

R.F. 14/2020



TRIBUNALE FALLIMENTARE

DI POTENZA

STIMA DEI BENI IMMOBILI

RELAZIONE

Procedura fallimentare n. 14/2020

CTU

Geom. Vito Rocco MOLINARI

Potenza, li 08 luglio '21



INDICE

Premessa

Quesito 1 – Identificazione degli immobili

Quesito 2 – Descrizione sommaria degli immobili

Quesito 3 – Verifica dello stato di possesso degli immobili

Quesito 4 – Formalità, vincoli o pesi a carico dell'aggiudicatario

Quesito 5 – Formalità, vincoli o pesi non opponibili all'aggiudicatario

Quesito 6 – Verifica regolarità edilizio-urbanistica degli immobili

Quesito 7 – Stima degli immobili

Quesito 8 – Formazione dei lotti

Quesito 9 – Inventario e valutazione beni mobili



PREMESSA

Il sottoscritto geom. Vito Rocco MOLINARI , con studio in Potenza alla Via Consolini, 52,

iscritto all'albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n.° 1253,

iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 09 aprile 1991 con il n. 573 ,

in riferimento all'istanza presentata dal curatore fallimentare Avv. Carmen PICA, è stato nominato **esperto per la stima dei beni mobili ed immobili** acquisiti alla massa attiva fallimentare in data 19 febbraio 2021 dal *G.D. Dott. Sabino DIGREGORIO*

Invitando lo scrivente a 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. 42/2004e 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.).

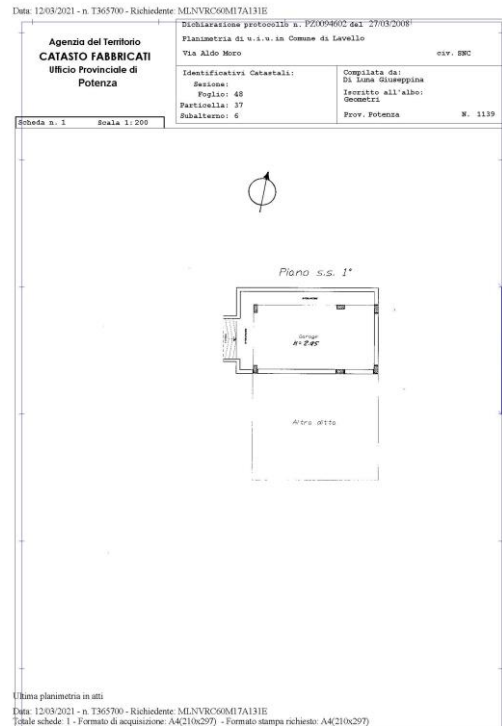
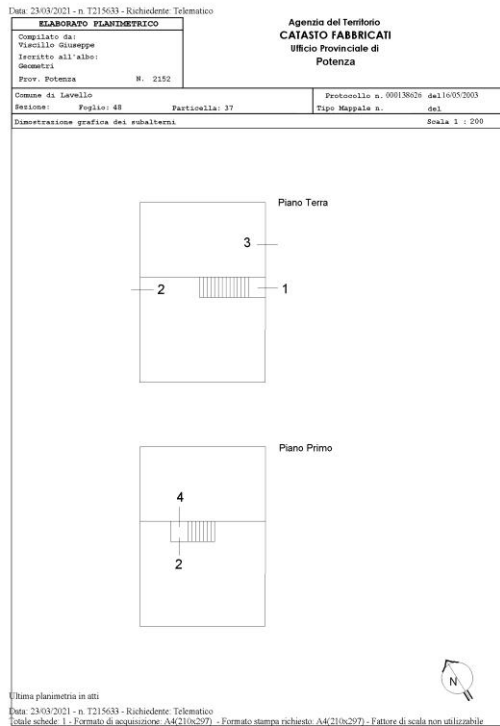
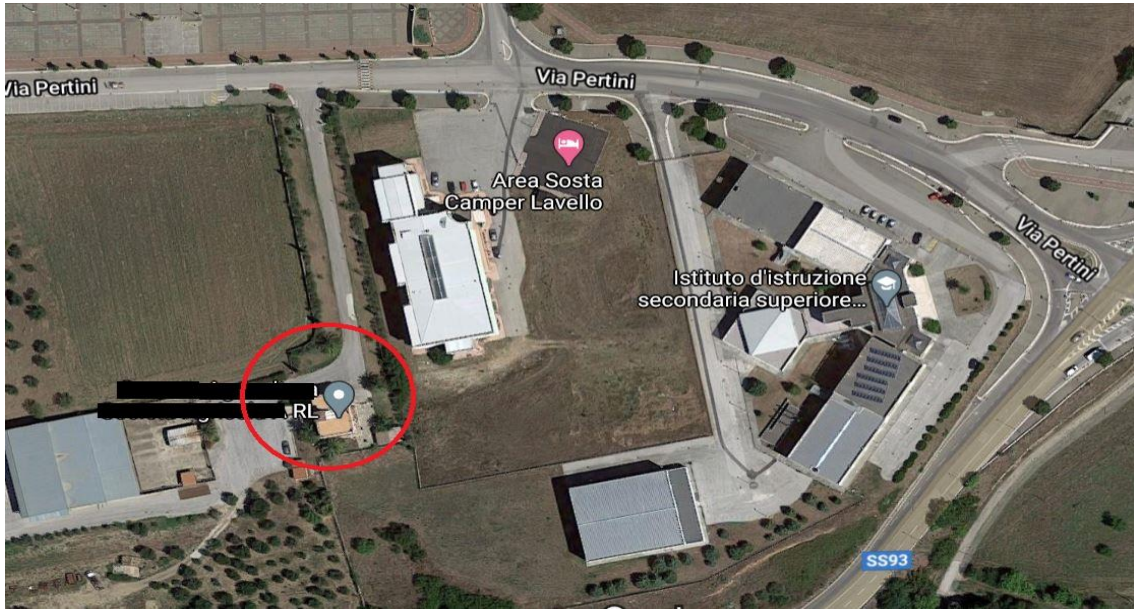


