

Tribunale di Matera
PROCEDURA FALLIMENTARE

Atr Costruzioni S.r.l.

N° Gen. Rep. 8/2015

data udienza di verifica crediti: 21-01-2016 ore 10:00

Giudice Delegato: **GIUDICE ANTONELLO VITALE**

Curatore Fallimentare: **STEFANO PAOLO FRIENNA**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 1</p>
--

Esperto alla stima: ARCHITETTO ANTONIETTA DIMATTEO
Codice fiscale: DMTNNT74H48G786K
Partita IVA: 0110622773
Studio in: VIA G. TESTORI 38 - NOVA SIRI (MT)
Telefono: 3478840558
Fax:
Email: antoniettavara@libero.it
Pec: antonietta.dimatteo@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** via Ivo La Battaglia snc - Rotondella due - Rotondella (Matera) - 75026**LOTTO: 1****CORPO: A****Categoria:** terreno**Dati Catastali:** Comune di Rotondella (MT), Catasto Terreni, foglio 46, particella 541, qualità seminativo-irriguo, classe 2, superficie catastale Ha 0,are 10,ca 10, reddito dominicale: € Euro 8,87, reddito agrario: € Euro 4,69; intestato a ATR COSTRUZIONI s.r.l. con sede in Rotondella (Mt). Dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 06/07/2011, trascrizione n°4568.1/2011 in Atti dal 18/07/2011, Repertorio n°8, Rogante: Segretario Comunale sede Rotondella (Mt).**2. Stato di possesso****Bene:** via Ivo La Battaglia snc - Rotondella due - Rotondella (Matera) - 75026**LOTTO: 1****CORPO: A****Possesso:** ATR COSTRUZIONE s.r.l. con sede in Rotondella (Mt) alla via P.L.Nervi snc 75026, legale rappresentante Giovanni Bianco, nato in Rotondella (Mt) il 06/06/1954, c.f. BNCGNN54H06H591F, nominato con atto del 17/03/2015, data iscrizione 13/04/2015, durata in carica fini alla revoca, subentrato a Pellitta Andrea, nato in Policoro (Mt) il 24/11/1973, c.f.PLLDNR73S24G7860 (RGF_8_2015_Visura camerale).**3. Creditori Iscritti****Bene:** via Ivo La Battaglia snc - Rotondella due - Rotondella (Matera) - 75026**LOTTO: 1****CORPO: A****Creditori Iscritti:** Lo stato passivo non è stato ancora redatto.**4. Comproprietari****Bene:** via Ivo La Battaglia snc - Rotondella due - Rotondella (Matera) - 75026**LOTTO: 1****CORPO: A****Comproprietari/Soci:**

EDILD SRLS	P.IVA:01277820773	51%
BIANCO ANNUNZIATA	C.F. BNCNNZ85D70G786F	44%
BIANCO GIOVANNI	C.F. BNCGNN54H06H591F	5%

5. Misure Penali**Bene:** via Ivo La Battaglia snc - Rotondella due - Rotondella (Matera) - 75026**LOTTO: 1****CORPO: A****Comproprietari:** Nessuno**Misure Penali:** No

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Ivo La Battaglia snc - Rotondella due - Rotondella (Matera) - 75026

LOTTO: 1

CORPO: A

Continuità delle trascrizioni: I dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni si evincono dalla Ispezione Ipotecaria del 24/09/2015 (RGE_8_2015_ISPEZIONE IPOTECARIA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.p.C.).

