

**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI**

**Stima degli immobili di pertinenza del fallimento**  
**--- Omissis ---, n. 19/2017**

Curatore: Avv. Antonella Cosma

Giudice Delegato: Dott. Amleto Pisapia

Fascicolo: unico oltre n. 8 allegati.

Data: giugno 2019

Ing. Vincenzo Grimaldi  
Via G. Florenzano n. 57 - 84128 Salerno  
Tel.: 089 7017802  
E@mail:  
[ing.vincenzogrimaldi@gmail.com](mailto:ing.vincenzogrimaldi@gmail.com)  
P.E.C.:

vincenzo.grimaldi@ordingsa.it  
www.studiogrimaldi.ingegnere.it.

**TRIBUNALE DI POTENZA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**Stima degli immobili di pertinenza del fallimento  
--- Omissis ---, n. 19/2017 =====**

**Ill.mo Signor Giudice Delegato,  
preg.ma Avv. Antonella Cosma**

**Premessa ed incarico.**

Il sottoscritto ing. Vincenzo Grimaldi, con studio in Salerno alla via G. Florenzano n. 57, quale Coadiutore tecnico nominato dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato con provvedimento del 20 giugno 2018, nell'ambito della Procedura Fallimentare --- Omissis ---, n. 19/2017 presso il Tribunale di Potenza, relaziona quanto segue.

In virtù del provvedimento di nomina, l'avv. Antonella Cosma, quale curatore della suddetta Procedura Fallimentare, incaricava il sottoscritto di fornire una valutazione estimativa degli immobili di pertinenza del suddetto fallimento.

In adempimento al mandato ricevuto, in ordine ai beni elencati nella la nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento n. 2398/2049 del 05.02.2018, che si allega, il sottoscritto ne ha accertato, i luoghi, la ubicazione, la consistenza, i confini, la conformazione plano-altimetrica, la destinazione urbanistica ed ogni altro elemento finalizzato alla determinazione del valore di stima.

Tali operazioni sono state eseguite, in diversi giorni ed in diversi periodi in funzione delle necessità, presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Tito (Pz) e Potenza, ai fini dell'acquisizione della documentazione urbanistica ed edilizia relativa ai beni da valutare, e presso i siti di ubicazione di questi ultimi.

Ultimate le operazioni di rilievo e di accertamenti, in adempimento dell'incarico ricevuto è stata redatta la seguente relazione.

## RELAZIONE DI STIMA

Indice dei paragrafi:

<b>1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI</b> .....	<b>4</b>
<b>2. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI</b> .....	<b>7</b>
<b>3. RIEPILOGO</b> .....	<b>27</b>

### ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione immobili gruppo n. 1
- 2) Documentazione immobili gruppo n. 2
- 3) Documentazione immobili gruppo n. 3
- 4) Documentazione immobili gruppo n. 4
- 5) Documentazione immobili gruppo n. 5
- 6) Documentazione immobili gruppo n. 6
- 7) Documentazione immobili gruppo n. 7
- 8) Documentazione immobili gruppo n. 8

## 1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI.

In sintesi i beni intestati alla società --- Omissis ---, suddivisi per gruppi, sono risultati i seguenti:

### **1) Immobile gruppo n. 1, rubricato in nota come unità negoziale n. 1, immobile n. 3. (Cfr. documenti in allegato n. 1).**

Piena proprietà di abitazione in villino sito nel comune di Tito (Pz), al vico Vittorio Emanuele n. 13, identificata al N.C.E.U. con foglio n. 32, particella n. 1557, cat. A/7, vani n. 20, piano S1 -T-1 -2.

L'immobile è stato oggetto di domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica trascritta il 08.07.2017 ai nn. 13053/11141 promossa dalla sig.ra --- Omissis ---.

In data 26.11.2018 il villino è stato compravenduto dalla stessa con rogito definitivo per notar Clara Vittoria (rep. 10121, racc. 7208), giusta autorizzazione del Giudice Delegato.

### **2) Immobili gruppo n. 2, rubricati in nota come unità negoziale n. 1, immobili nn. 1 e 2 (Cfr. documenti in allegato n. 2).**

Piena proprietà di una costruzione di tipo civile sita in Tito (Pz), al vico III Vittorio Emanuele n. 13, costituita da:

- unità abitativa identificata al N.C.E.U. con foglio n. 32, particella n. 1611, sub 3, cat. A/2, vani n. 8,5, piano T-1-2;
- autorimessa identificata al N.C.E.U. con foglio n. 32, particella n. 1611, sub 2, cat. C/6, mq. 50, piano S1.

Gli immobili innanzi descritti sono stati oggetto di preliminare di vendita con scrittura privata e sottoscrizione autenticata il 03.03.2017 dal notaio Clara Vittoria di Picerno, trascritto il 31.03.2017 ai nn. 5773/4878, a favore della sig.ra --- Omissis --- nata a Tito il --- Omissis --- Per tale motivo, il fallimento è stato autorizzato, con decreto del

05.03.2019 emesso dal Giudice Delegato, a sottoscrivere il rogito definitivo di compravendita previo versamento del residuo prezzo.

**3) Immobile gruppo n. 3, rubricato in nota come unità negoziale n. 1, immobile n. 4 (Cfr. documenti in allegato n. 3).**

Piena proprietà di autorimessa sita in Tito (Pz), alla via San Vito, identificata al N.C.E.U. con foglio n. 32, particella n.1773, sub 8, cat. C/6, mq 42.

**4) Immobili gruppo n. 4, rubricati in nota come unità negoziale n. 1, immobili dal n. 5 al n. 7 (Cfr. documenti in allegato n. 4).**

Piena proprietà di terreni siti in Tito (Pz), identificati al N.C.T. tutti con foglio n. 32: -  
particella n. 524, di are 6.80;  
- particella n. 119, di are 1.70; - particella n. 1564, di are 4.70.

**5) Immobili gruppo n. 5, rubricati in nota come unità negoziale n. 1, immobili dal n. 8 al n. 12 (Cfr. documenti in allegato n. 5).**

Piena proprietà di terreni siti in Tito (Pz), identificati al N.C.T. tutti con foglio n. 32:  
- particella n. 1737, di are 47.36; - particella n. 1741, di ca 93;  
- particella n. 1857, di are 57.73;  
- particella n. 1860, di are 5.50; -  
particella n. 1861, di are 13.74.

