

N. 22/2014 R. Fall.



TRIBUNALE FALLIMENTARE

DI POTENZA

RELAZIONE TECNICA

DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Procedimento fallimentare n. 22/2014 promosso nei confronti di

--- OMISSIS ---

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

Potenza, 30.08.2019



INDICE

Premessa, Quesiti, Operazioni peritali	pag. 03
Paragrafo primo	
Quesito 1 – Identificazione degli immobili	pag. 06
Paragrafo secondo	
Quesito 2 – Descrizione sommaria degli immobili	pag. 07
Paragrafo terzo	
Quesito 3 – Verifica dello stato di possesso degli immobili	pag. 09
Paragrafo quarto	
Quesito 4 – Formalità, vincoli o pesi a carico dell'aggiudicatario.....	pag. 10
Paragrafo quinto	
Quesito 5 – Formalità, vincoli o pesi non opponibili all'aggiudicatario.	pag. 10
Paragrafo sesto	
Quesito 6 – Verifica regolarità edilizio-urbanistica degli immobili.....	pag. 11
Paragrafo settimo	
Quesito 7 – Stima degli immobili	pag. 12
Paragrafo ottavo	
Quesito 8 – Formazione dei lotti.....	pag. 15
Indice allegati	pag. 16
Allegati	pag. 17



RELAZIONE TECNICA**DI STIMA DEGLI IMMOBILI****PREMESSA, QUESITI, OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto Ing. Luciano Gioscia, con studio in Potenza alla Via Mazzini n. 17, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 719, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. 400, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare con decreto del Giudice Delegato dott. Sabino Digregorio in data 21.07.2016. In data 04.10.2016 il curatore fallimentare ha inviato documentazione al sottoscritto inerente il fallimento in oggetto.

Al sottoscritto sono stati posti i consueti quesiti posti dalla sezione fallimentare e precisamente:

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 l'esatta ubicazione, 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 alleggi 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. 42/2004 e 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 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;

8) Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo, redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vademezum), 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.).

Il sottoscritto per ispezionare i beni immobili oggetto della presente perizia e per effettuare le indagini necessarie per rispondere ai quesiti posti, ha svolto il necessario sopralluogo in data 04.10.2016, come risulta dal relativo verbale (vedi allegato 2.4).

In particolare, il sottoscritto, dopo aver effettuato le necessarie indagini preliminari, previo contatti con il Curatore ed il sig. --- OMISSIS ---, ha proceduto a visionare in data 04.10.2016, alla presenza del geom. Vincenzo Tolve, in qualità di collaboratore del sottoscritto, l'immobile in oggetto sito nel



comune di Avigliano in Corso Garibaldi n. 164, ed identificato in catasto al foglio 87 particella 146 sub 10, effettuando un accurato rilievo metrico con documentazione fotografica dello stesso.

Successivamente, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avigliano dove ha fatto richiesta della documentazione comprovante la legittimità urbanistica del bene oggetto di stima.

Nel frattempo, sono state acquisite tutte le notizie inerenti la identificazione catastale degli immobili interessati, tramite consultazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.



PARAGRAFO PRIMO

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;*

L'immobile acquisito alla massa attiva fallimentare della ditta --- OMISSIS ---, oggetto della presente relazione, non ancora liquidato, così come analiticamente indicato nella documentazione ipocatastale trasmessa dal Curatore fallimentare in data 04.10.2016, è ubicato nel Comune di Avigliano, come di seguito riportato in dettaglio:

1) Immobile sito nel Comune di Avigliano al Corso Garibaldi n. 164, individuato nel Catasto Fabbricati al **foglio n. 87 particella n. 146 sub 10**, Piano T, cat. c/1 classe 6, Cons. mq. 28, rendita catastale Euro: 344,17, intestato a --- OMISSIS ---;

Confini: a est con Corso Giuseppe Garibaldi, a sud con Via Seppariello, ad ovest con vico Giardino, a nord con altra unità immobiliare presente nel fabbricato.

