

TRIBUNALE DI MATERA
FALLIMENTO N. 21/00

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEI BENI COMPRESI NEL FALLIMENTO

PREMESSA:

In data 18 ottobre 2002, prestando giuramento dinanzi al Giudice Delegato, D.ssa Rosa BIA, lo scrivente veniva nominato C.T.U., nel fallimento della ditta

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 sull'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 L. 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) acquisire ed allegare estratto dell'atto di matrimonio per stabilire il regime patrimoniale scelto dal fallito;

9) predisporre una bozza dell'ordinanza di vendita;

RISPOSTA AI QUESITI

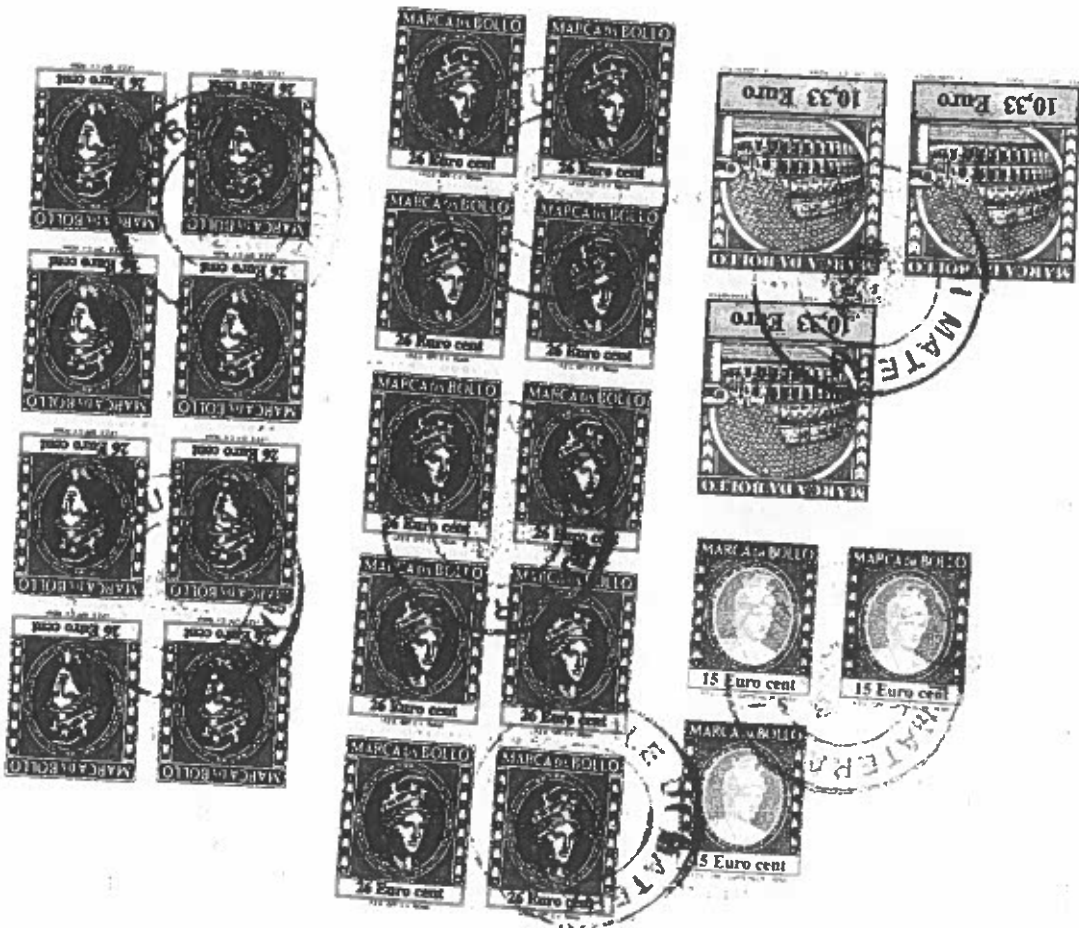
QUESITO N. 1) descrivere i beni acquisiti alla massa fallimentare, previa ispezione dei luoghi, ed accertare il titolo di provenienza:

I BENI COMPRESI NELL'ATTIVO FALLIMENTARE SONO I SEGUENTI:

A) Autorimessa nel comune di Matera, censita in catasto al foglio di Mappa n. 71, particella n. 1374, sub 10 pervenuto per compravendita con atto del notaio Madio Nicola del 24/07/1995;

Proprietà

B) ½ Abitazione nel comune di Matera, censita in catasto al foglio di Mappa n. 106, particella 487, sub. 27, pervenuto per assegnazione di alloggio dalla cooperativa edilizia T GUT SRL con atto del notaio DISABATO del 29/12/1989, in regime di comunione dei con il coniuge



C) ½ Garage di pertinenza dell'abitazione di cui al punto B) censita in catasto al foglio di Mappa n. 106, del comune di Matera, particella 487, sub. 12; pervenuto per assegnazione di alloggio dalla cooperativa edilizia CAT GUT SRL con atto del notaio

D) ½ Abitazione nel comune di Matera, censita in catasto al foglio di Mappa n. 106, particella 487, sub. 24; pervenuto per assegnazione di alloggio dalla cooperativa edilizia

E) ½ Garage di pertinenza dell'abitazione di cui al punto D), censita in catasto al foglio di Mappa n. 106, comune di Matera, particella 487, sub. 15; pervenuto per assegnazione di alloggio dalla cooperativa edilizia CAT GUT SRL con atto del notaio

QUESITO N. 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;

Gli immobili in questione sono solo fabbricati e sono tutti ubicati nell'abitato di Matera.

L'immobile di cui al punto A) dell'elenco dei beni facenti parte della massa fallimentare è un'autorimessa sita in Matera alla Via Salgari realizzata circa venti anni orsono. (VEDI CERTIFICATO CATASTALE ALLEGATO N. 1)

Questo immobile è intestato direttamente alla Ditta fallita a cui è pervenuto per compravendita con atto pubblico, rogato dal notaio Madio Nicola con sede in Ferrandina, in data 24/07/1995, registrato a Matera al n. 1440 del 02/08/1995.

Il locale fa parte strutturalmente del fabbricato sovrastante ed ha struttura portante in cemento armato, solai intermedi in latero-cemento, compagnature in laterizio, intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato è ubicato in una zona semi-centrale dell'abitato, nei pressi delle principali vie di comunicazione della città.

La zona è densamente sviluppata con edilizia di tipo residenziale, commerciale e per uffici.

L'unità immobiliare in questione è contraddistinta in catasto al foglio di mappa n. 71, particella n. 1374, subalterno n. 10, categoria C/6, classe 9, superficie 166 mq, Rendita € 505,82 (L. 979.400).

Alla suddetta unità immobiliare si accede tramite una rampa dalla adiacente Via Salgari e percorrendo il tunnel condominiale di accesso ai vari locali garages con cui confina.

Si accede al locale attraverso una porta, (larga 3,60 mt e alta 3,40 circa) chiusa da una saracinesca elettricamente motorizzata anche se non perfettamente funzionante.

Il locale, seminterrato, ha forma quadrata in pianta, si sviluppa con il pavimento su un unico livello ma con il soffitto ad altezze diverse.

Per la prima metà, che si sviluppa dall'ingresso al muro di fronte a questo, ha un'altezza interna netta di circa 3,55 metri; per la seconda metà che si sviluppa in adiacenza con la prima, sul lato destro entrando nel locale, ha un'altezza interna netta pari a circa 2,55 metri.

Entrando a sinistra nel locale vi è un piccolo bagno, con tazza e pilozzo in porcellana economici, realizzato con tramezzi in forati e altezza interna pari a circa 3,55 con finestra di aerazione a vasistas.

Il locale ha una serie di finestre vasistas che si sviluppano lungo tutto il muro perimetrale a sinistra della porta di accesso, a circa 2,90 metri dal pavimento, e sono alte circa 50 cm.

L'unità immobiliare è intonacata e tinteggiata a civile, è interamente pavimentata con piastrelle di ceramica e le murature interne del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,90 metri.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, antifurto, idrico e fognario regolarmente funzionanti. **(VEDI DOCUMENTAZIONE. FOTOGRAFICA ALL. N.2)**

Non risultano esservi, servitù, pesi ed oneri a carico di questa unità immobiliare.

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni a carico del fallito esse sono dettagliatamente descritte nell'allegato "A" riportante l'esito delle visure ipo-catastali su tutti i beni facenti parte della massa fallimentare.

L'immobile è da ricomprendere per intero nella massa fallimentare.

Gli immobili di cui ai punti B), C), D) ed E) del suddetto elenco dei beni facenti parte della massa fallimentare inseriti in uno stabile di quattro piani fuori terra, composto da dieci unità immobiliari residenziali con i rispettivi, e pertinenziali, vani cantina e locali autorimessa, posti al piano terra dello stabile, ubicato nella periferia dell'abitato di Matera al rione Agna, precisamente in Via F. Conte n. 2. **(VEDI DOC. FOTOGRAFICA ALL. N.2)**

Il fabbricato è stato realizzato dalla cooperativa edilizia "CAT GUT s.r.l."