Le particelle sopra elencate fanno parte del Piano di Lottizzazione denominato "Parco Le Mimose" ambito E del P.R.G. in località San Vito sotto Villa Spera e/o San Vito, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.26 del 20 settembre 2002 del Comune di Tito (Pz).

Ai fini del rilascio delle autorizzazioni comunali rivolte all'attuazione della lottizzazione, nonché della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e della cessione gratuita delle aree al Comune di Tito, così come previsto dallo stesso Piano, in

data 18.12.2002 con rep.n.3721, fu sottoscritta una specifica convenzione urbanistica fra la società fallita ed il suddetto Ente.

Secondo quanto rubricato all'articolo n.3 della convenzione, la ditta Lottizzante si impegnava a cedere alcune aree al Comune di Tito per un totale di 21.164 mq, di cui 18.927 mq destinate a parco urbano, strade pubbliche e parcheggi e 2.237 mq a servizi collettivi.

Con successivi atti, la società --- Omissis --- provvedeva a cedere gratuitamente parte delle particelle interessate dalla cessione obbligata dalla suddetta convenzione, ma non ricadenti in quelle oggetto del fallimento.

Per le particelle sopra rubricate, appartenenti al fallimento, attesa l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, eseguite a regola d'arte e conformi a quelle previste nel progetto approvato, come dichiarato dalla dirigente dell'ufficio tecnico del Comune, nell'anno 2017, nel rispetto dell'art. 8 della Convenzione urbanistica, l'Amministrazione Comunale predispondeva tutti gli atti idonei a procedere alla cessione delle aree e, conseguentemente, della loro acquisizione al patrimonio comunale, tenendo conto dell'effettiva destinazione delle stesse: viabilità, marciapiedi, aree verdi e reti tecnologiche.

Il dirigente evidenziava la necessità di ottenere la cancellazione delle ipoteche legali, e ogni altro vincolo pregiudizievole sulle aree medesime, al fine di formalizzare il trasferimento di queste in favore del Comune di Tito, ricordando, inoltre, che le particelle indicate erano effettivamente quelle previste per la realizzazione delle strade, parcheggi e verde pubblico e, che per esse, ai sensi dell'art.8 della più volte citata Convenzione Urbanistica "...il passaggio di proprietà delle opere al Comune trasferiva allo stesso anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria. Fino a quando ciò non fosse avvenuto, la Ditta Lottizzante era obbligata ad assicurare, a proprie cure e spese, la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle aree, delle opere, degli impianti e servizi..".

In virtù di quanto sopra riportato, l'avv. Antonella Cosma, supportata dalla specifica relazione tecnica redatta dal sottoscritto in data 03.01.2019, si attivava al fine di

procedere secondo quanto previsto dalla convenzione, ottenendo la necessaria autorizzazione dal Giudice Delegato per la cessione, a titolo gratuito al comune di Tito, delle particelle sopra elencate.

**6) Immobili gruppo n. 6, rubricati in nota come unità negoziale n. 1, immobili nn. 13 e 14 (Cfr. documenti in allegato n. 6).**

Piena proprietà di terreni siti in Tito (Pz), identificati al N.C.T. tutti con foglio n. 20:

- particella n. 628, di are 3.64; - particella n. 666, di are 2.74.

**7) Immobili gruppo n. 7, rubricati in nota come unità negoziale n. 1, immobili dal n. 15 al n. 17 (Cfr. documenti in allegato n. 7).**

Piena proprietà di terreni siti in Potenza, identificati al N.C.T. tutti con foglio n. 75:

- particella n. 756, di are 66.40; - particella n. 757, di are 13.00; -  
particella n. 1959, di are 6.84.

**8) Immobili gruppo n. 8, rubricati in nota come unità negoziale n. 2, immobili dal n. 1 al n. 4 (Cfr. documenti in allegato n. 8).**

Piena proprietà delle sole aree, ubicate in Tito (Pz), alla via San Vito, identificate al N.C.E.U. con foglio n. 32, particelle n. 1777 e 1778.

## **2. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI.**

**1) Immobile gruppo n. 1, villino sito nel comune di Tito (Pz), identificato al N.C.E.U. con foglio n. 32, particella n. 1557.**

---

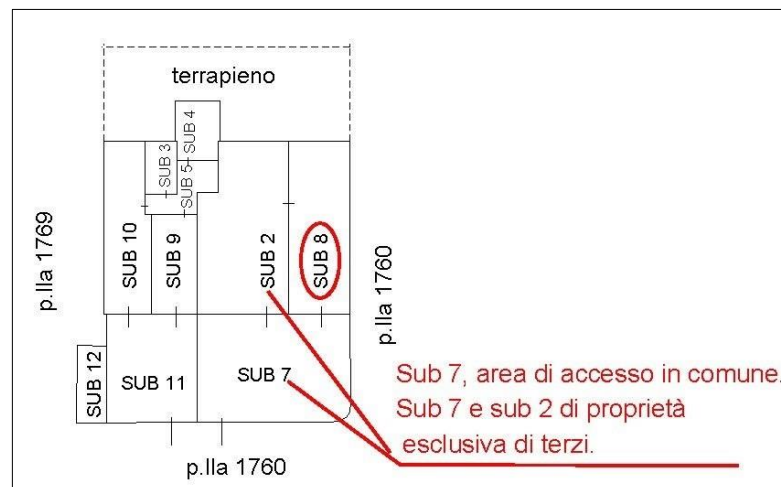
---

Come anticipato al capitolo precedente, essendo stato già trasferito, tale immobile non è più di pertinenza del fallimento.

**2) Immobili gruppo n. 2, costruzione di tipo civile sita in Tito (Pz), identificata al N.C.E.U. con foglio n. 32, particella n. 1611, sub 3, cat. A/2 e sub 2, cat. C/6.**

Anche per essi, in virtù dell'autorizzazione del Giudice Delegato alla sottoscrizione del rogito definitivo di compravendita a favore della sig.ra --- Omissis ---, già titolare del preliminare di vendita con scrittura privata e sottoscrizione autenticata, i su menzionati immobili non sono più di pertinenza del fallimento.

**3) Immobile gruppo n. 3, autorimessa sita in Tito (Pz), identificata al N.C.E.U. con foglio n. 32, particella n.1773, sub 8, cat. C/6 (Cfr. documenti in allegato n. 3).**



Descrizione.