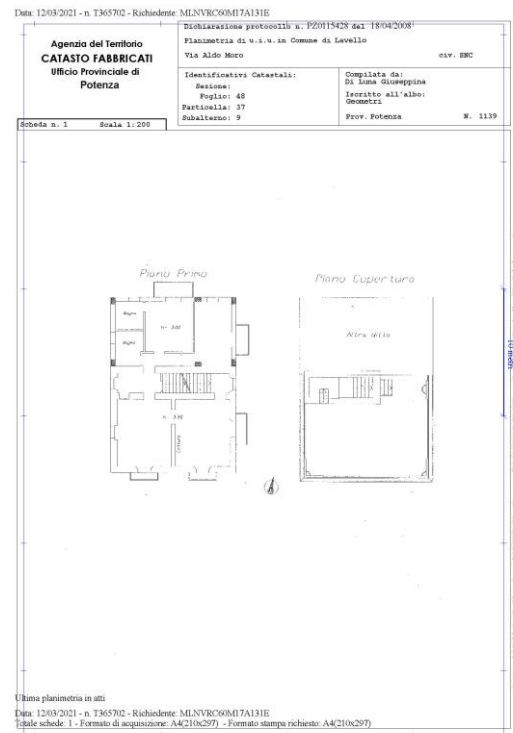
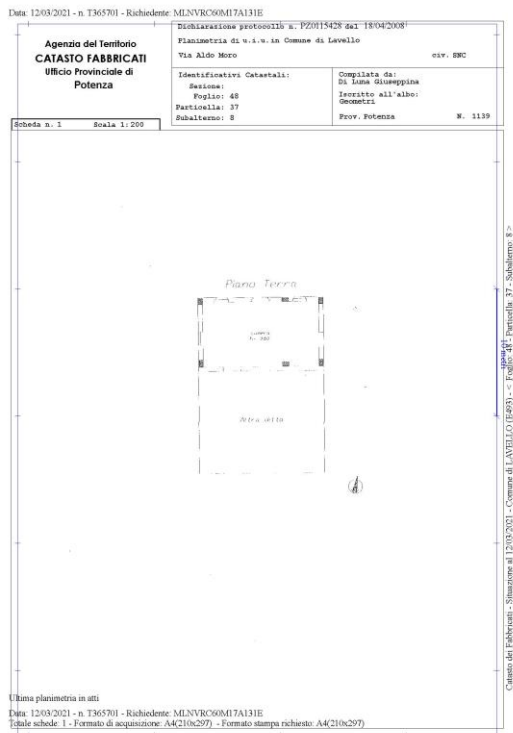
QUESITO n. 1 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

- 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;*

Gli immobili oggetto della presente sono tutti ubicati nel comune di *Lavello* (Pz) in parte alla località “ *Viale Aldo Moro/contrada Casino del Segretario* ed in parte alla *contrada Sterpara/Porcaireccia*” rispettivamente nella immediata e lontana periferia del centro abitato, tutti in base alla loro ubicazione risultano comodamente raggiungibili con qualsiasi mezzo (sia a piedi che con mezzo meccanico).

Immobili ubicati in Viale Aldo Moro/contrada Casino del Segretario





Immobili ubicati alla Contrada Sterparo/Porcaireccia



✓ individuato nel **N.C.E.U. e N.C.T.** al:

1. foglio 48 (*Viale Aldo Moro/contrada Casino del Segretario*)

- a) Part. 37 sub 6 (ex 37/2 – ex 37/3 – ex 37/4) - Cat. C/6 – Rendita € 66.93
- b) Part. 37 sub 8 (ex 37/7 - ex 37/2 – ex 37/4) – Cat. A/3 – Rendita € 171.72
- c) Part. 37 sub 9 (ex 37/7 – ex 37/2 – ex 37/3 – ex 37/4) – Cat. A/3 - Rendita € 289.22
- d) Part. 804 – seminativo – Cl 1 – Are 1.10 – RD. 0.71 – RA. 0.45
- e) Part. 2537 (ex 1968) – seminativo – Cl 2 – Are 19.65 – RD. 10.66 – RA. 6.60



2. foglio 64: (*Contrada Sterparo/Porcaireccia*)

- f) Part. 43 AA – seminativo – Cl. 3 – Are 71.37 – RD. 57.53 – RA. 48.68
- g) Part. 43 AB – pascolo arb. – Cl. 2 – Are 10.28 – RD. 1.33 – RA. 0.85
- h) Part. 68 – seminativo – Cl. 2 – Are 31.10 – RD. 16.82 – RA. 10.41
- i) Part. 69 – seminativo – Cl. 2 – Are 25.96 – RD. 14.08 – RA. 8.71

Dalla documentazione acquisita si è accertato che:

- Le particelle 37/6 – 37/8 – 37/9 – 804 – 2537 del foglio 48 e 43 del foglio 64 sono in capo al “socio illimitatamente responsabile della società fallita” solo per la “nuda proprietà” mentre le particelle 68 – 69 del foglio 64 risultano in “piena proprietà”.
- La particella 804 del foglio 48, anche se catastalmente viene riportata come seminativo, nella realtà non è altro che il giardino attiguo al fabbricato con sovrastante tettoia in legno.
- La particella 2537 del foglio 48, anche se catastalmente viene riportata come seminativo, nella realtà non è altro che il viale ed il giardino laterale ad esso, di accesso al fabbricato del fallito nonché ad altre proprietà non oggetto di procedura.

Gli immobili ubicati in Viale Aldo Moro/contrada Casino del Segretario
confinano con:

- ✓ Foglio 48 Particelle 2536 – 2535 – 2566 – 1965 – 2132 salvo altri

Gli immobili ubicati alla Contrada Sterparo confinano con:

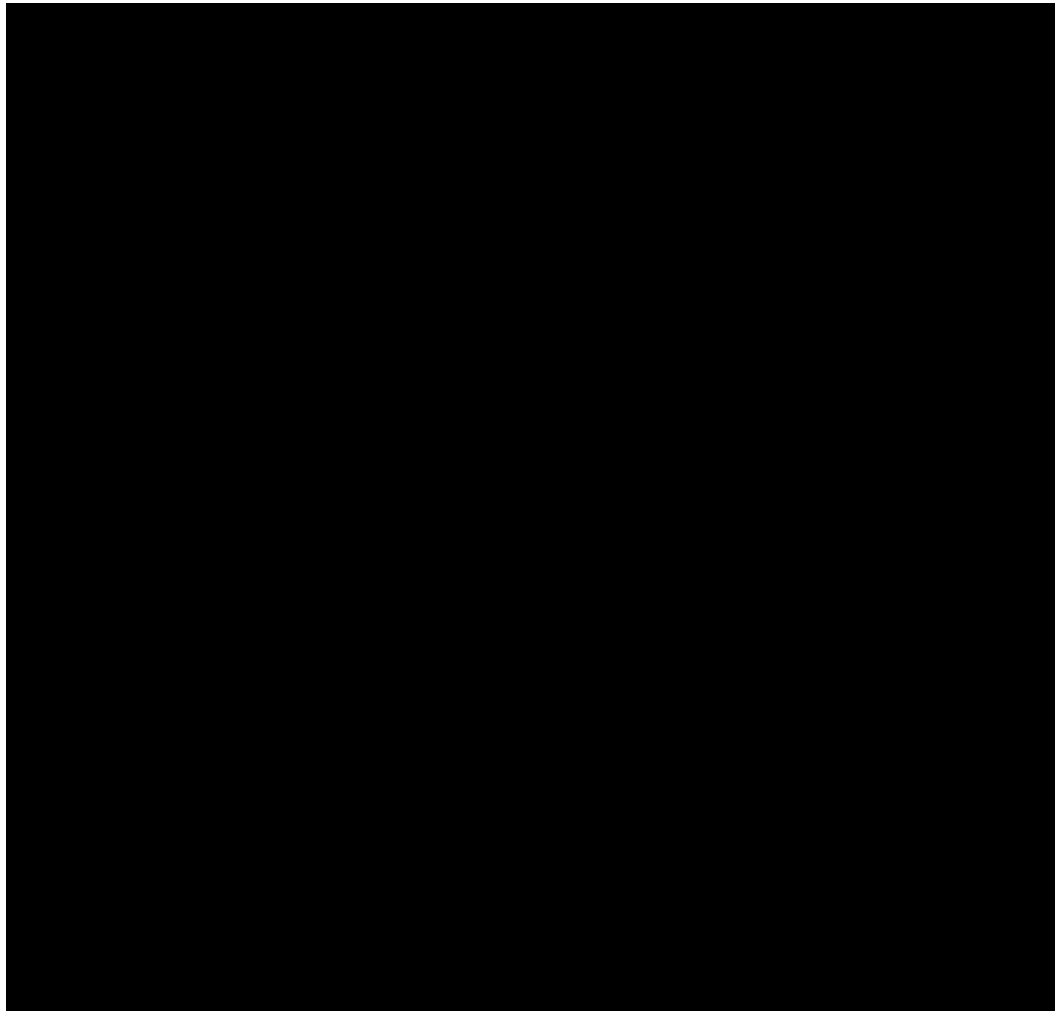
- ✓ Foglio 64 Particelle 70 – 65 – 62 – 58 – 42 – 64 – 89 salvo altri

