Tribunale di Matera

Fallimento [redacted]

N° Gen. Rep. **30/2014 Fall.**

Giudice Delegato: Dott.ssa. Tiziana CARADONIO

Curatore: Avv. Vanja CUPETA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: FILOMENA ANDRULLI
Codice fiscale: NDRFMN61L63F052M
Studio in: Via MONTEVETERE n. 4 - MONTESCAGLIOSO
Telefono: 0835/2002012
Email: filomena.andrulli@libero.it
Pec: filomena.andrulli@ingpec.eu

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

Nomina del C.T.U – Con ordinanza del 29/05/2025 il Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Caradonio ha nominato la sottoscritta, Ing. Filomena Andrulli, quale Perito stimatore per la Procedura fallimentare n° 30/2014 R.G. della società [redacted]. nonché dei soci illimitatamente responsabili, sig.ri [redacted]

Premessa

Oggetto dell'incarico è la stima dei beni immobili compresi nel fallimento **della società** [redacted] ed a carico dei soci coniugi, [redacted] in regime di separazione dei beni ubicati tutti nel Comune di Montescaglioso.

Risultano intestati ai sigg.:

- [redacted]

Proprietà 1/1 - Abitazione Via Bersagliere Giuseppe Petrozza n. 46

Fg. 28 part. 1109 sub. 5 cat. A/3 cl. 2, vani 5,5; R.C. 355,06;

Proprietà 1/2 – Locale garage Via Bersagliere Giuseppe Petrozza sn

Fg. 28 part. 1019 sub. 3 cat. C/6 cl. 3, sup. 61 mq; R.C. 170,12;

- [redacted]

Proprietà 1/1 - Fabbricato rustico Via Cavalcanti snc

Fg. 28 part. 2673 sub. 1 a 16 cat. F/3, R.C. 0,0;

Operazioni peritali

Previa acquisizione presso il Comune di Montescaglioso dei titoli edilizi e della documentazione tecnica relativa agli immobili staggiti, in data 8 novembre 2025, è stato effettuato il sopralluogo per accertarne l'esatta ubicazione e consistenza; si è proceduto, a tal fine, al rilievo metrico dei tre immobili, al reportage fotografico ed all'acquisizione di ogni ulteriore informazione necessaria per l'espletamento dell'incarico. ----------

Posto che gli immobili costituiscono entità distinte e distaccate, ciascuna con destinazione propria, gli immobili saranno ripartiti in tre lotti separati allo scopo di pervenire, nell'ambito della procedura, ad una più comoda vendita delle stesse.

"**Lotto 1"** - Abitazione Via Bersagliere Giuseppe Petrozza n. 46 Fg. 28 part. 1109 sub. 5;

"**Lotto 2"** - Locale garage Via Bersagliere Giuseppe Petrozza n.sn - Fg. 28 part. 1019 sub. 3;

"**Lotto 3"** - - Fabbricato rustico Via Cavalcanti snc, Fg. 28 part. 2673 sub. 1 a 16;

=======

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

LOTTO 1

Abitazione sita in Via Bersagliere Giuseppe Petrozza n. 46 Fg. 28 part. 1109 sub. 5; categoria A/3 classe 2, cons. vani 5,5; R.C. 355,06.

=======

Descrizione generale - Il bene oggetto della procedura consiste in un appartamento ubicato nel Comune di Montescaglioso, alla Via Bersagliere Giuseppe Petrozza, insito in un fabbricato di maggiori dimensioni composto quest'ultimo da cinque piani fuori terra dei quali uno destinato a garage, tre a civili abitazioni oltre il piano copertura ove collocate le soffitte. L'edificio non è servito da impianto di ascensore. La zona di ubicazione dell'immobile è periferica posta nella parte Sud-ovest dell'abitato rispetto al centro cittadino, sottostante Rione Italia e a monte della Zona 167 di Via Bernalda (ora Via A.Moro), zona questa di forte espansione urbanistica degli anni 70-80, ed ancora oggi Urbanisticamente ricompresa in Zona B2 secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 4 del 07/05/2021.

Il quartiere è prevalentemente di tipo residenziale, si presenta organizzato con strade a traffico locale di larghezza compatibile con il parcheggio laterale, ma mancano totalmente spazi verdi ovvero una impostazione paesaggistico-ambientale dell'intero contesto rionale. Le strutture pubbliche presenti nelle immediate vicinanze sono costituite dalla Scuola Elementare, il Palauditorium nonchè il Comando della Stazione dei Carabinieri, solo per quanto attiene agli esercizi commerciali, la zona è pressoché sguarnita.

Il fabbricato ha il prospetto anteriore su Via Bersagliere G. Petrozza su cui aprono i portoncini di ingresso agli alloggi dello stabile, quello posteriore su Via R. Mazzoccoli qui risultano esservi solamente gli ingressi ai garages; circa i prospetti laterali, quello a sinistra affaccia sulla scalinata pubblica definita a compensazione del dislivello tra le due strade mentre quello di destra è in aderenza ad altro corpo di fabbrica (part. 1020) di diversa proprietà.

