

N. 2/2010 R. Fall.



TRIBUNALE FALLIMENTARE

DI POTENZA

RELAZIONE TECNICA

DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Procedimento fallimentare n. 2/2010 promosso nei confronti di

--- OMISSIS ---

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

Potenza, 22.07.2017

RELAZIONE TECNICA
DI STIMA DEGLI IMMOBILI

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. 08
Paragrafo terzo	
Quesito 3 – Verifica dello stato di possesso degli immobili	pag. 13
Paragrafo quarto	
Quesito 4 – Formalità, vincoli o pesi a carico dell’aggiudicatario.....	pag. 13
Paragrafo quinto	
Quesito 5 – Formalità, vincoli o pesi non opponibili all’aggiudicatario.	pag. 14
Paragrafo sesto	
Quesito 6 – Verifica regolarità edilizio-urbanistica degli immobili.....	pag. 14
Paragrafo settimo	
Quesito 7 – Stima degli immobili	pag. 15
Paragrafo ottavo	
Quesito 8 – Formazione dei lotti.....	pag. 20
Indice allegati	pag. 21
Allegati	pag. 22

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 22.09.2016. In pari data il Giudice Delegato ha conferito l'incarico di procedere alla stima dei beni fallimentari "sulla base dei consueti quesiti dell'ufficio ex art. 146 DPR 115/02". Con lo stesso provvedimento il G. D. ha dato mandato al Curatore di incaricare un professionista affinché si provvedesse all'accatastamento dell'immobile in questione, che risultava non accatastato.

I quesiti posti al sottoscritto sono i seguenti:

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 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 cui 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 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 (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 due sopralluoghi in data 14.12.2016 e 06.04.2017, come risulta dai verbali di sopralluogo (vedi allegato 2.4).

In particolare, il sottoscritto, dopo aver effettuato le necessarie indagini preliminari, previo contatti con il Curatore, ha proceduto a visionare in data 14.12.2016, alla presenza della dott.ssa Campana, nella

qualità di Curatore del fallimento in oggetto, del geom. Carmela Cavallo, professionista incaricata a provvedere all'accatastamento del compendio immobiliare e del geom. Vincenzo Tolve, in qualità di collaboratore del sottoscritto, gli immobili in oggetto effettuando un accurato rilievo metrico con documentazione fotografica ed eseguendo un'attenta ricognizione delle parti esterne dell'edificio.

Inoltre, in sede di sopralluogo, è stata rinvenuta la documentazione tecnica relativa ai progetti per la costruzione del fabbricato risalenti al 1990-1992, che è stata ritirata dal sottoscritto e dal professionista incaricato dell'accatastamento.

In data 06.04.2017, si è proceduto al completamento dei rilievi metrici del piano secondo dell'immobile e ad un controllo delle misurazioni della parte esterna degli immobili, eseguendo il rilievo fotografico degli stessi.

Dopo l'accesso ai luoghi, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tito dove ha fatto richiesta della documentazione comprovante la legittimità urbanistica dei beni oggetto di stima, per confrontare la documentazione reperita in fase del primo sopralluogo con quella presentata agli uffici preposti.

A seguito di tali verifiche il sottoscritto ha estratto copia delle autorizzazioni edilizie (vedi allegato 6.1) e del certificato di agibilità (vedi allegato 6.2).

Infine, in data 27.06.2017, il geom. Cavallo, incaricata dell'accatastamento degli immobili, ha trasmesso al sottoscritto la relativa documentazione inerente a tale adempimento.

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;

Gli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare della ditta --- OMISSIS ---, sono ubicati nel Comune di Tito, Zona Industriale di Tito Scalo, ed a seguito dell'accatastamento del 26.06.2017, è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio **di mappa 13, particella 1309**, categoria catastale **D/1** rendita **Euro 8.142,00**, e nel Catasto Terreni al **foglio n. 13, particella 1309**, qualità **Ente Urbano**, superficie mq. **4.512**.

In precedenza, prima che il fabbricato fosse accatastato, l'area rappresentata dal lotto industriale, era distinta catastalmente al Comune di Tito al foglio di mappa 13 con le seguenti particelle:

particella n. 311 di mq 520, particella n. 373 di mq 10, particella n. 925 di mq 38, particella n. 926 di mq 3041, particella n. 932 di mq 370, particella n. 945 di mq 154, particella n. 956 di mq 70, particella n. 960 di mq 69, particella n. 966 di mq 240, per una superficie totale di mq 4.512.

