

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Annachiara Di Paolo
CURATORE FALLIMENTARE: Avv. Alessandra Mazzola

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Fallimento n. 37/2020 Omissis

Salerno, Ottobre 2025

L'ESPERTO

Ing. Mauro Davascio
Firma apposta digitalmente

Mauro
Davascio
29.10.2025
17:40:37
GMT+01:00



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Identificazione e descrizione dei beni	3
Descrizione dei singoli Lotti	4
Dati Catastali Lotto 1	4
Storia Catastale Lotto 1	5
Confini lotto 1	6
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI del LOTTO 1	7
Consistenza dei cespiti di cui al lotto 1	11
Dati Catastali Lotto 2	12
Storia Catastale Lotto 2	13
Confini lotto 2	14
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI del LOTTO 2	14
Consistenza dei cespiti di cui al lotto 2	18
Titoli di proprietà e provenienza ventennale	19
Formalità pregiudizievoli	20
Acquisizione visure ipocatastali	21
Documentazione urbanistica edilizia	21
Regolarità edilizia	21
Stima dei beni	24
CONCLUSIONI	31
ELENCO DEGLI ALLEGATI	32

INCARICO

In data 03/06/2025 il Curatore Fallimentare, Avv. Alessandra Mazzola, formulava istanza affinché il G.D. disponesse l'affidamento dell'incarico di stima dei beni mobili ed immobili siti in Melfi (PZ), di cui la società fallita è proprietaria. Conseguentemente, il giorno 05/06/2024 il Giudice Delegato, Dott.ssa Annachiara Di Paolo, **autorizzava** il Curatore Fallimentare ad avvalersi dell'attività dell'ausiliario, individuato nella persona dello scrivente **Ing. Mauro Davascio**.

PREMESSA

In data 28/05/2025, unitamente al curatore fallimentare, Avv. Alessandra Mazzola, il sottoscritto ingegnere si recava in Melfi (PZ), presso gli immobili staggit, onde effettuare un rilievo metrico e fotografico degli stessi. Le operazioni sono poi proseguite con l'acquisizione telematica (presso *Agenzia delle Entrate* ed *Ufficio Tecnico Comunale di Melfi*) e l'esame della documentazione ipocatastale ed urbanistico - edilizia inerente ai beni de quo.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

I beni staggit in esame consistono in **n. 2 locali commerciali** situati in due diverse località dell'abitato di Melfi (PZ). In particolare, il primo immobile è ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato per civili abitazioni con accesso da *Via Antonio De curtis n. 1*, mentre il secondo è localizzato all'interno del centro storico e trattasi di locale terraneo con accesso di retto dalla *Via Floriano Del Zio n. 45*. Per una migliore individuazione dei beni ed al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si ritiene opportuno suddividere gli immobili de quo in complessivi **2 (due) distinti lotti di vendita**, funzionali alle caratteristiche e peculiarità di ognuno.

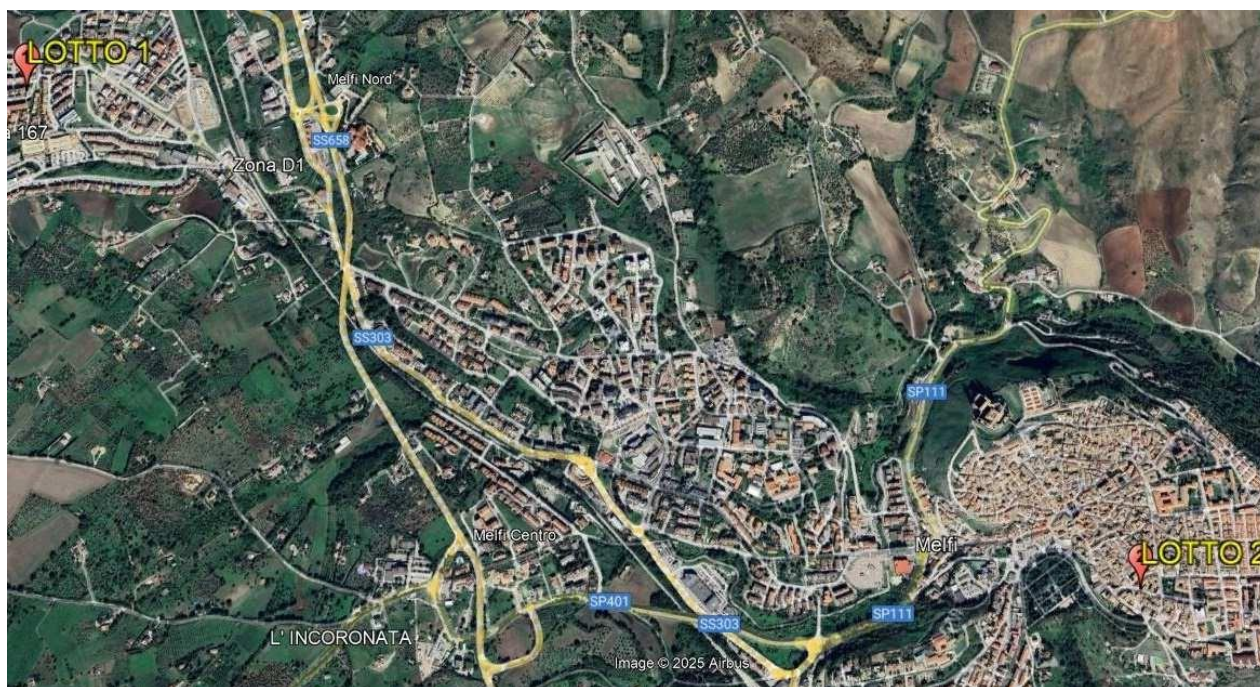


Figura 1: Individuazione dei Lotti di vendita sulla ortofoto satellitare (Fonte Google Earth)

DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

<u>LOTTO 1</u>	<u>Melfi (PZ) – C.F. – Fg. 74, p.lla 1852, sub. 13</u>
-----------------------	---

DATI CATASTALI LOTTO 1

Il **LOTTO 1** è identificato al **Catasto Fabbricati di Melfi**, alla *Via Antonio De Curtis n. 1*, con i seguenti intestatari:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
74	1852	13		C/1	4	169 mq	Totale: 170 mq	€ 1.815,45	T
Intestatari									
1	Omissis con Proprietà per 1/1								

