





TRIBUNALE FALLIMENTARE
DI POTENZA

RELAZIONE TECNICA
DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Procedimento fallimentare n. 22/2021, promosso nei confronti di
“-----”.

Potenza li, 22.05.2025


L'esperto
Ing. Roberto MISSANELLI


RELAZIONE TECNICA

DI STIMA DEGLI IMMOBILI

INDICE

Premessa.....	pag 3
Paragrafo primo	
Quesito 1 – Identificazione degli immobili.....	pag. 5
Paragrafo secondo	
Quesito 2 – Descrizione sommaria degli immobili.....	pag. 10
Paragrafo terzo	
Quesito 3 – Verifica dello stato di possesso degli immobili.....	pag.36
Paragrafo quarto	
Quesito 4 – Formalità, vincoli o pesi a carico dell’aggiudicatario.....	pag.36
Paragrafo quinto	
Quesito 5 – Formalità, vincoli o pesi non opponibili all’aggiudicatario.....	pag.37
Paragrafo sesto	
Quesito 6 – Verifica regolarità edilizio-urbanistica degli immobili.....	pag.40
Paragrafo settimo	
Quesito 7 – Stima degli immobili.....	pag.43
Paragrafo ottavo	
Quesito 8 – Formazione dei lotti.....	pag. 56
Indice allegati.....	pag. 60
Allegati.....	

RELAZIONE TECNICA

DI STIMA DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Il sottoscritto **ing. Roberto Missanelli**, con studio in Potenza, alla Via Anzio n°22, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 1771, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 02.12.2000 con il n. 1267, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare con decreto del Giudice Delegato dott.ssa Annachiara Di Palo in data 21/05/2021 (Allegato 0.1), con il quale il Giudice Delegato ha conferito l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

1) *Identifichi gli immobili in oggetto, con i precisi e attuali dati catastali ed i confini (in numero pari almeno a tre), e verifichi la corrispondenza o meno dei dati rilevati con quelli indicati negli atti (atto di acquisto, trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, ecc.), in particolare, con le risultanze catastali e con i dati della scheda catastale e della planimetria allegata al titolo di provenienza;*

2) *Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando la tipologia del bene, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali;*

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.);

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. 42/2004e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici.....???, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli

eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati;

***altresì, verifichi se i beni immobili** acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;*

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

***6) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e l'agibilità degli stessi,** acquisendo la dichiarazione di agibilità per i fabbricati; nonché indichi la destinazione urbanistica per i terreni, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U. approvato con Dpr. 6 giugno 2001, n. 380;*

***nel caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia ed urbanistica,** descriva in maniera dettagliata (anche mediante riproduzione grafica) la tipologia degli abusi riscontrati e verifichi se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche: legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39; legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2) e dell'art. 46, comma V, Dpr. 6 giugno 2001, n. 380, verificando se è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio e lo stato del relativo procedimento amministrativo, nonché indicando i costi da sostenere (anche in via approssimativa) per la sanatoria degli abusi riscontrati, con detrazione di tali costi dal valore di stima;*

***7) Determini il valore degli immobili ovvero dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa attiva fallimentare, al fine di fissare il prezzo base di vendita,** anche se relativi a beni realizzati abusivamente, specificando compiutamente i criteri di stima adottati e le fonti delle informazioni utilizzate sia per la stima (pubblicazioni di agenzie immobiliari, OVI, borsini immobiliari, atti di compravendita per immobili similari, ecc.) sia per il calcolo delle superfici (certificazioni catastali, ecc.);*

***formi lotti separati,** qualora tale soluzione sia idonea sotto il profilo tecnico ovvero sia utile per conseguire occasioni di vendita più rapide e/o vantaggiose oppure una migliore individuazione dei beni, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto;*

***8) Predisponga per ciascuno dei lotti formati uno schema riepilogativo,** redatto in base al prospetto sintetico riportato nel foglio di prescrizioni all'esperto (vademecum), consegnato contestualmente al conferimento dell'incarico, **contenente la descrizione finale degli immobili,** con l'esatta e sintetica indicazione per ciascuno dei lotti formati del diritto reale (proprietà, usufrutto, ecc.) acquisito all'attivo fallimentare per intero o per quota, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (comune, frazione, via, numero civico, piano e interno), dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti a seguito di eventuali variazioni catastali intervenute anche in pendenza della procedura fallimentare), delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, dello stato di possesso, della conformità o meno agli strumenti edilizi ed urbanistici ed infine del titolo di acquisto (atto di compravendita, donazione, permuta, successione mortis causa, sentenza, ecc.).*

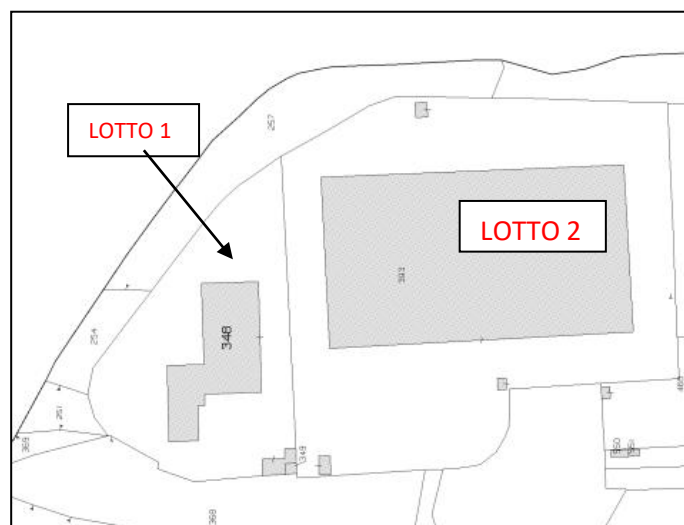
PARAGRAFO PRIMO**QUESITO n. 1 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

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;*

Prima di entrare nel merito dell'identificazione catastale, preme evidenziare che la società ----- risulta proprietaria dei sottoelencati immobili:

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento
Proprieta'	BALVANO(PZ) CONTRADA SAN POTITO n. SN Piano T	22	349		Cat.D/1
Proprieta' per 1/1	BALVANO(PZ) CONTRADA SAN POTITO n. SNC Piano T - 1	22	393	1	Cat.D/7
Proprieta'	BALVANO(PZ) CONTRADA SAN POTITO n. SNC Piano T-1	22	348	1	Cat.D/7
Proprieta' per 1000/1000	BALVANO(PZ) CONTRADA SAN POTITO n. SNC Piano 2	22	393	3	Cat.D/1

e che gli stessi per la loro natura, conformazione e delimitazione costituiscono di fatto DUE LOTTI distinti ed autonomi, entrambi costituiti da immobile con annessa corte pertinenziale, interamente recintati e dotati di accesso carrabile e pedonale.



Ciò premesso, di seguito si riporta l'identificazione catastale degli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare divisa per LOTTI e precisamente:

LOTTO 1

Gli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare sono costituiti da:

- ❖ **Diritti di 1/1 di un FABBRICATO INDUSTRIALE con annessa area pertinenziale**, sito nel Comune di Balvano (Pz) alla C.da San Potito n. SNC, Piano Terra- Primo, individuato nel **Catasto Fabbricati** di detto comune (Allegati 1.1) al:

Foglio 22 particella 348 sub 1: cat. **D/7**, rendita catastale € **9.354,00**

Intestataria: ----- Proprietà 1/1 - (Allegato 1.1)

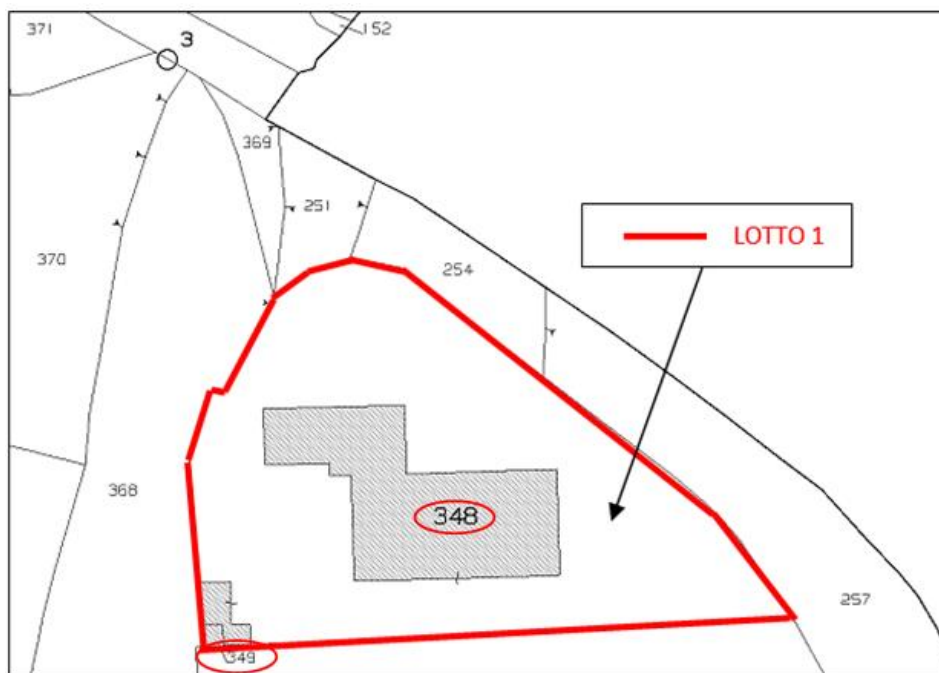
- ❖ **Diritti di 1/1 di un immobile destinato CABINA ELETTRICA** sito nel Comune di Balvano (Pz) alla C.da San Potito n. SNC, Piano Terra, individuato nel **Catasto Fabbricati** di detto comune (Allegati 1.2) al:

Foglio 22 particella 349, cat. **D/1**, rendita catastale € **108,46**

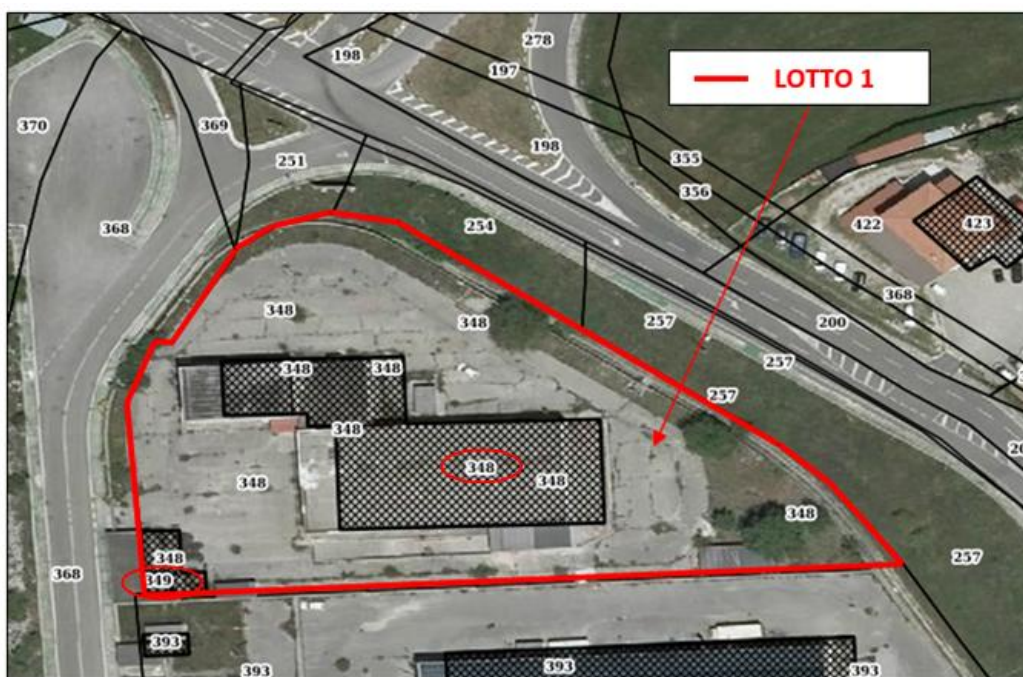
Intestataria: ----- Proprietà 1/1 - (Allegato 1.2)

Il Lotto nella sua interezza confina lateralmente con altro lotto, identificato con la p.lla 393, e per i restanti fronti con aree destinate in parte a verde e in parte a viabilità pubblica, identificate con le p.lle 251-254-257 e 368, tutte del medesimo foglio 22.

