

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
Area Fallimenti - Esecuzioni - V.G.
G.D. Dott.ssa CARADONIO

GESTIONE CURATELIALE
Fallimento n° 16/2017



Perito Estimatore nominato: Geom. Giuseppe MELE



Il sottoscritto Geom. Giuseppe MELE, con studio in Bernalda, alla Via Don Minzoni n° 24, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Matera, al n° 765, ed all'albo dei C.T.U. di Matera, al n° 34, avendo ricevuto in data 12.05.2020 incarico di Consulente Tecnico nella procedura di curatela fallimentare n° 16/2017

procede alla stima delle Unità Immobiliari siti nel Comune di Grassano (MT), alla Via Gaetano Briganti snc ed al Vico 1° Gaetano Briganti e riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 13, P.Illa 3063/3065, Sub 3 e Sub 4.

Esaminata la documentazione fornita, fatti propri i contenuti tecnici descritti ove ritenuti significativi, confrontandoli con i documenti reperiti presso gli Uffici competenti, unitamente al Curatore Fallimentare, ho effettuato le necessarie operazioni di sopralluogo in data 25.06.2020 presso i luoghi in

In fase di sopralluogo, eseguiro un'ampia documentazione fotografica di cui si allega stralcio (vedasi allegato "A") ed acquisivo le informazioni e le misurazioni necessarie ai fini dell'espletamento dell'incarico conferitomi.

Alla luce di quanto sopra, rendo la presente relazione.

A - INDIVIDUAZIONE DEI BENI IN GESTIONE COMMISSARIALE

I beni oggetto di valutazione consistono in un deposito (vedasi planimetria allegato "B") ubicato al piano terra e con accesso dal vico I Gaetano Briganti, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 13, P.Illa 3063, Sub 3, legata alla P.Illa 3065 sub 3, con categoria C/2 di classe 4, consistenza mq 84, superficie catastale mq 105 e rendita di Euro 160,51 e di un sovrastante ufficio (vedasi planimetria allegato "C") ubicato ai piani 1° e 2° con accesso dalla via Gaetano Briganti, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 13, P.Illa 3063, Sub 4, legato alla P.Illa 3065 sub 4, con categoria A/10 di classe 1, consistenza vani 9, superficie catastale mq 274 e rendita di Euro 1.487,40, entrambi siti nel Comune di Grassano (MT) (vedasi visure catastali allegato "D").

Confina a Nord con la suddetta via Briganti, ad Ovest in aderenza con il fabbricato individuato come P.Illa 3060, a Sud con l'anzidetto vico 1° Briganti ed ad Est con la P.Illa 2244 adibita attualmente a verde pubblico.

B - DESCRIZIONE DEI BENI

B1 - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Trattasi di un fabbricato su tre piani facente parte di un complesso immobiliare composto da dieci blocchi a schiera in un unico corpo di fabbrica, di cui i beni in oggetto occupano due blocchi.

Esso è ubicato in zona periferica, nel Rione denominato "EUROPA", posto ad un chilometro dal centro di Grassano e dalle arterie di comunicazione principali ove sono ubicati delegazione comunale, scuole, ufficio postale, banca e fermate autobus.

L'affaccio del deposito al piano terra è esposto a Sud, quello dei piani primo e secondo a Nord.

Risulta recintata la sola area di corte presente al piano primo, che confina con la via Briganti, tramite muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in metallo.

Al piano primo e secondo nonché all'area di corte, lastricata in gres, si accede tramite cancelletto pedonale dotato di comando elettrico.

Le fondazioni, le strutture portanti e la copertura a tetto dello stabile sono tutte in cemento armato mentre le compagnature sono in laterizio.

Il fabbricato è rifinito con intonaco pitturato di colore bianco all'esterno,

B2 - DESCRIZIONE DEL DEPOSITO

E' posto al piano terra con entrata dal vico 1° Briganti e vi si accede da un portico aperto condominiale lastricato in gres .

Il portoncino d'ingresso è blindato e rivestito in legno di colore marrone mentre le due finestre presenti sono dotate di doppi infissi, quello esterno costituito da una persiana in metallo e quello interno da infisso in alluminio scorrevole orizzontalmente e fornito di vetrocamera.

E' presente altresì una piccola vetrata fissa in vetrocemento che avrebbe dovuto illuminare una scala a chiocciola prevista nel vano ad est ma non realizzata.

