



TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

SEZIONE - FALLIMENTARE

Giudice Delegato: dott.ssa T. CARADONIO

Proc.to n°. RF 27/2014

RELAZIONE DI STIMA



Fallimento RF n.27/2014 ""

Curatore Fallimentare: Avv. Michele CARNEVALE

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata e Divisione Bari 128
70123 - Bari Telefono- 080/2379126
P.IVA 05468270722

INDICE

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
DUE DILIGENCE URBANISTICA E CATASTALE	12
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	13
STATO DI POSSESSO DEI BENI	14
STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	15
RIEPILOGO E CONCLUSIONI.....	21

PREMESSA

Con sentenza depositata in cancelleria il 24.09.2014 nella procedura n. R.F. 27/2014 il Tribunale di Matera ha dichiarato fallimento della ditta individuale “” con sede

in , nominando curatore del falli-

mento l'**Avv. Michele Carnevale**. In data 21.11.2022 l'avv. Carnevale

nominava quale esperto stimatore il sottoscritto, **Ing. Pasquale Maurelli**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.

4606, all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242, all'Albo

dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 1758, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, nell'ambito della su richiamata procedura falli-

mentare al fine di *procedere alla determinazione del reale e concre-*

to valore degli immobili ubicati in Matera alla Z.I. La Martella, via

Vincenzo Alvino SNC, identificati presso il Catasto Fabbricati del

Comune di Matera con i seguenti dati identificativi:

1. fg. 65, p.lla 2298, sub. 3, categoria lastrico solare, consistenza 116 m²;
2. fg. 65, p.lla 2298, sub. 4, categoria D/7, rendita € 20.575,12;
3. fg. 65, p.lla 2298, sub. 5, categoria D/1, rendita € 46,00;
4. fg. 65, p.lla 2298, sub. 6, categoria D/1, rendita € 16,00;
5. fg. 65, p.lla 2298, sub. 7, categoria D/1, rendita € 60,00;
6. fg. 65, p.lla 2298, sub. 9, categoria lastrico solare, consistenza 1.558 m²;

7. fg. 65, p.lla 2298, sub. 10, categoria lastrico solare, consistenza 1.578 m²;

e presso il Catasto Terreni del Comune di Matera con i seguenti dati identificativi:

8. fg. 65, p.lla 2639, sub. –, qualità pascolo, classe 3, superficie are 19 ca 64, reddito dominicale € 1,52, reddito agrario € 0,61;

9. fg. 65, p.lla 2643, sub. –, qualità uliveto, classe 3, superficie are 05 ca 60, reddito dominicale € 1,30, reddito agrario € 1,74.

di proprietà della ditta con sede in

.

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione trasmessa dal Curatore, lo scrivente, previa preliminare richiesta agli uffici competenti, procedeva all'accesso presso i pubblici uffici al fine di acquisire quanto segue:

- ✓ visure ipo-catastali;
- ✓ documentazione catastale;
- ✓ atti urbanistico-amministrativi;
- ✓ comparabili per la valutazione

relativi all'immobile oggetto di stima.

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio il giorno **09.01.2023 alle ore 10:00**, presso gli immobili siti in Matera (MT) alla Z.I. La Martella, via Vincenzo Alvino SNC e sono poi proseguite il

giorno 27.01.2023. (All.n.01)

In tale occasione erano presenti l'Ing. Pasquale Maurelli, coadiuvato dall'Ing. Alberto Maurelli e il Curatore Fallimentare l'Avv. Michele Carnevale. Nel corso del sopralluogo sono state eseguite misurazioni e raccolti elementi utili alla stima.