I dati catastali rilevati con quelli indicati negli atti **identificano gli immobili** con le risultanze catastali e con i dati delle schede catastali e delle planimetrie allegate ai titoli di provenienza.

Il tutto (fabbricato e terreni) è pervenuto al socio illimitatamente responsabile della società fallita con i seguenti titoli:

- I beni di cui ai punti **a – b – c** sono pervenuti per la **Nuda Proprietà** “socio illimitatamente responsabile della società fallita”





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.);

Complesso immobiliare (*fabbricati e terreni*) censito nel *N.C.E.U. e N.C.T.* del comune di *Lavello* al

1. foglio 48 (*Viale Aldo Moro/contrada Casino del Segretario*)

Part. 37 sub 6 (ex 37/2 – ex 37/3 – ex 37/4) - Cat. C/6

Part. 37 sub 8 (ex 37/7 - ex 37/2 – ex 37/4) – Cat. A/3

Part. 37 sub 9 (ex 37/7 – ex 37/2 – ex 37/3 – ex 37/4) – Cat. A/3



Part. 804 – seminativo

Part. 2537 (ex 1968) – seminativo

2. foglio 64: (*Contrada Sterparo/Porcarella*)

Part. 43 AA – seminativo

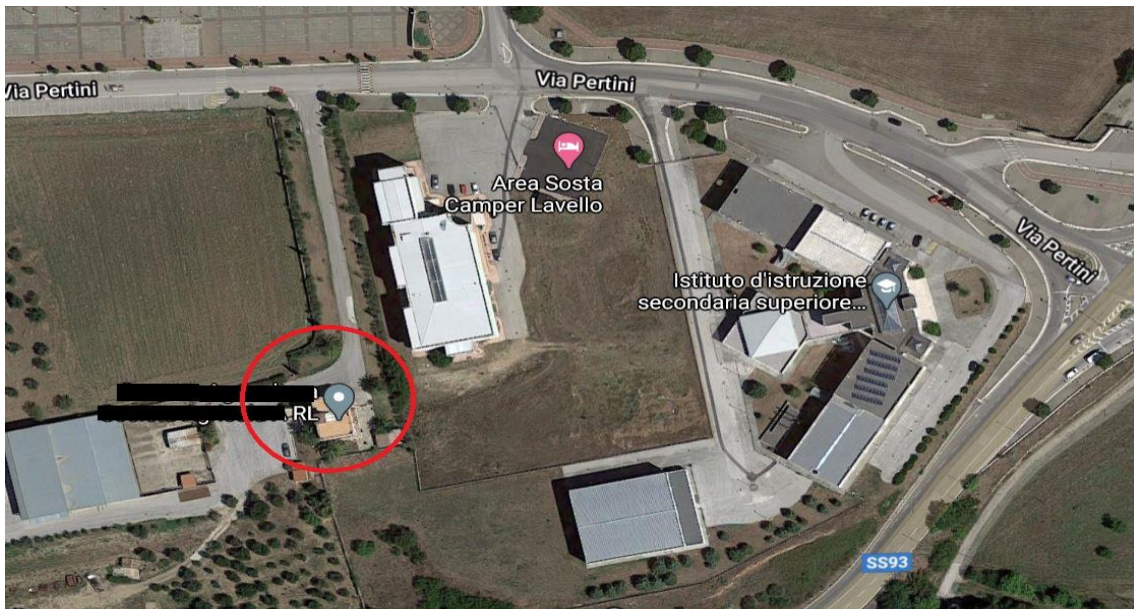
Part. 43 AB – pascolo arb.