La suddetta zona è stata edificata alla fine degli anni ottanta ed è sufficientemente urbanizzata con strade, illuminazione, reti di servizi gas, fognatura ecc.

La zona, pur essendo periferica nell'abitato di Matera, è regolarmente servita da mezzi di trasporto pubblico urbano ed è vicina a scuole per l'infanzia, edifici di culto, locali commerciali, farmacie, ecc.

Tutto quanto occorre per consentire una regolare e tranquilla utilizzazione residenziale per la quale è destinata.

Lo stabile, in cui sono inserite le unità immobiliari in questione, ha struttura portante (fondazioni, pilastri e travi) in calcestruzzo armato e con solai intermedi a struttura latero-cementizia. Le murature di tamponamento e i tramezzi sono realizzati in laterizi forati intonacati e tinteggiati a civile.

Al piano terra dello stabile vi sono le cantine pertinenziali di ogni unità immobiliare e le autorimesse, come già detto, fra cui quelle di cui ai punti C) ed E) dell'elenco sopra riportato.

L'unità immobiliare di cui al punto B) della massa fallimentare è un alloggio per civile abitazione al piano secondo dello stabile in questione.

Al suddetto immobile non è stato possibile accedere non avendo mai trovato nessuno nell'abitazione.

Se ne descrivono quindi le sue caratteristiche desumendole dalle risultanze catastali e per comparazione con le caratteristiche dell'altra unità immobiliare di cui ai punti "D" ed "E" della massa fallimentare che è stata, invece, regolarmente ispezionata.

Infatti si può ritenere che le due unità immobiliari, in quanto facenti parti dello stesso stabile realizzato nell'ambito del programma costruttivo della Coop. Edilizia "CAT GUT S.r.l." siano state realizzate con le medesime caratteristiche di finitura.

Tale circostanza è stata confermata al sottoscritto
comproprietario degli immobili di cui ai punti "D"

[REDACTED]

L'unità è contraddistinta in catasto al foglio di mappa n. 106 del comune di Matera, particella n. 487, subalterno n. 27, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 671,39 (L. 1.300.000), Rione Agna, piano 2-T. (VEDI DOC. ALL. N.1 E N. 2)

L'unità immobiliare è costituita dai seguenti ambienti: Ingresso/Soggiorno; Tinello; N. 3 Camere; N. 2 Bagni; N. 2 disimpegni; Vano Centrale Termica; N. 2 Balconi; Cantina al piano Terra.

L'alloggio confina con il vano scala, con alloggio di proprietà di altra ditta, con cortile condominiale ed ha un'altezza interna costante di metri 2,80.

L'alloggio ha le seguenti caratteristiche e dotazioni di finitura: tramezzi interni in mattoni forati intonacati e tinteggiati a civile; rivestimenti nei servizi e nell'angolo cottura del tinello in ceramica; porte interne e di ingresso in legno; infissi esterni in legno, impianti idrico-fognario, termico, elettrico, telefonico, eseguiti a norma di legge; i servizi sono dotati di sanitari in porcellana. I pavimenti in tutti gli ambienti sono in ceramica

La superficie interna netta è pari a circa 95 metri quadrati, i due balconi hanno, insieme, la superficie complessiva di mq 8,00 circa, la cantina ha una superficie interna pari a circa 7,50 mq e un'altezza interna di circa 2,40 metri.

Non risultano esservi, servitù, pesi ed oneri a carico di questa unità immobiliare.

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni a carico del fallito esse sono dettagliatamente descritte nell'allegato "A" riportante l'esito delle visure ipo-catastali su tutti i beni facenti parte della massa fallimentare.

L'immobile è da ricomprendere per il 50% nella massa fallimentare.

L'unità immobiliare di cui al punto C) della massa fallimentare è un autorimessa di pertinenza dell'alloggio di cui al punto B) precedente.

Al suddetto immobile non è stato possibile accedere non avendo mai trovato nessuno nell'abitazione.

Se ne descrivono quindi le sue caratteristiche desumendole dalle risultanze catastali e per comparazione con le caratteristiche dell'altra unità immobiliare di cui ai punti "D" ed "E" della massa fallimentare che è stata regolarmente ispezionata.

Infatti si può ritenere che le due unità immobiliari, in quanto facenti parti dello stesso stabile realizzato nell'ambito del programma costruttivo della Coop. Edilizia "CAT GUT S.r.l." siano state realizzate con le medesime caratteristiche di finitura.

[REDACTED]

L'unità è contraddistinta in catasto al foglio di mappa n. 106 del comune di Matera, particella n. 487, subalterno n. 12, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 54,85 (L. 106.200), Rione Agna, piano T. (VEDI DOC. ALL. N. 1)

Posta al piano terra, ad essa si accede, da via F. Conte, dal cortile antistante sul lato destro il prospetto principale del fabbricato.

Il pavimento è in piastrelle in ceramica

Dal suo interno si accede direttamente, tramite una porta in metallo, al vano scala condominiale e, da questo, alla cantina di pertinenza dell'alloggio.

Il garage ha un'altezza interna pari a 2,40 metri e una superficie pari a 18 mq.

Non risultano esservi, servitù, pesi ed oneri a carico di questa unità immobiliare.

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni a carico del fallito esse sono dettagliatamente descritte nell'allegato "A" riportante l'esito delle visure ipo-catastali su tutti i beni facenti parte della massa fallimentare.

L'immobile è da ricomprendere per il 50% nella massa fallimentare.

Il valore nella Tabella millesimale condominiale "A" di proprietà comprendente sia l'abitazione che il garage degli immobili di cui al punto "B" e "C" è 101,74;

L'unità immobiliare di cui al punto D) della massa fallimentare è un alloggio per civile abitazione al piano primo dello stabile in questione.

QUESITO N. 3) determinare il valore commerciale dei beni, esprimendo il proprio parere sull'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;

Preliminarmente si osserva che gli immobili di cui alla massa fallimentare sono raggruppabili in tre lotti separati senza procedere ad operazioni di frazionamento reale e catastale dei singoli immobili per le ragioni che saranno chiarite di seguito.

Il primo Lotto comprendente il 100% del valore dell'autorimessa di cui all'immobile "A"; il secondo Lotto comprendente il 50% dell'alloggio e il 50% dell'autorimessa di cui agli immobili "B" e "C"; il terzo Lotto comprendente il 50% dell'alloggio e il 50% dell'autorimessa di cui agli immobili "D" ed "E" della massa fallimentare.

I lotti così composti scaturiscono dalla loro consistenza e destinazione attuale e da altre ovvie considerazioni sotto riportate.

In particolare, il primo lotto comprendente l'autorimessa di cui all'immobile "A" rientrando per intero nella massa fallimentare non necessita di per sé di frazionamento e, oltretutto, non è frazionabile in quanto dispone di un solo accesso.

Il secondo e il terzo lotto comprendono entrambi una quota pari al 50% del loro valore indiviso degli immobili in quanto i soci della ditta fallita avevano acquistato le rispettive proprietà degli immobili in questione in comunione dei beni con i rispettivi coniugi che non erano soci della ditta fallita.

Non è possibile dividere gli alloggi frazionandoli fisicamente per individuare, in misura, consistenza e valore, una quota corrispondente alle quote di diritto facenti parte della massa fallimentare;

La vendita separata delle autorimesse, se pure fosse possibile stante il vincolo di pertinenzialità delle stesse con i rispettivi alloggi, non si potrebbe effettuare frazionandole fisicamente per ottenere una porzione corrispondente alla misura, consistenza e valore in

