



## **TRIBUNALE CIVILE DI MATERA**

### **AREA FALLIMENTI**

**FALLIMENTO N°22/2007**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
RELATIVA ALLA STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI DI  
COMPETENZA DEL FALLIMENTO  
RELAZIONE TECNICA**

**N. 22/2007 R.G.FALL.**

**Ill.mo G.D. Dott. Antonello VITALE**

**OGGETTO ISTANZA: Fallimento della Società MODIGLIANI FOOD S.r.l.**

**MATERA 18 Dicembre 2012**

**II CTU**

**(Ing. Nicola MONTEMURRO)**

---

## **INDICE DEI CONTENUTI**

- 1) PREMESSA
- 2) DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO
- 3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
- 4) INDIVIDUAZIONE DELLA MASSA IMMOBILIARE
- 5) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI LA MASSA IMMOBILIARE
- 6) VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI LA MASSA IMMOBILIARE
- 7) PROGETTO DI DIVISIONE IN LOTTI
- 8) RISPONDENZA ALLE NORME URBANISTICHE
- 9) ACCERTAMENTO E CONFORMITA' CATASTALE
- 10) VALUTAZIONE E DESCRIZIONE DEI MACCHINARI PRESENTI
- 11) CONCLUSIONI

## 1 PREMESSA

In data 22.05.2008, presso il Tribunale di Matera – Area Fallimenti e davanti al Giudice Delegato al fallimento della Società Modigliani Food s.r.l., il sottoscritto ing. Nicola MONTEMURRO, nato a Matera il 04.03.1973, nominato C.T.U. nell'udienza del 22/05/2008, prestava giuramento di rito nell'udienza, ove assumeva l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, in relazione alla causa di fallimento della Società Modigliani Food s.r.l., con R.G. FALL. n. 22/2007.

Il G.D. affidava al C.T.U. l'incarico con i seguenti quesiti:

1. *“DESCRIVERE I BENI ACQUISITI ALLA MASSA FALLIMENTARE, PREVIA ISPEZIONE DEI LUOGHI, ED ACCERTARE IL TITOLO DI PROVENIENZA, INDICANDO L'ESATTA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE”;*
2. *“VERIFICARE LA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI CON EVENTUALI SERVITÙ, PESI ED ONERI, DESCRIVENDO I LOTTI DA PORRE IN VENDITA 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, ESPRIMENDO IL PROPRIO PARERE SULL'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA DI UNO O PIÙ LOTTI, E IN QUEST'ULTIMO CASO, PREDISPORRE IL RELATIVO 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 PER I 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 ANCORA ACCATASTATI, PROCEDERE ALLE OPERAZIONI NECESSARIE ALL'ACCATASTAMENTO;*

7. ALLEGARE ALLA PERIZIA UN CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PER I FONDI RUSTICI ED UNA PLANIMETRIA PER I FABBRICATI;
8. VALUTARE E DESCRIVERE I MACCHINARI SE PRESENTI NELLO STABILIMENTO;
9. INDICARE SE LA VENDITA DEI BENI È O MENO SOGGETTO AD IVA;
10. PREDISPORRE UNA BOZZA DEL BANDO DI VENDITA ANCHE SU FLOPPY.

## **2 DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO**

Dopo aver effettuato il giuramento di rito, il Giudice mi autorizzava alla effettuazione delle indagini presso gli enti per rilevare la proprietà e la provenienza degli immobili oggetto del fallimento.

Il fascicolo relativo al fallimento di cui trattasi contiene al suo interno la seguente documentazione:

- visure catastali, relative agli immobili oggetto del fallimento;
- mappe catastali, relative agli immobili oggetto del fallimento;
- note di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri di Bari;

## **3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

### **3.1 INDAGINI PRESSO GLI ENTI**

Lo scrivente ha effettuato diverse indagini presso i vari uffici di enti territoriali competenti, al fine di ottenere un quadro preciso e dettagliato di tutte le proprietà immobiliari appartenenti alla società MODIGLIANI FOOD S.r.l. che sono oggetto del contendere del fallimento immobiliare.

A tal fine sono emerse n°10 unità immobiliari facenti parte della massa immobiliare oggetto del fallimento.

### **3.2 SOPRALLUOGHI EFFETTUATI**

Lo scrivente ha effettuato diversi sopralluoghi sulle proprietà oggetto di questa causa per poter prendere chiara visione dello stato dei luoghi, recandomi presso gli immobili ubicati nel Comune di Santeramo in Colle (BA).

Tali attività peritali hanno avuto inizio in data 10.03.2009 alle ore 08:30 ove oltre ai sopralluoghi di rito consistenti nella valutazione dello stato di conservazione delle singole unità immobiliari, si è provveduto alle misurazioni di tutti i vani

In data 10.03.2009, sono proseguite le operazioni peritali effettuando un ulteriore sopralluogo sui beni immobili per continuare gli accertamenti e le misurazioni dei beni immobili oggetto di consulenza.

Successivamente è stato verificato presso gli uffici del Comune di Santeramo in Colle (BA), la destinazione d'uso e la conformità edilizia dei beni immobili oggetto di consulenza e quant'altro potesse risultare utile ai fini della presente.

In altre occasioni lo scrivente si è recato sui luoghi per esperire indagini circa i prezzi di mercato dei beni, in maniera da poterli confrontare con quelli accertati e confrontati, reperibili presso l'Ufficio del Registro di Bari, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicinasse il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni oggetto di stima.

Ulteriori sopralluoghi e indagini sul posto sono state eseguite dal Consulente Tecnico di Ufficio, per esperire le indagini circa i prezzi di mercato degli immobili oggetto della stima.

#### **4 INDIVIDUAZIONE DELLA MASSA IMMOBILIARE**

Dalle indagini appena enunciate è emerso che i beni immobili di proprietà della società MODIGLIANI FOOD S.r.l. sono in numero di 10 (dieci), tutti ubicati nel Comune di Santeramo in Colle (BA):

1. Foglio 112 - Particella 44 – Sub - 3
2. Foglio 112 - Particella 44 – Sub - 4
3. Foglio 112 - Particella 44 – Sub - 5
4. Foglio 112 - Particella 44 – Sub - 6
5. Foglio 112 - Particella 44 – Sub - 7
6. Foglio 112 - Particella 45 – Sub - 3
7. Foglio 112 - Particella 46 – Sub - 1
8. Foglio 112 - Particella 46 – Sub - 2
9. Foglio 112 - Particella 47 – Sub - 1
10. Foglio 112 - Particella 47 – Sub – 2

#### *I DATI CATASTALI*

Ecco le varie unità immobiliari meglio specificate:

1. Abitazione di tipo ultrapopolare al piano primo, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle

- al fg. 112, p.la 44 sub 3, cat. A/5, cl.5, vani 1,5, R.C. di € 46,48, con superficie di circa mq. 30 con altezza interna di 4,50 m.
2. Abitazione di tipo popolare al piano primo, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.la 44 sub 4, cat. A/4, cl.4, vani 2, R.C. di € 88,83, con superficie di circa mq. 45 con altezza interna di 4,00 m.
  3. Magazzino deposito al piano terra, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri e locale cantina identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.la 44 sub 5, cat. C/2, cl.4, R.C. di € 34,09, costituito da un vano di circa 23,00 mq, con superficie di circa mq. 30 con altezza interna di 3,10 m e da un locale al piano cantina di circa 15,00 mq ed altezza interna di 1,80 m.
  4. Magazzino deposito al piano terra, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.la 44 sub 6, cat. C/2, cl.7, R.C. di € 85,53, costituito da un vano di circa 25,00 mq, ed altezza interna di 3,20 m.
  5. Negozi e botteghe al piano terra, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.la 44 sub 7, cat. A/5, cl.1, vani 1 e R.C. di € 485,88, con superficie di circa mq. 39,00 con altezza interna di 3,20 m.
  6. Negozio o bottega, posto al piano terra, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri n°21, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.la 45 sub 3, cat. C/1, cl.4, avente consistenza di 29 mq, superficie catastale di 32 mq, Rendita di € 440,33, con superficie di circa mq. 47,00 con altezza interna media di 3,20 m.
  7. Abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.la 46 sub 1, cat. A/5, cl.3, vani 1,5, R.C. di € 39,51, con superficie di circa mq. 28,00 con altezza interna di 4,00 m.
  8. Abitazione di tipo popolare al piano primo, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.la 46 sub 2, cat. A/4, cl.5, vani 1,5, R.C. di € 77,47, con superficie di circa mq. 24,00 con altezza interna di 4,00 m.
  9. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) al piano terra, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri, identificato in Catasto Fabbricati del

Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.lla 47 sub 1, cat. C/6, cl.3, vani 1 R.C. di € 39,51, con superficie di circa mq. 30 con altezza interna di 3,50 m.

10. Abitazione di tipo popolare al piano primo, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.lla 47 sub 2, cat. A/4, cl.4, vani 1,5, R.C. di € 66,62, con superficie di circa mq. 35,00 con altezza interna di 4,00 m.

