

Ing. Gennaro BRUNO
Studio di Ingegneria
Vico II Casalnuovo n. 50 - 75100 Matera (MT)
e-mail: *studiogennarobruno@gmail.com* – pec: *gennaro.bruno@ingpec.eu*

TRIBUNALE DI MATERA

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT. ANTONELLO VITALE

OGGETTO: Perizia dell'Esperto Ing. Gennaro Bruno, nel fallimento R.F. n. 9/2016 –

FALLIMENTO:

**** *Omissis* ****

LOTTO 1

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa..... | 4 |
| Lotto 1..... | 6 |
| Descrizione..... | 6 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Irsina (MT) - Via Jhon Fleming..... | 6 |
| Bene N° 2 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 6 |
| Titolarità..... | 6 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Irsina (MT) - Via Jhon Fleming..... | 6 |
| Bene N° 2 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 7 |
| Confini..... | 7 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Irsina (MT) - Via Jhon Fleming..... | 7 |
| Bene N° 2 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 7 |
| Consistenza..... | 8 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Irsina (MT) - Via Jhon Fleming..... | 8 |
| Bene N° 2 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 8 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 9 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Irsina (MT) - Via Jhon Fleming..... | 9 |
| Bene N° 2 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 12 |
| Dati Catastali..... | 14 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Irsina (MT) - Via Jhon Fleming..... | 14 |
| Bene N° 2 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 15 |
| Patti..... | 15 |
| Bene N° 1 - 2 | 15 |
| Stato conservativo..... | 16 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Irsina (MT) - Via Jhon Fleming..... | 16 |
| Bene N° 2 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 16 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 16 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Irsina (MT) - Via Jhon Fleming..... | 16 |
| Bene N° 2 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 17 |
| Stato di occupazione..... | 18 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Irsina (MT) - Via Jhon Fleming..... | 18 |
| Bene N° 2 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 18 |
| Provenienze Ventennali..... | 19 |
| Bene N° 1 - 2 | 19 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 20 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Irsina (MT) - Via Jhon Fleming..... | 20 |

| | |
|---|----|
| Bene N° 2 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 21 |
| Normativa urbanistica..... | 22 |
| Bene N° 1 - 2 | 22 |
| Regolarità edilizia..... | 22 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Irsina (MT) - Via Jhon Fleming..... | 22 |
| Bene N° 2 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 23 |
| Stima / Formazione lotti | 24 |
| Lotto 1 | 24 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 33 |
| Lotto 1 | 33 |
| Schema riassuntivo fALLIMENTO r.f. N. 9/2016..... | 34 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 363.806,97 | 34 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 36 |

INCARICO

In data 10.04.2018 dinanzi all'avv. Alessandro Calò, curatore del Fallimento Lo Russo Antonio, giusto provvedimento di nomina del Tribunale di Matera, G.D. dott. Antonello Vitale, emesso in data 30.05.2016, il sottoscritto Ing. Bruno Gennaro, con Studio Tecnico in Matera al Vico II Casalnuovo n. 50, iscritto con il numero 240 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Matera, veniva nominato Esperto stimatore, con provvedimento del 08.03.2018, accettava l'incarico sottoscrivendo apposita convenzione.

PREMESSA

Il patrimonio immobiliare della Ditta, oggetto di stima, è così composto:

- **Bene N° 1** - Fabbricato per civile abitazione sito in Irsina (MT) alla Via John Fleming, 12 e 14 – Zona PIP –
- **Bene N° 2** - Capannone industriale, ubicato a Irsina (MT) alla Traversa I Galileo Galilei – Zona PIP
- **Bene N° 3** - Capannone industriale, ubicato a Irsina (MT) alla Traversa I Galileo Galilei – Zona PIP
- **Bene N° 4** - Fabbricato a destinazione terziaria/produttiva, sito in Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei – Zona PIP
- **Bene N° 5** - Fabbricato artigianale ubicato a Irsina (MT) - Piazza Andrea Costa

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Vista la tipologia dei beni oggetto di valutazione e considerata la degli stessi sono stati individuati i seguenti lotti:

1. **LOTTO n.1** - Il lotto è costituito dal **bene N° 1** (Fabbricato per civile abitazione sito in Irsina (MT) alla Via John Fleming, 12 e 14 – Zona PIP) e dal **bene N° 2** (Capannone industriale, ubicato a Irsina (MT) alla Traversa I Galileo Galilei – Zona PIP);

2. **LOTTO n.2** - Il lotto è costituito dal **bene N° 3** (Capannone industriale, ubicato a Irsina (MT) alla Traversa I Galileo Galilei – Zona PIP) e dal **bene N° 4** (Fabbricato a destinazione terziaria/produttiva, sito in Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei – Zona PIP);
3. **LOTTO n.3** - Il lotto è costituito dal **bene N° 5** (Fabbricato artigianale ubicato a Irsina (MT) - Piazza Andrea Costa)

La vendita di ogni singolo lotto è soggetta ad eventuale I.V.A., come per legge.

La presente relazione di stima ha come oggetto il **lotto n. 1**.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Irsina (MT) - Via John Fleming
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A IRSINA (MT) - VIA JHON FLEMING

Trattasi di fabbricato civile, elevato a tre piani fuori terra, sito nella zona PIP del comune di Irsina.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBIcato A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

Trattasi di capannone industriale sito nella zona PIP del comune di Irsina, per la produzione di infissi e carpenteria metallica.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A IRSINA (MT) - VIA JHON FLEMING

L'immobile, oggetto della procedura fallimentare, appartiene a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Nato a **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. **** Omissis **** è proprietario per la quota 1/1 per l'immobile individuato in Catasto Fabbricati al Fg. 29 p.la 754 sub.2-3-4 (fabbricato). Il sig. **** Omissis **** è invece proprietario con diritto di superficie novantanovenne per la quota 1/1 per gli immobili individuati in Catasto Terreni al Fg. 29 p.la 754 in forza ad atto di convenzione per la cessione dell'area destinata ad insediamenti produttivi.

Si allega copia visura per immobili-situazione agli atti del 26/05/2018 (Allegato 1- Visure per immobile – Bene 1).

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

L'immobile, oggetto della procedura fallimentare, appartiene a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Nato a **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. **** Omissis **** è proprietario per la quota 1/1 per l'immobile individuato in Catasto Fabbricati al Fg. 29 p.lla 775 sub.5 (capannone artigianale). Il sig. **** Omissis **** è invece proprietario con diritto di superficie novantanovenale per la quota 1/1 per gli immobili individuati in Catasto Terreni al Fg. 29 p.lla 754 in forza ad atto di convenzione per la cessione di area destinata ad insediamenti produttivi.

Si allega copia visura per immobili-situazione agli atti del 26/05/2018 (Allegato 2- Visure per immobile – Bene 2).

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A IRSINA (MT) - VIA JHON FLEMING

Il fabbricato confina a Ovest con un corpo di fabbrica identificato al catasto fabbricati al Foglio 29, P.lla 775, avente destinazione d'uso C/3, ovvero laboratorio per arti e mestieri, su cui il Sig. **** Omissis **** ha il diritto di proprietà; a Sud, a Nord ed ad Est, invece, confina con le seguenti aree di pertinenza, identificate al Catasto terreni al Fg.29 P.lla 754, su cui il Sig. **** Omissis **** ha il diritto di superficie novantanovenale. (cfr. Allegato 3 – Stralcio E.D.M. Irsina Fg. 29)

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

Il capannone confina ad Ovest con un corpo di fabbrica identificato al catasto fabbricati al Foglio 29, P.lla 1048, Sub.2 avente destinazione d'uso D/1, ovvero opificio, su cui il Sig. **** Omissis **** ha il diritto di proprietà; ad Est con un altro corpo di fabbrica identificato al catasto fabbricati al Foglio 29, P.lla 775, Sub. 2,3 e 4 avente destinazione d'uso A/2 (ovvero abitazione di tipo civile) e C/2 (ovvero magazzini e locali di deposito), di proprietà del Sig. **** Omissis ****. A Nord e a Sud, invece, confina con le seguenti

aree di pertinenza, identificate al Catasto terreni al Fg.29 P.la 777 e al Fg.29 P.la 754, su cui il Sig. **** Omissis **** ha il diritto di superficie novantanovenale. (cfr. Allegato 3 – Stralcio E.D.M. Irsina Fg. 29)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A IRSINA (MT) - VIA JHON FLEMING

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|------------|
| Magazzino | 215,00 mq | 215,00 mq | 1,00 | 215,00 mq | 3,15 m | T |
| Abitazione | 208,60 mq | 208,60 mq | 1,00 | 208,60 mq | 2,90 m | Primo |
| Balcone scoperto | 30,15 mq | 30,15 mq | 0,25 | 7,54 mq | | Primo |
| Locale di deposito | 158,65 mq | 158,65 mq | 0,30 | 47,59 mq | 2,50 m | Piano int. |
| Abitazione | 215,00 mq | 215,00 mq | 0,25 | 53,75 mq | 2,35 m | Secondo |
| Pertinenza esterna | 372,00 mq | 372,00 mq | 0,05 | 18,60 mq | | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 551,08 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Opifici | 748,25 mq | 748,25 mq | 1,00 | 748,25 mq | 5,00 m | T |
| pertinenza esterna | 379,00 mq | 379,00 mq | 0,05 | 18,95 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 767,20 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A IRSINA (MT) - VIA JHON FLEMING

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|-------------------|---|
| Dal 18/02/1965 al 09/09/1968 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 336 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 67 80 |
| Dal 09/09/1968 al 30/06/1980 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 336 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 67 80 |
| Dal 30/06/1976 al 04/03/1978 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2, Sub. Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 06 40 |
| Dal 30/06/1980 al 11/03/1981 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 336 Qualità Vigneto Cl.2 |
| Dal 30/06/1980 al 11/03/1981 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 777, Sub. Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 04 |
| Dal 11/03/1981 al 14/09/1982 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 754 Qualità Vigneto Cl.2 |
| Dal 14/09/1982 al 20/10/1982 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 754 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 55 |
| Dal 14/09/1982 al 16/06/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 777 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 04 |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|-------------------|---|
| Dal 20/10/1982 al 30/05/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 754 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 09 |
| Dal 27/07/1983 al 20/09/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 775, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 970 mq. Rendita € 3.907,51 |
| Dal 27/07/1983 al 16/05/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 775, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 970 mq. Rendita € 3.907,51 Piano terra |
| Dal 27/07/1983 al 26/05/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 775, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 614,58 Piano 1/2 |
| Dal 20/09/2011 al 26/05/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 775, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 72 mq. Rendita € 126,43 Piano interrato |
| Dal 16/05/2012 al 26/05/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 775, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 614,58 Piano terra |

I proprietari catastali non corrispondono a quelli reali, per l'immobile individuato al catasto terreni del comune di Irsina al Fg. 29 p.lla 754. Infatti, nell'atto n.2109 del 14/09/1982, il Comune di Irsina cede, alla ditta **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, il diritto di superficie novantanovenne sull'area individuata in catasto al Fg. 29 p.lla 754, mentre dalla visura catastale del 20/05/2018, suddetta particella, risultava di proprietà esclusiva del Comune di Irsina.