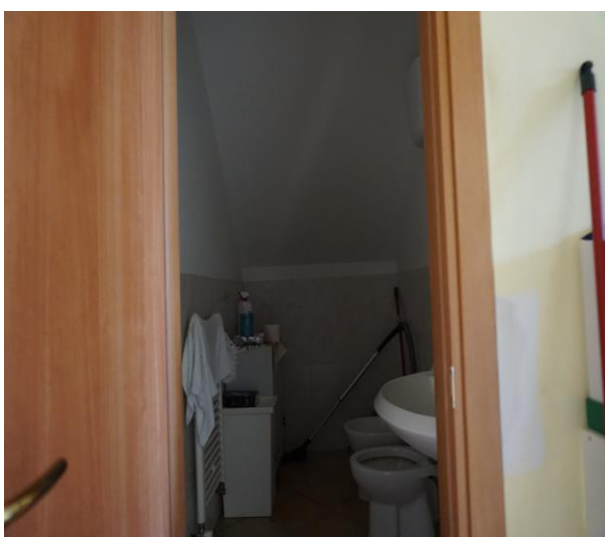
Part. 68 – seminativo

Part. 69 – seminativo

Immobili ubicati in Viale Aldo Moro/contrada Casino del Segretario





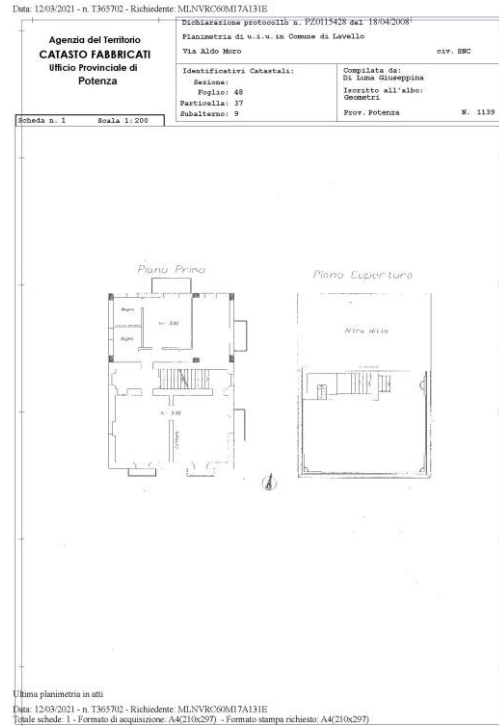
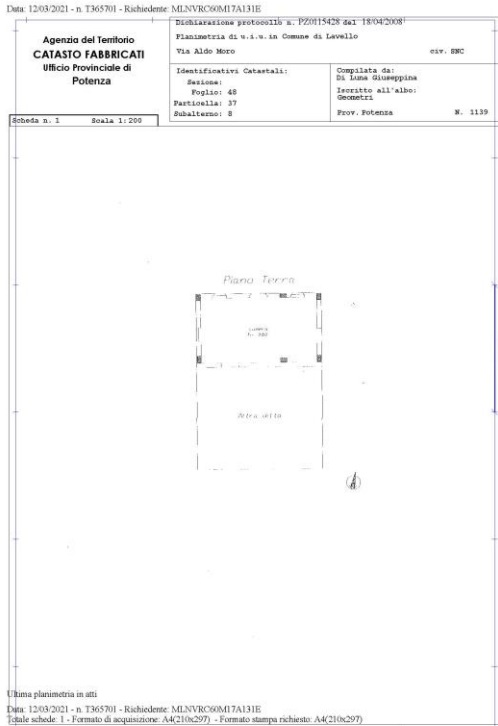
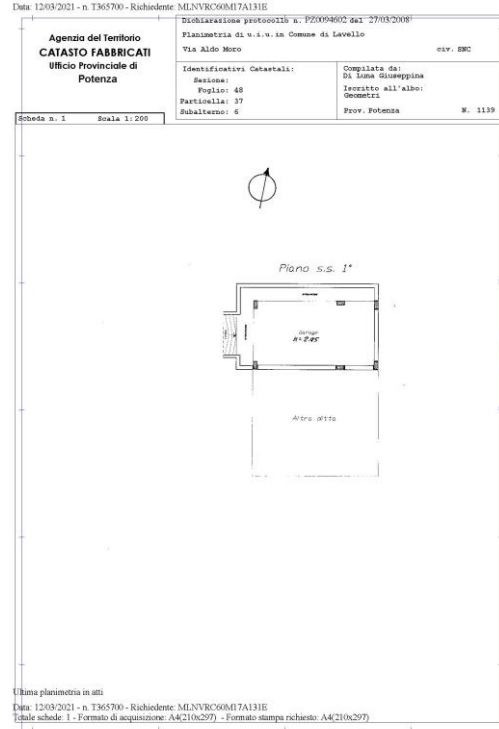
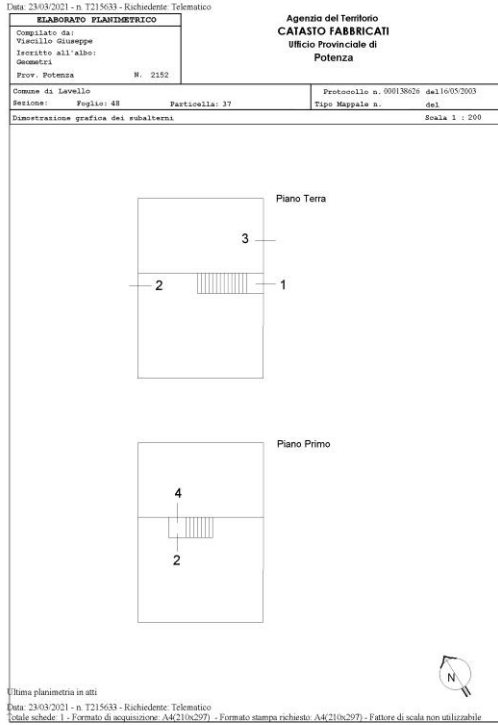




Immobili ubicati alla Contrada Sterparo/Porcareccia



ELABORATI CATASTALI



- Gli immobili oggetto della presente sono tutti ubicati nel comune di *Lavello* (Pz) in parte alla località “ *Viale Aldo Moro/contrada Casino del Segretario ed in parte alla contrada Sterpara/Porcaireccia*” nella periferia del centro abitato, tutti in base alla loro ubicazione risultano comodamente raggiungibili con qualsiasi mezzo (sia a piedi che con mezzo meccanico).
 - I *terreni* ubicati *alla contrada Sterpara/Porcaireccia* in base agli accertamenti effettuati sono agricoli, il tutto per una superficie complessiva di **Ha. 1.38.71**.
 - Il *fabbricato* cui fa parte l'immobile oggetto è un fabbricato di vecchia costruzione, e stato ristrutturato con *Concessione Edilizia n.° 42 del 10 maggio 2002, variante in corso d'opera alla stessa n.° 77 del 2003 e relativa denuncia di inizio attività del 19/03/2004 n.° 24*.
- ✓ L'immobile si compone di più livelli comunicanti tra di loro da scala interna, così suddivisi:
- *Piano Seminterrato, locale garage (mq. 53.00)*.
 - *Piano terra, utilizzato come ufficio ma catastalmente è riportato abitazione (mq. 57.00)*.
 - *Piano primo, abitazione con annesso terrazzo e torrino praticabile (mq. 126.00)*.
- *Esso è fornito di tutti gli impianti occorrenti per il suo funzionamento.*
 - *Si trova in un ottimo stato d'uso e manutenzione.*
 - *Si sviluppa su una superficie complessiva commerciale di mq. 236,00.*
 - *Il calcolo delle superfici è stato eseguito in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98.*
 - *L'altezza utile interna di vari piani è la seguente:*
 - *Piano seminterrato H. 2.95.*
 - *Piano terra H. 3.60.*
 - *Piano primo Hm. 3.45.*
 - *Esso non è fornito di “Attestato di Prestazione Energetica (APE)”.*

Il tutto, nel complesso, in un buono stato d'uso e manutenzione, come si evince dall'allegato elaborato fotografico.

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 si è accertato che gli immobili sono nel pieno possesso degli organi fallimentari ma detenuti dal *socio illimitatamente responsabile della società fallita*.

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. 42/2004e 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 riferimento a detto quesito si può affermare che la struttura, nonché il terreno su cui esso insiste ed i terreni circostanti, non sono gravati da nessuna *formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente*.