L'interno è costituito da due ampi locali divisi da una parete un cartongesso realizzata successivamente e non riportata nella planimetria catastale.

E' inoltre presente un piccolo bagno di servizio dotato di lavandino, vaso e bidet.

Le pavimentazioni dei vani e degli accessori sono in gres porcellanato ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica con un'altezza di circa due metri.

Le pareti interne sono rivestite da intonaco di colore bianco.

I locali sono dotati degli allacciamenti alla rete pubblica idrica, fognaria e del metano, nonché dotata di impianti termico e citofonico.

Tutte le strutture, gli intonaci, le pavimentazioni e gli infissi sono in buono stato di conservazione e non necessitano di particolari interventi di manutenzione.

L'altezza utile interna è di ml 2.40.

B3 - DESCRIZIONE DELL'UFFICIO

Pur risultando catastalmente ai piani primo e secondo in realtà gli immobili, adibiti ad uffici, risultano ai piani terra e primo, con accesso dalla parte opposta del locale deposito, dalla via Briganti, tramite la suesposta area di corte, da cui si accede tramite piccolo portico laterale.

Al piano terra risulta diviso in quattro vani, in parte con pareti in laterizio ed in parte con pareti in cartongesso realizzate dagli affittuari.

Sono presenti altresì un bagno, dotato di lavandino, doccia, vaso e bidet, una scala per l'accesso al piano superiore, due balconi, uno per ogni stanza a Sud oltre due per le stanze a Nord che, collegati direttamente all'area di corte, costituiscono rispettivamente l'entrata principale e quella di servizio.

Il piano primo, cui si accede dalla citata scala dal piano terra, è sempre adibito ad ufficio.

Anche questo piano è suddiviso in quattro vani, in parte con pareti in laterizio ed in parte con pareti in cartongesso realizzate dagli affittuari.

Sono presenti altresì un bagno, dotato di lavandino, doccia, vaso e bidet, e di quattro balconi, uno per ogni stanza.

Le pavimentazioni dei vani e degli accessori sono in gres porcellanato ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica con un'altezza di circa due metri.

Le pareti interne sono rivestite da intonaco pitturato in colore beige e giallo mentre i soffitti sono pitturati di bianco.

I locali sono dotati degli allacciamenti alla rete pubblica idrica, fognaria e del metano, nonché dotata di impianti termico e citofonico.

Tutte le strutture, gli intonaci, le pavimentazioni e gli infissi sono in buono stato di conservazione e non necessitano di particolari interventi di manutenzione.

L'altezza utile interna è di ml 2.70 per entrambi i piani.

B4 - DESCRIZIONE DELLO STATO DEGLI IMMOBILI

Gli impianti esistenti sembrano risultare, ad un primo sopralluogo, conformi alle leggi in materia e, vista la loro vetustà, non necessitano di particolari interventi di manutenzione.

A causa dell'assenza però delle dichiarazioni di conformità degli impianti termico ed elettrico, bisogna eseguire una dettagliata verifica con conseguente regolarizzazione da parte di una ditta specializzata.

Si segnala, pertanto, che necessita la dichiarazione di conformità di tali impianti, e la spesa stimata per tale prestazione ammonta sommariamente ad Euro 800,00 (diconsi Euro ottocento/00) salvo imprevisti.

Necessita altresì ripristinare la divisione interna demolendo quella realizzata in cartongesso, non risultante in Concessione Edilizia ed in planimetria catastale in quanto eseguita in assenza di idonea pratica edilizia, con una spesa che ammonta sommariamente ad Euro 1.200,00 (diconsi Euro milleduecento/00).

In alternativa si potrebbe procedere alla sanatoria dell'irregolarità edilizia con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Indipendentemente dalla soluzione scelta necessita successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) che regolarizzerebbe gli immobili dal punto di vista urbanistico, statico, sismico, impiantistico e catastale.

Difficile quantificare a priori il costo di quest'ultima procedura ma orientativamente si dovrebbe attestare su Euro 2.500,00 (diconsi Euro duemilacinquecento/00).

C - AREE COMUNI

Le aree comuni sono quelle risultanti dalla planimetria allegata alla C.E. n° 77/2001 del 01.02.2002 e successiva Variante prot. n° 4268/2002 del 02.08.2002 e sono costituite dai passaggi pedonali che sono lastricati in pietra ad "Opus incertum".

D - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- Iscrizione di Ipoteca per Concessione Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 24.02.2017, R.P. n° 199, R.G. 1753, operata da [REDACTED] S.p.A.", Repertorio 811/6717 del 24.02.2017, del 24.02.2017;

Trascrizioni:

- Nessuna;

Pignoramenti:

- Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento di Immobili del 24.10.2014, R.P. n° 6914, R.G. n° 8298, per Uff. Giud. Tribunale di Matera, Repertorio n° 568 del 14.10.2014;

- Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento di Immobili del 24.10.2014, R.P. n° 6915, R.G. n° 8299, per Uff. Giud. Tribunale di Matera, Repertorio n° 567 del 14.10.2014;

Altre trascrizioni:

- Nessuna;

E - PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile risulta intestato in proprietà per 1/1 alla della Società [REDACTED]



G - SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA

Tutti gli immobili sono stati edificati in virtù della Concessione Edilizia C.E. n° 77/2001 del 01.02.2002 e successiva Variante prot. n° 4268/2002 del 02.08.2002.

Con tali strumenti urbanistici i lavori non sono stati completati ed è stato necessario un successivo Permesso di Costruire n° 26/2006 del 07.08.2006 e una Dichiarazione di Inizio Attività n° 41bis/2006 del 28.09.2006, quest'ultima presentata dalla ditta intestataria che ha ultimato i lavori.

Con prot. n° 2085/2007 chiedeva successivamente il rilascio del Certificato di Agibilità che rimaneva però bloccato a seguito di richiesta di integrazione della documentazione da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Grassano in data 06.03.2007.

Come sopra accennato sono stati però realizzati alcuni divisori interni in cartongesso che andrebbero demoliti o sanati con regolare pratica edilizia.

Prima della vendita dei beni necessiterebbe pertanto procedere alla regolarizzazione del tutto mediante le succitate pratiche edilizie.

H - SITUAZIONE CATASTALE

Con Denuncia di Variazione prot. n° MT0050168 del 28.08.2006, dette particelle venivano accatastate in "corso di costruzione", costituendo i rispettivi sub 1 per il deposito ed i sub 2 per l'ufficio.

Successivamente con Denuncia di Variazione prot. n° MT0094325 del 21.12.2006, dette particelle venivano legate e classate, sopprimendo i sub 1 e costituendo per il deposito i rispettivi sub 3, fusi in categoria C/2 di classe 4, consistenza mq 84, superficie catastale mq 105 e rendita di Euro 160,51 e, per il sovrastante ufficio, sopprimendo i sub 2 e costituendo i sub 4, fusi in categoria A/10 di classe 1, consistenza vani 9, superficie catastale mq 274 e rendita di Euro 1.487,40.

Con successive Denunce di Variazione prot. n° MT0180415 del 27.07.2007 e , prot. n° MT0052140 del 01.06.2016 dette particelle venivano variate planimetricamente senza però influire sulle classi e sulle consistenze.

I - SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il fabbricato in oggetto non è dotato di tabelle millesimali ma le parti comuni sono solo quelle esterne riguardanti le aree di accesso al complesso immobiliare prospicienti il vico 1° Briganti e costituite dai portici di ogni immobile.

Su dichiarazione dei possessori non risultano esservi spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute né eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al subentro nel condominio.

J - INFORMAZIONI RELATIVE AL CRITERIO STIMA, CALCOLO DELLA CONSISTENZA, VALUTAZIONE

J1 - CRITERIO DI STIMA

Occorre premettere che ogni percorso valutativo risulta idoneo ad un unico momento. Il variare di una sola delle condizioni che determinarono la stima iniziale impone una nuova valutazione.

Tali condizionamenti determinano la fisionomia della stima e, in ultima analisi, il valore economico risultante.

Il giudizio di stima, ancorché generalmente valido, risulta essenzialmente personale.

Abbiamo pertanto determinato il valore sviluppando un processo estimativo essenzialmente riconducibile a sei fasi:

- **comprensione delle motivazioni di stima;**
- **individuazione dell'aspetto economico prevalente;**
- **ricerca del procedimento estimativo;**
- **individuazione degli elementi di stima;**
- **sviluppo della stima e determinazione del valore;**
- **conclusioni e riflessioni.**

Essere a conoscenza della storia del compendio immobiliare e delle motivazioni per cui si procede ad una stima risulta fondamentale al fine di applicare in seguito un preciso e appropriato procedimento valutativo.