Tali dati relativi ai terreni, sono contenuti negli atti di trasferimento e precisamente:

- Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico - Direzione Generale per il Coordinamento e gli Incentivi alle Imprese n 157819 del 13/11/2007 rettificato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico - Dipartimento per la Competitività - Direzione Generale per il Sostegno alle Attività Imprenditoriali n. 158117 del 08.02.2008 (vedi allegato 1.4).

L'intero compendio immobiliare, confina a nord con altro lotto industriale proprietà Società --- OMISSIS ---, ad est con altro lotto industriale particella 1265 proprietà --- OMISSIS ---, a sud strada consortile, ad ovest con altro lotto industriale particelle 930 assegnato alla società --- OMISSIS --- ed intestato in catasto a Ministro Segretario di Stato designato per l'attuazione dell'art 32 della legge 14.05.1981 n 219 e d p c m 6-5-1982.

L'identificazione catastale attuale dell'immobile oggetto del fallimento non corrisponde con quella contenuta nell'atto di trasferimento del lotto industriale a favore della ditta --- OMISSIS --- e successivamente negli atti del procedimento fallimentare, in quanto gli stessi si riferiscono ai dati delle particelle preesistenti e sostituite con l'accatastamento del 26.06.2017 prot. n. PZ0060493 costituzione n. 1409.1/2017.

Pertanto, a seguito dell'accatastamento del 26.06.2017, gli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare della ditta --- OMISSIS ---, sono così individuati:

1) Immobile sito in Tito alla Zona Industriale di Tito Scalo, individuato nel Catasto Fabbricati al foglio n. 13, particella 1309, categoria catastale **D/1**, piano terra e primo, rendita **Euro 8.142,00**, e nel Catasto Terreni al **foglio n. 13, particella 1309**, qualità **Ente Urbano**, superficie mq. **4.512**, intestato a --- OMISSIS --- con sede in Potenza.

Confini: a NORD con altro lotto industriale proprietà Società --- OMISSIS ---, ad EST con altro lotto industriale particella 1265 proprietà --- OMISSIS ---, a SUD con strada consortile, ad OVEST con altro lotto industriale particelle 930 assegnato alla società --- OMISSIS ---.

Il lotto, compresa l'area di sedime dei fabbricati, ha superficie catastale pari a **mq. 4.512**

Le visure catastali storiche sono compiegate all'allegato 1.1; l'estratto di mappa del foglio n. 13 all'allegato 1.2; l'elaborato planimetrico e l'elenco degli immobili all'allegato 1.3.

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.);

Gli immobili in oggetto, elencati nel paragrafo precedente, sono ubicati nel Comune di Tito e precisamente nell'area industriale di Tito Scalo e ricadono nell'area di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Potenza. L'area in esame è posizionata nelle vicinanze dello scalo ferroviario di Tito e dello svincolo di Tito del Raccordo Autostradale Potenza-Sicignano e dista circa 5 km dall'abitato di Tito e circa 10 km dalla città di Potenza; inoltre, è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei servizi consortili.

Al lotto si accede direttamente dalla viabilità consortile tramite un cancello scorrevole in ferro che è arretrato rispetto al filo stradale, per facilitare le manovre di entrata ed uscita degli autoveicoli e la loro sosta temporanea.

L'area ha una superficie complessiva di mq. 4.512, dei quali mq. 1.372 rappresentano la superficie coperta dei fabbricati, mq. 890 sono adibiti a verde e mq. 2.250 sono destinati a viabilità interna e piazzali.

I fabbricati situati all'interno del lotto, realizzati tra il 1990 ed il 1994, sono suddivisi sia dal punto di vista funzionale che da quello strutturale nel modo seguente:

A - Capannone prefabbricato adibito a reparto produzione e lavorazione;

B - Zona laboratorio e reparto estrazione;

C - Nucleo uffici distribuito su due livelli serviti da scala interna;

D - Abitazione del custode

E - Silos esterno

F - area esterna destinata a viabilità, piazzali e verde

Di seguito vengono analizzati i singoli fabbricati presenti ed individuati con lettera nella planimetria generale (vedi allegato 2.2).

A - Capannone produzione.

Il fabbricato indicato con la lettera A nella planimetria generale, è destinato a reparto produzione con magazzini prodotti finiti e materie prime. Esso ha una forma rettangolare con dimensioni massime di ingombro pari a m. 40,80 x 19,30.

