



N. 7/2001 RF
AUTORITA' GIUDIZIARIA

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI FALLIMENTARE

Giudice designato: Dott.ssa ANGELA ALBORINO

FALLIMENTO: [REDACTED]

Delegato alla vendita: Avv. DE LUCA Monica Dea

RELAZIONE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

- Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 - Comunicazioni Ufficio Tecnico;
- Allegato 2 - Verbale di sopralluogo del 22/10/2024;
- Allegato 3 - Permesso a costruire n.776/1986 del 21/05/1986 e relativi elaborati grafici;
- Allegato 4 - Permesso a costruire del 27/08/1988 n.1100 e relativi elaborati grafici;
- Allegato 5 - Concessione edilizia del 07/02/1991 n.1370 e relativi elaborati grafici;
- Allegato 6 - Documentazione collaudo statico + Agibilità;
- Allegato 7 - Visura Storica cespite;
- Allegato 8 - Elaborato planimetrico catastale;
- Allegato 9 - Documentazione Agenzia Entrate DOCFA n. PZ0237600-2011;
- Allegato 10 - Spese Documentate;
- Allegato 11- Parcella Professionale d'Integrazione.

IL CTU
- Geom. MURO Liliana -

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



Al Sig. Giudice Delegato
dott.ssa ALBORINO Angela
TRIBUNALE DI POTENZA

OGGETTO: TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE - UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI N. 7/2016 R.F. FALLIMENTO A CARICO DI [REDACTED] Curatore Dott. LUIGI SCAGLIONE.

Con provvedimento del 22/05/2024, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta al Nuovo Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.20, con studio in Pietragalla alla via Giovanni Falcone n.9, veniva nominata esperto stimatore al fine di *“effettuare l’aggiornamento della perizia estimativa del bene acquisito alla massa del fallimento N. 7/2016 R.F. a carico di [REDACTED] in Tito Scalo e riportato al NCEU Foglio [REDACTED] sub 5”*.

Acquisita la documentazione depositata agli atti, in esecuzione dell’incarico ricevuto, in data **21/06/2024** veniva fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni acquisiti alla massa attiva della procedura.

[REDACTED]
rilievo fotografico e metrico del lastrico solare sito in Tito Scalo e riportato al NCEU Foglio 14, p.la 593, sub 5.

In data 22/10/2024 l’ufficio tecnico di Tito si è reso disponibile per la consultazione della documentazione amministrativa riguardante la regolarità edilizia degli interventi che hanno interessato la realizzazione del capannone ubicato in Tito in catasto al foglio 14 particella 593 (ex [REDACTED] con il rilascio in copia dei titoli abilitativi Concessioni/Sanatorie/DIA ecc..

Verifiche urbanistiche:

Dalle verifiche eseguite presso il competente ufficio Tecnico Comune di Tito, effettuate in data 22/10/2024 previo avviso PEC del 08/10/2024 e successivo del 18/10/25024, è emerso che

- Gli immobili siti alla località contrada Sant’Aloja, del Comune di Tito (PZ), facenti parte dell’opificio riportato al NCEU Foglio 14 particella 593, sono stati realizzati con concessione edilizia n.776/1986 del 21/05/1986 a nome di [REDACTED] è stato realizzato il capannone principale ovvero il capannone grande adibito a sali polifunzionale ente fieristico, il laboratorio, la palazzina uffici, il fabbricato alloggio custode e cabina Enel.
- Con successivo rilascio di permesso a costruire del 27/08/1988 n.1100 a nome di [REDACTED] s.r.l. venivano concesse delle variazioni prospettiche al capannone principale in quanto venivano eliminate alcune entrate secondarie, la realizzazione del piano secondo della palazzina uffici con una nuova disposizione degli spazi interni, la realizzazione del fabbricato alloggio custode, la realizzazione della cabina ENEL e cabina riduzione gas.
- Con concessione edilizia n.1370 del 27/02/1991 rilasciato a nome di [REDACTED] veniva autorizzato e ampliato il capannone principale con un prolungamento del capannone già esistente con conseguente variazione planivolumetrica e prospettica.
- Con concessione edilizia n.2255 del 21/04/2000 rilasciato a nome di [REDACTED] veniva autorizzato e ampliato il capannone principale con un nuovo allargamento del capannone già esistente con conseguente variazione planivolumetrica e prospettica.
- In data 09/05/2007 prot.5548 e successive integrazioni a nome della società [REDACTED], veniva presentata domanda a costruire in sanatoria di ristrutturazione e ampliamento del capannone, corredata del collaudo statico della struttura rilasciato dalla Regione della Basilicata in data 29/01/2008 prot. 19605. Il permesso a costruire venne rilasciato in data 30/10/2008 n.787.



