



## **BENI COMPRESI NELL'ATTIVO FALLIMENTARE**

Dalle ricerche svolte sono stati accertati i seguenti beni rientranti nell'attivo fallimentare:

### **LOTTO 1**

COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA AREA ATTREZZATA PER LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PREFABBRICATI SITO IN POLICORO (MT) VIALE MATERA N. 10 CON ENTROSTANTI FABBRICATI IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 1087/1

### **LOTTO 2**

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN POLICORO (MT) VIALE MATERA N. 10 IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 380/1 E TERRENO DI HA 0.15.90, FOGLIO 1 - PARTICELLA 656

## **SOPRALLUOGHI**

Il sottoscritto ha effettuato un primo sopralluogo in data 19/11/2008 unitamente al sig. [REDACTED].

Nel corso della visita si procedeva ad una prima ricognizione degli immobili da stimare oltre ad un rilievo planimetrico e fotografico degli stessi.

Lo scrivente, successivamente, si è recato presso il Comune di Policoro per acquisire la documentazione relativa alla regolarità urbanistica dei fabbricati ed il certificato di destinazione urbanistica dei terreni, utile per lo svolgimento del mandato affidato.

Al primo accesso hanno fatto seguito altri due ulteriori sopralluoghi in data 12/12/2008 e 02/02/2009 per il ritiro della documentazione richiesta al Comune di Policoro ed un ulteriore verifica dei luoghi sulla scorta degli accertamenti svolti.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **1° QUESITO**

**DESCRIVERE I BENI ACQUISITI ALLA MASSA FALLIMENTARE, PREVIA ISPEZIONE DEI LUOGHI, ED ACCERTARE IL TITOLO DI PROVENIENZA, INDICANDO L'ESATTA QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE**

### **LOTTO 1**

COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA AREA ATTREZZATA PER LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PREFABBRICATI SITO IN POLICORO (MT) VIALE MATERA N. 10 CON ENTROSTANTI FABBRICATI IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 1087/1

### **Descrizione**

Il compendio immobiliare è costituito da un lotto di terreno, recintato, della superficie complessiva di Ha 1.25.20.

Nel lotto è attualmente insediato un impianto per la produzione di elementi prefabbricati in calcestruzzo armato, con la presenza di alcuni manufatti edilizi prefabbricati, destinati alla attività specifica dell'azienda insediata:

- a) n. 2 manufatti destinati ad uffici
- b) Tettoia
- c) Servizi (bagni)
- d) Impianto calcestruzzo
- e) Cabina di manovra silos

I macchinari presenti risultano pignorati con procedura n. 147526/08 dalla Equitalia Basilicata S.p.a. e su mandato della stessa venduti a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Matera, come risulta dai verbali di vendita all'incanto di beni mobili del 18/09/2008 e vendita a trattativa privata ad  $\frac{1}{4}$  del valore di stima del 28/09/2008.

**a) Locali uffici**

- 1) Il fabbricato monopiano, ha dimensioni di ml 4,70x5,95 e con un corpo aggiunto di ml 3,80x3,95, per una superficie di mq 43,00, con altezza utile interna di ml 2,60.

Il manufatto è realizzato con prefabbricati in cls e pannelli coibentati.

E' costituita da due vani adibiti ad ufficio ed un vano w.c.

Il pavimento è in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.

- 2) Il manufatto monopiano, ha dimensioni di ml 12,00x2,80 per una superficie di mq 33,00, con altezza utile interna di ml 2,60.

Il manufatto è realizzato con struttura prefabbricata con pannelli coibentati.

E' costituita da tre vani adibiti ad ufficio ed un vano w.c.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.

**b) Tettoia**

Il manufatto è realizzato in profilati metallici con copertura in lamiera del tipo onduline e chiusa perimetralmente su due lati con lamiera del tipo onduline.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

Ha dimensioni di ml 17,95 x 11,10 e ml 4,60 x 7,15 per una superficie di mq 232,00.

Tale manufatto è destinato alla lavorazione del calcestruzzo.

**c) Servizi**

Il manufatto è destinato ad accogliere i servizi dell'impianto.

E' diviso in due parti dove sono ubicati i servizi igienici e le docce.

E' realizzato con struttura prefabbricata in cls e pannelli coibentati, con infissi (porte di accesso e finestre) in alluminio preverniciato.

La pavimentazione è in ceramica.

Ha dimensioni esterne di ml 5,20 x 4,70, ed una superficie utile di mq 21,00 ca. ed altezza utile interna di ml 2,60.

**d) Impianto calcestruzzo**

L'impianto di calcestruzzo in questione poggia su un basamento di cls, ed è adiacente su un solo lato ad un muro in calcestruzzo armato.

La superficie netta occupata dal succitato impianto è pari a mq 53,00.

**e) Cabina di manovra silos**

Il manufatto è destinato ad accogliere i comandi per la manovra dei silos .

E' realizzato con struttura prefabbricata in cls e pannelli coibentati, con infissi in alluminio preverniciato.

Ha dimensioni esterne di ml 2,40 x 6,30, ed una superficie utile di mq 12,00 ca. ed altezza utile interna di ml 2,60.

**Titolo di provenienza**

Il terreno è pervenuto in proprietà del [redacted], a seguito di atto di donazione del 07/10/1988 per notaio Vincenzo Lacanna, dai genitori coniugi

[redacted] (allegato 1).

E' doveroso precisare che gli identificativi catastali riportati nell'atto di donazione, foglio 1 particelle 142-146, sono stati nel tempo modificati a seguito di variazioni eseguite.

L'immobile, attualmente identificato al foglio 1 particella 1087, della superficie di Ha 1.25.20, deriva dalla fusione della particella 142 di Ha 0.56.00 con la particella 655 di Ha 0.69.20, scaturita a sua volta dal frazionamento n. 1716 avvenuto in data 30/11/1993 della particella 146.

I manufatti edilizi riscontrati al momento del sopralluogo, (n. 2 locali uffici, tettoia, locale servizi, impianto calcestruzzo, cabina di manovra silos) sono stati realizzati dal [redacted] socio della [redacted]

Di tali manufatti, il locale uffici di mq 42,00, la tettoia e l'impianto calcestruzzo sono oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994.