## **5 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI COSTITUENTI LA MASSA IMMOBILIARE**

In questo paragrafo lo scrivente dopo aver effettuato diversi sopralluoghi e dopo aver redatto la documentazione fotografica, allegata alla presente, lo scrivente, risponde al quesito posto dal sig. Giudice che recita: *“DESCRIVERE I BENI ACQUISITI ALLA MASSA FALLIMENTARE, PREVIA ISPEZIONE DEI LUOGHI, ED ACCERTARE IL TITOLO DI PROVENIENZA, INDICANDO L’ESATTA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE”*;

In base al vigente Piano di Fabbricazione vigente nel Comune di Santeramo in Colle, tutti gli immobili oggetto della presente valutazione ricadono nella zona “C” definita come “Zona di Completamento”

Tutti gli immobili individuati fanno parte di un unico complesso immobiliare adiacente la PIAZZA DI VAGNO situata in zona centrale del comune di SANTERAMO IN COLLE (BA).

Di seguito si descrivono tutti gli immobili costituenti la massa immobiliare fallimentare, così come risulta dopo un’attenta ispezione dei luoghi, accertandone altresì, per ciascuno di essi, il titolo di provenienza, la quota di proprietà del bene stesso.

### Particella 44 – Sub 3

Abitazione di tipo ultrapopolare al piano primo, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.lla 44 sub 3, cat. A/5, cl.4, avente una consistenza di vani 1,5, una Rendita di € 46,48, e da rilievo eseguito all’interno dello stesso si è evidenziata una superficie di circa 30,00 mq con altezza interna di 4,50 m.

Tale appartamento possiede l'ingresso dalla via Alfieri (come da foto allegate) al civico n°13.

Dopo sopralluogo si è constatato che tale locale sito a piano primo, risulta in cattivo stato di manutenzione mal rifinito ed al suo interno le pareti tinteggiate non risultano rivestite e si trovano in pessimo stato di conservazione.

La superficie commerciale di questo immobile è di circa mq 30,00 ed ha una altezza interna di m 4,50 al colmo della volta di copertura.

Presenta una pavimentazione in buono stato di conservazione in marmette a scaglie di cemento di colore chiaro.

All'interno di tale locale è presente un piccolo bagno con all'interno un vaso ed un lavabo.

L'immobile presenta struttura portante in tufi, solaio in travetti di cemento armato e laterizi, infissi in legno e rivestimento esterno in pietra, confina sui lati con locale adiacente destinato a deposito e solo un lato con strada comunale denominata via Alfieri (vedi da foto allegate).

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario si trovano in cattivo stato di conservazione inesistenti o inutilizzabili.

*Quota di Proprietà per 1/1*

#### Particella 44 – Sub 4

Abitazione di tipo popolare al piano primo, sita in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri n°17, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.la 44 sub 4, cat. A/4, avente una classe 4, e consistenza di vani 2, con Rendita Catastale di € 88,83, con superficie di circa mq. 45 con altezza interna di 4,00 m.

Trattasi di Locale sito a piano primo, che presenta le pareti intonacate e non rivestite da nulla.

L'intonaco in più punti presenta diverse zone ammalorate e la relativa tinteggiatura oramai è vetusta.

La superficie commerciale di questo immobile è di circa mq 45,00 ed ha una altezza interna di m 4,00 al colmo della volta di copertura e m 1,50 lungo le pareti laterali.

Presenta una pavimentazione in buono stato di conservazione in marmette monocottura.

All'interno di tale locale è presente un piccolo bagno con all'interno un vaso ed un lavabo.

L'immobile presenta struttura portante in tufi, solaio in travetti e laterizi, infissi in legno e rivestimento esterno in pietra, confina sui lati con locale adiacente destinato a deposito e solo un lato con strada comunale denominata via Alfieri (vedi foto allegate).

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario si trovano in uno stato di conservazione inesistenti o inutilizzabili.

*Quota di Proprietà per 1/1*

#### Particella 44 – Sub 5

Magazzino deposito al piano terra (seminterrato) di circa 23,00 mq ed altezza interna di 3,10 m, e locale cantina interrato, di circa 15,00 mq ed altezza interna di 1,80 m, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri ed identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.lla 44 sub 5, di categoria C/2, classe 4, Rendita Catastale di € 34,09.

Presenta una pavimentazione in stato di conservazione sufficiente in marmette monocottura.

L'immobile presenta struttura portante in tufi, solaio a volta anch'essa di muratura, caratteristica della zona del centro storico, infissi in ferro, confina sui lati con locale adiacente destinato a deposito e solo un lato con strada comunale denominata via Alfieri (vedi foto allegate).

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario si trovano in uno stato di conservazione a malapena utilizzabili e gli scarichi fognari sono oramai vetusti e prossimi al collasso.

*Quota di Proprietà per 1/1*

#### Particella 44 – Sub 6

Magazzino deposito al piano terra, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri n°11 identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.lla 44 sub 6, cat. C/2, cl.7, R.C. di € 85,53, avente consistenza catastale di 23 mq, costituito da un vano di circa 25,00 mq, ed altezza interna di 3,20 m.

Trattasi di Locale sito a piano terra, che presenta le pareti intonacate e rivestite in parte con piastrelle di ceramica smaltate in buono stato di conservazione.

La superficie commerciale di questo immobile è di circa mq 25,00 ed ha una altezza interna di m 3,20 al colmo della volta di copertura e m 2,50 lungo le pareti laterali.

Presenta una pavimentazione in buono stato di conservazione in marmette monocottura.

All'interno di tale locale è presente un piccolo bagno con all'interno un vaso ed un lavabo.

L'immobile presenta struttura portante in tufi, solaio in travetti e laterizi, con ingresso costituito da una serranda in metallo del tipo ad avvolgibile e rivestimento esterno in pietra.

Confina sui ambo i lati con locali adiacenti destinati a deposito appartenenti alla stessa ditta e si affaccia su strada comunale denominata via Alfieri (vedi foto allegate).

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario si trovano in buono stato di conservazione e pienamente utilizzabili.

*Quota di Proprietà per 1/1*

#### Particella 44 – Sub 7

Negozi e botteghe al piano terra, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.lla 44 sub 7, cat. C/1, avente classe 4 consistenza di 32,00 mq, superficie catastale di 37,00 mq e Rendita Catastale di € 485,88.

Il locale, sito a piano terra, si presenta in buono stato di conservazione, presenta le pareti intonacate e rivestite in parte con listelli in pietra naturale in buono stato di conservazione.

La superficie commerciale di questo immobile è di circa mq 39,00 ed ha una altezza interna di m 3,20 al colmo della volta e variabile lungo le pareti laterali.

Presenta una pavimentazione in buono stato di conservazione in piastrelle monocottura.

All'interno di tale locale sono presenti un piccolo bagno con all'interno un vaso ed un lavabo ed altri piccoli ambienti.

L'immobile presenta struttura portante in tufi, solaio in travetti e laterizi, con ingresso costituito da una infisso in metallo del tipo a doppio battente e rivestimento esterno in pietra.

Tale negozio si affaccia su strada comunale denominata via Alfieri (vedi foto allegate) e confina sui ambo i lati con locali appartenenti sia alla stessa ditta che a ditta diversa

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario si trovano in buono stato di conservazione ed utilizzabili.

*Quota di Proprietà per 1/1*

### Particella 45 – Sub 3

Negozi o bottega, posto al piano terra, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri n°21, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.la 45 sub 3, cat. C/1, cl.4, avente consistenza di 29 mq, superficie catastale di 32 mq, Rendita di € 440,33, con superficie netta di circa mq. 47,00 con altezza interna media di 3,20 m.

Il locale, sito a piano terra, si presenta in buono stato di conservazione, presenta le pareti intonacate e rivestite in parte con listelli in pietra naturale in buono stato di conservazione.

La superficie commerciale di questo immobile è di circa mq 47,00 ed ha una altezza interna di m 3,20 al colmo della volta e variabile lungo le pareti laterali.

Presenta una pavimentazione in buono stato di conservazione in piastrelle monocottura.

All'interno di tale locale sono presenti un piccolo bagno con all'interno un vaso ed un lavabo ed altri piccoli ambienti.

L'immobile presenta struttura portante in tufi, solaio in travetti e laterizi, con ingresso costituito da una infisso in metallo del tipo a doppio battente e rivestimento esterno in pietra.

Tale negozio si affaccia su strada comunale denominata via Alfieri (vedi foto allegate) e confina sui ambo i lati con locali appartenenti sia alla stessa ditta che a ditta diversa

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario si trovano in buono stato di conservazione ed utilizzabili.

*Quota di Proprietà per 1000/1000*

### Particella 46 – Sub 1

Abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri n°23, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.la 46 sub 1, cat. A/5, cl.3, vani 1,5, R.C. di € 39,51, con superficie di circa mq. 28,00 con altezza interna di 4,00 m.

Trattasi di Locale sito a piano terra, che presenta le pareti intonacate ove l'intonaco in più punti presenta diverse zone ammalorate e la relativa tinteggiatura oramai è vetusta.

La superficie commerciale di questo immobile è di circa mq 28,00 ed ha una altezza interna di m 4,00.

Presenta una pavimentazione in buono stato di conservazione in marmette monocottura.

L'immobile presenta struttura portante in tufi, solaio in travetti e laterizi, infissi in legno e rivestimento esterno in pietra, confina sui lati con locale adiacente destinato a deposito e solo un lato con strada comunale denominata via Alfieri (vedi foto allegate).