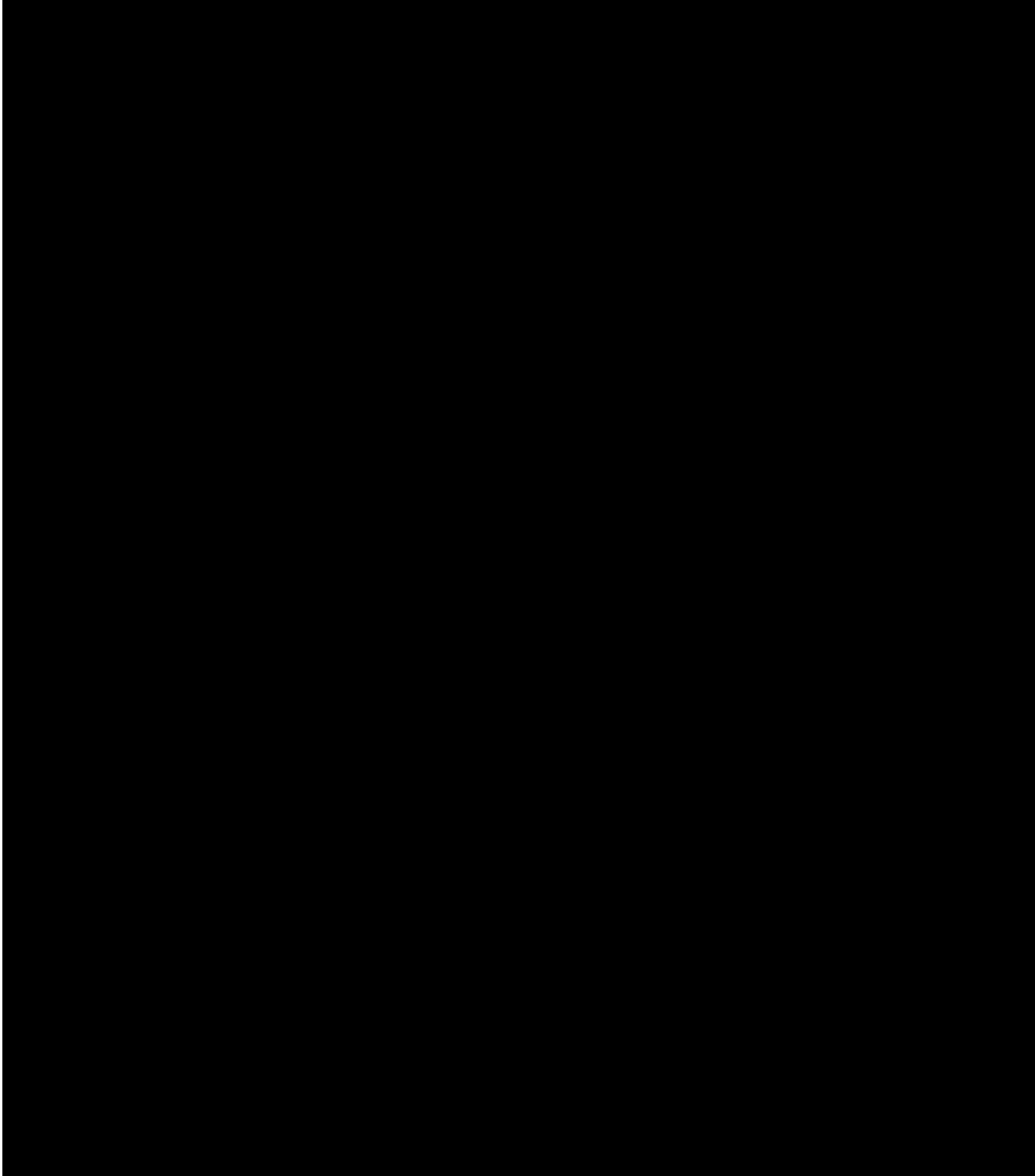
proporzione delle quote facenti parte della massa fallimentare e, oltretutto, un eventuale frazionamento o vendita separata dall'alloggio ridurrebbe sensibilmente il valore dell'alloggio stesso cui sono pertinenziali.

Altrettanto dicasi nell'eventualità si volesse prendere in considerazione la vendita separata delle cantinette pertinenziali dei singoli alloggi.

Pertanto si esprime il parere di effettuare la vendita della massa fallimentare in tre lotti così distinti:

LOTTO N. 1)

AUTORIMESSA sita nel comune di Matera, Via Salgari, piano seminterrato, della superficie utile di 166,00 mq. Riportata nel Catasto dei Fabbricati all'Ufficio del Territorio di Matera foglio di Mappa n. 71, particella n. 1374, sub 10, CATEGORIA C/6; CLASSE 9; CONSISTENZA 166 00 MQ; RENDITA € 505,82 (1.979.400) RIONE SERRA VENERDI';



Per quanto attiene al valore commerciale dei beni si è proceduto a determinare il valore di mercato dei singoli lotti tramite una ricerca svolta fra gli operatori del mercato immobiliare per comparazione con il valore di compravendita di beni immobili simili a quelli in questione e nelle stesse zone in cui sono ubicati gli stessi.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 1

Per quanto riguarda il LOTTO N. 1) le vendite di autorimesse nella zona in cui è ubicata l'autorimessa in questione non sono frequenti e di recente si ha notizia di una sola compravendita di autorimesse nella zona.

Questo si spiega con il fatto che in questa zona non vi sono autorimesse in vendita e perchè le autorimesse esistenti sono al servizio delle residenze.

Questo stato di cose emerge in tutta la sua evidenza osservando sul posto la quantità di autovetture che sono parcheggiate, di notte come di giorno, lungo la stessa via Salgari in cui è ubicata l'autorimessa e nelle strade limitrofe, letteralmente congestionate dalle auto che vi sono parcheggiate.

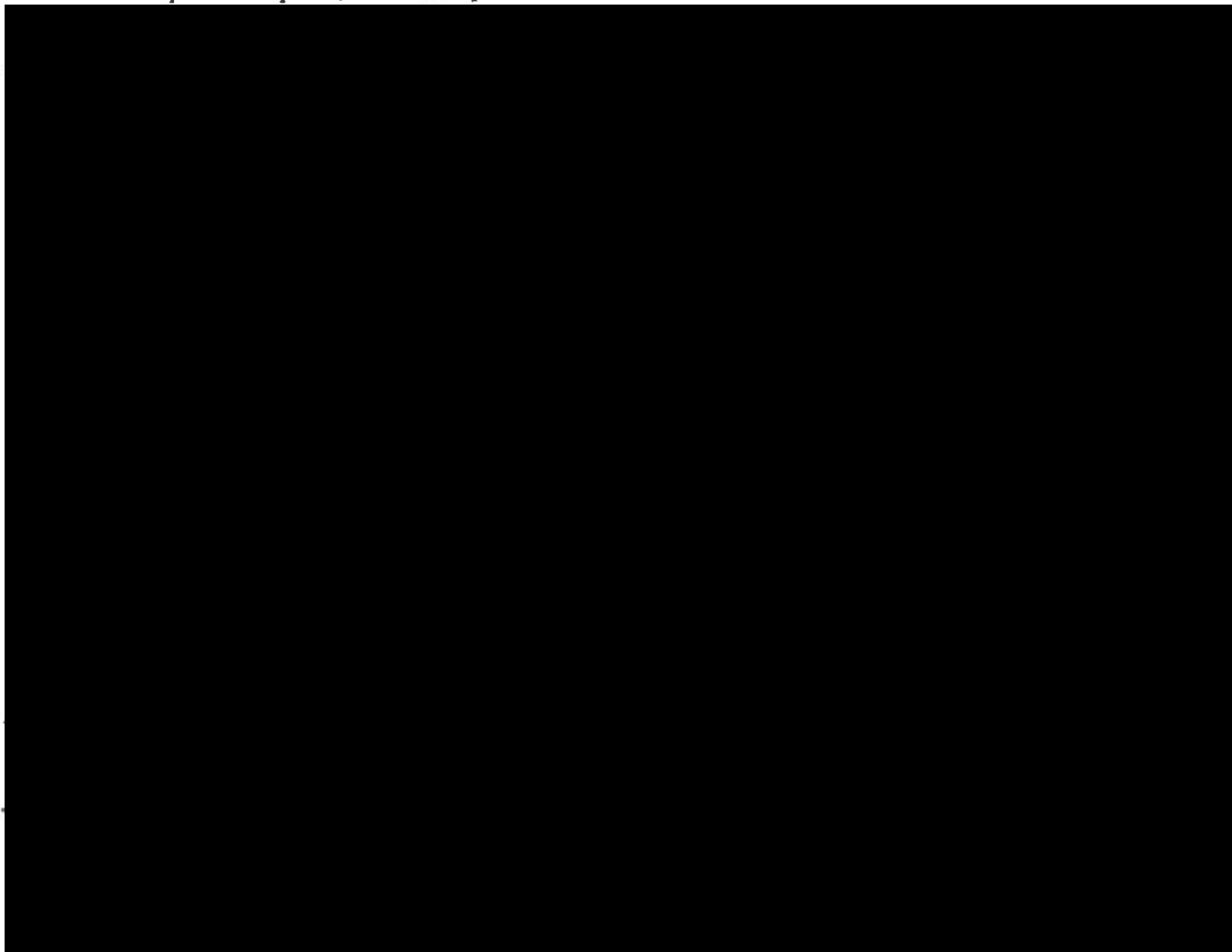
Il prezzo a metro quadrato per la compravendita di autorimesse avvenuta di recente nella zona è pari a circa €/mq 750,00;

L'autorimessa in questione, con i suoi 166 mq, ha una superficie nettamente superiore alla superficie che ordinariamente viene richiesta per questo scopo che è dell'ordine di 20, 30 metri quadrati per il prezzo unitario sopra considerato.