**Quota di proprietà**

Il bene risulta in proprietà esclusiva del sig. [redacted]

### **Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo il compendio immobiliare risulta concesso in comodato d'uso gratuito alla ditta [REDACTED] con sede in Rotondella (MT) alla via Fermi, 1, con contratto stipulato in data 19/11/2007, registrato a Policoro il 07/12/2007 al n. 2123 e con scadenza in data 18/11/2012, (allegato 2).

### **LOTTO 2**

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN POLICORO (MT) AL VIALE MATERA, 10 IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 380/1 E TERRENO DI HA 0.15.90, FOGLIO 1 - PARTICELLA 656

### **Descrizione**

Il compendio, ubicato in zona periferica dell'abitato di Policoro (MT), così come individuato, è costituito da:

- terreno completamente recintato, con cancello di accesso pedonale e cancello per l'accesso carrabile automatico, della superficie di mq 1590 (foglio 1 - particella 656), con spazi sistemati in parte a verde ed in parte pavimentati per consentire il passaggio pedonale e la manovra di automezzi;

- entrostante fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su due livelli, piano rialzato e piano interrato, oltre al terrazzo praticabile (foglio 1 - particella 380).

Dallo stato di fatto emerge chiaramente che il terreno costituisce dote naturale del fabbricato e pertanto gli immobili, pur catastalmente distinti, costituiscono un unico lotto.

L'edificio, realizzato nel 1975, è stato in fasi successive modificato ed ampliato.

E' realizzato con fondazioni del tipo continuo in tufo, struttura portante in conci di tufo, solai misti in latero-cemento, copertura in parte a falda con tegole ed in parte a terrazzo praticabile, scala esterna in ferro per l'accesso al terrazzo del tipo a chiocciola e scala per l'accesso al piano seminterrato in muratura, pareti esterne intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare è costituita da due livelli oltre al terrazzo praticabile.

Il livello superiore, piano rialzato, con destinazione residenziale, ha altezza utile interna di ml 3,70, ed è costituito da soggiorno, tinello, cucina, w.c., disimpegno, n. 2 vani letto, bagno e ripostiglio, con una superficie calpestabile di mq 133,00.

E' dotata, inoltre, di n. 4 verande-balconi della superficie complessiva di mq 37,00.

Presenta le seguenti rifiniture:

- pavimento in parquet in tutti gli ambienti, ad eccezione del vano cucina e bagno con pavimento in ceramica;

- le pareti risultano tinteggiate in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e della parete attrezzata della cucina dove risultano rivestite con piastrelle in ceramica;
- gli infissi esterni sono in legno con persiane ad ante;
- gli infissi interni sono in legno;
- l'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici (riscaldamento con camino e autonomo con bombolone g.p.l., impianto elettrico ed idrico sanitario). Si è riscontrata anche la presenza di condizionatore d'aria, installato dall'attuale conduttore dell'immobile, secondo quanto dichiarato dallo stesso durante il sopralluogo.

Al momento trovasi in buono stato di manutenzione.

Il livello inferiore, piano interrato con altezza utile interna di ml 2,55, con destinazione deposito, è costituito da due vani con due diversi accessi, della consistenza di mq 60,00 e mq 30,00 per un totale complessivo di mq 90,00.

Il terrazzo praticabile, accessibile a mezzo di scala in ferro a chiocciola esterna, ha una superficie di mq 37,00 con un volume tecnico di mq 25,00, con altezza minima di ml 0,50 e massima di ml 1,20.

#### **Titolo di provenienza**

L'unità immobiliare, foglio 1 particella 380, ed il terreno, foglio 1 particella 656, sono prevenuti in proprietà [redacted], a seguito di atto di donazione del 07/10/1988 per notaio Vincenzo Lacanna dai genitori coniugi [redacted] Cui il 25/02/1911 e [redacted] [redacted]

E' doveroso precisare che l'attuale l'identificativo catastale del terreno, foglio 1 particella 656, è scaturito dal frazionamento n. 1716 del 30/11/1993 della particella 146, identificativo indicato nell'atto di donazione.

#### **Quota di proprietà**

Il bene risulta in proprietà esclusiva del [redacted]

#### **Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'intero complesso immobiliare (abitazione e terreno) risulta concesso in locazione al [redacted], con contratto stipulato in data 13/11/2007, registrato a Policoro il 22/11/2007 al n. 2044 e con scadenza in data 13/11/2013, (allegato 3).



L'atto di donazione veniva registrato all'Ufficio del Registro di Rotondella (MT) al n. 255 in data 24/10/1988 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera al n. 8171/88 in data 27/10/1988.

A seguito della definizione dell'accatastamento il compendio immobiliare (terreno e manufatti edilizi) è attualmente riportato al catasto urbano foglio 1 particella 1087 sub 1(D/7)

## **LOTTO 2**

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN POLICORO (MT) AL VIALE MATERA, 10 IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 380/1 E TERRENO DI HA 0.15.90, FOGLIO 1 - PARTICELLA 656

### **Servitù, pesi ed oneri**

Dagli accertamenti svolti si è accertata la costituzione a favore del Demanio dello Stato, sulla attuale particella 656 foglio 1 (ex particella 146) di una servitù pubblica perpetua e inamovibile di passaggio di acqua per i lavori di ammodernamento dell'impianto irriguo del metapontino P.S. 14/177 (condotta P1/POLICORO), con decreto di asservimento n. 8216 emesso dal Prefetto di Matera in data 10/12/1992 e registrato a Matera il 14/12/1992 al n. 2727 su una superficie di mq 240 (*allegato 4*).

Sono inoltre presenti pesi ed oneri così come riportati nel certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera.

### **Dati catastali**

#### **Abitazione**

\*In catasto urbano - Comune di Policoro - ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ proprietario - fg. 1 - particella 380 sub 1 - Viale Matera - piano S1-T-1° - categoria A/2 - cl. 1 - cons. vani 7 - R.C. € 596,51 (*allegato 6*).