La struttura portante è in cemento armato prefabbricato realizzato con travi, pilastri e pannellature perimetrali prefabbricate in calcestruzzo armato, copertura con travi a doppia pendenza, tegoli

prefabbricati del tipo a doppio "T". L'altezza interna è variabile da m. 6,65 nelle parti laterali a m. 7,55 nella parte centrale.

Riguardo all'uso e la particolare attività lavorativa svolta all'interno del reparto lavorazioni, è da rilevare che le attività inizialmente previste nella fase della progettazione e realizzazione dell'attività, fanno riferimento a *“stabilimento per la produzione di dermofitocosmetici funzionali”*, mentre allo stato attuale sono presenti materiali e macchinari riguardanti *“lavorazioni per l'assemblaggio di mobili per cucine”*.

Gli infissi sono del tipo in alluminio verniciato dotati di vetrata a doppia camera. Le tre aperture esterne del capannone industriale, sono realizzate in metallo con ante scorrevoli lateralmente dotate di meccanismi motorizzati. Nel punto di separazione interna al capannone stesso, tra i vani di produzione e quelli dei magazzini, è stata realizzata una porta interna con pannellatura metallica e scorrevole lateralmente, anch'essa dotata di meccanismo motorizzato.

I reparti di produzione dispongono di due uscite di sicurezza di larghezza idonea corredate di maniglie antipanico, le stesse sono presenti anche nei passaggi tra le aree delle zone di produzione con gli ambienti per uffici.

L'illuminazione interna del capannone, sia con luce naturale che artificiale, risulta adeguata agli spazi serviti, vista la presenza di aperture poste sui lati lunghi del capannone nella parte alta della muratura esterna.

La pavimentazione è realizzata con pavimenti industriali in calcestruzzo idoneamente trattati per l'uso produttivo.

Lo stato di manutenzione e conservazione del capannone è soddisfacente, ad eccezione degli impianti tecnologici che, anche se ben progettati in origine, e realizzati in modo conforme a quella data, necessitano allo stato attuale di idonea revisione, sia per quanto attiene la normale manutenzione necessaria, che in alcuni casi non è stata eseguita per l'inutilizzo dello stabilimento, sia per quanto attiene l'aggiornamento e le modifiche migliorative imposte dalle normative che nel frattempo si sono succedute.

La zona costituita dal corpo del capannone industriale adibita a reparto di produzione con magazzini prodotti finiti e materie prime ha una superficie **netta di mq 764,35** ed una superficie **lorda di mq 787,44**. Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda.

B - Zona laboratorio e reparto estrazione.

Il fabbricato indicato con la lettera B nella planimetria generale, è ubicato in adiacenza del capannone, con accesso diretto dallo stesso, ed è destinato a laboratorio e reparto estrazione. Esso ha una forma rettangolare con dimensioni massime di ingombro pari a m. 20,00 x 12,40.

La struttura portante è in cemento armato realizzato con travi e pilastri; il solaio piano di copertura è realizzato in laterocemento. La muratura esterna è in blocchi prefabbricati da cm 30. L'altezza interna è pari a m. 2,70. Gli infissi sono del tipo a nastro e realizzati in alluminio verniciato dotati di vetrata a doppia camera.

La pavimentazione è realizzata con marmette di cemento.

E' presente l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento realizzato con caldaia a gas metano che consente anche la produzione di acqua calda; i corpi radianti sono costituiti dai termosifoni in ghisa.

Il manto di copertura è stato realizzato con la posa di guaina impermeabile bituminosa del tipo a scaglie di ardesia su massetti idoneamente realizzati. Allo stato attuale risulta necessario intervenire in vari punti della copertura, dove si nota la presenza di notevoli infiltrazioni che portano a evidente degrado sulle murature perimetrali esterne e sui soffitti del fabbricato sia a livello di intonaco superficiale che delle pitturazioni. Pertanto, la copertura necessita di una sostanziale revisione con la sostituzione del manto protettivo per l'intera superficie.

Lo stato di manutenzione e conservazione è molto scadente. Infatti, lo stato degli intonaci e pitturazioni, sia all'esterno che all'interno dei vani, è di pessima qualità, a causa dei danni sopra descritti, ed in generale si evince che da tempo non si è provveduto alla normale ordinaria manutenzione. Anche i pavimenti denotano efflorescenze e muffe dovute alle citate infiltrazioni. Gli impianti tecnologici necessitano allo stato attuale di idonea revisione per le stesse motivazioni indicate nella descrizione del capannone.