I processi di stima possono essere riconducibili a sole due macrocategorie: la stima **ex ante** e la stima **ex post**.

La stima **ex ante** riguarda una valutazione di un bene riferita al momento attuale e in prospettiva per i momenti futuri.

La stima **ex post** s'identifica in una valutazione svolta al presente ma riferita, in termini di valutazioni, a epoche precedenti.

La stima di un bene deve concretizzarsi in un giudizio di valore possibilmente accettato e valido per chiunque.

Sappiamo bene che l'estimatore deve prendere in esame il bene da stimare nel modo più obiettivo possibile, in condizioni quindi di normalità e di ordinarietà, prescindendo da situazioni e condizioni particolari, nell'ambito di quanto comunemente viene definito come Teoria dell'Ordinarietà.

Nel nostro caso abbiamo utilizzato due criteri di stima ed in entrambi non abbiamo tenuto conto delle spese sostenute dagli utilizzatori per manutenzioni e miglioramenti energetici in quanto, in pratica, compensate dai canoni di locazione non versati durante il periodo di utilizzo.

Il primo metodo utilizza i valori riportati nella valutazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), stimati dall'Agenzia del Territorio, che fornisce un valore relativo alle superfici lorde del bene e che abbiamo desunto dalle visure catastali.

Riguardo questo primo metodo di stima alleghiamo di seguito la tabella estratta dalla Banca dati della stessa Agenzia del Territorio riferita all'ultimo aggiornamento del II semestre 2019.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MATERA **Comune:** GRASSANO

Fascia/zona: Semicentrale/F. 6P-12P-13P- VIA APPIA, VIA MERIDIONALE, PIAZZA MUNICIPIO, S. C. CINTI, S.C. PANTONE, CALVARIO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)
-----------	--------------------	-----------------------

		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	600	900
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750
Autorimesse	NORMALE	300	450
Box	NORMALE	300	450

Dai dati riportati nella tabella, tenuto conto di tutto quanto su esposto, si ritiene congruo applicare il valore di **Euro 360 al mq lordo** per i **locali destinati a deposito** al piano terra, anche se attualmente in parte utilizzati come ufficio, ed il valore di **Euro 520 al mq lordo** per l'**appartamento** ai piani primo e secondo, anche se attualmente utilizzati anch'essi come ufficio.

Per opportunità abbiamo anche definito il calcolo con un secondo metodo, quello della comparazione dello stesso con altre contrattazioni riguardanti beni simili, avvenute nel più recente passato, sulla base di una decina di contrattazioni, realizzatesi presso le agenzie immobiliari o con l'ausilio di tecnici della zona, nonché di qualche altra avvenuta in forma privata, tenuto in considerazione l'ubicazione, i collegamenti, gli anni di costruzione, i materiali utilizzati, le condizioni generali, gli interventi di manutenzione ed attuate le opportune correzioni, proporzioni e raffronti, si è giunti all'attribuzione del valore unitario al metro quadrato interno netto di **Euro 460.00** per il **deposito** al piano terra e di **Euro 540,00** per l'**appartamento** ai piani primo e secondo.

J1 - CALCOLO CONSISTENZA

Ai fini del calcolo della superficie per il primo metodo ci siamo attenuti alla superficie riportata nella visura catastale che è calcolata al lordo delle murature e corrisponde a **mq 105** per il **deposito** e **mq 276** per l'**appartamento** al piano primo e secondo.

Per quanto riguarda il secondo metodo, che prende in considerazione la superficie netta, abbiamo provveduto a calcolarla ai sensi del D.M. n° 81 del 10 maggio 1977, ottenendo la Superficie Complessiva sulla base delle indicazioni in esso contenuto e secondo la modulistica dallo stesso generata.

Il **deposito** al piano terra sviluppa come superficie utile **mq 82,68** e non ha annessi con superficie non residenziale.

L'**appartamento** sviluppa invece una superficie utile abitabile **mq 102,77** al piano primo e **mq 109,45** al piano secondo.

La superficie non residenziale sviluppa **mq 48,18** dell'area di corte al piano primo oltre a due portici ampi entrambi **mq 4,90** ed a due balconi ampi entrambi **mq 4,50**.