Come evidenziato sullo stralcio dell'elaborato planimetrico catastale, sopra riportato, l'autorimessa è ubicata al piano terra (indicato sottostrada su planimetria catastale) di una villetta a schiera sulla stessa particella n. 1773, di cui la parte abitativa



è contraddistinta con subalterno n. 2, mentre l'area esterna, di accesso comune all'abitazione ed all'autorimessa, è identificata con subalterno n. 7.

Da quanto accertato sulla nota di trascrizione n. 7266/6129 del 28.05.2014 (cfr. all. n. 3), relativa al trasferimento dell'unità abitativa principale sub. n. 2, dal costruttore - -- Omissis --- alla sig.ra --- Omissis ---, per atto di compravendita a rogito del notaio Vittoria Clara con sede in Picerno (Pz) del 24.05.2014 repertorio n. 5577/3987, l'autorimessa in argomento, anche se facente parte della stessa villetta, fu esclusa dalla compravendita, riservando però la proprietà esclusiva dell'area di accesso, come detto, identificata con subalterno n. 7.

Dall'ispezione ipotecaria relativa all'autorimessa sub. 8 (cfr all. n. 3), non risultano successivi passaggi di proprietà, per cui ad oggi, come riportato in catasto, l'immobile risulta ancora intestato alla società --- Omissis ---, e quindi di pertinenza al fallimento.

Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Come verificabile sempre in allegato n. 3, dalla documentazione relativa ai titoli abilitativi, l'intera costruzione risulta assentita dal Permesso di costruire originario n. 607 del 02.01.2008, nonché dai successivi Permessi in variante, rispettivamente n. 735 del 2008 e n. 1117 del 14.04.2011.

Nella fattispecie, per ciò che riguarda l'autorimessa, dalla relazione allegata al progetto di variante si evince che essa doveva, invece, costituire un "vano tecnico, ispezionabile dall'interno, per la realizzazione di un terrazzo (soprastante) a servizio dell'alloggio confinante".

Pertanto, confrontando anche i grafici di progetto dell'ultimo titolo abilitativo, e cioè i grafici della variante n. 1117, il locale di mq. 42, accatastato come autorimessa

con subalterno n. 8, non è conforme al su menzionato titolo.

A tal proposito, dalle ricerche eseguite presso gli uffici preposti del Comune di Tito, ad oggi non risultano domande di sanatoria in corso.

In ordine alla sanabilità del bene, ai fini dell'assentimento di autorimessa in luogo del volume tecnico, in base al combinato disposto degli articoli n. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e n. 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, si rileva quanto segue:

- L'illecito non è sanabile ai sensi della legge n. 47/85, e successiva legge n. 724/94 e decreto legge 30 settembre 2003 n. 269 convertito nella legge 24 novembre 2003 n.326, in quanto l'edificio è stato ultimato dopo il 31.03.2013.
- In merito all'applicabilità dell'art. 46 e conseguente sanatoria di regime, attraverso l'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001, da quanto si è avuto modo di verificare presso gli uffici competenti, il titolo abilitativo originario contemplava la realizzazione di tre moduli con più unità abitative, attualmente di proprietà di terzi, e, pertanto, non è possibile stabilire con assoluta certezza il buon fine di un eventuale richiesta di permesso in sanatoria vista la difficoltà di accertare il reale ulteriore volume disponibile. Di tale circostanza se ne terrà conto nel procedimento di stima.

#### Stima dell'immobile.

Ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare il metodo comparativo pluriparametrico, metodo che tiene conto globalmente degli aspetti rilevanti come:

- la posizione (zona); le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti in zona; il contesto urbano circostante (tipo e qualità); l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto alle infrastrutture presenti; la dotazione e la qualità delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, ascensore, scale, etc); le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile e dello stabile in cui si trova; lo stato di

manutenzione e d'uso degli impianti tecnologici; l'esposizione; lo stato di possesso.

Esso consiste, operativamente, nell'individuare, attraverso l'analisi del mercato immobiliare della zona in oggetto, un insieme di possibili valori da attribuire all'unità di consistenza del bene (nel caso di fabbricati tale unità di consistenza è il "metro quadro commerciale", nel caso di terreni l'ettaro o il mq), moltiplicarlo per la superficie commerciale (fabbricati) o superficie catastale (terreni), e successivamente procedere alle detrazioni o aumenti in funzione dei coefficienti valutativi dei predetti aspetti rilevanti.

Nel caso di specie, in funzione delle tipologie e delle destinazioni d'uso, le fasi seguite per ciascun bene sono: determinazione della superficie commerciale; definizione del valore dell'unità di superficie per la zona in oggetto; individuazione dei coefficienti parametrici; calcolo del valore di mercato.

Per i fabbricati, i coefficienti parametrici utilizzati hanno il seguente significato:

- k1 = coefficiente di stima funzione della qualità complessiva dell'edificio in cui si trova l'immobile rapportato alla media della zona, nonché dello standard dei servizi presenti nella zona;
- k2 = coefficiente di stima funzione di posizione ed esposizione;
- k3 = coefficiente di stima funzione della grandezza dell'immobile (per immobili di notevoli dimensioni complessive il costo al mq diminuisce mentre invece aumenta per quelli di piccole dimensioni);
- k4 = coefficiente di stima funzione dello stato delle parti comuni dell'edificio (tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio e delle parti comuni);
- k5 = coefficiente di stima funzione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione interno;
- k6 = riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, vincoli ed degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica.

Con riferimento alla descrizione degli immobili di cui al punto precedente, di seguito si procede alla ricerca del valore dell'unità di superficie (metro quadro), nonché alla determinazione della superficie commerciale del locale.

Oltre alle consuete consultazioni delle agenzie immobiliari, non avendo rinvenuto altre fonti di acquisizioni di dati significativi per l'immobile oggetto di stima, ai fini della ricerca del valore dell'unità di superficie (metro quadro) si farà riferimento ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), quest'ultimi riferiti alle superfici lorde.

Nella fattispecie, i dati di rilevamento disponibili più recenti si riferiscono al 2° semestre dell'anno 2018, in base ai quali, per autorimesse, la valutazione per superficie lorda varia da un minimo di euro 320,00 ad un massimo di euro 420,00. In considerazione del fatto che ad oggi la forbice dei valori unitari è rimasta invariata (trend costante), si ritiene accettabile utilizzare il valore medio pari ad euro 370,00 al mq (lordo) (cfr. allegato 3).