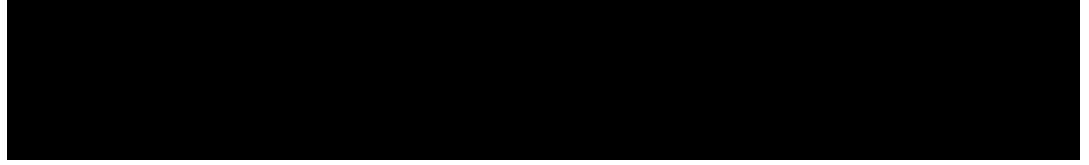
QUESITO n. 5 – ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O PESI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

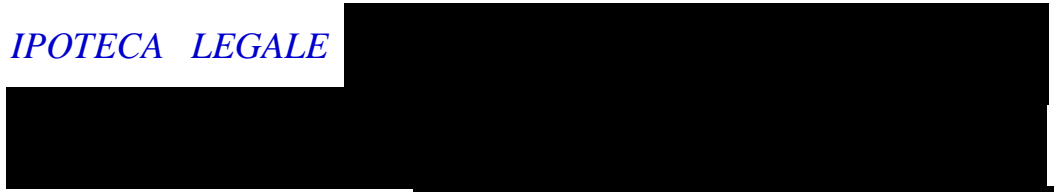


In riferimento a detto quesito sugli immobili non insiste nessuna formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, fatta eccezione per i seguenti GRAVAMI:

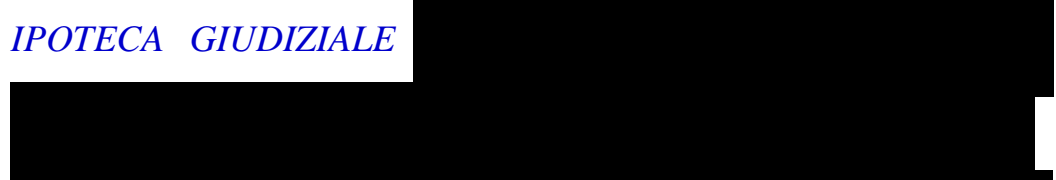
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** *trascritta ai nn.*



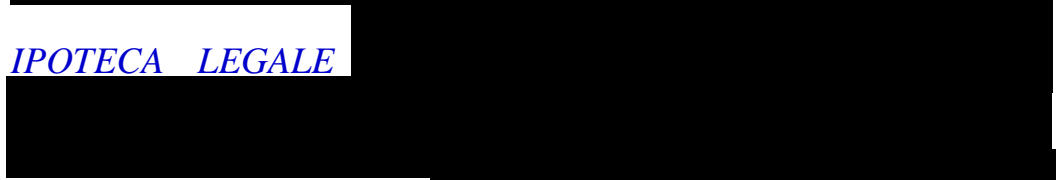
- **IPOTECA LEGALE**



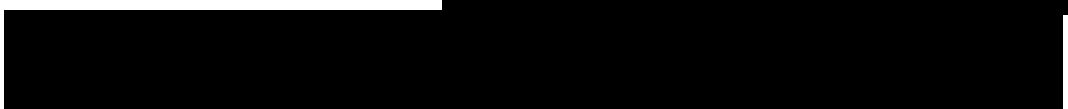
- **IPOTECA GIUDIZIALE**



- **IPOTECA LEGALE**



- **IPOTECA VOLONTARIA**



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;



Esso è stato oggetto di restauro e risanamento conservativo con parziale ristrutturazione con:

- *Concessione Edilizia n. ° 42 del 10 maggio 2002.*
- *Concessione Edilizia n. 77/2003.*
- *Denuncia di inizio attività n. ° 24 del 19/03/2004.*

rilasciate dal Comune di Lavello.

QUESITO n. 7 – STIMA DEGLI IMMOBILI E MOBILI 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 simili, 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.

Al fine di stabilire il più probabile *valore venale o di libero mercato* (prezzo che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione) cui può essere compravenduto il bene in oggetto (*fabbricato con valenza storica/architettonica*), bisogna tener conto principalmente:

“ stato di manutenzione e conservazione, vetustà, esposizione, superficie, ubicazione, raggiungibilità”.

Il procedimento che si dovrebbe adottare, quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, è quello *sintetico-comparativo*, metodo che si basa sulla *comparazione* con altri beni simili e perciò richiede l'acquisizione di una *scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro cui collocare il bene oggetto* di stima o *MCA* (Market Comparison Approach).

Dalle indagini effettuate, considerato che in zona non vi sono immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto (bene di interesse storico) , per la sua



valutazione si utilizzeranno i Valori Massimi OMI riferiti al comune di Lavello incrementati di una percentuale pari al **50%** (incremento che viene applicato sulla base dell'esperienza professionale e conoscenza del mercato immobiliare locale in generale, esperienza maturata nell'arco dell'esercizio professionale, che ormai svolge da oltre un trentennio) per l'interesse storico dell'immobile, mentre per i terreni si farà riferimento ai VAM della Regione Basilicata Provincia di Potenza ultimo aggiornamento.

- Fascia/zona: **Periferica**
- Codice di Zona: **D1**
- Microzona Catastale n.° **2**
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
- Destinazione: **Ville e Villini**
- Stato conservativo: **Normale**
- Valore max. €/mq **1000**

per cui avremo:

- Superficie Commercialemq. 288
- Valore max./mq.....€/mq. 1000
- Incremento50%

Valore dell'immobile al momento della stima

$$\text{mq.288 x €/mq.1000 + 50\% = € 432.000,00}$$

TERRENI

Dalle tabelle della Regione Basilicata VAM 2021 si è accertato che il valore agricolo medio dei terreni in oggetto (seminativi) è pari ad €/Ha 12.400,00, per cui avremo

- SuperficieHa. 1.38.71
- Valore/Ha.....12.400,00

$$\text{Ha. 1.38.71 x €/Ha 12.400,00 = € 17.200,00}$$

TOTALE VALORE STIMATO € 449.200,00



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.);*

Nel procedere alla formazione dei 3 Lotti considerato che gli immobili sono in capo al fallito solo per la "Nuda Proprietà" si procederà anche al calcolo della "Nuda Proprietà e dell'Usufrutto".

LOTTO 1

- " *Nuda proprietà* "*(fabbricati e terreni)* ubicati nel *Comune di Lavello*, alla località *(Viale Aldo Moro/contrada Casino del Segretario)*.
- Il tutto riportato nel N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Lavello, in ditta al fallito per la "*Nuda Proprietà*" , al foglio 48:
 - Part. 37 sub 6 (ex 37/2 – ex 37/3 – ex 37/4) - Cat. C/6 – Rendita € 66.93
 - Part. 37 sub 8 (ex 37/7 - ex 37/2 – ex 37/4) – Cat. A/3 – Rendita € 171.72
 - Part. 37 sub 9 (ex 37/7 – ex 37/2 – ex 37/3 – ex 37/4) – Cat. A/3 - Rendita € 289.22
 - Part. 804 – seminativo – Cl 1 – Are 1.10 – RD. 0.71 – RA. 0.45
 - Part. 2537 (ex 1968) – seminativo – Cl 2 – Are 19.65 – RD. 10.66 – RA. 6.60
- Il tutto nel pieno possesso degli organi fallimentari ma detenuti dal socio *illimitatamente responsabile della società fallita* e dal proprio nucleo familiare.
- Lo stato dei luoghi è conforme alla *Concessione Edilizia n. 77 del 2003* rilasciata dal comune di *Lavello* per il restauro e il risanamento conservativo con parziale ristrutturazione.
- Il tutto confina con:



✓ Foglio 48 Particelle 2536 – 2535 – 2566 – 1965 – 2132 salvo altri.

