

TRIBUNALE DI MATERA

Giudice: dr.ssa Rosa BIA

Oggetto: PROCEDURA FALLIMENTARE n. 24/94 R.G.FALL.
Fallimento della Società "LA ZAPEDRA s.r.l."

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- A) RELAZIONE TECNICA
- B) ALLEGATI

Matera, 03 agosto 2004

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(ing. Roberto BOLETTIERI)

Roberto Bolettieri



STUDIO TECNICO

ing. Roberto BOLETTIERI

via Lucana, n. 285 - Matera

Oggetto: - Tribunale di Matera – Procedura Fallimentare n. 24/94 R.G.FALL.

- Fallimento della Società “LA ZAPEDRA s.r.l.”

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A) RELAZIONE TECNICA

1 - PREMESSE E FORMULAZIONE DEI QUESITI

Con decreto del 25.05.2004 il Giudice Delegato del Fallimento di cui all'oggetto, ritenuta la necessità di disporre una Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di determinare l'entità ed il valore dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare da sottoporre a liquidazione, mi ha nominato C.T.U.

Nella successiva udienza del 17.06.2004 (nella quale ho accettato l'incarico ed ho prestato il giuramento di rito) mi sono stati posti i quesiti di cui al seguito, accordandomi fra l'altro il termine di 45 giorni per il deposito della relativa Relazione (con scadenza quindi in data 01.08.2004).

In data 30.07.2004 il sottoscritto ha richiesto una proroga di 30 giorni (con scadenza definitiva in data 31.08.2004).

I quesiti e gli adempimenti, come risulta dal “Verbale di Giuramento e di Conferimento di incarico per la Consulenza Tecnica d'Ufficio dei Beni compresi nel Fallimento” del 17.06.2004 in atti, sono i seguenti:

- 1) descrivere i beni acquisiti alla massa fallimentare, previa ispezione dei luoghi, ed accertare il titolo di provenienza;
- 2) verificare la consistenza con eventuali servitù, pesi ed oneri, descrivendo i lotti da porre in vendita ed indicando i dati catastali (allegando i relativi certificati), i

confini, la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri immobiliari, le iscrizioni e trascrizioni a carico del fallito su ogni singolo bene nel ventennio, allegando i relativi certificati rilasciati dalla Conservatoria di Matera;

- 3) determinare il valore commerciale dei beni, esprimendo il proprio parere sulla opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e, in quest'ultimo caso, predisporre il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
- 4) accertare la rispondenza degli immobili ai requisiti richiesti dalla Legge n. 47/1985 (concessione edilizia, conformità sull'immobile realizzato ed eventuali modifiche apportate ai fabbricati), la destinazione urbanistica per i fondi rustici e, in caso negativo, la possibilità di sanatoria e il costo dei relativi oneri;
- 5) allegare estratto di mappa censuaria;
- 6) accertare se gli immobili stessi risultino accatastati, come descritti, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;
- 7) allegare alla perizia un certificato di destinazione urbanistica per i fondi rustici ed una planimetria per i fabbricati;
- 8) valutare e descrivere i macchinari presenti nello stabilimento;
- 9) predisporre una bozza dell'ordinanza di vendita anche su floppy.

2 – BENI ACQUISITI ALLA MASSA FALLIMENTARE E TITOLO DI PROVENIENZA (Quesito n. 1)

A seguito di ispezione dei luoghi (v. Allegato 1) e della documentazione fotografica acquisita (v. Allegato 7), i beni costituenti la massa fallimentare possono così essere descritti:

- corpo di fabbrica ad un piano destinato a magazzino (v. Allegato 2.3), ubicato nella parte terminale del terreno di pertinenza, dalla parte opposta rispetto

all'ingresso, costituito da un unico grande ambiente privo di intonaci (sia interni che esterni), di tutti gli impianti e di tutte le rifiniture (sia interne che esterne), con struttura portante in cemento armato (pilastri, travi e cordoli), copertura con solai latero-cementizi, compagnatura perimetrale in doppia fodera di tufo dello spessore di circa 50 cm (15 cm la fodera interna + 20 cm la camera d'aria + 15 cm la fodera esterna), pavimentazione in battuto di cemento, infissi esterni metallici (due portoni anteriori BxH = m 4,20x4,75 circa, portoncino pedonale laterale BxH = m 1,20x2,20 circa, quattro finestre alte BxH = m 2,55x0,75 circa), copertura inclinata a falda unica, marciapiede esterno in calcestruzzo;