In data 27/07/2018, pertanto, l'avv. Calò conferiva incarico di effettuare una rettifica di intestazione all'attualità, mediante voltura. Lo scrivente procedeva ad effettuare la voltura richiesta restituendo la **corrispondenza tra i proprietari catastali e quelli reali per tutti i beni del presente lotto** (cfr. Allegato 21: Visure per immobile – Comune di Irsina - Fg. 29 P.lla 754).

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|-------------------|---|
| Dal 18/02/1965 al 09/09/1968 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 336 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 67 80 |
| Dal 09/09/1968 al 30/06/1980 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 336 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 67 80 |
| Dal 30/06/1976 al 04/03/1978 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2, Sub. Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 06 40 |
| Dal 30/06/1980 al 11/03/1981 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 336 Qualità Vigneto Cl.2 |
| Dal 30/06/1980 al 11/03/1981 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 777, Sub. Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 04 |
| Dal 11/03/1981 al 14/09/1982 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 754 Qualità Vigneto Cl.2 |
| Dal 14/09/1982 al 20/10/1982 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 754 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 55 |
| Dal 14/09/1982 al 16/06/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 777 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 04 |
| Dal 20/10/1982 al 30/05/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 754 Qualità Vigneto |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|-------------------|--|
| | | Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 09 |
| Dal 27/07/1983 al 26/05/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 775, Sub. 5 Categoria C3, Cons. 692 Superficie catastale 742 Rendita € 2.787,63 Piano terra |

I proprietari catastali non corrispondono a quelli reali, per l'immobile individuato al catasto terreni del comune di Irsina al Fg. 29 p.lla 754. Infatti, nell'atto n.2109 del 14/09/1982, il Comune di Irsina cede, alla ditta **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, il diritto di superficie novantanovenale sulla suddetta particella, mentre dalla visura catastale del 20/05/2018, suddetta particella, risultava di proprietà esclusiva del Comune di Irsina.

In data 27/07/2018, pertanto, l'avv. Calò conferiva incarico di effettuare una rettifica di intestazione all'attualità, mediante voltura. Lo scrivente procedeva ad effettuare la voltura richiesta restituendo la **corrispondenza tra i proprietari catastali e quelli reali per tutti i beni del presente lotto.** (cfr. Allegato 21: Visure per immobile – Comune di Irsina - Fg. 29 P.lla 754)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A IRSINA (MT) - VIA JHON FLEMING

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-----------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 29 | 775 | 4 | | A2 | 2 | 7 vani | | 614,58 | terra | |
| | 29 | 775 | 3 | | C2 | 4 | 72 mq. | | 126,43 | interrato | |
| | 29 | 775 | 2 | | A2 | 2 | 7 vani | | 614,58 | 1/2 | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha area ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 29 | 754 | | | | Vigneto | 2 | 00 06 09 | | | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le relative planimetrie catastali (cfr. Allegato 4 - Planimetria catastale dell'immobile - Bene 1). A parere dello scrivente, considerata l'originaria destinazione d'uso dell'immobile, occorre revisionare la destinazione catastale dello stesso impostandola a uffici/magazzini. Sarà, pertanto, necessario l'aggiornamento catastale.

Si evidenzia che l'immobile, individuato al Catasto Terreni al Fg. 29 p.lla 754, non risulta tra i beni caduti nel fallimento.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBIcato A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 29 | 775 | 5 | | C3 | | 692 | 742 | 2.787,63 | terra | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha area ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 29 | 777 | | | | Pascolo | 3 | 00 00 04 | | | | |
| 29 | 754 | | | | Vigneto | 2 | 00 06 09 | | | | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le relative planimetrie catastali. (cfr. Allegato 5 - Planimetria catastale dell'immobile – Bene 2).

PATTI

BENE N° 1 - 2

Gli immobili oggetto della procedura sono stati edificati, dal sig. **** Omissis ****, su una zona di terreno, ricadente nella zona interessata dal Piano degli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 L.865/71. Della predetta zona di terreno, assegnata al sig. **** Omissis ****, una parte è stata attribuita in diritto di superficie per 99 anni, e la restante, in piena proprietà.

Si evidenzia che gli immobili sarebbero, pertanto, cedibili a soggetti acquirenti che abbiano i requisiti previsti nel bando per l'assegnazione di lotti in zona P.I.P., che si allega alla presente relazione (vedi Allegato 6: Bando per l'assegnazione di lotti in zona P.I.P.).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A IRSINA (MT) - VIA JHON FLEMING

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

L'immobile si presenta in sufficiente stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A IRSINA (MT) - VIA JHON FLEMING

Il complesso immobiliare, di cui l'immobile oggetto della procedura è parte, è sito nella zona PIP del Comune di Irsina e vi si accede da Via Jhon Fleming. L'immobile oggetto di valutazione, si presenta come un corpo di fabbrica regolare che si sviluppa su quattro livelli: uno seminterrato e tre fuori terra. L'edificio si affaccia su tre lati (nord, sud ed est) su un'area di pertinenza esterna, mentre ad Ovest, confina con il capannone, ad esso adiacente.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, e solai latero-cemento; i muri di tomagno sono realizzati con muratura di tufo senza camera e strato isolante.

L'involucro è completamente intonacato e tinteggiato con colori tenui, gli infissi esterni, idonei a consentire un ottimo rapporto di aereazione ed illuminazione, sono in PVC chiari e dotati di persiane avvolgibili; tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni sono realizzate in ceramica monocottura, ad eccezione del vano scala che è rivestito con lastre in granito di colore grigio chiaro.

Il piano interrato, usato come cantina, e il secondo piano, utilizzato come deposito, presentano un peggior stato di conservazione, evidente nelle macchie e nella disgregazione degli strati superficiali di pittura.

Il primo piano, invece, utilizzato come abitazione, si presenta in buono stato di conservazione. Esso è dotato di due bagni, di recente ristrutturazione, rivestiti con mattonelle in gres porcellanato fino ad un'altezza di 2,40 m, e dotati di un vaso igienico e di un bidet, entrambi sospesi, di un lavandino e di una doccia.

Tutte le porte interne sono in legno tamburato di colore rovere, ad un battente, con tre cerniere in ferro, serratura normale con chiave e maniglia di ottone cromato lucido. La porta di ingresso non è del tipo blindato.

La pavimentazione dei due balconi è realizzata con piastrelle in ceramica di colore chiaro, il battiscopa è dello stesso materiale e colore della pavimentazione. I balconi sono protetti da ringhiere in ferro

verniciate di colore rossastro.

La distribuzione planimetrica dei diversi livelli, è meglio specificata nelle tavole grafiche in allegato.

L'immobile è dotato di impianto idrico-termico-sanitario e di impianto elettrico. Quest'ultimo, anche se in buono stato di conservazione, risulta obsoleto, in quanto è stato realizzato, in passato, con normative e tecnologie ormai desuete.

Il sopralluogo effettuato consente di affermare che lo stato conservativo è da considerarsi complessivamente buono.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

Il complesso immobiliare, di cui l'immobile oggetto della procedura è parte, è sito nella zona PIP del Comune di Irsina, ed ha un accesso diretto dalla via pubblica. L'immobile oggetto di valutazione, è un capannone, realizzato a seguito della concessione edilizia n.1880 27/10/1980, rilasciata dal Comune di Irsina. Esso, di forma rettangolare, si eleva su un unico piano, ha un' altezza di 6,40 m, all'imposta della sua copertura a doppia falda, e si sviluppa su una superficie coperta di circa 748,25 mq.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, con copertura realizzata in capriate metalliche a pannelli in lamiera, senza coibentazione. Le pareti di tamponamento sono realizzate con laterizi alveolari da cm 40 di spessore, e presentano ampie aperture, che ne consentono sia l'aereazione che l'illuminazione naturale. Tali bucatore, sono presenti anche sul lato lungo, ad ovest, dove, suddetto l'immobile, confina con il nuovo capannone. Sempre su questo lato, inoltre, è presente un ampio ingresso, che mette in comunicazione i due corpi di fabbrica. L'accesso dall'esterno, avviene mediante due portoni carrai in ferro, apribili ad anta, posti, uno sul lato corto, a Sud, e l'altro sul lato lungo, ad Ovest. Quest'ultimo, si apre sull'area di pertinenza esterna, che il capannone condivide con il fabbricato residenziale ad esso adiacente sullo stesso lato.

Esso è dotato di un'altra area esterna di pertinenza a Sud, a cui si accede mediante un cancello scorrevole automatico, che si apre sulla via pubblica.

All'interno del capannone, addossata sul muro ad Ovest, è presente una struttura sopraelevata in ferro, costituita da un sistema orizzontale, fatto da travi e travetti, sostenuto da pilastrini che partono dal livello di calpestio del capannone, mentre il piano del pavimento è costituito da pannelli legnosi. Essa è usata, nella parte superiore, cui si accede mediante una scala in ferro, come deposito, per accatastare materiale, e sotto, al livello del capannone, come piccolo ufficio, essendo quest'ultimo, chiuso da vetrate. Accanto ad essa, si apre una porta, che mette in comunicazione il capannone con il fabbricato civile adiacente.

L'immobile ha una pavimentazione in cls liscio, che presenta un sufficiente stato di conservazione.

La dotazione impiantistica dell'opificio è la seguente:

- impianto elettrico, costituito da quadro generale e quadri di zona, che alimentano diversi circuiti, protetti da interruttori magnetotermici differenziali;
- impianto di illuminazione interna, costituito da proiettori industriali a soffitto;
- impianto di illuminazione perimetrale esterna, costituito da proiettori installati sul perimetro del corpo di fabbrica;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto di riscaldamento costituito da sistema a tubi radianti alimentato a gas;
- Impianto aria compressa realizzato con una tubazione in acciaio zincato che si sviluppa perimetralmente, con diramazioni discendenti per la distribuzione dell'aria compressa alle zone di lavoro;
- Impianto antincendio con idranti installati all'esterno dell'edificio;

Si evidenzia che il capannone individuato in Catasto Fabbricati del Comune Fg. 29 p.lla 775 sub.5 (Bene 2) ed il capannone individuato in Catasto Fabbricati del Comune Fg. 29 p.lla 1048 sub.1 (Bene 3), risultano essere comunicanti tra loro mediante un varco realizzato nelle murature di confine tra i predetti fabbricati. Inoltre le dotazioni impiantistiche dei due immobili industriali risultano interconnesse tra loro, essendo parte integrante di impianti a servizio di capannoni confinanti ed utilizzati da un'unica impresa. Pertanto occorre procedere alla separazione degli impianti a servizio dei singoli capannoni ed alla tamponatura del varco tra i due edifici, al fine di renderli autonomi ed indipendenti. Il costo per tale intervento, stimato in circa 20.000,00 €, per ciascun opificio, resta a carico dell'acquirente.