La zona costituita dal corpo adibito a laboratorio e reparto estrazione ha una superficie **netta di mq 238,81** ed una superficie **lorda di mq 259,87**. Ai fini della stima si farà riferimento alla superficie lorda.

C - Zona uffici e servizi.

Il fabbricato indicato con la lettera C nella planimetria generale, ubicato sul lato sud del lotto ed anch'esso con accesso diretto al capannone, è destinato ad uffici e servizi ed è costituito da due piani realizzati con struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri intelaiati; solai di piano e copertura realizzati in laterocemento. La muratura esterna è in blocchi prefabbricati da cm 30.

Il piano terra è costituito da un portico di ingresso, ingresso, uffici, disimpegni, angolo ricezione, archivio, sala attesa, saletta dipendenti, bagni, zona servizi comprensiva di depositi, ripostigli, spogliatoi e bagni; è inoltre, presente un portico secondario. L'altezza interna è pari a m. 2,70.

Il piano superiore è costituito da disimpegno, uffici amministrativi, direzione, archivio, sala riunioni e n. 2 bagni con relativi antibagni. L'altezza interna è pari a m 2,75.

La zona uffici presenta le seguenti finiture: la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres, i bagni e gli antibagni presentano idonei rivestimenti, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; il manto di copertura è stato realizzato con la posa di guaina impermeabile bituminosa del tipo a scaglie di ardesia su massetti idoneamente realizzati; gli infissi sono del tipo in alluminio verniciato dotati di vetrata a doppia camera. E' presente l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento realizzato con caldaia a gas metano che consente anche la produzione di acqua calda; i corpi radianti sono costituiti dai termosifoni in ghisa.

Lo stato di manutenzione e conservazione della zona uffici è molto scadente. Infatti, sono presenti notevoli infiltrazioni dalla copertura che generano un evidente degrado delle murature perimetrali esterne e dei soffitti del fabbricato sia a livello di intonaco superficiale che delle pitturazioni. Pertanto, la copertura necessita di una sostanziale revisione con la sostituzione del manto protettivo per l'intera superficie, lo stato degli intonaci e pitturazioni, sia all'esterno che all'interno dei vani, è di pessima

qualità, a causa dei danni sopra descritti, ed in generale si evince che da tempo non si è provveduto alla normale ordinaria manutenzione. Anche i pavimenti denotano efflorescenze e muffe dovute alle citate infiltrazioni. Gli impianti tecnologici necessitano allo stato attuale di idonea revisione per le stesse motivazioni indicate nella descrizione del capannone. La documentazione fotografica allegata illustra lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

La zona costituita dagli uffici e servizi, per quanto riguarda il piano terra, ha una superficie **netta di mq 166,64** ed una superficie **lorda di mq 211,87**, il portico antistante ha una superficie di **mq 16,88** e quello secondario una superficie di **mq 5,45**; mentre il primo piano ha una superficie **netta di mq 179,61** ed una superficie **lorda di mq 210,39**.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si adotta la superficie commerciale che è data dalla somma della superficie lorda del piano e delle superfici non residenziali dei portici moltiplicati per un coefficiente pari a 0,30.

Pertanto, nel seguito si riporta la superficie commerciale della zona uffici e servizi.

- Superficie lorda piano terra	mq. 211,87
- Superficie lorda piano primo	mq. 210,39
- Superficie non residenziale portici mq (16,88+5,45) x 0,30	<u>mq. 6,70</u>
Superficie commerciale	mq. 428,96

D - Abitazione custode.

Il fabbricato indicato con la lettera D nella planimetria generale, è destinato ad abitazione del custode ed è realizzato con struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri intelaiati; solaio di piano realizzato in laterocemento. La muratura esterna è in blocchi prefabbricati da cm 30.

L'alloggio è costituito da un disimpegno, soggiorno, cucina, letto, bagno e portico. L'altezza interna è pari a m. 2,70.

L'abitazione presenta le seguenti finiture: la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres, il bagno presenta idonei rivestimenti, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; gli infissi sono del tipo in alluminio verniciato dotati di vetrata a doppia camera. E' presente l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento realizzato con caldaia a gas metano che consente anche la produzione di acqua calda; i corpi radianti sono costituiti dai termosifoni in ghisa.

