

TRIBUNALE DI MATERA

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA CARADONIO TIZIANA

OGGETTO: Perizia dell'Esperto ing. MICHELE PIGNATELLI, nel fallimento Conc. Prev. n. 2/2019 -

Valutazione dei beni immobili di proprietà della

LOTTO 5 - Copertura (per installazione di impianti fotovoltaici) di fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, ubicato a Colobraro (MT) - Contrada valle del creato, SNC.

Concordato Preventivo:

Codice fiscale:

Partita IVA:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Lotto 5	5
Descrizione.....	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti	9
Lotto 5	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto 5	12
Schema riassuntivo conc. Prev. N. 2/2019	13
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 1.893,38	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14
Bene N° 5 - Copertura di capannone a Colobrarò (MT) - Contrada valle del creato	14

INCARICO

Dinanzi all'avv. Alessandro Calò, commissario nel Concordato Preventivo S.R.L., giusto provvedimento di nomina del Tribunale di Matera, G.D. dott.ssa CARADONIO TIZIANA, emesso in data 04/12/2020, il sottoscritto Ing. Michele Pignatelli, con Studio Tecnico in Altamura (BA) alla via G. Leone n. 46, iscritto con il numero A7811 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, veniva nominato Esperto stimatore e accettava l'incarico sottoscrivendo apposita convenzione.

PREMESSA

Il patrimonio immobiliare della Ditta, oggetto di stima, è così composto:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valsinni (MT) - via zona PAIP snc
- **Bene N° 2** – Proprietà superficiaria novantanovenale di garage ubicato a Tursi (MT) - via Santi Quaranta
- **Bene N° 3** - Proprietà superficiaria novantanovenale di deposito ubicato a Tursi (MT) - via Santi Quaranta
- **Bene N° 4** - Proprietà superficiaria novantanovenale di terreno ubicato a Tursi (MT) - via Santi Quaranta
- **Bene N° 5** - Proprietà superficiaria di copertura (per installazione di impianti fotovoltaici) di fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, ubicato a Colobraro (MT) - Contrada valle del creato, SNC, piano 1

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Vista la tipologia dei beni oggetto di valutazione e considerata la degli stessi sono stati individuati i seguenti lotti:

1. **LOTTO n.1** - Il lotto è costituito dal **bene N° 1** (Terreno ubicato a Valsinni (MT) - via zona PAIP snc);

2. **LOTTO n.2** - Il lotto è costituito dal **bene N° 2** (Proprietà superficiaria novantanovenale di garage ubicato a Tursi (MT) - via Santi Quaranta);
3. **LOTTO n.3** - Il lotto è costituito dal **bene N° 3** (Proprietà superficiaria novantanovenale di deposito ubicato a Tursi (MT) - via Santi Quaranta);
4. **LOTTO n.4** - Il lotto è costituito dal **bene N° 4** (Proprietà superficiaria novantanovenale di terreno ubicato a Tursi (MT) - via Santi Quaranta);
5. **LOTTO n.5** - Il lotto è costituito dal **bene N° 4** (Proprietà superficiaria di parte della copertura (per installazione di impianti fotovoltaici) di fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, ubicato a Colobraro (MT) - Contrada valle del creato, SNC, piano 1a);

La vendita di ogni singolo lotto è soggetta ad eventuale I.V.A., come per legge.

La presente relazione di stima ha come oggetto il **lotto n. 5**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** – Parte di copertura di capannone ubicato a Colobraro (MT) - Contrada valle del creato, SNC, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di proprietà superficiaria per 1000/1000 di copertura di fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, di proprietà della P.IVA.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- (Proprietà Superficiaria 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

nonché ai seguenti comproprietari:

- (Proprietà dell'area 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà Superficiaria 1/1)

Si precisa che la società . è proprietaria con diritto di superficie fino al 30/06/2032, di porzioni di copertura in virtù' di contratto di fitto sottoscritto il 01.07.12 e registrato il 09.07.12 al n. 1438 serie 3, c/o l'Agenzia delle Entrate di Pisticci (MT).
(cfr. Allegato 1 - Modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali)

Si allega copia visura per immobile - Situazione degli atti informatizzati al 23/12/2020 (Allegato 2- visura per immobile).

CONFINI

Il fabbricato, la cui copertura è in proprietà superficiaria della società., è ubicato in Agro del Comune di Colobraro (MT) alla Contrada Valle del Creato snc.. Il predetto fabbricato confina con le seguenti particelle: fg. 26 p.lla 229 di proprietà .(P.IVA); fg. 26 p.la 246 di proprietà).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di tetto a falda - Corpo A	22,32 mq	22,32 mq	1,00	22,32 mq	0,00 m	Copertura
Porzione di tetto a falda - Corpo B	9,06 mq	9,06 mq	1,00	9,06 mq	0,00 m	Copertura
Totale superficie convenzionale:				31,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,38 mq		

Non avendo avuto accesso all'immobile, si precisa che la consistenza è stata ricavata dalla planimetria catastale allegata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/2015 al 07/01/2016	1 S.R.L. con sede in Proprietà superficiaria per 1000/1000 2 CON SEDE IN con sede in Proprietà per l'area PROPR. PER 1000/1000 (CONCEDENTE)	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 271, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 1.800,00
Dal 07/01/2016 al 04/01/2021	1 con sede in Proprietà superficiaria per 1000/1000 2 CON SEDE IN con sede in Proprietà per l'area PROPR. PER 1000/1000 (CONCEDENTE)	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 271, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 270,00