Il sopralluogo effettuato consente di affermare che lo stato conservativo è da considerarsi complessivamente sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A IRSINA (MT) - VIA JHON FLEMING

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, come abitazione.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero, sebbene comunicante con:

1) il capannone industriale, identificato al catasto fabbricati al Fg. 29 p.lla 1048 sub.1, concesso in affitto alla società **** Omissis **** Società a Responsabilità Limitata Semplificata, avente come amministratore unico il Sig. **** Omissis **** nato ad Irsina il 14/02/1967.

(Allegato 7 - Contratto di affitto di ramo d'azienda).

2) il fabbricato civile indicato come Bene 1, nella presente relazione di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - 2

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|----------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/09/1982 al 26/05/2018 | **** Omissis **** | convenzione per cessione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dr. Nuzzi Giuseppe | 20/09/1982 | 2109 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda gli immobile caduti in fallimento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non esistono altri atti successivi al fallimento.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato alla presente relazione di stima.

(Allegato 8 - Atti convezione per cessione di area destinata ad insediamenti produttivi;

Allegato 8 bis - Atto di acquisto - Cessione volontaria - di Area destinata ad insediamenti produttivi dalla Ditta **** Omissis ****e **** Omissis ****

Allegato 8 ter - Atto di acquisto - Cessione volontaria - di Area destinata ad insediamenti produttivi dalla Ditta **** Omissis ****e **** Omissis ****- Correzione errore materiale)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A IRSINA (MT) - VIA JHON FLEMING

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Matera aggiornate al 26/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato - Ispezioni ipotecarie – Bene 1):

Iscrizioni

(Cfr. Allegato 10 -Iscrizioni Bene 1-2)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Matera il 29/04/1983
Reg. gen. 204 - Reg. part. 3029
Quota: 1/1
Importo: € 133.762,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Dott. Ernesto Fornaro
Data: 21/04/1983
N° repertorio: 7595
N° raccolta: 1366
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Matera il 02/02/2016
Reg. gen. 1005 - Reg. part. 92
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 119.100,98
Spese: € 23.752,96
Interessi: € 7.146,06

Trascrizioni

(Cfr. Allegato 11 -Trascrizioni Bene 1-2)

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Matera il 31/03/2016
Reg. gen. 2918 - Reg. part. 2361
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto giudiziario**
Trascritto a Matera il 25/10/2016
Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7388
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CAPANNONE UBIcato A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Matera aggiornate al 26/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato - Ispezioni ipotecarie – Bene 2):

Iscrizioni

(Crf. Allegato 10 -Iscrizioni Bene 1-2)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Matera il 29/04/1983
Reg. gen. 204 - Reg. part. 3029
Quota: 1/1
Importo: € 133.762,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Dott. Ernesto Fornaro
Data: 21/04/1983
N° repertorio: 7595
N° raccolta: 1366
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Matera il 02/02/2016
Reg. gen. 1005 - Reg. part. 92
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 119.100,98
Spese: € 23.752,96
Interessi: € 7.146,06

Trascrizioni

(Crf. Allegato 11 -Trascrizioni Bene 1-2)

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Matera il 31/03/2016
Reg. gen. 2918 - Reg. part. 2361
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**
Trascritto a Matera il 25/10/2016
Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7388
A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - 2

Il complesso immobiliare in esame è ubicato nella zona P.I.P. del Comune di Irsina, indicata nel vigente RU come "Ambiti per programmi integrati prevalentemente per attività".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A IRSINA (MT) - VIA JHON FLEMING

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia n.1880 del 27/10/1980, rilasciata dal Comune di Irsina (MT) ed è privo del certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi dell'immobile è conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione.
(cfr. Allegato 13 - Concessione Edilizia n.1880 del 27/10/1980)

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il capannone è stato costruito con concessione edilizia n.1880 del 27/10/1980, rilasciata dal Comune di Irsina (MT) ed è privo del certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto alla concessione edilizia n.1880 del 27/10/1980, rilasciata dal comune di Irsina (MT). In particolare, suddette difformità, non riguardano nè l'ingombro planimetrico, nè quello altimetrico, ma sono relative alla variazione dei prospetti. Attualmente, infatti, non sono presenti i 2 ingressi indicati sul progetto, uno a Nord, del capannone, e l'altro ad Est, mentre sussiste un'ampia apertura sul lato lungo ad Ovest, che pone in collegamento, questo capannone con quello più recente, ad esso adiacente. Inoltre, all'interno del capannone, sul lato più lungo ad Est, è presente una struttura sopraelevata in ferro, costituita da un sistema orizzontale, fatto da travi e travetti, sostenuto da pilastri che partono dal livello di calpestio del capannone, mentre il piano del pavimento è costituito da pannelli legnosi. Essa è usata, nella parte superiore, cui si accede mediante una scala in ferro, come deposito, per accatastare materiale, e sotto, al livello del capannone, come piccolo ufficio, essendo quest'ultimo, chiuso da vetrate.

All'esterno del capannone, inoltre, in adiacenza al suo lato corto posto a Nord, è stata riscontrata, durante il sopralluogo, la presenza di un piccolo corpo di fabbrica, accessibile solo dall'esterno, che non è menzionato nell'ultima concessione edilizia e pertanto è abusivo. (cfr. Allegato 13 - Concessione Edilizia n.1880 del 27/10/1980)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio di stima ritenuto idoneo per la valutazione degli immobili oggetto della presente relazione, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. La raccolta dei dati, relativa ai valori unitari delle quotazioni immobiliari, è stata effettuata facendo riferimento a:

- agenzie immobiliari presenti nel territorio in cui è ubicato l'immobile;
- tecnici professionisti;
- quotazioni "Agenzia Entrate-OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - dati generali.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Irsina (MT) - Via Jhon Fleming
Trattasi - Fabbricato civile, sito nella zona PIP del Comune di Irsina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 775, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 29, Part. 775, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 29, Part. 775, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 220.202,94
La stima del valore di mercato del complesso edilizio, costituito dal fabbricato civile su cui il sig. **** Omissis **** gode del diritto di piena proprietà e delle sue pertinenze esterne su cui il sig. **** Omissis **** gode del diritto di superficie pe 99 anni, è stata suddivisa in due parti:

A) Stima del fabbricato civile

La stima non ha considerato l'attuale destinazione d'uso del fabbricato, adibito a civile abitazione, ma la destinazione d'uso originaria dello stesso che prevedeva la presenza di uffici e magazzini a servizio del capannone industriale individuato come bene 2 all'interno della presente relazione.

Il valore unitario di mercato reale è stato desunto come segue:

- 1) Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari e i tecnici professionisti, il prezzo di mercato per l'acquisto di uffici risulta compreso tra 500,00€/mq e 700,00 €/mq.
- 2) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta, (2° semestre del 2017) un valore minimo di 500,00 €/mq ed un valore massimo di 710,00 €/mq.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione

fattori come la tipologia costruttiva, la consistenza, la posizione urbanistica, stato di conservazione dell'immobile, anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, presenza di impianti etc.. Mediando i valori trovati e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile è stato stimato un valore unitario a mq di € 400,00, considerato, anche, l'attuale condizione di mercato, di accesso al credito e di aggravamento del regime fiscale sui patrimoni immobiliari.

Pertanto, il fabbricato civile ha un valore di $532,48 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 212.992,00 \text{ €}$.

B) Stima del valore del diritto di superficie sulle pertinenze esterne

Fermo restando che la valutazione dei diritti di superficie non presenta carattere ordinario, proprio in relazione al fatto che vi è una scarsa frequenza di operazioni del genere, e quindi, non consente di reperire sul mercato immobiliare dati di riferimento idonei, per numero ed omogeneità (anche temporale), a sviluppare un giudizio su basi sintetico comparative, si procederà alla determinazione all'attualità del richiesto valore del diritto di proprietà rapportando ad oggi, per il periodo restante di validità del diritto di superficie, il valore complessivo del bene che si identifica nel valore dell'area maggiorato del valore del costo residuo della costruzione alla data di scadenza ufficiale del periodo concesso (2081), avendo considerato l'atto di cessione.

$$Vdp = Vc \times 1/(1 + r)^n,$$

dove $Vc = Va + Vcr$, e $(n) = \text{anni } 63$.

In tale espressione:

Vdp = valore del diritto di proprietà;

Vc = il valore complessivo del bene;

n = tempo residuo di validità del diritto di superficie;

Va = valore dell'area;

r = il tasso di sconto da assumere per il caso in esame, deve riferirsi ad analoghe tipologie di beni e quindi dei relativi saggi di fruttuosità attesi come redditività degli stessi. Trattandosi di un immobile di tipologia terziaria-artigianale, nel mercato, ordinariamente, vi sarebbero state aspettative di redditività dell'ordine del 6,5%-7%. Considerato invece l'attuale condizione di mercato, di accesso al credito e di aggravamento del regime fiscale sui patrimoni immobiliari, cautelativamente, si può ritenere congruo un tasso pari al 4,0%.

Vcr = valore del costo della costruzione alla data di scadenza ufficiale del periodo concesso (2081).

1) Stima del pieno valore dell'area (Va) nelle attuali condizioni e possibilità d'uso

Visto lo scopo della stima occorre determinare il più congruo valore dell'area, derivato dall'espansione del diritto di proprietà per la piena utilizzazione delle potenzialità urbanistico-edilizie vigenti ad oggi.

Al fine di determinare il valore di mercato dell'area considerando la piena potenzialità d'uso, non avendo particolari riferimenti utili per una valutazione analitica necessaria per una valutazione con criteri di stima per trasformazione, si ritiene comunque che il criterio più congruo da adottare è quello sintetico per comparazione ad aree simili, compravenduti in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

Dalle indagini condotte, il valore unitario di mercato reale è pari a 40 €/mq.

Pertanto il valore dell'area è pari a 372 mq x 40 €/mq = 14.880,00 €.