Il fabbricato è stato costruito in parte con Nulla Osta n. 107/76 (piano terra e piano rialzato) e con successiva Concessione Edilizia n. 125/80 rilasciata il 02/06/1980 sono stati realizzati i rimanenti primo e secondo piano. La struttura portante del fabbricato è costituita da telaio con travi e pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento. Le tompagnature sono state realizzate, secondo quanto indicato nella relazione collegata alla Concessione Edilizia n. 125/80, con doppia fodera di mattoni forati da cm 10 ed interposta camera d'aria e materiale per l'isolamento termico. Il fabbricato nella

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

globalità risulta rifinito esternamente con intonaco tinteggiato e, per quanto potuto osservare lo stato di conservazione è coerente con la vetustà dello stesso. Al piano copertura sono dislocati i locali soffitta con antistante terrazza praticabile. A tal fine pertanto si dichiara la conformità Urbanistica del fabbricato.

Abitazione – L'unità immobiliare è ubicata al 1° Piano dello stabile con accesso dal vano scale il cui portoncino di ingresso è su Via Bersagliere G. Petrozza n. 46, è adibita come abitazione del nucleo familiare della [redacted], che ne ha eletto il domicilio.

Tenuto conto che la sagoma dell'abitazione, al netto del vano scale condominiale, coincide con la sagoma del fabbricato, questa risulta confinata tra Via B.G.Petrozza, Via Mazzoccoli e scalinata pubblica, nonchè con ditta Motola Maria Pia sul lato adiacente il fabbricato limitrofo al piano omologo, sottostante appartamento in ditta Onorati/Santoro e sovrastante abitazione in ditta Oliva.

Dalla comparazione tra lo stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo e quanto riportato nella planimetria catastale allestita dal tecnico al momento della denuncia in catasto della unità immobiliare, si rileva la presenza di modifiche a quella che era la configurazione iniziale dell'immobile, come si evince dalla planimetria allestita a margine del rilievo metrico in sede di sopralluogo, se pure tali modifiche sono da ritenersi non significative ai sensi dell'art. 23 c. 7 DPR 380/01 in quanto non incidono nella modifica del classamento, ma sono tali da determinare una diversa consistenza dell'abitazione che andrebbe corretta.

Riguardo invece alla comparazione dello stato di fatto attuale con la planimetria dell'alloggio come configurata nel progetto originario collegato alla Concessione Edilizia n. 125/80 si rileva che la discordanza è riconducibile unicamente alla distribuzione interna dell'abitazione perché risulta invertita la destinazione d'uso tra cucina e soggiorno. Si dichiara pertanto la conformità edilizia.

L'appartamento si presenta distribuito intorno al vano scala, rispetto all'ingresso è composto a sinistra dal soggiorno che prospetta sulla scalinata tra via B.G Petrozza e via Mazzoccoli dotato di balcone, di fronte alla porta di ingresso la cucina-tinello con balcone anch'esso sullo stesso prospetto, a destra vi sono il bagno e le camere da letto ciascuna dotata di balconcino con affaccio rispettivamente su via B.Petrozza la prima e Via Mazzoccoli la seconda. Facendo riferimento alle misure assunte al momento del sopralluogo la superficie lorda totale dell'alloggio comprese tutte le murature è di circa 90 mq a cui va aggiunta una superficie di mq 18,72 relativa ai balconi. La superficie netta calpestabile dell'abitazione è di 77,55 metri quadrati con un'altezza netta interna di

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

mt 3,00. All'unità immobiliare è collegata come pertinenza esclusiva il vano soffitta al terzo piano di 17,15 mq netti con altezza di mt 2,50 e la terrazza di mq 36,45 a cui si accede mediante il vano scale condominiale.

Le tramezzature sono in mattoni forati dello spessore di 10 cm, rifinite con intonaco civile, il pavimento è composto da mattoni in granito mentre il bagno risulta rifinito con pavimento in gres analogamente al rivestimento delle pareti. Il bagno risulta di buone dimensioni convenientemente areato, provvisto di infisso esterno e dotato di vasca da bagno. La porta di ingresso dell'abitazione è del tipo a doppia anta in legno massello, le bussole interne sono di legno ed anche gli infissi esterni in legno Douglas con doppio vetro protetti da avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a gas del tipo tradizionale con radiatori in ghisa e gli impianti sono tutti sottotraccia e l'impianto elettrico è dotato di salvavita.

Per concludere, riguardo allo stato di manutenzione e conservazione è da dire che l'abitazione richiede lavori di rinnovamento almeno per quanto riguarda gli infissi ormai vetusti e non più a tenuta come riferito dal proprietario e nella casa sono state riscontrate macchie di condensa. Nella sostanza per quanto osservato in sede di sopralluogo, all'abitazione sono mancate le periodiche manutenzioni ordinare sia per le porzioni interne che per quelle esterne.

E' da dire che l'intero stabile ha bisogno di una vigorosa opera di manutenzione straordinaria, i parapetti dei balconi in più punti hanno l'intonaco scollato con una fitta rete di piccole lesioni, i frontalini mostrano segni evidenti di distacchi sul cordolo e ammaloramento diffuso, la soletta del balcone del piano superiore nell'ambito del balcone della cucina evidenzia un'area in cui l'intonaco è crollato del tutto divenendo anche fonte di pericolo. E la mancanza di manutenzione è soprattutto evidente al piano della terrazza, la muratura esterna della soffitta presenta lesioni diffuse non solamente sull'intonaco ma anche all'intera soletta di copertura che sembra ormai scollata dalla muratura, il pavimento risulta ricoperto da guaina liquida in più punti consumata ed i parapetti della terrazza stessa ammalorati da distacchi di intonaco e saturi di alghe e muffe.