- I successivi titoli abilitativi hanno riguardato cambio di destinazione con adeguamento degli spazi interni e con conseguente rilascio dal competente ufficio Tecnico Comune di Tito di certificato agibilità per l'unità immobiliare interessata:
 - Con permesso di costruire n.1164 del 19/10/2011 e DIA del 16/03/2012 Prot. 3097 venivano eseguiti i lavori per il cambio di destinazione d'uso dei locali in Catasto foglio 14 part. 593 sub 2 a sala polifunzionale - convegni ed attività ludiche con annessi servizi ricadenti. In data 10/07/2012 Prot. 7890 veniva rilasciato certificato di Agibilità/Abitabilità.
 - Con Comunicazione Attività Libera Prot. n.6514/2014- 9823/2014 e successiva integrazione Prot. n.13095/2014 sono stati eseguiti i lavori per il cambio di destinazione e uso delle unità immobiliare in Catasto foglio 14 part. 593 sub 9 (ex sub 2) e del sub 8 (ex sub 6 in origine sub 1) adibiti a Sala polifunzionale 1 e 2 con annesso Bar -Cucina-Pizzeria. In data 15/11/2016 Prot. 18143 veniva rilasciato certificato di Agibilità/Abitabilità.

Il Lastrico Solare sovrastante una parte del capannone sito alla località contrada Sant'Aloja snc Piano 2 del Comune di Tito (PZ), viene ripotato in catasto al foglio 14 particella 593 sub 5, categoria F/5, consistenza 6.583 mq dal 23/06/2011 con Pratica DOCFA n. PZ0237600 in atti dal 23/06/2011 (n. 8188.1/2011).

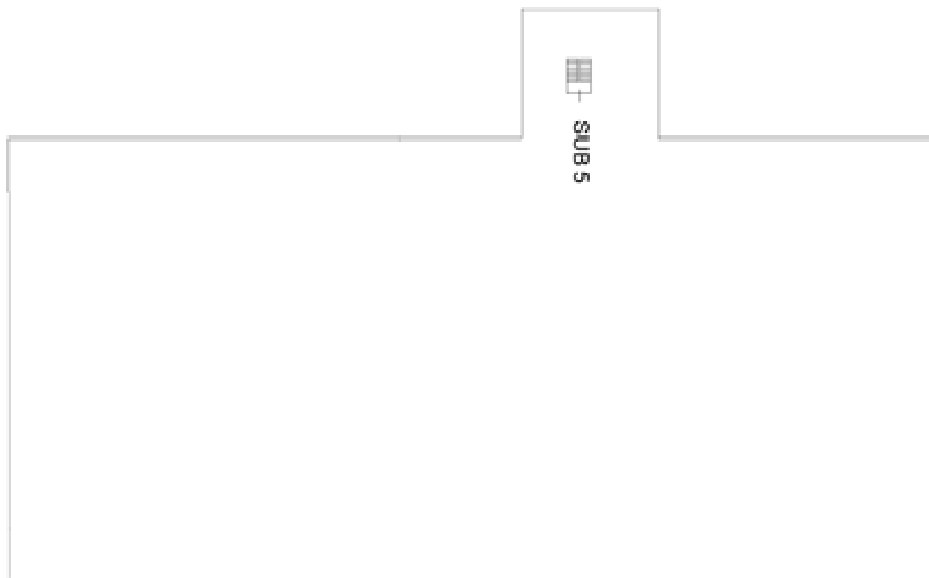
Tabella dati catastali:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	TITO(PZ) CONTRADA SANTA LOJA n. SNC Piano 2	14	593	5	Cat.F/5		6583 m2	Euro:

L'elaborato grafico catastale depositato presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza in data 23/06/2011 riproduce l'effettiva consistenza del *LASTRICO SOLARE*.