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario si trovano in cattivo stato di conservazione ed attualmente non utilizzabili.

Su una parete laterale c'è una rampa di scale che porta al piano superiore identificato con lo stesso numero di particella catastale e sub 2, qui di seguito descritto.

*Quota di Proprietà per 1/1*

### Particella 46 – Sub 2

Abitazione di tipo popolare al piano primo, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.la 46 sub 2, cat. A/4, cl.5, vani 1,5, R.C. di € 77,47, con superficie di circa mq. 24,00 con altezza interna di 4,00 m.

Trattasi di Locale sito a piano primo, collegato al sottostante immobile attraverso rampa di scala interno, e presenta pareti intonacate e tinteggiate ed in più punti ammalorate.

La superficie commerciale di questo immobile è di circa mq 28,00 ed ha una altezza interna di m 4,00.

Presenta una pavimentazione in buono stato di conservazione in marmette monocottura.

All'interno di tale locale è presente un piccolo bagno con all'interno un vaso ed un lavabo ed un'altra piccolo vano.

L'immobile presenta struttura portante in tufi, solaio in travetti e laterizi, infissi in legno e rivestimento esterno in pietra, confina sui lati con locale adiacente destinato a deposito e solo un lato con strada comunale denominata via Alfieri (vedi foto allegate).

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario si trovano in cattivo stato di conservazione ed attualmente non utilizzabili.

Da questo ambiente si accede ad un piccolo terrazzino di circa 20,00 mq avente pavimento in marmette a scaglie di cemento oramai vetuste e non più a tenuta impermeabile e pertanto allo stato attuale non è utilizzabile.

*Quota di Proprietà per 1/1*

### Particella 47 – Sub 1

Trattasi di locale catastalmente individuato come stalla, scuderia, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) sito al piano terra, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri n°29, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.lla 47 sub 1, cat. C/6, cl.3, avente una consistenza di 30,00 mq, una Rendita Catastale di €68,17.

Trattasi di Locale sito a piano terra, che presenta le pareti non intonacate e presenta diverse zone ammalorate e in fase di ristrutturazione oramai non portata a termine che hanno provocato un'ulteriore ammaloramento delle pareti murali.

La superficie di questo immobile è di circa mq 30,00 ed ha una altezza interna di m 3,50.

Presenta una pavimentazione in cattivo stato di conservazione.

L'immobile presenta struttura portante in tufi, solaio in travetti e laterizi, infissi in legno e rivestimento esterno in pietra, confina sui lati con locale adiacente destinato a deposito e solo un lato con strada comunale denominata via Alfieri (vedi foto allegate).

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario si trovano in cattivo stato di conservazione ed attualmente non utilizzabili.

Su una parete laterale c'è una rampa di scale che porta al piano superiore identificato con lo stesso numero di particella catastale e sub 2, qui di seguito descritto.

*Quota di Proprietà per 1/1*

### Particella 47 – Sub 2

Abitazione di tipo popolare al piano primo, sito in Santeramo in Colle (BA) alla Via V. Alfieri n°31, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.lla 47 sub 2, cat. A/4, cl.4, vani 1,5, R.C. di € 66,62, con superficie di circa mq. 35,00 con altezza interna di 4,00 m.

Trattasi di Locale sito a piano primo, in fase di ristrutturazione che presenta le pareti non intonacate e presenta diverse zone ammalorate e oramai prossime alla ristrutturazione non portata a termine che hanno provocato un'ulteriore ammaloramento delle superfici murali.

A tale immobile vi si accede attraverso una rampa di scale posta sul lato strada (via Alfieri) che porta direttamente al piano identificato con lo stesso numero di particella catastale e sub 2.

La superficie di questo immobile è di circa mq 35,00 ed ha una altezza interna di m 4,00.

Presenta una pavimentazione in cattivo stato di conservazione.

L'immobile presenta struttura portante in tufo, solaio in travetti e laterizi, infissi in legno e rivestimento esterno in pietra, confina sui lati con locale adiacente destinato a deposito e solo un lato con strada comunale denominata via Alfieri (vedi foto allegate).

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario si trovano in cattivo stato di conservazione ed attualmente non utilizzabili.

*Quota di Proprietà per 1/1*

### **NOTA DI TRASCRIZIONE:**

Atto Notarile Pubblico avvenuto in data 28/10/2000, con N° di Repertorio 27402 eseguito dal Pubblico Ufficiale CARDINALI GIUSEPPE, attraverso Atto tra Vivi, avente codice n°112 – Compravendita, A Favore di Modigliani Food S.R.L. con sede in Santeramo del Colle (BA) e contro i sigg.ri Caponio Roccangelo Vito nato a Santeramo in Colle il 12/12/1935 e Caponio Angela Vita nata a Santeramo in Colle il 21/09/1938.

I signori Caponio Roccangelo Vito e Caponio Angela Vita hanno venduto alla società Modigliani Food S.R.L., che ha acquistato la piena proprietà del seguente immobile: *“Casa sita in Santeramo in Colle alla via V.Alfieri al civico n°31 composta da un vano a primo piano con sovrastante soffitta e terrazzo”*. Il trasferimento è comprensivo di ogni accessorio, pertinenza, servitù, onere e diritto comunque annessi all'unità immobiliare descritta la quale è stata trasferita così come si possedeva e/o si aveva diritto di possedere dalla parte alienante. Per il prezzo pagato di lire 25.000.000 (venticinquemilioni). Si è rinziato all'ipoteca legale.

### **NOTA DI ISCRIZIONE:**

La Banca Popolare di Bari, SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA, in persona del suo rappresentante ha concesso a titolo di mutuo fruttifero alla società “Modigliani Food s.r.l.”, che a mezzo del suo rappresentante, ha accettato, la somma di lire trecentonovantacinquemilioni (£ 395.000.000). La predetta somma è stata con l'atto, erogata dalla banca popolare di Bari, mediante accredito sul conto mutui intestato, alla medesima parte mutuataria, che, a mezzo del suo legale rappresentante, ha rilasciato ampia quietanza di saldo e si è dichiarata vera, liquida e reale debitrice della stessa. Il mutuo è stato garantito da ipoteca di primo grado ed è disciplinato dalle disposizioni di credito fondiario previste dagli artt. 38 e seguenti del

decreto legislativo 1 settembre 1993, n°385 del testo unico in materia bancaria e creditizia, che nel corso di questo contratto sarà indicato con l'abbreviazione T.U. e successive modifiche ed integrazioni come da decreto legislativo 4 agosto 1999 n°342, nonché dalle delibere CII.C.R. del 22 aprile 1995 e del 9 febbraio 2000. Il mutuo è stato regolato inoltre dalle norme del codice civile e dai patti e condizioni:

A) il capitale preso a mutuo dovrà essere restituito dalla parte mutuataria alla mutuante banca popolare di Bari nel suo domicilio in Bari, in numero di venti (20) rate semestrali posticipate, inizialmente di lire ventiseimilionicinquecentocinquantamila duecentocinque (£ 26.550.205) ciascuna scadenti la prima il 30 giugno 2002 e l'ultima il 31 dicembre 2011 tutte comprensive di capitale e interessi di cui in seguito. L'ammortamento del mutuo avrà quindi la durata di anni dieci (10) e decorrerà dal primo gennaio 2002. Qualora lo svincolo della somma mutuata abbia luogo successivamente all'inizio del periodo di ammortamento, la prima rata sarà dovuta al netto rateo interessi non maturato.

La banca a titolo di diritti di gestione e spese di amministrazione del mutuo, all'atto dello svincolo della somma, una commissione "una tantum" dello zero virgola venticinque per cento (0,25%) sul capitale mutuato.

B) Per tutta la durata del mutuo e fino a quando il capitale mutuato non sarà stato interamente restituito, la parte mutuataria, a mezzo del suo legale rappresentante, si è obbligata a corrispondere alla banca mutuante l'interesse scalare nella misura iniziale del sei per cento (6%) nominale annuo, da dividere per due ai fini del calcolo del tasso semestrale. Detto tasso è valido solo per l'eventuale periodo di preammortamento e per le rate di ammortamento scadenti sino al 30 giugno 2002. Per ogni semestre solare successivo sarà applicato il tasso nominale annuo euribor (euro interbank offered rate) a sei mesi quotazione trecentosessanta (360), con arrotondamento per eccesso di cinque centesimi del secondo decimale (da 1 a 4 al 5 e da 6 a 9 al 10), aumentato di uno virgola quarante (1,40) punti percentuali in ragione d'anno.

Per le rate di ammortamenti scadenti nel periodo gennaio – giugno, verrà presa a base la media aritmetica del tasso euribor a sei mesi, come sopra determinata, del mese di novembre dell'anno precedente; per le rate di ammortamento scadenti nel periodo luglio-dicembre, verrà presa a base la media aritmetica del tasso euribor a sei mesi del mese di maggio dello stesso anno.

Pertanto la parte mutuataria a partire dal primo luglio 2002, dovrà corrispondere alla banca gli interessi nella diversa misura che ne risulterà determinata.

La rilevazione del tasso euribor sarà effettuata di norma dalla pubblicazione del “il sole 24 ore” o in via subordinata, da pubblicazioni equipollenti in materia, curate dalla banca d'Italia.