#### **Terreno**

In catasto terreni - Comune di Policoro - ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ proprietario - fg. 1 - particella 656 - seminativo cl. 3 - Ha 0.15.90 - R.D. € 5,75 - R.A. € 3,70. (*allegato 7*)

### **Confini**

Il compendio immobiliare confina strada comunale e con particella 1087 di proprietà dello stesso ~~\_\_\_\_\_~~

### **Provenienza**

L'atto da cui risulta la provenienza dei beni sopra indicati è lo stesso descritto nel capitolo precedente di cui vengono riportati di seguito i dati salienti:

- Atto di donazione del 07/10/2008, registrato all'Ufficio del Registro di Rotondella (MT) al n. 255 in data 24/10/1988 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera al n. 8171/88 in data 27/10/1988.

### **Trascrizioni e Iscrizioni**

Lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni, del sig. XXXXXXXXXXXX è riportato sul certificato allegato, rilasciato in data 04/12/2008 dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera (*allegato n. 8*).

### **3° QUESITO**

**DETERMINARE IL VALORE COMMERCIALE DEI BENI, ESPRIMENDO IL PROPRIO PARERE SULL'OPPORTUNITA' DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI E, IN QUEST'ULTIMO CASO, PREDISPORRE IL RELATIVO FRAZIONAMENTO CON TUTTI I DATI CATASTALI PER CIASCUN LOTTO;**

### **VALUTAZIONE**

#### **LOTTO 1**

COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA AREA ATTREZZATA PER LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PREFABBRICATI SITO IN POLICORO (MT), ALLA VIA MATERA CON ENTROSTANTI FABBRICATI IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 1087/1

Il bene oggetto di stima, attualmente è costituito da un lotto di terreno della superficie di Ha 1.25.20 con entrostanti:

- a) locali uffici
  - 1) mq 42,00;
  - 2) mq 33,00;
- b) tettoia di mq 232,00,
- c) locale servizi di mq 21,00
- d) impianto calcestruzzo di mq 53,00
- e) cabina manovra silos di mq 17,00

Tali beni sono identificati catastalmente foglio di mappa 1, particella 1087.

L'intero impianto è ubicato nella zona periferica dell'abitato di Policoro.

Per la determinazione del valore venale del compendio immobiliare terreno e fabbricati, lo scrivente ha operato una stima sintetica-comparativa basata sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

I valori emersi sono stati quindi corretti ed adeguati attraverso l'applicazione di parametri che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene oggetto.

Pertanto, tenendo presenti le condizioni sopra esposte circa le caratteristiche, l'ubicazione, dalle indagini svolte è emerso:

- terreno € 10,00/mq.
- fabbricati:
  - a/1) locale uffici (struttura in cls e prefabbricati) € 250,00/mq
  - a/2) locale uffici (struttura pannelli prefabbricati) € 180,00/mq
  - b) tettoia € 80,00/mq
  - c) locale servizi (struttura in cls e prefabbricati) € 60,00/mq
  - d) impianto calcestruzzo € 130,00/mq
  - e) cabina manovra silos € 300,00/mq

Da quanto esposto, considerato che l'intero suolo in questione (superficie libera e area di sedime dei fabbricati) ha una consistenza di mq 12.520, il valore del compendio è il seguente:

TERRENO

- mq 12.520 x € 10,00/mq = **€ 125.200,00**

FABBRICATI

a) locali uffici

1) mq 42,00 x € 250,00/mq = **€ 10.500,00**

2) mq 33,00 x € 180,00/mq = **€ 5.940,00**

b) tettoia

- mq 232,00 x € 80,00/mq = **€ 18.560,00**

c) locale servizi

- mq 21,00 x € 250,00/mq = **€ 5.250,00**

d) impianto calcestruzzo

- mq 53,00 x € 60,00/mq = **€ 3.180,00**

e) cabina manovra silos

- mq 12,00 x € 300,00/mq = **€ 3.600,00**

Sommano **€ 47.030,00**

**RIEPILOGO VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE**

- LOTTO DI TERRENO	€	125.200,00
- FABBRICATI	€	<u>47.030,00</u>
<b>Sommano</b>	<b>€</b>	<b>172.230,00</b>
In c.t.	€	172.000,00

## **LOTTO 2**

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN POLICORO (MT) ALLA VIA MATERA, 10 IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 380/1 E TERRENO DI HA 0.15.90, FOGLIO 1 - PARTICELLA 656

### **VALUTAZIONE**

Per la valutazione dell'intero compendio si è adottato il criterio di stima sintetico comparativo con i prezzi di mercato di unità similari.

### **STIMA SINTETICA**

La stima sintetica-comparativa è basata sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

I valori emersi sono stati quindi corretti ed adeguati attraverso l'applicazione di parametri che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene oggetto.

Dalle ricerche svolte è emerso il seguente valore:

- abitazione € 1000,00/mq

Considerato le condizioni di finitura, l'ubicazione, lo stato di conservazione della unità immobiliare, il valore di mercato è stato desunto con l'applicazione del seguente parametro di differenziazione:

- coefficiente di età, qualità e stato = 0,75

L'area circostante, terreno foglio 1 particella 656, considerata la notevole consistenza (mq 1590) e le caratteristiche di utilizzo, area cortiliva ad uso esclusivo della unità immobiliare, viene valutata nella sua superficie complessiva e stimata a parte, con l'attribuzione di un prezzo di mercato pari ad € 15,00/mq.

Il parametro di riferimento per la valutazione del bene in esame può essere considerato la superficie commerciale.

Si precisa che la superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dalla normativa UNI 10750, che per il computo della superficie prevede:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

### **Calcolo superficie commerciale**

Abitazione – Piano rialzato (Superficie residenziale)

a) Superficie calpestabile mq 133,00

- b) Superficie pareti divisorie interne mq 2,00  
 c) Superficie effettiva pareti perimetrali mq 23,00,  
 superficie di calcolo (10% a+b) mq 13,50

Pertinenze (Superficie non residenziale)

- Balconi superficie effettiva mq 37,00

superficie di calcolo:

mq 10,00 x 0,30 = mq 3,00

mq 27,00 x 0,15 = mq 4,05

Sommano mq 7,05

- Terrazzo superficie effettiva mq 37,00

superficie di calcolo:

mq 10,00 x 0,30 = mq 3,00

mq 27,00 x 0,15 = mq 4,05

Sommano mq 7,05

- Deposito mq 90,00 x 0,25 = mq 22,50

Sommano **mq 185,10**

#### **Valore compendio immobiliare**

Abitazione (foglio 1 - particella 380/1)