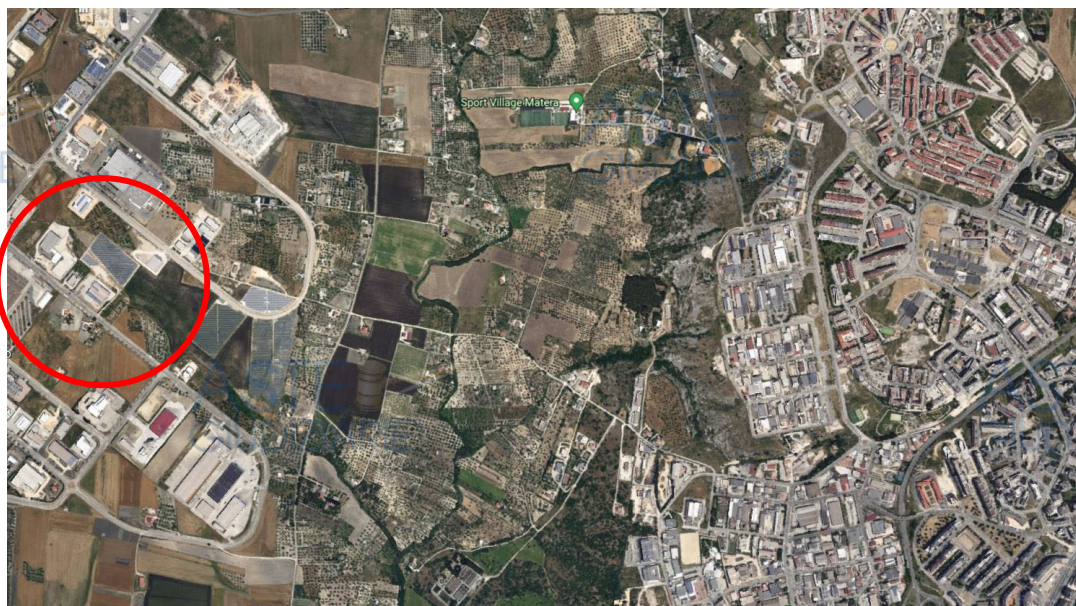
L'individuazione dei lotti è stata sinteticamente riportata nella tabella sinottica seguente, secondo l'attuale destinazione catastale:

	Foglio	Particella	Sub		Destinazione	Via
LOTTO UNO	65	2298	3		Lastrico solare	Z.I. La Martella – Matera
	65	2298	4	D7	Fabbricato costruito per esigenze industriali	Z.I. La Martella – Matera
	65	2298	5	D1	Opificio	Z.I. La Martella – Matera
	65	2298	6	D1	Opificio	Z.I. La Martella – Matera
	65	2298	7	D1	Opificio	Z.I. La Martella – Matera
	65	2298	9		Lastrico solare	Z.I. La Martella – Matera
	65	2298	10		Lastrico solare	Z.I. La Martella – Matera
LOTTO DUE	65	2639	–		Terreno	Z.I. La Martella – Matera
LOTTO TRE	65	2643	–		Terreno	Z.I. La Martella – Matera

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

L'immobile oggetto di stima, è ubicato in Matera alla Z.I. La Martella, a circa 8 chilometri dal centro cittadino (All.n.02).





L'immobile in oggetto è un edificio industriale, realizzato per una fabbrica di imbottiture per divani, e si articola in un grande corpo centrale a due campate, che costituisce l'opificio vero e proprio, e due corpi staccati costituenti il "corpo servizi tecnologici" e la "vasca riserva idrica antincendio" (interrata); il piano primo del capannone è adibito ad uffici. Sul prospetto nord-est del fabbricato, inoltre, sono state realizzate due strutture appoggiate alla parete esterna: una piccola struttura leggera in metallo completamente amovibile e l'altra costituente un deposito esterno non presente nelle planimetrie di progetto e quindi abusivo.

All'interno dell'opificio, è stato realizzato un soppalco con struttura in profilati metallici amovibile.

Le fondazioni sono state realizzate, per l'opificio, con plinti a banchiere collegati con travi in c.a. per il successivo inghisaggio dei pilastri prefabbricati, con piastre di fondazione per il "silos materie prime" e per la "scala di collegamento uffici".