Questo comporta una presumibile difficoltà nel trovare un acquirente ad un prezzo complessivo di circa € 124.000,00.

Oltretutto l'autorimessa non potrebbe essere frazionata in quanto dispone di un solo accesso.

Pertanto si ritiene che il valore di mercato dell'immobile in questione possa essere considerato congruo nella misura di €/mq 650,00 e di conseguenza il suo valore di mercato sarà pari a: $mq\ 166,00 \times €/mq\ 650,00 = €\ 107.900,00$ (euro centosettemilanovecento00).



(VEDI ALLEGATO N. 6)

QUESITO N. 9) predisporre una bozza dell'ordinanza di vendita:

DESCRIZIONE DEI LOTTI PER I BANDI DI VENDITA:

LOTTO N. 1

AUTORIMESSA sita nel comune di Matera, Via Salgari, piano seminterrato, della superficie utile di 166,00 mq. Riportata nel Catasto dei Fabbricati all'Ufficio del Territorio di Matera foglio di Mappa n. 71, particella n. 1374, sub 10, CATEGORIA C/6; CLASSE 9; CONSISTENZA 166.00 MQ; RENDITA € 505,82 (1.979.400) RIONE SERRA VENERDI';

PREZZO DELL'INTERO IMMOBILE € 107.900,00

QUOTA RIENTRANTE NEL FALLIMENTO € 107.900,00

Nel rassegnare le suddette conclusioni in esito al gradito incarico si dichiara la propria disponibilità per chiarimenti, approfondimenti o ulteriori accertamenti che l'illustrissimo Sig. Giudice volesse disporre.

Con osservanza.

MATERA 11 DICEMBRE 2004



IL C.T.U.

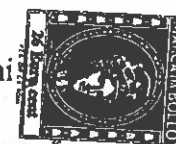
GEOM. MARIANO CASIELLO



ALLEGATI:

A) visure ipo-catastali iscrizioni e trascrizioni a carico del fallito nel ventennio su tutti i beni facenti parte della massa fallimentare;

- 1) Certificati di visura catastale di tutti gli immobili compresi nella massa fallimentare;
- 2) Documentazione fotografica relativa agli immobili compresi nella massa fallimentare;
- 3) Stralcio mappa censuaria;
- 4) Planimetrie catastali di tutti gli immobili compresi nella massa fallimentare;
- 5) Planimetrie di tutti gli immobili compresi nella massa fallimentare rappresentative dei Lotti numero 1, 2 e 3;
- 6) Copia dell'estratto dell'atto di matrimonio dei soci della società fallita;



TRIBUNALE DI MATERA
FALLIMENTO N. 21/00

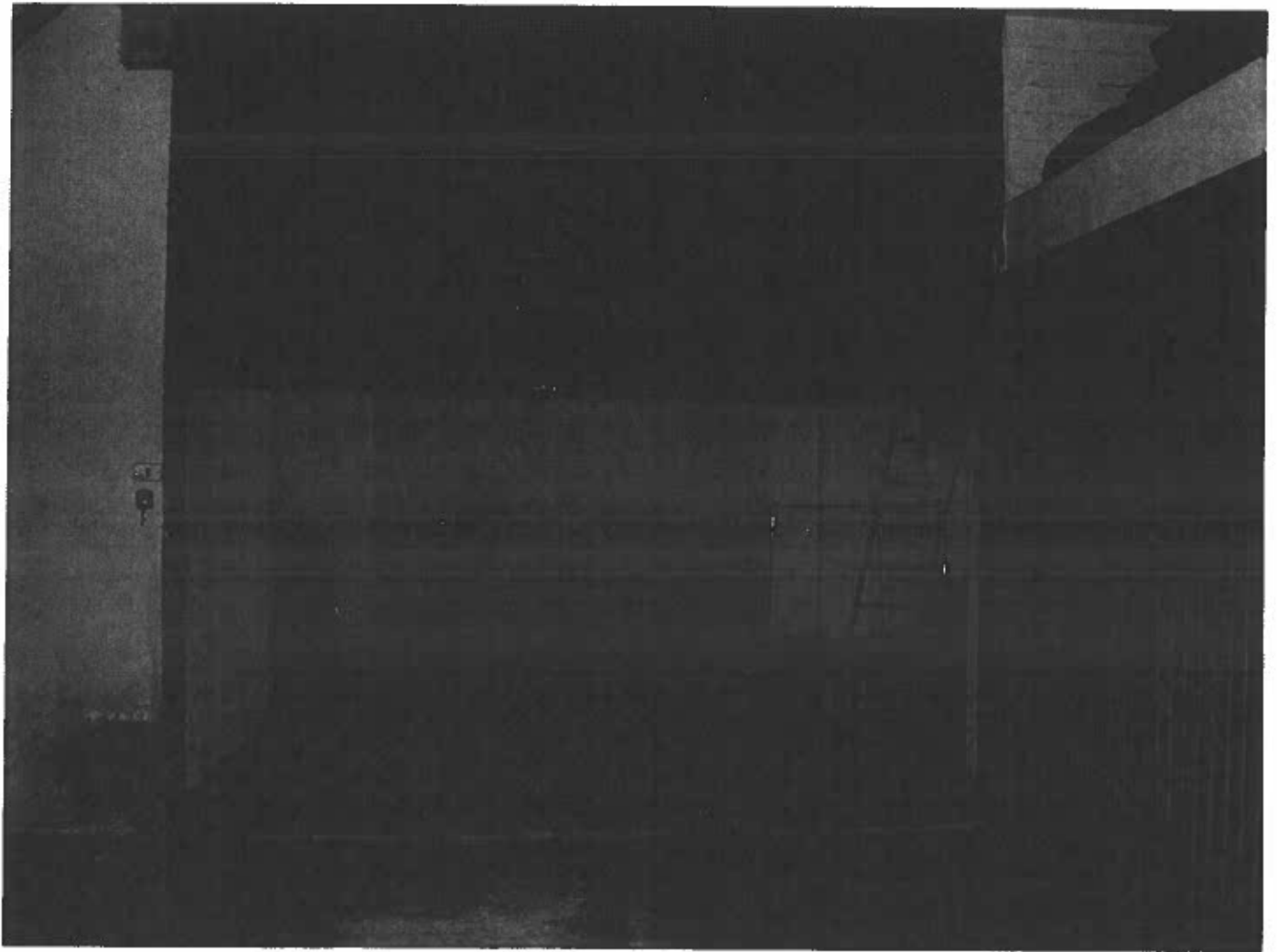
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEI BENI COMPRESI NEL FALLIMENTO "F.LLI