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica della consistenza del lastrico solare foglio 14 particella 593 sub 5 acquista dal portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate:

Elaborato grafico catastale:



Alla data dell'accatastamento dell'unità immobiliare lastrico solare (part.593 sub 5), in data 23/06/2011, non venivano richiesti specifici titoli abilitativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Tito, poiché la nuova particella immobiliare non ha comportato urbanisticamente un aumento di volume e di superficie utile, ed ancora non ha comportato una variazione prospettica oppure sagoma dell'edificio; pertanto, non rientra tra le unità immobiliari soggetta al rilascio specifici e ulteriori titoli abilitativi pur costituendo il lastrico solare autonoma unità immobiliare con autonomo identificativo catastale.

(vedasi allegato 9 – Documentazione Agenzia Entrate DOCFA n. PZ0237600-2011)



Stima:

Il cespite acquisito alla massa attiva del fallimento n. 7/2016 R.F. a carico di [REDACTED] si trova nell'Area Industriale di Tito alla C/da Sant'Aloja a poca distanza dallo svicolo di accesso della Basentana direzione Potenza - Salerno, in ottima posizione rispetto alla viabilità e quindi facilmente fruibile e servita di tutte le utenze e servizi di urbanizzazione (primaria e secondaria).

Dal sopralluogo effettuato in data 21/06/2024 è stato accertato che il lastrico solare identificato catastalmente al NCEU Foglio 14 particella 593, sub 5 alla C/da Sant'Aloja, di Tito (PZ), si sviluppa su due livelli, il primo sovrastante alla palazzina uffici (part 593 sub 7) costituito da piano orizzontale, il secondo corpo sovrastante il capannone (part.ile 593 sub 4, 593 sub 8 e 593 sub 9).

Alla data del sopralluogo il lastrico solare era libero nella disponibilità della procedura.



lastrico solare sovrastante alla palazzina uffici e sovrastante il capannone



La parte del lastrico solare sovrastante la palazzina uffici è posta a quota di livello superiore di circa 2,15 mt, rispetto alla restante parte sovrastante il capannone.

L'accesso al lastrico solare sovrastante la palazzina uffici avviene a mezzo una finestrella (60x120) che immette nella scala interna di proprietà di terzi, alla data del sopralluogo sui luoghi non erano presenti altri accessi o scale di collegamento con il lastrico solare; pertanto, è **intercluso**.



La pavimentazione del lastrico solare sovrastante alla palazzina uffici è costituita da lastre di pietra, con balaustra a struttura portante in cemento dall'altezza di 85 cm con sovrastante corrimano metallico, mentre il lastrico solare sovrastante il capannone è ricoperto per una superficie di circa il 50% del complessivo da pannelli coibentati "sandwich", la restante parte è ricoperta da pannelli di ondulino traslucidi, da pannelli di ondulino in amianto e in lamiera.