- corpo di fabbrica a tre piani, ubicato nella parte centrale del terreno di pertinenza, privo di intonaci (sia interni che esterni), di tutti gli impianti e di tutte le rifiniture (sia interne che esterne), con struttura portante mista (pilastro centrale, travi e cordoli in cemento armato, muratura perimetrale in tufo), solai latero-cementizi, compagnatura perimetrale in doppia fodera di tufo dello spessore di circa 50 cm (15 cm la fodera interna + 20 cm la camera d'aria + 15 cm la fodera esterna), marciapiede esterno in calcestruzzo, così composto:
 - piano terra destinato a garage-officina (v. Allegato 2.2), costituito da un unico grande ambiente con pilastro centrale in c.a., pavimentazione in battuto di cemento, infissi esterni metallici (due portoni anteriori BxH = m 4,00x4,50 circa, portoncino pedonale posteriore BxH = m 1,30x2,10 circa, quattro finestre alte laterali BxH = m 2,55x0,75 circa);
 - primo piano destinato ad abitazione (v. Allegato 2.1a) con accesso da scala laterale in cemento armato (priva di qualsiasi opera di rifinitura), costituito da sei vani (cucina, bagno, salone, n. 3 camere da letto, oltre ad un corridoio centrale e ad un WC) suddivisi mediante divisori in "tufelle" dello spessore di

circa 8 cm, piano calpestabile consistente nella soletta superiore del solaio, privo di infissi sia esterni che interni, balconata perimetrale continua impermeabilizzata (profonda circa 1,00 metri) priva di parapetto;

- secondo piano destinato a soffitta coperta ed a terrazza scoperta (v. Allegato 2.1b) con accesso dalla suddetta scala laterale in cemento armato (priva di qualsiasi opera di rifinitura); la soffitta è costituita da un unico ambiente privo di infissi sia interni che esterni, tompagnatura prospiciente la terrazza in “tufelle” dello spessore di circa 15 cm, copertura latero-cementizia inclinata (altezza pari a circa m 3,80 nella parte più alta, circa m 3,05 in quella più bassa) ed impermeabilizzata, balconata impermeabilizzata (profonda circa 1,00 metri) priva di parapetto; dalla soffitta si accede alla terrazza, provvista di impermeabilizzazione e protetta da parapetto pieno perimetrale;
- terreno circostante incolto, pertinenza dei suddetti corpi di fabbrica, interamente recintato e provvisto di cancello metallico d’ingresso; l’accesso al terreno (e quindi ai corpi di fabbrica) avviene dalla strada statale n. 175, mediante una strada sterrata (costeggiante il fosso “Capoiazso”) diramantesi per circa 25 metri da tale strada statale.

I suddetti beni acquisiti alla massa fallimentare sono pervenuti alla Società “LA ZAPEDRA s.r.l.” dal sig. Matteo DITARANTO, mediante atto di compravendita in data 28.06.1990 n. 7036/4314 di rep. a rogito del notaio dott. Prospero Mobilio in Taranto (v. Allegato 4).

3 – CONSISTENZA, SERVITU’, PESI ED ONERI, LOTTI DA PORRE IN VENDITA, DATI CATASTALI, CONFINI, PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (Quesito n. 2)

Considerata l’esistenza di un unico accesso, nonché la complementarietà di

utilizzo degli immobili di che trattasi, si ritiene opportuno accorparli in un unico lotto da porre in vendita.

Anche sulla base di quanto espresso in precedenza, la relativa consistenza ed i dati catastali (v. Allegati 3.2 e 3.3) possono sintetizzarsi come segue:

➤ corpo di fabbrica ad un piano destinato a magazzino:

- consistenza rilevata dal CTU: superficie netta interna = 186,08 mq;
- dati catastali: Comune di Montescaglioso – catasto dei fabbricati: foglio 18, particella 59 sub 5, consistenza 188 mq, categoria C/2, classe 3, rendita di € 271,86, piano terra;

➤ corpo di fabbrica a tre piani:

garage-officina a piano terra:

- consistenza rilevata dal CTU: superficie netta interna = 121 mq;
- dati catastali: Comune di Montescaglioso – catasto dei fabbricati: foglio 18, particella 59 sub 4, consistenza 121 mq, categoria C/6, classe 2, rendita di € 293,71, piano terra;

abitazione a primo piano, soffitta coperta con terrazza scoperta a secondo piano:

- consistenza rilevata dal CTU: abitazione di superficie netta interna = 116,97 mq al netto dei tramezzi (5 vani, 1 bagno, 1 WC, 1 corridoio); soffitta di superficie netta interna = 46,86 mq (1 vano); terrazza di superficie netta = 72 mq;
- dati catastali: Comune di Montescaglioso – catasto dei fabbricati: foglio 18, particella 59 sub 3, consistenza 6,5 vani, categoria A/2, classe 2, rendita di € 469,98, piani 1 e 2;

➤ terreno incolto:

- consistenza: 4.090 mq;
- dati catastali: Comune di Montescaglioso – catasto terreni: foglio 18, particel-

la 59, superficie = 4.090 mq.

