

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
REDATTA DAL DOTT. DONATO SARRA, C.T.U. NELLA  
PROCEDURA FALLIMENTARE 16/99 DEL  
TRIBUNALE DI MATERA.**

**CURATORE FALLIMENTARE: AVV. NICOLA MONACO  
G.D.: SIG. DOTT. ANTONELLO VITALE**

**PREMESSA**

In ottemperanza all'incarico conferitomi dal Sig. G.D. dott. Antonello Vitale, io sottoscritto dott. Donato Sarra, iscritto al n.88 all'Albo dell'Ordine dei dottori agronomi e forestali della provincia di Matera e all'Albo dei Periti del Tribunale di Matera, accettato l'incarico, dopo aver rilevato dagli uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera la documentazione necessaria, ho provveduto ad effettuare sopralluogo prima presso gli Uffici Tecnici del comune di Bernlida per prendere rilevare le notizie relative alla destinazione urbanistica del fondo oggetto di stima e poi sui luoghi per rilevare quanto necessario per l'espletamento del compito affidatomi.

Rilevato tutto quanto necessario, ho provveduto ad estendere la presente relazione.

**QUESITI**

All'udienza di giuramento furono posti i seguenti quesiti:

- 1) descrivere i beni acquisiti nella massa fallimentare, previa ispezione dei luoghi, ed accertare il titolo di provenienza, indicando l'esatta quota di proprietà del bene;
- 2) verificare la consistenza di eventuali servitù, pesi ed oneri, descrivendo i lotti da porre in vendita ed indicando i dati catastali

(allegando i relativi certificati), i confini, la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, le iscrizioni e trascrizioni a carico del fallito su ogni singolo bene nel ventennio, allegando i relativi certificati rilasciati dalla Conservatoria di Matera;

- 3) determinare il valore commerciale dei beni, esprimendoli proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e in quest'ultimo caso predisporre il tipo di frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
- 4) accertare la rispondenza degli immobili ai requisiti richiesti dalla L. n.47/1985 (Concessione edilizia, conformità sull'immobile realizzato ed eventuali modifiche apportate ai fabbricati), la destinazione urbanistica dei fondi rustici e, in caso negativo, la possibilità di sanatoria e il costo dei relativi oneri;
- 5) allegare estratto di mappa censuaria;
- 6) accertare se gli immobili stessi risultino accatastati, come descritti, e, se non accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;
- 7) allegare alla perizia un certificato di destinazione urbanistica per i fondi rustici ed una planimetria dei fabbricati;
- 8) indicare se la vendita dei beni è o meno soggetto a IVA.

## RISPOSTA AI QUESITI

### **METODO DI STIMA**

Il metodo di stima che si adotterà sarà il sintetico comparativo per valori di mercato.

Al valore si giungerà attraverso le indagini di mercato.

Non considererò nella ricerca quella effettuata presso studio notarile; ho rilevato che i valori riportati negli atti di compravendita non sono rispondenti a quello che il mercato chiede, poiché dagli visionati ho rilevato che per i contraenti è risultato conveniente dichiarare prezzi inferiori a quelli pattuiti;

l'acquirente ha pagato una minore imposta di trasferimento.

Il valore denunciato valido ai fini fiscali non combacia con quelli di mercato.

Diversamente, i dati rilevati nella zona presso persone del luogo, risultando abbastanza significativi, rapportati a quelli di mia conoscenza sono stati la base per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima e lo stesso scaturirà dall'applicazione della proporzione:

**SV : SP = x : p      dove:**

**SV** sta ad indicare la sommatoria dei beni simili di beni simili a quello oggetto di valutazione,

**SP** sta ad indicare la sommatoria dei parametri dei beni a quello oggetto di valutazione,

**p** il parametro da considerare che nella fattispecie sarà la superficie,

**x** l'incognita del valore del bene oggetto di valutazione.



Dalla certificazione di destinazione urbanistica, si evince (all n.3 e 4)

- 
- **la part.lla n.388**, per mq.1690 ricade in zona DPNI , per mq.70 strade pubbliche, di Metaponto Borgo,
- **la part.lla n. 389** per la sua superficie di mq.4868, ricade in zona DPNI di Metaponto Borgo,
- **la part.lla n. 498**, per mq.3.520 ricade in zona DPNI, per mq.1.042 strade pubbliche, per mq.14.123 in zona agricola,