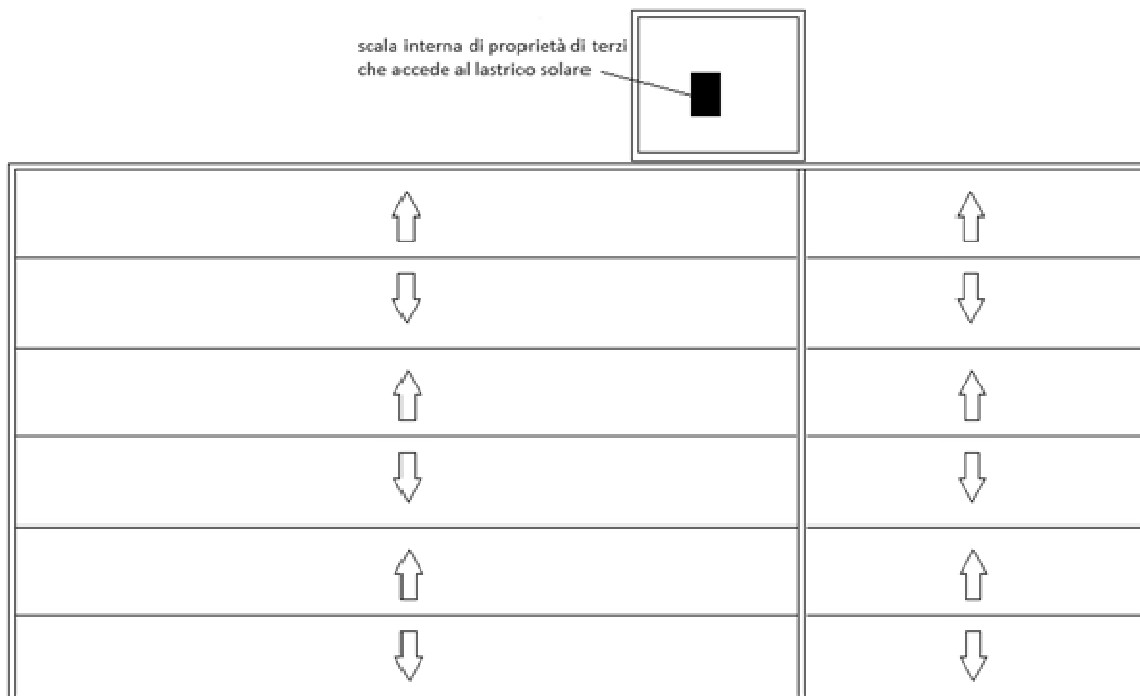
Il perimetro del lastrico sovrastante il capannone è delimitato da scossaline che in corrispondenza della sommità delle falde inclinate ha un'altezza di circa 30 cm, mentre in corrispondenza del piede di falda è di circa 1,35 mt.

La superficie sovrastante la palazzina uffici ha una superficie di **269** mq. la restante parte sovrastante al capannone ha una superficie di **6.314** mq per un complessivo di **6.583** mq.

Il bene allo stato di fatto risulta essere conforme con la documentazione catastale.

CESPITE ACQUISITO ALLA MASSA DEL FALLIMENTO N. 7/2016 R.F.

SITO IN TITO SCALO E RIPORTATO AL NCEU FOGLIO 14 P.LLA 593 SUB 5



La superficie commerciale *del cespite acquisito alla massa del fallimento N. 7/2016 R.F. a carico di [redacted] sito in Tito alla C/da Sant'Aloja e riportato al NCEU Foglio 14, p.lla 593, sub 5* viene calcolata considerando i coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate).

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

Nello specifico per il lastrico solare il coefficiente di ponderazione è del 25% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza viene calcolata al 25%.

$$\text{Superficie commerciale} = (6.583 \text{ mq} - 25 \text{ mq}) \times 10\% + (25 \text{ mq} \times 25\%) = \mathbf{662 \text{ mq}}$$



In definitiva la superficie commerciale del lastrico solare identificato catastalmente al NCEU Foglio 14 particella 593, sub 5 alla C/da Sant'Aloja, di Tito (PZ) acquisito alla massa attiva del fallimento è di **662 mq.**

Ai fini di individuare il valore di mercato del cespite; nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, si è tenuto conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Riguardo il criterio adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato viene considerato quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistiche peculiari della zona in cui l'immobile si trova inserito, nonché la sua ubicazione vengono pertanto stabiliti i seguenti valori unitari.