La descrizione attuale dei beni (indirizzo e dati catastali) corrisponde con quella contenuta negli atti del procedimento fallimentare e precisamente con la documentazione ipocatastale trasmessa dal Curatore fallimentare in data 04.10.2016, ad eccezione del numero civico che nella visura catastale è indicato il numero 172, mentre negli altri atti il numero 164. Da accertamenti eseguiti nel corso delle operazioni peritali si è constatato che l'attuale numero civico è il 164.

L'immobile in esame è pervenuto al sig. --- OMISSIS --- nato a Filiano il --- OMISSIS --- in virtù di atto di donazione per Notaio Claps del 18.01.1987, rep. 20618 registrato a Potenza il 19.01.1987 al n. 380 e trascritto a Potenza il 28.01.1987 al n. 1312 r. gen. e n. 1180 r.p..

Dalla visura storica emerge che alla data del trasferimento della proprietà dell'immobile, atto di donazione citato in precedenza, l'immobile era accatastato con categoria C/6 (categoria catastale che identifica: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse); successivamente, con variazione del 26.02.1990, si rileva la variazione della destinazione della categoria catastale da C/6 a C/3 (categoria catastale che identifica: laboratori e locali di deposito); infine, in data 03.09.2004 prot. PZ0135315 n. 5059.1/2004, è stata effettuata una ulteriore variazione della destinazione d'uso da Attività artigianale a Negozio, con la nuova categoria catastale C/1 (categoria catastale che identifica: negozi e botteghe), e tale categoria catastale permane allo stato attuale agli atti del catasto.

La visura catastale storica è compiegata all'allegato 1.1; l'estratto di mappa del foglio n. 87 del Comune di Avigliano all'allegato 1.2.



PARAGRAFO SECONDO**QUESITO n. 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI**

2) *Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l'esatta ubicazione, 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;*

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.);

L'unità immobiliare in esame, è ubicata in un edificio situato nella parte sud ovest dell'abitato del Comune di Avigliano e precisamente al Corso Giuseppe Garibaldi. Tale corso rappresenta un asse viario principale dell'abitato e l'accesso dell'immobile affaccia direttamente su tale viabilità.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame è costituito da tre piani ed ha struttura portante in muratura con solai in latero cemento e copertura a doppia falda con tegole in cotto e "romanella" sul perimetro della stessa.

Le facciate esterne sono in parte intonacate ed in parte presentano elementi a "faccia a vista" di pietrame e mattoni. Lo stato di conservazione delle parti esterne è discreto in quanto è stato oggetto della normale manutenzione.

Il fabbricato è di antica costruzione e realizzato prima del 1967. Inoltre, da accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Avigliano, è stato oggetto di un intervento di riparazione tra il 1986 ed il 1987, con i fondi derivanti dalla legge 219/81 per gli edifici danneggiati dal sisma del novembre 1980, ottenendo dal Comune di Avigliano le Concessioni - Buono Contributo n. 131 del 22.01.1986, n. 131/bis del 06.03.1987 e n. 131/ter del 11.12.1987.

L'intera area risulta completamente urbanizzata e dotata di tutti i principali e necessari servizi.

L'unità immobiliare in esame è ubicata al piano terra ed è censita nel Catasto Fabbricati al foglio n. 87 particella n. 146 sub 10, Piano T, cat. C/1 classe 6, Cons. mq. 28, intestata a --- OMISSIS ---

La destinazione dell'immobile, dal punto di vista catastale, è quella di negozio, anche se nel corso del sopralluogo si è constatato che esso è adibito a deposito.