1.TRASCRIZIONE del 02/02/1997-Registro Particolare 1781 Registro Generale 2024

Pubblico Ufficiale SEGRETARIO COMUNALE DEL COMUNE DI ROTONDELLA Repertorio 1 del 31/01/1997

ATTO TRA VIVI-CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

2.TRASCRIZIONE DEL 09/11/1998-Registro Particolare 6686 Registro Generale 8267

Pubblico Ufficiale LACANNA VINCENZO Repertorio 47862 del 19/10/1998

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.1067 del 22/12/2010 (AVVIAMENTO DI CONDIZIONE RISOLUTIVA)

3.TRASCRIZIONE DEL 25/01/2000-Registro Particolare 458 Registro Generale 619

Pubblico Ufficiale LACANNA VINCENZO Repertorio 49701 del 17/01/2000

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.1066 del 22/12/2010 (AVVIAMENTO DI CONDIZIONE RISOLUTIVA)

4.TRASCRIZIONE DEL 12/10/2000-Registro Particolare 5803 Registro Generale 7903

Pubblico Ufficiale LACANNA VINCENZO Repertorio 50613 del 18/09/2000

ATTO TRA VIVI-CONFERIMENTO IN SOCIETA'

5.ANNOTAZIONE DEL 22/12/2010-Registro Particolare 1066 Registro Generale 12212

Pubblico Ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 7/2010 del 01/10/2010

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE-AVVERAMENTO DI CONDIZIONE RISOLUTIVA

Formalità di Riferimento :Trascrizione n°458 del 2000

6.ANNOTAZIONE DEL 22/12/2010-Registro Particolare 1067 Registro Generale 12213

Pubblico Ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 7/2010 del 01/10/2010

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE-AVVERAMENTO DI CONDIZIONE RISOLUTIVA

Formalità di Riferimento :Trascrizione n°6686 del 1998

7.TRASCRIZIONE DEL 18/07/2011-Registro Particolare 4568 Registro Generale 6084

Pubblico Ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 8/2011 del 06/07/2011

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

8.TRASCRIZIONE DEL 22/07/2015-Registro Particolare 4812 Registro Generale 5900

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 8 del 26/05/2015

ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

SCIOGLIMENTO E PROCEDURE CONCURSUALI

FALLIMENTO:

DATA ISCRIZIONE PROCEDURA:27/05/2015
DATA PROVVEDIMENTO: 26/05/2015
TRIBUNALE:MATERA
NUMERO PROVVEDIMENTO:8/2015
DATA DI PROVVEDIMENTO : 26/05/2015
GIUDICE DELEGATO: ANTONELLO VITALE
DATA UDIENZA ESAME STATO PASSIVO: 21/01/2016
DATA TERMINE DOMANDA AMMISSIONE: 22/12/2015
LUOGO UDIENZA: TRIBUNALE DI MATERA

7. Prezzo

Bene: via Ivo La Battaglia snc - Rotondella due - Rotondella (Matera) - 75026

LOTTO: 1

CORPO:A

Prezzo da libero: € 34.000,00

Bene in **Rotondella (Matera)**
Località/Frazione **Rotondella due**
via Ivo La Battaglia snc

LOTTO: 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Dati Catastali: Comune di Rotondella (MT), Catasto Terreni, foglio 46, particella 541, qualità seminativo-irriguo, classe 2, superficie catastale Ha 0,are 10,ca 10, reddito dominicale: € Euro 8,87, reddito agrario: € Euro 4,69; intestato a ATR COSTRUZIONI s.r.l. con sede in Rotondella (Mt). Dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 06/07/2011, trascrizione n°4568.1/2011 in Atti dal 18/07/2011, Repertorio n°8, Rogante: Segretario Comunale sede Rotondella (Mt)(RGF_8_2015_VISURA CATASTALE_FG. 46 P.LLA 541).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ATR COSTRUZIONI S.R.L.- Piena proprietà

Cod. Fiscale:01199470 772

Eventuali comproprietari/soci:

EDILD SRLS	P.IVA:01277820773	51%
BIANCO ANNUNZIATA	C.F. BNCNNZ85D70G786F	44%
BIANCO GIOVANNI	C.F. BNCGNN54H06H591F	5%

Quota:1/1

Tipologia di diritto:1/1

Note: Si rileva, altresì, che il bene è proprietà superficiaria novanta novennale, come da Convenzione - Atto di compravendita di lotti per insediamenti produttivi nel P.I.P. di Rotondella due(Mt)Repertorio n°8/2011 del 06/07/2011-Comune di Rotondella (Mt) (RGF_8_2015_ATTO DI COMPRAVENDITA).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ATR COSTRUZIONI s.r.l., foglio 46, particella 541, indirizzo via Ivo La Battaglia snc Rotondella due, sezione censuaria Rotondella, qualità seminativo-irriguo, classe 2, superficie catastale Ha 0,are 10,ca 10, reddito dominicale: € 8,87, reddito agrario: € 4,69