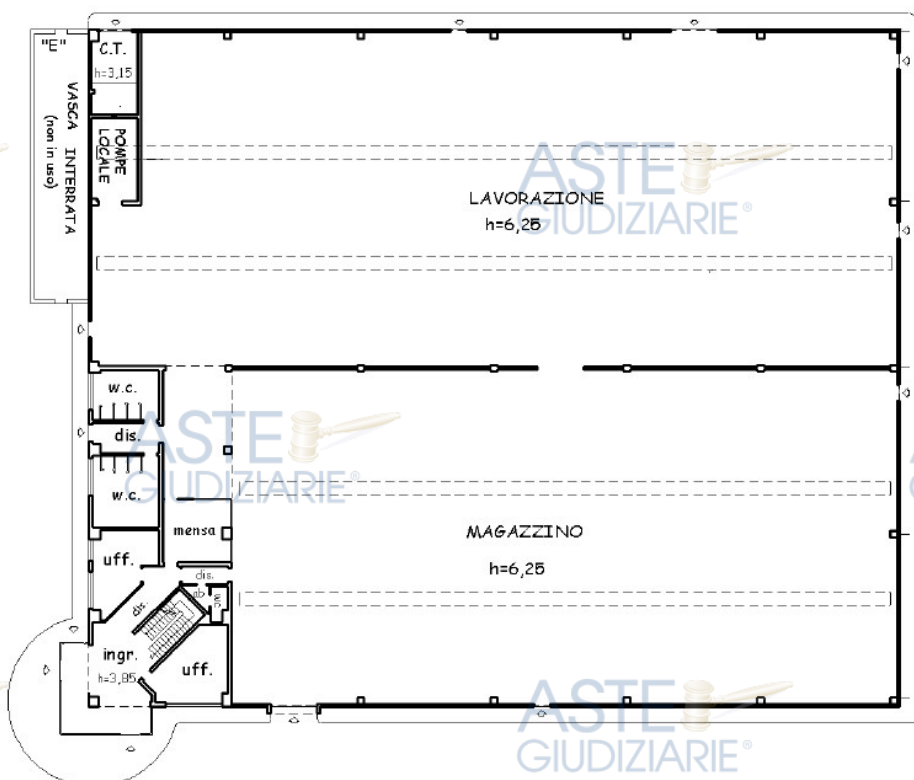
L'elevazione relativa all'opificio è costituita da pilastri, travi e orizzontamenti prefabbricati; quella relativa alla scala e al silos materie prime è stata realizzata in opera in cls.

Nel capannone non è presente alcun sistema di riscaldamento mentre la zona uffici è dotata di un impianto di riscaldamento/raffrescamento con split a muro.

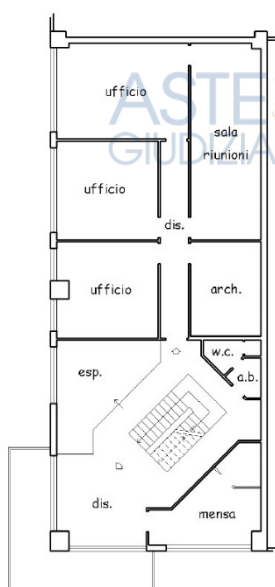
Sul lastrico solare è ubicato un impianto fotovoltaico, con cui viene prodotta e venduta energia.

L'altezza utile interna è pari a 6,25 m nell'opificio e 3,85 m nella zona uffici; al primo piano l'altezza utile interna è pari a 3,30 m.

Di seguito si riportano le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile (analoghe a quelle catastali).