Al piano secondo sviluppano invece **mq 7,86** i due balconi sulla facciata Nord e **mq 3,86** i due balconi sulla facciata Sud.

La superficie non residenziale totale è pari pertanto a **mq 90,42** che moltiplicata per la percentuale di correzione del 60% da una superficie utile di **mq 54,25**.

Quest'ultima sommata alla succitata superficie utile abitabile dei due piani da un totale di **mq 266,47**.

J3 - VALUTAZIONE

DEPOSITO - LOTTO "A"

Con il primo metodo, quello basato sull'O.M.I., il valore del bene si ottiene moltiplicando la superficie lorda per il succitato valore di mercato e, pertanto, **mq 105 x 360.00 = Euro 37.800,00**.

Con il secondo metodo, in base al valore riscontrato nelle contrattazioni, il valore del bene si ottiene moltiplicando la superficie netta per il succitato prezzo di mercato e, pertanto, mq 82,68 x 460.00 = Euro 38.032,80 opportunamente arrotondato ad **Euro 38.000,00**.

ABITAZIONE - LOTTO "B"

Con il primo metodo il valore del bene si ottiene moltiplicando la superficie netta per il succitato valore di mercato e, pertanto, mq 276 x 520.00 = **Euro 143.520,00**.

Con il secondo metodo il valore del bene si ottiene moltiplicando la superficie netta per il succitato prezzo di mercato e, pertanto, mq 266,47 x 540.00 = Euro 143.893,80 opportunamente arrotondato ad **Euro 143.900,00**.

Necessitando, come su esposto, la dichiarazione di conformità degli impianti stimata in Euro 800,00, il ripristino della divisione interna stimato in Euro 1.200,00 e la regolarizzazione catastale stimata in Euro 600,00 per un totale di Euro 2.600,00 da ripartirsi per un terzo sul deposito e per due terzi sull'abitazione si opererà una riduzione sul valore di mercato dei beni pari rispettivamente a Euro 1.200,00 ed Euro 2.400,00.

K - CONCLUSIONI

Il Valore di stima assunto sarà quello risultante maggiore per entrambi i lotti e, pertanto, si avrà:

DEPOSITO - LOTTO "A"

Euro 38.000,00 - 1.200,00 = 36.800,00 (Euro trentasettemilaottocento/00).

ABITAZIONE - LOTTO "B"

Euro 143.900,00 - 2.400,00 = 141.500,00 (Euro centoquarantunocinquecento/00).

Nella valutazione eseguita, per ovvie ragioni, non sono comprese eventuali variazioni dovute al possibile impatto delle ripercussioni della pandemia da Covid-19 che potranno verificarsi sulle quotazioni fondiarie.

Avendo ottemperato al mandato ricevuto, si conclude la presente relazione, composta di numero 8 (otto) pagine, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Bernalda lì 25 Gennaio 2021

Il consulente nominato
In fede


Si allegano alla presente relazione in fascicolo separato:

- Documentazione Fotografica (Allegato "A").
- Planimetria catastale deposito (Allegato "B").
- Planimetria catastale abitazione (Allegato "C").



TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
Area Fallimenti - Esecuzioni - V.G.
G.D. Dott.ssa CARADONIO

GESTIONE CURATELIALE
Fallimento n° 16/2017



FASCICOLO ALLEGATI



Perito Estimatore nominato: Geom. Giuseppe MELE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista da Sud-Ovest



Vista da Sud-Est



Ingresso Piano Terra



Ufficio P.T.



Deposito P.T.



Bagno P.T.



Vista da Nord-Est

Spina



Area di corte al P.1°



Accesso al P. 1°



Ufficio al P. 1°



Ufficio al P. 1°



Ufficio al P. 1°



Scale di accesso al P. 2°



Ufficio al P. 2°



Ufficio al P. 2°



Ufficio al P. 2°



Ufficio al P. 2°



Ufficio al P. 2°



Ufficio al P. 2°



Bagno al P. 2°

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Matera

Dichiarazione protocollo n. MT0094325 del 21/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grassano