Circa il Condominio: dalle indicazioni assunte in sede di sopralluogo è emerso che per lo stabile non esiste alcun condominio costituito e pertanto non esistono tabelle millesimali; per quanto riguarda, in modo specifico le unità che accedono dal vano scale ovvero piano primo e secondo ciascuno con la propria pertinenza esclusiva al piano terrazza (soffitta e terrazzo), le spese vengono ripartite in pari misura.

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

Stima del valore venale

Per la stima del valore venale dell'immobile si è inteso procedere con il metodo della comparazione prelevando informazioni da più fonti. ----------

1) Anzitutto, sono state eseguite puntuali ricerche di mercato valutando all'interno dei portali delle varie agenzie immobiliari la richiesta fatta per la vendita di appartamenti con caratteristiche similari a quello in esame nella zona ed in quelle immediatamente limitrofe. Le informazioni assunte, indicano che il prezzo medio richiesto in questo momento oscilla tra € 650,0 e 750,0 al metro quadrato.

2) Presso l'osservatorio provinciale OMI di Matera, per la zona in esame, catastalmente zona D1, (Via A.Moro, Zona 167, Via Ginosa) microzona catastale 2 risultano registrati valori di mercato (minimo e massimo) con stato di conservazione normale al metro quadrato lordo:

- per abitazioni di tipo economico €/mq 550 e 870.

3) Si è fatto infine riferimento al portale dell'Agenzia delle Entrate ovvero al servizio messo a disposizione per la consultazione dei dati relativo ai valori reali dichiarati nell'ambito degli atti di compravendita. La ricerca è stata eseguita per il periodo compreso tra settembre 2024 e settembre 2025 ed entro un raggio di 500 metri. I dati assunti restituiscono valori molto diversi tra loro, l'unico dato che può essere preso a riferimento è quello riferibile ad un atto di compravendita del novembre 2024 dal quale, fatte le necessarie considerazioni sui beni contemplati nella vendita , discende un valore di circa 700 €/mq.

=======

Tenuto conto delle caratteristiche salienti dell'abitazione nel suo complesso, nonché dello stato di manutenzione e conservazione sia dell'abitazione che del fabbricato in generale, la scrivente ritiene che il valore di 700,0 €/mq sia congruo per il caso di specie.

Sicchè definito il più probabile valore unitario per l'immobile in esame, è necessario a questo punto stabilire la superficie equivalente da utilizzare per il calcolo finale del valore venale o commerciale del bene. Oltre all'appartamento con le sue caratteristiche e vi sono degli accessori complementari diretti che devono essere considerati, i quali hanno certamente un valore diverso rispetto all'abitazione principale vera e propria ma che concorrono alla funzionalità globale. In tal senso, si sono utilizzati i metodi previsti per la redazione delle tabelle millesimali; applicando gli opportuni

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

coefficienti, la superficie reale delle pertinenze è stata trasformata in superficie equivalente e quest'ultima sommata a quella dell'alloggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	90,00	1,00	90,00
soffitta	sup reale lorda	19,95	0,33	5,58
balconi	sup reale netta	18,72	0,25	4,68
terrazza	sup reale netta	36,45	(25*0,25)+(11,45*0,10)	7,39
		165,12		**107,65**

Da cui deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile potrà essere:

€/mq 700,0 x 107,65 mq= Euro 75.355,00

che è da ritenersi equo nella considerazione che l'immobile sia libero e di immediata disponibilità. Nel caso in esame, bisogna tenere conto che l'appartamento non è libero e di immediata disponibilità, bensì occupato e utilizzato come abitazione dal proprietario. Si è inteso valutare questo gravame in termini percentuali stimando in misura non superiore al 15% di riduzione il valore sopra ottenuto.

€ [75.355,00 – (75.355,00x 0,15)] = Euro 64.051,75

Valore quest'ultimo coerente con le possibili dinamiche dei tempi e nella logica delle vendite forzose.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Trascrizioni

- Costituzione di fondo patrimoniale a favore di Motola Daniela e Mutinati Marco con atto del notaio Morano Nicolò del 14/11/2011 Rep. 36064/1650: - Trascritto a Matera il 7/12/2011, Rp n. 7689; RG n. 10008;

- Domanda Giudiziale a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno SpA– Tribunale di Matera 25/06/2013 Rep. 4149 – Trascritto a Matera il 01/07/2013; Rp n. 4488 ; RG n. 5363

- Domanda Giudiziale a favore di Emu Group S.p.a. – Tribunale di Matera 04/03/2014 Rep. 1338 – Trascritto a Matera il 22/04/2014; Rp n. 2612 ; RG n. 3132

- Atto Giudiziario, Sentenza dichiarativa di Fallimento– Tribunale di Matera 28/10/2014 Rep. 36 – Trascritto a Matera il 11/10/2024; Rp n. 7997 ; RG n. 9800.