2) Valore delle pertinenze ad oggi

La stima è effettuata considerando il valore di mercato unitario a mq di € 300,00 trovato per il fabbricato moltiplicato per la SCV (superficie commerciale vendibile delle pertinenze pari al 5% dell'area totale):

$$SCV = 372 \text{ mq} \times 0,05 = 18,60 \text{ mq}$$

Con riferimento a quanto rilevato per il valore dell'area "Va", risulta quindi un valore del fabbricato proporzionato,

$$Va = 0,20 \text{ del } Vm \text{ (Valore di Mercato)}$$

$$Vm \text{ del fabbricato} = 0,80$$

$$Vo = 18,60 \text{ mq} \times 400,00 \times 0,80 = 5.952,00 \text{ €}$$

3) Stima del valore residuo della costruzione al momento termine del diritto di superficie - "Vrc"

Il coefficiente di degrado "Cd" viene determinato in base alla nota formula dell'U.E.C. (Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari):

Dove:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

D = degrado percentuale della costruzione;

A = rapporto percentuale tra l'età dei manufatti (vita utilizzata) e lo loro vita complessiva (vita di

utilizzo) rapportata a 100;

$$Cd = 1 - D.$$

Per essere precisi occorre tenere conto di quando questi fabbricati sono stati realizzati, stimare la loro durata media in relazione alla loro tipologia, e quindi, rapportare detto termine al termine del periodo di validità del diritto di superficie, assunto al 2081.

A quella data, il capannone e le sue pertinenze avranno una vita di circa anni 100 anni.

Effettuando i calcoli il Cd risulta pari a 0,0029%.

Pertanto il ricercato valore residuo è pari a $5.952,00 \text{ €} \times 0,0029\% = 17,26 \text{ €}$.

4) Valore complessivo del bene

$V_c = V_a + V_{cr} = 14.880,00 \text{ €} + 17,26 \text{ €} = 14.897,26 \text{ €}$

5) Valore del valore del diritto di proprietà

$V_{dp} = V_c \times 1/(1 + r)^n = 1.258,94 \text{ €}$

Pertanto il valore complessivo del fabbricato civile e delle sue pertinenze è pari alla somma del valore del fabbricato civile di 212.992,00 €, del valore del costruito sulle pertinenze esterne di 5.952,00 € e del valore del diritto di proprietà di € 1.258,94 € per un totale di € 220.202,94 €.

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra

Trattasi di capannone industriale sito nella zona PIP del Comune di Irsina, per la produzione di infissi e carpenteria metallica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 777, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 754, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 775, Sub. 5, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 230.305,26

La stima de valore di mercato del complesso edilizio, costituito dal capannone industriale su cui il sig. **** Omissis **** gode del diritto di piena proprietà e delle sue pertinenze esterne su cui il sig. **** Omissis **** gode del diritto di superficie pe 99 anni, è stata suddivisa in due parti:

A) Stima del capannone

Il valore unitario di mercato reale è stato desunto come segue:

1) Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari e i tecnici professionisti, il prezzo di mercato per l'acquisto di un appartamento risulta compreso tra 300,00€/mq e 500,00 €/mq.

2) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta, abitazioni di tipo economico, (2° semestre del 2017) un valore minimo di 270,00 €/mq ed un valore massimo di 400,00 €/mq.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la tipologia costruttiva, la consistenza, la posizione urbanistica, stato di conservazione dell'immobile, anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, presenza di impianti quali impianto antincendio, impianto di riscaldamento etc.. Mediando i valori trovati e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile è stato stimato un valore unitario a mq di € 300,00, considerato, anche, l'attuale condizione di mercato, di accesso al credito e di aggravamento del regime fiscale sui patrimoni immobiliari.

Pertanto, il fabbricato industriale ha un valore di $748,25 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 224.475,00 \text{ €}$.

B) Stima del valore del diritto di superficie sulle pertinenze esterne

Fermo restando che la valutazione dei diritti di superficie non presenta carattere ordinario, proprio in relazione al fatto che vi è una scarsa frequenza di operazioni del genere, e quindi, non consente di reperire sul mercato immobiliare dati di riferimento idonei, per numero ed omogeneità (anche temporale), a sviluppare un giudizio su basi sintetiche comparative, si procederà alla determinazione all'attualità del richiesto valore del diritto di proprietà rapportando ad oggi, per il periodo restante di validità del diritto di superficie, il valore complessivo del bene che si identifica nel valore dell'area maggiorato del valore del costo residuo della costruzione alla data di scadenza ufficiale del periodo concesso (2081), avendo considerato l'atto di cessione.

$$Vdp = Vc \times 1/(1 + r)^n,$$

dove $Vc = Va + Vcr$, e $(n) =$ anni 63.

In tale espressione:

$Vdp =$ valore del diritto di proprietà;

$Vc =$ il valore complessivo del bene;

$n =$ tempo residuo di validità del diritto di superficie;

$Va =$ valore dell'area;

$r =$ il tasso di sconto da assumere per il caso in esame, deve riferirsi ad analoghe tipologie di beni e quindi dei relativi saggi di fruttuosità attesi come redditività degli stessi. Trattandosi di un immobile di tipologia terziaria-artigianale, nel mercato, ordinariamente, vi sarebbero state aspettative di redditività dell'ordine del 6,5%-7%. Considerato invece l'attuale condizione di mercato, di accesso al credito e di aggravamento del regime fiscale sui patrimoni immobiliari, cautelativamente, si può ritenere congruo un tasso pari al 4,0%.

$Vcr =$ valore del costo della costruzione alla data di scadenza ufficiale del periodo concesso (2088).

1) Stima del pieno valore dell'area Va nelle attuali condizioni e possibilità d'uso

Visto lo scopo della stima occorre determinare il più congruo valore dell'area, derivato dall'espansione del diritto di proprietà per la piena utilizzazione delle potenzialità urbanistico-edilizie vigenti ad oggi.

Al fine di determinare il valore di mercato dell'area considerando la piena potenzialità d'uso, non avendo particolari riferimenti utili per una valutazione analitica, necessaria per una valutazione con criteri di stima per trasformazione, si ritiene comunque congruo adottare come criterio di valutazione quello sintetico per comparazione ad aree simili, compravenduti in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero

attualmente in regime di libera contrattazione.

Dalle indagini condotte, il valore unitario di mercato reale è pari a 40 €/mq.

Pertanto il valore dell'area è pari a 379 mq x 40 €/mq = 15.160,00 €.

2) Valore delle pertinenze ad oggi

La stima è effettuata considerando il valore di mercato unitario a mq di € 300,00 trovato per il fabbricato moltiplicato per la SCV (superficie commerciale venibile delle pertinenze pari al 5% dell'area totale):

$$SCV = 379 \text{ mq} \times 0,05 = 18,95 \text{ mq}$$

Con riferimento a quanto rilevato per il valore dell'area "Va", risulta quindi un valore del fabbricato proporzionato,

$$Va = 0,20 \text{ del } Vm \text{ (Valore di Mercato)}$$

$$Vm \text{ del fabbricato} = 0,80$$

$$Vo = 18,95 \text{ mq} \times 300,00 \times 0,80 = 4.548,00 \text{ €}$$

3) Stima del valore residuo della costruzione al momento termine del diritto di superficie - "Vrc".

Il coefficiente di degrado "Cd" viene determinato in base alla nota formula dell'U.E.C. (Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari):

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

Dove:

D = degrado percentuale della costruzione;

A = rapporto percentuale tra l'età dei manufatti (vita utilizzata) e lo loro vita complessiva (vita di utilizzo) rapportata a 100;

$$Cd = 1 - D.$$

Per essere precisi occorre tenere conto di quando questi fabbricati sono stati realizzati, stimare la loro durata media in relazione alla loro tipologia, e quindi, rapportare detto termine al termine del periodo di validità del diritto di superficie, assunto al 2081.

A quella data, il capannone e le sue pertinenze avranno una vita di circa anni 100 anni.

Effettuando i calcoli il Cd risulta pari a 0,0029%.

Pertanto il ricercato valore residuo è pari a 4.548,00 € x 0,0029% = 13,18 €.

4) Valore complessivo del bene

$$Vc = Va + Vcr = 15.160,00 \text{ €} + 13,18 \text{ €} = 15.173,18 \text{ €}$$

5) Valore del valore del diritto di proprietà

$$Vdp = Vc \times 1/(1 + r)^n = 1.282,26 \text{ €}$$

Pertanto il valore complessivo del capannone e delle sue pertinenze è pari alla somma del valore

del capannonne di € 224.475,00, del valore del costruito sulle pertinenze esterne di € 4.548,00 e del valore del diritto di proprietà di € 1.282,26 per un totale di € 230.305,26.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Irsina (MT) - Via Jhon Fleming | 551,08 mq | | € 220.202,94 | 100,00 | € 220.202,94 |
| Bene N° 2 - Capannone Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra | 767,20 mq | | € 230.305,26 | 100,00 | € 230.305,26 |
| Valore di stima: | | | | | € 450.508,20 |

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00.
 - Spese necessarie per rendere autonomi gli opifici, individuati nella presente perizia come bene 2 e bene 3, dal punto di vista impiantistico: € 20.000,00 per ciascun opificio.
- Pertanto il valore del lotto risulta essere € 450.508,20 - € 22.500,00 = € 428.008,20
- Abbattimento forfettario del 15% "per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti": € 64.201,23

Valore finale di stima: € 363.806,97

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Matera, li 31/08/2018

L'Esperto
Ing. Gennaro Bruno

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 -** Visura per immobili – Bene 1
- Allegato 2 -** Visura per immobili – Bene 2
- Allegato 3 -** Stralcio E.D.M. Irsina(MT) Fg. 29
- Allegato 4 -** Planimetrie catastali – Bene 1
- Allegato 5 -** Planimetrie catastali – Bene 2
- Allegato 6 -** Bando per l'assegnazione di lotti in zona P.I.P.
- Allegato 7 -** Contratto di affitto di ramo d'azienda
- Allegato 8 -** Atto di convezione per cessione di area destinata ad insediamenti produttivi
- Allegato 8 bis -** Atto di acquisto – Cessione volontaria – di Area destinata ad insediamenti produttivi dalla **** Omissis ****
- Allegato 8 ter -** Atto di acquisto – Cessione volontaria – di Area destinata ad insediamenti produttivi dalla **** Omissis ****– Correzione errore materiale
- Allegato 9 -** Ispezioni ipotecarie – Bene 1
- Allegato 10 -** Iscrizioni Bene 1-2
- Allegato 11 -** Trascrizioni Bene 1-2
- Allegato 12 -** Ispezioni ipotecarie – Bene 2
- Allegato 13 -** Concessione Edilizia n.1880 del 27/10/1980
- Allegato 14 -** Visure catastali storiche
- Allegato 15 -** Elaborato grafico – Pianta bene 1
- Allegato 16 -** Elaborato grafico – Pianta bene 2
- Allegato 17 -** Elaborato grafico – Pertinenze esterne
- Allegato 18 -** Documentazione fotografica – Bene 1
- Allegato 19 -** Documentazione fotografica – Bene 2
- Allegato 20 -** Ortofoto
- Allegato 21 -** Visure per immobile – Comune di Irsina - Fg. 29 P.lla 754

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Irsina (MT) - Via Jhon Fleming
Trattasi di fabbricato civile sito nella zona PIP D2 del comune di Irsina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 775, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 29, Part. 775, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 29, Part. 775, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare in esame è ubicato nella zona P.I.P. del Comune di Irsina, indicata nel vigente RU come "Ambiti per programmi integrati prevalentemente per attività".
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra
Trattasi di capannone industriale sito nella zona PIP D2 del comune di Irsina, per la produzione di infissi e carpenteria metallica.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 777, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 754, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 775, Sub. 5, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare in esame è ubicato nella zona P.I.P. del Comune di Irsina, indicata nel vigente RU come "Ambiti per programmi integrati prevalentemente per attività".