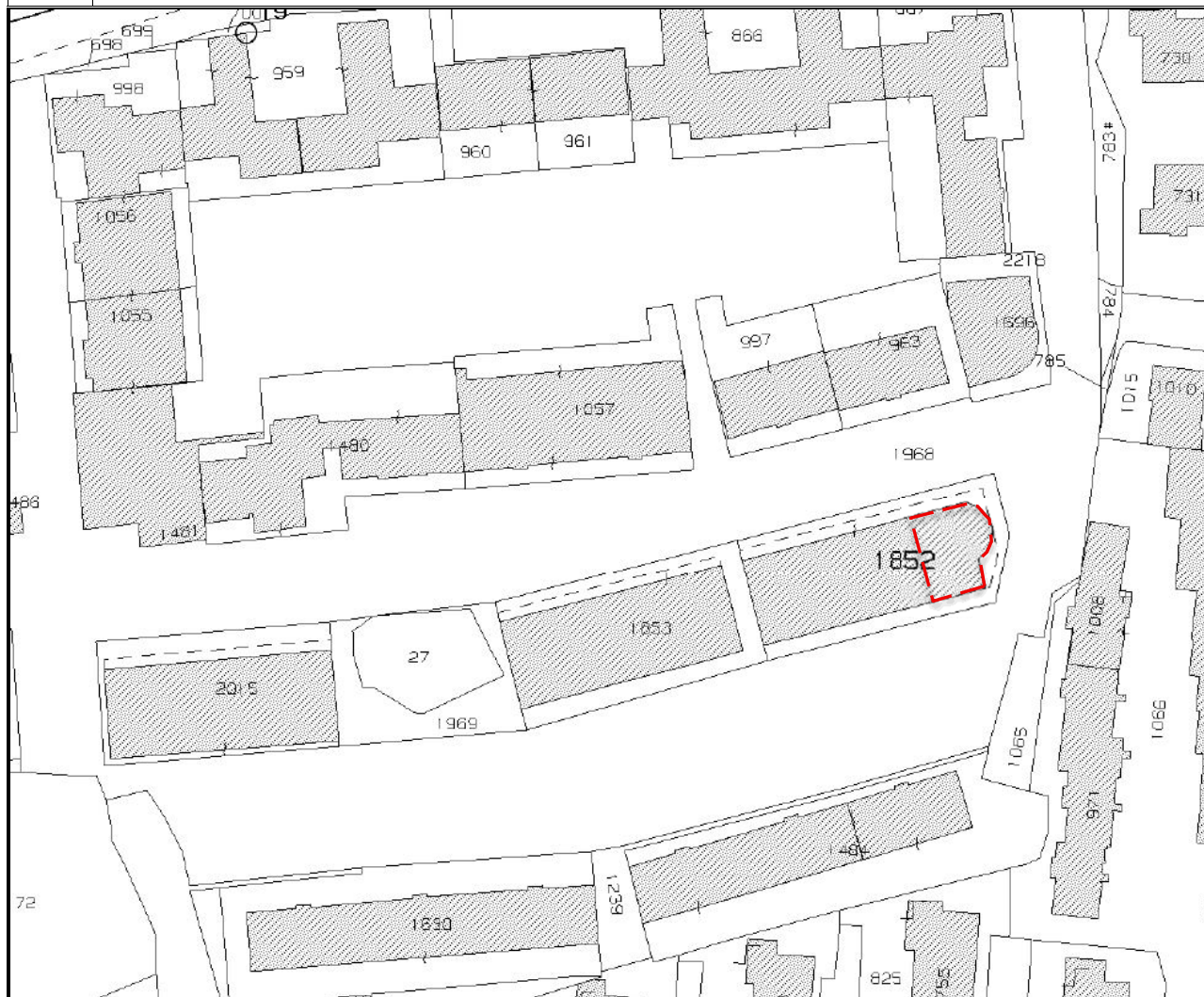


Figura 2: Individuazione del LOTTO 1 su mappa catastale del Foglio 74



Figura 3: Individuazione qualitativa del LOTTO 1 su ortofoto (Fonte: Google Maps)

STORIA CATASTALE LOTTO 1

L'attuale identificativo del cespite di cui al Lotto 1 (**C.F. Foglio n.74, particella n. 1852, sub. 13**) è così censito fin dalla sua COSTITUZIONE del 18/03/2008 Pratica n. PZ0088402 in atti dal 18/03/2008, avendo, nelle more, subito le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 Pratica n. PZ0330406 in atti dal 15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17092.1/2009);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2011 Pratica n. PZ0102254 in atti dal 21/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 7622.1/2011);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/12/2014 Pratica n. PZ0220303 in atti dal 26/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 92199.1/2014);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 01/07/2017 Pratica n. PZ0062889 in atti dal 03/07/2017 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.

10202.1/2017);

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2018 Pratica n. PZ0056164 in atti dal 03/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7729.1/2018).

Al Catasto Terreni di Melfi, l'attuale **particella n. 1852 del Foglio n. 74** (Ente Urbano di 1.257 mq) è così censito in virtù di *Tipo Mappale* del 11/03/2008 Pratica n. PZ0077497 in atti dal 11/03/2008 (n. 77497.1/2008), con soppressione della **p.lla 1030 del Fg. 74**, avendo subito le seguenti variazioni:

- Variazione del 11/03/2008 Pratica n. PZ0077497 in atti dal 11/03/2008 (n. 77497.1/2008);
- FRAZIONAMENTO del 17/03/2003 Pratica n. 51978 in atti dal 17/03/2003 (n. 681.1/2003) – la **p.lla 1030** è derivata dalla **p.lla 1000**;
- Variazione del 17/03/2003 Pratica n. 51978 in atti dal 17/03/2003 (n. 681.1/2003) – alla **p.lla 1000** sono state accorpate le p.lle **670, 910, 911, 912, 1002**;
- FRAZIONAMENTO del 12/11/2002 Pratica n. 201985 in atti dal 12/11/2002 (n. 3088.1/2002) – la **p.lla 1000** è derivata dalla **p.lla 868**;
- FRAZIONAMENTO del 19/07/2001 Pratica n. 128367 in atti dal 19/07/2001 (n. 2429.1/2001) – la **p.lla 868** ha originato la **p.lla 782**;
- Variazione del 19/07/2001 Pratica n. 128367 in atti dal 19/07/2001 (n. 2429.1/2001) – alla **p.lla 782** sono state accorpate le p.lle **788 e 789**;
- FRAZIONAMENTO del 27/11/2000 Pratica n. 101207 in atti dal 27/11/2000 (n. 3397.1/2000) – la **p.lla 782** è derivata dalla **p.lla 697**;
- FRAZIONAMENTO del 12/08/1999 in atti dal 13/08/1999 (n. 2424.1/1999) – la **p.lla 697** è derivata dalla **p.lla 669**;
- FRAZIONAMENTO del 24/11/1998 in atti dal 26/11/1998 (n. 3642.1/1998) – la **p.lla 669** è derivata dalla **p.lla 26**;
- VARIAZIONE GEOMETRICA del 24/11/1998 in atti dal 26/11/1998 (n. 3642.1/1998) alla **p.lla 26** sono state accorpate le p.lle **21, 22, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 404, 418, 419, 420, 421, 422, 447, 463, 464, 465, 466, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 620**;
- Impianto meccanografico del 30/07/1979 – **p.lla 26** di 4.364 mq;

CONFINI LOTTO 1

Il **LOTTO 1**, nel complesso **confina** con: Via Antonio De Curtis sul lato Nord; altro immobile

di proprietà aliena (sub 46), sul lato Ovest; Via Isabella Morra sul lato Est; corte di proprietà aliena (Fig.74, p.lla 1968), sul lato Sud.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 1

Il **Lotto uno** oggetto di pignoramento è la **quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà** di un locale commerciale ubicato al piano terra dell'edificio facente parte di un più ampio complesso immobiliare con accesso dalla Via Antonio De Curtis n. 1, in Contrada Bicocca dell'Comune di Melfi (PZ).

Il fabbricato di che trattasi è un edificio per civili abitazioni (edificio "2A") articolato su complessivi quattro livelli fuori terra (negozi al piano terra ed abitazioni ai piani superiori), oltre a piano seminterrato cui sono distribuiti locali per ricovero di autovetture. Gli accessi ai locali del piano terra e agli alloggi dei piani soprastanti, avvengo direttamente dalla Via Antonio De Curtis (il locale de quo ha anche accesso dalla Via Morra), mentre, attesa l'acclività del suolo circostante lo stabile, gli ingressi al piano seminterrato avvengono da rampe carrabili dipartentesi da Isabella Morra.



Figura 4: Vista fabbricato da Via Antonio De Curtis



Figura 5: Vista fabbricato da Via Isabella Morra



Figura 6: Vista accesso locale staggito da Via De Curtis

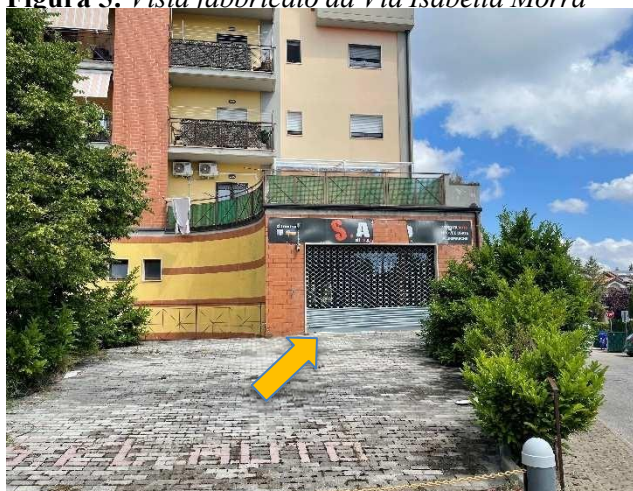


Figura 7: Vista accesso locale staggito da Via Morra

L'edificio, realizzato con struttura portante in c.a., presenta forma abbastanza regolare, sia in pianta che in elevazione ed è coperto da tetto a falde inclinate sormontate da tegole. Dal punto di vista architettonico il fabbricato presenta elementi e finiture tipiche dell'edilizia residenziale dei giorni nostri. Il tutto è complessivamente in buono stato di conservazione.

L'edificazione dello stabile, unitamente all'intero complesso edilizio di cui è parte integrante, è avvenuta nella prima decade degli anni duemila in virtù di Permesso di Costruire n. 143/04 del 25/11/2004, Pratica n. 68/04, prorogato in data 11/10/2007.

In particolare, il locale staggito d'interesse è stato oggetto di ampliamento del varco di accesso (apertura prospettante su Via Morra) conseguito con **Permesso di Costruire n. 30/2017 del 18/05/2017** (cfr. Allegato F2) per poi essere oggetto di **Segnalazione Certificata di Agibilità del 04/07/2017, prot. n. 1409** (cfr Allegato F3).