Qualora per qualsiasi causa non fosse possibile calcolare il tasso di interesse, la banca potrà chiedere la risoluzione del mutuo salvo a concedere in tal caso, a richiesta della parte mutuataria, un mutuo non superiore al residuo debito in linea capitale, alle condizioni che saranno vigenti all'epoca presso la banca stessa. La variazione del tasso di interesse comporterà automaticamente la variazione delle quote di capitale per le rate di ammortamento a scadere, senza necessità da parte della banca di darne comunicazione alla parte mutuataria.

Resta stabilito, in ogni caso, che il tasso di interesse non potrà mai essere inferiore al quattro per cento (4%);

C) sull'intera somma mutuata la parte mutuataria dovrà corrispondere, inoltre gli eventuali interessi di preammortamento, al tasso convenuto, dalla data di svincolo al 31 dicembre 2001;

D) saranno inoltre dovute dalla parte mutuataria le somme da corrispondere all'erario in base al decreto del presidente della repubblica 29 settembre 1973 n°601, e ad ogni altra norma di legge che risulti applicabile in futuro al contratto;

E) ogni eccezione alla richiesta di pagamento delle rate maturate a favore della banca popolare di bari, non potrà essere opposta dalla parte mutuataria se non dopo effettuato il pagamento stesso;

F) in caso di ritardo nel pagamento di una rata alla convenuta scadenza, la parte mutuataria sarà tenuta a corrispondere l'interesse di mora – per tutto il periodo di ritardato pagamento – nella misura nominale annua di quattro punti percentuali in più del tasso contrattualmente determinato e comunque non superiore al tasso soglia statuito dalle disposizioni normative in materia di usura. Tali interessi non saranno mai oggetto di capitalizzazione periodica. In caso di mancato pagamento anche di una sola delle rate di rimborso o di ritardato pagamento delle rate, verificatosi due volte anche non consecutive, secondo quanto disposto dall'art. 40 comma secondo del T.U., la parte mutuataria decadrà dal beneficio del termine senza poter invocare l'art. 1218 del codice Civile, restando la mutuante autorizzata a risolvere “ipso iure et ipso facto” il contratto e ad agire esecutivamente contro la parte mutuataria per la restituzione del capitale mutuato ed il pagamento degli interessi contrattuali e di mora, nelle misure

innanzi fissate sino al giorno del soddisfo di ogni suo credito in dipendenza del contratto e di ogni altro accessorio;

G) i pagamenti effettuati in dipendenza del contratto dovranno disultare da atto scritto, escluso ogni altro mezzo di prova.

A garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto, la società "Modigliani Food s.r.l.", a mezzo del suo legale rappresentante, ha concesso alla banca popolare di bari con sede in bari, che in persona del suo legale rappresentante ha accettato, ipoteca di primo grado sui seguenti immobili siti in Santeramo in colle alla via Vittorio alfiери:

A) vano di abitazione più accessorio in primo piano, con sovrastante lastrico solare, avente accesso autonomo dal civico tredici (13) di detta via; risulta in catasto al foglio 112, particella 44 sub 3, via alfiери vittorio n°13, piano 1, categ. A/5, classe 4, vani 1,5;

B) locale ad uso commerciale in piano terra, esteso circa metri quadrati catastali trentadue (mq 32), avente accesso autonomo dal civico quindici (15) di detta via; risulta in catasto al foglio 112, particella 44 sub 7, via alfiери vittorio n°15, piano T, categ. C/1, classe 4, mq 32;

C) vano di abitazione più accessorio in primo piano, con sovrastanti soffitta e terrazzo, avente accesso autonomo dal civico trentuno (31) di detta via; risulta in catasto al foglio 112, particella 44 sub 2, via Alfieri Vittorio n°31, piano 1, categ. A/5, classe 4, vani 1,5;

D) Locale ad uso deposito in piano interrato, esteso circa metri quadrati catastali quindici (15 mq), avente accesso autonomo dal civico nove (9) di detta via; risulta in catasto al foglio 112, particella 44 sub 5, via Alfieri Vittorio n°9, piano S1, Categ. C/2, Classe 4, mq 15;

E) Locale ad uso deposito in piano terra, esteso circa metri quadrati catastali ventitre (23 mq), avente accesso autonomo dal civico undici (11) di detta via; risulta in catasto al foglio 112, particella 44 sub 6, via Alfieri Vittorio n°17, piano 1, Categ. A/4, Classe 4, vani 2;

F) vano di abitazione più accessori in primo piano, avente accesso autonomo dal civico diciassette (17) di detta via; risulta in catasto al foglio 112, particella 44 sub 4, via Alfieri Vittorio n°17, piano 1, categ. A/4, classe 4, vani 2;

G) Locale ad uso commerciale in piano terra, esteso circa metri quadrati catastali ventinove (29 mq), avente accesso autonomo dal civico ventuno (21) di detta via; risulta in catasto al foglio 112, particella 45 sub 3, via Alfieri Vittorio n°21, piano T, Categ. C/1, Classe 4, mq 29;

H) vano di abitazione più accessorio in primo piano, con sovrastante terrazza, avente accesso autonomo dal civico 25 (venticinque) di detta via; risulta in catasto al foglio 112, particella 46 sub 2, via Alfieri Vittorio n°25, piano 1, categ. A/4, classe 5, vani 1,5.

Detta ipoteca si intende espressamente concessa oltre che sugli immobili sopra descritti, su ogni altra adiacenza, pertinenza ed accessione, sulle nuove costruzioni, sugli ampliamenti, sui frutti civili, sui diritti condominiali e su quant'altro esista attualmente o vi sia in seguito introdotto o trasportato e che sia ritenuto immobile ai sensi di legge, benché non sia specificatamente indicato nel contratto.

Detta ipoteca viene concessa per la somma di lire settecentonovantamiloni (£ 790.000.000) la quale comprende e garantisce:

- il capitale mutuato in lire trecentonovantacinquemilioni (£ 395.000.000);
- l'importo di un triennio di interessi nella misura indicata all'articolo 3 lettera B) del contratto ed una somma approssimativa per spese di giudizio e collocazione, premi ed assicurazione contro i danni dell'incendio e del fulmine, penali, interessi di mora nella misura indicata all'articolo 3 lettera F) del contratto, per rimborsi di imposte e tasse e per ogni altro titolo cui possa corrispondere una ragione di credito della mutuante in dipendenza della legge e del contratto, somme tutte che si convengono presuntivamente in lire trecentonovantacinquemilioni (£ 395.000.000).

A norma dell'art. 39 del T.U. 3° comma, la somma iscritta si intende aumentata di diritto sino alla concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto di clausole di indicizzazione.

Il verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 C.C. – ivi compreso il prodursi di eventi tali da incidere negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria od economica del beneficiario – costituisce decadenza dal beneficio del termine. La banca inoltre avrà diritto di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 C.C., qualora:

- la parte mutuataria non provveda al puntuale integrale pagamento anche di una sola rata di rimborso, secondo quanto disposto dall'art. 40 comma 2 del T.U.;
- la parte mutuataria non destini il finanziamento agli scopi per i quali è stato concesso;
- la parte mutuataria non adempia agli obblighi posti a suo carico dal contratto;
- la parte mutuataria o i garanti subiscano protesti, procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali o compia qualsiasi atto che diminuisca la loro consistenza patrimoniale, finanziaria o economica;

- la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla banca risultano non veritiere.

Nei casi di decadenza o di risoluzione del contratto la banca avrà diritto di esigere l'immediato rimborso del credito per capitale, interessi, anche di mora, nella misura indicata nell'art. 3 del contratto ed accessori tutti e di agire, senza bisogno di alcuna preventiva formalità, sia nei confronti della parte mutuataria che dei garanti nel modo e con la procedura che riterrà più opportuni. Restano ferme in ogni caso tutte le garanzie prestate dalla parte mutuataria e dai garanti, sia se coostituite con l'atto, sia che successivamente acquisite.

Tutte le obbligazioni contenute in questo atto vengono assunte dalla parte mutuataria solidalmente ed indivisibilmente tra essa e i propri successori ed aventi causa a qualunque titolo.

Per l'esecuzione dell'atto ed a tutti gli effetti di legge, le parti hanno eletto il loro domicilio quanto alla Banca Popolare di Bari in Bari presso la propria sede e quanto alla parte mutuataria e alla parte fideiubente, anche agli effetti di eventuali atti esecutivi, a cominciare dalla notifica del precetto nell'indirizzo indicato in comparizione ed in difetto, presso il sindaco del comune ove è sito detto indirizzo o chi per esso, nella sede centrale del municipio.

Agli effetti della iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 39 n°1 del Testo Unico, la banca Popolare di Bari ha eletto domicilio in Bari presso la propria sede sita al corso Cavour n°84.

## **6 VALUTAZIONE DEI BENI COSTITUENTI LA MASSA EREDITARIA**

In questo paragrafo e nel successivo lo scrivente risponde al quesito n°3 posto dal sig. Giudice che recita: *“DETERMINARE IL VALORE COMMERCIALE DEI BENI, ESPRIMENDO IL PROPRIO PARERE SULL'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA DI UNO O PIÙ LOTTI, E IN QUEST'ULTIMO CASO, PREDISPORRE IL RELATIVO FRAZIONAMENTO CON TUTTI I DATI CATASTALI PER CIASCUN LOTTO”*.