Annotazione

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

Domanda di annotazione R.G n. 3500 ; Rp. n. 321 del 07/04/2026

Con sentenza n. 597/17 cron. N. 4609/17- rep. 638/17 depositata in Cancelleria il 18/05/2017, il Tribunale di Matera ha dichiarato inefficace nei confronti della curatela del Fallimento [redacted] l'atto di costituzione di fondo patrimoniale stipulato da [redacted] in data 14/11/2011 per notar Morano Nicolò Antonio rep. N. 3693 – Racc. n. 1650.

Iscrizioni

- Ipoteca Legale derivante da ruoli a favore di Equitalia Basilicata S.p.A. – Atto Amministrativo Equitalia Basilicata S.p.A. del 26/01/2010, Rep. 316/2009; iscritto a Matera il 29/01/2010 RG. n.943; R.P. n. 229; - Ipoteca per la quota di 2/15 della proprietà;

- Ipoteca Giudiziale a favore di Emu Group S.p.a. del 14/06/2014 -Tribunale di Todi, Rep. 350; iscritto a Matera il 12/05/2012 RG. n.3560; Rp n. 300;

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

1 -) [redacted] proprietà 1/1 dal 25/02/2010- Atto di divisione a rogito notaio Nicola Grassano Rep. 36064, trascritto a Matera il 31/03/2010 ai nn. RG n. 3593; Rp n. 2530.-

2 -) [redacted];- Donazione accettata a rogito notaio Nicola Grassano Rep. 36064, trascritto a Matera il 31/03/2010 ai nn. RG n. 3592; Rp n. 2529.

3 -) [redacted];- Denuncia di successione di Motola Nicola del 04/10/1997, registrata a Matera il 03/03/1998

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

LOTTO 2

Diritto di 1/2 - Locale garage Via Bersagliere Giuseppe Petrozza sn - Fg. 28 part. 1019 sub. 3 cat. C/6 classe 3 cons. 61 mq, R.C.: 170,12

=======

Descrizione generale - Il bene oggetto della procedura è un locale garage ubicato nel Comune di Montescaglioso, alla Via Bersagliere Giuseppe Petrozza, insito in un fabbricato di maggiori dimensioni composto quest'ultimo da sei piani fuori terra dei quali uno destinato a garage, quattro a civili abitazioni oltre il piano copertura. La zona di ubicazione dell'immobile è periferica posta nella parte Sud-ovest dell'abitato rispetto al centro cittadino, fronteggia Rione Italia e a monte della Zona 167 di Via Bernalda (ora Via A.Moro), zona questa di forte espansione urbanistica degli anni 70-80, ed ancora oggi Urbanisticamente ricompresa in Zona B2 secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 4 del 07/05/2021.

Il quartiere è di tipo residenziale, si presenta organizzato con strade a traffico locale di larghezza compatibile con il parcheggio laterale, ma mancano totalmente spazi verdi ovvero una impostazione paesaggistico-ambientale dell'intero contesto rionale. Le strutture pubbliche presenti nelle immediate vicinanze sono costituite dalla Scuola Elementare, il Palauditorium nonchè il Comando della Stazione dei Carabinieri, solo per quanto attiene agli esercizi commerciali, la zona è pressoché sguarnita.

Il fabbricato ha il prospetto anteriore su Via Caporale A. Andriulli su cui aprono i portoncini di ingresso agli alloggi dello stabile, quello posteriore su Via Bersagliere G. Petrozza qui risultano ubicati sia gli ulteriori ingressi ai vani scala che ai garages; circa i prospetti laterali, guardando da Via Petrozza, quello a destra si affianca alla scalinata pubblica per il transito pedonale tra le due strade mentre quello di sinistra è in aderenza ad altro corpo di fabbrica.

Il fabbricato è stato costruito in forza del Nulla Osta n. 86/73 rilasciato il 20/08/1973. La struttura portante del fabbricato è costituita da telaio con travi e pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento. Le murature perimetrali sono state realizzate, secondo quanto indicato nella relazione collegata al progetto con conci di tufo rifinito esternamente con intonaco tinteggiato e, per quanto potuto osservare lo stato di manutenzione è buono, la tinteggiatura sembra di recente fattura. A tal fine pertanto si dichiara la conformità Urbanistica del fabbricato.

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

Locale garage – L'unità immobiliare è ubicata al piano terra dello stabile con accesso da Via Bersagliere G. Petrozza sn, è pervenuto in ditta [redacted] con atto di Divisione rogato dal notaio Nicola Grassano il 25/02/2010 trascritto a Matera ai nn. 3593 RG e 2530 RP.

Il locale di forma rettangolare allungata confina a sinistra con il vano scale condominiale "scala B", a destra con locale in ditta Cifrese Rocco, con retrostante terrapieno alla Via Andriulli e sottostante appartamento in ditta Campomilla Maria.

Dalla comparazione tra lo stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo e quanto riportato nella planimetria catastale allestita dal tecnico al momento della denuncia in catasto della unità immobiliare non risultano esservi differenze a quella che era la configurazione iniziale dell'immobile, come si evince peraltro dalla planimetria allestita a margine del rilievo metrico in sede di sopralluogo. Pertanto si dichiara la conformità catastale.

Con riferimento alle misure assunte al momento del sopralluogo la superficie netta calpestabile del locale è di 60,46 metri quadrati con un'altezza netta interna di mt 3,35.