Prezzo base d'asta: € 363.806,97

**SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO R.F. N. 9/2016**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 363.806,97

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Irsina (MT) - Via Jhon Fleming | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 775, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 29, Part. 775, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 29, Part. 775, Sub. 2, Categoria A2 | Superficie | 551,08 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Trattasi di fabbricato civile sito nella zona PIP del comune di Irsina. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato dal sig. **** Omissis **** | | |

| Bene N° 2 - Capannone | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Capannone Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 777, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 754, Qualità Vigneto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 775, Sub. 5, Categoria C3 | Superficie | 767,20 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in sufficiente stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Trattasi di capannone industriale sito nella zona PIP D2 del comune di Irsina, per la produzione di infissi e carpenteria metallica. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero, sebbene comunicante con il bene 1 ed il bene 3. | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A IRSINA (MT) - VIA JHON FLEMING

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Matera il 29/04/1983
Reg. gen. 204 - Reg. part. 3029
Quota: 1/1
Importo: € 133.762,36
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Rogante: Dott. Ernesto Fornaro
Data: 21/04/1983
N° repertorio: 7595
N° raccolta: 1366
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Matera il 02/02/2016
Reg. gen. 1005 - Reg. part. 92
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 119.100,98
Spese: € 23.752,96
Interessi: € 7.146,06

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Matera il 31/03/2016
Reg. gen. 2918 - Reg. part. 2361
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto giudiziario**
Trascritto a Matera il 25/10/2016
Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7388
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CAPANNONE UBIcato A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Matera il 29/04/1983
Reg. gen. 204 - Reg. part. 3029
Quota: 1/1
Importo: € 133.762,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Dott. Ernesto Fornaro
Data: 21/04/1983
N° repertorio: 7595
N° raccolta: 1366
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Matera il 02/02/2016
Reg. gen. 1005 - Reg. part. 92
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 119.100,98
Spese: € 23.752,96
Interessi: € 7.146,06

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Matera il 31/03/2016
Reg. gen. 2918 - Reg. part. 2361
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**
Trascritto a Matera il 25/10/2016
Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7388
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Ing. Gennaro BRUNO
Studio di Ingegneria
Vico II Casalnuovo n. 50 - 75100 Matera (MT)
e-mail: *studiogennarobruno@gmail.com* – pec: *gennaro.bruno@ingpec.eu*

TRIBUNALE DI MATERA

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT. ANTONELLO VITALE

OGGETTO: Perizia dell'Esperto Ing. Gennaro Bruno, nel fallimento R.F. n. 9/2016

FALLIMENTO:

**** *Omissis* ****

LOTTO 2

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa..... | 4 |
| Lotto 2..... | 6 |
| Descrizione..... | 6 |
| Bene N° 3 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 6 |
| Bene N° 4 - Fabbricato a destinazione terziaria/produttiva ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei..... | 6 |
| Titolarità..... | 6 |
| Bene N° 3 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 6 |
| Bene N° 4 - Fabbricato A Destinazione Terziaria/Produttiva ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei..... | 7 |
| Confini..... | 7 |
| Bene N° 3 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 7 |
| Bene N° 4 - FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIA/PRODUTTIVA ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei..... | 8 |
| Consistenza..... | 8 |
| Bene N° 3 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 8 |
| Bene N° 4 - FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIA/PRODUTTIVA ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei..... | 9 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 9 |
| Bene N° 3 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 9 |
| Bene N° 4 - FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIA/PRODUTTIVA ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei..... | 14 |
| Dati Catastali..... | 17 |
| Bene N° 3 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 17 |
| Bene N° 4 - FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIA/PRODUTTIVA ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei..... | 17 |
| Patti..... | 19 |
| Bene N° 3 -4 | 19 |
| Stato conservativo..... | 19 |
| Bene N° 3 -4 | 19 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 19 |
| Bene N° 3 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 19 |
| Bene N° 4 - FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIA/PRODUTTIVA ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei..... | 20 |
| Stato di occupazione..... | 23 |
| Bene N° 3 - 4 | 23 |
| Provenienze Ventennali..... | 23 |

| | |
|---|----|
| Bene N° 3 - 4 | 23 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 25 |
| Bene N° 3 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 25 |
| Bene N° 4 - FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIA/PRODUTTIVA ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei..... | 26 |
| Normativa urbanistica..... | 27 |
| Bene N° 3 - 4 | 27 |
| Regolarità edilizia..... | 27 |
| Bene N° 3 - 4 | 27 |
| Stima / Formazione lotti | 28 |
| Lotto 2 | 29 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 37 |
| Lotto 2 | 37 |
| Schema riassuntivo FALLIMENTO r.f. N. 9/2016..... | 38 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 578.456,63 | 38 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 40 |
| Bene N° 3 - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra..... | 40 |
| Bene N° 4 - Fabbricato a destinazione terziaria/produttiva ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei | 41 |

INCARICO

In data 10.04.2018 dinanzi all'avv. Alessandro Calò, curatore del Fallimento Lo Russo Antonio, giusto provvedimento di nomina del Tribunale di Matera, G.D. dott. Antonello Vitale, emesso in data 30.05.2016, il sottoscritto Ing. Bruno Gennaro, con Studio Tecnico in Matera al Vico II Casalnuovo n. 50, iscritto con il numero 240 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Matera, veniva nominato Esperto stimatore, con provvedimento del 08.03.2018, accettava l'incarico sottoscrivendo apposita convenzione.

PREMESSA

Il patrimonio immobiliare della Ditta, oggetto di stima, è così composto:

- **Bene N° 1** - Fabbricato per civile abitazione sito in Irsina (MT) alla Via John Fleming, 12 e 14 – Zona PIP –
- **Bene N° 2** - Capannone industriale, ubicato a Irsina (MT) alla Traversa I Galileo Galilei – Zona PIP
- **Bene N° 3** - Capannone industriale, ubicato a Irsina (MT) alla Traversa I Galileo Galilei – Zona PIP
- **Bene N° 4** - Fabbricato a destinazione terziaria/produttiva, sito in Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei – Zona PIP
- **Bene N° 5** - Fabbricato artigianale ubicato a Irsina (MT) - Piazza Andrea Costa

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Vista la tipologia dei beni oggetto di valutazione e considerata la natura degli stessi sono stati individuati i seguenti lotti:

1. **LOTTO n.1** - Il lotto è costituito dal **bene N° 1** (Fabbricato per civile abitazione sito in Irsina (MT) alla Via John Fleming, 12 e 14 – Zona PIP) e dal **bene N° 2** (Capannone industriale, ubicato a Irsina (MT) alla Traversa I Galileo Galilei – Zona PIP);

2. **LOTTO n.2** - Il lotto è costituito dal **bene N° 3** (Capannone industriale, ubicato a Irsina (MT) alla Traversa I Galileo Galilei – Zona PIP) e dal **bene N° 4** (Fabbricato a destinazione terziaria/produttiva, sito in Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei – Zona PIP);
3. **LOTTO n.3** - Il lotto è costituito dal **bene N° 5** (Fabbricato artigianale ubicato a Irsina (MT) - Piazza Andrea Costa)

La vendita di ogni singolo lotto è soggetta ad eventuale I.V.A., come per legge.

La presente relazione di stima ha come oggetto il **lotto n. 2**.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra
- **Bene N° 4** - Fabbricato a destinazione terziaria/produttiva, sito in Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei – Zona PIP

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - CAPANNONE UBIcato A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

Trattasi di capannone industriale sito nella zona PIP D2 del comune di Irsina, per la produzione di infissi e carpenteria metallica.

BENE N° 4 - FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIA/PRODUTTIVA UBIcato A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI

Trattasi di corpo di fabbrica sito nella zona PIP del comune di Irsina, che si sviluppa su tre piani ed è destinato ad accogliere uffici e servizi.

L'immobile, è censito al catasto fabbricati come opificio (categoria D/1), ma viene utilizzato con una funzione diversa.

Il piano seminterrato, infatti, ospita gli spogliatoi, i relativi servizi igienici per gli operai, un deposito e un garage per gli automezzi della ditta.

Il piano rialzato, invece, è interamente destinato ad uffici, mentre, l'ultimo piano ad esposizione.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - CAPANNONE UBIcato A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

L'immobile, caduto in fallimento, appartiene a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Nato a **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il sig. **** Omissis **** è proprietario per la quota 1/1 per l'immobile individuato in Catasto Fabbricati al Fg. 29 p.lla 1048 sub.1 (capannone industriale). Il sig. **** Omissis **** è invece proprietario con diritto di superficie novantanovenale per la quota 1/1 per gli immobili individuati in Catasto Terreni al Fg. 29 p.lla 897, 884, 894, 895, 892, 898.

Si allega copia visura per immobili-situazione agli atti del 26/05/2018 (Allegato 1: Visura per immobili – Bene 3).

BENE N° 4 - FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIA/PRODUTTIVA UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVESRSA I GALILEO GALILEI

L'immobile, caduto in fallimento, appartiene a:

- **** Omissis **** (Proprietario con diritto di superficie novantanovenale per la quota 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Nato a **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietario con diritto di superficie per la quota 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa il sig. **** Omissis **** è proprietario con diritto di superficie novantanovenale per la quota 1/1 per gli immobili individuati in Catasto Terreni al Fg. 29 p.lla 888, 1051, 1047, 1050, oltre che per il fabbricato indentificato in Catasto Terreni al Fg. 29 p.lla p.lla 1048 sub.2.

Si allega copia visura per immobili-situazione agli atti del 26/05/2018 (Allegato 2: Visura per immobili – Bene 4).

CONFINI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

Il capannone industriale confina a Ovest con un corpo di fabbrica identificato al catasto fabbricati al Foglio 29, P.lla 1048, Sub.2 avente destinazione d'uso D/1, ovvero opificio, su cui il Sig. **** Omissis **** ha il diritto di superficie novantanovenale; a Est con un altro corpo di fabbrica identificato al catasto fabbricati al Foglio 29, P.lla 775, Sub.5 avente destinazione d'uso C/3, ovvero laboratorio per arti e mestieri, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. A Nord e a Sud, invece, confina con aree di pertinenza esterna, sulle quali, il Sig. **** Omissis **** ha il diritto di superficie novantanovenale.

