene con caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello in oggetto, ma in condizioni ottimali.

Anche per gli immobili di tipo residenziale è possibile applicare il metodo sintetico – comparativo, che stabilisce il valore di mercato di un bene sulla base della quotazione di mercato di beni con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto di stima; nel caso in esame il metodo però è di difficile applicazione in quanto il mercato immobiliare nel Comune di Sant'Angelo Le Fratte è praticamente inesistente; pertanto si utilizzerà quale parametro base quello desunto dal rilevamento O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativo al secondo semestre dell'anno 2008.

Comune di Picerno:

In merito agli immobili in Comune di **Picerno (PZ)** siti alla C/da Serralta, si rimanda per maggiori dettagli a quanto esposto nella perizia del 06/07/2005 riportata nell'Allegato n. 1.

In questa sede si riporta soltanto il valore complessivo allora stimato e che si riconferma pari ad € 1.153.281,00.

Comune di Grumento Nova:

In media nell'area in oggetto, appetibile per l'ubicazione, un fabbricato a vocazione commerciale in buone condizioni di manutenzione e conservazione, corredato di distribuzione funzionale degli spazi e di impianti tecnologici a norma, completo dell'appartamento del custode e di ampio piazzale oltre che di consistente superficie per depositi deve essere valutato con prezzo unitario pari a € 1.500,00 per mq. netto di superficie **convenzionale**, considerando compreso nel prezzo unitario anche il valore piazzale e delle sistemazioni esterne.

Tale prezzo unitario deve essere abbattuto per tener conto dell'obsolescenza generale del fabbricato e del suo stato complessivo di manutenzione e conservazione; inoltre si deve considerare che gli spazi ai piani primo e secondo destinate ad attività commerciale sono al rustico; pertanto si deve applicare un coefficiente di riduzione pari al **50%**; il valore unitario del bene in oggetto si ottiene, quindi dal seguente conteggio:

$$\text{€/mq } 1.500,00 \times 0,50 = \quad \underline{\underline{\text{€/ mq } 750,00.}}$$

Per il calcolo della superficie netta convenzionale si deve considerare che le superfici dei due appartamenti e dell'attività commerciale al piano terra si computa per l'intero, che si escludono le superfici dei ballatoi, che i depositi devono essere computati al **60% della loro effettiva superficie** e che gli spazi destinati ad attività commerciale al piano primo ed al piano al rustico devono essere computati al **50% della loro effettiva superficie**.

Pertanto la superficie convenzionale netta dell'immobile scaturisce dal seguente conteggio:

- 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:	<u>mq. 3.234,65</u>

Pertanto il valore venale dell'immobile considerato all'attualità scaturisce dal seguente conteggio:

mq. 3.234,65 x €/mq. 750,00 = € 2.425.987,5 ✓

Comune di Sant'Angelo Le Fratte:

L'unità immobiliare in oggetto gode di buona posizione e salubrità di esposizione; inoltre esso è ubicato in zona accessibile e semicentrale.

Il suo grado di rifinitura è discreto ed ha accesso scoperto ma autonomo; si deve anche considerare che esso è particolarmente appetibile in quanto di modesta estensione ed in quanto dotato di sottotetto per deposito accessibile direttamente dall'appartamento.

Il valore indicato dall'O.M.I. per il Comune di Sant'Angelo Le Fratte nel centro abitato per le abitazioni civili oscilla tra €/mq. 600,00 e €/mq. 750,00.

Nel caso in oggetto si deve considerare il valore minore per tener conto della vetustà dell'immobile e si deve applicare un coefficiente riduttivo pari al 10% per tener conto che deve essere completato l'impianto di riscaldamento.

Pertanto il prezzo unitario da applicare scaturisce dal seguente conteggio:

€/mq 600,00 x 0,90 = €/mq 540,00.

Per il calcolo della superficie netta convenzionale si deve considerare che le superfici residenziali si computano per l'intero, che le superfici dei ballatoi si considerano al 30%, che le superfici non residenziali al sottotetto devono essere computate al 30% .

Pertanto la superficie convenzionale netta dell'immobile scaturisce dal seguente conteggio:

- 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.	<u>81,32</u>

Pertanto il valore venale dell'immobile considerato all'attualità scaturisce dal seguente conteggio:

mq. 81,32 x €/mq. 540,00 = € 43.912,80.

Divisione in lotti:

Si devono formare tre lotti come di seguito elencato:

Lotto n. 1: Costituito dagli immobili ubicati nel Comune di Picerno (PZ)

alla C/da Serralta in Catasto come di seguito riportato:

- **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 I consistenza pari a mq. 2.020 con rendita pari a € 3.025,41, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] [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 I consistenza pari a mq. 465 con rendita pari a € 3.626,30 intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] [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] [REDACTED] (PZ) il [REDACTED]

Lotto n. 2: Costituito dagli immobili ubicati nel Comune di Grumento Nova (PZ) alla C/da Mattina in Catasto come di seguito riportato:

- **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);

Lotto n. 3: Costituito dagli immobili ubicati nel Comune di Sant'Angelo Le Fratte (PZ) alla Strada Vicinale Macchia in Catasto come di seguito riportato:

- **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 a [REDACTED] il 24/03/1934.

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 € 1.153.281,00; ✓

Lotto n. 2: Beni in Comune di Grumento Nova

€ 2.425.987,50:

Lotto n. 3: Beni in Comune di Sant'Angelo Le Fratte

€ 43.912,80.

Potenza, 11/06/2009

Il C.T.U.

(Ing. Antonello Imperatrice)