Per una più immediata identificazione dei beni oggetto della presente procedura, si allega lo stralcio della mappa catastale (Allegato 1.3) e l'ortofoto con evidenziate le particelle sopra descritte e il lotto oggetto di stima.



Stralcio Mappa catastale **LOTTO 1** - Fg 22 p.la 348 sub 1 e 349



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale del **LOTTO 1**

Tutto ciò premesso, il sottoscritto può asserire che esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta negli atti del procedimento fallimentare.

LOTTO 2

Gli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare sono costituiti da:

- ❖ **Diritti di 1/1 di un FABBRICATO INDUSTRIALE con annessa area pertinenziale**, sito nel Comune di Balvano (Pz) alla C.da San Potito n. SNC, Piano Terra, Primo e secondo, individuato nel **Catasto Fabbricati** di detto comune (Allegati 1.7- 1.8) al:

Foglio 22 particella 393 sub 1: cat. **D/7**, Piano **T-1**; rendita catastale € **30.038,00**

Intestataria: ----- Proprietà 1/1 - (Allegato 1.7)

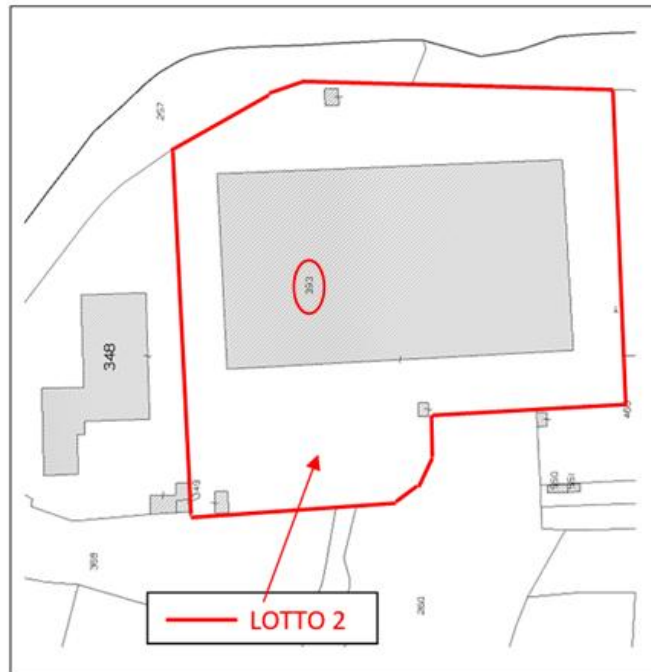
Foglio 22 particella 393 sub 3: cat. **D/1**, Piano **2**; rendita catastale € **1.870,00**

Intestataria: ----- Proprietà 1/1 - (Allegato 1.8)

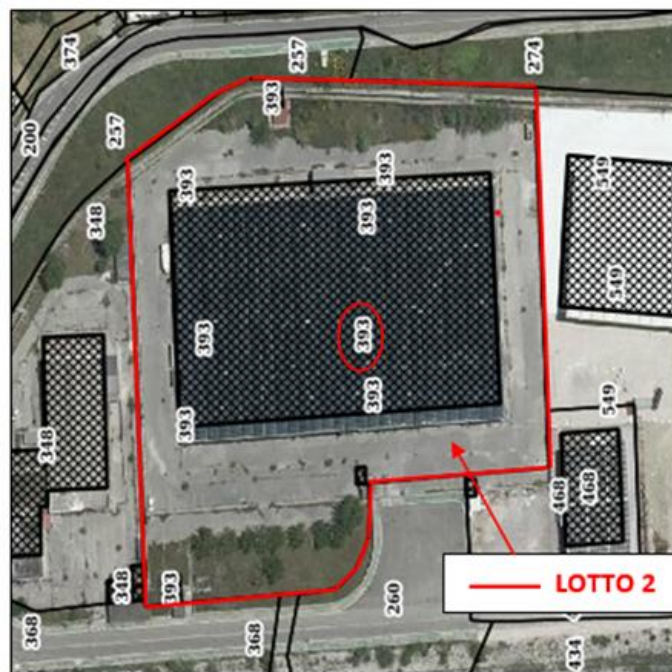
-----Superficie 1/1

Il Lotto nella sua interezza confina lateralmente con altri lotti, identificati con la p.lla 348 e la p.lla 549, frontalmente con aree destinate a viabilità pubblica, identificata con le p.lle 368 e 260, e posteriormente con aree a verde, identificate con le p.lle 257 e 274, tutte del medesimo foglio 22.

Per una più immediata identificazione dei beni oggetto della presente procedura, si allega lo stralcio della mappa catastale e l'ortofoto con evidenziate le particelle sopra descritte e il lotto oggetto di stima.



Stralcio Mappa catastale **LOTTO 2** - Fg 22 p.lla 393 sub 1 e sub 3



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale del **LOTTO 2**

Tutto ciò premesso, il sottoscritto può asserire che esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta negli atti del procedimento fallimentare.

PARAGRAFO SECONDO

QUESITO n. 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

2) Descriva sommariamente gli immobili in oggetto, previo necessario accesso e rilievo metrico, indicando l'ubicazione del bene, la tipologia, la composizione e le caratteristiche interne, le dimensioni (superficie calpestabile e numero di vani), l'altezza utile interna e, in formato tabellare, la superficie netta, la superficie commerciale e il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, le caratteristiche strutturali, le condizioni di manutenzione, il contesto in cui l'immobile si trova (condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni), la zona in cui l'immobile è ubicato e la destinazione e le caratteristiche della stessa e i servizi offerti, nonché le eventuali pertinenze e le eventuali dotazioni condominiali;

alleggi la documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia degli interni (in caso di costruzione) che degli esterni, in formato jpeg oppure tiff, nonché alleggi gli elaborati tecnici (planimetrie, ecc.);

Gli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare, costituiti da due fabbricati a destinazione industriale con annessa corte esterna, sono ubicati in Balvano (PZ), alla c.da San Potito SNC, all'interno di un'area industriale realizzata negli anni successivi al terremoto del 1980, suddivisa in 8 lotti.

L'area in cui sono ubicati gli immobili, situata in zona periferica, è raggiungibile percorrendo la Strada Statale 84, per poi proseguire attraverso la Strada Provinciale 51 di Balvano fino a raggiungere la piccola area Industriale di che trattasi.

La zona circostante è caratterizzata prevalentemente da territorio aperto a destinazione agricola oltre ad aree con insediamenti di tipo residenziale.

La porzione di area industriale in cui insistono gli immobili in oggetto è caratterizzata da una strada consortile da cui hanno accesso tutti i lotti presenti nella zona.

In termini di servizi, sono presenti i principali servizi pubblici (Acqua, enel, fogna).

Tutto ciò premesso, di seguito si riporta l'individuazione planimetrica dei LOTTI oggetto della presente e la descrizione degli immobili appartenenti al **LOTTO 1** e al **LOTTO 2** e precisamente:



Individuazione planimetrica dei LOTTI

LOTTO 1

FABBRICATO INDUSTRIALE CON ANNESSA AREE PERTINENZIALI

Il complesso industriale, ubicato nel Comune di Balvano (PZ), c.da San Potito SNC, in area industriale, sorge su un lotto di complessivi **mq. 5.916,00**, di cui **mq 1.2540,00** occupati dalla sagoma del **Fabbricato industriale**, individuato in catasto Fabbricati al Fg. **22**, P.lla **348** sub **1**, e **mq 16** occupati dalla sagoma del **Fabbricato industriale (Cabina Elettrica)**, individuato in catasto Fabbricati al Fg. **22**, P.lla **349** e **mq 4.646,00** costituiti dalle **aree pertinenziali**, catastalmente annessa alla particella 348.

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Balvano, gli immobili in oggetto, sono stati realizzati con le seguenti Concessioni Edilizie:

- Concessione n. 14/86 del 21.04.1986.
- Concessione n. 27/87 del 24.11.1987.

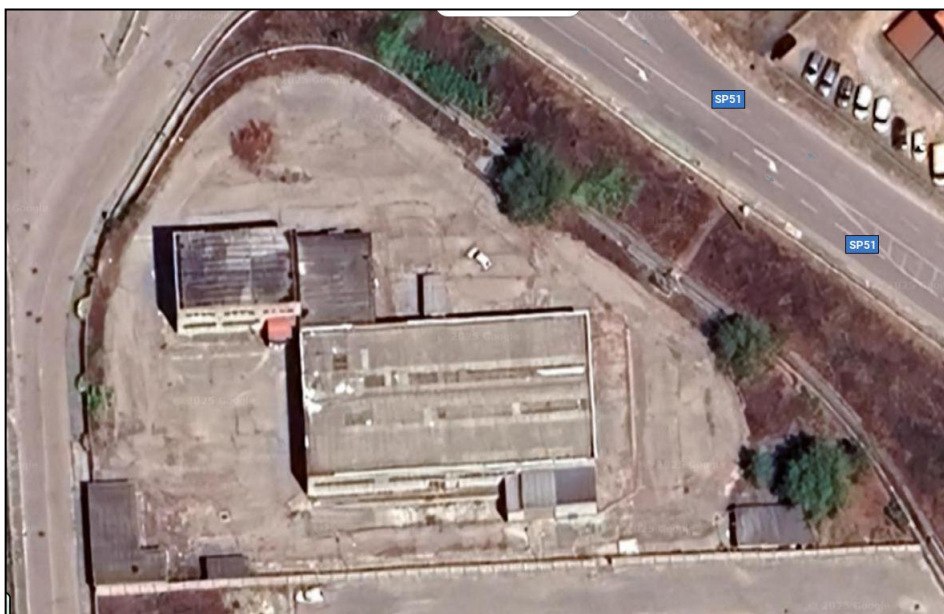
- L'immobile non è dotato di certificato di agibilità

Per gli immobili appartenenti a tale LOTTO fu emessa Ordinanza di demolizione n° 46 del 21.05.1999 *per opere abusive realizzate in adiacenza agli immobili.*

In merito all'ordinanza di demolizione si evidenzia che, da quanto riscontrato nella nota del comune prot. 3411/3778 del 03.07.2013 (Allegato 6.1) e da quanto confermato dall'ufficio tecnico del comune di Balvano, la stessa è stata eseguita parzialmente.

In merito alle aree esterne si fa presente che le stesse risultano recintate con muretto in c.a. con sovrastante recinzione metallica e dotate di accesso carrabile. Tali aree, destinate a verde, viabilità interna, parcheggio e corsie di manovra, risultano in parte asfaltate e in parte occupate da verde incolto. Allo stato attuale le stesse risultano in uno stato di completo abbandono e necessitano di opere di manutenzione straordinaria

Tutto quanto sopra detto è riscontrabile dall'ortofoto e dalla documentazione fotografica di seguito riportata.



Ortofoto LOTTO 1



Documentazione fotografica accesso Lotto



Documentazione fotografica arre esterne

Il capannone industriale, realizzato con **C.E. n° 14/86**, è costituito da tre corpi di fabbrica collegati tra loro, di cui il **primo**, a due piani fuori terra con copertura piana, *destinato a uffici/servizi/alloggio custode*, il **secondo**, ad un piano fuori terra con copertura piana, *destinato a Deposito/ spogliatoi/ servizi igienici e locali tecnici*, il **terzo**, ad un piano fuori terra con copertura a doppia falda, realizzato con lastre in eternit, *destinato a capannone industriale*, tale ultimo corpo è collegato internamente al secondo, ma dotato di vari accessi autonomi dall'esterno.