Come riportato in precedenza, l'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da Corso Garibaldi; la quota del locale è più bassa di quella della strada in quanto per accedere allo stesso è necessario scendere un gradino.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale avente una superficie netta di mq 27,10 ed altezza interna di m. 2,62, con un piccolo vano ubicato nel sottoscala avente una superficie netta di mq. 2,30 e con altezza variabile da m. 0,20 a 1,75, nel quale sono presenti un vaso igienico ed un lavabo, che, allo stato attuale, non è idoneo ad essere utilizzato come servizio igienico.



Sul soffitto del locale è applicato un pannello costituito da elementi in polistirolo, per migliorare, per quanto possibile, le caratteristiche termiche del locale.

La porta di accesso al locale è in legno; all'interno sono presenti due finestre costituite da infissi in legno di qualità mediocre, con vetro singolo; le finestre sono contornate da ornate e soglie in pietra, con una protezione esterna costituita da inferriate.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle in ceramica; sul perimetro delle murature, a partire dal pavimento fino ad altezza di circa un metro da terra, in alcuni punti sono riscontrabili evidenti segni di risalita di umidità.

E' presente l'allaccio idrico e scarico fognario; l'impianto elettrico costituito da pochi punti luce e prese, è sicuramente da revisionare in quanto di vecchia realizzazione. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.

L'unità immobiliare ha una consistenza di **mq 29,40 di superficie utile**, mentre **la superficie lorda è pari a mq 39,50**.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si prenderà quest'ultima come superficie commerciale.

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo.

Nell'allegato 2.1 è riportata la planimetria catastale dell'immobile sopra descritto, mentre l'allegato 2.2 si riferisce alla pianta attuale dell'immobile.

Nella documentazione fotografica dell'allegato 2.3, le foto n. 1 e 2 rappresentano la vista aerea dell'area con l'individuazione dell'immobile in oggetto, le foto dalla n. 3 alla n. 7 individuano i prospetti del fabbricato, mentre le foto dalla n. 8 alla n. 16 rappresentano la vista interna dell'unità immobiliare sopra descritta.



PARAGRAFO TERZO

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 effettuato lo stato di possesso dell'immobile era il seguente:

1) L'unità immobiliare ubicata al piano terra, identificata con la particella n. 146 sub 10, è condotta in locazione dalla ditta --- OMISSIS ---, con sede legale in Avigliano in corso Garibaldi 164 Cod. Fisc. -- - OMISSIS ---, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 01.05.2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza al n. 2122 il 09.05.2013. Nel contratto è previsto che la locazione ha durata di anni 6 + 6 con inizio dal 01.05.2013 con tacito rinnovo qualora non intervenga la disdetta da una delle parti contraenti. Nel citato contratto, viene stabilito il prezzo della locazione pari ad euro 1.200,00 annui.

Nell'allegato 3.1 è riportato il contratto di locazione.



PARAGRAFO QUARTO**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. 42/2004 e 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;

Per quanto è stato possibile appurare non esistono vincoli di carattere artistico o storico, né esistono vincoli idrogeologici.

Non esistono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, né usi civici o livelli, né gli immobili ricadono su suolo demaniale.

PARAGRAFO QUINTO**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;

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, il sottoscritto ha effettuato una ispezione ipotecaria per nominativo con l'elenco sintetico delle formalità (allegato 5.1) ed ha riscontrato che esse sono le stesse trasmesse dal Curatore al sottoscritto in data 01.10.2016 (allegato 5.2). Si evidenzia che la formalità di cui al n. 6 non interessa il bene in esame.

Si sottolinea che sul bene appreso al Fallimento ed identificato nei paragrafi precedenti è stata trascritta la Sentenza Dichiarativa di Fallimento.



PARAGRAFO SESTO**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;

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare sita nel Comune di Avigliano al Corso Garibaldi n. 164 è stato realizzato prima del 01.09.1967, e pertanto è da ritenersi in regola con gli strumenti urbanistici ed edilizi.