#### **RIEPILOGANDO LE DESTINAZIONI**

PART.LLA	DNPI	AGRICOLA	STRADE
<b>388</b>	<b>1.690</b>		<b>70</b>
<b>389</b>	<b>4.868</b>		
<b><u>498</u></b>	<b><u>3.520</u></b>	<b><u>14.123</u></b>	<b><u>1042</u></b>
<b>SOMMANO</b>	<b>10.078</b>	<b>14.123</b>	<b>1.112</b>

Nella zona **DPNI**, premesso che le nuove previsioni si attuano mediante piani attuativi di iniziativa privata o pubblica che, ai fini delle politiche perequative devono prevedere la cessione gratuita al comune del 30% delle volumetrie residenziali consentite e delle relative aree necessarie per l'insediamento della edilizia residenziale pubblica e per il trasferimento di volumetria da distretti in cui si attua la salvaguardia degli edifici di interesse storico e ambientale o altre politiche di interesse collettivo, in aggiunta alla cessione di tutte le aree per usi pubblici (strade – parcheggi – verde e servizi) ivi comprese quelle previste nel disegno urbano del R.U.=

I piani attuativi rispettano i seguenti indici:

It= 1,00 mc./mq.

Rc=0,30

Hmax=m.7,50; m.10,00 nel caso di strutture recettive

n.p.=2; 3 nel caso di strutture recettive

I.f.m.=2,00mc/mq

Distanze da confine e strade=H/2 con un minimo di m.5

Nella zona **AGRI**, di destinazione agricola gli interventi consentiti sono sottoposti alle seguenti limitazioni:

Densità fondiaria max residenziale: 0.03 mc./mq.

Densità fondiaria max per annessi agricoli:0,07 mc./mq.

E' inoltre fissato l'obbligo di un lotto minimo di mq.10.000=

In funzione di tanto:

- **sulle part.lla n.388 per mq.1690, N. 389 per mq. 4868 e part.lla n.498 per mq.3.520 per un totale complessivo di mq.10.078, ricadente nel DPNI, è possibile uno sviluppo di 10.078 mc.;**
- **la part.lla n.388 per mq.70 e la part.lla n.498 per mq.1.042 per un totale di mq.1.112, ricade in zona Strade Pubbliche;**
- **mq.14.123 della part.lla n. 498 ricadono in zona agricola.**

#### CIRCA LA REGOLARITA' DEI PASSAGGI(all. n.1)

Dal frazionamento del 02.04.92 n.323.1/1992 in atti dal 06.04.92 della part.lla n. 10, scaturirono le part.lla n. 386 -387 -388- 389- 390;

A seguito del frazionamento del 16.01.2001 n.118.1/2001 in atti dal 16.01.2001 (prot. 161036) scaturirono le part.lla n. 497 e 498.

#### CIRCA LE RICERCHE IPOCATASTALI (all. n.5)

Dalla lettura della documentazione rilasciatami dal sig. Curatore

Fallimentare è emerso quanto segue:

ACCERTAMENTO IMMOBILIARE A nome

PERIODO: 20.07.57 – 26.07.1999

Iscrizioni contro:

**n.6921 2 355 I 2° 4.11.81 MATERA IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore :

contro:

Quota:

1/1 proprietà unità negoziale n.9

Quota:

1/1 proprietà unità negoziale n.1

1/1 proprietà unità negoziale n.1

1/1 proprietà unità negoziale n.2

1/2 proprietà unità negoziale n.4

1/1 proprietà unità negoziale n.5

1/1 nuda prop. unità negoziale n.6

1/1 proprietà unità negoziale n.7

Quota

1/1 proprietà unità negoziale n.3

1/2 proprietà unità negoziale n.4

1/1 proprietà unità negoziale n.8

Atto del 03.11.81 TRIBUNALE DI MATERA

SOMMA COMPLESSIVA £.580.000.000=

1) TERRENO

terreno in Bernalda fg.5 part.47 are 10.48

terreno in Bernalda fg.5 part.108 are 22.28

terreno in Bernalda fg.12 part.258 are 7.07

terreno in Bernalda fg.12 part.259 are 6.83

terreno in Bernalda fg.14 part.33 are 13.95

terreno in Bernalda fg.18 part.100 are10.83

terreno in Bernalda fg.21 part.166 are28.15

terreno in Bernalda fg.21 part.264 are19.20

## 2) TERRENO

terreno in Bernalda fg.2 part.226 are 99.73

terreno in Bernalda fg.11 part.122 are14.09

terreno in Bernalda fg11 part.123 are15.57

terreno in Bernalda fg11 part.126 are 4.57

terreno in Bernalda fg.11 part.127 are54.62

terreno in Bernalda fg.11 part.665 are15.30

terreno in Bernalda fg.11 part.171 are07.30

## 3) TERRENI

terreno in Bernalda fg.12 part.31 are45.15

terreno in Bernalda fg.12 part.32 are06.95

## 4) TERRENO

terreno in Bernalda fg.5 part.175 are29.15

## 5) TERRENO

terreno in Bernalda fg.5 part.277 are33.51

terreno in Bernalda fg.5 part.278 are32.32

## 6) FABBRICATO RURALE

Bernalda fg.31 part.1228/1 PORZ.