In questo paragrafo saranno individuati i valori degli immobili facenti parte della massa ereditaria, mentre la divisibilità dei suddetti, sarà garantita predisponendo dei “LOTTI”, ove all'interno ci saranno gli immobili facenti parte della massa ereditaria, tale da renderla divisibile e facilmente vendibile.

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Del caso in discussione, il primo comma dell'art. 726 del Codice Civile, sancisce testualmente: *“fatti i prelevamenti, si provvede alla stima di ciò che rimane nella massa, secondo il valore venale dei singoli oggetti”*.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui bisogna trovare il più probabile valore è, dunque, secondo il codice civile, quello del valore venale dei beni.

Pertanto il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni oggetto della stima da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Nei paragrafi che seguono saranno descritti i metodi di stima e le valutazioni di ciascun bene costituente la massa ereditaria.

L'osservatorio immobiliare del comune di Santeramo in Colle offre i seguenti valori relativi all'anno 2010 sia per immobili a Carattere Residenziale, Commerciale che Terziaria per immobili ubicati nella zona centrale dello stesso comune di Santeramo in Colle come meglio evidenziato qui di seguito.

**Comune:** SANTERAMO IN COLLE - **Provincia:** BARI

**Fascia/zona:** Centrale/NUCLEO ANTICO-CORSO ITALIA-VIA TRIPOLI

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L=Lorda N=Netta )	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1250	L	3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1050	L	2,5	3,5	L
Autorimesse	NORMALE	400	550	L	1,3	1,8	L
Box	NORMALE	450	650	L	1,5	2,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	360	500	L	1,2	1,7	N
Posti auto scoperti	NORMALE	210	310	L	0,7	1	N

**Destinazione:** COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	650	900	L	2,7	3,8	L
Negozi	NORMALE	1150	1600	L	4,8	6,7	L

**Destinazione: TERZIARIA**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	950	1400	L	4	5,8	L

**Destinazione: PRODUTTIVA**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	750	1000	L	3,1	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**1. Appartamento sito al piano primo di via Alfieri n° 13.**

L'unità immobiliare in questione è costituita da un unico ambiente, e precisamente dall'appartamento con accesso su via alfieri attraverso rampa di scale laterale.

Tale immobile è costituito da un solo vano e così come appurato nella descrizione precedente, si trova attualmente in uno stato di conservazione molto precario, e pertanto attualmente non utilizzabili, tali da offrire una valutazione economica basata sulla compravendita di beni simili di difficile collocazione.

Tale Abitazione di tipo ultrapopolare al piano primo, ha una superficie netta di circa 30,00 mq e lorda di circa 56,30 mq ed avente altezza interna di 4,50 m.

Il valore di mercato dell'abitazione, dei locali annessi e di tutte le pertinenze sopra individuate, può essere ricavato con il più probabile valore di ricostruzione.

Il più probabile valore di ricostruzione, non è altro che il più probabile valore ordinario di costruzione con tecniche e prezzi attuali, di un fabbricato, o parte di esso esistente o già esistito. Tale valore di ricostruzione di un fabbricato può essere richiesto, a seconda delle esigenze pratiche o peritali, tanto a nuovo come in determinate condizioni di vetustà. E' evidente che nel secondo caso il valore di ricostruzione a nuovo dovrà essere opportunamente deprezzato e cioè adeguato allo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato oggetto di valutazione.

Ricapitolando per tutti i seguenti immobili il loro valore è determinabile attraverso il più probabile valore di costruzione e/o ricostruzione decurtato di un *quid* che tenga conto della vetustà dell'immobile stesso.

Pertanto tale valore lo si ottiene dalla somma delle spese implicite ed esplicite che un imprenditore astratto dovrebbe sostenere o avrebbe dovuto sostenere per produrre ex-novo un determinato fabbricato, il tutto facendo riferimento ad un imprenditore ordinario. Il calcolo del più probabile valore di mercato dell'abitazione incidente su questa particella lo si ottiene moltiplicando i valori di mercato suggeriti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari, che per la zona del Comune di Santeramo in Colle è compreso nell'intervallo di 750,00 €/m<sup>2</sup> e 1050,00 €/m<sup>2</sup> per superfici lorde di immobili simili nella stessa zona del comune.

Il valore ricavato sarà decurtato di un *quid* che tiene conto dello stato dell'immobile non di recente costruzione.

Questo parametro di deprezzamento di vetustà si può determinare:

- per impressione, che costituisce un metodo incerto e soprattutto soggettivo;
- attraverso la percentuale di deprezzamento, calcolata con una semplice espressione:

$$quid = 100 \times \frac{m}{n} = \%$$

dove

- **m** sono gli anni di età del fabbricato, facilmente accertabili, al momento della stima, cioè **m = 60**
- **n** sono gli anni di vita presumibile del fabbricato stesso, cioè **n = 300**.

$$quid = 100 \times 60/300 = 20\%$$

Pertanto il più probabile valore di mercato si ottiene moltiplicando i valori di riferimento forniti dall'Agenzia del Territorio per la superficie dell'unità immobiliare in questione.

Si ottengono due probabili stime:

$$V_{ab}^{\min} = 750,00 \text{ €/m}^2 \times 45,00 \text{ m}^2 = \mathbf{€33.750,00}$$

$$V_{ab}^{\max} = 1.050,00 \text{ €/m}^2 \times 45,00 \text{ m}^2 = \mathbf{€47.250,00.}$$

Il più probabile valore di mercato oscilla tra il minimo ed il massimo di questi valori, e lo si può congruamente ricavare come il valor medio, ossia:

$$V_{ab} = (V_{ab}^{\min} + V_{ab}^{\max})/2 = (\mathbf{€33.750,00} + \mathbf{€47.250,00})/2 = \mathbf{€40.500,00}$$

Tale stima va decurtata di un quid pari al 20% per tener conto della vetustà dell'immobile:

$$V_{ab} = V'_{ab} \times \text{quid} = \mathbf{€40.500,00} \times (100 - 20)/100 = \mathbf{€32.400,00}$$

$$V_{ab} = \mathbf{€32.400,00} \quad (\text{Valore di mercato dell'abitazione})$$

## **2. Appartamento sito al piano primo di via Alfieri n° 17.**

L'unità immobiliare in questione è costituita da un ambiente all'interno del quale si trovano una stanza di grandi dimensioni e due altre stanze più piccole, si trova attualmente in uno stato di conservazione precario, e pertanto attualmente poco utilizzabile, tali da offrire una valutazione economica basata sulla compravendita di beni simili di difficile collocazione.

Tale immobile ha accesso su via alfieri attraverso rampa di scale laterale.

Tale Abitazione di tipo ultrapopolare al piano primo, ha una superficie netta di circa 45,00 mq e lorda di circa 56,10 mq ed avente altezza interna di 4,50 m.

La valutazione la si ottiene così come ottenuto per la prima stima attraverso il criterio del probabile valore di ricostruzione.

Si utilizzerà come parametro di deprezzamento sempre il 20% in quanto tutti gli immobili sono della stessa epoca realizzativa e si suppone che avranno la stessa vita.

Pertanto il più probabile valore di mercato si ottiene moltiplicando i valori di riferimento forniti dall'Agenzia del Territorio per la superficie dell'unità immobiliare in questione.

Si ottengono due probabili stime:

$$V_{ab}^{\min} = 750,00 \text{ €/m}^2 \times 56,00 \text{ m}^2 = \mathbf{€42.000,00}$$

$$V_{ab}^{\max} = 1.050,00 \text{ €/m}^2 \times 56,00 \text{ m}^2 = \mathbf{€58.800,00.}$$

Il più probabile valore di mercato oscilla tra il minimo ed il massimo di questi valori, e lo si può congruamente ricavare come il valor medio, ossia:

$$V_{ab} = (V_{ab}^{\min} + V_{ab}^{\max})/2 = (\text{€ } 42.000,00 + \text{€ } 58.800,00)/2 = \text{€ } 50.400,00$$

Tale stima va decurtata di un quid pari al 20% per tener conto della vetustà dell'immobile:

$$V_{ab} = V'_{ab} \times \text{quid} = \text{€ } 50.400,00 \times (100 - 20)/100 = \text{€ } 40.320,00$$

$$V_{ab} = \text{€ } 40.320,00 \quad (\text{Valore di mercato dell'abitazione})$$

### **3. Magazzino deposito sito al piano terra di via Alfieri n°9.**

L'unità immobiliare in questione è costituita da un Magazzino deposito al piano terra (seminterrato) avente una superficie netta di circa 23,00 mq e lorda di circa 34,50 mq e locale cantina interrato, avente una superficie netta di circa 15,00 mq e lorda di 26,00 mq, attualmente in uno stato di conservazione precario, e pertanto attualmente poco utilizzabile.

Tale immobile ha accesso diretto su via alfieri.

Anche in questo caso la valutazione la si ottiene così come ottenuto per la prima stima attraverso il criterio del probabile valore di ricostruzione.

Si utilizzerà come parametro di deprezzamento sempre il 20% in quanto tutti gli immobili sono della stessa epoca realizzativa e si suppone che avranno la stessa vita.