In applicazione del procedimento di stima, si procede con la determinazione della superficie commerciale che, in questo caso, può essere assunta pari alla consistenza catastale pari a 42 mq.

Nelle tabelle che seguono si riporta il calcolo delle superfici e la determinazione del valore di mercato degli immobili, tenendo conto dei coefficienti correttivi dei quali, nel caso in esame, il coeff. K6 risulta il più determinante. Infatti, atteso che il bene:

- fa parte di una villetta a schiera di altra proprietà, compreso l'area di accesso sub. n 7, la quale deve essere necessariamente utilizzata per accedere all'autorimessa;
- è amministrativamente assentito come volume tecnico e non come autorimessa, e non vi è assoluta certezza sulla possibilità di ottenere un permesso a costruire in sanatoria ai sensi degli artt. 40 e 36 del D.P.R.

380/2001, in questo caso particolare può assumersi un coefficiente di deprezzamento pari a 0,5 che, in ogni caso, compenserebbe le eventuali spese della possibile regolarizzazione urbanistica o quelle necessarie al ripristino dei luoghi corrispondenti alla chiusura dell'attuale varco di accesso carrabile al locale.

<b>Superficie commerciale complessiva (mq):</b>						<b>42</b>		

Il valore di applicazione è dato da:							
Val. applicazione immobile = $V_{\text{medio}} \times K_{i \text{ tot}}$							
Dove il $K_{i \text{ tot}} = k_1 * k_2 * k_3 * k_4 * k_5 * k_6$ , è determinato nella tabella seguente:							
	k1	k2	k3	k4	k5	k6	<b>Ki tot</b>
Coefficiente	1	0,95	1	1	1	0,5	<b>0,475</b>
Tenuto conto del valore medio per unità di superficie lorda (€/mq) dedotti dalle fonti di cui							
Val. applicaz. immobile =			370,00	€/mq x	0,475	=	175,75 €/mq
Moltiplicando il Vapplicazione immobile per Sc si ottiene il valore di stima dell'unità immob							
Vimmobile = Sc x Vapplicaz. imm. =				42,00	mq x	175,75 €/mq =	€ 7 381,50

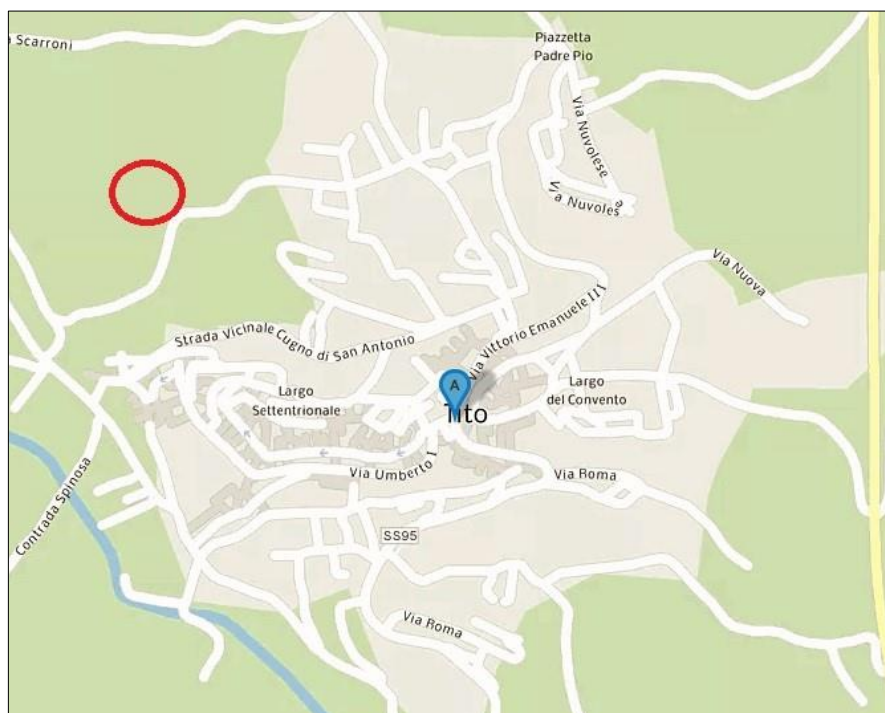
Da quanto sopra determinato, il valore del locale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato, in cifra tonda, pari ad **euro 7.300,00**.

**4) Immobili gruppo n. 4, terreni siti in Tito (Pz), identificati al N.C.T. tutti con foglio n. 32, particelle n. 524, 119 e 1564 (Cfr. documenti in allegato n. 4).**

Descrizione.

Le particelle in argomento sono costituiti da tre terreni che si sviluppano prevalentemente sul pendio di un vallone. L'accesso è consentito a sud attraverso una piccola stradina interpodereale collegata alla strada principale denominata Via San Vito.

La superficie complessiva del fondo è pari a 1.320 mq.



*Inquadramento territoriale.*

Con riferimento al certificato di destinazione urbanistica (art. 30 DPR 380/01) in allegato n. 4, tutte le aree ricadono in zona “FE1” del vigente Regolamento Urbanistico, destinate a Parco Urbano. In particolare, per una parte della particella n. 524 corrispondente a circa 642 mq, dal marzo 2011 è consentita l’insediamento di nuovi impianti di distribuzione carburanti.

Tuttavia, in virtù del vincolo di asservimento su tutte e tre le particelle, per esse si concretizza anche un vincolo di inedificabilità a tempo indeterminato.

Inoltre, tutte le particelle rientrano nell’ambito dell’Autorità di bacino Interregionale del fiume Sele, e risultano caratterizzate da Pericolosità da frana da Media ad Elevata, e Rischio da frana potenziale.

### Stima dei terreni.

Ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare il metodo comparativo pluriparametrico, metodo che tiene conto globalmente degli aspetti rilevanti come:

Per i terreni:

- la posizione (zona); la giacitura; l'esposizione; la tipologia colturale; tipologia e qualità delle infrastrutture presenti; la dotazione e la qualità delle opere accessorie (pozzi, opere contenimento, canali irrigazione, etc); la superficie complessiva e la conformazione; le condizioni di gestione; lo stato di possesso; presenza di falde superficiali, e rischi allagamenti.