Derivante da: Istrumento Atto Pubblico del 06/07/2011 Trascrizione n°4568 1/2011 in Atti dal 18/07/2011 Repertorio n°8 Rogante: Segretario Comunale sede Rotondella (Mt) Registrazione: compravendita.

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà per 1000/1000

Confini: a ovest con via Ivo La Battaglia, a nord con la particella 679 di proprietà Bianco Giovanni e Di Filippo Domenica, a est con la particella 664 di Blocchi Portastampati Normalizzati s.r.l., a sud con la particella 686 di proprietà Stigliano Giuseppe.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale perché la particella risulta identificata, visto il Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R.n°858 del 12/06/1979, visto il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°9 del 27/04/2011, come Zona D3(aree per insediamenti produttivi), mentre dalla Visura catastale risulta identificata come terreno seminativo-irriguo 2.

Si rileva, altresì, che la particella, da quanto si evince dall' Atto di Compravendita di Lotti per insediamenti Produttivi nel P.I.P. di Rotondella due, repertorio n°8/2011 del 06/07/2011, è stata concessa in proprietà superficaria novanta novennale in piena proprietà all' ATR COSTRUZIONI s.r.l.(RGF_8_2015-ATTO DI COMPRAVENDITA).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile, ubicato nell' area suburbana "Rotondella/2"-zona destinata ad attività produttive del comune di Rotondella (Mt), dista circa 6 Km dalla S.S. Jonica 106 ed in una posizione equidistante tra Policoro, Rotondella e Nova Siri Scalo. La rete stradale di accesso è adeguata.

Caratteristiche zona: di espansione - Area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi- Zona D3)

Area urbanistica: Area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi- Zona D3) (RGF_8_2015_CERTIFICATO_DESTINAZIONE URBANISTICA).

Importanti centri limitrofi: Policoro, Nova Siri, Tursi.

Caratteristiche zone limitrofe: mista (agricola, residenziale e artigianale)

Attrazioni paesaggistiche: mare e collina .

Attrazioni storiche: centri storici.

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus linea urbana comunale, linea extra-urbana (Matera, Policoro e Nova Siri).

Servizi offerti dalla zona: è provvista di servizi di urbanizzazione primaria: strade al servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità dei lotti edificabili, gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, i condotti idonei alla raccolta e allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, la rete idrica, la rete dell' erogazione e la distribuzione dell' energia elettrica, la rete del gas combustibile, la rete telefonica, la pubblica illuminazione, comprendente la rete e gli impianti per l' illuminazione delle aree e delle strade pubbliche, gli spazi di verde attrezzato; opere di urbanizzazione secondaria: scuola dell' infanzia, scuola primaria, Comando della Polizia Locale, poche attività commerciali, laboratori artigianali e piccole unità produttive di tipo industriale.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, però si evidenzia che sull' area insiste un deposito provvisorio di materiale edile di proprietà dell' ATR COSTRUZIONI s.r.l. , P.Iva 01199470772 (società oggetto del fallimento).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

LOTTO: 1

CORPO: A

Continuità delle trascrizioni:

I dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni si evincono dalla Ispezione Ipotecaria del

24/09/2015 (RGE_8_2015_SPEZIONE IPOTECARIA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.p.C.).