Il calcolo del più probabile valore di mercato di tali magazzini depositi interrati fanno riferimento ai valori di mercato suggeriti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari, che per la zona del Comune di Santeramo in Colle è compreso nell'intervallo di 650,00 €/m<sup>2</sup> e 900,00 €/m<sup>2</sup> per superfici lorde di immobili simili nella stessa zona del comune.

Il valore ricavato sarà decurtato del *quid* che determinato in precedenza e pari al 20%.

La superficie complessiva dei due ambienti appartenenti allo stesso sub 5 è pari a circa 60,00 mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato si ottiene moltiplicando i valori di riferimento forniti dall'Agenzia del Territorio per la superficie dell'unità immobiliare in questione.

Si ottengono due probabili stime:

$$V_{ab}^{\min} = 650,00 \text{ €/m}^2 \times 60,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 39.000,00$$

$$V_{ab}^{\max} = 900,00 \text{ €/m}^2 \times 60,00 \text{ m}^2 = \mathbf{€54.000,00}.$$

Il più probabile valore di mercato oscilla tra il minimo ed il massimo di questi valori, e lo si può congruamente ricavare come il valor medio, ossia:

$$V_{ab} = (V_{ab}^{\min} + V_{ab}^{\max})/2 = (\mathbf{€39.000,00} + \mathbf{€54.000,00})/2 = \mathbf{€46.500,00}$$

Tale stima va decurtata di un quid pari al 20% per tener conto della vetustà dell'immobile:

$$V_{ab} = V'_{ab} \times \text{quid} = \mathbf{€46.500,00} \times (100 - 20)/100 = \mathbf{€37.200,00}$$

$$V_3 = \mathbf{€37.200,00} \quad (\text{Valore di mercato del magazzino deposito})$$

#### **4. Magazzino deposito sito al piano terra di via Alfieri n°11.**

L'unità immobiliare in questione è costituita da un Magazzino deposito al piano terra avente una superficie netta di circa 25,00 mq e lorda di circa 34,50 mq, attualmente in uno stato di conservazione sufficiente.

Trattasi di Locale sito a piano terra, che presenta le pareti intonacate e rivestite in parte con piastrelle di ceramica smaltate in buono stato di conservazione, con discrete rifiniture interne.

Il calcolo del più probabile valore di mercato di tali magazzini depositi interrati fanno riferimento ai valori di mercato suggeriti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari, che per la zona del Comune di Santeramo in Colle è compreso nell'intervallo di 650,00 €/m<sup>2</sup> e 900,00 €/m<sup>2</sup> per superfici lorde di immobili simili nella stessa zona del comune.

Il valore ricavato sarà decurtato del *quid* che determinato in precedenza e pari al 20%.

La superficie lorda cui fare riferimento per la stima è pari a circa 32,80 mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato si ottiene moltiplicando i valori di riferimento forniti dall'Agenzia del Territorio per la superficie dell'unità immobiliare in questione.

Si ottengono due probabili stime:

$$V_{ab}^{\min} = 650,00 \text{ €/m}^2 \times 32,80 \text{ m}^2 = \mathbf{€21.320,00}$$

$$V_{ab}^{\max} = 900,00 \text{ €/m}^2 \times 32,80 \text{ m}^2 = \mathbf{€29.520,00}.$$

Il più probabile valore di mercato oscilla tra il minimo ed il massimo di questi valori, e lo si può congruamente ricavare come il valor medio, ossia:

$$V_{ab} = (V_{ab}^{\min} + V_{ab}^{\max})/2 = (\mathbf{€21.320,00} + \mathbf{€29.520,00})/2 = \mathbf{€30.420,00}$$

Tale stima va decurtata di un quid pari al 20% per tener conto della vetustà dell'immobile:

$$V_{ab} = V'_{ab} \times \text{quid} = \mathbf{€30.420,00} \times (100 - 20)/100 = \mathbf{€24.336,00}$$

$$\mathbf{V_4 = €24.336,00} \quad (\text{Valore di mercato del magazzino deposito})$$

#### **5. Negozio sito al piano terra di via Alfieri n° 15.**

L'unità immobiliare in questione è costituita da un Negozio al piano terra avente una superficie netta di circa 38,80 mq e lorda di circa 50,10 mq.

Il locale, sito a piano terra, si presenta in buono stato di conservazione, presenta le pareti intonacate e rivestite in parte con listelli in pietra naturale in buono stato di conservazione, così come la pavimentazione, in piastrelle monocottura, è in buono stato di conservazione.

Il calcolo del più probabile valore di mercato di tali negozi o botteghe fanno riferimento ai valori di mercato suggeriti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari, che per la zona del Comune di Santeramo in Colle è compreso nell'intervallo di 1.150,00 €/m<sup>2</sup> e 1.600,00 €/m<sup>2</sup> per superfici lorde di immobili simili nella stessa zona del comune.

Il valore ricavato sarà decurtato del *quid* che determinato in precedenza e pari al 20%.

La superficie lorda cui fare riferimento per la stima è pari a circa 50,10 mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato si ottiene moltiplicando i valori di riferimento forniti dall'Agenzia del Territorio per la superficie dell'unità immobiliare in questione.

Si ottengono due probabili stime:

$$V_{ab}^{\min} = 1.150,00 \text{ €/m}^2 \times 50,00 \text{ m}^2 = \mathbf{€57.500,00}$$

$$V_{ab}^{\max} = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times 50,00 \text{ m}^2 = \mathbf{€80.000,00.}$$

Il più probabile valore di mercato oscilla tra il minimo ed il massimo di questi valori, e lo si può congruamente ricavare come il valor medio, ossia:

$$\mathbf{V_{ab} = (V_{ab}^{\min} + V_{ab}^{\max})/2 = (€57.500,00 + €80.000,00)/2 = €68.750,00}$$

Tale stima va decurtata di un quid pari al 20% per tener conto della vetustà dell'immobile:

$$V_{ab} = V'_{ab} \times \text{quid} = \mathbf{€68.750,00} \times (100 - 20)/100 = \mathbf{€55.000,00}$$

$$\mathbf{V_5 = €55.000,00} \quad (\text{Valore di mercato del negozio})$$

#### **6. Appartamento sito al piano primo di via Alfieri n° 21.**

L'unità immobiliare in questione è costituita da un Negozi al piano primo avente una superficie netta di circa 47,00 mq e lorda di circa 68,50 mq.

Il locale, sito a piano primo, si presenta in buono stato di conservazione, presenta le pareti intonacate e rivestite in parte con listelli in pietra naturale in buono stato di conservazione, così come la pavimentazione, in piastrelle monocottura, è in buono stato di conservazione.

Il calcolo del più probabile valore di mercato di tali negozi o botteghe fanno riferimento ai valori di mercato suggeriti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari, che per la zona del Comune di Santeramo in Colle è compreso nell'intervallo di 1.150,00 €/m<sup>2</sup> e 1.600,00 €/m<sup>2</sup> per superfici lorde di immobili simili nella stessa zona del comune.

Il valore ricavato sarà decurtato del *quid* che determinato in precedenza e pari al 20%.

La superficie lorda cui fare riferimento per la stima è pari a circa 50,10 mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato si ottiene moltiplicando i valori di riferimento forniti dall'Agenzia del Territorio per la superficie dell'unità immobiliare in questione.

Si ottengono due probabili stime:

$$V_{ab}^{\min} = 1.150,00 \text{ €/m}^2 \times 68,00 \text{ m}^2 = \text{€}78.200,00$$

$$V_{ab}^{\max} = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times 68,00 \text{ m}^2 = \text{€}108.800,00.$$

Il più probabile valore di mercato oscilla tra il minimo ed il massimo di questi valori, e lo si può congruamente ricavare come il valor medio, ossia:

$$V_6 = (V_{ab}^{\min} + V_{ab}^{\max})/2 = (\text{€}78.200,00 + \text{€}108.800,00)/2 = \text{€}93.500,00$$

Tale stima va decurtata di un *quid* pari al 20% per tener conto della vetustà dell'immobile:

$$V_{ab} = V_{ab} \times \text{quid} = \text{€}93.500,00 \times (100 - 20)/100 = \text{€}74.800,00$$

$$V_6 = \text{€}74.800,00 \quad (\text{Valore di mercato del negozio})$$

### **7. Appartamento sito al piano terra di via Alfieri n° 23.**

L'unità immobiliare in questione, abitazione, è costituita da un ambiente all'interno del quale si trovano una stanza di grandi dimensioni e due altre stanze più piccole, si trova attualmente in uno stato di conservazione precario, in quanto presenta le pareti intonacate ove l'intonaco in più punti presenta diverse zone ammalorate e la relativa tinteggiatura oramai è vetusta e pertanto attualmente poco utilizzabile, tali da non offrire una valutazione economica basata sulla compravendita di beni simili.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario si trovano in cattivo stato di conservazione ed attualmente non utilizzabili.

Tale al piano primo, ha una superficie netta di circa 45,00 mq e lorda di circa 56,10 mq ed avente altezza interna di 4,50 m.

Tale Abitazione di tipo ultrapopolare sita a piano terra ha una superficie netta è di circa mq 28,00 mentre una superficie lorda di mq 43,00.

La valutazione la si ottiene così come ottenuto per la prima stima attraverso il criterio del probabile valore di ricostruzione.