In particolare, ad Sud confina con un'area identificata al catasto terreni al Fg.29 P.lle 884, 894 e 897, mentre ad Nord con un'altra area identificata al catasto terreni al Fg.29 P.lle 892, 895 e 898 (Cfr. Allegato 3: Stralcio E.D.M. Irsina (MT) Fg. 29).

BENE N° 4 - FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIA/PRODUTTIVA UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVESRSA I GALILEO GALILEI

L'immobile, oggetto di stima, confina a Ovest con la strada pubblica, Traversa I Galileo Galilei, da cui avviene l'accesso diretto al piano rialzato; a Est con un corpo di fabbrica identificato al catasto fabbricati al Foglio 29, P.lla 1048, Sub.1 avente destinazione d'uso D/1, ovvero opificio, su cui il Sig. **** Omissis **** ha il diritto di proprietà. A Nord e a Sud, invece, confina con aree di pertinenza esterna, sulle quali, il Sig. **** Omissis **** ha il diritto di superficie novantanovenale.

In particolare, a Sud confina con un'area identificata al catasto terreni al Fg.29 P.lle 1047 e 1050, mentre a Nord con un'altra area identificata al catasto terreni al Fg.29 P.lle 888 e 1051 (Cfr. Allegato 3: Stralcio E.D.M. Irsina (MT) Fg. 29).

CONSISTENZA

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Opifici | 1151,00 mq | 1217,16 mq | 1,00 | 1217,16 mq | 0,00 m | |
| Pertinenza esterna | 689,00 mq | 689,00 mq | 0,05 | 34,45 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1.251,61 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIA/PRODUTTIVA UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVESRSA I GALILEO GALILEI

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| Uffici - Uffici Piano rialzato | 172,40 mq | 172,40 mq | 1,00 | 172,40 mq | 2,70 m | Piano rialzato |
| pertinenza esterna | 491,00 mq | 491,00 mq | 0,05 | 24,55 mq | 0,00 m | |
| Uffici- Primo Piano | 159,80 mq | 159,80 mq | 1,00 | 159,80 mq | 2,65 m | Primo piano |
| Balcone scoperto - Uffici Primo Piano | 11,70 mq | 11,70 mq | 0,25 | 2,92 mq | 0,00 m | Primo piano |
| Uffici - Piano interrato | 116,57 mq | 116,57 mq | 1,00 | 116,57 mq | 2,65 m | Piano int |
| Garage - Piano interrato | 55,83 mq | 55,83 mq | 0,50 | 27,91 mq | 2,65 m | Piano int. |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 504,15 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|---------------------|--|
| Dal 18/02/1965 al 30/06/1980 | **** Omissis **** ; | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 755 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) |
| Dal 18/02/1965 al 30/06/1980 | **** Omissis **** , | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 755 Qualità Vigneto Cl.2 |
| Dal 30/06/1976 al 04/03/1978 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|-------------------|--|
| Dal 04/03/1978 al 30/06/1976 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 04/03/1978 al 28/10/1987 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 04/03/1978 al 28/10/1987 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 04/03/1978 al 28/10/1987 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 30/06/1980 al 02/01/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 755 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) |
| Dal 30/06/1980 al 02/01/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 755 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) |
| Dal 30/06/1980 al 24/07/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 755 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) |
| Dal 28/10/1987 al 17/12/1987 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 28/10/1987 al 17/12/1987 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|-------------------|--|
| | | Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 28/10/1987 al 17/12/1987 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 17/12/1987 al 24/07/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 17/12/1987 al 24/07/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 17/12/1987 al 24/07/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 02/01/1989 al 24/07/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 755 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) |
| Dal 02/01/1989 al 24/07/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 755 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) |
| Dal 24/07/1989 al 25/08/1990 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 821 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) |
| Dal 24/07/1989 al 25/08/1990 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 821 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|-------------------|--|
| Dal 24/07/1989 al 19/07/1999 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 817 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 24/07/1989 al 19/07/1999 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 755 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) |
| Dal 24/07/1989 al 13/08/1999 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 820 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 24/07/1989 al 25/09/2001 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 819 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 25/08/1990 al 19/07/1999 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 821 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) |
| Dal 19/07/1999 al 13/08/1999 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 885 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) |
| Dal 19/07/1999 al 13/08/1999 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 887 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 19/07/1999 al 13/08/1999 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 893 Superficie (ha are ca) |
| Dal 19/07/1999 al 25/09/2001 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 896 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|-------------------|---|
| Dal 13/08/1999 al 25/09/2001 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 887 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) |
| Dal 13/08/1999 al 25/09/2001 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 893 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 13/08/1999 al 25/09/2001 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 885 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) |
| Dal 13/08/1999 al 04/06/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 895 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 87 |
| Dal 13/08/1999 al 04/06/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 894 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 02 |
| Dal 13/08/1999 al 04/06/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 898 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 02 |
| Dal 13/08/1999 al 04/06/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 884 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 13 |
| Dal 13/08/1999 al 04/06/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 892 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 49 |
| Dal 13/08/1999 al 04/06/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 897 Qualità Vigneto |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|-------------------|--|
| | | Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 36 |
| Dal 22/11/2001 al 26/05/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1048, Sub. 1 Categoria D1 Piano terra |

I proprietari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIA/PRODUTTIVA UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVESRSA I GALILEO GALILEI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|-------------------|--|
| Dal 30/06/1976 al 04/03/1978 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 04/03/1978 al 28/10/1987 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Superficie (ha are ca) xxx |
| Dal 04/03/1978 al 28/10/1987 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) |
| Dal 04/03/1978 al 28/10/1987 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 28/10/1987 al 17/12/1987 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 818 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 28/10/1987 al 17/12/1987 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|-------------------|--|
| | | Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 28/10/1987 al 17/12/1987 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 17/12/1987 al 24/07/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 17/12/1987 al 24/07/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 17/12/1987 al 24/07/1989 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 818 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 24/07/1989 al 19/07/1999 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 817 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 24/07/1989 al 19/07/1999 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 818 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 24/07/1989 al 19/07/1999 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 887 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 24/07/1989 al 13/08/1999 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 817 Qualità Pascolo |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|-------------------|---|
| | | Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 19/07/1999 al 13/08/1999 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 888 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 19/07/1999 al 13/08/1999 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 890 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 13/08/1999 al 31/05/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 888 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 13/08/1999 al 04/06/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 1051 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) |
| Dal 13/08/1999 al 04/06/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 1050 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 13/08/1999 al 04/06/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 29, Part. 1047 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) |
| Dal 22/11/2001 al 26/05/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 29, Part. 1048, Sub. 2 Categoria D1 Piano terra |

I proprietario catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 29 | 1048 | 1 | | D1 | | | | | terra | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 29 | 895 | | | | Pascolo | 3 | 00 01 87 | € 0,12 | € 0,04 | |
| 29 | 894 | | | | Pascolo | 3 | 00 01 02 | € 0,06 | € 0,02 | |
| 29 | 898 | | | | Vigneto | 2 | 00 00 02 | € 0,02 | € 0,01 | |
| 29 | 884 | | | | Vigneto | 2 | 00 02 13 | € 2,64 | € 1,05 | |
| 29 | 892 | | | | Pascolo | 3 | 00 00 49 | € 0,03 | € 0,01 | |
| 29 | 897 | | | | Vigneto | 2 | 00 01 36 | € 1,69 | € 0,67 | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. Allegato 4 - planimetria catastale dell'immobile).

BENE N° 4 - FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIA/PRODUTTIVA UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVESRSA I GALILEO GALILEI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| „ | 29 | 1048 | 2 | | D1 | | | | 12.638,73 | T-1-2 | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 29 | 1051 | | | | Vigneto | 2 | 00 00 55 | € 0,03 | € 0,01 | |
| 29 | 1050 | | | | Pascolo | 3 | 00 00 44 | € 0,03 | € 0,01 | |
| 29 | 1047 | | | | Pascolo | 3 | 00 03 80 | € 0,24 | € 0,08 | |
| 29 | 888 | | | | Pascolo | 3 | 00 00 12 | € 0,01 | € 0,01 | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. Allegato 4 - planimetria catastale dell'immobile). A parere dello scrivente occorre, ridefinire la destinazione d'uso catastale per il presente immobile (Bene 4), trasformandola in C3, ovvero uffici.

PATTI

BENE N° 3 -4

Gli immobili, oggetto di stima, sono stati edificati dal sig. **** Omissis **** su una zona di terreno estesa per circa 1070 mq, ricadente nella zona interessata dal Piano degli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 L.865/71. Della predetta zona di terreno, assegnata al sig. **** Omissis ****, circa 535 mq sono stati assegnati in diritto di superficie per 99 anni, e circa 535 mq sono stati assegnati in piena proprietà.

Si evidenzia che gli immobili sarebbero, pertanto, cedibili a soggetti acquirenti che abbiano i requisiti previsti nel bando per l'assegnazione di lotti in zona P.I.P., che si allega alla presente relazione (vedi Allegato 5: Bando per l'assegnazione di lotti in zona P.I.P.).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 -4

Gli immobili si presentano in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

Il complesso immobiliare, caduto in fallimento, è sito nella zona P.I.P. del Comune di Irsina, ed ha un accesso diretto dalla via pubblica. L'immobile oggetto di valutazione, è un capannone, realizzato a seguito della concessione edilizia n.75 del 09/09/1999 e successiva variante n.50 del 18/07/2001, entrambe rilasciate dal Comune di Irsina. Esso, di forma rettangolare, si eleva su un unico piano, ha un'altezza di 7,60 m all'imposta della copertura, e si sviluppa su una superficie coperta di circa 1.217,16 mq.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, con copertura realizzata in capriate metalliche a pannelli in lamiera, poggiati su una struttura secondaria, costituita da arcarecci; le pareti di tamponamento sono realizzate in laterizio con finestrature a nastro in parte apribili con vetri u-glass e serramenti in alluminio anodizzato e vetro. L'accesso avviene mediante due portoni carrai, chiudibili a pacchetto, in lamiera e vetro, con inserite porte pedonali.

L'immobile ha una pavimentazione in calcestruzzo liscio.

Esso è dotato di due aree esterne di pertinenza: una a Nord, a cui si accede sia dall'interno del capannone, mediante due porte in alluminio, dotate di maniglione antipanico, sia dall'esterno, da un ingresso carraio dotato di cancello manuale, ed una a Sud, molto più ampia, su cui si aprono gli ingressi carrai principali, dotati di cancello scorrevole automatico. Su quest'ultima area di pertinenza esterna,

interamente pavimentata in cls lisciato, è presenta una pesa a ponte, montata a filo del piano di calpestio, il cui funzionamento non è stato accertato.