Planimetria piano terra STATO DI FATTO



Planimetria piano primo STATO DI FATTO

LOTTO DUE

Il lotto è costituito da un terreno che si trova nella zona industriale La Martella a Matera in una zona distante dal centro della città circa 8 km, caratterizzata sia da appezzamenti agricoli sia da capannoni industriali; è compreso nel perimetro del vigente PRG e più nello specifico trattasi di: Aree extraurbane a disciplina pregressa confermata a destinazione produttiva – AEDP/3; D.M. 1444/68 – ZTO D.



Il terreno è costituito dal fg.65, p.lla 2639 ed ha una superficie totale catastale di 19 are e 64 ca (1.964 m²). Trattasi di terreno pianeggiante, di forma pressoché trapezoidale, incolto ed intercluso; non esiste un confine netto tra i vari fondi e non ci sono recinzioni.

LOTTO TRE

Il lotto è costituito da un terreno che si trova nella zona industriale La Martella a Matera in una zona distante dal centro della città circa 8 km, caratterizzata sia da appezzamenti agricoli sia da capannoni industriali; è compreso nel perimetro del vigente PRG e più nello specifico trattasi di: Aree extraurbane a disciplina pregressa confermata a destinazione produttiva – AEDP/3; D.M. 1444/68 – ZTO D.



Il terreno è costituito dal fg.65, p.lla 2643 ed ha una superficie totale catastale di 5 are e 60 ca (560 m²). Trattasi di terreno pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, intercluso; non esiste un confine netto tra i vari fondi e non ci sono recinzioni.

DUE DILIGENCE URBANISTICA E CATASTALE

Le opere in oggetto sono state realizzate in forza di **concessione edilizia n.3/9238/00 del 07 agosto 2001** rilasciata dal comune di Matera e successive variazioni apportate con DIA prot.3-9224 del 16 dicembre 2002.

La richiesta di accesso agli atti riguardanti l'immobile in oggetto è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Matera in data 15/01/2023 a mezzo pec (All. n. 04).

All'esito delle analisi eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Matera è stata rinvenuta la succitata pratica edilizia ed anche il **certificato di collaudo statico n.2335/1** rilasciato il 26 giugno 2003.

Inoltre in data 02.01.2005 è stato rilasciato il **certificato di agibilità n.0137 prot. n.55276/04** per "l'opificio Industriale realizzato nell'agglomerato di La Martella nei lotti B1-B3-B4, come da progetto approvato e D.I.A depositata, adibito a "produzione di imbottiture per divani". (All. n 04).

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

A seguito delle indagini ipo-catastali effettuate il 28.03.2023 (All.n.05) è stata rilevata la sussistenza delle seguenti formalità:

- ✓ Iscrizione contro del 26/08/2008 – Registro Particolare 1297 Registro Generale 7009, Pubblico ufficiale: EQUITANIA BASILICATA SPA Repertorio 242/2008 del 25/08/2008 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale Scaturita Da Ruolo – Soggetto Debitore;
- ✓ Trascrizione contro del 09/05/2011 – Registro Particolare 2951 Registro Generale 3980, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE – UNEP Repertorio 447 del 29/04/2011 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Di Pignoramento Immobili;
- ✓ Trascrizione del 17/02/2012 – Registro Particolare 1310 Registro Generale 1561, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 30/2012 del 11/01/2012 Atto Esecutivo O Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili;
- ✓ Trascrizione del 21/01/2014 – Registro Particolare 563 Registro Generale 618, Pubblico ufficiale Di Lizia Antonio Repertorio 91433/21519 del 20/12/2013 Atto Tra Vivi – Costituzione Di Diritti Reali A Titolo Oneroso; Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 5809 del 07/10/2020;