Fa parte del LOTTO anche un quarto corpo di fabbrica, collocato nei pressi del cancello di accesso, *destinato a cabina elettrica e a locali depositi/locali tecnici*. Di seguito si descrivono i singoli corpi e precisamente:

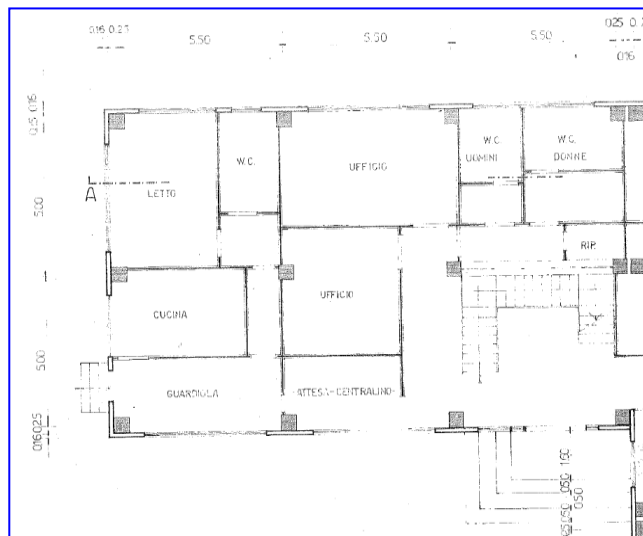
CORPO 1: *Il corpo di fabbrica destinato a uffici/servizi/alloggio custode*, realizzato con struttura prefabbricata, di forma rettangolare e di dimensioni pari a circa **190 mq** a piano, con altezza interna pari a 2.75 m al piano terra e 2.80 m al piano primo, ha accesso da una scala esterna che collega la quota piazzale con il piano terra rialzato.

Il ***piano terra*** è caratterizzato da un ingresso da cui si accede a vari ambienti, delimitati da divisori in alluminio in parte vetrati e in parte ciechi, destinati catastalmente a depositi/magazzini, urbanisticamente ad alloggio del custode e uffici, mentre da quanto riscontrato durante il sopralluogo gli stessi erano destinati tutti ad uffici. A tale piano sono presenti due locali destinati a servizi igienici con annessi anti bagni oltre al collegamento con la restante porzione di immobile e alla scala di accesso al piano primo. L'intero piano è dotato di aperture su tre fronti.

Durante il sopralluogo si è appurato che planimetricamente lo stato attuale di tale piano corrisponde alle planimetrie catastali in termini di divisioni interne mentre risulta ***difforme*** rispetto alle planimetrie allegate alla C.E. n° 14/1986 in *termini di destinazione d'uso, di partitura interna e di realizzazione della scala interna di collegamento con il piano primo.*



Planimetria catastale Piano terra



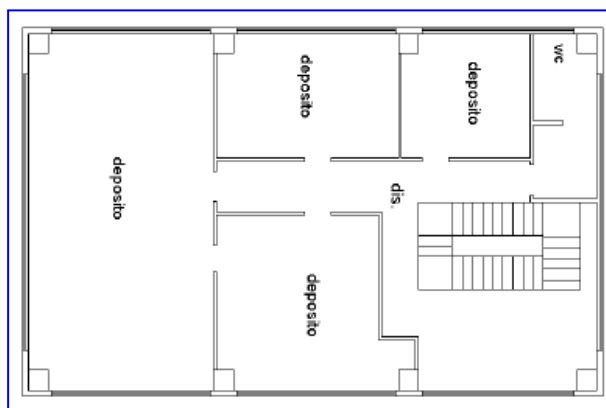
Planimetria piano terra allegata alla C.E. n° 14/86

In termini di rifiniture interne tale immobile presenta finiture compatibili con le destinazioni attuali, risulta pavimentato, intonacato e pitturato oltre ad essere dotato di impianto elettrico, idrico e termico. Le condizioni dell'immobile allo stato attuale risultano pessime, come meglio di seguito specificato.

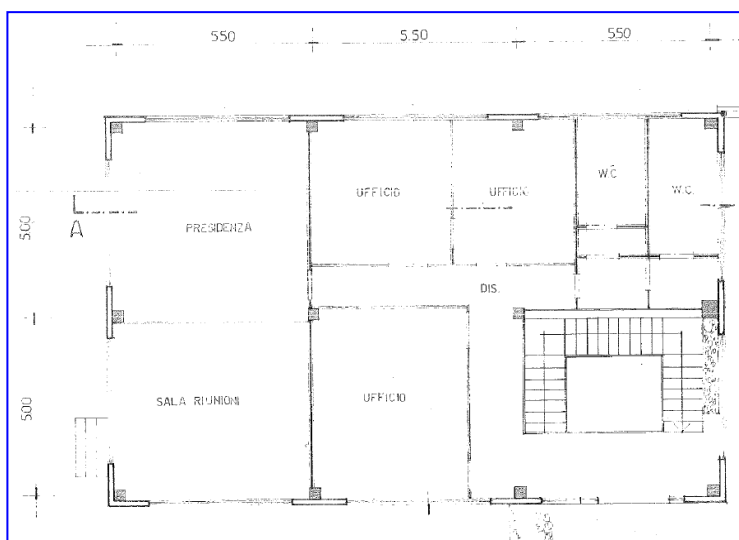


Il **piano primo** è caratterizzato da vari ambienti, destinati catastalmente a depositi, urbanisticamente a uffici, mentre da quanto riscontrato durante il sopralluogo gli stessi risultavano destinati ad uffici e ad alloggio del custode, oltre ad un locale destinato a servizio igienico. L'intero piano è dotato di aperture su tutti i fronti.

Durante il sopralluogo si è appurato che planimetricamente lo stato attuale di tale piano corrisponde alle planimetrie catastali in termini di divisioni interne mentre risulta **difforme** rispetto alle planimetrie allegata alla C.E. n° 14/1986 in termini di destinazione d'uso, di partitura interna e di realizzazione della scala interna di collegamento con il piano terra.

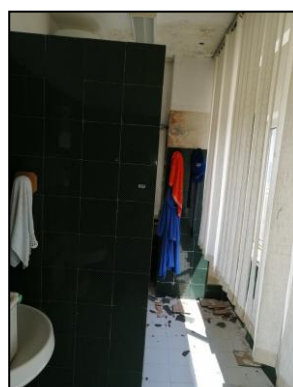


Planimetria catastale Piano Primo



Planimetria piano Primo allegata alla C.E. n° 14/86

In termini di rifiniture interne tale immobile presenta finiture compatibili con le destinazioni attuali, risulta pavimentato, intonacato e pitturato oltre ad essere dotato di impianto elettrico, idrico e termico. Le condizioni attuali dell'immobile allo stato attuale risultano pessime, come meglio di seguito specificato.



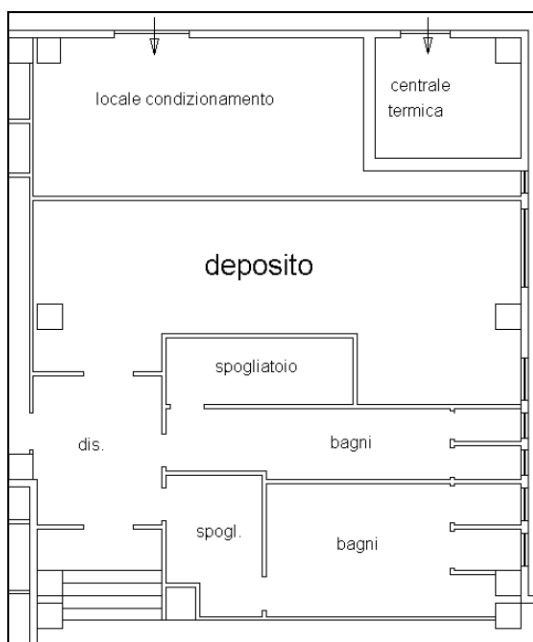
Da quanto riscontrato durante il sopralluogo l'intero immobile risulta non utilizzato da diversi anni, in uno stato di completo abbandono, e presenta evidenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, pertanto allo stato attuale lo stesso risulta inutilizzabile se non previa realizzazione di importanti interventi manutenzione straordinaria volti principalmente ad eliminare le corpose infiltrazioni d'acqua e per ripristinare gli standard qualitativi e funzionali.

CORPO 2: Il corpo di fabbrica destinato a Deposito/ spogliatoi/ servizi igienici e locali tecnici risulta composto da un primo corpo di fabbrica di forma rettangolare, ad un piano fuori terra con copertura piana, che funge da cerniera tra il corpo precedentemente descritto e il capannone vero e proprio. Detto corpo di fabbrica, realizzato con struttura prefabbricata, è di dimensioni ridotte, pari a circa **160 mq**, e risulta in parte destinato a locale deposito, locale spogliatoio e servizi igienici, e in parte destinato a locali tecnici con accesso indipendente dall'esterno.

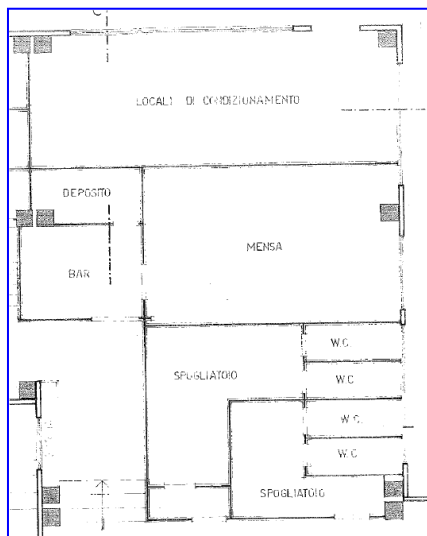
Tale corpo di fabbrica internamente è diviso in due parti, non collegate tra loro, di cui la parte di dimensioni maggiori è costituita da vari ambienti, destinati a depositi e spogliatoi con annessi servizi igienici, mentre la restante parte è costituita da locali tecnici dotati di accessi autonomi dall'esterno.

L'intero piano è dotato di aperture su due fronti.

Durante il sopralluogo si è appurato che planimetricamente lo stato attuale di tale piano corrisponde alle planimetrie catastali in termini di divisioni interne mentre risulta ***difforme*** rispetto alle planimetrie allegate alla C.E. n° 14/1986 in termini di destinazione d'uso, di partitura interna.



Planimetria catastale



Planimetria allegata alla C.E. n° 14/86

In termini di rifiniture interne tale immobile presenta finiture compatibili con le destinazioni attuali, risulta pavimentato, intonacato e pitturato oltre ad essere dotato di impianto elettrico, idrico. Le condizioni dell'immobile allo stato attuale risultano pessime.



CORPO 3: Il corpo di fabbrica destinato a capannone industriale, ad un piano fuori terra con copertura a doppia falda, realizzato con struttura prefabbricata e manto di copertura in eternit, di dimensioni pari a circa **840 mq**, con altezza interna pari a 5.50 m sotto capriata, composto da un unico ambiente aperto con all'interno una piccola zona destinata a depositi.

Tale corpo di fabbrica è dotato di finestre a nastro lungo tutti i fronti, oltre ad ampie aperture verso l'esterno.

Durante il sopralluogo si è appurato che planimetricamente lo stato attuale di tale piano corrisponde alle planimetrie catastali in termini di divisioni interne mentre risulta ***difforme*** rispetto alle planimetrie allegate alla C.E. n° 14/1986 in termini di partitura interna e per la realizzazione, in aderenza al capannone, di una tettoia con struttura in ferro e pannelli coibentati utilizzata come deposito dei carrelli elevatori, in assenza di titolo.



Planimetria catastale



Planimetria allegata alla C.E. n° 14/86

In termini di rifiniture interne tale immobile presenta finiture compatibili con le destinazioni attuali, risulta pavimentato con pavimentazione industriale, intonacato e pitturato oltre ad essere dotato di impianto elettrico, idrico e termico. Lo stato di abbandono e la conseguente assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, fa sì che l'immobile necessiti di interventi di manutenzioni volti principalmente ad eliminare le corpose infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura e a ripristinare gli standard qualitativi e funzionali.