Il locale risulta completamente intonacato ma privo di tinteggiatura, il pavimento è costituito da massetto in battuto di cemento e la porta di ingresso è in metallo formulata a doppia anta a battente con sopraluce. Circa gli impianti tecnologici, il locale non ha impianti propri ad eccezione del collegamento alla fogna definito sulla parete a confine con Via Petrozza. Il tubo di adduzione dell'acqua che si vede fissato alla parete di sinistra, in origine collegato all'abitazione dei precedenti proprietari, risulta ormai non più funzionante.

Stima del valore venale

Per la stima del valore venale dell'immobile si è inteso procedere con il metodo della comparazione prelevando informazioni da più fonti. ----------

1) Anzitutto, sono state eseguite puntuali ricerche di mercato valutando all'interno dei portali delle varie agenzie immobiliari la richiesta fatta per la vendita di garages come entità autonoma. Le informazioni assunte, indicano che il prezzo medio richiesto in questo momento oscilla tra € 500,0 e 600,0 al metro quadrato a seconda se rifiniti o privi di intonaco.

2) Presso l'osservatorio provinciale OMI di Matera, per la zona in esame, catastalmente zona D1 (Via A. Moro, Zona 167, Via Ginosa) microzona catastale 2, risultano invece registrati valori di mercato (minimo e massimo) con stato di conservazione normale al metro quadrato lordo:

- per autorimesse €/mq 360 e 480.

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

=======

Tenuto conto delle dinamiche del mercato cittadino che denota una propensione verso i locali garage o deposito e che il prezzo a metro quadrato dei garages è pressappoco costante da diversi anni ed a prescindere dalla zona, la scrivente ritiene valido di assumere il valore di 600,0 €/mq per il locale in esame. Da questo deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile potrà essere:

€/mq 600,0 x 61,0 mq= Euro 36.600,00

In considerazione che il diritto di proprietà della sig.ra Motola è pari al 50% del valore, l'entità della quota posta nella procedura diventa: **€. 18.300,00**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Trascrizioni

- Atto Giudiziario, Sentenza dichiarativa di Fallimento– Tribunale di Matera 28/10/2014 Rep. 36 – Trascritto a Matera il 11/10/2024; Rp n. 7997 ; RG n. 9800.

Iscrizioni

- Ipoteca Legale derivante da ruoli a favore di Equitalia Basilicata S.p.A. – Atto Amministrativo Equitalia Basilicata S.p.A. del 26/01/2010, Rep. 316/2009; iscritto a Matera il 29/01/2010 RG. n.943; R.P. n. 229; - Ipoteca per la quota di 1/15 della proprietà;

- Ipoteca Giudiziale a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno. del 13/09/2012 -Tribunale di Matera, Rep. 768; iscritto a Matera il 07/11/2012 RG. n.9171; Rp n. 782;

- Ipoteca Giudiziale a favore di Emu Group S.p.a. del 14/06/2014 -Tribunale di Todi, Rep. 350; iscritto a Matera il 12/05/2012 RG. n.3560; Rp n. 300;

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

1 -) [redacted] - Atto di divisione a rogito notaio Nicola Grassano Rep. 36064, trascritto a Matera il 31/03/2010 ai nn. RG n. 3593; Rp n. 2530, attuale proprietaria.

2 -) [redacted]

[redacted]- Donazione accettata a rogito notaio Nicola Grassano Rep. 36064, trascritto a Matera il 31/03/2010 ai nn. RG n. 3592; Rp n. 2529.

3 -) [redacted];-

Denuncia di successione di Motola Nicola del 04/10/1997, registrata a Matera il 03/03/1998.

LOTTO 3

Fabbricato rustico sito in Via Cavalcanti snc, Fg. 28 part. 2673 sub. 1 a 16, cat. F/03, R.C. 0,0

=======

Descrizione generale - Il bene oggetto della procedura è un intero fabbricato ubicato nel Comune di Montescaglioso alla Via Cavalcanti completamente allo stato rustico, composto da quattro piani fuori terra dei quali l'ultimo del tipo mansardato con tetto a falde ed un piano quasi totalmente interrato rispetto alla Via Cavalcanti. La zona di ubicazione dell'immobile è periferica posta nella parte Sud-est dell'abitato rispetto al centro cittadino, nei pressi dello stadio comunale, Urbanisticamente ricompresa in Zona B5 secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 4 del 07/05/2021.

Il quartiere è di tipo prevalentemente residenziale, con edifici multipiano in linea e si presenta organizzato con strade a traffico locale di larghezza compatibile con la possibilità di parcheggio, ma manca una impostazione paesaggistico-ambientale dell'intero contesto zonale. Le strutture pubbliche presenti nelle immediate vicinanze sono costituite dalla Scuola Elementare, lo stadio Comunale e la zona è servita da diversi esercizi commerciali.