Dalle indagini di mercato effettuate emerge che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riporta per il comune di Tito (PZ) zona Suburbana, zona industriale Tito Scalo, contrada Serra, contrada Sant'Aloja, contrada Fraschete, seguenti valori di mercato e di locazione, riferiti al 1° semestre 2024 per i Capannoni tipici

- Valori di mercato di immobili in normale stato conservativo (350,00 – 500,00) €/mq
- Valori di locazione di immobili in normale stato conservativo (1,00 – 1,60) €/mq

Quindi, nello specifico caso, viene pertanto stabilito il seguente valore unitario:

Capannone di tipo civile **450,00 €/mq.**

In considerazione, al fine di tener conto principalmente dello stato di manutenzione e conservazione, vetustà, esposizione, superficie, ubicazione, raggiungibilità, ecc., viene applicato il coefficiente correttivo globale K_t di 0,303 che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti K_i (coefficienti correttivi peggiorativi o migliorativi).

Tabella Coefficienti Correttivi:

Coefficiente di manutenzione e conservazione:	0,45	Veduta:	1,00
Coefficiente di accessibilità:	0,45	Esposizione:	1,00
Coefficiente per vicinanza a servizi essenziali:	1,00	Coefficiente di ubicazione	1,00

$$K_t = 0,45 \times 0,45 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{0,203}$$

Di conseguenza moltiplicando la superficie commerciale del bene di 662 mq, per il prezzo unitario corrispondente di € 450, nonché il coefficiente correttivo globale K_t di 0,203, si ottiene che il suo giusto valore di mercato, come segue:

VALORE DI MERCATO DEL BENE =

superficie commerciale (mq) X prezzo unitario (€/mq) x coefficiente correttivo globale K_t

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL BENE} = 662 \text{ mq} \times \text{€ } 450,00 \times 0,203 = \mathbf{\text{€ } 60.329}$$

Sulla scorta del valore di mercato di **€ 60.329** determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

VALORE BASE D'ASTA DEL BENE STAGGITO =

Valore di mercato bene staggito - (valore di mercato del bene staggito x 10%) =

$$\text{€ } 60.329 - (\text{€ } 60.329 \times 10\%) =$$

$$= \text{€ } 60.329 - \text{€ } 6.033 = \mathbf{\text{€ } 54.296}$$



LOTTO UNICO:

Piena proprietà (quota 1/1) **Lastrico Solare** alla C/da Sant'Aloja snc Piano 2 del Comune di **Tito (PZ)**, identificato catastalmente al **NCEU Foglio 14 particella 593, sub 5**, categoria F/5, consistenza 6.583 mq.

Esso si sviluppa su due corpi di fabbrica, il primo sovrastante alla palazzina uffici (part 593 sub 7), il secondo corpo sovrastante il capannone (part. Ille 593 sub 4, 593 sub 8 e 593 sub 9).

La parte del lastrico solare sovrastante la palazzina uffici è posto a quota di livello superiore di circa 2,15 mt, rispetto alla restante parte sovrastante il capannone.

L'accesso al lastrico solare sovrastante la palazzina uffici avviene a mezzo una finestrella (60x120) che immette nella scala interna di proprietà di terzi, alla data del sopralluogo sui luoghi non erano presenti altri accessi o scale di collegamento con il lastrico solare; pertanto, è **intercluso**.

La pavimentazione del lastrico solare sovrastante alla palazzina uffici è costituita da lastre di pietra, con parapetto a struttura portante in cemento dall'altezza di 85 cm con sovrastante corrimano metallico, mentre il lastrico solare sovrastante il capannone è ricoperto per una superficie di circa il 50% del complessivo da pannelli coibentati "sandwich", la restante parte è ricoperta da pannelli di ondulino traslucidi, da pannelli di ondulino in amianto e in lamiera.

Il perimetro del lastrico sovrastante il capannone è delimitato da scossaline che in corrispondenza della sommità delle falde inclinate ha un'altezza di circa 30 cm, mentre in corrispondenza del piede di falda è di circa 1,35 mt.

La superficie sovrastante la palazzina uffici ha una superficie di **269** mq. la restante parte sovrastante al capannone ha una superficie di **6.314** mq per un complessivo di **6.583** mq.

Il bene allo stato di fatto risulta essere conforme con la documentazione catastale.