## 7) TERRENO E FABBRICATI

terreno in Bernalda Corso Umbrto I° fg.11 part.168 SUB 1

fabbricato corso Umberto n.262 bis fg.11 part. 168 sub2

## 8) VILLA IN BERNALDA LOCALITA' METAPONTO VIALE

MELISSA s.n.c. n.6 Vani e Acc. Mq.170, nonche GIARDINO



CIRCOSTANTE DI MQ.530 COSTRUITO SU SUOLO  
RIPORTATO IN CATASTO AL FG. 50 PART.156

9) TERRENO

terreno in Bernalda fg.43 part.10 are 2.84.09

Iscrizioni contro:

**n.7480 412A 29.09.84 MATERA RESTRIZIONE BENE**

a favore :

contro:

Atto del 26.07.84 Notaio Vitelli

A Margine n.6921 – 355/I 4/11/1981 IPOTECA GIUDIZIALE

DESCRIZIONE IMMOBILE

1) Porzione di immobile in Bernalda Corso Umberto, 262 piano terra  
mq.640 – fg.11 part. 168 sub 1

Si annoti la cancellazione limitatamente all'immobile descritto.

ANNOTAMENTO

n.5779 408° del 26.08.96 MATERA RESTRIZIONE BENE

a favore :

contro:

Atto del 11.10.95 notaio Vitelli A.

A margine n. 6921-355/I 4.11.81 IPOTECA GIUDIZIALE

DESCRIZIONE IMMOBILE

1) Porzione di immobile in Bernalda Corso Umberto, 262 piano terra mq.18 –  
fg.11 part. 168 sub 8

Lastrico solare in Bernalda, piano I° mq.286 fg.11 part.168 sub 9

Lastrico solare in Bernalda mq.210 fg.11 part.168 sub 10

Si annoti la cancellazione limitatamente agli immobili descritti.

Iscrizioni contro:

**n.1700 102 I 08.03.83 MATERA IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore :

contro:

Quota: 1/1 proprietà unità negoziale n.9

Quota:1/1 proprietà unità negoziale n.1

1/1 proprietà unità negoziale n.1  
1/1 proprietà unità negoziale n.2  
1/2 proprietà unità negoziale n.4  
1/1 proprietà unità negoziale n.5  
1/1 nuda prop. unità negoziale n.6  
1/1 proprietà unità negoziale n.7

1/1 proprietà unità negoziale n.3  
1/2 proprietà unità negoziale n.4  
1/1 proprietà unità negoziale n.8

Atto del 09.02.83 del Tribunale di Matera

SOMMA COMPLESSIVA £.44.813.259

#### 1) TERRENO

terreno in Bernalda fg.5 part.47 are 10.48

terreno in Bernalda fg.5 part.108 are 22.28

terreno in Bernalda fg.12 part.258 are 7.07

terreno in Bernalda fg.12 part.259 are 6.83

terreno in Bernalda fg.14 part.33 are13.95

terreno in Bernalda fg.10 part.100 are10.83

terreno in Bernalda fg.21 part.166 are28.15

terreno in Bernalda fg.21 part.264 are19.20

2) TERRENO

terreno in Bernalda fg.2 part.226 are 99.73

terreno in Bernalda fg.11 part.122 are14.09

terreno in Bernalda fg.11 part.171 are07.30

3) TERRENI

terreno in Bernalda fg.12 part.31 are45.15

terreno in Bernalda fg.12 part.32 are06.95

4) TERRENO

terreno in Bernalda fg.5 part.175 are29.15

5) TERRENO

terreno in Bernalda fg.5 part.277 are33.51

terreno in Bernalda fg.5 part.278 are32.32

6) FABBRICATO RURALE

Bernalda fg.31 part.1228/1 PORZ.