Fabbricato –

Il corpo di fabbrica si presenta di forma trapezoidale allungata, la cui base minore costituisce il prospetto anteriore su Via Cavalcanti mentre quella posteriore è prospiciente strada e spazio privato (corte graffata al fabbricato) non ancora definito e privo di identificazione, circa i prospetti laterali, guardando da Via Cavalcanti, quello a destra è adiacente alla striscia di terreno a distacco dalla

[redacted]

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

recinzione del fabbricato vicino, quello di sinistra invece è in aderenza ad altro corpo di fabbrica di diversa proprietà. Il fabbricato unitamente ad altri che lo fronteggiano oltre Via Cavalcanti derivano entrambi dall'attuazione del Piano di Lottizzazione "C3-C4-C5", approvato con Delibera del C.C. n. 283 del 19/10/79, all'interno della Zona B5 del Programma di Fabbricazione vigente all'epoca. Pertanto la prima Concessione Edilizia n. 123/87 rappresenta l'avvio della realizzazione del fabbricato ovvero degli atti abilitativi a cui poi sono seguite Varianti.

In maniera specifica agli atti del Comune di Montescaglioso risultano esservi:

1) - Concessione edilizia n. 123/87 rilasciata il 04/11/1987 e successiva variante n. 16/90 del 25/06/1990;

2) – Concessione ediizia n. 17/00 rilasciata il 14/06/2000 e successive variante n. 17/00/1 del 24/07/2001;

3) – Permesso di Costruire n. 17/00/02 rilasciata il 24/04/2007.

Per tutto quanto verificato, perciò, la scrivente dichiara la conformità urbanistica per il fabbricato in esame.

Come già detto, allo stato attuale il fabbricato risulta costituito dalla sola struttura portante cioè dal telaio di travi e pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento con all'interno della superficie l'impostazione delle tre scalinate ovvero i vani scala a servizio dei piani superiori e quello inferiore.

Posta la condizione di totale stato rustico del fabbricato, l'unica comparazione circa la rispondenza dello stesso alle Concessioni rilasciate è quella relativa alla superficie dei solai già realizzati nonché alla verifica della sagoma degli stessi solai. Al momento, solamente il piano seminterrato può dirsi definito circa l'effettivo ingombro anche se manca la muratura di delimitazione della fascia di intercapedine prevista dal progetto, in quanto confinato da altra proprietà a destra e dal terrapieno di Via Cavalcanti.

Ebbene, dalle misure assunte in sede di sopralluogo e dal confronto con le tavole grafiche di dal progetto a corredo dell'ultimo Permesso di costruire n. 17/00/02 rilasciato nell'anno 2007 è stato verificato che tra quanto realizzato e quanto delineato negli elaborato grafici non risultano esservi differenze sostanziali fatta eccezione per la geometria dei balconi sul prospetto posteriore del fabbricato che adesso, diversamente dal progetto, risultano totalmente squadrati piuttosto che con porzioni rotonde sul margine come si evince dalle planimetrie predisposte a margine del rilievo metrico effettuato nei sopralluoghi esperiti.

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

Pertanto, con riferimento alle misure assunte, la superficie dei diversi piani risulta così determinata al lordo ovviamente dell'ingombro dei vani scale:

1) Piano interrato ……..mq 327,77
2) Piano terra……..mq 298,86
3) Piano Primo ……...mq 338,73
4) Piano secondo……..mq 343,78
5) Piano terzo/sottotetto...……mq 339,06
6) Tetto a falde...……mq 279,97

Il fabbricato nella sua interezza, secondo il progetto approvato è destinato:

- a quattro depositi a piano seminterrato
- 2 locali per attività commerciali al piano terra
- 2 abitazioni ciascuna da 93 e 95 mq di superficie utile al primo piano
- 2 abitazioni ciascuna da 93 e 95 mq di superficie utile al secondo piano
- locali tecnici non abitabili al terzo piano sottotetto.

Secondo l'ultimo schema planovolumetrico allegato alla Concessione in Variante n. 17/00/1 rilasciata il 24/07/2001 il fabbricato in esame Lotto "B" ha un volume di 2.444,10 metri cubi.

Il fabbricato risulta introdotto nella mappa dei terreni con Tipo mappale n. 96189 del 10/05/2011 e costituito al catasto fabbricati con denuncia prot. MT 114166 del 08/06/2011. Dall'elaborato "Dimostrazione dei subalterni" si evince che la delimitazione tra i subalterni è corrispondente alla a quella riportata nel progetto e per tale motivo si può dichiarare, secondo lo stato attuale con categoria F/3 la conformità catastale.

Stima del valore venale

Per la stima del valore venale dell'immobile in questa particolare circostanza si è inteso procedere con il criterio della stima in base al costo, metodo quest'ultimo che secondo la tecnica estimativa meglio si attanaglia al caso di fabbricati in corso di costruzione o di nuova costruzione oppure a fabbricati che, data la loro specifica destinazione, non hanno un mercato proprio.

Evidentemente, nel costo del fabbricato (inteso come unità complessiva) occorre tener conto del valore del suolo e di tutte le altre spese necessarie e propedeutiche da mettere in campo per la realizzazione dello stesso (Oneri tecnici, Oneri Concessori). In generale anche il criterio di stima del costo può essere eseguita sia con il metodo sintetico-comparativo che con metodo analitico, ma nel

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

caso in esame, tenuto conto che si è di fronte alla sola “struttura“ di un fabbricato, la scrivente ha ritenuto più appropriata la stima analitica. A tal fine è stato predisposto un dettagliato computo metrico, riferito all’attualità, dei lavori necessari per realizzare un fabbricato con le medesime caratteristiche costruttive di quello in esame e fino allo stadio costruttivo in cui l’immobile staggito si trova allo stato attuale. I prezzi applicati alle voci di computo sono state rilevate nel mercato cittadino facendo riferimento ad imprese locali operanti principalmente nell’ambito dei lavori strutturali e del movimento terra.