Tettoia realizzata in assenza di titolo

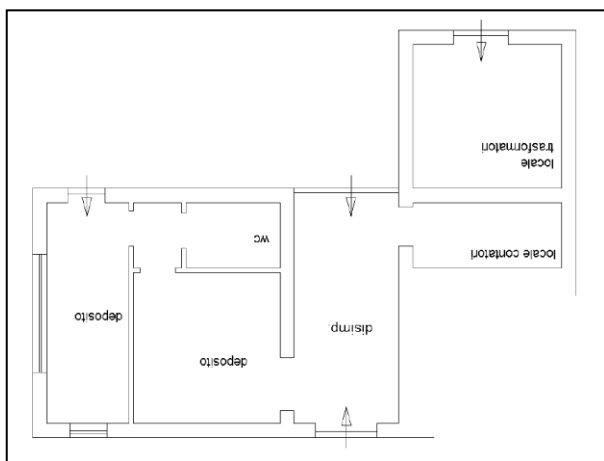


Copertura del Corpo 3 in eternit

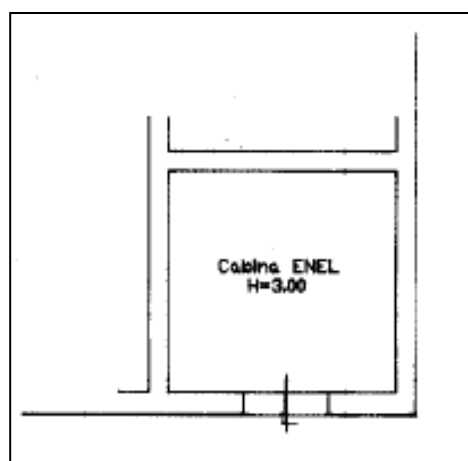
All'interno del **LOTTO 1**, in prossimità del cancello di accesso al lotto, è ubicato un ulteriore corpo di fabbrica, **CORPO 4**, realizzato con **C.E. n° 27/87**, in variante alla C.E. n° 14/86.

Il corpo di fabbrica, è costituito da locali adibiti a depositi/locali tecnici, di circa mq. **64.00**, e da una **cabina elettrica** di dimensioni pari a circa **16 mq.**

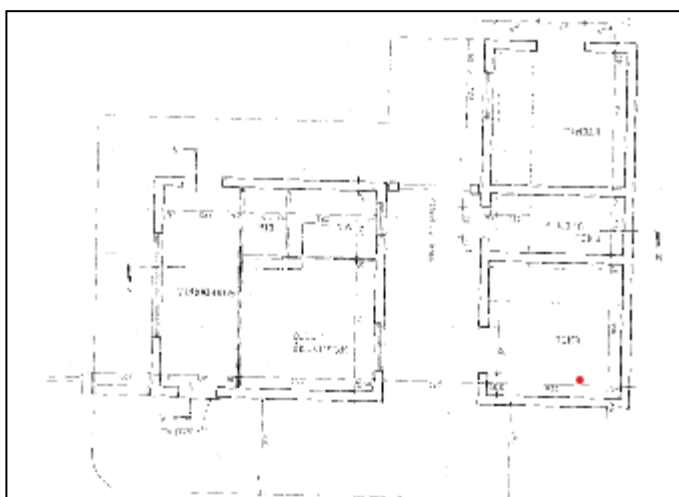
Durante il sopralluogo si è appurato che planimetricamente, ad eccezione di piccole differenze, lo stato attuale di tale piano corrisponde alle planimetrie catastali e alle planimetrie allegate alla C.E. n° 14/1986.



Planimetria Catastale Locali depositi/Locali Tecnici



Planimetria catastale Cabina Elettrica



Planimetria allegata alla C.E. n° 27/87

In termini di rifiniture interne tale corpo di fabbrica presenta finiture compatibili con le destinazioni attuali, risulta pavimentato, intonacato e pitturato oltre ad essere dotato di impianto elettrico, idrico.



Tutto ciò premesso, in relazione al sopra descritto **LOTTO 1**, per un riscontro planimetrico si rimanda alle planimetrie catastali riportanti le superfici (Allegato 1.4-1.5-1.6-2.1) e agli elaborati allegati alle concessioni edilizie (Allegato 2.2), e per un riscontro delle rifiniture interne ed esterne, oltre che allo stato manutentivo, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (Allegato 2.2).

Durante il sopralluogo sono state rilevate e verificate le superfici e le destinazioni d'uso del fabbricato rispetto ai documenti acquisiti, da tale verifica si è evinto che lo stato attuale corrisponde con quanto riportato nella documentazione catastale, ad eccezione della tettoia esterna, mentre risulta difforme alle concessioni edilizie rilasciate per destinazioni d'uso, partitura interna e realizzazione della tettoia esterna, il tutto come meglio evidenziato nella descrizione dei corpi di fabbrica. Inoltre, durante il sopralluogo, si è riscontrato un cattivo stato di conservazione dell'immobile, a causa del mancato utilizzo e delle copiose infiltrazioni d'acqua derivanti dalla copertura e dagli infissi, oltre che della mancata manutenzione ordinaria e straordinaria sull'immobile nel corso degli ultimi anni.

L'immobile in oggetto pertanto, ai fini di un riutilizzo dello stesso, necessiterebbe di importanti interventi di ristrutturazione edilizia, di

adeguamento degli impianti tecnologici alla vigente normativa oltre che, limitatamente al corpo 3, di bonifica del manto di copertura dall'amianto.

Allo stato attuale il capannone e le aree pertinenziali sono nella disponibilità della società -----, giusto contratto di locazione in essere (Allegato 3.1).

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale del bene in oggetto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano il lotto, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti, il tutto come evidenziato nella planimetria allegata (Allegato 2.1):

Destinazione	Piano	Superficie Lorda
CORPO 1	T	mq. 190,00
CORPO 1	1	mq. 190,00
CORPO 2	T	mq 160,00
CORPO 3	T	mq 840,00
CORPO 4	T	mq. 16,00
CORPO 4	T	mq. 64,00
Superficie complessiva		Mq. 1460, 00

Destinazione	Piano	Superficie Lorda
Aree Pertinenziali		Mq. 4.646,00

LOTTO 2

FABBRICATO INDUSTRIALE CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE

Il complesso industriale, ubicato nel Comune di Balvano (PZ), c.da San Potito SNC, in area industriale, sorge su un lotto di complessivi **mq. 17.044,00**, di cui **mq 7.000,00** occupati dalla sagoma del **Fabbricato industriale**, oltre a piccoli fabbricati ubicati all'interno del piazzale e destinati a locali tecnici, di superficie complessiva pari a circa **64 mq**, individuati in catasto Fabbricati al Fg. **22**, P.lla **393 sub 1**, e circa **mq 9.980,00** costituiti dalla **corte esterna**, catastalmente annessa alla particella 393. Fa parte del LOTTO anche il lastrico solare individuato in catasto Fabbricati al Fg. **22**, P.lla **393 sub 3**.

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Balvano, gli immobili in oggetto sono stati realizzati con le seguenti Concessioni Edilizie:

- Concessione n. 4/87 del 19.01.1987.
- Concessione n. 15/87 del 21.04.1986.
- DIA n°4/2006 - prot. n° 629 del 09.02.2009
- L'immobile è dotato di certificato di agibilità prot. 5498/5661 del 24.10.2008 (Allegato 6.5)
- Comunicazione Inizio Lavori in edilizia libera prot. n° 2463 del 11.05.2012 avente ad oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria consistenti nello svellimento del manto di copertura in lastre contenenti amianto e realizzazione di nuovo impianto integrato e innovativo costituito da moduli fotovoltaici.

In merito alle aree esterne si fa presente che le stesse risultano recintate con muretto in c.a. con sovrastante recinzione metallica, sui fronti principale e posteriore, e con pannelli prefabbricati sui fronti laterali, e dotate di accesso carrabile e pedonale. Tali aree, destinate a verde, viabilità interna, parcheggio e corsie di manovra, risultano in parte asfaltate e in parte occupate da verde incolto. Allo stato attuale le stesse, a causa dell'inutilizzo da diversi anni, necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

Tutto quanto sopra detto è riscontrabile dall'ortofoto e dalla documentazione fotografica di seguito riportata.



Ortofoto **LOTTO 2**

Documentazione fotografica arre esterne



Il capannone industriale, costituito da un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra, con annesso piano soppalcato e sovrastante lastrico solare, è caratterizzato al piano terra da ambienti destinati *alla produzione con annessi uffici/spogliatoi/servizi igienici e depositi*, al piano soppalcato da ambienti destinati a *zona uffici con annessi servizi igienici*. In merito al lastrico solare si evidenzia che sullo stesso è installato un impianto fotovoltaico, oggi di proprietà della società ----- che detiene il diritto di superficie, giusto atto per notar Zotta del 11.06.2024.

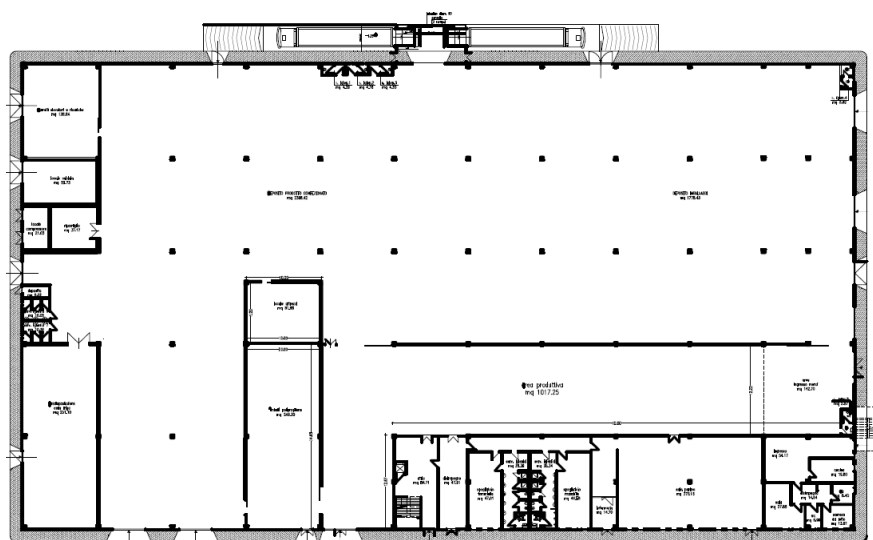
Fanno parte del LOTTO anche piccoli corpi di fabbrica collocati all'interno del piazzale, *destinati a cabina elettrica e a locali tecnici*.

Di seguito si descrive il capannone industriale:

CORPO 1: *Il corpo di fabbrica destinato alla produzione con annessi uffici/servizi*, realizzato con struttura prefabbricata, di forma rettangolare ad un piano fuori terra con copertura piana, su cui è installato un impianto fotovoltaico, è di dimensioni in pianta pari a circa **7.000,00 mq**, con altezza interna pari a **6.15 m**, e presenta al suo interno una zona soppalcata di dimensione pari a **760,00 mq** con altezza interna pari a **2.90 m**.

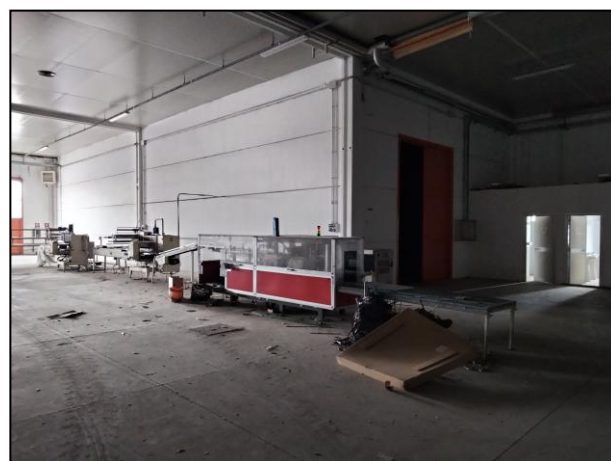
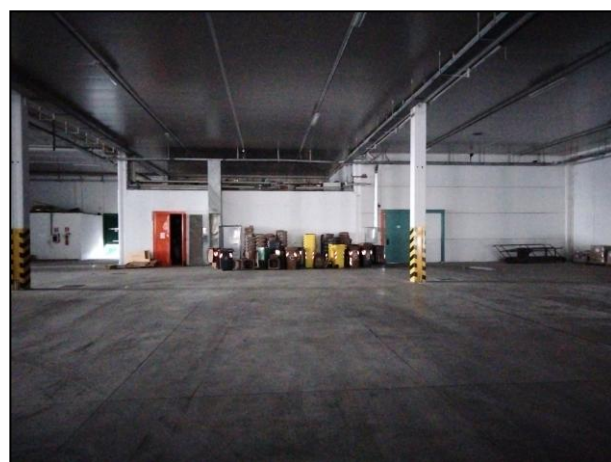
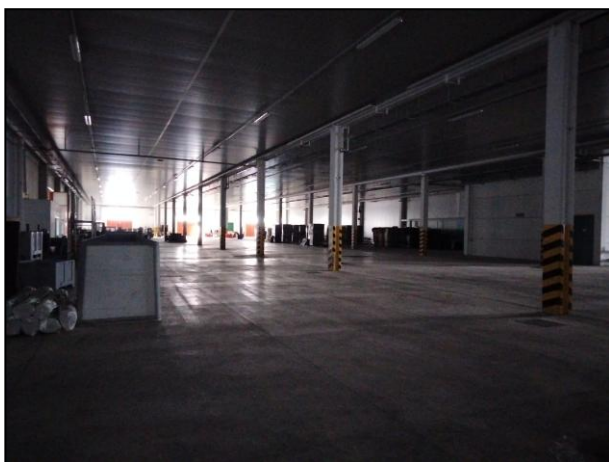
Il piano terra è caratterizzato da un ampio spazio aperto dotato di più accessi carrabili ubicati sui vari fronti, oltre a vari ambienti destinati a locali depositi e a locali tecnici di cui alcuni predisposti per ospitare celle frigorifere e ricarica carrelli. Sul fronte posteriore è ubicato un locale collegato a due rampe per il carico e scarico della merce.