ALLEGATO N. 2

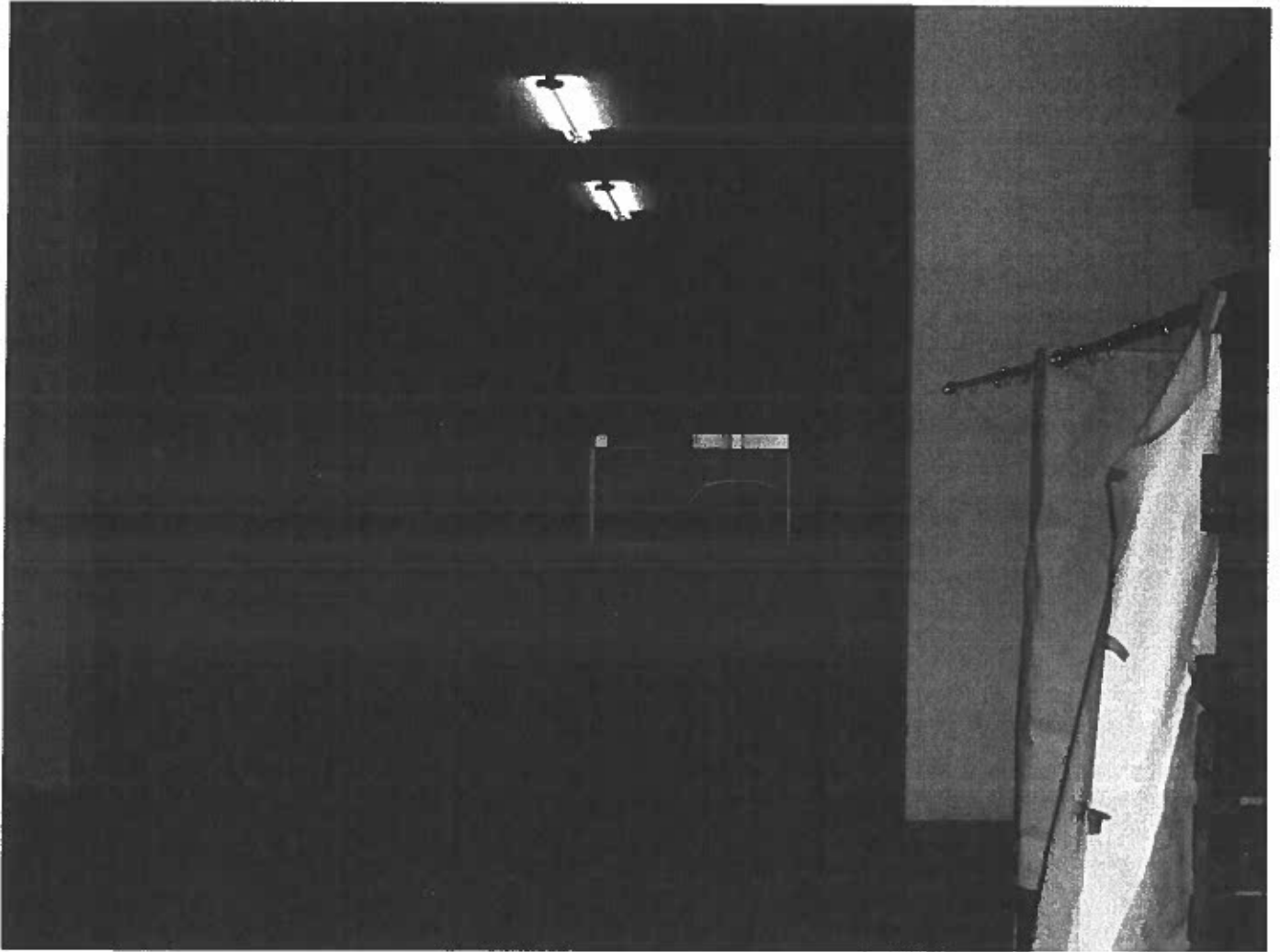


A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "GEOM. M.A.R." and "ALLEGATO N. 2" around a central point.



Lot N. 1 - Via SAGARU

GEOM. NARI
COLLEGE BUILT
* * * * *



Lotto N. 1 - Via Salgari



TRIBUNALE DI MATERA
FALLIMENTO N. 21/00

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEI BENI COMPRESI NEL FALLIMENTO "ELLI

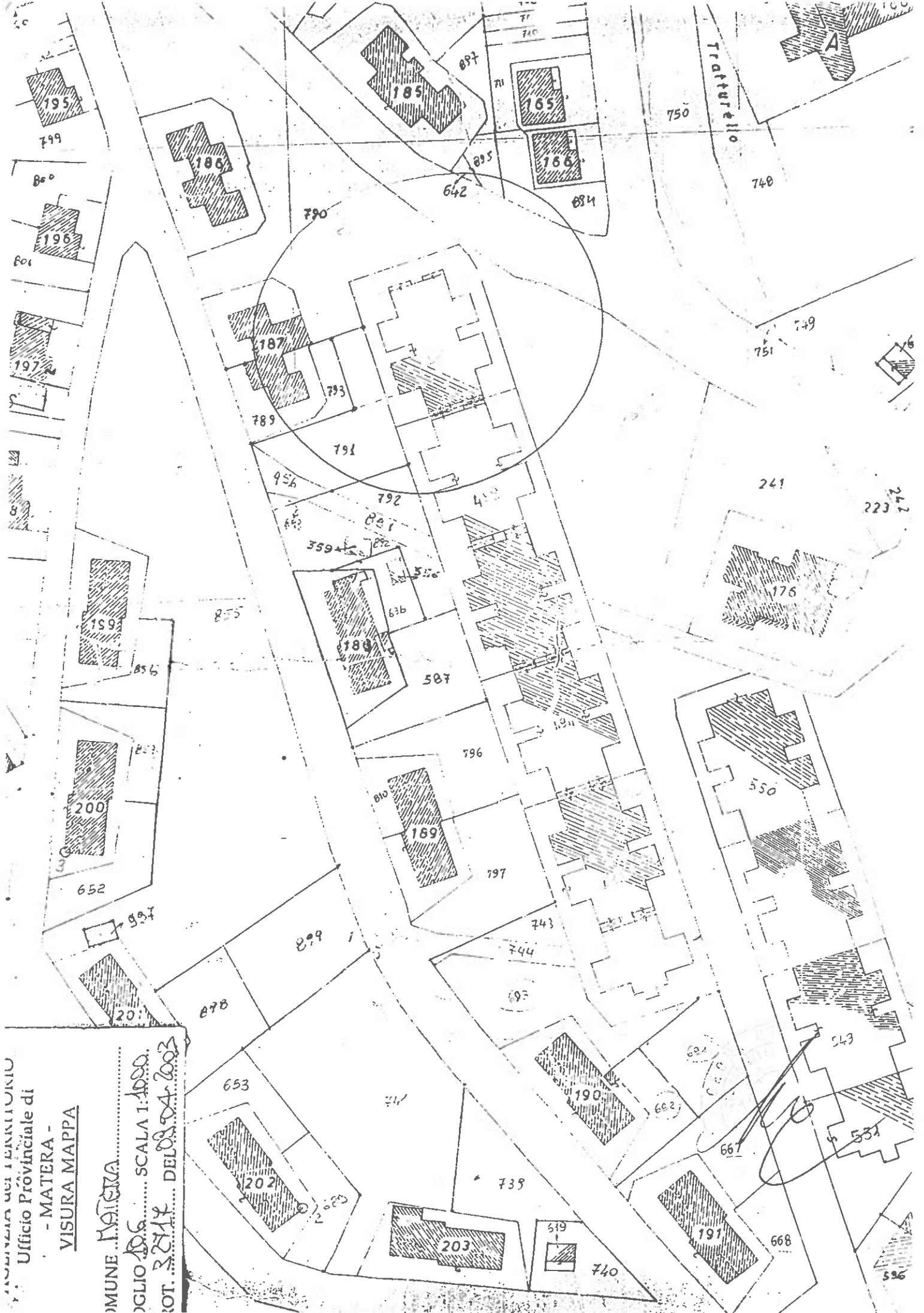
A large black rectangular redaction box covering the text of the document.

ALLEGATO N. 3

A circular professional stamp from the "COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROV. DI MATERA" with a handwritten signature over it.

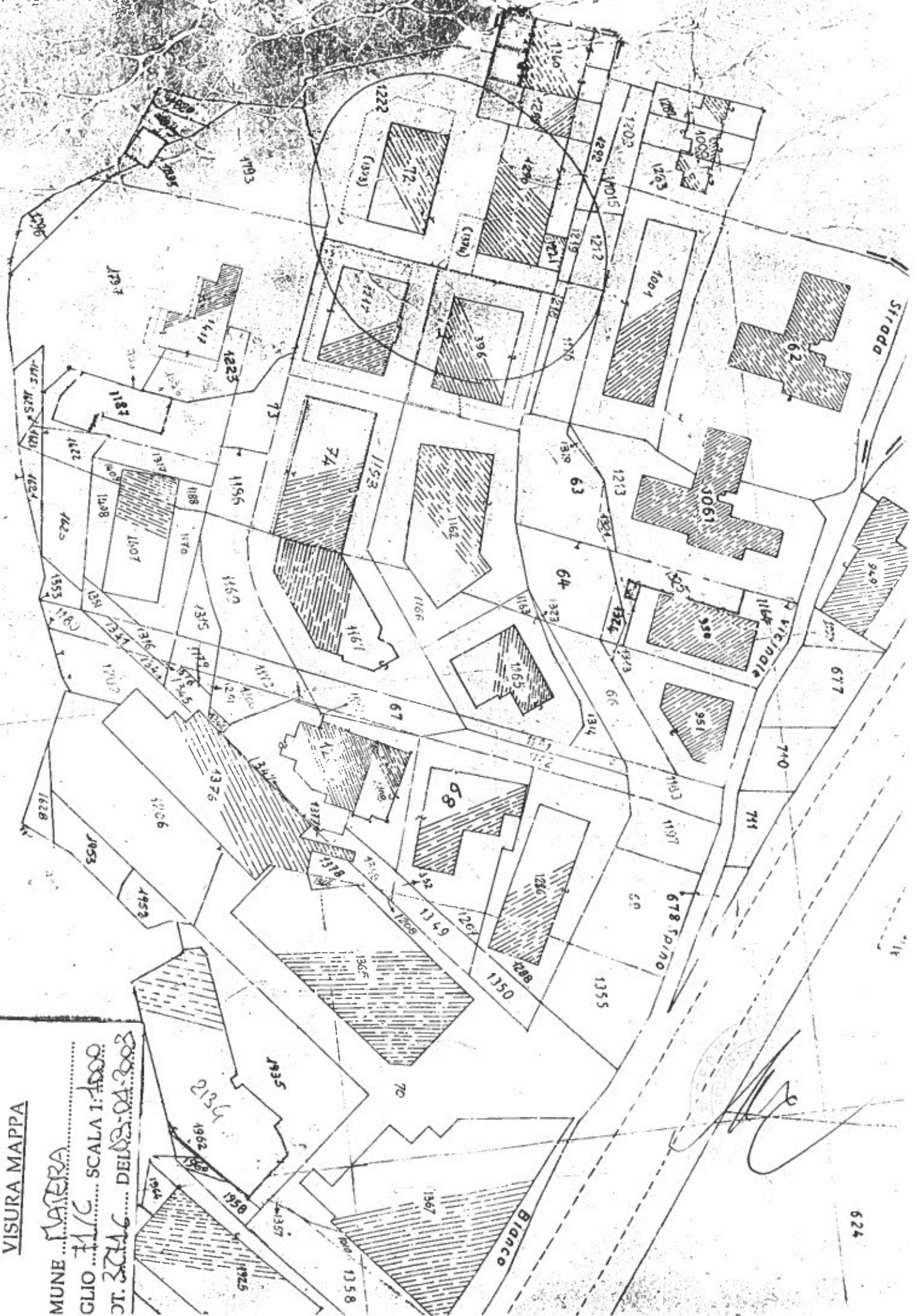
MINISTERO DELL'INTERNO
Ufficio Provinciale di
- MATERA -
VISURA MAPPA