Lo stato di manutenzione e conservazione della zona uffici è sufficiente. Anche in tale alloggio sono presenti, anche se in misura molto minore, infiltrazioni su alcune pareti perimetrali dovute anche a risalita di acqua. Gli impianti tecnologici necessitano allo stato attuale di idonea revisione per le stesse motivazioni indicate nella descrizione del capannone.

L'abitazione ha una superficie **netta di mq 56,57** ed una superficie **lorda di mq 68,56**, il portico ha una superficie di **mq 5,49**.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si adotta la superficie commerciale che è data dalla somma della superficie lorda del piano e delle superfici non residenziali dei portici moltiplicati per un coefficiente pari a 0,30.

Pertanto, nel seguito si riporta la superficie commerciale dell'abitazione.

- Superficie lorda piano terra	mq. 68,56
- Superficie non residenziale portici mq 5,49 x 0,30	<u>mq. 1,65</u>
Superficie commerciale	mq. 70,21

E - Silos.

Il manufatto indicato con la lettera E nella planimetria generale, rappresenta il silos esterno, con funzione di stoccaggio materiale di risulta derivante dalle lavorazioni eseguite nello stabilimento, con idoneo impianto di aspirazione per lo spostamento del materiale stesso. La superficie di ingombro del silos è pari a circa mq 17,00 .

Il silos è realizzato con struttura di acciaio ancorata ad una piastra di fondazione.

F - Area esterna destinata a viabilità, piazzali e verde.

La parte di superficie non edificata della particella n. 1309, indicata con le lettere F e V nella planimetria generale, è destinata a viabilità interna o a piazzali ed in minima parte a verde. L'area esterna di pertinenza è recintata lungo tutti i lati del lotto. In particolare sul fronte Sud, dove è presente l'accesso carrabile e pedonale, e su quello Ovest, la recinzione è realizzata con elementi in ferro infissi su un muretto in cemento, nella zona a Nord è stato realizzato un muro in cemento armato sormontato dalla recinzione in ferro, mentre sul lato Est la recinzione è realizzata con paletti in ferro e rete metallica.

L'accesso carrabile al lotto avviene a mezzo di un ampio cancello metallico motorizzato, mentre quello pedonale è garantito da un piccolo cancello adiacente.

L'area di pertinenza è completamente pavimentata con manto bituminoso e getti di calcestruzzo; mentre la restante superficie, pari a mq 890 è destinata a verde.

L'illuminazione esterna è assicurata da lampioni al neon montati sui prospetti dei fabbricati.

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente in quanto lo stabilimento non è utilizzato da alcuni anni e non è stata effettuata la normale manutenzione ordinaria. E' infatti visibile lo stato di abbandono della pavimentazione con evidenti cedimenti che permettono, in molti casi, la raccolta di acque meteoriche non convogliate in modo corretto; inoltre, in più punti, sono evidenti crescite spontanee di arbusti ed erbacce che denotano lo scadente stato manutentivo dell'area. Anche i pozzetti con griglie realizzati per lo smaltimento delle acque bianche, necessitano di manutenzione ordinaria.

Nella parte posteriore del lotto sono presenti materiali di risulta e macchinari obsoleti che devono essere smaltiti.

La superficie delle aree esterne, comprensive sia di quelle destinate a viabilità che di quelle destinate a verde, è pari a circa **mq. 3.140**.

L'immobile in esame è stato realizzato con Concessione per la esecuzione di opere edilizie, rilasciata dal Comune di Tito in data 08.10.1990, con n. di pratica 1324 dell'anno 1990 prot. 8099.

Nell'allegato 2.1 è riportata la planimetria catastale dell'immobile, mentre l'allegato 2.2 si riferisce alla planimetria generale del lotto ed alle piante attuali degli immobili.

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. 15 individuano i prospetti dei fabbricati e le aree esterne, le foto dalla n. 16 alla n. 23 mostrano la vista interna del capannone, le foto dalla n. 24 alla n. 32 rappresentano la vista interna della zona laboratorio, le foto dalla n. 33 alla n. 55 individuano la vista interna della zona uffici relativamente al piano terra e primo, mentre le foto dalla n. 56 alla n. 60 mostrano la vista interna dell'abitazione del custode.