Prezzo Base € 432.000,00

- *Nuda proprietà 60% di 432.000,00 = € 259.200,00*
- *Usufrutto 40% di 432.000,00 = € 172.800,00*

LOTTO 2

- *Piena proprietà (terreni) ubicati nel *Comune di Lavello*, alla località (*Contrada Sterparo/Porcaireccia*).*
- *Il tutto riportato nel N.C.T. del Comune di Lavello, in ditta al fallito per la “Piena Proprietà” , al foglio 64:*
 - *Part. 68 – seminativo – Cl. 2 – Are 31.10 – RD. 16.82 – RA. 10.41*
 - *Part. 69 – seminativo – Cl. 2 – Are 25.96 – RD. 14.08 – RA. 8.71*
- *Il tutto nel pieno possesso degli organi fallimentari ma detenuti dal socio illimitatamente responsabile della società fallita e dal proprio nucleo familiare.*
- *Essi, dagli accertamenti effettuati, sono terreni agricoli.*
- *Il tutto confina con:*
 - ✓ *Foglio 64 Particelle 70 – 65 – 62 – 58 – 42 – 64 – 89 salvo altri.*

Prezzo Base € 7.075,44



LOTTO 3

- “ *Nuda proprietà* “(*terreni*) ubicati nel *Comune di Lavello*, alla località (*Contrada Sterparo/Porcaireccia*).
- Il tutto riportato nel N.C.T. del Comune di Lavello, in ditta al fallito per la “*Nuda Proprietà*” , al foglio 64:
 - Part. 43 AA – seminativo – Cl. 3 – Are 71.37 – RD. 57.53 – RA. 48.68
 - Part. 43 AB – pascolo arb. – Cl. 2 – Are 10.28 – RD. 1.33 – RA. 0.85
- Il tutto nel pieno possesso degli organi fallimentari ma detenuti dal *socio illimitatamente responsabile della società fallita* e dal proprio nucleo familiare.
- Essi, dagli accertamenti effettuati, sono terreni agricoli.
- Il tutto confina con:
 - ✓ Foglio 64 Particelle 70 – 65 – 62 – 58 – 42 – 64 – 89 salvo altri.

Prezzo Base € 10.124,60

Nuda proprietà 60% di 10.124,60 = € 6.074,76

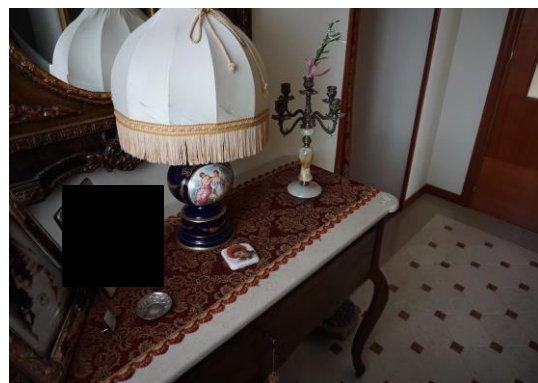
Usufrutto 40% di € 10.124,60 = € 4.049,87



QUESITO n. 9 – INVENTARIO E VALUTAZIONE BENI MOBILI

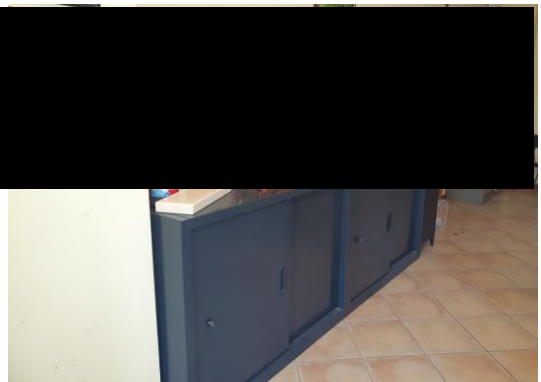
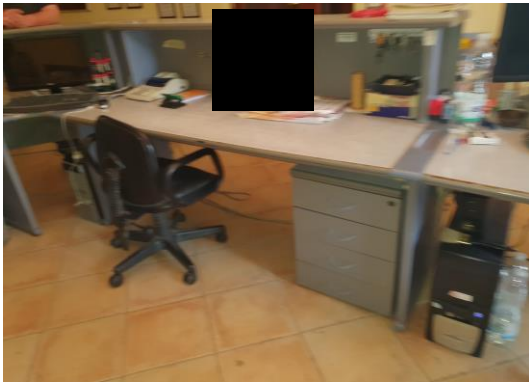
Sempre durante il sopralluogo oltre ad inventariare i beni mobili riguardanti i mezzi meccanici ed accessori, il sottoscritto procedeva ad inventariare i seguenti beni mobili riguardanti gli arredi ubicati all'interno dell'abitazione del "socio illimitatamente responsabile della società fallita", abitazione oggetto della presente.

I beni inventariati sono i seguenti:

ABITAZIONE



UFFICIO



LOCALE GARAGE



A) LOCALE UFFICIO (Piccolo)

1. N. 10 Estintori.
2. N.1 mobiletto bianco porta attrezzi.
3. N. 1 scrivania con sedia.
4. N.1 mobiletto antiinfortunistica.
5. N.1 centralina con impianto elettrico.



B) PIANO TERRA (UFFICIO)

6. N.1 stampante HP con porta stampante.
7. Armadio in metallo a 2 ante.
8. N. 2 Armadi in metallo con ante scorrevoli.
9. Scrivania angolare composta da tre pezzi.
10. N. 2 PC con monitor e tastiera.
11. N. 2 cassettiere a 4 cassetti.
12. N.2 calcolatrici.
13. N.1 computer portatile.
14. N. 2 sedie girevoli.
15. N. 1 telefono.
16. N. 1 macchinetta per il caffè.
17. N. 1 scrivania con piano in vetro, con 2 dattili.
18. N. 1 piantana.
19. N. 1 mobiletto in metallo con ante scorrevoli.
20. N. 1 portaabiti.

C) LOCALE GARAGE

21. N. 1 armadio a 6 ante.
22. N. 2 condizionatori.
23. N. 5 Biciclette.
24. N. 2 ante in legno e vetro (vecchio portone).
25. N. 2 scaffali in metallo con attrezzatura varia.
26. N. 1 letto in ferro battuto.
27. N. 1 sella in cuoio.