- mq 185,10 x € 1.000,00/mq x 0,75 = **€ 138.825,00**

Area cortiliva (foglio 1- particella 656)

- mq 1590,00 x € 15,00/mq = **€ 23.850,00**

Totale **€ 162.675,00**

#### **4° QUESITO**

**ACCERTARE LA RISPONDENZA DEGLI IMMOBILI AI REQUISITI RICHIESTI DALLA LEGGE N. 47/1985 (CONCESSIONE EDILIZIA, CONFORMITA' DELL'IMMOBILE REALIZZATO ED EVENTUALI MODIFICHE APPORTATE AI FABBRICATI), LA DESTINAZIONE URBANISTICA PER I FONDI RUSTICI E, IN CASO NEGATIVO, LA POSSIBILITA' DI SANATORIA ED IL COSTO DEI RELATIVI ONERI**

#### **Regolarità amministrativa**

##### **LOTTO 1**

COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA TERRENO SITO IN POLICORO (MT), ALLA VIA MATERA CON ENTROSTANTI FABBRICATI IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 1087/1

Tutti i fabbricati presenti nel lotto di terreno sono stati realizzati senza alcun titolo abilitativo.

Per la sanatoria è stata presentata al Comune di Policoro, in data 02/03/1995, domanda di condono n. 1287 ai sensi della Legge n. 724/94. (*allegato 9*) e richiesta di nulla osta ai sensi della Legge Regionale n. 50/93 (*allegato 10*).

Tale domanda di sanatoria è riferita ai soli fabbricati di seguito riportati:

- Locale uffici (a/1)
- Tettoia
- Impianto calcestruzzo

Per la sanatoria dei fabbricati non inseriti nella domanda di condono, (porzione del manufatto locale uffici (a/1), locale uffici (a/2), locale servizi, cabina di manovra silos) sarà possibile successivamente, ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria.

Per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Policoro (*allegati 11-12*), occorre definire il versamento degli oneri di concessione e della indennità per il nulla-osta ambientale così come indicato nelle comunicazioni inviate 

:

#### OBLAZIONE

Importo definitivo oblazione: **€ 6.719,57 (€ 13.010.910)**

Tale importo risulta versato con le seguenti modalità:

- 30/12/1994 € 1.032,91 (€ 2.000.000)
- 15/03/1995 € 1.398,36 (€ 2.707.600)
- 15/12/1995 € 4.288,30 (€ 8.303.310)

**€ 6.719,57 (€ 13.010.910)**

Pertanto come si evince dal riepilogo sopra riportato l'oblazione risulta completamente pagata.

#### ONERI CONCESSIONE

Importo definitivo oneri di concessione da versare: **€ 3.736,11 (€ 7.286.410)**, oltre interessi legali dal 1995 (epoca della domanda di condono) sino al soddisfo

#### INDENNITA' NULLA-OSTA AMBIENTALE

Importo indennità: **€ 1.881,97 (€ 3.644.000)**, oltre interessi legali dal 1995 (epoca della domanda di condono) sino al soddisfo

Pertanto gli importi residui da versare per la definizione della pratica di condono sono:

ONERI CONCESSIONE: € 3.736,11 oltre interessi legali dal 1995 sino al soddisfo;

INDENNITA' NULLA-OSTA AMBIENTALE: € 1.881,97 oltre interessi legali dal 1995 sino al soddisfo

e un importo di € 154,93 (€ 300.000) per diritti di segreteria, e n. 4 marche da bollo da € 14,62, per il ritiro della concessione edilizia in sanatoria.

E' inoltre da integrare la seguente documentazione:

- titolo di proprietà;
- prova accatastamento;
- perizia giurata art 35 comma 3/b Legge 47/85 (idoneità statica);
- certificato iscrizione camera di commercio;
- eventuale parere vigili del fuoco;
- certificazione necessaria per rilascio dell'abitabilità agibilità.

## LOTTO 2

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN POLICORO (MT) ALLA VIA MATERA, 10 IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 380/1 E TERRENO DI HA 0.15.90, FOGLIO 1 - PARTICELLA 656

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di nulla-osta edilizio n. 35 del 05/09/1975 rilasciato dal Comune di Policoro a nome [REDACTED] (precedente proprietario).

Successivamente, per le opere realizzate in difformità al titolo abilitativo, [REDACTED] [REDACTED] presentava domanda di condono edilizio n. 331 ai sensi della Legge n. 47/1985 (*allegato 13*), per le seguenti opere realizzate abusivamente:

- ampliamento, al piano seminterrato, di un vano adibito a deposito attrezzi agricoli;
- ampliamento, al piano rialzato, di un vano adibito a garage, modifiche ai prospetti anteriore, laterale e posteriore, mutamento di destinazione d'uso, e diversa distribuzione dei divisori interni.

Per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, da informazioni assunte presso il Comune di Policoro, necessita a presentare n. 4 marche da bollo da € 14,62.

Il sig. [REDACTED] presentava una ulteriore domanda di condono edilizio, n. 1286, ai sensi della Legge n. 724/1994, (*allegato 14*) e richiesta di nulla osta ai sensi della Legge Regionale n. 50/93 (*allegato 15*) per le opere abusive di seguito indicate:



- titolo di proprietà;
- certificazione necessaria per rilascio dell'abitabilità agibilità.

### **Destinazione urbanistica**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11/12/2008 dal Comune di Policoro (MT) si riscontra che per la particella 1087 (lotto 1) e la particella 656 (lotto 2) del foglio 1, lo strumento urbanistico vigente, Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 267 del 28/07/1999, che i terreni con annesso fabbricato ricadono in Zona E1: Aree agricole normali

### **5° QUESITO**

#### **ALLEGARE ESTRATTO DI MAPPA CENSUARIA**

Si allega estratto di mappa censuario, rilasciato dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Matera, prot. 192914 del 4 novembre 2008 (*allegato n. 18*).