Si utilizzerà come parametro di deprezzamento sempre il 20% in quanto tutti gli immobili sono della stessa epoca realizzativa e si suppone che avranno la stessa vita.

Pertanto il più probabile valore di mercato si ottiene moltiplicando i valori di riferimento forniti dall'Agenzia del Territorio per la superficie dell'unità immobiliare in questione.

Si ottengono due probabili stime:

$$V_{ab}^{\min} = 750,00 \text{ €/m}^2 \times 43,00 \text{ m}^2 = \text{€}32.250,00$$

$$V_{ab}^{\max} = 1.050,00 \text{ €/m}^2 \times 43,00 \text{ m}^2 = \text{€}45.150,00.$$

Il più probabile valore di mercato oscilla tra il minimo ed il massimo di questi valori, e lo si può congruamente ricavare come il valor medio, ossia:

$$V_7 = (V_{ab}^{\min} + V_{ab}^{\max})/2 = (\text{€}32.250,00 + \text{€}45.150,00)/2 = \text{€}38.700,00$$

Tale stima va decurtata di un quid pari al 20% per tener conto della vetustà dell'immobile:

$$V_{ab} = V_{ab} \times \text{quid} = \text{€}38.700,00 \times (100 - 20)/100 = \text{€}30.960,00$$

$$V_7 = \text{€}30.960,00 \quad (\text{Valore di mercato dell'abitazione})$$

### **8. Appartamento sito al piano primo di via Alfieri n° 25.**

L'unità immobiliare in questione, abitazione, è costituita da un unico ambiente e si trova attualmente in uno stato di conservazione vetusto, in quanto presenta le presentano l'intonaco in più punti ammalorato e la relativa tinteggiatura oramai è sfarinata e pertanto attualmente poco utilizzabile.

Trattasi di Locale sito a piano primo, collegato al sottostante immobile attraverso rampa di scala interno, e presenta pareti intonacate e tinteggiate ed in più punti ammalorate.

Presenta una pavimentazione in buono stato di conservazione in marmette monocottura.

Da questo ambiente si accede ad un piccolo terrazzino di circa 20,00 mq avente pavimento in marmette a scaglie di cemento oramai vetuste e non più a tenuta impermeabile e pertanto allo stato attuale non è utilizzabile.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario si trovano in cattivo stato di conservazione ed attualmente non utilizzabili.

Tale appartamento sito al piano primo, ha una superficie netta di circa 24,00 mq e lorda di circa 32,00 mq ed avente altezza interna di 4,00 m.

La valutazione la si ottiene così come ottenuto per la prima stima attraverso il criterio del probabile valore di ricostruzione.

Si utilizzerà come parametro di deprezzamento sempre il 20% in quanto tutti gli immobili sono della stessa epoca realizzativa e si suppone che avranno la stessa vita.

Pertanto il più probabile valore di mercato si ottiene moltiplicando i valori di riferimento forniti dall'Agenzia del Territorio per la superficie dell'unità immobiliare in questione.

Si ottengono due probabili stime:

$$V_{ab}^{\min} = 750,00 \text{ €/m}^2 \times 32,00 \text{ m}^2 = \text{€}24.000,00$$

$$V_{ab}^{\max} = 1.050,00 \text{ €/m}^2 \times 32,00 \text{ m}^2 = \text{€}33.600,00.$$

Il più probabile valore di mercato oscilla tra il minimo ed il massimo di questi valori, e lo si può congruamente ricavare come il valor medio, ossia:

$$V_{ab} = (V_{ab}^{\min} + V_{ab}^{\max})/2 = (\text{€}24.000,00 + \text{€}33.600,00)/2 = \text{€}28.800,00$$

Tale stima va decurtata di un quid pari al 20% per tener conto della vetustà dell'immobile:

$$V_{ab} = V'_{ab} \times \text{quid} = \text{€}28.800,00 \times (100 - 20)/100 = \text{€}23.040,00$$

$$V_8 = \text{€}23.040,00 \quad (\text{Valore di mercato dell'abitazione})$$

### **9. Autorimessa sita al piano terra di via Alfieri n° 29.**

L'unità immobiliare in questione è costituita da un locale sito al piano terra adibito ad autorimessa e che presenta le pareti non intonacate e diverse zone ammalorate e in fase di ristrutturazione oramai non portate a termine che hanno provocato un'ulteriore ammaloramento delle pareti murali.

La superficie netta di questo immobile è di circa mq 30,00 mentre la superficie lorda è di circa 40,00 mq.

Presenta una pavimentazione in cattivo stato di conservazione.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario non sono presenti e quindi non utilizzabili.

Il calcolo del più probabile valore di mercato di tali autorimesse fanno riferimento ai valori di mercato suggeriti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari, che per la zona del Comune di Santeramo in Colle è compreso nell'intervallo di 400,00 €/m<sup>2</sup> e 550,00 €/m<sup>2</sup> per superfici lorde di immobili simili nella stessa zona del comune.

Il valore ricavato sarà decurtato del *quid* che determinato in precedenza e pari al 20%.

La superficie lorda cui fare riferimento per la stima è pari a circa 50,10 mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato si ottiene moltiplicando i valori di riferimento forniti dall'Agenzia del Territorio per la superficie dell'unità immobiliare in questione.

Si ottengono due probabili stime:

$$V_{ab}^{\min} = 400,00 \text{ €/m}^2 \times 40,00 \text{ m}^2 = \text{€16.000,00}$$

$$V_{ab}^{\max} = 550,00 \text{ €/m}^2 \times 40,00 \text{ m}^2 = \text{€22.000,00.}$$

Il più probabile valore di mercato oscilla tra il minimo ed il massimo di questi valori, e lo si può congruamente ricavare come il valor medio, ossia:

$$V_{ab} = (V_{ab}^{\min} + V_{ab}^{\max})/2 = (\text{€16.000,00} + \text{€22.000,00})/2 = \text{€19.000,00}$$

Tale stima va decurtata di un quid pari al 20% per tener conto della vetustà dell'immobile:

$$V_{ab} = V'_{ab} \times \text{quid} = \text{€19.000,00} \times (100 - 20)/100 = \text{€15.200,00}$$

$$V_g = \text{€15.200,00} \quad (\text{Valore di mercato dell'autorimessa})$$

### **10. Appartamento sito al piano primo di via Alfieri n° 31.**

L'unità immobiliare in questione, abitazione, è costituita da un unico ambiente e si trova attualmente in fase di ristrutturazione e presenta le pareti non intonacate e presenta diverse zone ammalorate e oramai prossime alla ristrutturazione non portata a termine che hanno provocato un'ulteriore ammaloramento delle superfici murali.

La superficie netta di questo immobile è di circa mq 35,00 mentre quella lorda misura circa 43,00 mq.

Presenta una pavimentazione in cattivo stato di conservazione.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario si trovano in cattivo stato di conservazione ed attualmente non utilizzabili.

La valutazione la si ottiene così come ottenuto per la prima stima attraverso il criterio del probabile valore di ricostruzione.

Si utilizzerà come parametro di deprezzamento sempre il 20% in quanto tutti gli immobili sono della stessa epoca realizzativa e si suppone che avranno la stessa vita.

Pertanto il più probabile valore di mercato si ottiene moltiplicando i valori di riferimento forniti dall'Agenzia del Territorio per la superficie dell'unità immobiliare in questione.

Si ottengono due probabili stime:

$$V_{ab}^{\min} = 750,00 \text{ €/m}^2 \times 43,00 \text{ m}^2 = \text{€}32.250,00$$

$$V_{ab}^{\max} = 1.050,00 \text{ €/m}^2 \times 43,00 \text{ m}^2 = \text{€}45.150,00.$$

Il più probabile valore di mercato oscilla tra il minimo ed il massimo di questi valori, e lo si può congruamente ricavare come il valor medio, ossia:

$$V_{ab} = (V_{ab}^{\min} + V_{ab}^{\max})/2 = (\text{€}32.250,00 + \text{€}45.150,00)/2 = \text{€}38.700,00$$

Tale stima va decurtata di un quid pari al 20% per tener conto della vetustà dell'immobile:

$$V_{ab} = V'_{ab} \times \text{quid} = \text{€}38.700,00 \times (100 - 20)/100 = \text{€}30.960,00$$

$$V_{10} = \text{€}30.960,00 \quad (\text{Valore di mercato dell'abitazione})$$

Pertanto il più probabile valore di mercato della massa immobiliare è data dalla somma di tutti i valori dei 10 sub individuati e qui di seguito riepilogati:

$$V_1 = \text{€}32.400,00 \quad (\text{Valore di mercato abitazione sita in via Alfieri n°13 – P.IIa 44 sub3})$$

$$V_2 = \text{€}40.320,00 \quad (\text{Valore di mercato abitazione sita in via Alfieri n°17 – P.IIa 44 sub4})$$

$$V_3 = \text{€}37.200,00 \quad (\text{Valore di mercato abitazione sita - via Alfieri n°9 – P.IIa 44 sub5})$$

$$V_4 = \text{€}24.336,00 \quad (\text{Valore di mercato abitazione sita - via Alfieri n°11 – P.IIa 44 sub6})$$

$$V_5 = \text{€}55.000,00 \quad (\text{Valore di mercato abitazione sita - via Alfieri n°15 – P.IIa 44 sub7})$$

$$V_6 = \text{€}74.800,00 \quad (\text{Valore di mercato abitazione sita - via Alfieri n°21 – P.IIa 45 sub3})$$

$$V_7 = \text{€}30.960,00 \quad (\text{Valore di mercato abitazione sita - via Alfieri n°23 – P.IIa 46 sub1})$$

$$V_8 = \text{€}23.400,00 \quad (\text{Valore di mercato abitazione sita - via Alfieri n°25 – P.IIa 46 sub2})$$