Come risulta dalla planimetria catastale (Allegato 3.1), partendo da Est e seguendo il verso orario i confini dell'unico lotto da porre in vendita sono i seguenti: particella 121, particella 60, Fosso Capiazzi, particella 58, particella 177, canale di bonifica.

L'unica servitù riscontrata (v. Allegato 4) risulta da un atto amministrativo della Regione Basilicata del 21.03.2003 (rep. n. 130) consistente nella costituzione di servitù coattiva di acquedotto ("per opera irrigua del Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto"), a favore del demanio della Regione Basilicata e contro la società "LA ZAPEDRA s.r.l."; detto atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 03.05.2003, registro particolare n. 3003, registro generale n. 3857.

Come già precedentemente riportato, detto unico lotto da porre in vendita (coincidente nella sua totalità da tutti i beni acquisiti alla massa fallimentare) è pervenuto alla Società "LA ZAPEDRA s.r.l." dal sig. Matteo DITARANTO (nato a Matera il 12.06.1956 e residente a Montescaglioso), mediante atto di compravendita dell'ammontare complessivo di £ 330.000.000, stipulato in data 28.06.1990 al n. 7036/4314 di rep. a rogito del dott. Prospero Mobilio notaio in Taranto (v. Allegato 4), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 06.07.1990, Registro Generale n. 6646, Registro Particolare n. 5868.

I suddetti beni erano pervenuti al venditore a seguito dei seguenti: successione del padre DITARANTO Vincenzo (nato il 27.11.1914 e deceduto il 03.06.1967, dichiarazione di successione n. 41 del volume 139 registrata a Matera); successione del fratello DITARANTO Bartolomeo (nato l'11.06.1942 e deceduto il 28.04.1970, dichiarazione di successione n. 102 del volume 142 registrata a Mate-

ra); atto per dott. Angelo Disabato (Notaio in Montescaglioso) del 13.11.1978, registrato a Matera il 4.12.1978 al n. 2789, trascritto a Matera il 28.11.1978, Registro Generale n. 6963, Registro Particolare n. 6041.

Come risulta dai certificati rilasciati dall’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Matera (facente funzione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera) riportati nell’Allegato 4, oltre ai suddetti atti di compravendita originaria del 28.06.1990 e di costituzione di servitù coattiva del 21.03.2003, le iscrizioni e trascrizioni a carico del fallito negli ultimi venti anni su tutti i beni (costituenti l’unico lotto da porre in vendita) risultano le seguenti:

- a) iscrizione di ipoteca 652/91 a favore di “CENTROBANCA – BANCA CENTRALE DI CREDITO POPOLARE SPA” con sede a Milano (derivante dal mancato pagamento di un finanziamento a medio termine, dell’importo complessivo di £ 1.512.000.000, di cui £ 756.000.000 per “sorte capitale mutuato” e £ 756.000.000 per interessi, ecc.), trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 20.11.1991 al n. 7507 R.G. ed al n. 652 R.P.;
- b) iscrizione di ipoteca giudiziale 619/92 a favore della “BANCA POPOLARE DEL MATERANO” con sede a Matera (derivante da decreto di ingiunzione al pagamento, emesso in data 24.09.1992 dal Presidente del Tribunale di Matera, di £ 234.488.454, oltre interessi convenzionali e di mora sino al soddisfo e di £ 2.219.600 per spese della procedura; detto decreto è stato poi dichiarato esecutivo in data 20.11.1992 dal Presidente del Tribunale di Matera, con richiesta di iscrizione ipotecaria giudiziale di un importo complessivo di £ 300.000.000 da parte del creditore), trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 09.12.1992 al n. 8252 R.G. ed al n. 619 R.P.;
- c) iscrizione di ipoteca giudiziale 270/93 a favore del “MONTE DEI PASCHI DI

SIENA” con sede a Siena (derivante da decreto di ingiunzione al pagamento, emesso in data 28.08.1992 dal Presidente del Tribunale di Matera, per complessive £ 115.000.000 di cui: £ 66.673.953 per “sorta capitale”, £ 39.004.260 per interessi, £ 9.321.787 per spese; detto decreto è stato poi reso esecutivo in data 25.11.1992), trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 16.04.1993 al n. 348 R.G. ed al n. 270 R.P.;

- d) iscrizione di pignoramento 1037/94 a favore della “BANCA POPOLARE DEL MATERANO” con sede a Matera (derivante dalla dichiarazione di esecutività in data 20.11.1992 da parte del Presidente del Tribunale di Matera – di cui alla precedente lettera “b” – e successivo atto di precetto notificato in data 03.01.1994 per la complessiva somma di £ 244.316.054 oltre interessi, nonché pignoramento in data 10.02.1994 da parte dell’Ufficiale Giudiziario), trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 22.02.1994 al n. 1218 R.G. ed al n. 1037 R.P.