D) ABITAZIONE

28. Divano 2 posti in tessuto damascato.
29. N.10 sedie in legno.
30. Un tavolo ovale.
31. Una vetrinetta in legno con tre vetri a quattro ripiani.
32. Un mobile in legno massiccio a due ante.
33. Un tavolinetto rotondo a quattro piedi.
34. Una lampada in vetro colorato.
35. Uno specchio con cornice dorata.
36. Un TV Samsung 40 pollici a muro.
37. Sei quadri vari.
38. Un mobiletto in legno con cassetto e sportello.
39. Mobile d'ingresso con ripiano in marmo a quattro piedi.
40. Una lampada con paralume.
41. Uno specchio.
42. Un quadro raffigurante donna.
43. Due quadretti dorati.
44. Tenda a doppio strato di colore beige e bordeaux.
45. Due tende di colore beige ed avorio.
46. Un tappeto quadrato.
47. Un quadro rettangolare.
48. Un divano in pelle marrone a 2 posti.
49. Un quadro raffiguranti cavalli.



Al fine di poter procedere ad una corretta determinazione del valore dei beni inventariati si dovrebbe tenere conto del prezzo di mercato dell'usato, dell'anno di acquisto e dello stato di manutenzione del bene, ma considerato l'esigua quantità dei beni inventariati nonché per alcuni un valore quasi irrisorio lo scrivente ritiene giusto formare un unico lotto al quale dare un valore totale sulla base *dell'esperienza professionale e conoscenza del mercato di beni mobili "arredi" ,nonché da accertamenti effettuati presso rivenditori di beni simili.*

In riferimento a quanto innanzi si può affermare che il valore degli arredi di cui prima, arredi che formano un unico lotto è pari ad € 5.0000.

RIEPILOGO VALORE STIMATO

Beni immobili

Lotto 1.....€ 432.000,00

Lotto 2.....€ 7.075,44

Lotto 3.....€ 10.124,60

Totale parziale € 449.200,04

Beni mobili

Inventario beni mobili.....€ 5.000,00

Totale generale € 454.200,04

CTU
Geom. Vito Rocco MOLINARI



R.F. 14/2020



TRIBUNALE FALLIMENTARE

DI POTENZA

STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI

ALLEGATI

Procedura fallimentare n. 14/2020

CTU

Geom. Vito Rocco MOLINARI

Potenza, li 08 luglio '21

INDICE

Allegati

1. *Incarico*
2. *Sentenza di Fallimento*
3. *Estratto per riassunto di matrimonio*
4. *Certificato di residenza*
5. *Stato di famiglia*
6. *Verbale di sopralluogo*
7. *Richiesta documentazione comune di Lavello*
8. *Valori OMI*
9. *Relazione ipocatastale ultraventennale*
10. *Elaborati grafici*
11. *Elaborati Catastali*
12. *Visure catastali*
13. *Concessioni edilizie*
14. *Elaborati grafici terreni*
15. *Visure catastali*

Comune di Lavello

Fig. 48

Part. 37-804-2537²³³

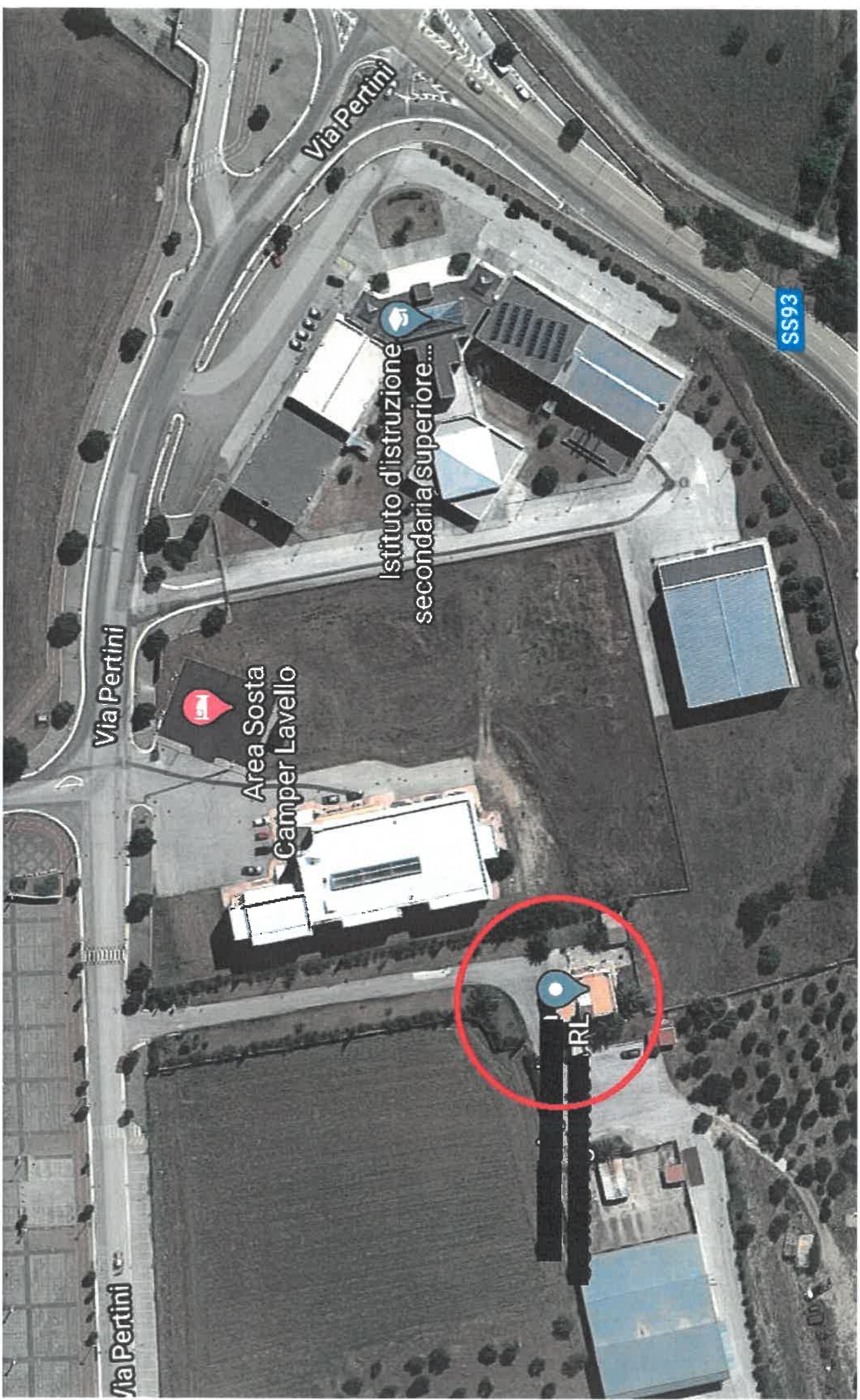
Lavello





Agricoltura
Societa Agricola A RL

Comune di Lavello



Via Pertini

Via Pertini

SS93

Area Sosta
Camper Lavello

Istituto d'istruzione
secondaria superiore...