La dotazione impiantistica dell'opificio è la seguente:

- cabina elettrica di trasformazione MT/BT, alimentata dalla rete pubblica;
- impianto elettrico, a valle della cabina elettrica, costituito da quadro generale e quadri di zona, che alimentano diversi circuiti, protetti da interruttori magnetotermici differenziali;
- impianto di illuminazione interna, costituito da proiettori industriali a soffitto;
- impianto di illuminazione perimetrale esterna, costituito da proiettori installati sul perimetro del corpo di fabbrica;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto di riscaldamento costituito da sistema a tubi radianti alimentato a gas;
- Impianto aria compressa realizzato con una tubazione in acciaio zincato che si sviluppa perimetralmente, con diramazioni discendenti per la distribuzione dell'aria compressa alle zone di lavoro;
- Gru a ponte bitrave Marca OMIS, modello GBS matr. MT 450-01, anno di fabbricazione 2000, portata 10 ton, scartamento 22,9 m
- Impianto antincendio con idranti installati all'esterno dell'edificio;

Si evidenzia che capannone individuato in Catasto Fabbricati del Comune Fig. 29 p.lla 775 sub.5 (Bene 2) ed il capannone individuato in Catasto Fabbricati del Comune Fig. 29 p.lla 1048 sub.1 (Bene 3), risultano essere comunicanti tra loro mediante un varco realizzato nelle murature di confine tra i predetti fabbricati. Inoltre le dotazioni impiantistiche dei due immobili industriali risultano interconnesse tra loro, essendo parte integrante di impianti a servizio di capannoni confinanti ed utilizzati da un'unica impresa. Pertanto occorre procedere alla separazione degli impianti a servizio dei singoli capannoni ed alla tamponatura del varco tra i due edifici, al fine di renderli autonomi ed indipendenti. Il costo per tale intervento, stimato in circa 20.000,00 €, per ciascun opificio, resta a carico dell'acquirente.

Il sopralluogo effettuato consente di affermare che lo stato conservativo è da considerarsi complessivamente buono.

BENE N° 4 - FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIA/PRODUTTIVA UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVESRSA I GALILEO GALILEI

L'immobile, oggetto di stima, si pone in aderenza al corpo di fabbrica del sopradescritto capannone (individuato nella presente relazione come bene 3), a cui è funzionalmente connesso pur avendo una struttura portante autonoma. La connessione diretta con esso avviene attraverso un passaggio interno

posto al piano seminterrato mentre l'accesso principale, dall'esterno, avviene attraverso il fronte posto ad Ovest, ovvero dalla Traversa I Galileo Galilei. La sua costruzione è stata realizzata a seguito della concessione edilizia n.75 del 09/09/1999 e successiva variante n.50 del 18/07/2001, entrambe rilasciate dal Comune di Irsina. Il fabbricato si sviluppa su tre piani: un piano seminterrato, un piano rialzato ed un primo piano. Il piano seminterrato è utilizzato per i servizi e gli spogliatoi dei dipendenti, oltre ad un garage per il ricovero degli automezzi; il piano rialzato, dove avviene l'ingresso principale, ospita la reception, gli uffici di rappresentanza e l'amministrazione, mentre, al piano superiore vi è lo spazio espositivo e gli uffici tecnici.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, con coperture caratterizzate da strutture e lucernai di varia forma; le pareti di tamponamento sono realizzate, a Nord, con blocchi di calcestruzzo, in parte intonacati e tinteggiati, in parte rivestiti con mattonelle in gres porcellanato, idonee per gli ambienti esterni, ad Ovest e Sud-Ovest con una facciata continua in alluminio e vetro, che consente, attraverso le sue estese finestrate, una sufficiente aereazione ed illuminazione degli ambienti.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate. I soffitti sono piani rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore bianco.

Il piano rialzato e quello superiore hanno una pavimentazione in mattonelle gres porcellanato di color grigio ed anche il battiscopa è dello stesso materiale e colore della pavimentazione.

Il piano seminterrato, invece, ha una pavimentazione in gres porcellanato di color marrone chiaro, come il battiscopa. La pavimentazione dei bagni, che si trovano al piano rialzato ed al piano interrato, è realizzata con la medesima tipologia di mattonelle posate ai relativi piani, mentre le pareti sono rivestite per un'altezza di circa 220 cm con mattonelle in ceramica bianca. Ciascuno di essi, è dotato di un lavandino, docce e di vasi tradizionali, cioè poggiati direttamente a pavimento.

Tutte le porte interne sono in alluminio verniciato bianco, ad un battente, con tre cerniere, serratura normale con chiave e maniglia di plastica.

La scala che collega i diversi piani, avente rampa rettilinea, è rivestita in granito ed è dotata di una ringhiera in acciaio satinato; le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore beige.

Ad Ovest, in corrispondenza dell'ingresso principale, che avviene mediante una porta automatica scorrevole, vi è un'area esterna di pertinenza, anch'essa pavimentata con mattonelle in gres porcellanato.

Le dotazioni impiantistiche dell'immobile sono le seguenti:

- impianto elettrico, del tipo sottotraccia a norma di legge con scatole portafrutti incassate a muro, frutti di serie commerciale e placche in plastica.
- Impianto idrico-sanitario collegato alla rete di adduzione idrica e fognate cittadina.
- Impianto termico di riscaldamento-condizionamento di tipo a ventilconvettori marca Daikin. Il

raffrescamento degli ambienti è garantito da una macchine frigorifere installate all'esterno di marca Daikin. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è garantito da alcune caldaie murali installate in ciascun piano.

- impianto citofonico;
- impianto di allarme dotato di sensori volumetrici.

Infine, si evidenzia la presenza di una cassaforte, installata a parete, nella zona uffici.

Lo stato conservativo è da considerarsi buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - 4

Gli immobili risultano occupati da terzi, con regolare contratto di affitto di ramo di azienda (cfr. Allegato 6: Contratto di affitto di ramo d'azienda).

A seguito del fallimento dell'impresa individuale **** Omissis ****, il Curatore Fallimentare, nella persona dell'Avv. Alessandro Calò, concedeva, giusta autorizzazione del giudice, alla società **** Omissis ****, avente come amministratore unico il Sig. **** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****, il ramo d'azienda.

Il contratto ha durata semestrale dalla data di sottoscrizione (02/08/2016) dello stesso, con rinnovo automatico trimestrale, in difetto di disdetta contrattuale da comunicare con preavviso di almeno un mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - 4

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------------|---|--------------------------|------------|------------------|-------------|
| Dal 24/07/1989 al 13/08/1999 | **** Omissis ****, proprietario per 1/1. | convenzione per cessione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Vito Nobile | 24/07/1989 | 4173 | 745 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 13/08/1999 al 26/05/2018 | **** Omissis ****, proprietario per 1/1. | convenzione per cessione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Deodato Lapelosa | 13/08/1999 | 1584 | 567 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | Registrazione | | | |
|--|--|----------------------|-------------|----------------|----------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda gli immobili caduti in fallimento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non esistono altri atti successivi al fallimento.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato alla presente relazione di stima.

(Allegato 7- Atti di convezione per cessione di area destinata ad insediamenti produttivi)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBIcato A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Matera aggiornate al 26/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato 8: Ispezioni ipotecarie – Bene 3):

Iscrizioni

(cfr. Allegato 9: Iscrizioni Bene 3 -4)

- **Ipoteca Legale** derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973)
Iscritto a Matera il 09/10/2015
Reg. gen. 7851 - Reg. part. 920
Quota: 1/1
Importo: € 230.672,78
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 115.336,39
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Matera il 09/02/2016
Reg. gen. 1282 - Reg. part. 114
Quota: 1/1
Importo: € 274.693,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 137.346,94

Trascrizioni

(cfr. Allegato 10: Trascrizioni Bene 3 -4)

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Matera il 25/10/2016
Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7388
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIA/PRODUTTIVA UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVESRSA I GALILEO GALILEI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Matera aggiornate al 26/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato 11: Ispezioni ipotecarie – Bene 4):

Iscrizioni

(cfr. Allegato 9: Iscrizione Bene 3 -4)

- **Ipoteca Legale** derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973)
Iscritto a Matera il 09/10/2015
Reg. gen. 7851 - Reg. part. 920
Quota: 1/1
Importo: € 230.672,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.336,39
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Matera il 09/02/2016
Reg. gen. 1282 - Reg. part. 114
Quota: 1/1
Importo: € 274.693,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 137.346,94

Trascrizioni

(cfr. Allegato 9: Iscrizione Bene 3 -4)

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Matera il 25/10/2016
Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7388
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - 4

Il complesso immobiliare in esame è ubicato nella zona P.I.P. del Comune di Irsina, indicata nel vigente RU come "Ambiti per programmi integrati prevalentemente per attività".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - 4

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il capannone è stato realizzato conformemente alla concessione edilizia n.75 del 09/09/1999 e successiva variante n.50 del 08/07/2001, entrambe rilasciate dal comune di Irsina (MT) e possiede il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi dell'immobile è conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

(cfr. Allegato 12: Concessione edilizia n.75 del 09/09/1999 e successiva variante n.50 del 08/07/2001)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio di stima ritenuto idoneo per la valutazione degli immobili oggetto della presente relazione, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. La raccolta dei dati, relativa ai valori unitari delle quotazioni immobiliari, è stata effettuata facendo riferimento a:

- agenzie immobiliari presenti nel territorio in cui è ubicato l'immobile;
- tecnici professionisti;
- quotazioni "Agenzia Entrate-OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - dati generali.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra
Trattasi di capannone industriale sito nella zona PIP D2 del comune di Irsina, per la produzione di infissi e carpenteria metallica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 895, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 894, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 898, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 884, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 892, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 897, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1048, Sub. 1, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 496.943,12

La stima del valore di mercato del complesso edilizio, costituito dal capannone industriale su cui il sig. **** Omissis **** gode del diritto di piena proprietà e delle sue pertinenze esterne su cui il sig. **** Omissis **** gode del diritto di superficie pe 99 anni, è stata suddivisa in due parti:

A) Stima del capannone

Il valore unitario di mercato reale è stato desunto come segue:

- 1) Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari e i tecnici professionisti, il prezzo di mercato per l'acquisto di un capannone industriale risulta compreso tra 300,00€/mq e 500,00 €/mq.
- 2) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta, capannoni di tipo economico, (2° semestre del 2017) un valore minimo di 270,00 €/mq ed un valore massimo di 400,00 €/mq.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la tipologia costruttiva, la consistenza, la posizione urbanistica, stato di conservazione dell'immobile, anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, presenza di impianti quali carroponte, pesa, impianto antincendio, impianto di riscaldamento etc.. Mediando i valori trovati e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile è stato stimato un valore unitario a mq di € 400,00, considerato, anche, l'attuale condizione di mercato, di accesso al credito e di aggravamento del regime fiscale sui patrimoni immobiliari.