4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI (Quesito n. 3)

Come già riportato in precedenza, considerata l’esistenza di un unico accesso, nonché la complementarietà di utilizzo degli immobili di che trattasi, si ritiene più opportuno accorparli in un unico lotto da porre in vendita, per cui non occorre predisporre alcun frazionamento.

Per quanto attiene la determinazione del valore commerciale dei beni costituenti un unico lotto, saranno mediati i valori ottenuti attraverso l’applicazione di più criteri di stima (come suggerisce la buona norma della pratica estimativa).

Preliminarmente, occorre comunque determinare i dati metrici degli immobili di che trattasi.

4.1 – Dati metrici degli immobili

I valori delle superfici e dei volumi sono riepilogati nel seguente prospetto:

CORPI DI FABBRICA		Superficie netta	Superficie lorda	Altezza interpiano	Volume lordo
		mq	mq	m	mc
a) CORPO CENTRALE					
1 -	garage-officina piano terra	121,00	144,00	4,95	712,80
2 -	abitazione primo piano	116,97	116,97	3,55	415,23
3 -	soffitta secondo piano	46,86	48,94	3,49	170,67
b) CORPO POSTERIORE					
1 -	magazzino piano terra	186,08	218,00	6,25	1.362,50

Per quanto attiene l'abitazione e la soffitta, si riportano i seguenti valori di superficie netta e superficie convenzionale:

N°	destinazione d'uso	superficie lorda	superficie netta	coefficienti correttivi	superficie convenzionale
		mq	mq		mq
SUPERFICI UTILI RESIDENZIALI (SUR)					
1	cucina		15,09	1,00	15,09
2	bagno		9,83	1,00	9,83
3	salone		18,09	1,00	18,09
4	letto		21,01	1,00	21,01
5	letto		17,00	1,00	17,00
6	letto		18,25	1,00	18,25
7	corridoio		14,37	1,00	14,37
8	wc		3,31	1,00	3,31
		Totale SUR =		116,97	
SUPERFICI UTILI NON RESIDENZIALI (SUNR)					
9	balcone P1	43,52	43,52	0,25	10,88
10	scala PT-P1	38,90	24,81	0,00	0,00
11	soffitta	56,19	46,86	0,50	23,43
12	terrazzo	124,08	72,06	0,25	18,02
13	balcone P2	7,25	7,25	0,25	1,81
14	scala P1-P2	19,45	16,75	0,00	0,00
		Totale SUNR =		211,25	
		Totale SUR+SUNR =		328,21	Totale SC = 171,10

4.2 – La stima attraverso i fattori di produzione

Questo criterio di stima giunge alla determinazione del valore commerciale richiesto sulla base della somma di due valori:

a) il valore di mercato del terreno;

b) il valore di produzione (quindi il costo) dei corpi di fabbrica, amplificato dell'utile dell'impresa, nella fattispecie valutato pari al 10% del valore di produzione.

Per quanto attiene il terreno, tenendo conto della destinazione urbanistica dell'area (non agricola, bensì destinata a servizi – v. Allegato 6) e dell'ulteriore potenzialità edificatoria (v. par. 5: volume ancora realizzabile = 4.090 mq x 3 mc/mq – 2.757,17 mc = 9.512,83 mc), può ritenersi congruo un valore di mercato unitario di 5 €/mq, che determina un valore di mercato pari a: 4.090 mq x 5 €/mq = 20.450 €.

Per quanto attiene i fabbricati, i costi di produzione degli edifici finiti vengono ridotti mediante coefficienti correttivi che tengono conto della differente incidenza della completa assenza delle rifiniture rapportata alla destinazione d'uso degli ambienti.

Il costo complessivo attraverso i fattori di produzione risulta dalla seguente tabella:

CORPI DI FABBRICA	Superficie lorda mq	Volume lordo mc	Costo di produzione			
			unitario	coeff. correttivi	complessivo €	
a) CORPO CENTRALE						
1 - garage-officina PT		712,80	85,00	€/mc	0,50	30.294,00
2 - abitazione P1						
camere		415,23	175,00	€/mc	0,35	25.432,60
balcone P1	43,52		250,00	€/mq	0,50	5.440,00
scala PT-P1	38,90		300,00	€/mq	0,40	4.667,52
3 - soffitta P2						
soffitta		170,67	130,00	€/mq	0,35	7.765,46
terrazza	124,08		300,00	€/mq	0,50	18.612,38
balcone P2	7,25		250,00	€/mq	0,50	906,25
scala P1-P2	19,45		300,00	€/mq	0,40	2.333,76
b) CORPO POSTERIORE						
1 - magazzino PT		1.362,50	100,00	€/mc	0,50	68.125,00
totale costo di produzione						163.576,97
+10% per utile dell'impresa						16.357,70
valore di mercato del terreno						20.450,00
Totale A =						200.384,66