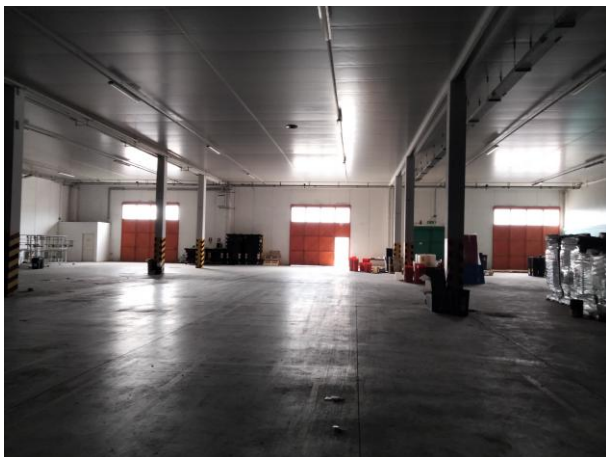
Tale zona risulta priva di illuminazione naturale, ad eccezione dei sopralucie posizionati sulle aperture carrabili.



Planimetria piano terra

In termini di rifiniture interne tale porzione di immobile presenta finiture compatibili con le destinazioni attuali, risulta pavimentato con pavimentazione industriale e pitturato oltre ad essere dotato di impianto elettrico e idrico. Le condizioni attuali dell'immobile risultano discrete.

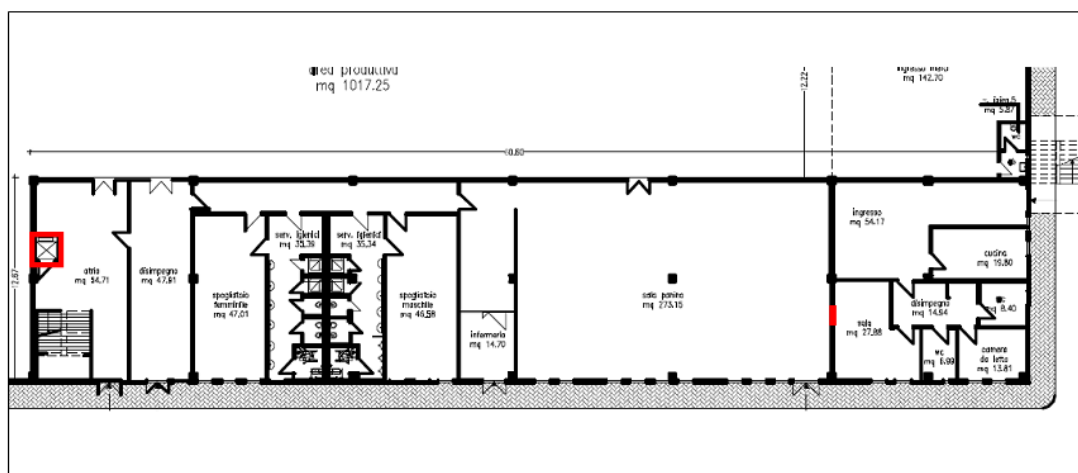




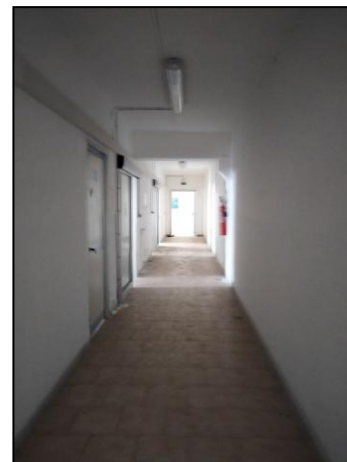
Oltre agli ambienti precedentemente descritti, destinati alla produzione, a tale piano, precisamente al di sotto della zona soppalcata, è presente la zona ingresso con annessa zona disimpegno, oltre ai locali spogliatoi con annessi servizi igienici, al locale mensa e ad una sala esposizione. Nella zona ingresso è ubicata la scala in ferro di collegamento con il piano soppalcato.

Tutti gli ambienti della suddetta zona sono dotati di aperture verso l'esterno caratterizzate da finestre in alluminio.

Durante il sopralluogo si è appurato che lo stato dei luoghi del piano terra è conforme agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (DIA n° 4/2006) ad eccezione della realizzazione di una porta interna, tra la zona mensa e la zona sala, e alla mancata realizzazione dell'ascensore, entrambe indicati in colore rosso nella planimetria di seguito riportata. Non è stato possibile, invece, effettuare un raffronto con la planimetria catastale, in quanto la stessa non risulta presente nell'archivio catastale.



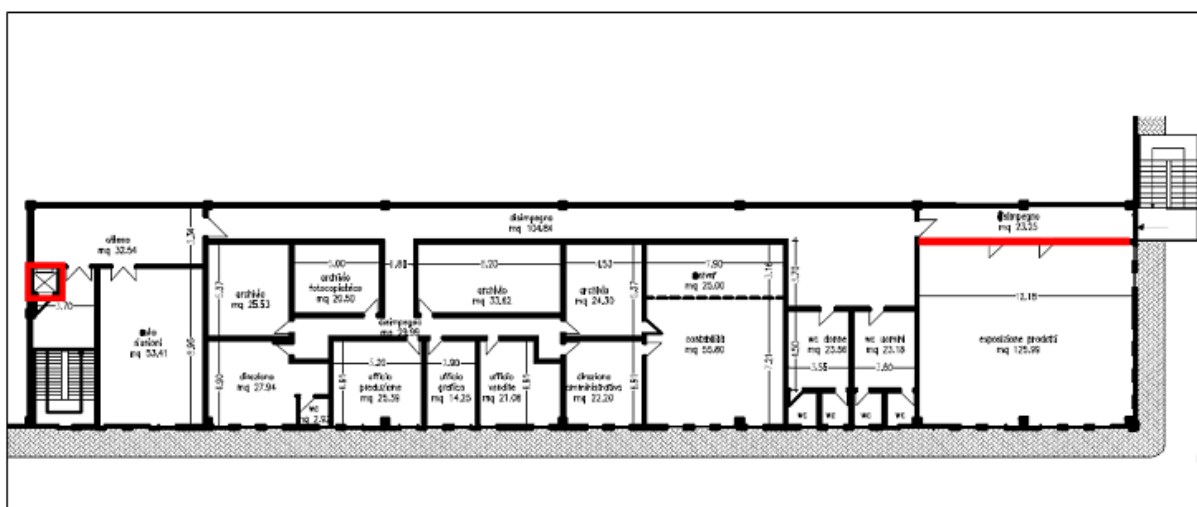
In termini di rifiniture interne tale porzione di immobile presenta finiture compatibili con le destinazioni attuali, risulta pavimentato con pavimentazione in gres, intonacato e pitturato oltre ad essere dotato di impianto elettrico, idrico e termico. L'immobile, come meglio di seguito specificato, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di ripristinare gli standard qualitativi e funzionali.



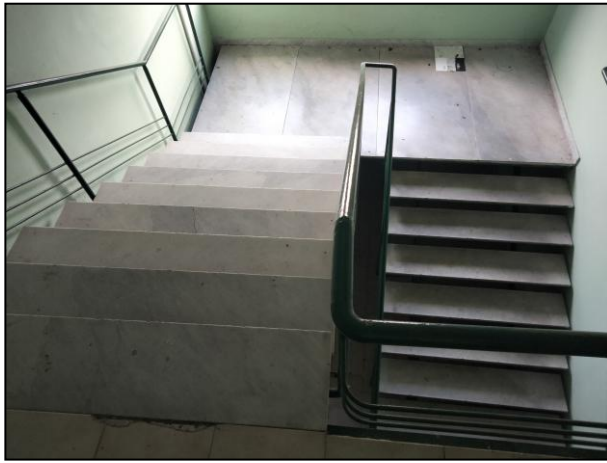
Il piano soppalcato è caratterizzato da una zona disimpegno posta a ridosso delle scale di collegamento, da vari ambienti destinati ad uffici/archivi, collegati tra loro mediante disimpegni, oltre a locali destinati a servizi igienici ed un'ampia zona destinata ad esposizione, a tale ambiente si accede anche da una scala di sicurezza esterna.

Tutti gli ambienti della suddetta zona sono dotati di aperture verso l'esterno caratterizzate da finestre in alluminio.

Durante il sopralluogo si è appurato che lo stato dei luoghi del piano soppalcato è conforme agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (DIA n° 4/2006) ad eccezione della mancata realizzazione di un tramezzo tra la zona disimpegno e la zona esposizione, della mancata realizzazione dell'ascensore, entrambe indicate in colore rosso nella planimetria di seguito riportata. Non è stato possibile, invece, effettuare un raffronto con la planimetria catastale, in quanto la stessa non risulta presente nell'archivio catastale.



In termini di rifiniture interne tale porzione di immobile presenta finiture compatibili con le destinazioni attuali, risulta pavimentato con pavimentazione in gres, intonacato e pitturato oltre ad essere dotato di impianto elettrico, idrico e termico. L'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di ripristinare gli standard qualitativi e funzionali, come meglio di seguito specificato.



Il *piano copertura*, censito al C.F al Fg **22** p.lla **393 sub 3**, è di proprietà della società -----, società che, in data 19.10.2011 **ha ceduto il diritto di superficie per 1/1** del lastrico solare, per un tempo determinato pari a 25 anni, alla società -----, giusto atto per notar DI MARCOANTONIO Paolo (Allegato 4.1). In data 10.06.2024, con atto per notar ZOTTA Francesco, la società ----- ha ceduto tale diritto alla società -----per la realizzazione di un impianto fotovoltaico, della potenza massima di 570 KW, che non alimenta il capannone oggetto della presente (Allegato 4.2).



Impianto fotovoltaico in copertura

Fanno parte del presente LOTTO anche piccoli fabbricati ubicati all'interno del piazzale e destinati a cabina elettrica, cabina gas e portineria, di superficie complessiva pari a circa 64 mq.

Tutto ciò premesso, in relazione al sopra descritto **LOTTO 2**, per un riscontro planimetrico, si rimanda alle planimetrie catastali riportanti le superfici (Allegato 2.3) e agli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie (Allegato 2.3), e, per un riscontro delle rifiniture interne ed esterne oltre che allo stato manutentivo, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (Allegato 2.4).

Durante il sopralluogo sono state rilevate e verificate le superfici e le destinazioni d'uso del fabbricato rispetto ai documenti, da tale verifica si è evinto che lo stato attuale corrisponde con quanto riportato nella

documentazione tecnica allegata all'ultimo titolo edilizio, ad eccezione di piccole variazioni come evidenziate nella descrizione degli immobili sopra riportata. Inoltre, durante il sopralluogo si è riscontrato un mediocre stato di conservazione dell'immobile, a causa del mancato utilizzo, delle infiltrazioni d'acqua derivanti da alcuni infissi, oltre che della mancata manutenzione ordinaria e straordinaria sull'immobile nel corso degli ultimi anni.