MUN. MATERA
Foglio 86 SCALA 1:1000
ROT. 32714 DEL 04/04/2003



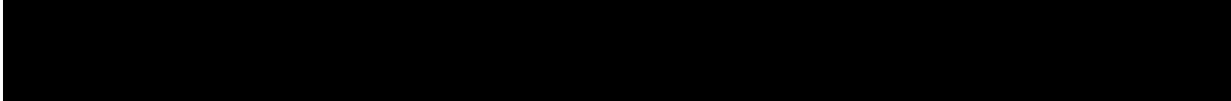
Ufficio Provinciale di
- MATERA -
VISURA MAPPA

MUNE MATERA
GLIO F.L.C. SCALA 1:1000
CT. 32746 DEL 02-04-2003



TRIBUNALE DI MATERA
FALLIMENTO N. 21/00

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEI BENI COMPRESI NEL FALLIMENTO "F.LLI



ALLEGATO N. 4

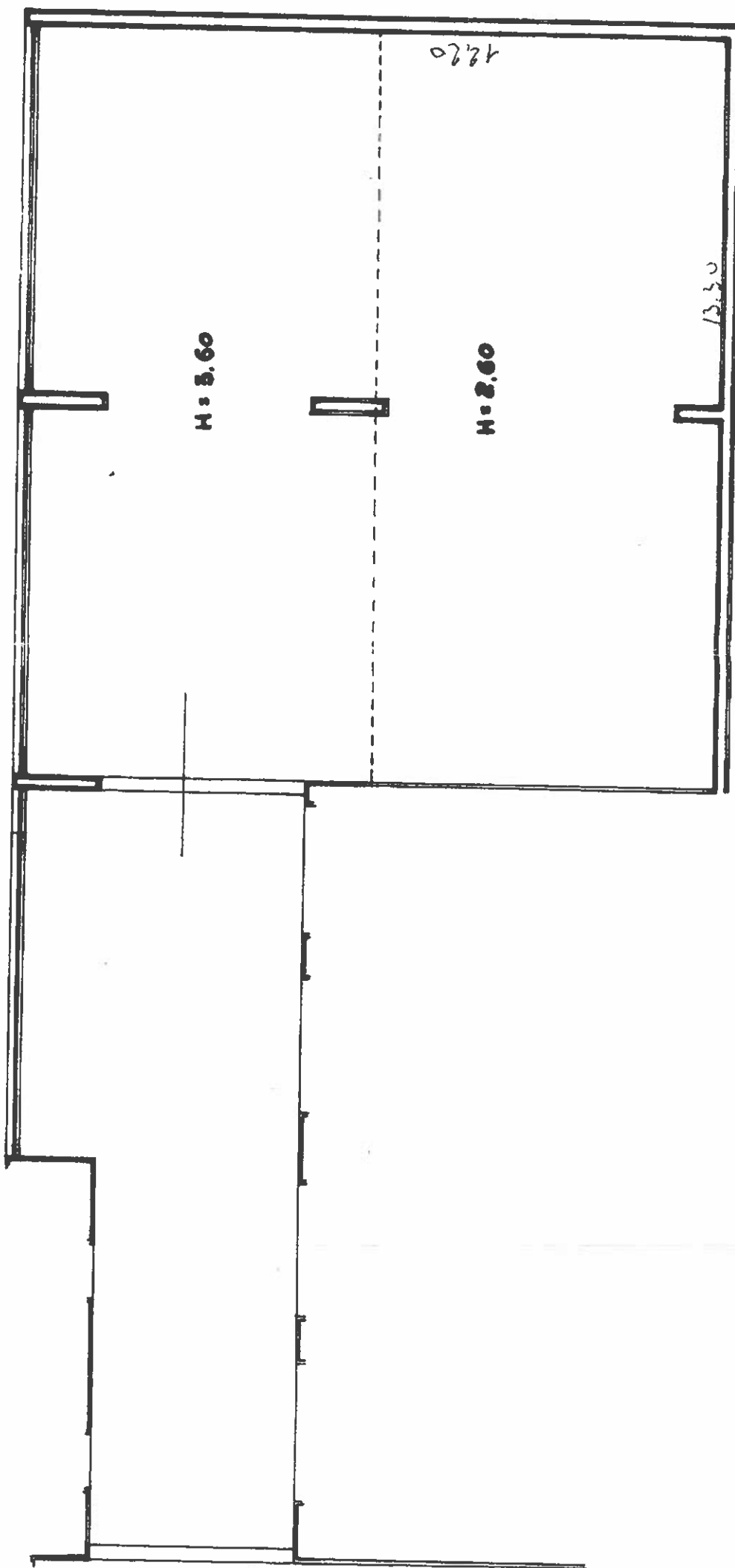


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1989, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MATERA**
Disegnata e presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MATERA**
Allegata alla documentazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MATERA**

PIANTA PIANO SEMINTERNO



PARTE (1374) Amb 10
PARTE (1374) Amb 5
PARTE 1222 Amb 3



ORIENTAMENTO





NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MATERA**

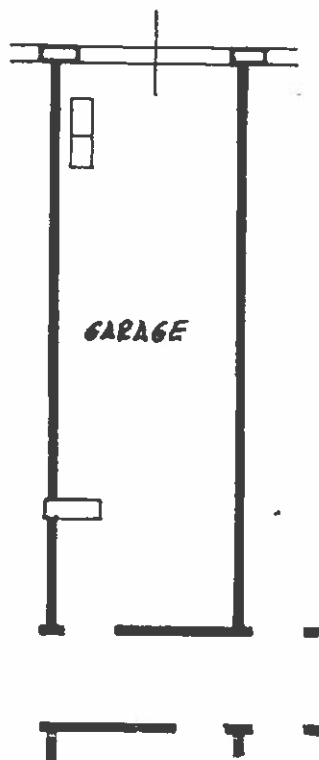
Via **PIANO TERRA** n. **106**

Data **15/11/0**

Allegata alla circoscrizione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MATERA**

PIANO TERRA

H = 2.40 m.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

MATERA

106

487

12

Compilata dal **GEOM. A. MICHELE TATARANNI**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI N° 193**
della Provincia di **MATERA**

DATA

Firma:



TRIBUNALE DI MATERA
FALLIMENTO N. 21/00

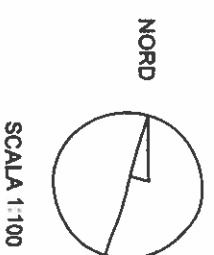
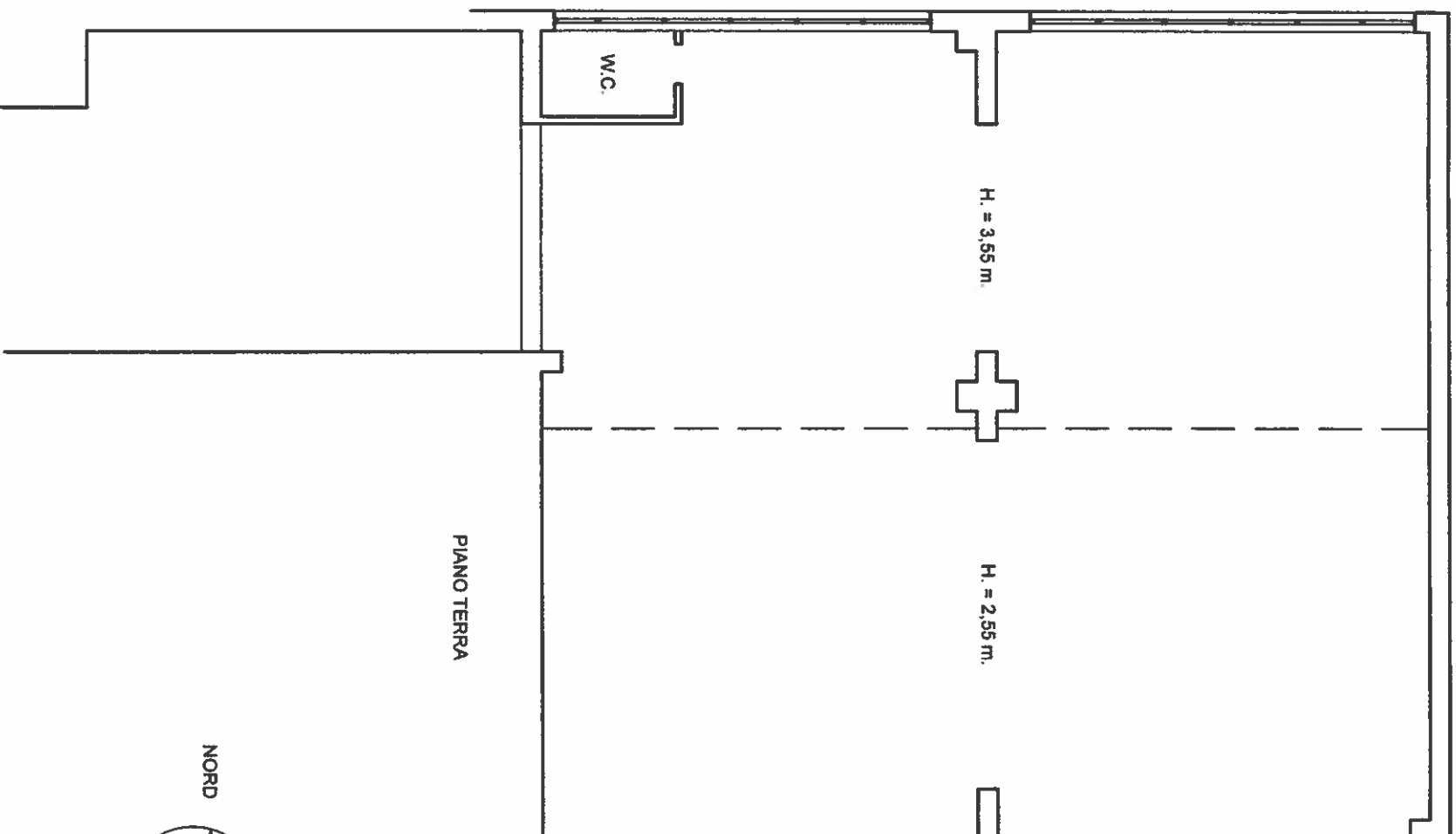
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEI BENI COMPRESI NEL FALLIMENTO "F.LLI

A large black rectangular redaction box covering the text of the document.

ALLEGATO N. 5

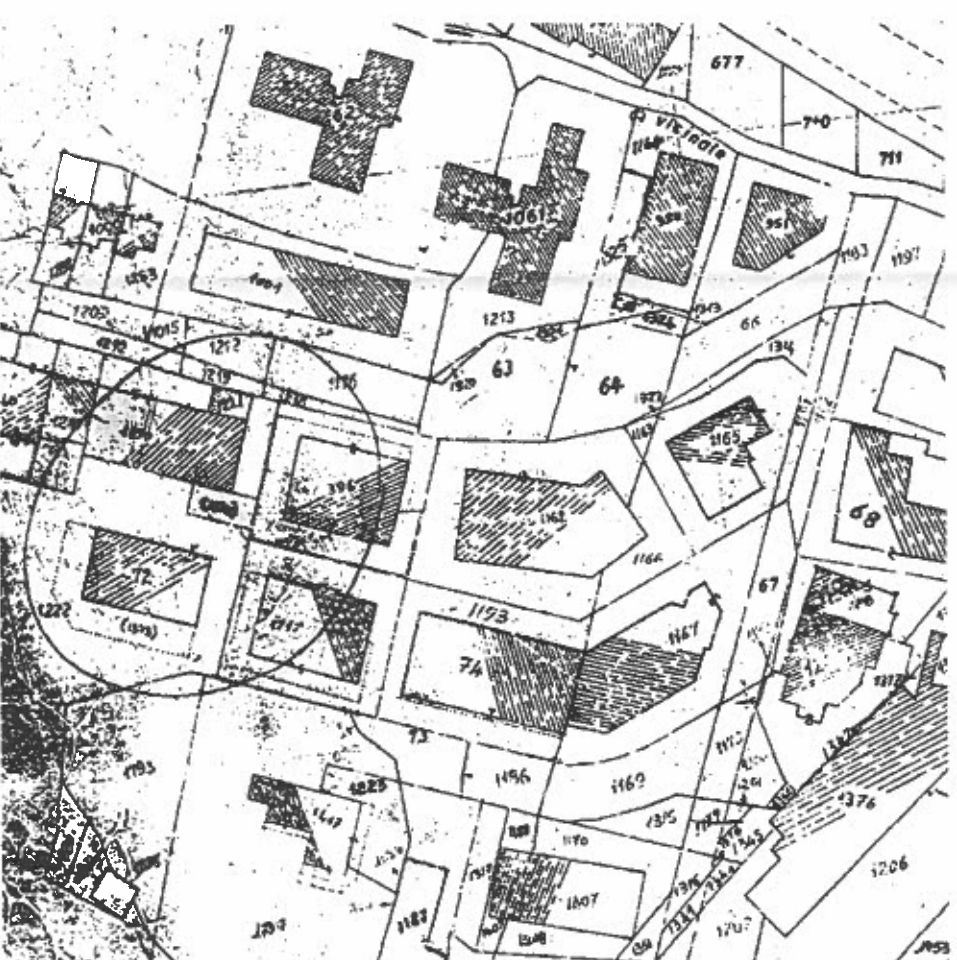
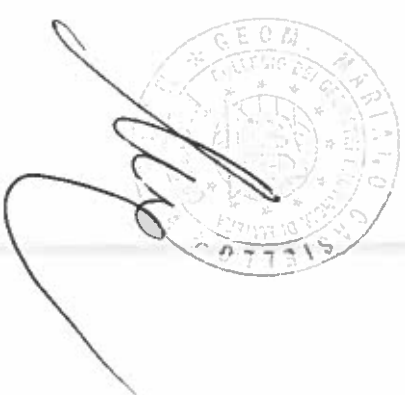


IMMOBILE "A" - AUTORIMESSA
FOGLIO DI MAPPA 71, PARTICELLA 1374, SUBALTERNO 10



DITTO

TRIBUNALE DI MATERA
FALLIMENTO N. 21/2000
C.T.U. GEOM. MARIANO CASTELLO
PLANIMETRIA IMMOBILE "A"
- LOTTO N. 1 -



TRIBUNALE DI MATERA
FALLIMENTO N. 21/00
GIUDICE DELEGATO D.SSA TIZIANA CARADONIO
CURATORE AVV. MARIO VINCENZO VENEZIA

AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA IMMOBILI DEL LOTTO N. 1 , e LOTTO N. 2 DI CUI ALLA PERIZIA DEPOSITATA NEL FALLIMENTO

PREMESSA

Con decreto di nomina del 28/11/2022 del Giudice Delegato D.ssa Tiziana Caradonio, su richiesta del Curatore [REDACTED], venivo incaricato di aggiornare i valori della stima dal sottoscritto depositata nel fallimento in oggetto, relativamente ai LOTTI N. 1 e n. 2, di seguito specificati:

LOTTO N. 1)

AUTORIMESSA sita nel comune di Matera, Via Salgari, piano seminterrato, della superficie utile di 166,00 mq. Riportata nel Catasto dei Fabbricati all'Ufficio del Territorio di Matera foglio di Mappa n. 71, particella n. 1374, sub 10, CATEGORIA C/6; CLASSE 9; CONSISTENZA 166,00 MQ; RENDITA € 505,82 (L.979.400) RIONE SERRA VENERDI'; PIANO 1S; intestato all' [REDACTED]

Valore lotto indicato nella stima = € 107.900,00 da aggiornare ad oggi.

SVOLGIMENTO INCARICO

Al fine di individuare il valore di mercato odierno dei due lotti in questione il sottoscritto ha effettuato una analisi dei valori dichiarati nelle compravendite recenti di immobili dello stesso tipo e ubicati nelle stesse zone in cui sono ubicati gli immobili facenti parte dei due lotti sopra menzionati.

La ricerca è stata effettuata sul sito della Agenzia delle Entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/consultazione-valori-immobiliari-dichiarati>.

In questo sito sono indicati i valori dichiarati nelle compravendite e sono distinti per anno e per zona della città in cui è avvenuta ogni singola compravendita.

Con riferimento al Lotto N. 1 si rileva dal sito web suddetto che il lotto in questione è ubicato in Via Salgari che ricade nella zona OMI C1.