4.3 – La stima attraverso la capitalizzazione dei redditi

Questo criterio di stima giunge alla determinazione del valore commerciale richiesto sulla base della somma di due valori:

- a) il valore di mercato del terreno che, per quanto sopra riportato, risulta pari a complessivi 20.450,00 €;
- b) la capitalizzazione dei redditi dei fabbricati, sulla base dei seguenti parametri:
 - i valori correnti degli affitti nella zona omogenea considerata, in funzione delle diverse destinazioni d'uso;
 - i differenti coefficienti correttivi di tali affitti, analoghi a quelli determinati per la stima attraverso i fattori di produzione;
 - la determinazione dei redditi lordi annui sulla base dei parametri precedenti;
 - le spese afferenti tali affitti (oneri di manutenzione, di assicurazioni, di ammortamento, di tasse, ecc.) che, decurtate dai redditi lordi, determinano i redditi netti;
 - i tassi di capitalizzazione, stimati per ciascuna destinazione d'uso in funzione delle differenti condizioni estrinseche (assenza di azioni urbanistiche specifiche per le aree attrezzate, sviluppo della zona in modo artificioso ed inorganico, scarso grado di sfruttamento dell'area in quanto notevolmente al di sotto del massimo indice di fabbricabilità fondiaria, assenza di previsioni di espropri, sostanziale conformità alle concessioni edilizie rilasciate) ed intrinseche (caratteristiche finali degli immobili, di cui si è tenuto adeguatamente conto mediante l'uso di coefficienti correttivi, materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale);
 - il valore finale che, dalla teoria estimativa, risulta pari al rapporto fra il reddito netto ed il corrispondente saggio di capitalizzazione.

Il costo complessivo attraverso la capitalizzazione dei redditi risulta dalle seguenti tabelle:

DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO					
CORPI DI FABBRICA	Sup. netta	Affitto		coeff. correttivi	Reddito lordo
	mq	mensile	annuo		€
	a	€/mq	€		€
		b	c=ax12b	d	e=cxd
a) CORPO CENTRALE					
1 - garage-officina piano terra	121,00	5,50	7.986,00	0,50	3.993,00
2 - abitazione primo piano	116,97	1,50	2.105,37	0,35	736,88
3 - soffitta secondo piano	46,86	1,00	562,32	0,35	196,81
b) CORPO POSTERIORE					
1 - magazzino piano terra	186,08	6,50	14.513,85	0,50	7.256,93

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE					
CORPI DI FABBRICA	Reddito lordo	Spese	Reddito netto	Capitalizzazione	
	€	%	€	%	€
	e=cxd	f	g=ex(1-f)	h	i=g/h
a) CORPO CENTRALE					
1 - garage-officina piano terra	3.993,00	15%	3.394,05	6,00%	56.567,50
2 - abitazione primo piano	736,88	20%	589,50	4,00%	14.737,60
3 - soffitta secondo piano	196,81	20%	157,45	4,00%	3.936,24
b) CORPO POSTERIORE					
1 - magazzino piano terra	7.256,93	15%	6.168,39	6,00%	102.806,44
valore di mercato dei fabbricati					178.047,78
valore di mercato del terreno					20.450,00
Totale B =					198.497,78

4.4 – La stima diretta attraverso i più attendibili valori di mercato

Questo criterio di stima giunge alla determinazione del valore commerciale richiesto sulla base della somma di due valori:

- c) il valore di mercato del terreno che, per quanto sopra riportato, risulta pari a complessivi 20.450,00 €;
- d) il più attendibile valore di mercato degli edifici di che trattasi, differenziato per ciascuna destinazione d'uso e ridotto mediante l'uso di coefficienti correttivi analoghi a quelli determinati per le stime precedenti.

Il costo complessivo attraverso i più attendibili valori di mercato risulta dal-

la seguente tabella:

CORPI DI FABBRICA	Superficie lorda mq	Volume lordo mc	Costo di mercato			
			unitario	coeff. correttivi	complessivo €	
a) CORPO CENTRALE						
1 - garage-officina PT		712,80	120,00	€/mc	0,50	42.768,00
2 - abitazione P1						
camere	144,00		550,00	€/mq	0,35	27.720,00
balcone P1	43,52		137,50	€/mq	0,50	2.992,00
3 - soffitta P2						
soffitta	56,19		275,00	€/mq	0,35	5.408,05
terrazza P2	124,08		137,50	€/mq	0,50	8.530,67
balcone P2	7,25		137,50	€/mq	0,50	498,44
b) CORPO POSTERIORE						
1 - magazzino PT		1.362,50	140,00	€/mc	0,50	95.375,00
totale costo di mercato degli edifici						183.292,16
valore di mercato del terreno						20.450,00
Totale C =						203.742,16