Strada Di Lottizzazione C5

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 3063

Subalterno: 3

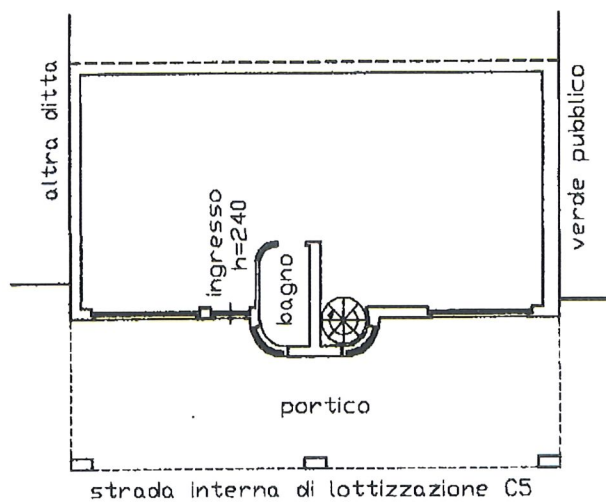
Compilata da:
Liuzzi DomenicoIscritto all'albo:
Architetti

Prov. Matera

N. 213

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

SCALA 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2020 - Comune di GRASSANO (E147) - < Foglio: 13 - Particella: 3063 - Subalterno: 3 >
VICO PRIMO GAETANO BRIGANTI SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/06/2020 - n. T73930 - Richiedente: MLEGPP62M28F052E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Matera

Dichiarazione protocollo n. MT0094325 del 21/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grassano

Via G. Briganti

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 3063

Subalterno: 4

Compilata da:

Liuzzi Domenico

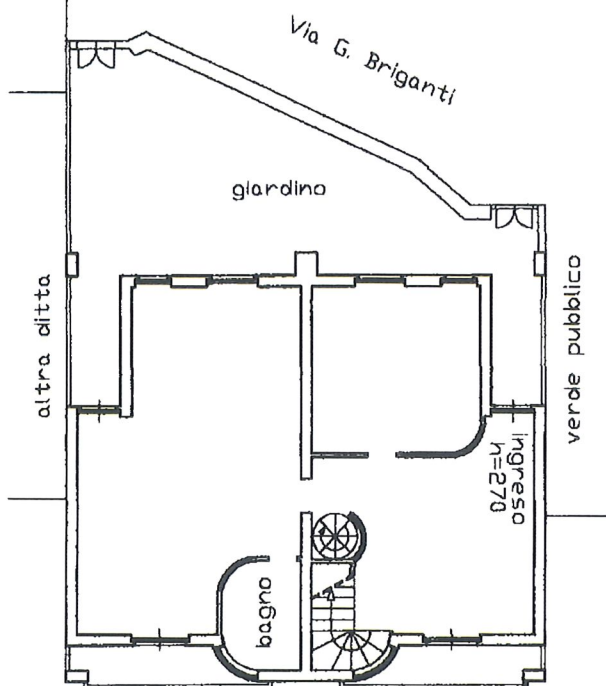
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Matera

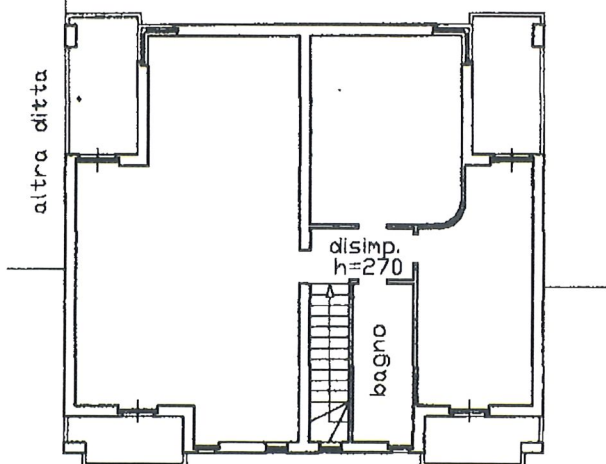
N. 213

Scheda n. 1

Scala 1:200

PRIMO PIANO

strada interna di lottizzazione C5

SECONDO PIANO

strada interna di lottizzazione C5



SCALA 1/200

Ultima planimetria in atti

Data: 26/06/2020 - n. T74018 - Richiedente: MLEGPP62M28F052E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2020 - Comune di GRASSANO (E147) - < Foglio: 13 - Particella: 3063 - Subalterno: 4 >
VIA GAETANO BRIGANTI SNC piano: 1-2;