Internamente l'unità immobiliare in parola, cui si accede attraverso due aperture prospettanti sulla Via A. De Curtis e da ampio varco su corte esclusiva verso Via Morra, è composta da: un ampio *locale per esposizione* di circa 133,00 mq, al cui interno sono ricavati un WC con antibagno e due locali per uffici (*ufficio 1* di circa 15,40 mq e *ufficio 2* di circa 13,85 mq).

Le pavimentazioni sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed il soffitto presenta controsoffittatura in cartongesso.

Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

- Le ***superfici utili*** sono indicate nelle tabelle che seguono;
- ***Altezza interna***: è indicata negli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente
- ***Dotato di***: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; impianto telefonico; impianto televisivo terrestre; impianto di raffrescamento (split); impianto di video sorveglianza.
- **Finiture e loro stato di conservazione**: le finiture, nel complesso, sono di sufficiente livello con grado di conservazione e manutenzione buono.

Infissi

- ***Interni***: bussole vetrate per gli uffici e porte scorrevoli in legno per i servizi;
- ***Esterni***: serrande avvolgibili con doghe in ferro oltre a controinfissi vetrati in PVC;

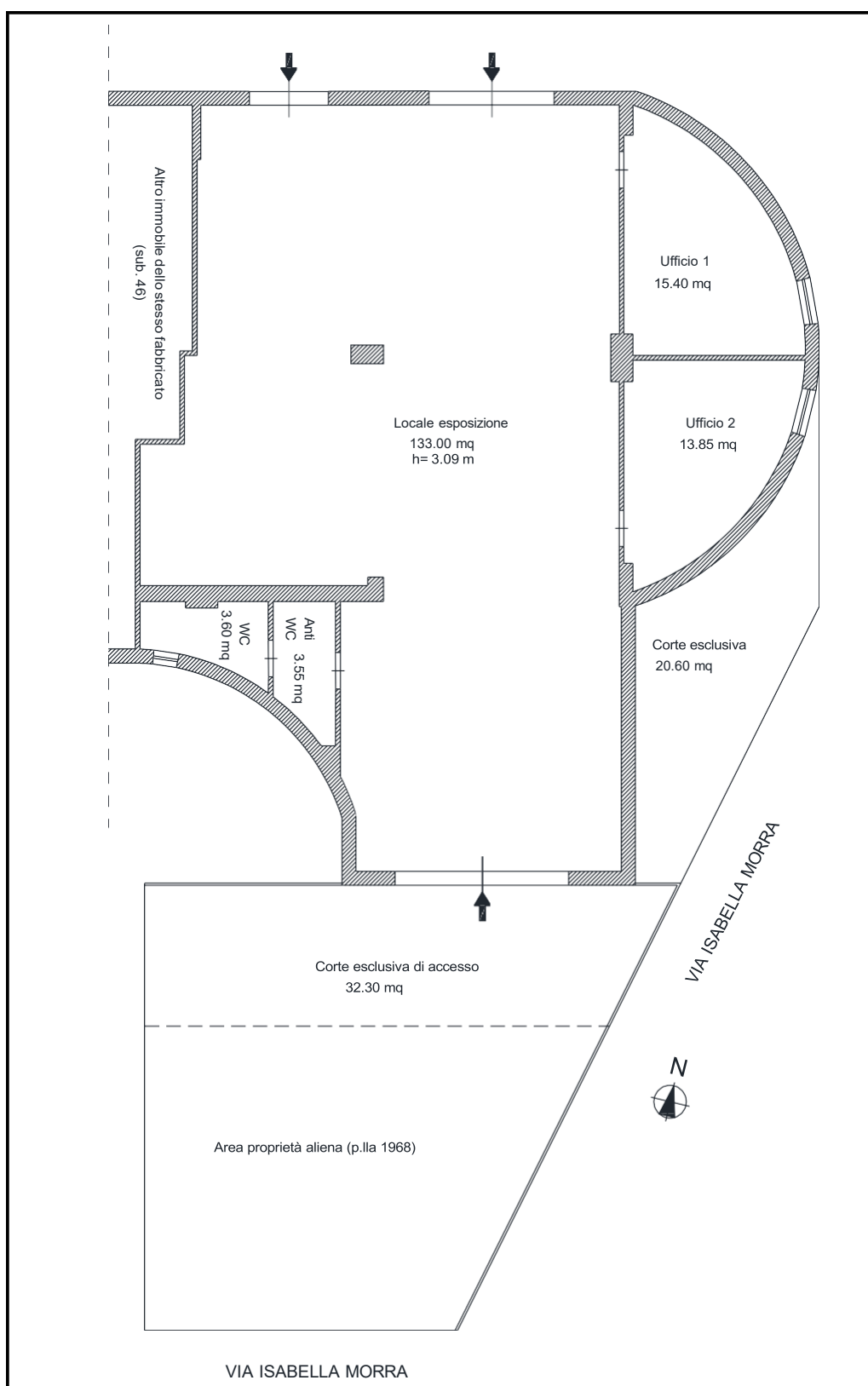


Figura 8: Pianta del locale commerciale in piano terra Lotto 1 (Fig. 74, p.lla 1852, sub. 13)



Figura 9: *Vista della sala di esposizione*



Figura 10: *Altra vista della sala di esposizione*

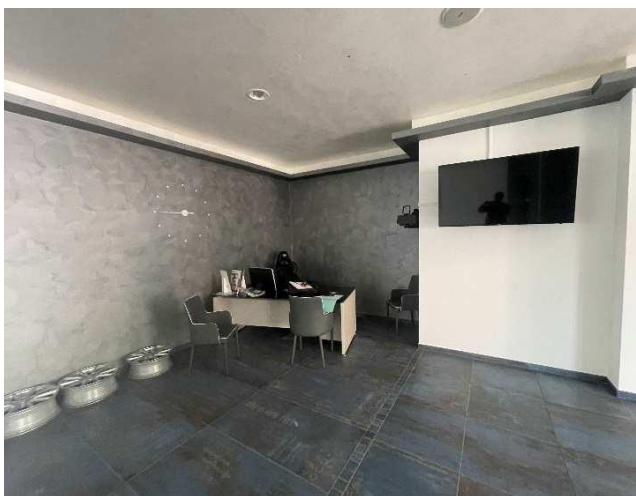


Figura 11: *Ulteriore vista della sala di esposizione*

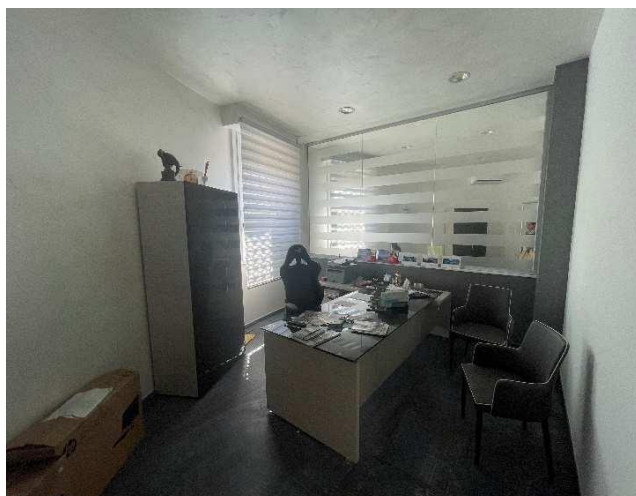


Figura 12: *Vista dell'Ufficio 1*



Figura 13: *Vista dell'Ufficio 2*

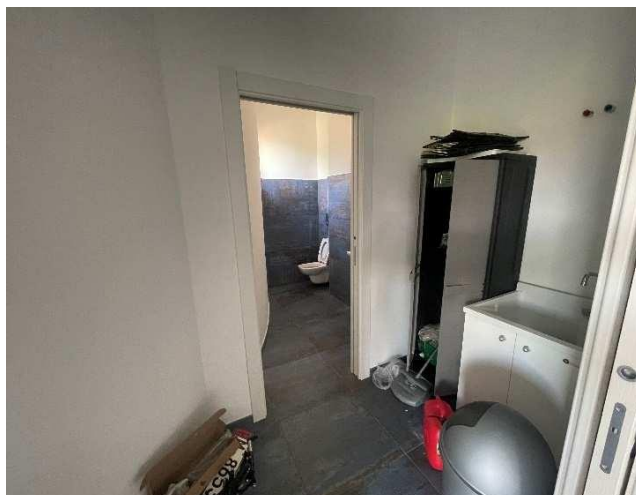


Figura 14: *Vista del WC con antibagno*

CONSISTENZA DEI CESPITI DI CUI AL LOTTO 1

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della superficie commerciale del **LOTTO 1** (calcolata con riferimento al Regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138), determinata con riferimento alla effettiva destinazione d'uso dei locali assentita (cfr. coefficienti di ragguaglio).