L'immobile in oggetto pertanto, ai fini di un riutilizzo dello stesso, necessiterebbe di importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento degli impianti tecnologici alla vigente normativa.

Allo stato attuale il capannone è nella disponibilità della società -----
-----, giusto contratto di locazione in essere (Allegato 3.1), stessa società titolare anche del diritto di superficie del lastrico solare (Allegato 4.2).

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale del bene in oggetto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano l'immobile, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti, il tutto come evidenziato nella planimetria allegata (Allegato 2.3):

Destinazione	Piano	Superficie Lorda
CORPO 1	T	mq. 7.000,00
CORPO 1	Soppalcato	mq. 760,00
CORPO 1	Cabina elettrica-gas e portineria	mq 64,00
Superficie complessiva		Mq. 7.824, 00

Destinazione	Piano	Superficie Lorda
Aree Pertinenziali		Mq. 9.980,00

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 (possesto 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;

I beni appartenenti al **LOTTO 1 – Immobili e aree pertinenziali (Fg 22 p.lla 348 sub 1 e p.lla 349)** - a far data dal *01 Luglio 2022*, risultano nella disponibilità della società -----, giusto contratto di locazione della durata di anni sei (Allegato 3.1),

I beni appartenenti al **LOTTO 2 – Immobili e aree pertinenziale (Fg 22 p.lla 393 sub 1)** - a far data dal *01 Luglio 2022*, risultano nella disponibilità della società -----, giusto contratto di locazione della durata di anni sei (Allegato 3.1),

I beni appartenenti al **LOTTO 2 – Lastrico solare (Fg 22 p.lla 393 sub 3)** - risultano nella disponibilità della società -----, evidenziando che sullo stesso esiste il diritto di superficie pari a 1/1 che, a far data dal *11 Giugno 2024*, risulta anch'esso in capo alla società -----
-----, giusto contratto di cessione del diritto di superficie (Allegato 4.2).

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. 42/2004e altri vincoli similari (alberghieri, idrogeologici.....???, ecc.); ovvero altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

nonché verifichi l'esistenza sui beni acquisiti alla massa attiva fallimentare di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o di usi civici, di censo o livello, evidenziando se vi è stata affrancazione da tali pesi e gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto e se il diritto sul bene immobile del fallito sia di proprietà o di natura concessoria in virtù degli istituti sopra richiamati;

altresì, verifichi se i beni immobili acquisiti alla massa attiva ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico ex art. 826 cod. civ., precisando se vi è stato provvedimento di declassamento o se è in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

In merito a tale quesito, dagli accertamenti condotti, si è appurato che su entrambi i LOTTI esistono formalità di natura consortile che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

In riferimento al **lastrico solare del LOTTO 2**, il cui diritto di superficie è in capo alla società -----, saranno a carico dell'aggiudicatario le imposte, tasse e oneri ad eccezione di quelle tasse, oneri e/o imposte inerenti e/o derivanti e/o conseguenti all'attività di produzione di energia fotovoltaica, ed inoltre per effetto della costituzione del diritto di superficie le aree di proprietà sono gravate da diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio e comunque ogni altro diritto per la, gestione, manutenzione e funzionamento.

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

Relativamente al **LOTTO 1 (Fg 22 p.lla 348 sub 1)**, dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 15.05.2025 (Allegato 5.1.), in merito ai vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, è risultato quanto segue:

- 1. ISCRIZIONE** del 18/10/2011 - Registro Particolare 1562 Registro Generale 14318 - Pubblico ufficiale EQUITALIA BASILICATA SPA Repertorio 41704/2011 del 17/10/2011 -IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI
- 2. TRASCRIZIONE** del 09/11/2012 - Registro Particolare 14185 Registro Generale 18495 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA Repertorio 1657/2012 del

07/11/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO
ESATTORIALE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1324 del 28/10/2019 (CANCELLAZIONE)

3. ISCRIZIONE del 20/10/2021 - Registro Particolare 927 Registro Generale 16348 -
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio
2854/9221 del 20/10/2021 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1625 del 26/10/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 31/03/2025 - Registro Particolare 4227 Registro Generale 5038
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 30/2021 del 04/05/2021 - ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Relativamente al **LOTTO 1 (Fg 22 p.lla 349)**, dall'ispezione ipotecaria
effettuata in data 15.05.2025 (Allegato 5.1.), in merito ai vincoli e oneri che
saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, è
risultato quanto segue:

1. ISCRIZIONE del 18/10/2011 - Registro Particolare 1562 Registro Generale 14318 -
Pubblico ufficiale EQUITALIA BASILICATA SPA Repertorio 41704/2011 del
17/10/2011 -IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI

2. TRASCRIZIONE del 09/11/2012 - Registro Particolare 14185 Registro Generale
18495 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA Repertorio 1657/2012 del
07/11/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO
ESATTORIALE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1324 del 28/10/2019 (CANCELLAZIONE)

3. TRASCRIZIONE del 31/03/2025 - Registro Particolare 4227 Registro Generale 5038
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 30/2021 del 04/05/2021 - ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Relativamente al **LOTTO 2 - Fg 22 p.lla 393 sub 1**, dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 15.05.2025 (Allegato 5.1.), in merito ai vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, è risultato quanto segue:

1. **ISCRIZIONE** del 18/10/2011 - Registro Particolare 1562 Registro Generale 14318 - Pubblico ufficiale EQUITALIA BASILICATA SPA Repertorio 41704/2011 del 17/10/2011 -IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI
2. **TRASCRIZIONE** del 09/11/2012 - Registro Particolare 14185 Registro Generale 18495 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA Repertorio 1657/2012 del 07/11/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1324 del 28/10/2019 (CANCELLAZIONE)
3. **ISCRIZIONE** del 21/01/2016 - Registro Particolare 78 Registro Generale 1039 - Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 590/9216 del 21/01/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.
4. **ISCRIZIONE** del 20/10/2021 - Registro Particolare 927 Registro Generale 16348 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2854/9221 del 20/10/2021 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1625 del 26/10/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. **TRASCRIZIONE** del 31/03/2025 - Registro Particolare 4227 Registro Generale 5038 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 30/2021 del 04/05/2021 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Relativamente al **LOTTO 2 - Fg 22 p.lla 393 sub 3**, dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 15.05.2025 (Allegato 5.1.), in merito ai vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, è risultato quanto segue:

1. **ISCRIZIONE** del 20/10/2021 - Registro Particolare 927 Registro Generale 16348 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2854/9221 del 20/10/2021 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1625 del 26/10/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. **TRASCRIZIONE** del 15/09/2023 - Registro Particolare 12676 Registro Generale 15233 - Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 37386/22595 del 06/09/2023 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI CESSIONE DI CONTRATTO
3. **TRASCRIZIONE** del 19/06/2024 - Registro Particolare 8237 Registro Generale 9660 - Pubblico ufficiale ZOTTA FRANCESCO Repertorio 38796/23549 del 10/06/2024 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI CONTRATTO
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11488 del 2011
4. **TRASCRIZIONE** del 31/03/2025 - Registro Particolare 4227 Registro Generale 5038 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 30/2021 del 04/05/2021 - ATTO GIUDIZIARIO - 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;

In merito a tale quesito, si evidenzia che gli immobili costituenti il **LOTTO 1** sono stati edificati a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione n. 14/86 del 21.04.1986.
- Concessione n. 27/87 del 24.11.1987.

Inoltre per tali immobili fu emessa Ordinanza di demolizione n° 46 del 21.05.1999 *per opere abusive realizzate in adiacenza agli immobili*, opere che, da quanto riscontrato nella nota prot. 3411/3778 del 03.07.2013 (Allegato 6.1) e da quanto confermato dall'ufficio tecnico del comune di Balvano, sono state parzialmente rimosse.

Dagli accertamenti condotti sui corpi di fabbrica appartenenti al **LOTTO 1**, si è verificato che lo stato attuale dei luoghi **NON** corrisponde completamente a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie (Allegato 2.2) in termini:

- ✓ di diversa partitura interna degli ambienti,
- ✓ di diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti;
- ✓ di diversa realizzazione della scala interna di collegamento tra il piano terra e il primo piano.
- ✓ Realizzazione di tettoia esterna in ferro in aderenza al capannone.

Si evidenzia che le difformità riscontrate sono tutte sanabili, in particolare per la tettoia, in alternativa alla sanatoria si può prevedere la rimozione. Per la legittimazione delle difformità sarà prevista una decurtazione dal più probabile valore di mercato.

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali ad eccezione della tettoia esterna. (Allegato 1.5 e 1.6).

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

In merito a tale quesito, si evidenzia che gli immobili costituenti il **LOTTO 2** sono stati edificati a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione n. 4/87 del 19.01.1987.
- Concessione n. 15/87 del 21.04.1986.
- DIA n°4/2006 - prot. n° 629 del 09.02.2009

- Comunicazione Inizio Lavori in edilizia libera prot. n° 2463 del 11.05.2012 avente ad oggetto “Lavori di manutenzione straordinaria consistenti nello svellimento del manto di copertura in lastre contenenti amianto e realizzazione di nuovo impianto integrato e innovativo costituito da moduli fotovoltaici.

Dagli accertamenti condotti sui corpi di fabbrica appartenenti al **LOTTO 2**, si è verificato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie (Allegato 2.3) ad eccezione:

- ✓ al piano terra: della realizzazione di una porta tra la zona mensa e la zona sala;
- ✓ al piano soppalcato: della mancata realizzazione di un tramezzo tra la zona disimpegno e la zona esposizione,
- ✓ della mancata realizzazione dell’ascensore di collegamento tra il piano terra e il piano soppalcato.

Si evidenzia che le difformità riscontrate sono tutte sanabili ed inoltre che, trattandosi di difformità lievi, non verrà applicata una riduzione del più probabile valore di mercato.

L’immobile è dotato del “certificato di agibilità n° 10/2008” del 24/10/2008 (Allegato 6.5).

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 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.

Considerato che lo scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dei beni di proprietà della società -----

- identificati al Catasto Fabbricati del comune di Balvano al **Fg. 22 P.lla 348 sub 1 e p.lla 349 - LOTTO 1** - e al **Fg. 22 P.lla 393 sub 1 e 393 sub 3- LOTTO 2** - per pervenire al richiesto giudizio di stima - che deve essere oggettivo, generalmente valido e, quindi, da formularsi sulla base del principio dell'ordinarietà – è disponibile nella dottrina estimativa il “criterio del valore di mercato”, solitamente con applicazione del metodo di “**comparazione diretta**” o “**sintetico-comparativo**”.

Tuttavia secondo la dottrina la sola stima patrimoniale non soddisfa il requisito della razionalità, pertanto correntemente si procede a una stima di confronto del valore così ottenuto con il metodo di “**comparazione indiretta**” o “**analitica**”.

La media dei risultati emergenti dall'applicazione dei due metodi di stima può essere assunta, di regola, quale più probabile valore di mercato dell'immobile.

Ciò premesso di seguito si procederà determinando il più probabile valore di mercato attraverso entrambe le metodologie (***diretta e indiretta***) e infine si determinerà la media degli stessi.

Ai fini della stima secondo il metodo di **comparazione diretta**, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo l'ubicazione del bene di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la

consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) e degli annunci immobiliari allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto della stima richiesta.

L'utilizzo del criterio valutativo di tipo sintetico-comparativa, relativa alla consistenza vendibile dei beni in questione, fa riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. In tale stima si è tenuto conto sia del particolare momento economico, con il conseguente crollo del mercato immobiliare.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO:

LOTTO 1

COMPARAZIONE DIRETTA

Descrizione generale dei beni

OPIFICIO INDUSTRIALE ubicato nel Comune di Balvano (PZ), c.da San Potito SNC, in area industriale, sorge su un lotto di complessivi **mq. 5.916,00**, di cui **mq 1.2540,00** occupati dalla sagoma del **Fabbricato industriale**, individuato in catasto Fabbricati al Fg. **22**, P.lla **348** sub **1**, e **mq 16** occupati dalla sagoma del **Fabbricato industriale (Cabina Elettrica)**, individuato in catasto Fabbricati al Fg. **22**, P.lla **349** e **mq 4.646,00** costituiti dalle **aree pertinenziali**, catastalmente annessa alla particella 348.