$V_9 = € 15.200,00$  (Valore di mercato autorimessa sita - via Alfieri n°29 – P.Ila 47 sub1)

$V_{10} = € 30.960,00$  (Valore di mercato abitazione sita - via Alfieri n°31 – P.Ila 47 sub2)

$V_{tot} = V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5 + V_6 + V_7 + V_8 + V_9 + V_{10} = € 364.576,00$

$V_{tot} = € 364.576,00$  (Valore di mercato dell'intera massa immobiliare)

## 7 PROGETTO DI DIVISIONE IN LOTTI

Nel redigere il progetto di divisione ho provveduto alla formazione di xxxx quote costituite in modo tale da evitare che, con la divisione, le unità immobiliari subissero una diminuzione di valore, in altri termini, le quote sono state formate tenendo conto sia dell'aspetto tecnico sia dell'aspetto amministrativo che delle esigenze di eventuali acquirenti.

Inoltre il giudice attraverso il quesito in analisi chiede precisamente al C.T.U.:  
*“ESPRIMENDO IL PROPRIO PARERE SULL’OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA DI UNO O PIÙ LOTTI, E IN QUEST’ULTIMO CASO, PREDISPORRE IL RELATIVO FRAZIONAMENTO CON TUTTI I DATI CATASTALI PER CIASCUN LOTTO”*.-

In base a tali richieste formulate dal Giudice, lo scrivente ha elaborato i seguenti lotti:

### **LOTTO N°1**

#### **Particella 44– Sub 3**

Come lotto indipendente l’Abitazione di tipo ultrapopolare posta al piano primo e identificata con la particella 44 e sub 3 sarebbe collocabile sul mercato immobiliare indipendentemente da altri immobili.

### **LOTTO N°2**

#### **Particella 44– Sub 4**

Come lotto indipendente l’Abitazione di tipo ultrapopolare posta al piano primo e identificata con la particella 44 e sub 4 sarebbe collocabile sul mercato immobiliare indipendentemente da altri immobili.

### **LOTTO N°3**

#### **Particella 44 – Sub 5 – Sub 6 - Sub 7**

Come lotto indipendente bisogna considerare i tre locali posti a piano terra (sub 5 sub 6 e sub 7) che formano locali tra loro comunicanti della stessa tipologia edilizia e facilmente collocabili sul mercato immobiliare indipendentemente da altri immobili.

#### **LOTTO N°4**

##### **Particella 45 – Sub 3**

Come lotto indipendente bisogna considerare il locale posto a piano terra che è facilmente collocabile sul mercato immobiliare indipendentemente da altri immobili.

#### **LOTTO N°5**

##### **Particella 46 – Sub 1 e Sub 2**

Trattasi di due locali posti uno sull'altro ed identificati con lo stesso numero di particella direttamente collegati fra loro attraverso una rampa di scale interna ove sia al piano terra che al piano primo abbiamo la possibilità di creare un appartamento indipendente tali da essere facilmente collocabili nel mercato immobiliare della zona ed essere appetibili ad un eventuale acquirente.

#### **LOTTO N°6**

##### **Particella 47 – Sub 1 e Sub. 2**

Trattasi di due locali posti uno sull'altro ed identificati con lo stesso numero di particella ove al piano terra abbiamo una rimessa a servizio della abitazione posta al piano superiore.

L'intero complesso Rimessa a piano terra e Abitazione a piano primo potrebbero essere molto più appetibili ad un eventuale acquirente.

Il valore della massa immobiliare frazionato per lotti è così individuato:

L <sub>1</sub>	V <sub>1</sub>	€	32.400,00
L <sub>2</sub>	V <sub>2</sub>	€	40.320,00
L <sub>3</sub>	V <sub>3</sub> + V <sub>4</sub> + V <sub>5</sub>	€	116.536,00
L <sub>4</sub>	V <sub>6</sub>	€	74.800,00
L <sub>5</sub>	V <sub>7</sub> + V <sub>8</sub>	€	54.360,00
L <sub>6</sub>	V <sub>9</sub> + V <sub>10</sub>	€	46.160,00
V <sub>tot</sub>	<b>VALORE TOTALE MASSA IMMOBILIARE</b>	<b>€</b>	<b>364.576,00</b>

## **8 RISPONDEZZA ALLE NORME URBANISTICHE**

In questo paragrafo e nel successivo lo scrivente risponde al quarto quesito posto dal Giudice che recita: *ACCERTARE LA RISPONDEZZA 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 PER I FONDI RUSTICI E, IN CASO NEGATIVO, LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA E IL COSTO DEI RELATIVI ONERI;*

Pertanto in questo paragrafo si analizzeranno le problematiche urbanistiche di tutti gli immobili costituenti la massa immobiliare e le relative pratiche per poterle uniformare alle norme vigenti.

Allo stato attuale non risultano grosse mutazioni agli immobili e non risultano atti e pratiche di ristrutturazione edilizia non in conformità con gli attuali strumenti urbanistici.

All'interno di un immobile, risultano dei lavori di ristrutturazione interni ed allo stato attuale risultano interrotti.

Dai sopralluoghi effettuati si è appurato che ogni immobile necessita di conformità degli impianti elettrici e termici secondo le norme vigenti e questo comporterà per ognuno degli immobili spese per il rifacimento degli stessi.

Il costo relativo per ogni locale (appartamento, magazzino, deposito o negozio) è variabile e comprenderà sicuramente il rifacimento degli impianti elettrici, sostituendo i cavi elettrici, i differenziali magnetotermici salvavita e tutti i punti presa e di comando così come previsto dal D.M. 37/08.

Per quanto concerne i vari impianti termici qualora il singolo immobile prevedrà la realizzazione di impianti per la produzione dell'acqua calda sanitaria e/o riscaldamento con caldaia alimentata con combustibile (gas metano o gpl) dovrà necessariamente ottenere la certificazione di conformità per tali impianti (allo stato attuale non presenti o inutilizzabili per tutti gli immobili oggetto della presente) secondo quanto disposto dal DM 37/08.

I costi saranno legati al tipo di impianto da prevedersi all'interno del singolo immobile.

Allo stato attuale secondo le attuali norme le certificazioni di conformità e le relative agibilità (rilasciate dagli uffici tecnici comunali) si rendono obbligatori per qualsiasi tipo di transazione immobiliare.

Pertanto per quanto concerne gli oneri tecnici relativi all'ottenimento di ogni singolo Certificato di Agibilità sono pari a 500 €/cad cioè per ogni unità immobiliare.

## **9 ACCERTAMENTO E CONFORMITA' CATASTALE**

In questo paragrafo e nel successivo lo scrivente risponde al quarto quesito posto dal Giudice che recita: *ACCERTARE SE GLI IMMOBILI STESSI RISULTINO ACCATASTATI, COME DESCRITTI, E, SE NON ANCORA ACCATASTATI, PROCEDERE ALLE OPERAZIONI NECESSARIE ALL'ACCATASTAMENTO.*

Pertanto in questo paragrafo si analizzeranno le problematiche CATASTALI di tutti gli immobili costituenti la massa immobiliare e le relative pratiche per poterle uniformare alle norme vigenti.

Dopo attenta analisi eseguita negli uffici del catasto, si è appurato che tutte le unità risultano correttamente accatastate e non bisognevoli di ulteriori pratiche di accatastamento.

## **10 VALUTAZIONE E DESCRIZIONE DEI MACCHINARI PRESENTI**

In questo paragrafo e nel successivo lo scrivente risponde al quarto quesito posto dal Giudice che recita: *VALUTARE E DESCRIVERE I MACCHINARI SE PRESENTI NELLO STABILIMENTO.*

In alcuni locali facenti parte della massa immobiliare di cui trattasi sono ancora presenti (al momento dei sopralluoghi) alcuni elettrodomestici, arredi.

Gli elettrodomestici non si trovano in uno stato di conservazione buono ed idoneo per un eventuale utilizzo e quindi la stima che ne consegue offre praticamente un valore nullo; stesso discorso lo si può fare con gli arredi e con i mobili in quanto si presentano in uno stato conservativo molto precario.

## **11 CONCLUSIONI**

Poiché gli immobili sono intestati a società a responsabilità limitata, la vendita di tali immobili è soggetta ad IVA come per legge.

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia e l'attesa per la consegna della presente, in quanto molto difficoltosa è stata l'opera dello scrivente, per il reperimento dei dati che sono stati di aiuto, per poter svolgere questa relazione di stima nel miglior modo possibile.

Lo scrivente resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante i seguenti documenti:

- documentazione fotografica;
- elaborati grafici;
- visure e mappe catastali;
- Bozza del bando di vendita

Matera lì Dicembre 2012

Il C.T.U. ing. Nicola MONTEMURRO