Alla data dell'accatastamento dell'unità immobiliare lastrico solare (part.593 sub 5), non venivano richiesti specifici titoli abilitativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Tito poiché la nuova particella immobiliare non ha comportato urbanisticamente un aumento di volume e di superficie utile, ed ancora non ha comportato una variazione prospettica oppure sagoma dell'edificio; pertanto, non rientra tra le unità immobiliari soggetta al rilascio specifici e ulteriori titoli abilitativi pur costituendo il lastrico solare autonoma unità immobiliare con autonomo identificativo catastale.

Piena proprietà (quota 1/1)

PREZZO BASE € 54.296

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

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito. Pietragalla (PZ), 08/01/2025

Il C.T.U.

– Liliana Muro –



Allegato 7

Visura Storica cespite

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

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



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2024

Dati della richiesta	Comune di TITO (Codice:L181) Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 14 Particella: 593 Sub.: 5



(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 23/06/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		14	593	5			F/5			6583 m ²		(ALTRE) del 23/06/2011 Pratica n. PZ0237600 in atti dal 23/06/2011 LASTRICO SOLARE (n. 8188.1/2011)
Inirizzo	CONTRADA SANTA LOJA n. SNC Piano 2											
Notifica							Partita				Mod.58	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L181 - Foglio 14 - Particella 593

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/03/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2024

Data: 25/06/2024 Ora: 7.48.34
Visura n.: T18329 Pag: 2

Fine

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Allegato 8

Elaborato planimetrico catastale

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9


85016 Pietragalla (PZ)

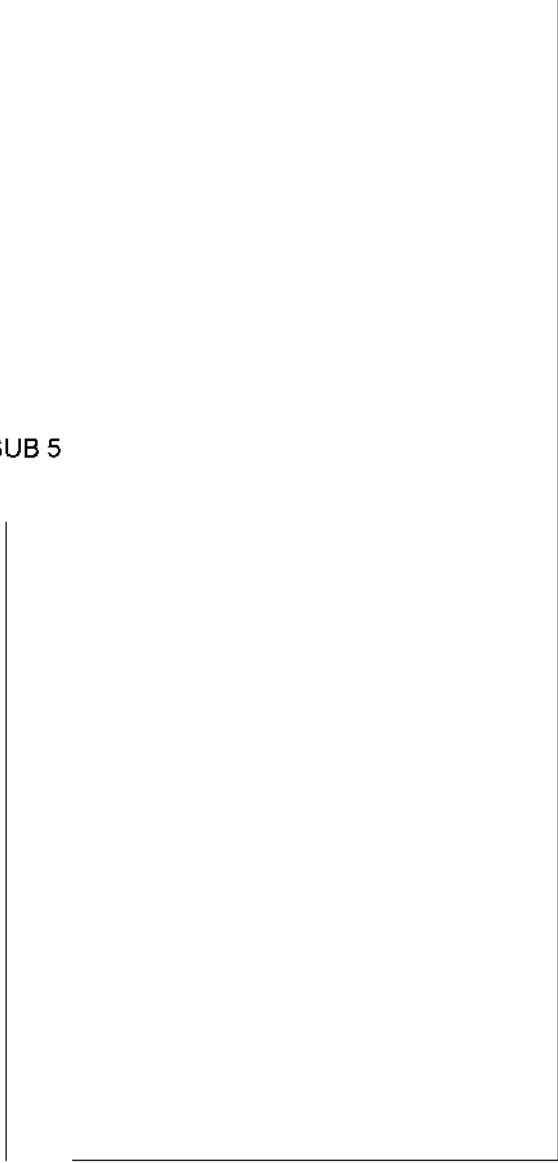
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Suozzo Carmine	Iscritto all'albo: Geometri	Frov. Potenza	N. 3100
Comune di Tito	Sezione:	Foglio: 14	Particella: 593	
Dimostrazione grafica dei subalberi		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500
		Prop. n. 23/06/2011	del	

PIANO 3

 SUB 5



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Potenza

Planimetria non autorizzata