LOTTO 1					
Melfi (PZ) - immobile in Via Antonio De Curtis n. 1 - piano terra					
Fg. 74, p.lla 1852, sub. 13					
VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Le	Locale per esposizione	133,00	188,00	1,00	188,00
Uff.1	Ufficio 1	15,40			
Uff. 2	Ufficio 2	13,85			
AntiWC	Antobagno	3,55			
WC	Servizio igienico	2,85			
Co	Corte esclusiva	20,60	20,60	0,10	2,06
Coa	Corte esclusiva di accesso	32,30	32,30	0,10	3,23
	TOTALE	221,55	240,90	-	193,29

La Superficie Convenzionale del **Lotto 1** è pari complessivamente a **193,00 mq in cifra tonda**.

LOTTO 2**Melfi (PZ) – C.F. – Fg. 105, p.lla 3190, sub. 6****DATI CATASTALI LOTTO 2**

Il **LOTTO 2** è identificato al **Catasto Fabbricati di Melfi**, alla *Via Floriano Del Zio n. 45*, con i seguenti intestatari:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
105	3190	6		C/1	8	17 mq	Totale: 25 mq	€ 336,27	T
Intestatari									
1	Omissis con <u>Proprietà per 1/1</u>								





Figura 16: Individuazione qualitativa del LOTTO 2 su ortofoto (Fonte: Google Maps)

STORIA CATASTALE LOTTO 2

L'attuale identificativo del cespite di cui al Lotto 2 (**C.F. Foglio n.105, particella n. 3190, sub. 6)**) ha subito le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/12/2007 Pratica n. PZ0461121 in atti dal 04/12/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 19498.1/2007). Tale variazione ha modificato il precedente identificativo (**Fg. 105, p.lla 1588, sub 8**) nell'attuale (**Fg. 105, p.lla 3190, sub 6**);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/12/2003 Pratica n. PZ0239254 in atti dal 02/12/2003 ABITAZIONE-LOCALE COMMERCIALE (n. 4284.1/2003). Tale variazione ha, tra altro modificato il precedente identificativo **Fg. 105, p.lla 1588, sub 2** con **Fg. 105, p.lla 1588, sub 8**);
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987 - **Fg. 105, p.lla 1588, sub 2**;

CONFINI LOTTO 2

Il **LOTTO 2**, nel complesso **confina** con: Via Floriano Del Zio sul lato Sud; altro immobile di proprietà aliena sul lato Est; Vico Dell'Armonia sul lato Ovest; altro immobile di proprietà aliena sul lato Nord.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 2

Il **Lotto due** oggetto di pignoramento è la **quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà** di un locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio storico con accesso dalla Via Floriano Del Zio n. 45, nel Comune di Melfi (PZ).

Il fabbricato in esame è una costruzione di storica edificazione facente parte di un più ampio agglomerato edilizio e si articola su complessivi due livelli fuori terra (negozi e botteghe al piano terra ed abitazioni al piano superiore). L'accesso al locale terraneo avviene direttamente dalla Via Floriano Del Zio.



Figura 17: Vista fabbricato da Via Floriano Del Zio De Curtis



Figura 18: Vista accesso locale staggitto da Via Floriano Del Zio

L'edificio, realizzato con struttura portante muratura, presenta forma irregolare ed è coperto da tetto a falde inclinate sormontate da tegole. Dal punto di vista architettonico il fabbricato, unitamente al nucleo storico di cui è parte integrante, presenta elementi e finiture tipiche dei luoghi. Il tutto è complessivamente in mediocre stato di conservazione.

L'edificazione dello stabile, unitamente all'intero complesso edilizio di cui è parte integrante, è avvenuta in epoca storica ed il locale staggitto d'interesse è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso (da abitazione a locale commerciale) conseguito con **Permesso di Costruire n. 62/03 del 24/11/2003** (cfr. Allegato F4) per poi essere oggetto di **Licenza di Agibilità n. 04/04 del 10/02/2004** (cfr Allegato F5).

Internamente l'unità immobiliare in parola, cui si accede attraverso apertura prospettante sulla Via F. Del Zio è composta da un unico *locale negozio* di circa 16,00 mq (con altezza massima pari a 4,16m ed altezza minima pari a 2,20 m sotto soppalco), al cui interno è ricavato un piccolo WC di circa 1,85 mq. Completa il negozio il soppalco esteso per circa 13,00 mq (h max = 1,80 m) cui si giunge attraverso piccola scala in legno.

La pavimentazione del locale terraneo è in mattonelle ceramiche mentre quella del soppalco è in doghe di legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ed il soffitto presenta controsoffittatura in cartongesso.

Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

- Le ***superfici utili*** sono indicate nelle tabelle che seguono;
- ***Altezza interna***: è indicata negli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente
- ***Dotato di***: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico.
- **Finiture e loro stato di conservazione**: le finiture, nel complesso, sono di sufficiente livello con grado di conservazione e manutenzione mediocre.

Infissi

- ***Interni***: bussola in legno per il servizio igienico;
- ***Esterni***: Porte a doppio battente in ferro oltre a controinfisso vetrato in ferro;

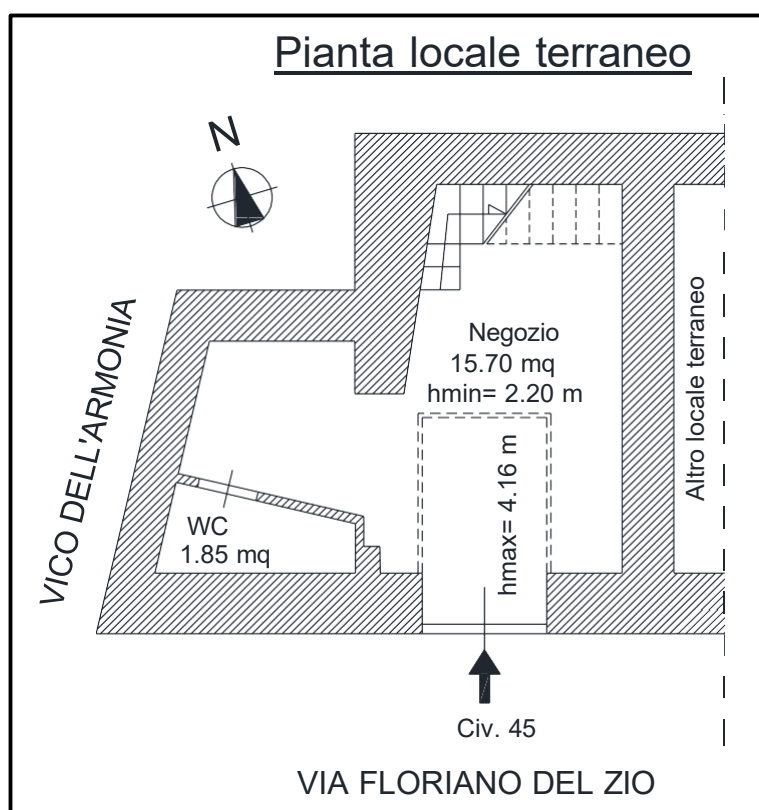


Figura 19: Pianta del locale commerciale in piano terra Lotto 2 (Fg. 105, p.lla 3190, sub. 6)

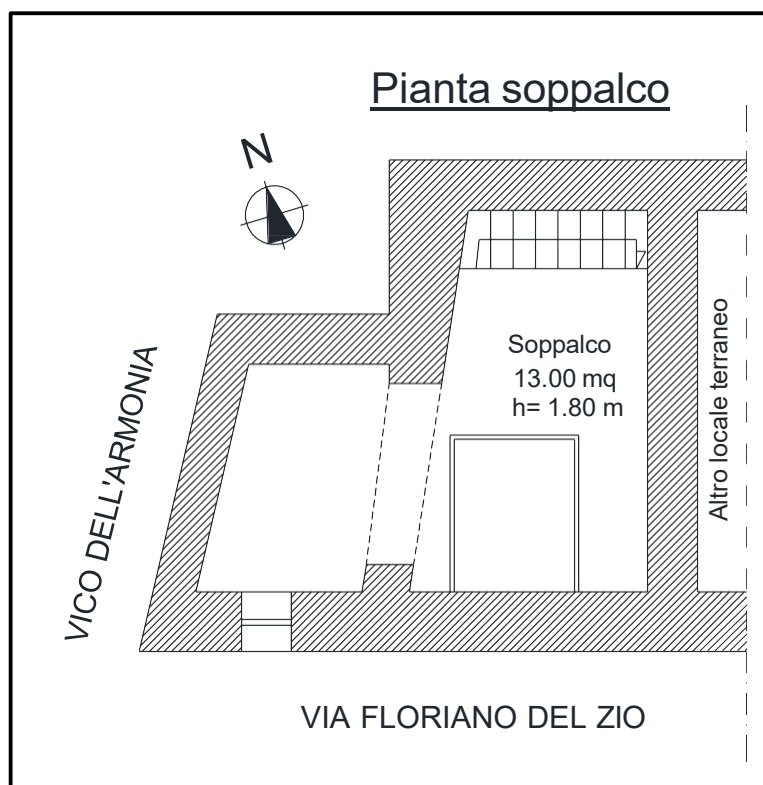


Figura 20: Pianta del soppalco interno al locale commerciale Lotto 2 (Fg. 105, p.lla 3190, sub. 6)