- ✓ Rettifica a Trascrizione del 07/10/2020 – Registro Particolare 5809 Registro Generale 7566, Pubblico ufficiale Zotta Francesco Repertorio 31978/19367 del 23/09/2020
Atto Tra Vivi – Costituzione Di Diritti Reali A Titolo Oneroso.
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 563 del 2014;
- ✓ Trascrizione del 07/10/2020 – Registro Particolare 5810 Registro Generale 7567, Pubblico ufficiale Zotta Francesco Repertorio 31978/19367 del 23/09/2020
Atto Tra Vivi – Costituzione Di Diritti Reali A Titolo Oneroso
- ✓ Trascrizione del 21/09/2022 – Registro Particolare 7086 Registro Generale 8772, Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 27/2014 del 03/10/2014 Atto Giudiziario –
Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Alla data dei sopralluoghi l'immobile appartenente al LOTTO UNO, di proprietà della in liquidazione, risultava occupato dalla ditta . con sede in con sede legale in , ai sensi di quanto disposto dall'art.3 del contratto di locazione sottoscritto in data 24.06.2013 con la , cedeva in data 28.05.2014 il contratto medesimo agli stessi patti e condizioni in favore della con decorrenza dal 01.06.2014.

Ad oggi l'immobile risulta occupato, senza giusto titolo, poiché il contratto è scaduto.

I terreni al foglio 65 p.lle 2639-2643, ubicati nella zona industriale di Matera- La Martella, risultano catastalmente in capo alla

.

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile prezzo di mercato") di un bene immobile è quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di quel mercato, in un ordinario tempo di collocazione sul mercato.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) e l'European Valuation Standards (EVS): "*Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*" Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel più probabile e attuale valore di mercato.

A tal proposito è stato utilizzato il **criterio di stima comparativo**, ovvero un procedimento sintetico (o diretto) che consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento a varie fonti (**All.n.06**):

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, riferita al primo semestre del 2022;
- dati desunti dalla **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare**;
- **Indagini di mercato immobiliare**, riguardanti immobili in vendita a Matera, ubicati in zone strettamente limitrofe ai locali oggetto di stima e aventi caratteristiche similari, e analoga destinazione d'uso.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che valori attribuiti al lotto tengono conto dei **fattori intrinseci** quali *la destinazione d'uso* (residenza, magazzino,.....), *la composizione e disposizione degli ambienti interni*, la presenza di balconi o lastrici solari, *lo stato e le caratteristiche dei*

*prospetti esterni, la vetustà dell'immobile ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei **fattori estrinseci** rappresentati da *prossimità al centro cittadino, salubrità della zona* (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), *livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona.**

VALUTAZIONE LOTTO UNO:

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per capannoni ubicati a Matera in zone strettamente limitrofe all'immobile oggetto di stima e aventi caratteristiche simili, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m² 200,00;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare** che per la microzona in esame (Borgo La Martella-Zona Industriale PIANO A.S.I.) restituisce un valore al m² per fabbricati in normale stato un valore compreso tra €/m² 316,00 ed €/m² 655,00;

 Capannoni produttivi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 316	Euro 485	Euro 655

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, riferita al primo semestre del 2022, per immobili nella zona Suburbana– Borgo La Martella Zona Industriale (PIANO A.S.I.), che per capannoni in condizioni normali restituisce un valore compreso tra:

✓ €/m² 420,00 ed €/m² 630,00;

Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, tenuto conto che i dati di mercato dati dalle recenti compravendite meglio fotografano la realtà in cui ricade l'immobile oggetto di stima può essere assunto quale valore unitario base €/m² 200,00.

La consistenza dell'opificio è stata calcolata utilizzando la metodologia di cui al D.P.R. 138/98 – Allegato C, criteri per il gruppo "T".

Allegato C

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)

Criteri per il gruppo "T"

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;*
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
del 25 per cento se non comunicanti;*
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per*

cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento ...