4.5 – Il valore commerciale

Per quanto espresso e ricavato in precedenza, il valore commerciale della massa fallimentare di che trattasi viene determinato dalla media dei valori ricavati con i tre differenti criteri di stima utilizzati, e cioè:

A) Stima attraverso i fattori di produzione	€ 200.384,66
B) Stima attraverso la capitalizzazione dei redditi	€ 198.497,78
C) Stima diretta attraverso i più attendibili valori di mercato	€ 203.742,16
	<u>totale T = € 602.624,60</u>
	media = T/3 = € 200.874,87

Cioè € 200.000,00 in cifra tonda.

5 – ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEGLI IMMOBILI AI REQUISITI RICHIESTI DALLA LEGGE N. 47/1985, EVENTUALE SANABILITA' DEGLI ABUSI, DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n. 4)

Per accertare la rispondenza degli immobili di che trattasi ai requisiti della Legge n. 47/1985 (e successive modifiche ed integrazioni, per ultimo il D.P.R. n.

380 del 06.06.2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successivi aggiornamenti), è sufficiente riferirsi all'ultima Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Montescaglioso.

Più precisamente trattasi della C.E. prot. n. 13/MF/85 del 02.08.1986 (variante in sanatoria delle precedenti C.E. n. 10/MF/84 e C.E. n. 19/MF/84) relativa alla "costruzione di due immobili adibiti ad un garage-officina per autotreni, ad un magazzino e ad una abitazione per custode."

Dal confronto dei relativi elaborati grafici (Allegato 5.4) con l'esistente (Allegati 2.1a-b, 2.2, 2.3), si evincono le seguenti differenze:

a) corpo di fabbrica centrale

a1 - prospetto: lievi modifiche;

a2 - garage-officina: lieve aumento dell'altezza interpiano, con conseguente lieve aumento di volume;

a3 - abitazione al primo piano: lievi modifiche di distribuzione interna; riduzione dell'altezza interna (da m 9,00-4,70-0,20-0,20 = m 3,90 a m 3,30), con conseguente riduzione di volume;

a4 - soffitta al secondo piano: aumento della superficie coperta (da mq 40 a mq $7,25 \times 6,75 = \text{mq } 48,94$) e dell'altezza interna (da m 2,60 in media a m $[3,80 + 3 \times 3,05] / 4 = \text{m } 3,24$ in media), con conseguente aumento di volume;

b) corpo di fabbrica posteriore:

b1 - prospetto: lievi modifiche;

b2 - variazione della pendenza della copertura (da piana ad inclinata);

b3 - riduzione dell'altezza interna (da m 7,25-0,25 = m 7,00 a m $[5,25 + 6,75] / 2 = \text{m } 6,00$ media) con conseguente riduzione di volume.

Tali variazioni comportano complessivamente una riduzione del volume as-

sentito pari a mc 223,33, come risulta dal seguente prospetto:

CORPI DI FABBRICA	ultima Concessione Edilizia			immobili esistenti			differenze		
	sup.	h	volume	sup.	h	volume	volume		
	mq	m	mc	mq	m	mc	mc		
a) CORPO CENTRALE									
1 -	garage-officina piano terra	144,00	4,90	705,60	144,00	4,95	712,80	7,20	
2 -	abitazione primo piano	144,00	4,10	590,40	144,00	3,55	511,20	- 79,20	
3 -	soffitta secondo piano	40,00	2,60	104,00	48,94	3,49	170,67	66,67	
b) CORPO POSTERIORE									
1 -	magazzino piano terra	218,00	7,25	1.580,50	218,00	6,25	1.362,50	- 218,00	
			Totale	2.980,50	Totale			2.757,17	- 223,33

Per valutare la possibilità di sanatoria di dette variazioni occorre riferirsi anche al Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 6), da cui si evince che gli immobili di che trattasi ricadono nella zona "F" del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Montescaglioso.

Detta zona è destinata ad attrezzature e servizi speciali, in particolare a "servizi per la raccolta e lo smistamento dei prodotti agricoli e servizi connessi con l'agricoltura, l'industria ed i trasporti stradali".

Considerata anche l'ultima Concessione edilizia approvata, la destinazione degli immobili è identica a quella assentita e conforme alle prescrizioni di zona.

Il volume realizzato (peraltro in diminuzione) è conforme al relativo parametro urbanistico previsto dalle norme, in quanto risulta che il rapporto:

Volume realizzato / Superficie terreno = 2.757,17 mc / 4.090 mq = 0,67 mc/mq, è inferiore al massimo consentito (indice di fabbricabilità fondiaria), pari a 3 mc/mq.