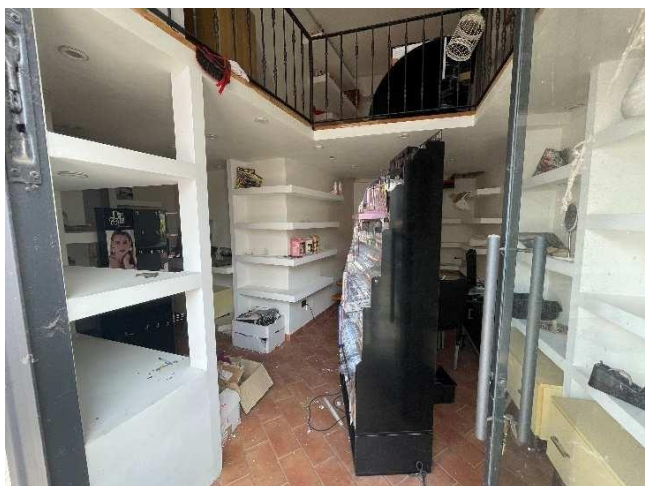


Figura 21: *Vista del locale commerciale*



Figura 22: *Altra vista del locale commerciale*

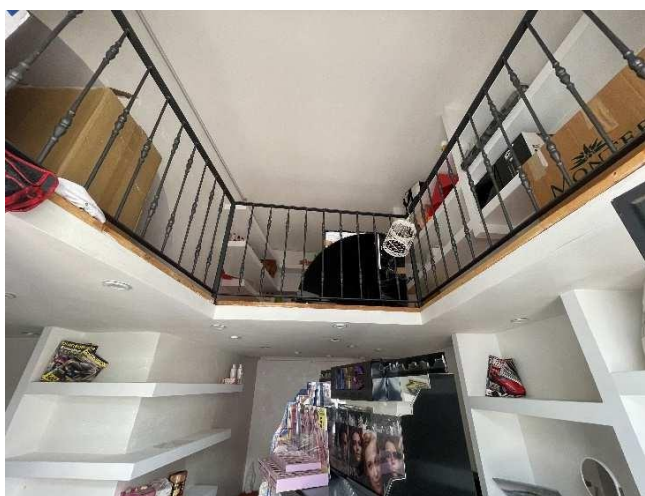


Figura 23: *Vista locale con soppalco*



Figura 24: *Vista scala accesso soppalco*



Figura 25: *Vista del soppalco*



Figura 26: *Vista del WC*

CONSISTENZA DEI CESPITI DI CUI AL LOTTO 2

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della superficie commerciale del **LOTTO 2** (calcolata con riferimento al Regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138), determinata con riferimento alla effettiva destinazione d'uso dei locali assentita (cfr. coefficienti di ragguaglio).

LOTTO 2					
Melfi (PZ) - immobile in Via Floriano Del Zio n. 45 - piano terra					
Fg. 105, p.lla 3190, sub. 6					
VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
N	Negoziò	15,70	25,00	1,00	25,00
WC	Servizio igienico	1,85			
Sopp	Soppalco	13,00	15,00	0,50	7,50
	TOTALE	30,55	40,00	-	32,50

La *Superficie Convenzionale* del **Lotto 2** è pari complessivamente a **33,00 mq in cifra tonda**.

TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA VENTENNALE

*Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti **mortis causa** non trascritti;*

Dall'esame degli atti risulta quanto segue.

Lotto 1) Il bene censito in C.F. di Melfi (PZ) al Foglio 74, p.lla 1852, sub. 13 è pervenuto, alla Società **OMISSIS**, in persona del legale rappresentante, per la quota di 1/1 del diritto della piena proprietà in virtù di Atto di Vendita con patto di riservato dominio (condizione sospensiva in caso di mancato pagamento del saldo prezzo) redatto dal Notaio in Melfi (PZ), Dott. Vincenzina Cestone, il 30/03/2017, Racc. N. 27413, Rep. N. 59871, trascritto a Potenza il 10/04/2017 ai nn. 6570/5571 (cfr. **Allegato D1**) dalla Omissis, in persona del legale rappresentante. Con successivo Atto di Quietanza redatto dal Notaio in Lavello (PZ), Dott. Enrica Corrado, il 02/04/2020, Racc. N. 50, Rep. N. 60, annotato a Potenza il 08/04/2020 ai nn. 4496/324 (cfr. **Allegato D2**) è stata cancellata la trascritta condizione sospensiva.

L'originaria consistenza del suolo su cui è stato edificato il complesso edilizio di cui è parte integrante il bene staggito è pervenuta alla società Omissis, tra altri, in parte per **Atto di Compravendita** del Notaio Dott. Vincenzina Cestone del 03/07/1998, Rep. N. 32241, trascritto il 27/07/1998 ai nn. 9834/8356 (Fig. 74, p.lle 22, 466, 21, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 404, 418, 419, 420, 421, 422, 447, 463, 611, 613, 614, 615, 616, 617, 620, 26, 25, 464, 465, 612), dal Comune di Melfi (PZ), in altra parte per **Atto di Permuta** del Notaio Dott. Alessandra Ianuario del 22/05/2001, Rep. N. 1565, trascritto il 30/05/2001 ai nn. 7228/5929 (Fig. 74, p.lle 788, 789), in ulteriore parte per **Atto di Compravendita** del Notaio Dott. Vincenzina Cestone del 08/05/2003, Rep. N. 43524, trascritto il 30/05/2003 ai nn. 12491/8253 (Fig. 74, p.la 1030).

Lotto 2) Il bene censito in C.F. di Melfi (PZ) al Foglio 105, p.la 3190, sub. 6 è pervenuto, alla Società **OMISSIS**, in persona del legale rappresentante, per la quota di 1/1 del diritto della piena proprietà in virtù di Atto di Prestazione in luogo di adempimento attuata mediante alienazione di immobile redatto dal Notaio in Melfi (PZ), Dott. Vincenzina Cestone, il 28/11/2018, Racc. N. 28443, Rep. N. 61142, trascritto a Potenza il 12/12/2018 ai nn. 19530/15857 (cfr. **Allegato D3**) dalla Omissis.

Alla Omissis, l'immobile de quo è pervenuto, tra altro, per la quota di 1/1 del diritto della piena proprietà tramite **Atto di Donazione** redatto dal Notaio in Melfi (PZ), Dott.

Rocco Cimmino, il 31/05/2016, Racc. N. 563, Rep. N. 678, trascritto a Potenza il 15/06/2016 ai nn. 10405/8821 (cfr. **Allegato D4**) dai genitori coniugi in regime di comunione legale dei beni Omissis.

Ai suddetti coniugi in regime di comunione legale dei beni, il cespite censito al **Foglio 105, p.lla 1588, sub. 2** (oggi **Foglio 105, p.lla 3190, sub. 6**) pervenne per la quota di 1/1 del diritto della piena proprietà tramite **Atto di Compravendita** redatto dal Notaio in Melfi (PZ), Dott. Vincenzina Cestone, il 19/02/2003, Rep. N. 43086, trascritto a Potenza il 12/03/2003 ai nn. 7231/5271 dai Omissis, detentori della quota di 1/3 ciascuno del diritto della piena proprietà.

Ai predetti germani Solazzi l'immobile in parola è pervenuto con **Dichiarazione di Successione**, del 08/02/1997, Rep. N. 39/781, trascritta a Potenza il 10/10/1998 ai nn. 13099/11088, in morte della loro madre Omissis.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie, per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso l'**Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza**, e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, risultano **le seguenti formalità pregiudizievoli riportate di seguito** in ordine cronologico, in forma sintetica e con indicazione dei creditori iscritti, relative sia agli immobili in esame, sia al soggetto fallito e suoi danti causa, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura e non attinenti alla presente procedura (cfr. ispezioni in allegato).