Di seguito si riporta la tabella di calcolo riepilogativa relativa alla consistenza dell'opificio.:

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup.ragguagliata
Superficie P.T.	3.041 m ²	1,00	3.041 m ²
C.T. e Locale pompe	54 m ²	0,1	5,4 m ²
Sup. I Piano	267 m ²	1,2	320,4 m ²
Locali Tecnici	82 m ²	0,1	8,2 m ²
Area pertinenziale esterna	11.087 m ²	0,1	1.108,7 m ²
TOTALE			4.483,7 m²

Pertanto, il più probabile valore di mercato risulta essere il seguente:

VALORE TOTALE = €/m² 200,00 x m² 4.483,7 = € 896.740,00
in c.t. € 900.000,00
Diconsi Euro novecentomila/00

Tale valore è da intendersi scevro dal contributo dell'impianto fotovoltaico.

VALUTAZIONE LOTTO DUE:

Il LOTTO DUE, ubicato in zona La Martella a Matera, si compone del fg. 65 - p.lla 2639.

La succitata particella è compresa nelle Aree extraurbane a disciplina pregressa confermata a destinazione produttiva - AEDP/3; D.M. 1444/68 - ZTO D; LOTTO INDUSTRIALE 1.964 m² (All.n.04).

Considerata la difficoltà nell'individuare atti di compravendita di terreni ricadenti nella medesima zona del fondo in oggetto, si è fatto riferimento ai valori al metro quadro riportati nella deliberazione della giunta comunale n.33/2022 dell'11.02.2022 avente ad oggetto "la determinazione dei probabili valori delle aree edificabili ai fini IMU anno 2022"; per la zona industriale La Martella dove è ubicato il terreno oggetto di stima, restituisce un importo pari a 9,84 €/m².

Il più probabile valore di mercato del terreno è ottenuto, quindi, dal prodotto tra il valore di 9,84 €/m² e la superficie S del lotto due, pari a m² 1.964:

$$V = 9,84 \text{ €/m}^2 \times 1.964 \text{ m}^2 = \text{€ } 19.325,76 \text{ in c.t. € } 20.000,00$$

VALUTAZIONE LOTTO TRE:

Il LOTTO TRE, ubicato in zona La Martella a Matera, si compone del fg. 65 - p.lla 2643.

La succitata particella è compresa nelle Aree extraurbane a disciplina pregressa confermata a destinazione produttiva - AEDP/3; D.M. 1444/68 - ZTO D; LOTTO INDUSTRIALE 162,72 m² - AREA VERDE

PUBBLICO ATTREZZATO E/O DI RISPETTO 397,28 m² (All.n.04).

Considerata la difficoltà nell'individuare atti di compravendita di terreni ricadenti nella medesima zona del fondo in oggetto, si è fatto riferimento ai valori al metro quadro riportati nella deliberazione della giunta comunale n.33/2022 dell'11.02.2022 avente ad oggetto "la determinazione dei probabili valori delle aree edificabili ai fini IMU anno 2022"; per la zona industriale La Martella dove è ubicato il terreno oggetto di stima, restituisce un importo pari a 9,84 €/m².

Il più probabile valore di mercato del terreno è ottenuto dal prodotto tra il valore di 9,84 €/m² e la superficie S (Lotto industriale) del lotto tre, pari a m² 162,72 più il valore dell'area verde pubblico attrezzato e/o di rispetto:

$$V = 9,84 \text{ €/m}^2 \times 162,72 \text{ m}^2 + 0,2 \text{ €/m}^2 \times 397,28 \text{ m}^2 = \text{€ } 1.680,66$$