Per i terreni, i coefficienti parametrici utilizzati hanno il seguente significato:

- $k_1$  = coefficiente di stima funzione della posizione in relazione a strade ed infrastrutture e della accessibilità interna dei terreni;
- $k_2$  = coefficiente di stima funzione della giacitura, della esposizione dei terreni, nonché della estensione degli stessi;
- $k_3$  = coefficiente di stima funzione della dotazione e della qualità delle opere accessorie presenti nel fondo;
- $k_4$  = coefficiente di stima funzione dello stato di possesso, vincoli, servitù attive e passive;
- $k_5$  = coefficiente di stima funzione della qualità del terreno, eventuale presenza di falde superficiali, e rischi allagamenti.

Ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato degli stessi riferito al periodo di stima, di seguito si procede alla ricerca del valore dell'unità di superficie di terreno agricolo espresso in metri quadri.

A differenza di quanto accade per i cespiti urbani, per i quali sono a disposizione numerose e più affidabili fonti emerografiche, per i terreni agricoli non sono fruibili listini che diano indicazioni sia pur sommarie sul relativo valore, a parte quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e quelli più generici dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA).

Nel caso di specie, attesa l'inesistenza di una banca dati dei valori unitari per la provincia di Potenza fra quelli pubblicati dall'OMI, si è preferito effettuare una ricerca più

approfondita sulle richieste di vendita dei terreni sul territorio, il cui valore unitario oscilla fra gli 8,00 e i 10,00 euro al metro quadro.

Tali valori sono, peraltro, congruenti con i risultati delle analisi eseguite annualmente dall'INEA sull'andamento del mercato fondiario in Italia diviso per macroregioni, nel quale si evidenzia che nelle regioni meridionali le superfici agricole sono state compravendute a valori tra i 6,5 euro al mq per la montagna interna e 12,2 euro al mq per collina interna.

Ulteriore conferma viene fornita da uno studio basato sui rapporti fra i prezzi relative ad offerte di vendita di terreni agricoli e i valori agricoli medi (V.A.M.) determinati e pubblicati annualmente dalle Commissioni Provinciali Espropri, secondo il quale si è constatato che il suddetto rapporto, ovviamente per lo stesso tipo di terreno nella stessa zona agraria, risulta della massima frequenza (valore "modale") intorno a 1,68, ossia che il valore venale è pari a 1,68 volte il valore agricolo medio. Nel caso in esame, noto il valore agricolo medio ultimo disponibile relativo all'anno 2018, regione agraria n. 3 della provincia di Potenza, considerando una media per tipo di coltura si ha un valore pari a circa euro 6.5 al metro quadrato di terreno, applicando il prima menzionato coefficiente, si ottiene un valore di mercato pari a circa euro 10,9 al mq.

Tutto ciò premesso, ritenendo per la fattispecie attendibile assumere un valore medio al metro quadro pari a 10,00 euro, di seguito si procede con il metodo di valutazione prima descritto, assumendo:

- per il coefficiente k2, un valore pari a 0,95, che tiene conto della giacitura;
- per il coefficiente k4, un valore pari a 0,98, vista la presenza dei vincoli; Pertanto, procedendo operativamente col metodo di stima si ha:

Particelle	Tipo di coltura catastale	Superficie
Particella n. 524	Castagneto da frutto	680 mq
Particella n. 119	Pascolo cespugliato	170 mq
Particella n. 1564	Vigneto	470 mq
<b>Superficie complessiva:</b>		<b>1320 mq</b>
Il valore di applicazione è dato da:		



Val. applicazione terreno = $V_{\text{medio}} \times K_{i \text{ tot}}$						
Dove il $K_{i \text{ tot}} = k_1 * k_2 * k_3 * k_4 * k_5$ , è determinato nella tabella seguente:						
	k1	k2	k3	k4	k5	<b>Ki tot</b>
Coefficiente	1	0,95	1	0,98	1	<b>0,931</b>
Considerando il valore medio per unità di superficie (€/mq) prima adottato, si ha:						
	Val. applicazione terreno =	10,00	€/mq x	0,931	=	9,31 €/mq
Moltiplicando il $V_{\text{applicazione terreno}}$ per $S_c$ si ottiene il valore di stima del terreno agricolo:						
	$V_{\text{terr.}} = S_c \times V_{\text{applic. terr.}}$	1 320	mq x	9,31	€/mq =	<b>€ 12 289,20</b>

Da quanto calcolato, il **valore complessivo del terreno agricolo** è stimato, in cifra tonda, pari ad **euro 12.000,00**.

**5) Immobili gruppo n. 5, terreni siti in Tito (Pz), identificati al N.C.T. tutti con foglio n. 32, particelle nn. 1737, 1741, 1857, 1860 e 1861.**

Come descritto al capitolo precedente, a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato per la cessione delle particelle sopra elencate al Comune di Tito, esse non sono più di pertinenza del fallimento.

**6) Immobili gruppo n. 6, terreni siti in Tito (Pz), identificati al N.C.T. tutti con foglio n. 20, particelle nn. 628 e 666.**

Con riferimento alla documentazione catastale ed al grafico di sovrapposizione

delle particelle catastali sulla rappresentazione fotografica satellitare dei luoghi riportati in allegato n 6, le due particelle costituiscono una parte residua derivante dalla costruzione di due edifici eseguita dalla ditta --- Omissis ---.

In particolare, esse risultano coincidenti con una parte delle stradine di collegamento fra la strada Vicinale dei Campi e gli accessi alle aree di pertinenza dei due fabbricati. Si aggiunge, inoltre, che una porzione della particella n. 628 costituisce sede della stessa strada Vicinale dei Campi.