Inoltre, da accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Avigliano, il fabbricato in esame è stato oggetto di un intervento di riparazione tra il 1986 ed il 1987, con i fondi derivanti dalla legge 219/81 per gli edifici danneggiati dal sisma del novembre 1980, ottenendo dal Comune di Avigliano le Concessioni - Buono Contributo n. 131 del 22.01.1986, n. 131/bis del 06.03.1987 e n. 131/ter del 11.12.1987.



PARAGRAFO SETTIMO**QUESITO n. 7 – STIMA DEGLI IMMOBILI ..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 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;

Prima di procedere alla determinazione del valore degli immobili oggetto della presente, il sottoscritto ritiene opportuno descrivere i criteri adottati per effettuare l'operazione estimativa.

La stima di un immobile può avvenire con i metodi di capitalizzazione del reddito o con la stima diretta del valore dell'area e del costo di costruzione. I differenti metodi presentano una ben definita unità concettuale e la scelta tra l'una e l'altra metodologia consiste sostanzialmente nell'analisi relativa all'impostazione ed allo sviluppo del più significativo ed immediato confronto tra le caratteristiche che, a giudizio dell'estimatore, concorrono alla formazione del valore del bene oggetto di stima con quelle analoghe di altri beni di prezzo noto. A parere del sottoscritto, il criterio da adottare, o effettuato facendo riferimento alla stima analitica o a quella sintetica, deve, alla base di tutto, presupporre la conoscenza dei prezzi noti di mercato. Il criterio finale risulta essere quindi del tipo comparativo-analogico. L'immobile da stimare non può essere considerato estraneo al mondo che lo circonda e quindi nella sua stima entrano in gioco i costi correnti di mercato ed altri elementi del mondo esterno.

Nel caso in esame si è proceduto alla valutazione del bene sia con la stima sintetica che con quella analitica, avendo dati certi sui fitti, determinando il valore dell'immobile come media dei due valori ottenuti.

7.1 – Stima sintetica.

La stima eseguita col metodo sintetico – comparativo, determina il valore di mercato di un bene in condizioni di ordinarietà confrontando il prezzo pagato per beni simili a quello oggetto di stima o applicando il prezzo medio di mercato per immobili similari desunto da indagini di mercato o da listini accreditati (per es. O.M.I.).

Tali valori devono poi essere rapportati al bene oggetto di stima, considerando principalmente le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene stesso, cioè il grado di conservazione, di finitura, la posizione, e la sua appetibilità.

Le condizioni a contorno, essenziali nella decisione di procedere all'acquisto di un immobile, sono essenzialmente: i servizi presenti nell'area, la facilità di accesso e le infrastrutture di collegamento.

Nel caso in esame, si procederà alla formazione di un unico lotto, in quanto il bene in esame ha un solo accesso ed è di estensione limitata.



Per la stima dell'immobile in oggetto, avente la destinazione ad uso commerciale, si è considerato il valore unitario relativo alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Avigliano, relativo alla zona B1, definita zona Centrale, che comprende Corso Garibaldi, con riferimento alla destinazione commerciale.

Pertanto, per la zona sopra citata si considera il listino dell'OMI che indica i seguenti valori:

- Negozi: min. €/mq. 630,00; max €/mq. 790,00, si assume il valore medio pari a €/mq. 710,00;
- Magazzini: min. €/mq 250,00; max €/mq. 330,00, si assume la media pari a €/mq. 290,00.

L'Allegato 7.1 contiene i listini dell'OMI da cui sono stati desunti i valori unitari medi di mercato sopra riportati.

Di seguito viene effettuata la stima dell'immobile, apportando ai valori unitari sopra indicati, dei coefficienti di deprezzamento per la vetustà degli edifici e per le caratteristiche intrinseche degli immobili, quali lo stato di conservazione e di manutenzione e la funzionalità.