### **6° QUESITO**

**ACCERTARE SE GLI IMMOBILI STESSI RISULTINO ACCATASTATI, COME DESCRITTI, E, SE NON ANCORA ACCATASTATI, PROCEDERE ALLE OPERAZIONI NECESSARIE ALL'ACCATASTAMENTO**

#### **LOTTO 1**

COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA AREA ATTREZZATA PER LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PREFABBRICATI SITO IN POLICORO (MT), VIALE MATERA N. 10 CON ENTROSTANTI FABBRICATI IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 1087/1

Il compendio immobiliare, che costituisce il lotto di vendita, dagli accertamenti svolti dallo scrivente risulta introdotto in mappa con tipo mappale n. 89604 del 13/12/2006, ma non risulta censito con la definizione della destinazione e della rendita catastale (*allegato 19*).

Pertanto lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad eseguire il regolare accatastamento ed attualmente il compendio è contraddistinto dai seguenti dati:  
Catasto Urbano - Comune di Policoro - foglio 1 - particella 1087 sub 1 - viale Matera - piano T - categoria D/7 - R.C. € 4.326,00

#### **LOTTO 2**

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN POLICORO (MT) ALLA VIA MATERA, 10 IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 380 E TERRENO DI HA 0.15.90, FOGLIO 1 - PARTICELLA 656

L'unità immobiliare, risulta accatastata (*allegato 20*), ma la planimetria presente in catasto non è aggiornata.

Pertanto lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad eseguire il regolare accatastamento (*allegato 21*) ed attualmente l'unità è identificata dai seguenti dati:

Catasto Urbano - Comune di Policoro - foglio 1 - particella 380 sub 1 - viale  
Matera - piano S1-T-1° - categoria A/2 - classe 1 - cons. vani 7 - R.C. € 596,51

#### **7° QUESITO**

**ALLEGARE ALLA PERIZIA UN CERTIFICATO DI DESTINAZIONE  
URBANISTICA PER I FONDI RUSTICI ED UNA PLANIMETRIA PER I  
FABBRICATI**

#### **LOTTO 1**

COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA TERRENO SITO IN POLICORO (MT), ALLA VIA  
MATERA CON ENTROSTANTI FABBRICATI IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 1087

Si allega:

- certificato di destinazione urbanistica, relativo alle particelle 656 -1087 del foglio di mappa 1, rilasciato dal Comune di Policoro (MT) in data 11/12/2008 (*allegato n. 22*).
- planimetria delle unità immobiliari:
  - a/1) locale uffici;
  - a/2) locale uffici;
  - b) tettoia
  - c) servizi (bagni)
  - d) impianto calcestruzzo
  - e) cabina manovra silos (*allegato n. 23*)

#### **LOTTO 2**

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN POLICORO (MT) ALLA VIA MATERA, 10 IN CATASTO AL  
FOGLIO 1 - PARTICELLA 380 E TERRENO DI HA 0.15.90, FOGLIO 1 - PARTICELLA 656

Si allega:

- certificato di destinazione urbanistica, relativo alle particelle 656 -1087 del foglio di mappa 1, rilasciato dal Comune di Policoro (MT) in data 11/12/2008 (*vedi allegato n. 22*).
- planimetria della unità immobiliare (*allegato 24*)

#### **8° QUESITO**

**VALUTARE E DESCRIVERE I MACCHINARI PRESENTI NELLO STABILIMENTO**

I macchinari e le attrezzature per ufficio presenti nello stabilimento al momento del sopralluogo, così come già indicato in altro capitolo della presente consulenza, a seguito di accertamenti svolti dallo scrivente C.T.U. risultano pignorati con procedura n. 147526/08 dalla Equitalia Basilicata S.p.a. e su mandato della stessa venduti a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Matera.

I beni alienati, di seguito elencati, risultano essere quelli indicati nei verbali del 18/09/2008 (*allegato 25*) e del 28/09/2008 (*allegato 26*):

VERBALE DI VENDITA ALL'INCANTO DI BENI MOBILI DEL 18/09/2008

- motocompressore Perkins 704 – 30 IMA;
- saldatrice 340 Limar;
- seghettatrice;
- sega circolare;
- smerigliatrice angolare;
- stampante laser Samsung 510;
- n. 12 casseri di varie dimensioni con accessori.

VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA AD ¼ DEL VALORE DI STIMA DEL 28/09/2008

- impianto di betonaggio Euromec con n. 7292;
- carrello elevatore Linde con n. 35C120136, con autogrù Marchetti 25 tonn. n. PC-I-2920 telaio 3245 (1979);
- carroponete Cipriani n. MT/102/94;
- tagliaferro Taf n. 12860;
- staffatrice Eurodelta F20;
- piegarete da mt. 6 SHCENL;
- fotocopiatrice Ricoh 1018;
- computer Acer con stampante Epson 1170;
- arredo ufficio noce manganica con tavolo, 2 armadi, 2 mobili bassi, 4 poltrone color verde;

Tutti i beni mobili elencati sono stati acquistati dalla

**9° QUESITO**

**DETERMINARE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE IN RIFERIMENTO AI PREZZI DI MERCATO;**

**LOTTO 1**

COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA TERRENO SITO IN POLICORO (MT), ALLA VIA MATERA CON ENTROSTANTI FABBRICATI IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 1087/1

Il canone di locazione del compendio immobiliare è stato dallo scrivente determinato considerando l'incidenza dei manufatti e dell'area.

Per i manufatti il canone si è determinato attraverso la relazione tra la superficie degli stessi ed il valore medio locativo definito con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio espressi

in €/mq mese che oscillano tra un minimo di €/mq 1,6 mese ed un massimo di €/mq 2,4 mese.

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno far riferimento al valore minimo, €/mq 1,6 mese.

Per l'area (mq 12.520) l'incidenza sul canone di locazione si è determinata attraverso la relazione tra il valore dello stesso determinato in € 125.200,00 (vedi quesito 3) ed una rendita annua stabilita nel 10%.