1. TRASCRIZIONE del 02/02/1997-Registro Particolare 1781 Registro Generale 2024

Pubblico Ufficiale SEGRETARIO COMUNALE DEL COMUNE DI ROTONDELLA Repertorio 1 del 31/01/1997

ATTO TRA VIVI-CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

2. TRASCRIZIONE DEL 09/11/1998-Registro Particolare 6686 Registro Generale 8267

Pubblico Ufficiale LACANNA VINCENZO Repertorio 47862 del 19/10/1998

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n.1067 del 22/12/2010 (AVVIAMENTO DI CONDIZIONE RISOLUTIVA)

3. TRASCRIZIONE DEL 25/01/2000-Registro Particolare 458 Registro Generale 619

Pubblico Ufficiale LACANNA VINCENZO Repertorio 49701 del 17/01/2000

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n.1066 del 22/12/2010 (AVVIAMENTO DI CONDIZIONE RISOLUTIVA)

4. TRASCRIZIONE DEL 12/10/2000-Registro Particolare 5803 Registro Generale 7903

Pubblico Ufficiale LACANNA VINCENZO Repertorio 50613 del 18/09/2000

ATTO TRA VIVI-CONFERIMENTO IN SOCIETA'

5. ANNOTAZIONE DEL 22/12/2010-Registro Particolare 1066 Registro Generale 12212

Pubblico Ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 7/2010 del 01/10/2010

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE-AVVERAMENTO DI CONDIZIONE RISOLUTIVA

Formalità di Riferimento :Trascrizione n°458 del 2000

6. ANNOTAZIONE DEL 22/12/2010-Registro Particolare 1067 Registro Generale 12213

Pubblico Ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 7/2010 del 01/10/2010

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE-AVVERAMENTO DI CONDIZIONE RISOLUTIVA

Formalità di Riferimento :Trascrizione n°6686 del 1998

7. TRASCRIZIONE DEL 18/07/2011-Registro Particolare 4568 Registro Generale 6084

Pubblico Ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 8/2011 del 06/07/2011

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

8.TRASCRIZIONE DEL 22/07/2015-Registro Particolare 4812 Registro Generale 5900

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 8 del 26/05/2015

ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

SCIOGLIMENTO E PROCEDURE CONCORSALE

FALLIMENTO:

DATA ISCRIZIONE PROCEDURA:27/05/2015
DATA PROVVEDIMENTO: 26/05/2015
TRIBUNALE:MATERA
NUMERO PROVVEDIMENTO:8/2015
DATA DI PROVVEDIMENTO : 26/05/2015
GIUDICE DELEGATO: ANTONELLO VITALE
DATA UDIENZA ESAME STATO PASSIVO: 21/01/2016
DATA TERMINE DOMANDA AMMISSIONE: 22/12/2015
LUOGO UDIENZA: TRIBUNALE DI MATERA

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione:

- Atto di compravendita di lotti per insediamenti produttivi nel P.I.P. di Rotondella due(Mt)Repertorio n°8/2011 del 06/07/2011-Comune di Rotondella (Mt)
(RGF_8_2015_ATTO DI COMPRAVENDITA).

-Certificato di destinazione urbanistica (RGF_8_2015_CERTIFICATO_DESTINAZIONE URBANISTICA).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Convenzione:

- Atto di compravendita di lotti per insediamenti produttivi nel P.I.P. di Rotondella due(Mt)Repertorio n°8/2011 del 06/07/2011-Comune di Rotondella (Mt)
(RGF_8_2015_ATTO DI COMPRAVENDITA).

-Certificato di destinazione urbanistica (RGF_8_2015_CERTIFICATO_DESTINAZIONE URBANISTICA).

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Tutti i costi relativi ai vincoli giuridici da cancellare e alla variazione catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rinvia a RGF_8_2015_VISURA STORICA_FG.46 P.LLA 541

7. PRATICHE EDILIZIE:

Convenzione - Atto di compravendita di lotti per insediamenti produttivi nel P.I.P. di Rotondella due(Mt)Repertorio n°8/2011 del 06/07/2011-Comune di Rotondella (Mt) (RGF_8_2015_ATTO DI COMPRAVENDITA).