COMUNE DI MONTESCAGLIOSO (MT)

Computo metrico estimativo	Prezziario: MERCATO 2025
Foglio 28 part.lla 2673	Fabbricatoin corso di costruzione

N.	Descrizione Lavori	N° Voce	Q.	Lung.	Largh.	Alt./P.	UM	Totale	Prezzo	Totale
1	Scavo di splateamento		1	500,00		1,50		750,00		
	fondazione		1	330,00		0,90		297,00		
							mc	1047,00	*€ 12,00*	***€ 12.564,00***
2	Vespaio di allettamento fondazione		1	330,00		0,20	*mc*	66,00	*€ 15,00*	***€ 990,00***
3	Magro di fondazione		1	330,00		0,10	*mc*	33,00	*€ 110,00*	***€ 3.630,00***
4	Platea di fondazione		1	330,00			*mq*	330,00	*€ 135,00*	***€ 44.550,00***
5	Muri di sostegno		1	1,30		3,15		4,10		
			1	31,00		3,15		97,65		
			1	12,20		2,00		24,40		
			1	2,00		1,00		2,00		
							mq	128,15	*€ 140,00*	***€ 17.940,30***
6	Vespaio dietro i muri		1	1,30	1,00	3,45		4,49		
			1	31,00	1,00	3,45		106,95		
			1	12,20	1,00	1,50		18,30		
							mc	129,74	*€ 15,00*	***€ 1.946,03***
7	Solai latero-cemento P.T		1	292,00				292,00		
	1° P.		1	339,00				339,00		
	2° P.		1	344,00				344,00		
	3° P.		1	338,00				338,00		
							mq	1313,00	*€ 145,00*	***€ 190.385,00***
8	Solaio Copertura Tetto		1	26,55	12,21			324,18		
			-1	3,35	3,29			-11,02		
			-1	3,40	3,29			-11,19		
			-2	4,00	2,75			-22,00		
							mq	279,97	*€ 160,00*	***€ 44.794,88***
9	Muretto solaio tetto		1	30,42				30,42		
			4	3,39				13,56		
			1	6,71				6,71		
			1	5,50				5,50		
			1	22,68				22,68		
			4	2,85				11,40		
			1	6,55				6,55		
			1	8,15				8,15		
							ml	104,97	*€ 35,00*	***€ 3.673,95***
	IMPORTO COSTO DI COSTRUZIONE ESCLUSA I.V.A.									***€ 320.474,16***

Come si rileva dal computo la spesa oggi necessaria per l’operazione ammonta a €. 320.00,00 , ovviamente ai fini della stima questo importo deve essere riportato all’epoca in cui il fabbricato è

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

stato realmente edificato. Facendo ricorso ai coefficienti di deprezzamento per vetustà ovvero Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, e tenuto conto che la costruzione, è stata edificata nello stadio odierno nell'anno 2007, che la struttura nonostante sia rimasta esposta alle intemperie per tanto tempo appare in buono stato di conservazione, oltre che sulla base del progetto la caratterizzazione finale di fabbricato di tipo signorile, dalla tabella riveniente dall'appendice alle stime del periodico Consulente Immobiliare è stato estratto:

coeff. per i fabbricati con età da 10-20 anni …….. 0,20

Oneri Concessori

Riguardo infine gli oneri concessori, l'impegno di spesa occorso per il fabbricato "Lotto B" è stato calcolato come sommatoria di quanto rilevato e dedotto all'interno delle varie Concessioni edilizie rilasciate nel corso del tempo e che ammontano complessivamente a €. 19.330,85

Oneri tecnici

L'incidenza degli oneri tecnici (progettazione, calcoli statici, direzione lavori , pratiche edilizie ecc) sulle costruzioni varia mediamente con percentuale tra il 6% e il 15% dell'importo totale dei lavori, a seconda della qualità dell'opera, con una stima comune che si aggira intorno al 10%.

Per quanto attiene a questa spesa, nel caso specifico, la scrivente ritiene adeguato applicare una la percentuale non inferiore del 12% sul costo determinato con il computo metrico redatto, sulla base del presupposto che all'interno dell'economia del sistema "fabbricato" l'entità della spesa per le competenze ed onorari tecnici assorbita dalla progettazione architettonica, strutturale e sicurezza, nonché dalla direzione dei lavori a questo punto del processo costruttivo incida in maniera molto marcata rispetto alla percentuale finale riferita al fabbricato rifinito in ogni sua porzione.

Valore del suolo- Mediamente ed in generale l'incidenza percentuale di un suolo oscilla tra il 20% e il 30% del valore finale dell'edificio, nel caso in esame il fabbricato è allo stato rustico pertanto il ricorso alla sua valutazione secondo l'incidenza percentuale è del tutto inapplicabile. E' chiaro che la stima deve riguardare un lotto urbano sul quale l'indice di fabbricabilità è stato già applicato definendone i volumi realizzabili.