Sia la planimetria catastale che le piante allegate all'autorizzazione edilizia corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

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 dei sopralluoghi effettuati gli immobili oggetto della presente perizia sono liberi e nella disponibilità del fallimento.

Poiché la proprietà è intestata a persone giuridiche, si omette l'indicazione della consistenza del nucleo familiare del fallito.

PARAGRAFO QUARTO

QUESITO n. 4 – FORMALITÀ, 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 paesaggistici ed idrogeologici.

Non esistono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, né usi civici o livelli.

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, si rimanda ispezione ipotecaria del 03.02.2012.

Si sottolinea che sui beni appresi al Fallimento ed identificati nei paragrafi precedenti è stata trascritta esclusivamente 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;

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Tito, gli immobili oggetto del fallimento, ricadono nella zona D1 Area di Sviluppo industriale, regolamentata dal Piano ASI. Nella zona sono presenti tutte le opere di urbanizzazione necessarie.

Gli immobili sono stati realizzati con Concessione per la esecuzione di opere edilizie, rilasciata dal Comune di Tito in data 08.10.1990, pratica n. 1324 dell'anno 1990 prot. 8099. (vedi allegato 6.1).

In data 16.05.1994, (n. di pratica 2338) il Comune di Tito ha rilasciato il Certificato di Abitabilità e Agibilità per gli immobili in oggetto (vedi allegato 6.2).

Poiché gli immobili non erano accatastati, il G. D, ha incaricato il geom. Carmela Cavallo di eseguire tale adempimento. L'accatastamento è stato redatto in data 26.06.2017 ed il relativo elaborato viene riportato nell'allegato 6.3.

Le piante attuali degli immobili corrispondono sia con le planimetrie allegate alla Concessione Edilizia del 1990, sia con le planimetrie catastali.

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;

- Accertare se gli appartamenti sono idonei ad essere locati quantificandone il canone;

La stima degli immobili in oggetto viene eseguita col metodo sintetico – comparativo, con il quale si ottiene 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 destinato ad attività produttiva, ma non suscettibile di essere trasformato in attività diversa da quella originaria, sono essenzialmente: i servizi presenti nell'area, la facilità di accesso, le infrastrutture di collegamento e il costo dei servizi offerti dal gestore dell'area di insediamento.

Nel caso in esame, poiché i fabbricati esistenti sono collegati fra loro, si procederà alla formazione di un unico lotto in quanto non vi è alcun elemento di separazione, ad esempio recinzioni; tutti i fabbricati usufruiscono dello stesso accesso carrabile e pedonale; non è conveniente affrontare i costi per la realizzazione di un nuovo accesso e della recinzione, in quanto le eventuali porzioni ricavate non sarebbero appetibili sul mercato.

Pertanto il lotto unico sarà così individuato:

- **Lotto unico:** Complesso immobiliare costituito da fabbricati e area di pertinenza, ubicato nel Comune di **Tito**, Zona Industriale di Tito Scalo, individuato nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 13, particella 1309**, categoria catastale **D/1**, piano terra e primo, rendita **Euro 8.142,00**, e nel Catasto Terreni al **foglio n. 13, particella 1309**, qualità **Ente Urbano**, superficie mq. **4.512**.

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Tito e precisamente nell'area industriale di Tito Scalo e ricadono nell'area di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Potenza. L'area in esame è posizionata nelle vicinanze dello scalo ferroviario di Tito e dello svincolo di Tito del Raccordo Autostradale Potenza-Sicignano e dista circa 5 km dall'abitato di Tito e circa 10 km dalla città di Potenza; inoltre, è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei servizi consortili.

Pertanto, il complesso immobiliare è ubicato in una zona favorevole per le attività di tipo industriale e connesse, e può quindi contare su un consistente bacino di utenti.

Per la stima del bene con il metodo sintetico-comparativo non è possibile assumere quale termine di paragone il valore esposto in atti di compravendita, che spesso non rispecchiano il reale valore della transazione; inoltre si deve tener conto che il mercato attualmente per la particolare congiuntura economica non è particolarmente dinamico.

Per la stima dei fabbricati facenti parte del compendio immobiliare, considerato che essi hanno destinazioni differenti, si è considerato il valore unitario relativo alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio Regionale per il Comune di Tito, relativo alla Zona suburbana individuata nell'area industriale di Tito Scalo in Microzona 2, caratterizzata dalla tipologia edilizia prevalente di Capannoni destinati ad attività produttiva di tipo industriale. In particolare sono stati presi in considerazione i valori relativi alle costruzioni inserite nell'area suddetta, per le tipologie di capannoni industriali, laboratori, uffici ed abitazioni.