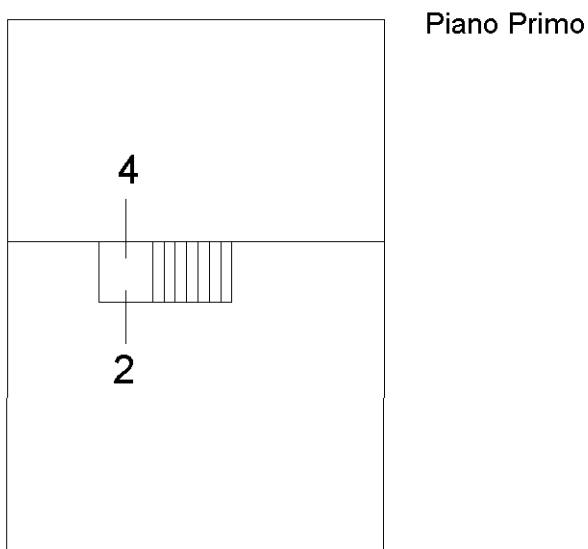
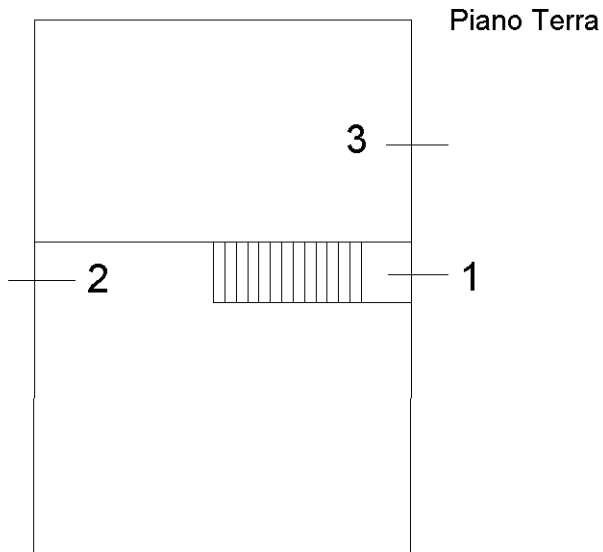
PR

Via Pertini

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Viscillo Giuseppe	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Potenza	N. 2152

Comune di Lavello	Protocollo n. 000138626 del 16/05/2003
Sezione: Foglio: 48 Particella: 37	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0094602 del 27/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lavello

Via Aldo Moro

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 48

Particella: 37

Subalterno: 6

Compilata da:

Di Luna Giuseppina

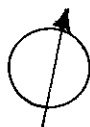
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza

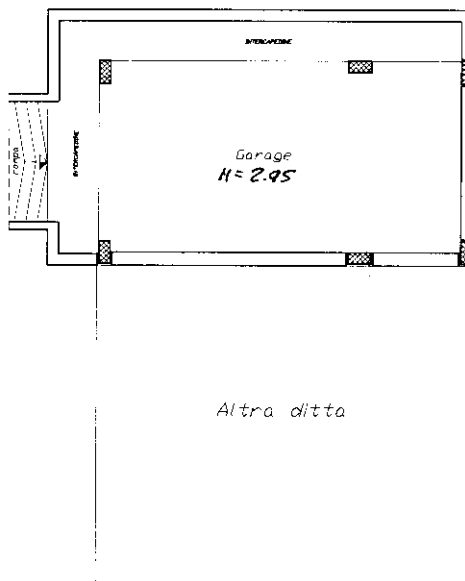
N. 1139

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano s.s. 1°



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2021 - Comune di LAVELLO (E493) - < Foglio: 48 - Particella: 37 - Subalterno: 6 >
VIALE ALDO MORO SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0115428 del 18/04/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lavello

Via Aldo Moro

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 48

Particella: 37

Subalterno: 8

Compilata da:

Di Luna Giuseppina

Iscritto all'albo:

Geometri

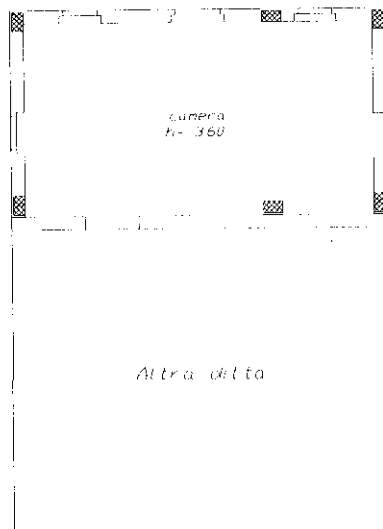
Prov. Potenza

N. 1139

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2021 - Comune di LAVELLO (E493) - < Foglio: 48 - Particella: 37 - Subalterno: 8 >
VIALE ALDO MORO SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0115428 del 18/04/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lavello

Via Aldo Moro

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 48

Particella: 37

Subalterno: 9

Compilata da:

Di Luna Giuseppina

Iscritto all'albo:

Geometri

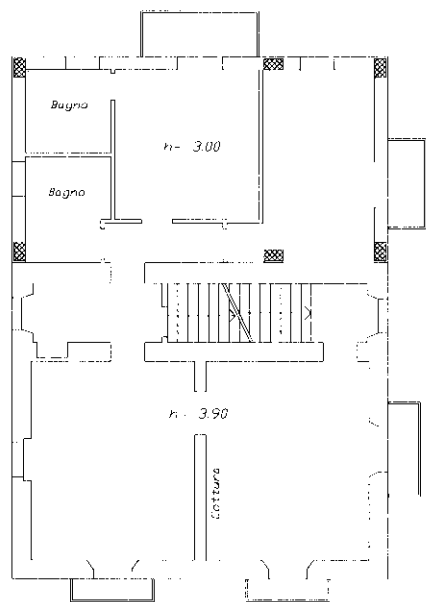
Prov. Potenza

N. 1139

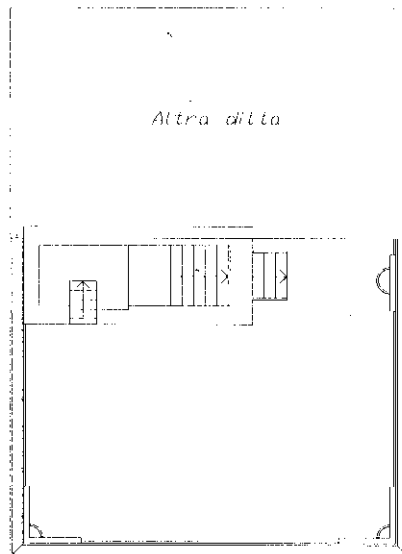
Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Primo



Piano Copertura



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2021 - Comune di LAVELLO (E493) - < Foglio: 48 - Particella: 37 - Subalterno: 9 >
VIALE ALDO MORO SNC piano: 1-2;

Ultima planimetria in atti

Comune di Lavello

Fg. 64
Part. 43-68-69