Rispetto agli altri parametri urbanistici di zona (superficie coperta, distanza dai confini, distanza dai fili stradali) non sussiste invece alcuna differenza fra quanto assentito nell'ultima Concessione Edilizia rilasciata e quanto eseguito.

Con riferimento al succitato D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successivi ag-

giornamenti) le variazioni riscontrate sono entrambe suscettibili di sanatoria in quanto:

- le difformità di cui alle lettere a1, b1 e b2 precedenti rientrano nella fattispecie dell'art. 37 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (ex art. 10 della Legge n. 47/85); non sussistendo aumento di valore venale, la sanzione pecuniaria è pari a 516 euro;
- le difformità di cui alle lettere a2, a3, a4 e b3 precedenti rientrano nella fattispecie dell'art. 36 – Accertamento di conformità (ex art. 13 della Legge n. 47/85); trattandosi complessivamente di riduzione di volume, non sussiste alcun contributo di costruzione, per cui la sanzione pecuniaria è praticamente nulla.

6 – ESTRATTO DI MAPPA CENSUARIA (Quesito n. 5)

L'estratto di mappa censuaria consiste nell'Allegato 3.1, riportante in scala 1:4.000 lo stralcio di mappa del foglio 18 del Comune di Montescaglioso, nel quale si evincono chiaramente la particella 59 del catasto terreni ed i corpi edilizi sovrastanti.

7 – ACCERTAMENTO DELL'ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)

L'accatastamento è stato accertato con le visure di cui agli Allegati 3.2 e 3.3, e precisamente:

- Allegato 3.2 – Catasto terreni: foglio 18 – ptc. 59;
- Allegato 3.3 – Catasto fabbricati: foglio 18 – ptc. 59 sub 3, 4 e 5;
- Allegato 3.4 – Planimetrie catastali.

8 – CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA e PLANIMETRIE (Quesito n. 7)

Il Certificato di destinazione urbanistica consiste nell'Allegato 6.

Le planimetrie dell'esistente sono riportate negli Allegati 2, e precisamente:

- Allegato 2.1a – Abitazione (foglio 18 – ptc. 59 sub 3) – Pianta Primo Piano;
- Allegato 2.1b – Soffitta con Terrazza (foglio 18 – ptc. 59 sub 3) – Pianta Secondo Piano;
- Allegato 2.2 – Garage-Officina (foglio 18 – ptc. 59 sub 4) – Pianta piano Terra;
- Allegato 2.3 – Magazzino (foglio 18 – ptc. 59 sub 5) – Pianta piano Terra.

9 – VALUTAZIONE E DESCRIZIONE DEI MACCHINARI (Quesito n. 8)

Nel garage-officina al piano terra del corpo di fabbrica centrale sono stati riscontrati i seguenti macchinari:

- 1 macchina Adler completa 976-3-500;
- 1 macchina taglierina Mod. TTL3C/P;
- 3 macchine Adler 477-73;
- 1 trancia Atom 5358 con trasportatore.

Come si evince dalla fotografia n. 4, detti macchinari in evidente stato di abbandono non hanno alcun valore commerciale e sono inutilizzabili in quanto: obsoleti, non conformi alle vigenti norme di sicurezza, privi del marchio CE.

Dovrà invece prevedersi lo smaltimento in discarica all'uopo autorizzata, il cui costo viene stimato pari a 1.500 euro, comprensivo del relativo trasporto.

10 - BOZZA DELL'ORDINANZA DI VENDITA (Quesito n. 9)

Si riporta nel seguito la bozza dell'ordinanza di vendita (riportata anche su floppy trasmesso unitamente alla presente C.T.U.).

<< LOTTO N. 1 ED UNICO: “Complesso di immobili ubicato in agro del comune di Montescaglioso, con accesso dalla Strada Statale 175, costituito da un appezzamento di terreno e da due fabbricati sovrastanti: 1) terreno incolto recintato della superficie di mq 4.090, pertinenziale ai corpi di fabbrica di cui al seguito, in catasto terreni al foglio 18 - ptc. 59; 2) corpo di fabbrica centrale privo di rifinitu-

re ed impianti, consistente in: un piano terra destinato a garage-officina, di superficie utile netta di mq 121,00 ed altezza netta interna di m 4,70, in catasto fabbricati al foglio 18 - ptc. 59 sub 4; un primo piano destinato ad abitazione, di superficie utile netta di mq 121,00 (compresi i divisori) ed altezza netta interna di m 3,30, consistenza catastale 6,5 vani, in catasto fabbricati al foglio 18 - ptc. 59 sub 3; un secondo piano destinato a soffitta, di superficie utile netta di mq 46,86 ed altezza netta interna media di m 3,25, e terrazza scoperta di mq 72,06 netti, in catasto fabbricati al foglio 18 - ptc. 59 sub 3; 3) corpo di fabbrica posteriore privo di rifiniture ed impianti, consistente in un unico locale a piano terra destinato a magazzino, di superficie utile netta di mq 186,08 ed altezza netta interna variabile da m 5,25 a m 6,75, in catasto fabbricati al foglio 18 - ptc. 59 sub 5".