In considerazione delle osservazioni riportate il canone di locazione mensile dell'intero compendio immobiliare può stabilirsi in:

Superficie complessiva lorda manufatti:

a/1) uffici	mq	48,00	
a/2) uffici	mq	37,00	
b) tettoia	mq	232,00	
c) locale servizi	mq	25,00	
d) impianto calcestruzzo	mq	53,00	
e) cabina manovra silos	mq	18,00	
	sommano	mq 413,00	x € 1,6/mq mese = € 660,80

Area

- € 125.200 x 10% = € 12.520/anno / 12 = € 1.043,33

Canone mensile compendio € 1.704,13

In c.t. € 1.700,00

**LOTTO 2**

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN POLICORO (MT) ALLA VIA MATERA, 10 IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 380/1 E TERRENO DI HA 0.15.90, FOGLIO 1 - PARTICELLA 656

Il canone di locazione si è determinato attraverso la relazione tra la superficie dell'unità immobiliare e il valore locativo da definirsi in funzione del periodo, della zona, della tipologia edilizia, e dello stato di conservazione.

Il valore è stato definito con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio espressi in €/mq mese ed oscillano tra un minimo di €/mq 2,2 mese ed un massimo di €/mq 2,8 mese in funzione dello stato di conservazione.

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno far riferimento al valore minimo, €/mq 2,2 mese, considerando la ubicazione periferica.

Si avrà quindi un canone di locazione mensile pari a:

- mq 185,10 x € 2,2 mq/mese = € 407,22/mese in c.t. € 400,00/mese.



## **LOTTO 2**

"Compendio immobiliare sito in Policoro (MT), viale Matera n.10, costituito da abitazione al piano terra composta da soggiorno, tinello, cucina, corridoio, n. 2 vani letto, ripostiglio, n. 2 bagni su una superficie calpestabile di mq 133,00 e n. 4 balconi-verande per mq 37,00, locale deposito al piano seminterrato di mq 90,00, terrazzo di mq 37,00, volume tecnico di mq 25,00 e terreno circostante della superficie di mq 1590.

Per il fabbricato sono state presentate al Comune di Policoro:

- domanda di condono n. 331 ai sensi della Legge n. 47/85
- domanda di condono edilizio, n. 1286, ai sensi della Legge n. 724/1994:

Per la definizione della pratica relativa alla domanda di condono edilizio n. 331 Legge n. 47/85, necessita presentare n. 4 marche da bollo da € 14,62.

Per la definizione della pratica relativa alla domanda di condono edilizio n. 1286 Legge n. 724/1994, restano da versare i seguenti importi:

**OBLAZIONE: € 1.311,95** oltre interessi legali dal 1995 sino al soddisfo;

**ONERI CONCESSIONE: € 2.530,74** oltre interessi legali dal 1995 sino al soddisfo;

**INDENNITA' NULLA-OSTA AMBIENTALE: € 1.497,72** oltre interessi legali dal 1995 sino al soddisfo

e un importo di € 154,93 diritti di segreteria, e n. 4 marche da bollo da € 14,62, per il ritiro della concessione edilizia in sanatoria.

### **Abitazione**

In catasto urbano - Comune di Policoro - ditta **[REDACTED]** nato **[REDACTED]**, proprietario, fg. 1 - particella 380 sub 1 - viale Matera - piano S1-T-1° - categoria A/2 - classe 1 - cons. vani 7 - R.C. € 596,51

### **Terreno**

In catasto terreni - Comune di Policoro - ditta **[REDACTED]** nato **[REDACTED]**, proprietario - fg. 1 - particella 656 - seminativo cl. 3 - Ha 0.15.90 - R.D. € 5,75 - R.A. € 3,70.

**VALORE LOTTO € 162.675,00-**

Matera, 27/02/2009

IL C.T.U.  
(geom. G. Sacco)

Allegati:

- 1) Copia nota di trascrizione atto di donazione del 07/10/1988;
- 2) Copia contratto di comodato gratuito del 19/11/2007;
- 3) Copia contratto di locazione del 13/11/2007;
- 4) Copia trascrizione decreto di asservimento del 10/12/1992;
- 5) Visura catastale - Comune di Policoro - fg. 1 - part.IIa 1087/1;
- 6) visura catastale - Comune di Policoro - foglio 1 - part.IIa 380/1;
- 7) visura catastale - Comune di Policoro - foglio 1 - part.IIa 656;
- 8) Certificato ipocatastale;
- 9) Copia domanda di condono n. 1287 del 02/03/1995, lotto 1;
- 10) Copia domanda richiesta nulla-osta L.R. n. 50/93, lotto 1;
- 11) Copia lettera Comune di Policoro per definizione versamento oneri, lotto 1;
- 12) Copia lettera Comune di Policoro per definizione versamento oneri L.R. n. 50/93, lotto 1;
- 13) Copia domanda di condono n. 331 del 30/04/1986, lotto 2;
- 14) Copia domanda di condono n. 1286 del 02/03/1995,lotto 2;
- 15) Copia domanda richiesta nulla-osta L.R. n. 50/93,lotto 2;
- 16) Copia lettera Comune di Policoro per definizione versamento oneri, lotto 2;
- 17) Copia lettera Comune di Policoro per definizione versamento oneri L.R. n. 50/93, lotto 2;
- 18) Stralcio planimetrico catastale foglio 1 - Comune di Policoro;
- 19) Copia accatastamento compendio immobiliare fg. 1 particella 1087/1;
- 20) Planimetria catastale fg. 1 particella 380/1 (precedente accatastamento);
- 21) Copia accatastamento compendio immobiliare fg. 1 particella 380/1;
- 22) Certificato di destinazione urbanistica;
- 23) Planimetria unità immobiliare foglio 1 - particella 1087/1;
- 24) Planimetria unità immobiliare foglio 1 - particella 380/1;
- 25) Copia processo verbale di vendita all'incanto di beni mobili del 18/09/2008;
- 26) Copia verbale di vendita a trattativa privata ad  $\frac{1}{4}$  del valore di stima del 28/09/2008;
- 27) Documentazione fotografica;



## TRIBUNALE DI MATERA

### INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI COMPRESI NEL FALLIMENTO N. 15/2008 DELLA [REDAZIONE]

Λ°Λ°Λ°Λ°Λ°Λ°Λ°Λ°Λ°Λ°Λ

#### **PREMESSA**

In data 27/02/2009 fu depositata in Cancelleria la Consulenza Tecnica di Ufficio relativa al Fallimento n. 15/2008 della [REDAZIONE]

I beni immobili acquisiti nell'attivo fallimentare furono divisi in due lotti.