TRASCRIZIONI

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**

Trascritto a POTENZA il 04/12/2018

Reg. gen. 18987 - Reg. part. 15437

Quote del DIRITTO DI PROPRIETÀ: **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

A favore DEMANIO DELLO STATO, sede ROMA, C.F. 97905320582, per la quota di **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

Contro Omissis, per la quota di

1/1, relativamente all'**unità negoziale 1**;

Note: Il sequestro preventivo è trascritto, sugli immobili censiti in C.F. di Melfi (PZ) col **Fg. 74, p.lla 1852, sub 13 (unità negoziale 1)**;

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**

Trascritto a POTENZA il 05/07/2019

Reg. gen. 10437 - Reg. part. 8427

Quote del DIRITTO DI PROPRIETA': 1/1, relativamente all'**unità negoziale 1**;

A favore DEMANIO DELLO STATO, sede ROMA, C.F. 97905320582, per la quota di 1/1, relativamente all'**unità negoziale 1**;

Contro Omissis, per la quota di

1/1, relativamente all'**unità negoziale 1**;

Note: Il sequestro preventivo è trascritto, sugli immobili censiti in C.F. di Melfi (PZ) col Fg. 105, p.lla 3190, sub 6 (**unità negoziale 1**);

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritta a POTENZA il 08/10/2025

Reg. gen. 15713 - Reg. part. 13169

Quote del DIRITTO DI PROPRIETA': 1/1, relativamente all'**unità negoziale 1**;

A favore MASSA CREDITORI Omissis, per la quota di 1/1, relativamente all'**unità negoziale 1**;

Contro Omissis, per la quota di

1/1, relativamente all'**unità negoziale 1**;

Note: Il fallimento è trascritto, sugli immobili censiti in C.F. di Melfi (PZ) col Fg. 74, p.lla 1852, sub 13 e Fg. 105, p.lla 3190, sub 6 (**unità negoziale 1**);

ACQUISIZIONE VISURE IPOCATASTALI

Nel corso delle operazioni peritali sono state acquisite sia le visure catastali per immobile e per soggetto (cfr. **Allegato A**), sia le visure ipotecarie a favore e contro, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura e non attinenti alla stessa (cfr. **Allegato B**).

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le ricerche eseguite presso l'*Ufficio Tecnico* del Comune di Melfi hanno consentito di effettuare la verifica urbanistica ed edilizia dei beni de quo.

In parti colare, il sottoscritto ha acquisito la seguente documentazione:

- **Permesso di Costruire n. 143/04 del 25/11/2004**, comprendente il solo titolo relativo alla costruzione degli edifici 2A e 2B sul suolo in contrada Bicocca all'epoca identificato in CT di Melfi col Fg 74, p.lla 1030 (cfr. **Allegato F1**);

- Parte del Fascicolo del **Permesso di Costruire n. 30/2017 del 18/05/2017**, comprendente il titolo, la relazione tecnica, gli elaborati grafici, l'inizio ed il fine lavori inerenti all'ampliamento del varco di accesso (apertura prospettante su Via Morra) all'epoca (cfr. **Allegato F2**);
- **Segnalazione Certificata di Agibilità del 04/07/2017, prot. n. 1409** afferente all'immobile staggito sito in Via Antonio De Curtis n. 1 in Melfi (PZ) (cfr **Allegato F3**);
- **Permesso di Costruire n. 62/03 del 24/11/2003**, comprendente il solo titolo relativo al cambio di destinazione d'uso (da abitazione a locale commerciale) dell'immobile staggito sito in Via Floriano Del Zio n. 45 in Melfi (PZ) all'epoca in CF di Melfi col Fg 105, p.lla 1588, sub 2 (cfr. **Allegato F4**);
- **Licenza di Agibilità n. 04/04 del 10/02/2004** afferente all'immobile staggito sito in Via Floriano Del Zio n. 45 in Melfi (PZ) (cfr **Allegato F5**).

Non sono state rinvenute domande di Condonò o Sanatoria in corso di definizione e/o ulteriori titoli o comunicazioni abilitative né a nome della società fallita né a nome dei danti causa.

All'esito della verifica urbanistica ed edilizia è risultato quanto segue:

Per quanto concerne l'immobile di cui al **Lotto 1**, può concludersi che lo stato dei luoghi risulta conforme ai relativi elaborati grafici di progetto (cfr. figure seguenti), mentre per il **Lotto 2** risulta una **non conformità** agli elaborati progettuali in ordine alla presenza del soppalco realizzato in assenza di titolo autorizzativo. Tale difformità non risulta sanabile in quanto, ai sensi dell'**art. 39.19** (*soppalchi e controsoffitti ispezionabili*) del Regolamento Edilizio del Comune di Melfi, in quanto l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,40 m (per superfici accessorie). **Nel caso che ci occupa tale attuale altezza minima risulta di 2,20 m.** Pertanto, al fine di ricondurre l'immobile nella condizione di legittimità edilizia, sarà necessario rimuovere il soppalco.

Tale circostanza sarà debitamente tenuta in conto nella stima degli immobili proposta nel paragrafo seguente