Indagini e ricerche di mercato

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato degli IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

- secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "secondo semestre anno 2024" (Allegato 7.1), del Comune di

Balvano – zona Extraurbana, riferiti ad immobili a destinazione **Produttiva**, per metro quadrato di superficie per **Capannoni industriali** in uno stato conservativo di tipo “**NORMALE**” le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **230,00/ 350,00 Euro/mq**;

- da indagini svolte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona si è appreso che allo stato attuale il mercato risulta completamente fermo ed inoltre consultando siti di agenzia immobiliari si è preso atto che per la zona in oggetto il valore di vendita di beni analoghi è pari a circa 150,00 €/mq (Allegato 7.2).

Tutto ciò premesso si può affermare che per il CAPANNONE INDUSTRIALE in oggetto, considerata l’ubicazione, l’accessibilità, l’età, lo stato conservativo dell’immobile, la tipologia costruttiva, i servizi presenti e il contesto in cui esso è inserito, e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare si può ipotizzare che il valore di mercato più probabile di partenza, a cui applicare i coefficienti correttivi, è pari a **300,00 Euro/mq** per i corpi di fabbrica ad uso industriale e **350,00 Euro/mq** per i corpi di fabbrica ad uso uffici annessi al capannone.

Per ottenere la valutazione finale, il sottoscritto adotterà dei *coefficienti correttivi* che avranno la funzione di abbattere il prezzo sino all’effettivo valore di mercato degli immobili.

I principali elementi caratteristici che concorrono nella determinazione del coefficiente di degrado sono:

la vetustà (cioè l’età della costruzione); lo stato di conservazione; le tecniche o caratteristiche costruttive adottate; le finiture; l’ubicazione della struttura; la sua destinazione in funzione dell’uso; una serie di voci secondarie che possono indicare la presenza d’impianti o meno.

Ciò premesso i coefficienti utilizzati sono i seguenti:

Coefficiente di vetustà (K_v).

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10 anno, del 6% al 25 anno e del 10% al 30 anno.

Stato di conservazione (Sc).

In merito allo stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio e scadente. Il coefficiente buono sarà pari a 1 (0%), per quanto riguarda quello medio esso sarà pari a 0.95 (-5%) ed infine per quanto concerne quello scadente esso sarà pari a 0.90 (-10%).

Tecnica costruttiva (T_c).

La tecnica costruttiva e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato potrebbe essere stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata ossia con quelle implicazioni di carattere distributivo dell'abitazione che possono condurre ad un migliore sfruttamento della stessa. Esse si distinguono moderna con coefficiente pari a 1 (0%), medie con coefficiente pari a 0.95 (-5%), superate con coefficiente pari a 0.80 (-20%).

Coefficiente d'ubicazione (K_u).

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1 a 0.90 (-10%).

Altri elementi (K_i).

Altri coefficienti di cui bisogna tenere conto, sono la presenza d'impianti, il loro stato di conservazione e l'adeguatezza alle attuali normative. Lo stato delle finiture. In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile da 1 a 0.80 (-20%).

Determinati i coefficienti di cui sopra, gli stessi saranno moltiplicati tra loro per avere un coefficiente unico.

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato di seguito si riportano in forma tabellare i coefficienti di differenziazione e i valori di mercato da porre a base della stima relativamente ai singoli immobili oggetto di valutazione.

COEFFICIENTI

BENE	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Tot
CAPANNONE INDUSTRIALE	10 %	10 %	15 %	10 %	15 %	- 60%

Tutto ciò premesso di seguito si riporta la valutazione del bene oggetto della presente:

OPIFICIO INDUSTRIALE

sito in Balvano (PZ), alla c.da San Potito SNC,

C.F. al **Fg. 22, P.lla 348 sub 1 e p.lla 349.**

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Valore commerciale €/mq	Valore Economico
CAPANNONE INDUSTRIALE Corpi 2-3-4	mq 1.080,00	(1-0,60) = 0,40	300,00	€. 129.600,00
UFFICI annessi al Capannone Corpo	mq 380,00	(1-0,60) = 0,40	350,00	€. 53.200,00
TOTALE				€. 182.800,00

Nel caso in esame, considerata la presenza sulla copertura del CORPO 3 di lastre in eternit, si ritiene che il più probabile valore di mercato sopra determinato venga decurtato ulteriormente dei costi da sostenere per la rimozione, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata, da parte di ditte specializzate, delle lastre in eternit oltre che per la successiva posa di nuovo manto di copertura, o in alternativa del costo da sostenere senza rimuoverlo operando un contenimento che è detto incapsulamento.

I costi medi per entrambe le soluzioni, secondo l'attuale mercato e tenuto conto della superficie oggetto di intervento, può essere stimato in circa 30 €/mq per cui l'importo complessivo da decurtare, considerata la superficie del manto di copertura pari a mq. 840,00 circa, è pari a:

$$\text{mq. } 840,00 * \text{€/mq } 30 = \text{€ } \mathbf{25.200,00}$$

Inoltre, tenuto conto delle difformità urbanistiche riscontrate e al fine di operare la sanatoria delle stesse, si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 5% del più probabile valore di mercato e pertanto pari a:

$$\text{€. } 182.800,00 \times 0.05 = \text{€ } \mathbf{9.140,00}$$

In ultimo in merito alle aree pertinenziali, pari a circa mq. 4.646,00, trattandosi di aree recintate, urbanizzate e in uno stato di conservazione scadente si ritiene legittimo attribuire un valore economico autonomo pari a **€/mq 5.00**, pertanto il valore complessivo delle aree pertinenziali è pari a

$$\text{mq. } 4.646,00 * \text{€/mq } 5,00 = \text{€ } \mathbf{23.230,00}$$

In definitiva il **VALORE COMPLESSIVO del LOTTO 1** è pari a:

$$\text{€ } 182.800,00 + \text{€ } 23.230,00 - 25.200,00 - \text{€. } 9.140,00 = \text{€ } \mathbf{171.690,00}$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il prezzo base d'asta del **LOTTO 1** sarà pari a:

$$171.690,00 \text{ €} * 0,90 = \text{€. 154.521,00 in cifra tonda}$$

VALORE LOTTO 1: € 155.000,00

LOTTO 2

COMPARAZIONE DIRETTA

Descrizione generale dei beni

OPIFICIO INDUSTRIALE ubicato nel Comune di Balvano (PZ), c.da San Potito SNC, in area industriale, sorge su un lotto di complessivi **mq. 17.044,00**, di cui **mq 7.000,00** occupati dalla sagoma del **Fabbricato industriale**, oltre a piccoli fabbricati ubicati all'interno del piazzale e destinati a locali tecnici di superficie complessiva pari a circa **64 mq**, individuati in catasto Fabbricati al Fg. **22**, P.lla **393 sub 1**, con e circa **mq 9.980,00** costituiti dalla **corte esterna**, catastalmente annessa alla particella 393. Fa parte del LOTTO anche il lastrico solare, su cui insiste un impianto fotovoltaico con diritto di superficie da parte di una società terza, individuato in catasto Fabbricati al Fg. **22**, P.lla **393 sub 3**.

In merito alla conformità urbanistica, allo stato, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso dei beni si rimanda ai paragrafi precedenti.

Indagini e ricerche di mercato

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato degli IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

- secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "secondo semestre anno 2024" (Allegato 7.1), del Comune di Balvano – zona Extraurbana, riferiti ad immobili a destinazione **Produttiva**, per

metro quadrato di superficie per **Capannoni industriali** in uno stato conservativo di tipo “**NORMALE**” le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **230,00/ 350,00 Euro/mq**;

- da indagini svolte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona si è appreso che allo stato attuale il mercato risulta completamente fermo ed inoltre consultando siti di agenzia immobiliari si è preso atto che per la zona in oggetto il valore di vendita di beni analoghi è pari a circa 150,00 €/mq (Allegato 7.2).

Tutto ciò premesso si può affermare che per il CAPANNONE INDUSTRIALE in oggetto, considerata l'ubicazione, l'accessibilità, l'età, lo stato conservativo dell'immobile, la tipologia costruttiva, i servizi presenti e il contesto in cui esso è inserito, e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare si può ipotizzare che il valore di mercato più probabile di partenza, a cui applicare i coefficienti correttivi, è pari a **300,00 Euro/mq** per i corpi di fabbrica ad uso industriale e **350,00 Euro/mq** per i corpi di fabbrica ad uso uffici annessi al capannone.

Per ottenere la valutazione finale, il sottoscritto adotterà dei *coefficienti correttivi* che avranno la funzione di abbattere il prezzo sino all'effettivo valore di mercato degli immobili.

I principali elementi caratteristici che concorrono nella determinazione del coefficiente di degrado sono:

la vetustà (cioè l'età della costruzione); lo stato di conservazione; le tecniche o caratteristiche costruttive adottate; le finiture; l'ubicazione della struttura; la sua destinazione in funzione dell'uso; una serie di voci secondarie che possono indicare la presenza d'impianti o meno.

Ciò premesso i coefficienti utilizzati sono i seguenti:

Coefficiente di vetustà (Kv).

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10 anno, del 6% al 25 anno e del 10% al 30 anno.

Stato di conservazione (Sc).

In merito allo stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio e scadente. Il coefficiente buono sarà pari a 1 (0%), per quanto riguarda quello medio esso sarà pari a 0.95 (-5%) ed infine per quanto concerne quello scadente esso sarà pari a 0.90 (-10%).

Tecnica costruttiva (Tc).

La tecnica costruttiva e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato potrebbe essere stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata ossia con quelle implicazioni di carattere distributivo dell'abitazione che possono condurre ad un migliore sfruttamento della stessa. Esse si distinguono moderna con coefficiente pari a 1 (0%), medie con coefficiente pari a 0.95 (-5%), superate con coefficiente pari a 0.80 (-20%).

Coefficiente d'ubicazione (Ku).

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1 a 0.90 (-10%).

Altri elementi (Ki).

Altri coefficienti di cui bisogna tenere conto, sono la presenza d'impianti, il loro stato di conservazione e l'adeguatezza alle attuali normative. Lo stato delle finiture. In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile da 1 a 0.80 (-20%).

Determinati i coefficienti di cui sopra, gli stessi saranno moltiplicati tra loro per avere un coefficiente unico.

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato di seguito si riportano in forma tabellare i coefficienti di differenziazione e i valori di mercato da porre a base della stima relativamente ai singoli immobili oggetto di valutazione.

COEFFICIENTI

BENE	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Tot
CAPANNONE INDUSTRIALE	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	- 50%

Tutto ciò premesso di seguito si riporta la valutazione del bene oggetto della presente:

OPIFICIO INDUSTRIALE

sito in Balvano (PZ), alla c.da San Potito SNC,

C.F. al **Fg. 22, P.lla 393 sub 1 e sub 3.**

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Valore commerciale €/mq	Valore Economico
CAPANNONE INDUSTRIALE Corpi 2-3-4	mq 7.000,00	(1-0,50) = 0,50	300,00	€. 1.050.000,00
UFFICI annessi al Capannone Zona soppalcata	mq 760,00	(1-0,50) = 0,50	350,00	€. 133.000,00
TOTALE				€. 1.183.000,00

In merito alle aree pertinenziali, pari a circa mq. 9.980,00, trattandosi di aree recintate, urbanizzate e in uno stato di conservazione discreto si ritiene legittimo attribuire un valore economico autonomo pari a **€/mq 5,00**, pertanto il valore complessivo delle aree pertinenziali è pari a

$$\text{mq. 9.980,00} * \text{€/mq 5,00} = \text{€ 49.900,00}$$

In merito al *lastrico solare* si preme evidenziare che sullo stesso esiste un diritto di superficie in capo a terzi, della durata di anni 25 a far data dal 19.10.2011, e che in merito a tale circostanza, nell'atto di "*costituzione di diritto di superficie a tempo determinato*", è riportato quanto segue:

Art. 2 - Il Superficiario potrà quindi dar corso alla costruzione, manutenzione, installazione e gestione, a propria cura, rischio e spesa dell'Impianto sopra il descritto lastrico solare sino all'anzidetto termine del diritto di superficie, restando autorizzato a chiedere a tal fine

qualunque autorizzazione, anche a fini ambientali, richiesta dalla vigente normativa e nel rispetto della stessa alle Autorità competenti.