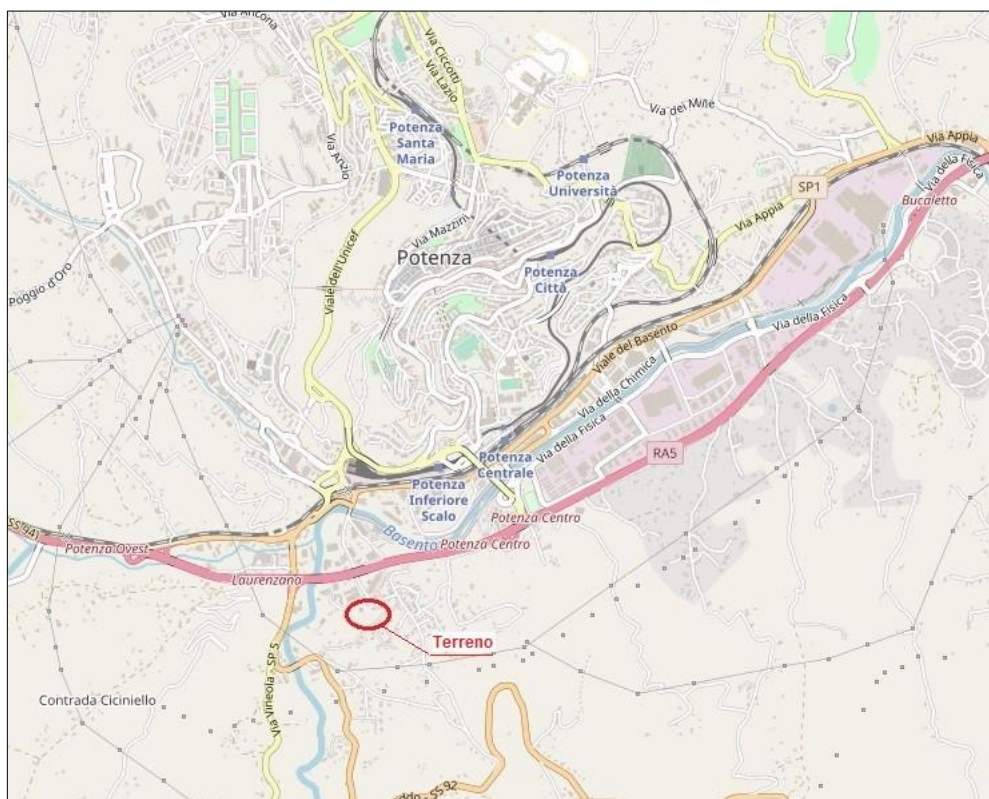
Per tale motivo, le due particelle non hanno alcun valore commerciale.

**7) Immobili gruppo n. 7, terreni con potenzialità edificatoria siti in Potenza, identificati al N.C.T. tutti con foglio n. 75, particelle nn. 756, 757 e 1959.**

Descrizione.

Con riferimento alla documentazione catastale in allegato n. 7, i terreni sopra indicati sono costituiti da tre particelle adiacenti fra loro, dando luogo ad un'unica area di forma pseudo rettangolare per una superficie complessiva pari a 8.624 mq.

Il terreno è ubicato nella parte sud-orientale del centro cittadino di Potenza, ed in particolare a sud della zona ASI, in un'area denominata Rossellino (nord). Dal punto di vista orografico, esso ha una giacitura quasi pianeggiante, con leggera pendenza da sud a nord, ed è attualmente collegata al sistema viario attraverso la strada denominata Via Giovanni Gronchi.



*Inquadramento territoriale.*

Con riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 07 maggio 2019, riportato in allegato n. 7, secondo la classificazione del vigente Regolamento Urbanistico del comune di Potenza, approvato in consiglio comunale con delibera C.C n. 13 del 31/03/2009, tutti i terreni ricadono nel Piano Operativo C8B - Comparto E1.

Le superfici Territoriali e quelle assoggettate al Piano Operativo, escluse quindi quelle destinate alla viabilità, sono le seguenti:

Particella n.	Sup. particelle ricadente nel P.O.	Aree da assoggettare a Piano Operativo
1959	684 mq	684,00 mq
756	6640 mq	5657,48 mq
757	1300 mq	1250,81 mq
<i>Totale</i>	<b>8624 mq</b>	<b>7592,29 mq</b>

Oltre ai parametri urbanistici riportati nel certificato e nella Scheda urbanistica di dettaglio relativa al Comparto E1, l'Indice Territoriale consentito risulta pari a 0,50 mc/mq. Dato il carattere prevalentemente residenziale della zona la percentuale minima di cubatura da riservare a residenza non potrà essere inferiore al 70% di quella assegnata nelle schede caratteristiche dei lotti.

Tuttavia, avendo il Piano Particolareggiato "C8B-E1" validità di 10 anni, e non essendo stata stipulata nessuna Convenzione Urbanistica tra il Comune di Potenza ed il Consorzio Edilizio C8B-E1 – C/da Rossellino, costituitosi il 6 marzo 2006 fra tutti i proprietari delle particelle interessate, ad oggi il su menzionato Piano risulta essere scaduto.

Ciò premesso, nell'incertezza di un possibile rinnovo del Piano, o di una eventuale modifica dei parametri edificatori attualmente previsti dal vigente Regolamento Urbanistico, nel procedimento di stima si terrà debitamente conto dell'attuale situazione urbanistica applicando un adeguato coefficiente di deprezzamento, a partire dai parametri attualmente certificati.

#### Stima dei terreni.

Per la valutazione dei terreni ove è consentita attività edificatoria si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico, in cui il valore dell'area è stimato come quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione attraverso la relazione:

$$Va = Vmp * Ia$$

dove,

Ia = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente compreso fra il 10% ed il 25%).

$$Vmp \text{ (valore di mercato post trasformazione)} = Ve * If * S$$

Ve = valore di mercato dell'edificazione per unità di superficie.

If = indice di edificabilità (territoriale o fondiario).

S = superficie dell'area.

Il valore dell'edificato è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi:

suolo + costruzione. L'incidenza dell'area sul valore dell'edificato rappresenta la quota del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore produttivo "suolo".

Il ricorso all'"incidenza area" consente di esprimere il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili al netto di tutti gli altri fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica, fra cui il costo delle opere di urbanizzazione primaria, il contributo di costruzione, gli interessi passivi, il profitto del promotore, ecc..

Il valore finale terrà conto, inoltre, delle eventuali correzioni di stima, con le corrispondenti detrazioni o aumenti, attraverso i seguenti coefficienti parametrici:

- k1 = coefficiente di stima funzione della posizione in relazione a strade ed infrastrutture e della accessibilità interna dei terreni;
- k2 = coefficiente di stima funzione della giacitura e della esposizione dei terreni;
- k3 = coefficiente di stima funzione della dotazione e della qualità delle opere accessorie presenti nel fondo;
- k4 = coefficiente di stima funzione dello stato di possesso;
- k5 = coefficiente di stima funzione dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento;
- k6 = riduzione del valore di mercato praticata, nel caso specifico, per l'incertezza sulla situazione urbanistica. In questo caso si ritiene congruo applicare un coefficiente pari a 0,65.