#### **LOTTO 1**

COMPENDIO IMMOBILIARE, AREA ATTREZZATA PER LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PREFABBRICATI, SITO IN POLICORO (MT) VIALE MATERA N. 10 CON ENTROSTANTI FABBRICATI IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 1087/1

Terreno della superficie complessiva di Ha 1.25.20, con entrostante impianto per la produzione di elementi prefabbricati in calcestruzzo armato, con la presenza di alcuni manufatti edilizi prefabbricati, destinati alla attività specifica dell'azienda:

- a) Locali uffici
- b) Tettoia
- c) Servizi (bagni)
- d) Impianto calcestruzzo
- e) Cabina di manovra silos

Il valore stimato, alla data della redazione della Consulenza (2009), fu di € 172.000,00-.

#### **LOTTO 2**

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN POLICORO (MT) VIALE MATERA N. 10 IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 380/1 E TERRENO DI HA 0.15.90, FOGLIO 1 - PARTICELLA 656

- Fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su due livelli, piano rialzato e piano interrato, oltre al terrazzo praticabile (foglio 1 - particella 380).
- Terreno completamente recintato, con cancello di accesso pedonale e cancello per l'accesso carrabile automatico, della superficie di mq 1590 (foglio 1 - particella 656), con spazi sistemati in parte a verde ed in parte pavimentati per consentire il passaggio pedonale e la manovra di automezzi.

Il valore stimato, alla data della redazione della Consulenza (2009), fu di € 162.675,00-, di cui € 138.825,00 per l'abitazione ed € 23.850,00 per l'area cortiliva.

Con nota del 30/09/2011 (allegato 1) il Curatore Fallimentare, Avv. Erminio Marzovilli comunicava la necessità di una nuova valutazione relativa al solo

compendio immobiliare lotto 2 (abitazione, foglio 1 particella 380/1 e terreno, foglio 1 particella 656) in quanto abbisognevole di lavori di manutenzione straordinaria al tetto dell'abitazione (infiltrazione di acqua piovana) e di lavori di manutenzione straordinaria e ordinaria all'area giardino.

Tali anomalie, secondo quanto comunicato dal Curatore Fallimentare, incidono negativamente sul valore di mercato dell'immobile per il quale è pervenuta una richiesta di acquisto pari a € 90.000,00 oltre all'accollo di qualsiasi altro onere relativo all'immobile (definizione domande di condono edilizio per l'ottenimento delle concessione edilizia in sanatoria).

Sulla scorta di tale nota il Curatore Fallimentare chiedeva allo scrivente di redigere una nuova stima, relativa al lotto 2, al fine di valutare la congruità dell'offerta ricevuta in relazione allo stato in cui versa l'immobile.

### **SOPRALLUOGO**

E' stato pertanto necessario effettuare un sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi e dell'entità dei lavori necessari per il ripristino dell'abitabilità e agibilità dell'immobile.

Il sottoscritto ha effettuato quindi un sopralluogo in data 22/10/2011 unitamente al Curatore del Fallimento Avv. Erminio Marzovilli.

La ricognizione dei luoghi è stata rivolta ai soli beni rientranti nel lotto 2, abitazione, foglio 1 particella 380/1 e terreno, foglio 1 particella 656.

Nel corso della visita sono stati ispezionati i vari ambienti dell'abitazione ed in particolare il terrazzo praticabile, sovrastante il vano cucina ed il corridoio, da cui vi è stata infiltrazione di acqua in quanto gli elementi costituenti il pacchetto a protezione del solaio di copertura, guaina e massetto a pendio, sono risultati deteriorati, è stato inoltre eseguito un report fotografico per meglio documentare lo stato dei luoghi.

### **Descrizione**

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN POLICORO (MT) VIALE MATERA N. 10 IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 380/1

Dalla ricognizione svolta si è verificato che occorre effettuare una revisione totale del terrazzo con aggiunta di pavimentazione a protezione della guaina.

E' necessario inoltre trattare l'intradosso del solaio dei vani cucina e corridoio interessati dall'infiltrazione di acqua piovana dal solaio e successivamente, per evitare un differenze cromatiche, la pitturazione va estesa anche sulle pareti degli ambienti interessati dalle infiltrazioni.

Questi sono i punti di maggiore criticità a cui vanno aggiunti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per effetto dello stato di abbandono dell'immobile.

TERRENO DI PERTINENZA DI HA 0.15.90, FOGLIO 1 - PARTICELLA 656

Dalla ricognizione svolta si è verificato che al giardino di pertinenza dell'abitazione, con la presenza di piante anche di alto fusto, a causa dello stato di abbandono dell'intero compendio, occorre eseguire lavori di manutenzione straordinaria e ordinaria per poterlo rendere completamente utilizzabile e fruibile.

**Quantificazione lavori necessari**

Trattasi di lavori di piccola entità e quindi non possono essere valutati a misura, con il calcolo cioè delle quantità e l'applicazione dei prezzi previsti nel Prezziario Regionale di Basilicata. In via equitativa tutti i lavori da eseguire, revisione totale del terrazzo con aggiunta di pavimentazione a protezione della guaina, trattamento dell'intradosso del solaio dei vani cucina e corridoio interessati dall'infiltrazione di acqua piovana e pitturazione, lavori di sistemazione del giardino sono da valutarsi in complessivi € 10.000,00-

**VALUTAZIONE**

**LOTTO 2**

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN POLICORO (MT) ALLA VIA MATERA, 10 IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 380/1 E TERRENO DI HA 0.15.90, FOGLIO 1 - PARTICELLA 656

Il compendio immobiliare costituente il lotto 2, costituito dal fabbricato ad uso residenziale (foglio 1 - particella 380) e terreno della superficie di mq 1.590 (foglio 1 - particella 656), ha subito una svalutazione del 15% ca. sia per effetto della contrazione del mercato immobiliare a causa della crisi economica e sia per lo stato di abbandono dell'immobile.

Pertanto si avrà:

- Abitazione, superficie commerciale mq 185,10
- Area cortiliva, superficie mq 1.590,00

**Valore attuale compendio immobiliare**

Abitazione (foglio 1 - particella 380/1)

- mq 185,10 x € 1.000,00/mq x 0,75 x 0,85=    **€ 118.001,25**

Area cortiliva (foglio 1- particella 656)

- mq 1.590,00 x € 15,00/mq x 0,85 =                    **€ 20.272,50**

Totale **€ 138.273,75**

**VALORE ATTUALE LOTTO 2**

L'attuale valore del lotto viene pertanto determinato attraverso la valutazione aggiornata e con la detrazione dell'importo occorrente per l'esecuzione dei lavori di manutenzione, sia all'abitazione che al giardino.