7) TERRENO E FABBRICATI

terreno in Bernalda Corso Umbrto I° fg.11 part.168 SUB 1

fabbricato corso Umberto n.262 bis fg.11 part. 168 sub2

8) VILLA IN BERNALDA LOCALITA' METAPONTO VIALE

MELISSA s.n.c. n.6 Vani e Acc. Mq.170, nonche GIARDINO

CIRCOSTANTE DI MQ.530 COSTRUITO SU SUOLO

RIPORTATO IN CATASTO AL FG. 50 PART.156

9) TERRENO

terreno in Bernalda fg.43 part.10 are 2.84.09

**ANNOTAMENTO N. 7481 -413A DEL 29.09.84 MATERA**

**RESTRIZIONE BENI**

a favore

contro:

Atto del 26.07.84 Notaio Vitelli

A Margine n.1700 – 102/I 8/03/1983 IPOTECA GIUDIZIALE

DESCRIZIONE IMMOBILE

- 1) Porzione di immobile in Bernalda Corso Umberto, 262 piano terra  
mq.640 – fg.11 part. 168 sub 1

Si annoti la cancellazione limitatamente all'immobile descritto.

n.5780          409 A del 26.08.96 MATERA    RESTRIZIONE BENE

a favore :

contro:

Atto del 11.10.95    notaio Vitelli A.

A margine n. 1700-102/I 08.03.83 IPOTECA GIUDIZIALE

DESCRIZIONE IMMOBILE

- 1) Porzione di immobile in Bernalda Corso Umberto, 262 piano terra mq.18 –  
fg.11 part. 168 sub 8

Lastrico solare in Bernalda, piano I° mq.286 fg.11 part.168 sub 9

Lastrico solare in Bernalda mq.210 fg.11 part.168 sub 10

Si annoti la cancellazione limitatamente agli immobili descritti.

TRASCRIZIONI A FAVORE

**n. 3462 2887 T del 16.06.1979 MATERA    COMPRAVENDITA**

A favore di

Contro

Atto del 15.06.79 notaio Lonigro P.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Terreno in Bernalda, località Torre Mare a destinazione industriale

Ha.2.84.09 fg. 43 part.lla n.10 prezzoL.82.000.000

TRASCRIZIONI CONTRO

N.3241 2662 T del 28.05.85 MATERA AVVISO D'ASTA

A FAVORE:

CONTRO

Del 27.05.85 Esattoria Imposte Dirette

DESCRIZIONE IMMOBILE

Terreno in Bernalda, località Torre Mare a destinazione industriale

Ha.2.84.09 fg. 43 part.lla n.10 con insistente costruzione di un opificio industriale ancora allo stato iniziale.

**N.3791 223A del 21.06.85 MATERA**

**CANCELLAZIONE AVVISO D'ASTA**

A FAVORE:

CONTRO

Atto del 27.05.85

Esattoria Imposte Dirette

A margine n.3241 – 2662/T del 28.05.85 AVVISO D'ASTA

SI ANNOTI LA CANCELLAZIONE TOTALE

**N.5526 4755T del 20.07.87 MATERA PIGNORAMENTO**

A FAVORE

## CONTRO

Atto del 15.07 87 TRIBUNALE DI MATERA fino alla concorrenza di  
£.943.082.029

### DESCRIZIONE IMMOBILI

Immobili siti in Bernalda:

- 1) terreno in Bernalda fg.5 part.47 are 10.48
- 2) terreno in Bernalda fg.5 part.108 are 22.28
- 3) terreno in Bernalda fg.12 part.258 are 7.07 e part.259 are  
6.83
- 4) terreno in Bernalda fg.14 part.33 are13.95
- 5) terreno in Bernalda fg.18 part.100 are10.83
- 6) terreno in Bernalda fg.21 part.166 are28.15
- 7) terreno in Bernalda fg.21 part.264 are19.20
- 8) terreno in Bernalda fg.2 part.226 are 99.73
- 9) terreno in Bernalda fg.11 part.122 are14.09 - part.123  
are15.57 - part.126 are 4.57 part.127 are54.62
- 10) terreno in Bernalda fg.11 part.665 are15.30
- 11) terreno in Bernalda fg.11 part.171 are07.30
- 12) terreno in Bernalda fg.12 part.31 are45.15 - part.32  
are06.95
- 13) terreno in Bernalda fg.5 part.175 are29.15
- 14) terreno in Bernalda fg.5 part.277 are33.51 e part.278  
are32.32

15) Bernalda fg.31 part.1228/1 PORZ.

16) Immobile in Bernalda Corso Umbrto I° fg.11 part.168 SUB 2

17) VILLA IN BERNALDA LOCALITA' METAPONTO VIALE  
MELISSA s.n.c. n.6 Vani e Acc. Mq.170, nonché GIARDINO  
CIRCOSTANTE DI MQ.530 COSTRUITO SU SUOLO  
RIPORTATO IN CATASTO AL FG. 50 PART.156

18) terreno in Bernalda fg.43 part.10 are 2.84.09

**n.4759 4140T del 7.06.93 MATERA VINCOLO**

A FAVORE DI

CONTRO

Atto del 07.05.93 notaio Vitelli A.