Pertanto, per le zone sopraelencate si considera il listino dell'OMI che indica i seguenti valori unitari riferiti al metro quadrato di superficie lorda:

- Capannoni industriali allo stato conservativo normale: min. €/mq 350,00 - max €/mq. 500,00, si assume la media pari a €/mq. 425,00;
- Laboratori allo stato conservativo normale: min. €/mq 350,00 - max €/mq. 450,00, si assume la media pari a €/mq. 400,00;
- Uffici allo stato conservativo normale: min. €/mq 800,00 - max €/mq. 1000,00, si assume la media pari a €/mq. 900,00;
- Abitazioni di tipo economico allo stato conservativo normale: min. €/mq 550,00 - max €/mq. 760,00, si assume la media pari a €/mq. 655,00;

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 dei fabbricati e delle aree di pertinenza secondo l'ordine del paragrafo 2, 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.

A - Capannone produzione.

Il capannone indicato con la lettera A nella planimetria generale, è destinato a reparto produzione con magazzini prodotti finiti e materie prime.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 425,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per tener conto della vetustà (edificio realizzato nel 1990), un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per lo stato di conservazione ed un coefficiente di riduzione di 0,15 per l'obsolescenza degli impianti.

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

$$- \text{€/mq. } 425,00 \times (1-0,10-0,10-0,15) = \text{€/mq. } 276,25.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 787,44.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 787,44 \times \text{€/mq } 276,25 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 217.000,00.}}$$

B - Zona laboratorio e reparto estrazione.

Il fabbricato indicato con la lettera B nella planimetria generale, è destinato a laboratorio e reparto estrazione.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 400,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per tener conto della vetustà (edificio realizzato nel 1990), un coefficiente di riduzione pari a 0,30 per lo stato di conservazione delle parti interne descritto nel paragrafo 2, un coefficiente di riduzione pari a 0,05 per lo stato di manutenzione delle parti esterne ed un coefficiente di riduzione di 0,15 per l'obsolescenza degli impianti.

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

$$- \text{€/mq. } 425,00 \times (1-0,10-0,30-0,05-0,15) = \text{€/mq. } 160,00$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 259,87.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 259,87 \times \text{€/mq } 160,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 41.000,00.}}$$

C - Zona uffici e servizi.

Il fabbricato indicato con la lettera C nella planimetria generale, è destinato ad uffici e servizi ed è costituito da due piani.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 900,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per tener conto della vetustà (edificio realizzato nel 1990), un coefficiente di riduzione pari a 0,30 per lo stato di conservazione delle parti interne descritto nel paragrafo 2, un coefficiente di riduzione pari a 0,05 per lo stato di manutenzione delle parti esterne ed un coefficiente di riduzione di 0,15 per l'obsolescenza degli impianti.

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

$$- \text{€/mq. } 900,00 \times (1-0,10-0,30-0,05-0,15) = \text{€/mq. } 360,00$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 428,96.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 428,96 \times \text{€/mq } 360,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 154.000,00.}}$$

D - Abitazione custode.

Il fabbricato indicato con la lettera D nella planimetria generale, è destinato ad abitazione del custode.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 655,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per tener conto della vetustà (edificio realizzato nel 1990), un

coefficiente di riduzione pari a 0,10 per lo stato di conservazione delle parti interne descritto nel paragrafo 2 ed un coefficiente di riduzione di 0,15 per l'obsolescenza degli impianti.

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

$$- \text{€/mq. } 655,00 \times (1-0,10-0,10-0,15) = \text{€/mq. } \mathbf{425,75}$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 70,21.**

Quindi il valore di mercato è pari a :

$$- \text{mq. } 70,21 \times \text{€/mq } 425,75 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 30.000,00}}$$

E - Silos.

Il manufatto indicato con la lettera E nella planimetria generale, rappresenta il silos esterno.

Per quanto riguarda il silos, considerate le sue caratteristiche costruttive, si può assumere un valore unitario pari a €/mq 200,00. A tale valore deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per tener conto della vetustà, ed un coefficiente di riduzione pari a 0,30 per lo stato di conservazione.