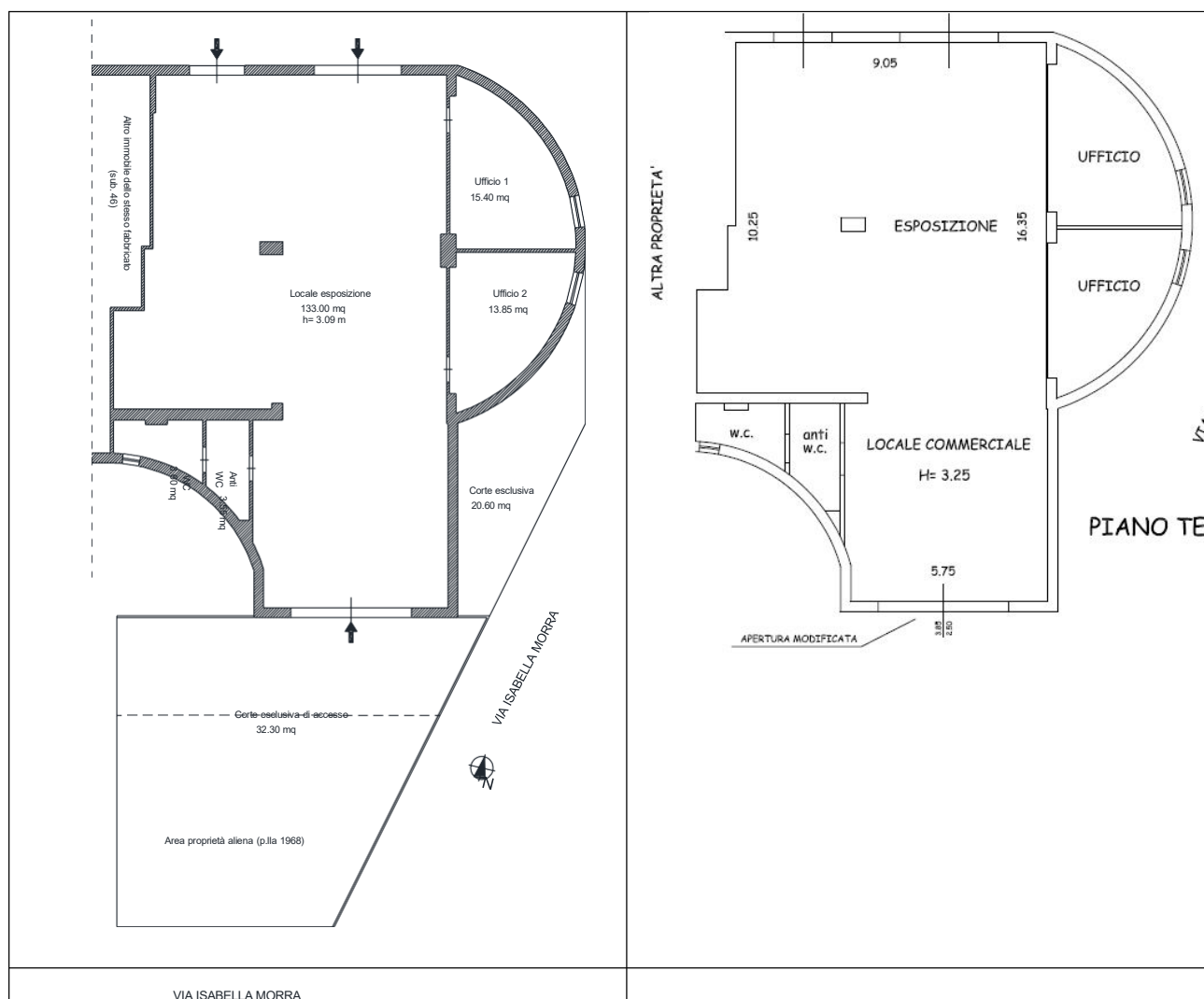


Figura 27: Pianta di rilievo del locale terraneo di cui al Lotto 1

Figura 28: Pianta di progetto di cui al PdC 30/2017 del 18/05/2017

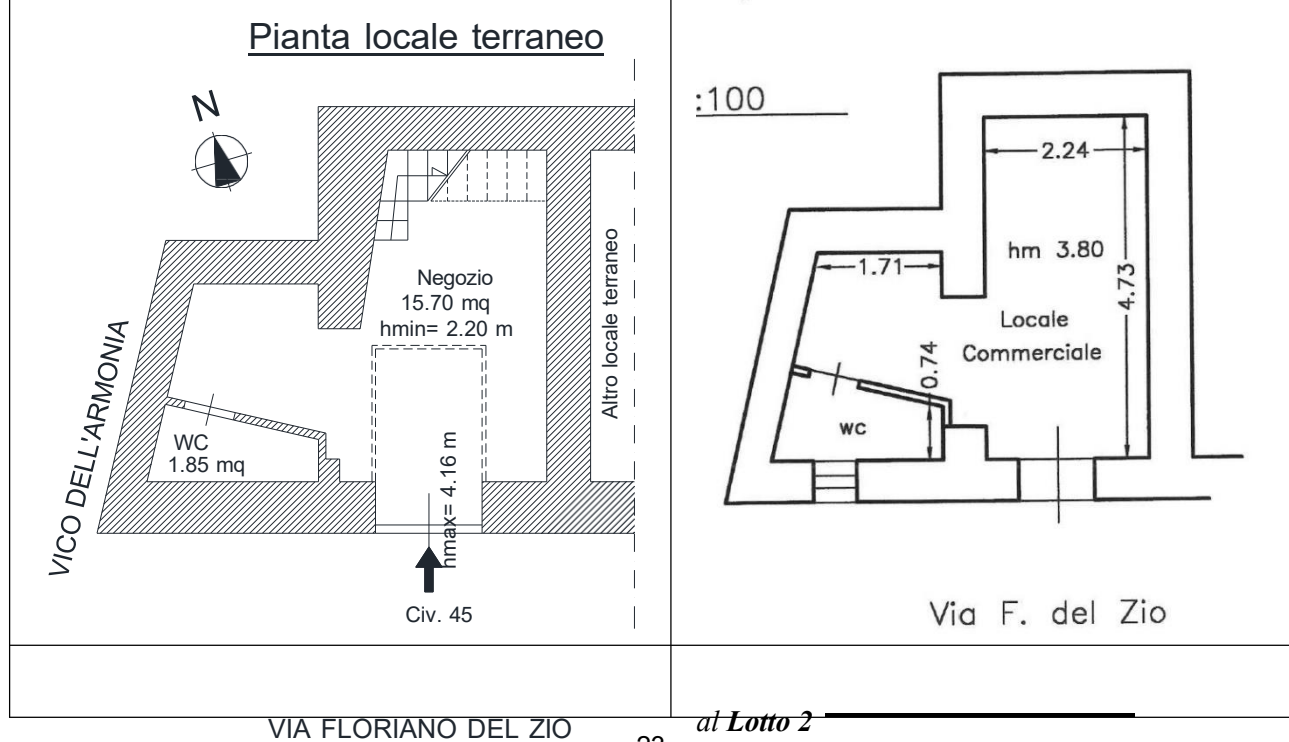


Figura 29: Pianta di rilievo del locale terraneo di cui al Lotto 1

Figura 30: Pianta di progetto di cui al PdC 30/2017 del 18/05/2017

Figura 30: *Pianta di progetto di cui alla richiesta di
Agibilità n. 04/04 del 10/02/2004*

STIMA DEI BENI

Criteri e procedimenti della stima

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica, che è il più probabile valore di mercato del bene, ossia “la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico”.

Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso **il procedimento di stima sintetico – comparativo** ed il **procedimento analitico per capitalizzazione del reddito**. Quest’ultimo, basato sullo sconto all’attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre qualora sia immesso nel libero mercato, tiene in considerazione i dati riferiti alle locazioni di beni con analoghe caratteristiche.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in *condizioni di ordinarietà o normalità* (cioè con caratteristiche simili per tipologia, esposizione, affaccio, luminosità, consistenza immobiliare), sono stati considerati opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

La valutazione eseguita con il **procedimento di stima sintetico - comparativo**, consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di immobili simili ed in zone viciniori attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. **I prezzi, sono riferiti al parametro unitario metro quadrato di superficie interna lorda (superficie convenzionale).**

Al fine di acquisire dati e informazioni per sviluppare i confronti estimativi, sono state eseguite indagini presso diverse fonti: siti internet specializzati in contrattazioni immobiliari; imprese e tecnici del settore edile; riviste specializzate del settore, banca dati dei **Valori Immobiliari Dichiarati dell’Agenzia delle Entrate**, banca dati dell’**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio**. Quest’ultima, semestralmente, rileva i dati delle compravendite direttamente attraverso gli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari del territorio. Il riferimento temporale, cui i prezzi dell’OMI sono riferiti, è per il primo semestre dell’anno 2025. I risultati, indicano che le traslazioni immobiliari nelle zone in cui ricadono gli immobili oggetto della presente perizia, con tipologia, superficie e caratteristiche posizionali simili, sono suscettibili di variazioni entro un *range* di valori minimi e massimi.

Dal confronto dei prezzi rilevati si è stimato il *valor capitale unitario o parametro di mercato unitario (€/mq)* cui moltiplicare la *Superficie convenzionale* del singolo immobile per ottenere il più probabile valore dei beni.

LOTTO UNO**Fonti di riferimento****FONTE: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2025**

Valori OMI 2025/1

Comune

MELFI

Zona OMI

D2/Periferica/C.DA BICOCCA, C.DA INCORONATA

Prezzo (€/mq)

Reddito (€/mq x mese)

Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	920
Abitazioni civili	Ottimo	1.000	1.500
Abitazioni di tipo economico	Normale	530	660
Autorimesse	Normale	405	530
Box	Normale	435	580
Capannoni tipici	Normale	400	600
Centri commerciali	Normale	800	900
Laboratori	Normale	350	450
Magazzini	Normale	380	480
Negozi	Normale	750	950
Uffici	Normale	710	880
Ville e villini	Normale	870	1.000

Valori OMI 2025/1

Comune

MELFI

Zona OMI

D2/Periferica/C.DA BICOCCA, C.DA INCORONATA

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)
---------------	-----------------------	----------------------

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,4	3,0
Abitazioni civili	Ottimo	2,9	3,6
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,8	2,4
Autorimesse	Normale	1,4	1,9
Box	Normale	1,5	2,0
Capannoni tipici	Normale	1,2	1,8
Centri commerciali	Normale	3,0	3,7
Laboratori	Normale	1,0	1,4
Magazzini	Normale	1,2	1,6
Negozi	Normale	2,6	3,6
Uffici	Normale	2,2	3,2
Ville e villini	Normale	2,7	3,2

Fonte: Borsino Immobiliare – Ottobre 2025

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 648	Euro 741	Euro 835

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,51	Euro 2,82	Euro 3,13

Per quanto attiene ai cespiti costituenti il lotto in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche degli stessi, in termini di finiture, dello stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, di fruibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del **parametro di mercato unitario** V_{UN} vada posta in relazione alla media dei prezzi di vendita sopra esposti, a cui saranno apportate le dovute aggiunte / detrazioni.

PREZZI DI VENDITA - NEGOZI			
Fonte	Min. (€/mq)	Max (€/mq)	Medio (€/mq)
OMI	750,00	950,00	850,00
Borsino	648,00	835,00	741,50
-	-	-	795,75

VALORI LOCAZIONI - NEGOZI						
Fonte	Valori unitari			Tassi di sconto		
	Min. (€/mq/mese)	Max (€/mq/mese)	Medio (€/mq/mese)	Min. (%)	Max (%)	Medio (%)
OMI	2,60	3,60	3,10	4,16	4,55	4,36
Borsino	2,51	3,13	2,82	4,65	4,50	4,57
-	-	-	2,96	-	-	4,46

Con riferimento alla superficie commerciale determinata in precedenza, si ottiene il seguente valore di stima.