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale D.P.G.R. n°858 del 12/06/1979. Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 9 del 27/04/2011 (RGF_8_2015_STRALCIO_REGOLAMENTO URBANISTICO_TAVOLA 4.c.4 RGF_8_2015_STRALCIO_REGOLAMENTO URBANISTICO_TAVOLA 4.c.11).
Zona omogenea:	D 3 (aree per insediamenti produttivi)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione - Atto di compravendita di lotti per insediamenti produttivi nel P.I.P. di Rotondella due(Mt)Repertorio n°8/2011 del 06/07/2011-Comune di Rotondella (Mt) (RGF_8_2015_ATTO DI COMPRAVENDITA).
Estremi della convenzione:	Determina del Settore Tecnico-Servizio Urbani-

	stica n°223 del 22/03/2011- Comune di Rotondella (Mt)
Obblighi derivanti:	Le prescrizioni formulate nell'atto di compravendita sono le seguenti. "Il compratore si impegna a: costruire sul suolo edificabile manufatti da destinare ad insediamenti artigianali con l'osservanza delle norme tecniche di attuazione degli strumenti edilizi vigenti nel Comune; presentare presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Rotondella, entro il termine di sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione, relativo progetto per la costruzione da realizzare sul suolo sopra descritto; dare inizio ai lavori nel termine massimo di mesi 12 (dodici) dal rilascio del permesso di costruire da parte del Comune; completare la costruzione autorizzata nel termine massimo di anni 5 (cinque) naturali e continui dalla data di rilascio della concessione edilizia da parte del comune di Rotondella; [...] L'inosservanza delle clausole suddette comporta l'applicazione della clausola risolutiva rientrando il Comune nella piena disponibilità e proprietà del suolo e di quanto su di esso realizzato. [...] Per gravi casi di forza maggiore, riconosciuti a giudizio insindacabile del comune di Rotondella, ai termini tutti sopra stabiliti, potrà essere autorizzata un'adeguata proroga decorsa inutilmente la quale si renderà operante la clausola risolutiva".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Come da Convenzione - Atto di compravendita di lotti per insediamenti produttivi nel P.I.P. di Rotondella due(Mt)Repertorio n°8/2011 del 06/07/2011-Comune di Rotondella (Mt) (RGF_8_2015_ATTO DI COMPRAVENDITA).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Come da Convenzione - Atto di compravendita di lotti per insediamenti produttivi nel P.I.P. di Rotondella due(Mt)Repertorio n°8/2011 del 06/07/2011-Comune di Rotondella (Mt) (RGF_8_2015_ATTO DI COMPRAVENDITA).
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	DENSITA' FONDIARIA =4,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,60 mq/mq

Altezza massima ammessa:	m 7,50
Volume massimo ammesso:	mc 4545
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Vedi RGF_8_2015_CERTIFICATO_DESTINAZIONE_URBANISTICA.

Note sulla conformità:

1. **Richiesta urgente di proroga** data termine Convenzione- Atto di compravendita di lotti per insediamenti produttivi nel P.I.P. di Rotondella due(Mt)Repertorio n°8/2011 del 06/07/2011-Comune di Rotondella (Mt) (RGF_8_2015_ATTO DI COMPRAVENDITA).
2. **Variazione catastale.**

Descrizione: **Corpo A**

Il bene oggetto del fallimento è sito nel comune di Rotondella (Mt), area suburbana Rotondella due in via Ivo La Battaglia snc, di cui art.32 della legge 29.09.1973, n. 601 e successive modifiche ed integrazioni. Confina a ovest con via Ivo La Battaglia, a nord con la P.IIa 679 di proprietà Bianco Giovanni e Di Filippo Domenica, a est con la P.IIa 664 Blocchi Portastampati Normalizzati S.R.L. e a sud con la P.IIa 686 di proprietà Stigliano Giuseppe. L'area presenta una forma rettangolare, con giacitura pianeggiante e si sviluppa sul fronte stradale per il lato più corto di m. 20.00, mentre l'altro lato risulta di m. 50.5 per una superficie complessiva di mq. 1010 (RGF_8_2015_PLANIMETRIA).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ATR COSTRUZIONI S.R.L.- Piena proprietà