Pertanto, al valore unitario assunto come riferimento per la stima, pari a €/mq 710,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per tener conto della vetustà (edificio realizzato prima del 1967 e ristrutturato nel 1987) ed un coefficiente di riduzione pari a 0,35 per lo stato di conservazione delle parti interne descritto nel paragrafo 2 e per la carenza di dotazione impiantistica.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq } 710,00 \times (1-0,10-0,35) = \text{€/mq } \mathbf{390,50}.$$

La superficie commerciale, come calcolata nella risposta al quesito n. 2, è data dalla superficie lorda dell'unità immobiliare individuata con la particella n. 146 sub 10 ed è pari a **mq 39,50**.

Quindi il valore di mercato, determinato con il metodo sintetico comparativo, è pari a :

$$- \text{mq } 39,50 \times \text{€/mq } 390,50 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 15.500,00.}}$$

7.2 – Stima analitica.

Per la stima analitica si è fatto riferimento al contratto di locazione dell'immobile stipulato in data 01.05.2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza al n. 2122 il 09.05.2013; tale contratto prevede un canone annuo di € 1.200,00. Pertanto, il reddito annuo lordo ammonta a € 1.000,00

Da tale importo vanno detratte le spese per assicurazione, manutenzione, ammortamento, tasse, ecc. che si stimano pari al 30% e che ammontano quindi ad € 360,00. Quindi, detraendo tali spese dal reddito annuo lordo, si ha:

$$(\text{€ } 1.200,00 - \text{€ } 360,00) = \text{€ } 840,00$$

che rappresenta il reddito annuo netto dell'immobile oggetto di stima.

Capitalizzando tale reddito al tasso in uso per gli immobile ad uso commerciale, che varia mediamente tra il 4% ed il 6% e che il sottoscritto assume pari al 5,0% si ottiene:

$$\text{€ } 840,00 / 5,0\% = \underline{\underline{\text{€ } 16.800,00.}}$$

che rappresenta il valore di mercato determinato con il metodo analitico.



7.3 – Determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare censita nel Comune di Avigliano al foglio n. 87, part. n. 146 sub 10.

Poiché i valori ottenuti con i due metodi di stima sono approssimativamente contenuti entro limiti non superiori al 10% del valore medio, si può pervenire al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima facendo la media aritmetica dei due valori ottenuti precedentemente e si ha:

$$(\text{€ } 15.500,00 + \text{€ } 16.800,00)/2 = \text{€ } 16.150,00$$

che il sottoscritto arrotonda a **€ 16.000,00 (euro sedicimilamila/00)**

e che rappresenta il più probabile valore dell'immobile.



PARAGRAFO OTTAVO**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.).*

LOTTO UNICO.

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Avigliano al Corso Garibaldi n. 164, piano terra, individuata nel Catasto Fabbricati al **foglio n. 87 particella n. 146 sub 10**, Piano T, cat. c/1 classe 6, Cons. mq. 28, rendita catastale Euro: 344,17, intestato a --- OMISSIS ---.

Confini: a est con Corso Giuseppe Garibaldi, a sud con Via Seppariello, ad ovest con vico Giardino, a nord con altra unità immobiliare presente nel fabbricato.

L'unità immobiliare è condotta in locazione dalla ditta --- OMISSIS ---, con sede legale in Avigliano in corso --- omissis --- Cod. Fisc. --- OMISSIS ---, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 01.05.2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza al n. 2122 il 09.05.2013.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare sita nel Comune di Avigliano al Corso Garibaldi n. 164 è stato realizzato prima del 01.09.1967, e pertanto è da ritenersi in regola con gli strumenti urbanistici ed edilizi.

L'immobile in esame è pervenuto al sig. --- OMISSIS --- nato a Filiano il --- OMISSIS --- in virtù di atto di donazione per Notaio Claps del 18.01.1987, rep. 20618 registrato a Potenza il 19.01.1987 al n. 380 e trascritto a Potenza il 28.01.1987 al n. 1312 r. gen. e n. 1180 r.p..

Prezzo base euro 16.000,00 (euro sedicimilamila/00)