PREZZO BASE: € 200.000,00 - CAUZIONE 10%: € 20.000,00

OFFERTE IN AUMENTO: € 2.500,00 - DEP.SPESE 20%: € 40.000,00 >>

11 - CONCLUSIONI

Con riferimento ai quesiti, si riportano nella sintesi che segue le relative risposte.

- 1) La massa fallimentare è costituita da un appezzamento di terreno incolto e recintato in agro di Montescaglioso, pertinenziale di due corpi di fabbrica completamente privi di intonaci, impianti e rifiniture: uno centrale a tre piani (garage-officina a piano terra, abitazione al primo piano, soffitta coperta e terrazza scoperta al secondo piano) ed uno posteriore ad un solo piano (magazzino); essa è pervenuta alla Società in stato di fallimento mediante atto di compravendita del 28.06.1990.
- 2) Consistenza, dati catastali, confini, provenienza ed estremi di registrazione sono riportati nel par. 3; sussiste una servitù coattiva di acquedotto a favore del dema-

nio della Regione Basilicata; sussistono inoltre le seguenti iscrizioni e trascrizioni: ipoteca 652/91 a favore di "CENTROBANCA – BANCA CENTRALE DI CREDITO POPOLARE SPA" dell'importo complessivo di £ 1.512.000.000, ipoteca giudiziale 619/92 a favore della "BANCA POPOLARE DEL MATERANO" dell'importo complessivo di £ 300.000.000, ipoteca giudiziale 270/93 a favore del "MONTE DEI PASCHI DI SIENA" dell'importo complessivo di £ 115.000.000, pignoramento 1037/94 a favore della "BANCA POPOLARE DEL MATERANO" per la complessiva somma di £ 244.316.054 oltre interessi.

- 3) Si è ritenuto più opportuno accorpate i beni di che trattasi in un unico lotto, da porre in vendita con un valore commerciale a base d'asta pari ad € 200.000,00.
- 4) Le difformità degli immobili esistenti rispetto a quelli dell'ultima concessione edilizia sono di lieve entità: essi sono sanabili dietro il pagamento di una sanzione pecuniaria di 516 euro, ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.
- 5) L'estratto di mappa censuaria consiste nell'Allegato 3.1.
- 6) Gli immobili risultano accatastati (Allegati 3.2-3-4).
- 7) Il Certificato di destinazione urbanistica consiste nell'Allegato 6. Le planimetrie dell'esistente sono riportate negli Allegati 2.1a-1b-2-3.
- 8) I macchinari presenti nello stabilimento, descritti al par. 9, non hanno alcun valore commerciale in quanto inutilizzabili; dovrà prevedersi il trasporto e lo smaltimento in discarica, il cui costo viene stimato pari a 1.500 euro.
- 9) La bozza dell'ordinanza di vendita è riportata nel par. 10.

Matera, 03 agosto 2004

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(ing. Roberto BOLETTIERI)

Roberto Bolettieri



B) ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 13.07.2004.
2. Piante di rilievo delle unità immobiliari:
 - 2.1a – Abitazione (foglio 18 – ptc. 59 sub 3) - Primo Piano;
 - 2.1b – Soffitta con Terrazza (foglio 18 – ptc.59 sub 3) - Secondo Piano;
 - 2.2 – Garage-Officina (foglio 18 – ptc. 59 sub 4) - Piano Terra;
 - 2.3 – Magazzino (foglio 18 – ptc. 59 sub 5) - Piano Terra;
3. Visure catastali:
 - 3.1 – Stralcio di mappa del foglio 18 del Comune di Montescaglioso;
 - 3.2 – Visura per immobile (terreno): foglio 18 – ptc. 59
 - 3.3 – Visura per soggetto (fabbricati): foglio 18 – ptcc. 59 sub 3, 4 e 5
 - 3.4 – Planimetrie catastali
4. Visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
5. Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Montescaglioso:
 - 5.1 – Concessione prot. n. 11/MF/82 del 09.05.1983;
 - 5.2 – Concessione prot. n. 10/MF/84 del 22.08.1984 (variante della precedente);
 - 5.3 – Concessione prot. n. 19/MF/84 del 02.11.1984 (variante della precedente);
 - 5.4 – Concessione prot. n. 13/MF/85 del 02.08.1986 (variante in sanatoria della C.E. n. 10/MF/84 e della C.E. n. 19/MF/84);
6. Certificato di destinazione urbanistica.
7. Documentazione fotografica.