Con riferimento al Lotto N. 2 si rileva dal sito web suddetto che il lotto in questione è ubicato in Via F. Conte che ricade nella zona OMI D1.

In ogni zona sono stati ricercati i valori delle compravendite dichiarati per immobili dello stesso tipo di quelli che fanno parte dei due lotti, in un arco temporale che va dal mese di gennaio 2020 al mese di giugno 2024 (ultimo mese per cui sono disponibili dati), e in una zona territoriale compresa nel raggio di 500 metri dal punto in cui sono ubicati gli immobili dei due lotti.

Con questa ricerca sono stati individuati i prezzi dichiarati nelle compravendite e le consistenze in metri quadrati degli immobili oggetto di compravendita.

Tra gli immobili individuati nella ricerca sono stati selezionati gli immobili che utilizzeremo nell'analisi che abbiano le stesse caratteristiche degli immobili oggetto della stima.

Dal rapporto fra il prezzo dichiarato per ogni compravendita e la superficie dell'immobile oggetto della compravendita è stato ricavato il prezzo unitario a metro quadrato per ogni immobile oggetto della compravendita.

È stata, quindi, effettuata la media di questi prezzi unitari e con questo valore, per comparazione, è stato stimato il Valore di Mercato degli immobili facenti parte di ogni lotto, moltiplicando questo valore per la consistenza degli immobili facenti parte dei due lotti oggetto di stima, applicando le opportune correzioni, che saranno descritte nella stima di ogni lotto, necessarie per ottenere un valore di mercato, per comparazione, più attendibile e scevro da situazioni particolari che potrebbero falsare i risultati.

STIMA LOTTO N. 1 - VALORE AGGIORNATO AL 2024

Con riferimento al LOTTO N. 1, che riguarda un locale con categoria catastale C6 – AUTORIMESSA, l'indagine è stata estesa al periodo intercorrente tra il mese di gennaio 2020 e il mese di giugno 2024, che è l'ultimo mese per cui nel sito della Agenzia delle Entrate sono indicati i valori di compravendita dichiarati.

L'indagine è stata effettuata impostando la ricerca delle compravendite avvenute e dichiarate nel raggio di 500 metri da via Salgari, che è la via in cui è ubicato il LOTTO N. 1, al fine di avere un congruo numero di atti e valori dichiarati per effettuare la stima del valore attuale del LOTTO N. 1.

Con questi parametri di ricerca sono state individuate n. 19 compravendite di locali con categoria C6 - AUTORIMESSA come quella dell'immobile del LOTTO N. 1.

Di queste compravendite solo tre si sono verificate nella stessa ZONA OMI C1 in cui ricade il LOTTO N. 1 mentre altre 16 si sono verificate in ZONE OMI B1 e D2, che sono limitrofe alla ZONA OMI C1.

Nella tabella sotto riportata sono elencati i valori dichiarati individuati e sono evidenziati in colore giallo le compravendite avvenute in questo arco temporale e territoriale nella zona OMI C1. Segnatamente le compravendite indicate alle righe numero 10, 13 e 17.

NUM.	MESE	ANNO	ZONA OMI	CAT. CAT.	MQ	PREZZO	VAL. UNIT. €/mq
1	GENNAIO	2020	D2	C6	31	€ 20.000,00	€ 645,16
2	GENNAIO	2020	B1	C6	25	€ 38.000,00	€ 1.520,00
3	LUGLIO	2020	D2	C6	18	€ 14.500,00	€ 805,56
4	AGOSTO	2020	D2	C6	16	€ 20.000,00	€ 1.250,00
5	AGOSTO	2020	B1	C6	34	€ 20.000,00	€ 588,24
6	SETTEMBRE	2020	B1	C6	23	€ 20.000,00	€ 869,57
7	OTTOBRE	2020	D2	C6	48	€ 45.000,00	€ 937,50
8	OTTOBRE	2020	D2	C6	15	€ 14.000,00	€ 933,33
9	GIUGNO	2021	B1	C6	31	€ 16.000,00	€ 516,13
10	LUGLIO	2021	C1	C6	27	€ 14.000,00	€ 518,52
11	APRILE	2022	D2	C6	52	€ 74.000,00	
12	LUGLIO	2022	B1	C6	38	€ 20.800,00	€ 547,37
13	AGOSTO	2022	C1	C6	19	€ 17.500,00	€ 921,05
14	SETTEMBRE	2022	B1	C6	40	€ 20.000,00	€ 500,00
15	DICEMBRE	2022	B1	C6	36	€ 45.000,00	€ 1.250,00
16	MAGGIO	2023	B1	C6	72	€ 33.000,00	€ 458,33
17	NOVEMBRE	2023	C1	C6	28	€ 52.000,00	€ 1.857,14
18	GIUGNO	2024	D2	C6	43	€ 25.000,00	€ 581,40
19	GIUGNO	2024	D2	C6	14	€ 15.000,00	€ 1.071,43

La stima verrà effettuata con il metodo della comparazione con i valori medi unitari a metro quadrato di immobili dello stesso tipo rilevati nella zona.

Quindi per l'individuazione del valore è stato ricavato, e indicato nell'ultima colonna a destra della tabella, il valore unitario medio a metro quadrato per le compravendite individuate nella zona in cui si trova il LOTTO N. 1.

Si moltiplicherà questo valore unitario per la superficie del locale facente parte del LOTTO N. 1, e con le opportune correzioni si calcolerà il valore di mercato del LOTTO N. 1.

Dalla ricerca è emerso che nella ZONA OMI C1 e nel raggio di 500 metri da Via Salgari in cui si trova il LOTTO N. 1, si sono verificate nel periodo gennaio 2020 / giugno 2024, solo tre compravendite, indicate ai numeri 10, 13 e 17 della tabella.

Fra queste tre compravendite, una, la N. 17 della tabella, ha un valore unitario decisamente elevato (€/mq 1.857,14) anche con riferimento alle altre compravendite indicate nella tabella, per cui si ritiene di non tenerne conto.

Di conseguenza il valore medio di mercato deve fare riferimento al valore medio unitario indicato per le altre due compravendite individuate, (n. 10 e n. 13 della tabella).

Il valore medio unitario viene così calcolato:

$$(\text{Valore unitario compravendita N. 10} + \text{Valore unitario compravendita N. 13}) / 2 = \\ (\text{€/mq } 518,52 + \text{€/mq } 921,05) / 2 = \text{€/mq } 719,79$$

Al fine di valutare la congruità di questo valore medio unitario si osserva che 14 delle 19 compravendite individuate nella tabella, verificatisi in zone omi diverse, ma in un'area limitrofa a quella del lotto oggetto della stima, quindi utili per effettuare un paragone attendibile, hanno un valore unitario vicino a quello calcolato, mentre altre 5 di queste 19 hanno un valore medio unitario decisamente più elevato e, per questo motivo, si ritiene di non considerarli per fare il confronto con il valore calcolato, perché falserebbero la valutazione della congruità della media.

Per calcolare il Valore di Mercato del LOTTO N. 1, si osserva, inoltre, che la media delle superfici dei 19 locali individuati, è di 32,11 mq e che il LOTTO N. 1 riguarda un locale che ha, invece, una superficie di 166 mq.

Si conferma, pertanto, nel 2024 quanto evidenziato nella stima del 2004 , e cioè: le compravendite nella zona in cui si trova il LOTTO N.1 non sono frequenti (**infatti sono solo tre nel periodo 2020/2024**) e che le compravendite riguardano locali della superficie media di circa 20/30 metri quadrati (**infatti nel periodo 2020/2024 le 19 compravendite hanno riguardato locali di una superficie media di 32,11 metri quadrati**).

Per questi stessi motivi si ritiene che sarebbe difficile vendere questo locale al valore derivante dalla comparazione con il prezzo medio a metro quadrato individuato dall'analisi delle compravendite sopra riportate di €/mq 719,79.

Pertanto si ritiene di utilizzare per la comparazione il Valore Unitario di €/mq 700,00 decurtando di €/mq 19,79 il Valore Unitario medio ricavato dalla media dei Valori Unitari delle due compravendite considerate, per tenere conto del fatto che un locale così grande è poco richiesto dal mercato in quella zona.

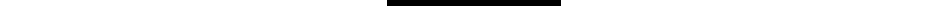
CALCOLO VALORE DI MERCATO LOTTO N. 1

Il VALORE DI MERCATO del LOTTO N. 1 viene quindi calcolato e aggiornato all'anno 2024 come segue:

$$\text{SUPERFICIE } 166,00 \text{ mq} \times \text{VALORE UNITARIO } \text{€/mq } 700,00 = \text{€ } 116.200,00.$$

[illegible]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Matera 08/10/2024

II CTU
Dott. Casiello Mariano
Geometra

Signed by: CASIELLO MARIANO
Issuer: Namirial CA Firma Qualificata
Signing time: 08-10-2024 09:27 UTC +02