

TRIBUNALE DI MATERA

Area Fallimenti - Esecuzioni

FALLIMENTO N. 4/2019 DITTA CO.L.M.ED. SRL

Il sottoscritto Arch/Geom Meligeni Paolo, residente in Ferrandina alla Via De Martino n° 53, in qualità di CTU come da incarico ricevuto in data 14/05/2025 dal Giudice del Tribunale di Matera nella procedura fallimentare n° 4/2019 per la valutazione di un immobile ubicato in Policoro alla Via Sicilia, relaziona quanto segue;

in data 05 agosto 2025 si recava, accompagnato dal dott. Giuseppe Gallotta, in Policoro alla Via Sicilia per verificare lo stato attuale dell'immobile ed effettuare delle misurazioni.

Il fabbricato si presenta composto da due unità immobiliari, catastalmente al foglio di mappa n° 15 particella 16 sub. 1 piano terra in corso di costruzione e sub 17 piano S1 in corso di costruzione.

Fà parte di dette unità immobiliari un bene comune non censibile sub. 9 piano terra ente urbano iscritto in partita speciale A.

L'intero lotto foglio 15 particella 16, come da mappa e visura catastale che ivi si allegano, misura una superficie di circa mq. 9.168,00

Su detto lotto oltre ad essere realizzato l'immobile oggetto di stima sono stati realizzati un opificio commerciale, locali di deposito, laboratori per arti e mestieri, officina e negozio.

Difatti, dal certificato di destinazione urbanistica che si allega, il lotto in questione ricade in zona ad insediamenti produttivi

In particolare il nostro immobile come da Art. 53 ricade in aree artigianali esistenti e di recupero (zone "D4")

Il RU classifica zone "D4" le aree, già individuate dal PRG/99, poste a ridosso della SS 106, e destinate ad attività produttive artigianali e commerciali.

Dette aree sono state oggetto di piano di Recupero, previsto dal PRG, che ha organizzato e razionalizzato la maglia insediativa delle attività ivi preesistenti, con le nuove previsioni di piano, tra cui quelle relative alla realizzazione di un centro commerciale (ipermercato) ai sensi della L.R. n. 19/99.

Il RU conferma le previsioni urbanistiche ed edilizie del vigente Piano di recupero della zona "D4", con le modifiche ed integrazioni dei commi che seguono.

Per i lotti di PdR nn. 22-23, per i quali è stata formulata una proposta di Vincolo Archeologico indiretto, il RU consente il mantenimento dei manufatti preesistenti, senza alcun ampliamento, fermo restando i diritti edificatori assegnati ai proprietari dal PdR, che potranno essere trasferiti



in altri lotti del PdR stesso (ad incremento delle volumetrie ivi previste), o compensati secondo le procedure di cui all'art. 11 delle presenti NTA. In generale, ai fini della mitigazione del rischio dighe, per gli interventi di cui ai commi precedenti, non è consentita la realizzazione di volumi interrati e/o seminterrati; e le eventuali destinazioni residenziali saranno collocate preferibilmente ai piani alti.

Le aree di PdR destinate a “verde pubblico e/o privato” ed assoggettate a vincolo archeologico indiretto, vengono classificate zona “vu/a” ai sensi dell'art. 61-c.5 delle NTA. Le sistemazioni ivi previste si integreranno a quelle di cui al precedente comma 4, con la finalità di realizzare il “Parco Archeologico di Concio”.

L'immobile, oggetto di stima, è stato realizzato circa nel 1990, ed è costituito dalle sole strutture portanti (unità in corso di costruzione) in particolare presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

fondazioni in cls armato; strutture portanti, costituite da travi e pilastri in cemento armato; pareti del piano interrato in cemento armato; solai di copertura a falde inclinate in latero cemento; nessuna opera di sistemazione esterna e nessuna opera relativa ad impianti ed allacci tecnologici (idrico- fognante ed elettrico)

Per quanto concerne l'utilizzo dei valori per la stima immobiliare si fa riferimento alle tabelle OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) tenendo conto la zona (D4) in cui ricade l'immobile oggetto di stima.

Pertanto avremo per il periodo 2 semestre 2024 un valore minimo di euro 800,00 al metro quadro.

Per un fabbricato ultimato, considerata la superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi) pari a 303,00 mq. si avrebbe il seguente valore;

mq. 303,00 x 800,00 = euro 242.400,00

Tenuto presente che il fabbricato non è ultimato, costituito dalle sole strutture portanti (pilastri, travi e solai) e che non risulta essere eseguita alcuna opera esterna, considerato il tempo intercorso dal periodo di realizzazione, anno 1990 circa ad oggi (pertanto sarà necessario effettuare dei controlli specifici circa la stabilità e la sicurezza, poichè l'edilizia anni 90 potrebbe presentare aspetti di obsolescenza legati a normative e tecniche costruttive meno avanzate rispetto ad oggi), si ritiene congruo considerare, l'attuale stato del fabbricato, pari al 30% rispetto a quello ultimato pertanto il valore da attribuire risulta pari a:

euro 242.400,00 x 30% = euro 72.720,00

Infine bisogna determinare il valore dell'area di pertinenza (ente urbano) della superficie di circa mq. 2.786,00 circa , con superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi) pari a mq. 30,00 circa.



La stessa risulta priva di qualsiasi opera di finitura (recinzione perimetrale e sistemazione esterna) e non sviluppa come da Regolamento Urbanistico nessuna volumetria. Altresì risulta essere gravata da Vincolo Archeologico che ne impedisce la realizzazione di qualsiasi manufatto accessorio al fabbricato.

Risulta essere classificata come area ente urbano graffato al fabbricato cioè destinata ad usi urbani, come un giardino, un cortile ed è collegato da una “graffa” al fabbricato principale. (la graffa indica che i due beni condividono lo stesso diritto reale, senza che il terreno abbia una rendita autonoma)

Pertanto il valore sarà calcolato utilizzando il valore di euro 800,00 applicato al fabbricato moltiplicato per la superficie commerciale dell’area con una riduzione percentuale del 30% consideranto l’attuale stato della stessa:

$SC\ 30,00 \times 800,00 = \text{euro } 24.000,00 - 35\% = \text{euro } 15.600,00.$

Il valore complessivo dell’immobile innanzi descritto e dell’area di pertinenza, riferito ad oggi, risulta pari ad euro 88.320,00 arrotondato ad euro **88.000,00** (dico **euro ottantottomila/00**)

Per ultimo la mappa catastale erroneamente rappresenta due fabbricati invece di uno e pertanto sarà necessario presentare un tipo mappale per effettuare l’aggiornamento al catasto, che prevede l’eliminazione del fabbricato in piu’ o la sua corretta rappresentazione.

Tanta ad evasione dell’incarico ricevuto.

Ferrandina lì 15 settembre 2025

IL CTU

Paolo Meligeni

Si allegano:

- attestato destinazione urbanistica;
- mappa catastale che erroneamente rappresenta due fabbricati;
- banca dati quotazioni immobiliari;
- visura catastale foglio 15 particella 16;
- visura catastale storica foglio 15 particella 16 sub. 16;
- visura catastale storica foglio 15 particella 16 sub. 17;



- planimetria ortofoto;
- planimetria con destinazione urbanistica D4;
- documentazione fotografica.