Onde definire il valore dell'unità di superficie (metro quadro) nella zona di riferimento si dovrà avvalersi del metodo di confronto effettuando approfondimenti in merito alla compravendita di immobili simili, per tipologia ed ubicazione, realizzabili sul terreno in oggetto, consultando le agenzie immobiliari o utilizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In considerazione dei parametri previsti dal vigente Regolamento Urbanistico, ed in particolare dell'Indice Territoriale, nella tabella che segue si riporta l'applicazione della relazione del procedimento sintetico:

$V_a = V_{mp} * I_a$  ( $V_{mp} = V_e * I_f * S$ ), assumendo come incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione ( $I_a$ ) un valore medio pari al 17%, ed un valore di mercato dell'edificazione ( $V_e$ ) pari ad euro

1.550,00 al mq, vicino al valore medio ricavato dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), per la zona periferica (cfr. allegato 7).

Tutto ciò premesso dal calcolo si avrà:

Destin.	I.T. (mc/mq)	Sup. Territoriale	Altezza	Sup. realizzabile	Ve	Vmp
Residenziale	0,50	8624,00 mq	3,00 m	1437,33 mq	1550,00 €/mq	€ 2 227 866,67

Moltiplicando il Valore di mercato post trasformazione (Vmp) per l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (Ia) si ottiene il valore medio di stima del terreno:

Valore medio terreno edificabile =	€ 2 227 866,67	x	17%	=	€ 378 737,33
Valore unitario medio terreno edific. =	€ 378 737,33	:	8624,00 mq	=	43,92 €/mq

Il valore unitario medio di applicazione è dato da: V unitario medio x Ki tot

Dove il Ki tot = k1 \* k2 \* k3 \* k4 \* k5 \* k6, è calcolato nella tabella seguente:

	k1	k2	k3	k4	k5	k6	Ki tot
Coefficiente	1	0,95	1	1	1	0,65	<b>0,618</b>

Tenuto conto del valore medio per unità di superficie (€/mq) prima determinato, si ha:

Val. medio di applicaz. =	43,92 €/mq	x	0,618	=	27,12 €/mq
---------------------------	------------	---	-------	---	------------

Moltiplicando il Val. unitario di applicazione per la superficie complessiva delle particelle si ottiene il valore di stima del terreno con potenzialità edificatorie:

Val. terreno edific. =	27,12 €/mq	x	8624,00 mq	=	€ 233 870,30
<b>VALORE DEL TERRENO (in cifra tonda)</b>					<b>= € 230 000,00</b>

Da quanto calcolato, il **valore complessivo del terreno con potenzialità edificatoria** è stimato, in cifra tonda, pari ad **euro 230.000,00**.

**8) Immobili gruppo n. 8, piena proprietà delle sole aree, ubicate in Tito (Pz), alla via San Vito, identificate al N.C.E.U. con foglio n. 32, particelle n. 1777 e 1778. (Cfr. documenti in allegato n. 8).**

Descrizione.

Le aree sopra identificate sono costituite da due particelle adiacenti fra loro, ciascuna di superficie pari a 310 mq, facenti parte di una serie di moduli destinati alla realizzazione di civili abitazioni unifamiliari a schiera, in una zona esterna al centro urbano del comune di Tito (Pz) chiamata località San Vito, così come previsto nell'ambito "E" del Piano Regolatore Generale.

Come specificato si tratta della proprietà delle sole aree, in quanto attualmente su di esse sono presenti quattro unità immobiliari in corso di completamento, due per ciascuna particella, intestate ad altri soggetti estranei al fallimento. In particolare:

- In merito alla particella n. 1777, con atto di permuta per notaio Di Lizia Antonio, con sede in Potenza, del 18.12.2007, repertorio n. 82601, registrato a Potenza il 17.01.2008 al n. 344, trascritto il 17.01.2008 ai numeri 1052/700, la --- Omissis --- cedeva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 c.c., il diritto di fare e mantenere al di sopra della particella n. 1457 e 1463 (ora n. 1777) del foglio n. 32, di superficie complessiva pari a mq 310, un fabbricato da destinarsi a civile abitazione da svilupparsi su tre livelli, ai sig.ri --- Omissis ---o, nato a TITO il --- Omissis ---c.f. ---

OMISSIS ---, e --- Omissis ---, nata a TITO il --- Omissis ---c.f. --- OMISSIS ---, in regime di comunione dei beni.

In virtù del Permesso di Costruire n. 413 rilasciato dal Comune di Tito già in data 12.02.2007, poi evidentemente rinnovato, di cui si riporta uno stralcio in allegato n. 8, ad oggi sono state realizzate le strutture e le opere di chiusura dei volumi del fabbricato come previsto in progetto, completo di intonaco esterno ma con esclusione delle opere di rifinitura interne.

Come riscontrabile sull'elaborato planimetrico riportato nella documentazione catastale in allegato n. 8 e relative visure, il modulo abitativo si compone di due unità separate, distinte con subalterni nn. 2 e 3, oltre rampa garage in comune individuata con sub. n. 1, le cui proprietà superficiali risultano ancora intestate ai coniugi --- Omissis ---o e --- Omissis ---.

- In ordine alla particella n. 1778, con atto di compravendita con riserva di superficie appalto per notaio Di Lizia Antonio, con sede in Potenza, del 06.02.2007, repertorio n. 81136, trascritto il 27.02.2008 ai numeri 5785/3999, la sig.ra --- Omissis ---, nata a Potenza il --- Omissis --- c.f. --- OMISSIS ---, vendeva alcuni terreni alla società --- Omissis ---, tra cui la particella n. 1464 (ora n. 1778) del foglio n. 32 di are 3.10, e, ai sensi e per gli effetti dell'art. 952 c.c., si riservava il diritto di fare e mantenere al di sopra della su menzionata particella, un fabbricato da destinarsi a civile abitazione da svilupparsi su tre livelli, affidando, allo stesso tempo, l'appalto alla medesima società per la sua edificazione.

Grazie al Permesso di Costruire n. 413 del 12.02.2007 di cui al punto precedente, ad oggi lo stato realizzativo del modulo abitativo previsto in progetto, risulta il medesimo di quello adiacente relativo alla particella n. 1777.