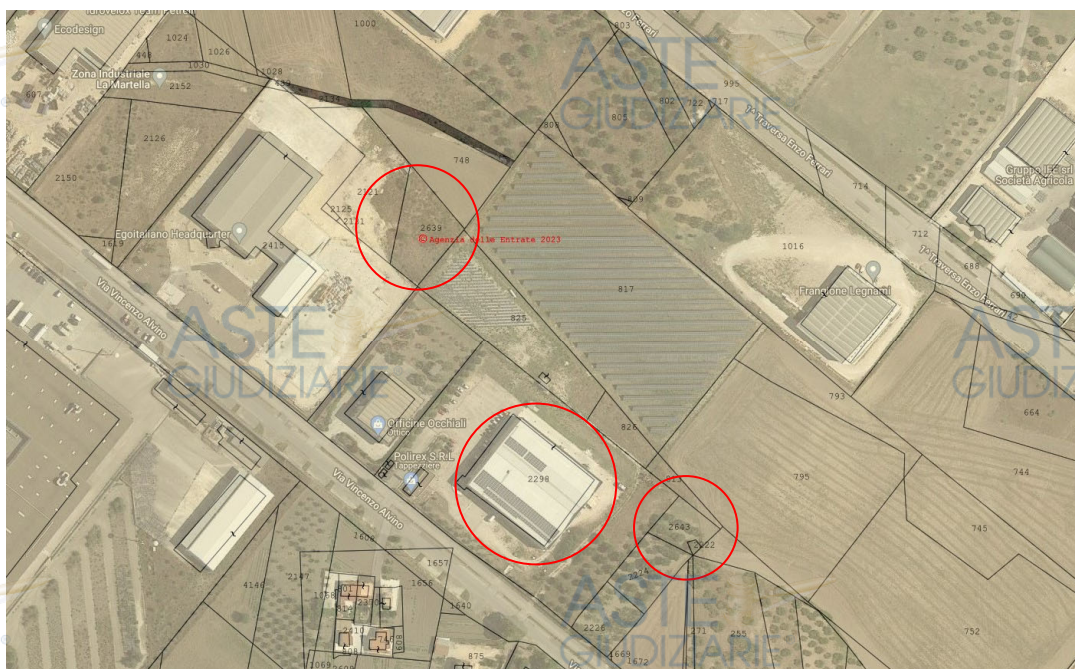
in c.t. € 1.700,00

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU ha condotto indagini presso gli Uffici del Comune di Matera e l'Ufficio Provinciale di Matera dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, ha ispezionato gli immobili ricadenti nella massa fallimentare eseguendo rilievi metrici e fotografici, ha svolto indagini di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, acquisto atti di compravendita per immobili simili, definito i lotti di vendita ed ha redatto la presente relazione peritale in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Curatore.

Sulla base del lavoro svolto e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha:

- identificato e descritto i beni compresi nella massa fallimentare, redigendo opportune planimetrie che restituiscono lo stato di fatto del bene;



	Foglio	Parti- cella	Sub	Destinazione	Via	Stima del valore di mercato
LOTTO UNO	65	2298	3	Lastrico solare	Z.I. La Martella – Matera	€ 900.000,00
	65	2298	4	D7 Fabbricato costruito per esigenze indu- striali	Z.I. La Martella – Matera	
	65	2298	5	D1 Opificio	Z.I. La Martella – Matera	
	65	2298	6	D1 Opificio	Z.I. La Martella – Matera	
	65	2298	7	D1 Opificio	Z.I. La Martella – Matera	
	65	2298	9	Lastrico solare	Z.I. La Martella – Matera	
	65	2298	10	Lastrico solare	Z.I. La Martella – Matera	
LOTTO DUE	65	2639	–	Terreno	Z.I. La Martella – Matera	€ 20.000,00
LOTTO TRE	65	2643	–	Terreno	Z.I. La Martella – Matera	€ 1.700,00

Con la presente relazione, che è composta di n. 24 pagine dattilo-
scritte, oltre gli allegati e le fotografie, il sottoscritto ritiene, al mo-
mento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizio-
ne della S.V.I. e della Curatela per ogni eventuale / ulteriore neces-
sità.

ALLEGATI:

- ALL. n. 01: Verbale operazioni peritali
- ALL. n. 02: Documentazione fotografica
- ALL. n. 03: Documentazione catastale
- ALL. n. 04: Documentazione tecnico-amministrativa
- ALL. n. 05: Documentazione ipo-catastale
- ALL. n. 06: Fonti per la valutazione

Il C.T.U.

Ing. Pasquale MAURELLI