Non si ha certezza che i titolari catastali corrispondano a quelli reali. La proprietà superficiaria in capo alla società deriva da un contratto di locazione sottoscritto il 01.07.12 e

registrato il 09.07.12 al n. 1438 serie 3, a seguito dell'istallazione di un impianto fotovoltaico, di cui non è stato possibile accertare l'attuale proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	271	2		D1				270 €		

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile accertare la corrispondenza catastale con quanto presente sul luogo, in quanto non è stato possibile accedere all'opificio. Si allega la planimetria catastale (cfr. Allegato 3 - Planimetria catastale)

PATTI

La società Olivieri Costruttori s.r.l. è proprietaria con diritto di superficie fino al 30/06/2032, di porzioni di copertura in virtù di contratto di fitto sottoscritto il 01.07.12 e registrato il 09.07.12 al n. 1438 serie 3, c/o l'Agenzia delle Entrate di Pisticci (MT).

STATO CONSERVATIVO

Non vi sono elementi di oggettivo riscontro che consentano allo scrivente di esprimersi sullo stato conservativo del bene oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non vi sono elementi che consentano allo scrivente di esprimersi sulle caratteristiche costruttive prevalenti del bene oggetto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come già detto, la proprietà superficiaria in capo alla società deriva da un contratto di locazione sottoscritto il 01.07.12 e registrato il 09.07.12 al n. 1438 serie 3, a seguito dell'istallazione di un impianto fotovoltaico, di cui non è stato possibile accertare l'attuale proprietà e/o gestione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2015 al 04/01/2021	1 con sede in (1s) Proprieta` superficiaria per 1000/1000 2  CON SEDE IN con sede in  Proprieta` per l'area PROPR. PER 1000/1000 (CONCEDENTE) Codice Fiscale/P.IVA:	Contratto di locazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2012	1438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che la società è proprietario con diritto di superficie fino al 30/06/2032, di porzioni di copertura in virtu' di contratto di fitto sottoscritto il 01.07.12 e registrato il 09.07.12 al n. 1438 serie 3, c/o l'Agenzia delle Entrate di Pisticci (MT).
Non è stato possibile reperire tale contratto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non hanno riportato formalità pregiudizievoli per le particelle oggetto di stima (cfr. Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'opificio, sulla cui copertura la , possiede il diritto di superficie, è stato edificato a seguito di concessione edilizia n. 36/95 (tornata n. 2 del 13/12/1995) rilasciata dal Comune di Colobraro il 08/01/1996.
(cfr. Allegato 5 - Copia Concessione edilizia)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 5

Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a - Contrada valle del creato, SNC, piano 1

Proprietà superficaria per 1000/1000 di copertura di fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, di proprietà della V

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 271, Sub. 2, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.227,50

Da analisi di mercato il canone annuo di locazione per la cessione del diritto di superficie della copertura per l'installazione di impianti fotovoltaici ammonta a 45,00 €/kW.

Da un colloquio con l'Agenzia delle Entrate di Pisticci si è appreso che il contratto di locazione sottoscritto in data 01.07.12 e registrato il 09.07.12 al n. 1438 serie 3, ha validità fino al 30/06/2032 (11 anni).

Sulla scorta della superficie, concessa in diritto di superficie, è possibile ipotizzare che la potenza installata dell'impianto fotovoltaico su tale superficie sia pari a circa 4,5 kW. Pertanto sulla scorta di tali dati è possibile quantificare il diritto di superficie, uguagliandolo al canone di locazione annuo versato per l'occupazione della porzione di copertura dell'opificio:

$Vds = 4,5 \text{ kW} * 45,00 \text{ €/kW anno} * 11 \text{ anni} = 2227,50 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Lastrico solare Colobraro (MT) - Contrada valle del creato, SNC, piano 1	31,38 mq	0,00 €/mq	€ 2.227,50	100,00%	€ 2.227,50
Valore di stima:					€ 2.227,50

Valore di stima: € 2.227,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 15% "per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie"	15,00	%

Valore finale di stima: € 1.893,38 (euro milleottocentonovantatre/38)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Altamura, li 18/01/2021

L'Esperto.

Ing. Pignatelli Michele



ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 -** Modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali
- Allegato 2 -** Visura per immobile
- Allegato 3 -** Planimetria Catastale
- Allegato 4 -** Ispezioni ipotecarie
- Allegato 5 -** Copia concessione edilizia
- Allegato 6 -** Visura catastale storica
- Allegato 7 -** Documentazione fotografica
- Allegato 8 -** Ortofoto Comune di Colobraro

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 5

- **Bene N° 5** – Copertura di capannone ubicato a Colobraro (MT) - Contrada valle del creato, SNC, piano 1
Proprietà superficiaria per 1000/1000 di copertura di fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, di proprietà della P.IVA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 271, Sub. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Prezzo base d'asta: € 1.893,38

**SCHEMA RIASSUNTIVO
CONC. PREV. N. 2/2019**

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.893,38

Bene N° 5 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Colobrarò (MT) - Contrada valle del creato, SNC, piano 1		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Copertura di fabbricati Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 271, Sub. 2, Categoria D1	Superficie	31,38 mq
Stato conservativo:	Non vi sono elementi di oggettivo riscontro che consentano allo scrivente di esprimersi sullo stato conservativo del bene oggetto di stima.		
Descrizione:	Proprietà superficiaria per 1000/1000 di copertura di fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, di proprietà della con		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 5 - COPERTURA DI CAPANNONE A COLOBRARO (MT) - CONTRADA VALLE DEL CREATO

Le visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, non hanno riportato formalità pregiudizievoli per le particelle oggetto di stima.