Allo stesso modo, sull'elaborato planimetrico catastale e relative visure, è visibile che il fabbricato si compone di due unità separate, identificate anch'esse con subalterni nn. 2 e 3, oltre rampa garage in comune individuata con sub. n. 1. Da quanto riportato sulle visure catastali, la proprietà superficiale dell'unità abitativa contraddistinta con sub. n. 2 è ancora intestata alla sig.ra --- Omissis ---, mentre la proprietà superficiale



dell'unità identificata con sub. n. 3 risulta intestata al sig. --- Omissis ---, nato a Potenza il --- Omissis --- c.f. --- OMISSIS ---, a seguito di atto di compravendita stipulato il 10.09.2018.

### Stima delle sole aree.

In considerazione dei diritti reali attribuibili al fallimento sui terreni edificabili oggetto di stima, e della circostanza che su di esse sono già definite le caratteristiche dimensionali dei fabbricati consentiti dagli strumenti urbanistici, la valutazione delle sole aree al netto, quindi, del diritto di superficie, potrà essere effettuata con il procedimento sintetico di cui al punto n. 7, con la sola differenza di avere già a disposizione le superfici commerciali delle unità abitative.

Pertanto, in questo caso, il valore di mercato dell'edificazione ( $V_a$ ) sarà sempre dato dal prodotto fra il Valore di mercato post trasformazione ( $V_{mp}$ ) e l'Incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione ( $I_a$ ), mentre il  $V_{mp}$  sarà facilmente determinabile attraverso la stima degli immobili già realizzati, allo stato in cui si trovano, mediante il metodo comparativo pluriparametrico già descritto in merito alla stima dell'immobile di cui al gruppo n. 3.

Ciò premesso, con riferimento ai grafici ed alle foto riportate in allegato n. 8 relativi agli immobili realizzati, di seguito si procede alla ricerca del valore dell'unità di superficie (metro quadro), nonché alla determinazione delle superfici commerciali delle unità.

Anche in questo caso, ai fini della ricerca del valore dell'unità di superficie (metro quadro) si farà riferimento ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), quest'ultimi riferiti alle superfici lorde.

Nella fattispecie, i dati di rilevamento disponibili più recenti si riferiscono al 2° semestre dell'anno 2018, in base ai quali, per abitazioni civili con stato conservativo ottimo, la valutazione per superficie lorda varia da un minimo di euro 950,00 ad un massimo di euro 1100,00. In considerazione del fatto che ad oggi la forbice dei valori unitari è rimasta invariata (trend costante), si ritiene accettabile utilizzare il valore medio pari ad euro 1000,00 al mq (lordo), utilizzando poi i coefficienti correttivi al fine di considerare i costi di completamento.

In applicazione del procedimento di stima, si procede con la determinazione della superficie commerciale nonché del Vmp relativa ad una singola unità immobiliare che, in questo caso, risulta uguale alle altre tre presenti sulle due particelle.

Ambiente	Sup. lorda	x	Sup. commerc.
Garage	32 mq	0,5	16,0 mq
Cantina	27 mq	0,3	8,1 mq
Ambienti piano terra	42 mq	1	42,0 mq
Balconi	18 mq	0,33	5,9 mq
Ambienti piano primo	45 mq	1	45,0 mq
Locale di sgombero	73 mq	0,2	14,6 mq
<i>Totale</i>			131,6 mq

Tenuto conto dei valori medi per unità di superficie (€/mq) dedotti dalle fonti di cui sopra si ha:

Val. medio immobile = **€/mq 1000,00**

Il valore di applicazione è dato, quindi, da:

Val. applicazione immobile =  $V_{\text{medio}} \times K_{i \text{ tot}}$

Dove il  $K_{i \text{ tot}} = k_1 * k_2 * k_3 * k_4 * k_5 * k_6$ , è determinato nella tabella seguente:

	k1	k2	k3	k4	k5	k6	<b>Ki tot</b>
Coefficiente	0,95	0,9	1	0,9	0,8	1	<b>0,616</b>

al. applicazione immobile = 1000,00 €/mq x 0,616 = 615,60 €/mq

Moltiplicando il Vapplicazione immobile per Sc si ottiene il valore di stima dell'unità immobiliare:									
Vimmobile = Sc x Vapplicazione immobile =	131,6	mq x	615,60	€/mq =	€ 81 037,58				

Da quanto sopra determinato, il valore della singola unità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato, in cifra tonda, pari ad € 81.000,00, e quindi il valore del fabbricato per singola particella, compreso il relativo suolo, sarà pari a:  $2 \times 81.000,00 = € 162.000,00$ .

Noto il Vmp, assumendo come incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (Ia) un valore medio pari al 17%, il valore del suolo per una singola particella può determinarsi mediante il seguente prodotto:  $€ 162.000,00 \times 17\% = 27.540,00$ .

In definitiva, il valore della sola area corrispondente alla singola particella può essere stimata in cifra tonda pari ad **euro 27.000**. Considerato che le due particelle in argomento hanno la stessa superficie ed il medesimo valore del costruito, il relativo valore del suolo sarà il medesimo per entrambe, **per un totale di euro 54.000**.

### 3. RIEPILOGO

In relazione alle stime effettuate nel precedente capitolo, di seguito si riporta il riepilogo dei valori determinati:

Gruppo immobili	Descrizione	Valore stimato
N. 3	Autorimessa sita in Tito (Pz), identificata al N.C.E.U. con foglio n. 32, particella n.1773, sub 8, cat. C/6.	€ 7 300,00
N. 4	Terreni siti in Tito (Pz), identificati al N.C.T. tutti con foglio n. 32, particelle n. 524, 119 e 1564.	€ 12 000,00
N. 7	Terreni con potenzialità edificatoria siti in Potenza, identificati al N.C.T. tutti con foglio n. 75, particelle nn. 756, 757 e 1959.	€ 230 000,00

N. 8	Piena proprietà delle sole aree, ubicate in Tito (Pz), alla via San Vito, identificate al N.C.E.U. con foglio n. 32, particelle n. 1777 e 1778.	€ 54 000,00
	<b>Valore del compendio:</b>	<b>€ 303 300,00</b>

\*\*\*\*\*

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto, restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento in merito.

Il presente fascicolo è composto dalla relazione e dagli allegati contraddistinti dai numeri che vanno dal n. 1 al n. 8, oltre al fascicolo a parte relativo alla "FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA DEI BENI".

Salerno, giugno 2019

Il Tecnico  
Ing. Vincenzo Grimaldi