LOTTO UNICO

$$V_1 = (V_{UN} \times S_c) = 795,75 \text{ €/mq} \times 193 \text{ mq} = \text{€ } 153.579,75$$

dove:

V_1 = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

V_{UN} = Valore capitale unitario;

S_c = Superficie Convenzionale;

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico (capitalizzazione del reddito), attraverso la seguente formula:

$$V_2 = \frac{S.C. \times F \times N_{mesi}}{r}$$

dove $S.C.$ è la superficie convenzionale dell'immobile, F è il canone di locazione mensile espresso in €/mq x mese, N_{mesi} è il numero di mesi considerato (in genere pari a 12 mensilità), ed r è il saggio d'interesse lordo, posto nella presente stima, pari al 4,46%.

Pertanto $V_2 = (193 \text{ mq} \times 12 \times 2,96) / 4,46 \% = \text{€ } 153.566,87$

In conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del cespite pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 153.579,75 + \text{€ } 153.566,87) / 2 = \text{€ } 153.573,31$$

Al valore innanzi cercato si applicano i seguenti abbattimenti forfettari:

- 1) **5%** del determinato valore di stima che tenga conto in via cautelare, dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e della minore appetibilità derivante dalla vendita forzata dell'immobile;

Dunque:

$$V_{b.a.} = \text{€ } 153.573,31 - 5\% = \text{€ } 145.894,65 \rightarrow \text{€ } 145.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, il valore degli immobili di cui al **LOTTO UNO**, possono essere messi in vendita, per la **quota di intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

LOTTO UNO

$$V_{b.a.} = \text{€ } 145.000,00 \text{ (Euro Centoquarantacinquemila/00)}$$

LOTTO DUE**Fonti di riferimento****FONTE: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2025**

Valori OMI 2025/1			
Comune		MELFI	
Zona OMI		B1/Centrale/CENTRO STORICO - VIA RONCA BATTISTA - VIA COLOMBO - VIALE SAVOIA - VIA S.SOFIA - VIA PIAVE - VIA M. COLABELLA - VIA V. EMANUELE	
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	870	1.100
Abitazioni di tipo economico	Normale	240	530
Autorimesse	Normale	450	610
Box	Normale	460	620
Laboratori	Normale	290	350
Magazzini	Normale	210	300
Negozi	Normale	820	1.100
Uffici	Normale	700	900

Valori OMI 2025/1			
Comune		MELFI	
Zona OMI		B1/Centrale/CENTRO STORICO - VIA RONCA BATTISTA - VIA COLOMBO - VIALE SAVOIA - VIA S.SOFIA - VIA PIAVE - VIA M. COLABELLA - VIA V. EMANUELE	
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,0	3,9
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,5	2,2
Autorimesse	Normale	1,5	2,2
Box	Normale	1,6	2,4
Laboratori	Normale	0,9	1,3
Magazzini	Normale	0,7	1,0
Negozi	Normale	3,0	4,5
Uffici	Normale	2,2	3,2

Valori OMI 2025/1			
Comune		MELFI	
Zona OMI		B1/Centrale/CENTRO STORICO - VIA RONCA BATTISTA - VIA COLOMBO - VIALE SAVOIA - VIA S.SOFIA - VIA PIAVE - VIA M. COLABELLA - VIA V. EMANUELE	
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,14%	4,25%
Abitazioni di tipo economico	Normale	7,50%	4,98%
Autorimesse	Normale	4,00%	4,33%
Box	Normale	4,17%	4,65%
Laboratori	Normale	3,72%	4,46%
Magazzini	Normale	4,00%	4,00%
Negozi	Normale	4,39%	4,91%
Uffici	Normale	3,77%	4,27%

Fonte: Borsino Immobiliare – Ottobre 2025

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 668	Euro 806	Euro 943

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,75	Euro 3,29	Euro 3,83

Per quanto attiene ai cespiti costituenti il lotto in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche degli stessi, in termini di finiture, dello stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, di fruibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del **parametro di mercato unitario** V_{UN} vada posta in relazione alla media dei prezzi di vendita sopra esposti, a cui saranno apportate le dovute aggiunte / detrazioni.

PREZZI DI VENDITA - NEGOZI			
Fonte	Min. (€/mq)	Max (€/mq)	Medio (€/mq)
OMI	820,00	1 100,00	960,00
Borsino	668,00	943,00	805,50
-	-	-	882,75

VALORI LOCAZIONI - NEGOZI						
Fonte	Valori unitari			Tassi di sconto		
	Min. (€/mq/mese)	Max (€/mq/mese)	Medio (€/mq/mese)	Min. (%)	Max (%)	Medio (%)
OMI	3,00	4,50	3,75	4,39	4,91	4,65
Borsino	2,75	3,83	3,29	4,94	4,87	4,91
-	-	-	3,52	-	-	4,78

Con riferimento alla superficie commerciale determinata in precedenza, si ottiene il seguente valore di stima.

LOTTO UNICO

$$V_1 = (V_{UN} \times S_c) = 882,75 \text{ €/mq} \times 33 \text{ mq} = \text{€ 29.130,75}$$

dove:

V_1 = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

V_{UN} = Valore capitale unitario;

S_c = Superficie Convenzionale;

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico (capitalizzazione del reddito), attraverso la seguente formula:

$$V_2 = \frac{S.C. \times F \times N_{mesi}}{r}$$

dove $S.C.$ è la superficie convenzionale dell'immobile, F è il canone di locazione mensile espresso in €/mq x mese, N_{mesi} è il numero di mesi considerato (in genere pari a 12 mensilità), ed r è il saggio d'interesse lordo, posto nella presente stima, pari al 4,78%.

Pertanto $V_2 = (33 \text{ mq} \times 12 \times 3,52) / 4,78 \% = \text{€ 29.170,77}$

In conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del cespite pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ 29.130,75} + \text{€ 29.170,77}) / 2 = \text{€ 29.150,76}$$

Al valore innanzi cercato si applicano i seguenti abbattimenti forfettari:

- 1) **5%** del determinato valore di stima che tenga conto in via cautelare, dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e della minore appetibilità derivante dalla vendita forzata dell'immobile;
- 2) **10%** del determinato valore di stima che tenga conto della rimozione del soppalco esistente;

Dunque:

$$V_{b.a.} = \text{€ 29.150,76} - 15\% = \text{€ 24.778,15} \rightarrow \text{€ 25.000,00 in c.t.}$$

Pertanto, il valore degli immobili di cui al **LOTTO DUE**, possono essere messi in vendita, per la **quota di intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

LOTTO DUE

$$V_{b.a.} = \text{€ 25.000,00 (Euro Venticinquemila/00)}$$

CONCLUSIONI

All'esito delle indagini e dei rilievi eseguiti, si è pervenuto ai seguenti valori di stima.

	<i>Valore stima</i>
<i>Lotto 1</i>	€ 145.000,00
<i>Lotto 2</i>	€ 25.000,00
TOTALE	€ 170.000,00

Il sottoscritto Consulente, Ing. Mauro Davascio, in ottemperanza all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione restando a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore Fallimentare per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Salerno, Ottobre 2025

L'ESPERTO

Dott. Ing. Mauro Davascio
Firma apposta digitalmente

Mauro
Davascio
29.10.2025
17:40:38
GMT+01:00



ELENCO DEGLI ALLEGATI

FASCICOLO A	
A	<i>Planimetrie catastali degli immobili; Visure storiche per immobili e per soggetti; Stralcio del Foglio di Mappa catastale (WEGIS); elaborati planimetrici con relativi elenchi di subalterni;5) Microfilmatura della partita</i>
FASCICOLO B	
B	<i>Ispezioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti di cui trattasi, riferite al ventennio antecedente il conferimento d'incarico, distinte per immobile e per dati anagrafici, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla</i>
FASCICOLO C	
C1	<i>Richiesta con PEC Accesso atti Fallimento Omissis - Melfi</i>
C2	<i>PEC integrazione istanza accesso atti</i>
FASCICOLO D	
D1	<i>Atto di acquisto - riservato dominio</i>
D2	<i>Atto di Quietanza notarile</i>
D3	<i>AttoNotarile - Via Del Zio</i>
D4	<i>Atto Donazione 2016</i>
FASCICOLO E	
E1	<i>Restituzione grafica del rilievo metrico immobile Lotto 1</i>
E2	<i>Restituzione grafica del rilievo metrico immobile Lotto 2</i>
FASCICOLO F	
F1	<i>Permesso di Costruire 143-2004</i>
F2	<i>Permesso di Costruire 30-2017</i>
F3	<i>Segnalazione Certificata di Agibilita LOTTO 1</i>
F4	<i>Permesso di Costruire 62-2003</i>
F5	<i>Licenza di Agibilità n.4-2004 LOTTO 2</i>