Il valore di mercato dei suoli edificabili varia ovviamente in base alla zona, nonché rispetto alla tipologia di fabbricato da insediare cioè condomini o case indipendenti con spazi autonomi. Nella città di Montescaglioso il mercato delle aree edificatorie è statico ma orientato prevalentemente verso suoli per la realizzazione di case indipendenti del tipo "villetta" ed il prezzo oscilla tra 50-70

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

euro al metro cubo realizzabile. Da un'accurata indagine condotta fermo restando che i dati assunti sono riferibili a compravendite non recenti, il prezzo dei suoli per l'edificazione di fabbricati multipiano ha oscillato tra i 20-30 euro al metro cubo.

In considerazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso in questione, con particolare riferimento all'ubicazione, all'accessibilità, alla dimensione e allo stato di fatto e di diritto in cui si trova, la scrivente ritiene che nell'ambito di una libera contrattazione un prezzo equo da applicare oggi al suolo potrebbe essere ,in via cautelativa, tenendo conto unicamente dell'aumento generalizzato dei prezzi di 33 euro al metro cubo.

Vs= €./mc 33,0 x mc 2.444= €. 80.652,0 ==> **€. 80.600,00**

==========

TABELLA DI RIEPILOGO

1	Costo di costruzione fabbricato						€ 320.474,16
2	Incidenza Oneri tecnici		1	320.474,16 €	12%		€ 38.456,90
	Costo complessivo fabbricato all'attualità						€ 358.931,06
3	Deprezzamento per vetustà coeff. 0,20		1	358.931,06 €	20%		€ 71.786,21
	Valore di costo del fabbricato rustico						**€ 287.144,85**
	Valore di stima del suolo						***€ 80.600,00***
4	Oneri Concessori						
	C.E. 123/87 del 04/11/1987		1			€ 2.188,52	
	Diritti di segreteria		1			€ 170,03	
	C.E. 16/90 del 25/06/1990		1			€ 0,00	
	Diritti di segreteria		1			€ 170,03	
	C.E. 17/00 del 14/06/2000		1			€ 0,00	
	Diritti di segreteria		1			€ 170,03	
	C.E. 17/00/1 del 24/07/2001		1			€ 3.535,31	
	Diritti di segreteria		1			€ 170,03	
	P.diC. 17/00/2 del 24/04/2007		1			€ 12.813,55	
	Diritti di segreteria		1			€ 113,35	
						€ 19.330,85	***€ 19.330,85***
	STIMA DEL VALORE DI COSTO COMPLESSIVO DEL LOTTO						***€ 387.075,70***

Sulla base di tutto quanto determinato, e riportato nella tabella ritiene la scrivente che il valore di **€. 387.075,70** sopra determinato sia obiettivamente adeguato al fabbricato in esame e nello stato in cui si trova.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Trascrizioni

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

- Atto Giudiziario, Sentenza dichiarativa di Fallimento– Tribunale di Matera 28/10/2014 Rep. 36 – Trascritto a Matera il 11/10/2024; Rp. n. 7997 ; RG n. 9800.

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale a favore di Emu Group S.p.a. del 14/06/2012 -Tribunale di Todi (PG), Rep. 350; iscritto a Matera il 12/05/2012 RG. n.3560; Rp n. 300;

- Ipoteca Giudiziale a favore di IGAP SPA del 20/09/2013 –Giudice di Pace di Viadana (MN) Rep. 277; iscritto a Matera il 28/02/2014 RG. n.1740; Rp n. 129;

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

1-) [redacted], proprietà 1/1 dal 05/09/2013 - Atto di Donazione rogato dal notaio Angelo Disabato rep. 66214 trascritto a Matera il 30/09/2013 ai nn. RG. n. 7711; RP. n. 6489, attuale proprietario

2-) [redacted], proprietà 1/1 dal 09/08/2013 al 05/09/2013 - Atto di Donazione rogato dal notaio Angelo Disabato il 09/08/2013 rep. 66190, trascritto a Matera il 06/09/2013.

3-) [redacted] proprietà 1/1 dal 08/06/2011 al 09/08/2013 con Costituzione (denuncia di nuova costruzione), Prot. 374.1/2011.

4-) [redacted] proprietà 1/1 dal 09/05/1988 al 10/05/2011 - Atto di Divisione e Compravendita rogato dal notaio Nicolò A .Morano rep. 9826 registrato a Pisticci il 27/05/1988 , proprietario del suolo part.lle 192-344-1375.

Conclusioni

La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente relazione di avere espletato in maniera oculata e corretta l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'esimio magistrato per ogni eventuale chiarimento.

La presente relazione, composta di n° 18 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito elencati, viene depositata presso la Cancelleria Telematica.

- Verbale di sopralluogo;
- Planimetrie delle unità immobiliari – Stato di fatto;
- Documentazione Catastale;
- Documentazione Urbanistico-Edilizia

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83

- Documentazione fotografica;
- Ispezione ipotecaria del 21/01/2026 e 06/02/2026 e nota di Annotazione del 07/04/2026

Montescaglioso, 27/04/2026

Il C.T.U
Ing. Filomena Andrulli

Firmato Da: ANDRULLI FILOMENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dfc83