Cod. Fiscale:01199470 772

Eventuali comproprietari/soci:

EDILD SRLS	P.IVA:01277820773	51%
BIANCO ANNUNZIATA	C.F. BNCNNZ85D70G786F	44%
BIANCO GIOVANNI	C.F. BNCGNN54H06H591F	5%

Quota:1/1

Tipologia di diritto:1/1

Note: Si rileva, altresì, che il bene è proprietà superficaria novennale, come da Convenzione - Atto di compravendita di lotti per insediamenti produttivi nel P.I.P. di Rotondella due(Mt)Repertorio n°8/2011 del 06/07/2011-Comune di Rotondella (Mt) (RGF_8_2015_ATTO DI COMPRAVENDITA).

Caratteristiche descrittive: il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante.

Tessitura prevalente: franca di medio impasto.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Prima di procedere alla determinazione del valore richiesto, è necessario premettere che la dottrina estimativa è materia assai incerta, in quanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima possono anche, in un breve lasso di tempo, modificare il valore attribuito al bene stesso. La presente relazione, ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all’attualità, considerando i metri quadri di superficie realizzabile sull’area edificabile. Nella stima si tiene conto: della zona territoriale in cui il terreno è ubicato; dell’indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell’area; della destinazione d’uso consentita; di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione; dello stadio cui l’iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione); dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili. Sono state implementate due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene: la STIMA SINTETICA COMPARATIVA e la STIMA ANALITICA.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera,
Uffici del registro di Matera,
Ufficio tecnico di Rotondella ,
Agenzie immobiliari e/o Osservatorio del mercato immobiliare provincia di Matera (RGF_8_2015_DATI_QUOTAZIONI IMMOBILIARI).

8.3 Valutazione Corpo A

La **STIMA ANALITICA**, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come un bene di produzione dal quale, con l’applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se, pertanto, si esprime con V_a il valore dell’area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, si ha:

$$V_a = V_m - K$$

Quest’equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti, “il più probabile valore di mercato di un’area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.” Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_A = V_m - (\sum K + Ip + P) / (1+r)^n$$

V_a = valore attuale dell’area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati. Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per tre anni. Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive. Il valore medio dei fabbricati V_m rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato dell'immobile nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (RGF_8_2015_DATI_QUOTAZIONI IMMOBILIARI), nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio. Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

Tipologia Produttiva	Valore di mercato (Fonte Osservatorio Immobiliare) €/mq	Valore di mercato (Fonte Ag. Catasto Rendita catastale) €/mq	Valore di mercato di locazione (Fonte Osservatorio Immobiliare) €/mq x mese
Laboratori	Min 300 Max 450	Min 225 Max 270	Min 2 Max 3

Costo della trasformazione ($C = \Sigma K + I_p + P$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;

- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 5% (per tenere conto della percentuale della s.a. non computata) di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Tipologia Produttiva	Costo di costruzione (indagine di mercato) €/mq
Laboratori	Min 185 Max 250
Capannoni Tipici	Min 210 Max 300

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari all'12 % del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77. Il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione come da Deliberazione Comunale.

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N°20 DEL 13/11/2012		
Comune di Rotondella		
Destinazione Industriale e Artigianale		
Oneri di urbanizzazione entro 6 km dalla costa	18,12 €/mq	10.980,00 €
Contributo Costo di costruzione	2% del Computo metrico	2.848,00 €

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il cronoprogramma dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nei casi trattati si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del $7\% \sum K$.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 25% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

Determinazione del valore medio dell'area edificabile

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

$VA = Vm - (\sum K + Ip + P) / (1+r)^n$	
Sup lorda realizzabile = 606 mq	
Vm = valore conv. 435€/mq x 606mq	263.610,00 €
K1 = Costo di costruzione 235 €/mq	142.410,00 €
K2 = Oneri professionali pari al 12% di K1	17.089,00 €
K3 = Contributo Legge 10/77	13.828,00 €
Ip = Interessi passivi	15.166,00 €
PI = Profitto Imprenditore $\sum K = K1 + K2 + K3$	173.327,00 €
r = Saggio lordo d'investimento nel settore edilizio	0,05
$VA = (263.610,00 - 231.181,00) / 1,05$	30.884,76 €

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare che il più probabile valore convenzionale (Vp) di mercato risulta quindi **Vp1 = 30884,76 Euro**

Euro 31.000,00 p.a.