- Valutazione € 138.273,75
- Lavori di ripristino € 10.000,00

Totale € 128.273,75 in c.t. € 128.000,00

#### **ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE RELATIVI AL CONDONO EDILIZIO**

##### **LOTTO 2**

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN POLICORO (MT) ALLA VIA MATERA, 10 IN CATASTO AL FOGLIO 1 - PARTICELLA 380/1 E TERRENO DI HA 0.15.90, FOGLIO 1 - PARTICELLA 656

L'abitazione è stata oggetto di due domande di condono:

- Domanda di condono edilizio n. 331 ai sensi della Legge n. 47/1985
- Domanda di condono edilizio n. 1286, ai sensi della Legge n. 724/1994 e richiesta di nulla osta ai sensi della Legge Regionale n. 50/93

##### **Domanda di condono edilizio n. 331 ai sensi della Legge n. 47/1985**

Per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, da informazioni assunte presso il Comune di Policoro, necessita a presentare n. 4 marche da bollo da € 14,62.

##### **Domanda di condono edilizio n. 1286, ai sensi della Legge n. 724/1994 e richiesta di nulla osta ai sensi della Legge Regionale n. 50/93**

Per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, da informazioni assunte presso il Comune di Policoro, occorre definire il versamento della oblazione, degli oneri di concessione e della indennità per il nulla-osta ambientale così come indicato nelle comunicazioni inviate al sig. [REDACTED]

OBLAZIONE: € 1.311,95 oltre interessi legali dal 1995 (epoca della domanda di condono) sino al soddisfo

ONERI CONCESSIONE: € 2.530,74, oltre interessi legali dal 1995 (epoca della domanda di condono) sino al soddisfo

INDENNITA' NULLA-OSTA AMBIENTALE: € 1.497,72 oltre interessi legali dal 1995 sino al soddisfo

DIRITTI DI SEGRETERIA: € 154,93 e n. 4 marche da bollo da € 14,62, per il ritiro della concessione edilizia in sanatoria.

E' inoltre da integrare la seguente documentazione:

- titolo di proprietà;
- certificazione necessaria per rilascio dell'abitabilità agibilità.

#### **BOZZA DELL'ORDINANZA DI VENDITA**

##### **LOTTO 2**

"Compendio immobiliare sito in Policoro (MT), viale Matera n.10, costituito da abitazione al piano terra composta da soggiorno, tinello, cucina, corridoio, n. 2 vani letto, ripostiglio, n. 2 bagni su una superficie calpestabile di mq 133,00 e n.

4 balconi-verande per mq 37,00, locale deposito al piano seminterrato di mq 90,00, terrazzo di mq 37,00, volume tecnico di mq 25,00 e terreno circostante della superficie di mq 1590. All'abitazione occorre eseguire interventi di manutenzione straordinaria al terrazzo di copertura a causa di infiltrazioni di acqua piovana nei vani cucina e corridoio ed il giardino di pertinenza, con la presenza di piante anche di alto fusto, richiede l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e ordinaria.

Per il fabbricato sono state presentate al Comune di Policoro:

- domanda di condono n. 331 ai sensi delle Legge n. 47/85
- domanda di condono edilizio, n. 1286, ai sensi della Legge n. 724/1994:

Per la definizione della pratica relativa alla domanda di condono edilizio n. 331 Legge n. 47/85, necessita presentare n. 4 marche da bollo da € 14,62.

Per la definizione della pratica relativa alla domanda di condono edilizio n. 1286 Legge n. 724/1994, restano da versare i seguenti importi:

OBLAZIONE: € **1.311,95** oltre interessi legali dal 1995 sino al soddisfo;

ONERI CONCESSIONE: € **2.530,74** oltre interessi legali dal 1995 sino al soddisfo;

INDENNITA' NULLA-OSTA AMBIENTALE: € **1.497,72** oltre interessi legali dal 1995 sino al soddisfo

Un importo di € 154,93 diritti di segreteria, e n. 4 marche da bollo da € 14,62, per il ritiro della concessione edilizia in sanatoria.

Secondo quanto riportato in una nota inviata dal Comune di Policoro al Curatore Fallimentare i termini per l'ottenimento delle concessioni in sanatoria scadono alla data del 31/12/2011.

#### Abitazione

In catasto urbano - Comune di Policoro - ditta [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario, fg. 1 - particella 380 sub 1 - viale Matera - piano S1-T-1° - categoria A/2 - classe 1 - cons. vani 7 - R.C. € 596,51

#### Terreno

In catasto terreni - Comune di Policoro - ditta [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario - fg. 1 - particella 656 - seminativo cl. 3 - Ha 0.15.90 - R.D. € 5,75 - R.A. € 3,70.

VALORE LOTTO € **128.000,00-**

Matera, 15/11/2011

IL C.T.U.  
(geom. G. Sacco)

Allegati:

- 1) copia nota Curatore Fallimentare, Avv. Marzovilli;
- 2) visura catastale - Comune di Policoro - foglio 1 - part.IIa 380/1;
- 3) visura catastale - Comune di Policoro - foglio 1 - part.IIa 656;
- 4) Documentazione fotografica.

### **VERBALE DI DEPOSITO**

L'anno 2011, il giorno            del mese di novembre in Matera nella Cancelleria Commerciale del Tribunale, è personalmente comparso il geom. Giovanni Sacco, c.f. SCC GNN 68H13 F052S, Partita IVA 01161560774, iscritto all'Albo dei Consulenti del Circondario di Matera per l'Albo dei Geometri, con studio in Matera Piazza Sedile n. 17, il quale ha chiesto di depositare la integrazione di relazione relativa all'incarico ricevuto dal Giudice Delegato Dott. Vitale nel Fallimento n. 15/2008 della L.P.C. di Cirigliano Domenico & C.

Ai fini dell'imposta di bollo dichiara che la stessa è esente.

IL C.T.U.

IL DIRETTORE