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

$$- \text{€/mq. } 200,00 \times (1-0,10-0,30) = (\text{in C.T.}) \quad \text{€/mq. } \mathbf{120,00.}$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 è pari a **mq. 17,00.**

Quindi il valore di mercato del silos è pari a :

$$- \text{mq. } 17,00 \times \text{€/mq } 120,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 2.000,00}}$$

F - Area esterna destinata a viabilità, piazzali e verde.

Le aree di pertinenza dei fabbricati sono destinate a viabilità interna ed a piazzali ed in minima parte a verde.

In generale le aree di pertinenza di fabbricati ad uso industriale trasformate, ma ormai prive della cubatura, hanno un valore per mq. di area variabile tra €/mq 20,00 e €/mq 30,00.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche di tali aree, esaminate nel paragrafo 2, il sottoscritto assume il valore minore pari a **€/mq 20,00.**

A tale valore deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,10 per tener conto della vetustà.

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

$$- \text{€/mq. } 20,00 \times (1-0,10) = (\text{in C.T.}) \quad \text{€/mq. } \mathbf{18,00.}$$

La superficie delle aree esterne calcolata nella risposta al quesito n. 2 è pari a **mq. 3.140,00.**

Quindi il valore di mercato delle aree di pertinenza è pari a :

$$- \text{mq. } 3.140 \times \text{€/mq } 18,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 56.000,00}}$$

Il valore di mercato del lotto unico ricavato con il metodo sintetico-comparativo, riassumendo i valori sopra riportati, è pari a:

$$- \mathbf{A - Capannone produzione} \quad \text{€ } 217.000,00$$

$$- \mathbf{B - Zona laboratorio e reparto estrazione.} \quad \text{€ } 41.000,00$$

- C - Zona uffici e servizi	€ 154.000,00
- D - Abitazione custode	€ 30.000,00
- E - Silos	€ 2.000,00
- F - Area esterna destinata a viabilità, piazzali e verde	€ <u>56.000,00</u>
Totale:	€ <u>500.000,00</u>

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 del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Tito, nella Zona Industriale di Tito scalo individuato nel Catasto Fabbricati **al foglio n. 13, particella 1309**, categoria catastale **D/1**, piano terra e primo, rendita **Euro 8.142,00**, e nel Catasto Terreni **al foglio n. 13, particella 1309**, qualità **Ente Urbano**, superficie mq. **4.512**, intestato a --- OMISSIS --- con sede in Potenza.

Confini: a NORD con altro lotto industriale proprietà Società --- OMISSIS ---, ad EST con altro lotto industriale particella 1265 proprietà --- OMISSIS ---, a SUD con strada consortile, ad OVEST con altro lotto industriale particelle 930 assegnato alla società --- OMISSIS ---.

Il lotto, compresa l'area di sedime dei fabbricati, ha superficie catastale pari a **mq. 4.512**

L'immobile è conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi, in quanto realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione per la esecuzione di opere edilizie, rilasciata dal Comune di Tito in data 08.10.1990, pratica n. 1324 dell'anno 1990 prot. 8099

L'immobile è pervenuto alla società fallita con i seguenti atti di trasferimento:

- Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico - Direzione Generale per il Coordinamento e gli Incentivi alle Imprese n 157819 del 13/11/2007 rettificato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico - Dipartimento per la Competitività - Direzione Generale per il Sostegno alle Attività Imprenditoriali n. 158117 del 08.02.2008

Prezzo base euro 500.000,00 (cinquecentomila/00)

RELAZIONE TECNICA
DI STIMA DEGLI IMMOBILI

INDICE ALLEGATI

- 0.1.) decreti e comunicazioni
- 1.1.) visure storiche catastali
- 1.2.) estratto di mappa del foglio 13 del comune Tito
- 1.3.) elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni
- 1.4.) decreti di trasferimento immobili
- 2.1.) planimetria catastale degli immobili
- 2.2.) planimetria generale e piante dello stato attuale
- 2.3.) fotografie dello stato dei luoghi
- 2.4.) verbali di accesso;
- 6.1.) copia Concessione edilizia del 1990;
- 6.2.) copia certificato di abitabilità e agibilità
- 6.3.) accatastamento del 26.06.2017
- 7.1.) listini OMI relativi alla fascia suburbana - microzona 2 del Comune di Tito
- 8.1.) Schema riepilogativo dei lotti formati, contenente la descrizione finale degli immobili