La **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità». Deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo: a) analisi degli atti di compravendita depositati presso il Comune di Rotondella (MT) integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, indagine territoriale con interviste ai professionisti e imprese. Scelto il parametro tecnico mq si imposterà la proporzione:

$$X : \sum V = mq : \sum mq$$

$$X = (\sum V / \sum mq) \times mq$$

X = più probabile valore dell'area

$\sum V$ = somma dei prezzi di aree fabbricabili simili a quelle oggetto di stima

$\sum mq$ = superficie complessiva di aree simili

Mq = superficie dell'area da stimare.

N°	Valore acquisto	Valore convenzionale	Mq area
1	40.000,00€	36.125,00€	1136
2	40.000,00€	37.020,00€	1110
3	39.000,00€	37.150,00€	1010
4	45.000,00€	35055,00€	1094

Preso a riferimento quattro contratti di compravendite di beni simili di aree simili per attività produttive e fatte le dovute considerazioni, si ottiene un valore convenzionale dei quattro beni considerati pari ad euro 145.350,00. Moltiplicando il valore medio unitario al mq dato dal rapporto $(\sum V / \sum mq) \times mq$ avremo:

$$X = (\sum V / \sum mq) \times mq = (145350,00 / 4.350) \times mq \ 1010 =$$

$$X = 33.41 \times 1010 = 35.612,00 \text{ €}$$

Applicando, quindi, il criterio di stima sintetica comparativa, si può ricavare che il più probabile valore convenzionale (Vp) di mercato risulta quindi

Vp2 = 35612,00 Euro

Euro 36.000,00 p.a.

VALORE DEL BENE

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, risente nei casi di stima, di incertezze direttamente proporzionali all'attendibilità dei risultati, dalla soggettività dello stimatore e dalle problematiche relative al momento, con il mercato immobiliare in fase di regressione, risulta difficile stabilire con un buon margine di sicurezza l'importo da porre a base di giudizio.

La storia delle valutazioni immobiliari insegna che tutte le valutazioni si attestano su una "forbice" ammontante al 10%. I valori Vp1 e Vp2 determinati precedentemente si attestano comunque nella "forbice" e quindi, al di là dei percorsi estimativi compiuti per la determi-

nazione, sono egualmente attendibili. Applicando il criterio di mediare tra i valori di mercato calcolati si ottiene $V_p = V_{p1} + V_{p2} = (31.000,00 + 36.000,00) / 2 = 33.500,00 \text{ €}$

A conclusione del lavoro svolto, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa la stima del bene in oggetto, si conferma un valore di

Euro 34.000,00
diconsi trentaquattromila/00.

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza di circa il 5% in più o in meno a quanto sopra determinato. La congruità complessiva dell'operazione immobiliare si estende quindi tra un valore minimo prossimo ai 32000,00 euro ad un valore massimo prossimo ai 36000,00. Come già accennato, entro tale oscillazione ogni valore contrattato potrà comunque essere ritenuto sufficientemente congruo.

SCHEMA BANDO DI VENDITA

Considerando le metodiche e i beni già valutati, nella presente stima si procede a redigere il bando di vendita dello stesso:

Lotto A

Vendita di terreno edificabile, zona D3 (Area di insediamento produttivo), censita al catasto Terreni del Comune di Rotondella (MT), al foglio 46, particella 541, di mq. 1010, ubicato in via Ivo La Battaglia, snc, Rotondella due(MT). Il terreno risulta libero. Prezzo base **€ 34000,00 (Diconsi euro trentaquattromila/00).**

Data generazione: 26/10/2015

CONSULENTE TECNICO

ARCH.ANTONIETTA DIMATTEO