DESCRIZIONE IMMOBILE: terreno in Bernalda fg.43 part.lla n.388  
derivata dalla part.lla n. 10. si impegna a mantenere  
la destinazione originaria ( realizzazione di un albergo con servizi annessi)  
per almeno 15 anni, da costruirsi su suolo descritto-

PRIVILEGI CONTRO: NEGATIVO

ANNOTAMENTI

**n.7480 412A 29.09.84 MATERA RESTRIZIONE BENE**

a favore :

contro:

Atto del 26.07.84 Notaio Vitelli

A Margine n.6921 – 355/I 4/11/1981 IPOTECA GIUDIZIALE

DESCRIZIONE IMMOBILE

1) Porzione di immobile in Bernalda Corso Umberto, 262 piano terra  
mq.640 – fg.11 part. 168 sub 1

Si annoti la cancellazione limitatamente all'immobile descritto.

ANNOTAMENTO

**n.5779      408° del 26.08.96   MATERA   RESTRIZIONE BENE**

a favore :

contro:

Atto del 11.10.95   notaio Vitelli A.

A margine n. 6921-355/I 4.11.81 IPOTECA GIUDIZIALE

DESCRIZIONE IMMOBILE

Porzione di immobile in Bernalda Corso Umberto, 262 piano terra mq.18 –  
fg.11 part. 168 sub 8

Lastrico solare in Bernalda, piano I° mq.286 fg.11 part.168 sub 9

Lastrico solare in Bernalda mq.210 fg.11 part.168 sub 10

Si annoti la cancellazione limitatamente agli immobili descritti.

Iscrizioni contro:

ANNOTAMENTO N. 7481 -413A   DEL 29.09.84   MATERA

RESTRIZIONE BENI

a favore :

contro:



Atto del 26.07.84 Notaio Vitelli

A Margine n.1700 – 102/I 8/03/1983 IPOTECA GIUDIZIALE

DESCRIZIONE IMMOBILE

- 2) Porzione di immobile in Bernalda Corso Umberto, 262 piano terra  
mq.640 – fg.11 part. 168 sub 1

Si annoti la cancellazione limitatamente all'immobile descritto.

**n.5780      409 A del 26.08.96 MATERA    RESTRIZIONE BENE**

a favore :

contro:

Atto del 11.10.95 notaio Vitelli A.

A margine n. 1700-102/I 08.03.83 IPOTECA GIUDIZIALE

DESCRIZIONE IMMOBILE

Porzione di immobile in Bernalda Corso Umberto, 262 piano terra mq.18 –  
fg.11 part. 168 sub 8

Lastrico solare in Bernalda, piano I° mq.286 fg.11 part.168 sub 9

Lastrico solare in Bernalda mq.210 fg.11 part.168 sub 10

Si annoti la cancellazione limitatamente agli immobili descritti.

**ANNOTAMENTO n.3791 223 A del 21.06.85 MATERA**

**CANCELLAZIONE AVVISO D'ASTA**

A FAVORE DI

CONTRO

Atto del 27.05.85

Esattoria Imposte Dirette

A margine n. 3241 – 2662/T del 28.05.85

AVVISO D'ASTA: SI ANNOTI LA CANCELLAZIONE TOTALE.

**VALORE:** In funzione di quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica,

premesso che il 20% del volume edificabile pari a mc.2.016 e le aree destinate a Usi Pubblici e Strada sono da cedere gratuitamente al Comune, la restante volumetria realizzabile di mc.8.062, sul suolo edificabile e la superficie agricola di Ha.1.4123 assumono un valore di mercato di **€.540.212,00=**

#### **CIRCA L'ASSOGGETTAMENTO A IVA**

Il suolo a destinazione edificatoria è soggetto ad IVA;

Il suo a destinazione agricola non è soggetta a IVA.

Con tanto ho assolto il compito affidatomi.

Dott. Donato Sarra

#### **VERBALE DEPOSITO PERIZIA**

L'anno 2011, il giorno nove del mese di febbraio, innanzi al sottoscritto Cancelliere della Cancelleria Commerciale del Tribunale di Matera, è personalmente comparso il dott. Donato Sarra, il quale deposita l'antescritta relazione dallo stesso redatta.

Del che si è redatto il presente verbale.