La Proprietaria riconosce che l'Impianto sarà di esclusiva proprietà della Società; le Parti espressamente concordano che, a seguito dell'estinzione del diritto di superficie per il decorso del termine innanzi indicato, la Società trasferirà alla Proprietaria, entro il termine essenziale di trenta giorni dall'estinzione del diritto, la proprietà dell'Impianto fotovoltaico in parola e la relativa connessione, obbligandosi contestualmente a curare ogni procedura amministrativa, anche nei confronti del gestore della rete elettrica, onde ottenere la voltura, in favore della Proprietaria, delle autorizzazioni e/o licenze necessarie all'esercizio dell'impianto fotovoltaico.

La Società avrà facoltà di recedere unilateralmente dal presente contratto, mediante comunicazione scritta da inviarsi, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, alla Proprietaria almeno 60 (sessanta) giorni prima della data in cui il recesso avrà efficacia; in caso di recesso della Società o in caso di estinzione del diritto di superficie ai sensi dell'articolo 954 del Codice Civile, la Società dovrà trasferire, alle condizioni tutte innanzi previste, l'Impianto alla Concedente.

Art. 9: "... Per effetto della costituzione del diritto di superficie la Concedente si obbliga sin d'ora a costituire sulle aree di sua proprietà in favore del Superficiario, che accetta, i conseguenti diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio e comunque ogni altro diritto qui non espressamente previsto che si rendesse necessario e/o utile per la costruzione, gestione, manutenzione e funzionamento dell'Impianto ed il suo allacciamento alle linee della media e bassa tensione, per un periodo corrispondente a quello del diritto di superficie.

Art. 14 - La Proprietaria si obbliga comunque, e in caso di trasferimento ad un terzo del lastrico solare o dell'immobile su cui esso insiste, ad informare il terzo delle condizioni pattuite con il presente contratto, facendone espressa menzione nell'atto traslativo. La Proprietaria si obbliga comunque, e in caso di trasferimento ad un terzo del lastrico solare o dell'immobile su cui esso insiste, a fare in modo che il terzo subentri pienamente e senza eccezione a tutte le condizioni pattuite ed a tutte le obbligazioni contratte con il presente contratto, ivi incluso il diritto di recesso unilaterale da parte della Società.

Ciò detto, nella valutazione del più probabile valore dell'immobile si dovrà tenere conto delle servitù costituite, e che le stesse saranno in essere sino alla data del 19.10.2036.

Tenuto conto che il corrispettivo dovuto per la concessione del Diritto di Superficie e per la costituzione dei necessari Diritti di Servitù, per la durata di **25 anni**, è stato stabilito a corpo pari a **euro 237.736,60** e che tale somma è già stata integralmente saldata, nel caso di una futura vendita dell'immobile, la parte Concedente dovrebbe assicurare il rispetto degli obblighi e dei diritti del nuovo proprietario. Per tale motivo occorre necessariamente considerare una diminuzione del più probabile valore di mercato dell'immobile; a tal fine, dividendo il valore complessivo del corrispettivo per il numero di anni di durata del contratto (**25**), si ottiene un "rateo" annuale su cui basarsi per stimare il

valore da indennizzare. Per fissare un valore, si consideri che a maggio 2025 sono decorsi 13 anni e 7 mesi dalla stipula e “inizio” dell’impegno sottoscritto nel contratto suddetto (residuano **11 anni e 7 mesi**).

Il valore di indennizzo (ad oggi), valutabile come diminuzione del più probabile valore di mercato dell’immobile stesso, atto a compensare il mantenimento degli impegni presi dalla parte Concedente nel suddetto contratto, risulta:

Periodo residuo (anni) x Importo iniziale (€) / Periodo complessivo di concessione (anni) =

$(11,7 \times \text{€} 237.736,16) / 25 = 111.260,53 \text{ €}$ in cifra tonda:

€ 111.000,00

In definitiva il **VALORE COMPLESSIVO del LOTTO 1** è pari a:

$\text{€} 1.183.000,00 + \text{€} 49.900,00 - \text{€} 111.000,00 = \text{€} 1.121.900,00$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un prezzo base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il prezzo base d’asta del **LOTTO 2** sarà pari a:

$1.121.900,00 \text{ €} \times 0,90 = \text{€} 1.009.710,00$ in cifra tonda

VALORE LOTTO 2: € 1.000.000,00

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.);*

Di seguito si riporta per il **LOTTO 1** la descrizione finale degli immobili e dei diritti reali immobiliari acquisiti alla massa fallimentare

LOTTO n. 1

- ❖ **Piena ed Intera proprietà (1/1) di un OPIFICIO INDUSTRIALE CON CORTE PERTINENZIALE** sito nel Comune di Balvano (PZ), c.da San Potito SNC, in area industriale, è costituito da tre corpi di fabbrica collegati tra loro, di cui il **primo** a due piani fuori terra, collegati mediane scala interna, con copertura piana, *destinato a uffici/servizi/alloggio custode*, il **secondo** ad un piano fuori terra con copertura piana, *destinato a Deposito/ spogliatoi/ servizi igienici e locali tecnici*, il **terzo** ad un piano fuori terra con copertura a doppia falda, con manto di copertura in eternit, *destinato a capannone industriale*. Fa parte del LOTTO anche un quarto corpo di fabbrica, collocato nei pressi del cancello di accesso, *destinato a cabina elettrica e a locali depositi/locali tecnici*. Il lotto, interamente recintato, ha accesso diretto da strada pubblica attraverso cancello carrabile. Le aree pertinenziali destinate a verde, viabilità interna, parcheggio e corsia di manovra risultano in parte asfaltate e in parte occupate da verde incolto.

Il Lotto nella sua interezza confina lateralmente con altro lotto identificato con la p.lla 393, e per i restanti fronti con aree destinate in parte a verde e in parte a

viabilità pubblica identificate con le p.lle 251-254-257 e 368, tutte del medesimo foglio.

Il LOTTO è identificato nel **Catasto Fabbricati** del comune di Balvano

❖ Foglio 22 particella 348 sub 1: cat. **D/7**, rendita catastale **€ 9.354,00**

Intestataria: ----- Proprietà 1/1 -

❖ Foglio 22 particella 349, cat. **D/1**, rendita catastale **€ 108,46**

Intestataria: ----- Proprietà 1/1 -

Il **LOTTO 1** a far data dal *01 Luglio 2022* risulta locato alla società -----
-----, giusto contratto di locazione della durata di anni sei.

L'immobile NON è conforme ai titoli abilitativi in ordine alla destinazione d'uso e alla distribuzione interna di alcuni ambienti, alla diversa realizzazione della scala interna di collegamento tra il piano terra e il primo piano, oltre alla realizzazione di una tettoia in ferro in adiacenza al capannone.

L'immobile è conforme alla documentazione catastale in termini di identificativo catastale.

Prezzo base euro **155.000,00**.

LOTTO n. 2

- ❖ **Piena ed Intera proprietà (1/1) di un OPIFICIO INDUSTRIALE CON CORTE PERTINENZIALE** sito nel Comune di Balvano (PZ), c.da San Potito SNC, in area industriale, è costituito da un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra, con annesso piano soppalcato collegato mediante scala interna al piano terra, e sovrastante lastrico solare, caratterizzato al piano terra da ambienti destinati *alla produzione con annessi uffici/spogliatoi/servizi igienici e depositi*, e al piano soppalcato da ambienti destinati a *zona uffici con annessi servizi igienici*. In merito al lastrico solare si evidenzia che sullo stesso è stato costituito un diritto di superficie a tempo determinato (25 anni) in favore di una società terza per l'installazione di un impianto fotovoltaico. Fanno parte del LOTTO

anche piccoli corpi di fabbrica, collocati all'interno del piazzale, destinati a cabina elettrica e a locali tecnici.

Il lotto, interamente recintato, ha accesso diretto da strada pubblica attraverso cancello carrabile e pedonale. Le aree pertinenziali destinate a verde, viabilità interna, parcheggio e corsia di manovra risultano in parte asfaltate e in parte occupate da verde incolto.

Il Lotto nella sua interezza confina lateralmente con altri lotti identificati con la p.lla 348 e la p.lla 549, frontalmente con aree destinate a viabilità pubblica identificate con le p.lle 368 e 260 e posteriormente con aree a verde identificate con le p.lle 257 e 274, tutte del medesimo foglio.

Il LOTTO è identificato nel **Catasto Fabbricati** del comune di Balvano

❖ Foglio 22 particella 393 sub 1: cat. **D/7**, Piano **T-1**; rendita catastale € **30.038,00**

Intestataria: ----- Proprietà 1/1 - (Allegato 1.7)

❖ Foglio 22 particella 393 sub 3: cat. **D/1**, Piano **2**; rendita catastale € **1.870,00**

Intestataria: ----- Proprietà 1/1 - (Allegato 1.8)

-----Superficie 1/1

Il **LOTTO 2** a far data dal *01 Luglio 2022* risulta locato alla società -----
-----, giusto contratto di locazione della durata di anni sei, ed inoltre risulta in essere, fino al 19.10.2036, il diritto di superficie del lastrico solare in favore della medesima società -----

L'immobile NON è conforme ai titoli abilitativi in ordine a piccole variazioni interne e alla mancata realizzazione dell'ascensore di collegamento fra il piano terra e il piano soppalcato.

L'immobile è conforme alla documentazione catastale in termini di identificativo catastale e di planimetria catastale relativamente al sub 3, mentre non risulta presente la planimetria catastale abbinata al sub 1.

Prezzo base euro **1.000.000,00**.

Potenza 22.05.2025

Il C.T.U.
Ing. Roberto Missanelli



RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEGLI IMMOBILI

INDICE ALLEGATI

- 0.1.)** copia del decreto di nomina;
- 1.1.)** visure catastali attuali C.F. Comune di Balvano Foglio 22 p.lla 348 sub 1;
- 1.2.)** visure catastali attuali C.F. Comune di Balvano Foglio 22 p.lla 349;
- 1.3.)** estratto di mappa Foglio 22
- 1.4.)** elaborato planimetrico p.lla 348 sub 1 e p.lla 349
- 1.5.)** planimetria catastale Foglio 22 p.lla 348 sub 1;
- 1.6.)** planimetria catastale Foglio 22 p.lla 349;
- 1.7.)** visure catastali attuali C.F. Comune di Balvano Foglio 22 p.lla 393 sub 1;
- 1.8.)** visure catastali attuali C.F. Comune di Balvano Foglio 22 p.lla 393 sub 3;
- 1.9.)** elaborato planimetrico p.lla 393 sub 1
- 1.10.)** elaborato planimetrico p.lla 393 sub 3
- 1.11.)** planimetria catastale Foglio 22 p.lla 393 sub 3;
- 2.1.)** planimetrie riportanti le superfici del LOTTO 1;
- 2.2.)** documentazione fotografica del LOTTO 1;
- 2.3.)** planimetrie riportanti le superfici del LOTTO 2;
- 2.4.)** documentazione fotografica del LOTTO 2;
- 3.1.)** contratto di locazione dell'immobile;
- 4.1.)** atto di cessione del diritto di superficie originario;
- 4.2.)** atto di cessione del diritto di superficie successivo;
- 5.1.)** ispezioni ipotecarie del 25.03.2025 relativa al LOTTO 1 - p.lla 348 sub 1;
- 5.1.1)** ispezioni ipotecarie del 25.03.2025 relativa al LOTTO 1 – p.lla 349;
- 5.2.)** ispezioni ipotecarie del 25.03.2025 relativa al LOTTO 2 – p.lla 693 sub 1;
- 5.2.1)** ispezioni ipotecarie del 25.03.2025 relativa al LOTTO 2 – p.lla 693 sub 1;
- 6.1.)** copia nota del comune datata 03.07.2013 prot. n°3778;
- 6.2.)** concessioni edilizie LOTTO 1;
- 6.3.)** concessioni edilizie LOTTO 2;
- 6.4.)** DIA LOTTO 2, Ultimazione lavori;
- 6.5.)** certificato di agibilità n° 10/2008 relativo al LOTTO 2;
- 7.1.)** pubblicazioni OMI;
- 7.2.)** annunci immobiliari;
- 8.1.)** Schema riepilogativo dei lotti.