Pertanto, il fabbricato industriale ha un valore di 1.210 mq x 400,00 €/mq = 484.000,00 €.

B) Stima del valore del diritto di superficie sulle pertinenze esterne

Fermo restando che la valutazione dei diritti di superficie non presenta carattere ordinario, proprio in relazione al fatto che vi è una scarsa frequenza di operazioni del genere, e quindi, non consente di reperire sul mercato immobiliare dati di riferimento idonei, per numero ed omogeneità (anche temporale), a sviluppare un giudizio su basi sintetico comparative, si procederà alla determinazione all'attualità del richiesto valore del diritto di proprietà

rapportando ad oggi, per il periodo restante di validità del diritto di superficie, il valore complessivo del bene che si identifica nel valore dell'area maggiorato del valore del costo residuo della costruzione alla data di scadenza ufficiale del periodo concesso (2088), avendo considerato il primo atto di cessione.

$$Vdp = Vc \times 1/(1 + r)^n,$$

dove $Vc = Va + Vcr$, e $(n) =$ anni 70.

In tale espressione:

Vdp = valore del diritto di proprietà;

Vc = il valore complessivo del bene;

n = tempo residuo di validità del diritto di superficie;

Va = valore dell'area;

r = il tasso di sconto da assumere per il caso in esame, deve riferirsi ad analoghe tipologie di beni e quindi dei relativi saggi di fruttuosità attesi come redditività degli stessi. Trattandosi di un immobile di tipologia terziaria-artigianale, nel mercato, ordinariamente, vi sarebbero state aspettative di redditività dell'ordine del 6,5%-7%. Considerato invece l'attuale condizione di mercato, di accesso al credito e di aggravamento del regime fiscale sui patrimoni immobiliari, cautelativamente, si può ritenere congruo un tasso pari al 4,0%.

Vcr = valore del costo della costruzione alla data di scadenza ufficiale del periodo concesso (2088).

1) Stima del pieno valore dell'area Va nelle attuali condizioni e possibilità d'uso

Visto lo scopo della stima occorre determinare il più congruo valore dell'area, derivato dall'espansione del diritto di proprietà per la piena utilizzazione delle potenzialità urbanistico-edilizie vigenti ad oggi.

Al fine di determinare il valore di mercato dell'area considerando la piena potenzialità d'uso, non avendo particolari riferimenti utili per una valutazione analitica necessaria per una valutazione con criteri di stima per trasformazione, si ritiene comunque congruo adottare il è quello sintetico per comparazione ad aree similari, compravenduti in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

Dalle indagini condotte, il valore unitario di mercato reale è pari a 40 €/mq.

Pertanto il valore dell'area è pari a $689 \text{ mq} \times 40 \text{ €/mq} = 27.560,00 \text{ €}$.

2) Valore delle pertinenze ad oggi

La stima è effettuata considerando il valore di mercato unitario a mq di € 400,00 trovato per il

fabbricato moltiplicato per la SCV (superficie commerciale vendibile delle pertinenze pari al 5% dell'area totale):

$$SCV = 689 \text{ mq} \times 0,05 = 34,45 \text{ mq}$$

Con riferimento a quanto rilevato per il valore dell'area "Va", risulta quindi un valore del fabbricato proporzionato, $Va = 0,20$ del Vm (Valore di Mercato) Vm del fabbricato = 0,80

$$Vo = 34,45 \text{ mq} \times 400,00 \times 0,80 = 11.024,00 \text{ €}$$

3) Stima del valore residuo della costruzione al momento termine del diritto di superficie - "Vrc"

Il coefficiente di degrado "Cd" viene determinato in base alla nota formula dell'U.E.C. (Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari):

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

Dove:

D = degrado percentuale della costruzione;

A = rapporto percentuale tra l'età dei manufatti (vita utilizzata) e lo loro vita complessiva (vita di utilizzo) rapportata a 100;

$$Cd = 1 - D.$$

Per essere precisi occorre tenere conto di quando questi fabbricati sono stati realizzati, stimare la loro durata media in relazione alla loro tipologia, e quindi, rapportare detto termine al termine del periodo di validità del diritto di superficie, assunto al 2088.

A quella data, il capannone e le sue pertinenze avranno una vita di circa anni 87 anni.

Effettuando i calcoli il Cd risulta pari a 21,08%.

Peranto il ricercato valore residuo è pari a $11.024,00 \text{ €} \times 21,08\% = 2.323,86 \text{ €}$.

4) Valore complessivo del bene

$$Vc = Va + Vcr = 27.560,00 \text{ €} + 2.323,86 \text{ €} = 29.883,86 \text{ €}$$

5) Valore del diritto di proprietà

$$Vdp = Vc \times 1/(1 + r)^n = 1.919,12 \text{ €}$$

Pertanto il valore complessivo del capannone e delle sue pertinenze è pari alla somma del valore del capannone di 484.000,00 €, del valore del costruito sulle pertinenze esterne di 11.024,00 € e del valore del diritto di proprietà di € 1.919,12 per un totale di € 496.943,12.

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei

Trattasi di corpo di fabbrica sito nella zona PIP D2 del comune di Irsina, che si sviluppa su tre piani ed è destinato ad accogliere uffici e servizi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 1051, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 1050, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 1047, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 888, Qualità Pascolo al catasto

Fabbricati - Fg. 29, Part. 1048, Sub. 2, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 206.094,09

La stima del valore di mercato del complesso edilizio, costituito dal fabbricato a destinazione terziaria/produttiva su cui il sig. **** Omissis **** gode del diritto di superficie pe 99 anni, è stata suddivisa in due parti, è stata effettuata sommando il valore del diritto di superficie ed il valore del fabbricato.

- Stima del valore del diritto di superficie

Fermo restando che la valutazione dei diritti di superficie non presenta carattere ordinario, proprio in relazione al fatto che vi è una scarsa frequenza di operazioni del genere, e quindi, non consente di reperire sul mercato immobiliare dati di riferimento idonei, per numero ed omogeneità (anche temporale), a sviluppare un giudizio su basi sintetiche comparative, si procederà alla determinazione all'attualità del richiesto valore del diritto di proprietà rapportando ad oggi, per il periodo restante di validità del diritto di superficie, il valore complessivo del bene che si identifica nel valore dell'area maggiorato del valore del costo residuo della costruzione alla data di scadenza ufficiale del periodo concesso (2088), avendo considerato il primo atto di cessione.

$$Vdp = Vc \times 1/(1 + r)^n,$$

dove $Vc = Va + Vcr$, e $(n) = \text{anni } 70$.

In tale espressione:

Vdp = valore del diritto di proprietà;

Vc = il valore complessivo del bene;

n = tempo residuo di validità del diritto di superficie;

Va = valore dell'area;

r = il tasso di sconto da assumere per il caso in esame, deve riferirsi ad analoghe tipologie di beni e quindi dei relativi saggi di fruttuosità attesi come redditività degli stessi. Trattandosi di un immobile di tipologia terziaria-artigianale, nel mercato, ordinariamente, vi sarebbero state aspettative di redditività dell'ordine del 6,5%-7%. Considerato invece l'attuale condizione di mercato, di accesso al credito e di aggravamento del regime fiscale sui patrimoni immobiliari, cautelativamente, si può ritenere congruo un tasso pari al 4,0%.

Vcr = valore del costo della costruzione alla data di scadenza ufficiale del periodo concesso (2088).

1) Stima del pieno valore dell'area Va nelle attuali condizioni e possibilità d'uso

Visto lo scopo della stima occorre determinare il più congruo valore dell'area, derivato dall'espansione del diritto di proprietà per la piena utilizzazione delle potenzialità urbanistico-

edilizie vigenti ad oggi.

Al fine di determinare il valore di mercato dell'area considerando la piena potenzialità d'uso, non avendo particolari riferimenti utili per una valutazione analitica necessaria per una valutazione con criteri di stima per trasformazione, si ritiene comunque congruo adottare il metodo sintetico per comparazione ad aree similari, compravenduti in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

Dalle indagini condotte, il valore unitario di mercato reale è pari a 40 €/mq.

Pertanto il valore dell'area è pari a $663,40 \text{ mq} \times 40 \text{ €/mq} = 26.536,00 \text{ €}$.

2) Valore del fabbricato ad oggi

Per la stima del valore di mercato del fabbricato ad oggi il criterio di stima adottato è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti in epoche recenti. La raccolta dei dati, relativa ai valori unitari delle quotazioni immobiliari, è stata effettuata facendo riferimento a:

- agenzie immobiliari presenti nel territorio in cui è ubicato l'immobile;
- tecnici professionisti;
- quotazioni "Agenzia Entrate-OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - dati generali;

Il valore unitario di mercato reale è stato desunto come segue:

1) Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari e i tecnici professionisti, il prezzo di mercato per l'acquisto di uffici risulta compreso tra 500€/mq e 700 €/mq, pertanto è stato considerato un valore medio di 600,00 €/mq.

3) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta quotazioni compreso tra 500 €/mq e 710 €/mq per immobili destinati ad uffici.

Considerando la condizione del mercato immobiliare nel comune di Irsina, si è scelto di assumere come valore unitario di mercato la quotazione più bassa pari a 500,00 €/mq.

Con riferimento a quanto rilevato per il valore dell'area "Va", risulta quindi un valore del fabbricato proporzionato, $V_a = 0,20$ del V_m (Valore di Mercato) V_m del fabbricato = 0,80.

$V_o = 504,15 \text{ mq} \times 500,00 \times 0,80 = 201.660,00 \text{ €}$

3) Stima del valore residuo della costruzione al momento termine del diritto di superficie – "Vrc"

Il coefficiente di degrado "Cd" viene determinato in base alla nota formula dell'U.E.C. (Unione

Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari):

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

Dove:

D = degrado percentuale della costruzione;

A = rapporto percentuale tra l'età dei manufatti (vita utilizzata) e lo loro vita complessiva (vita di utilizzo) rapportata a 100;

Cd = 1 - D.

Per essere precisi occorre tenere conto di quando questi fabbricati sono stati realizzati, stimare la loro durata media in relazione alla loro tipologia, e quindi, rapportare detto termine al termine del periodo di validità del diritto di superficie, assunto al 2088.

A quella data, il capannone e le sue pertinenze avranno una vita di circa anni 87 anni.

Effettuando i calcoli il Cd risulta pari a 21,08%.

Pertanto il ricercato valore residuo è pari a 201.660,00 € x 21,08% = 42.509,93 €.

4) Valore complessivo del bene

$V_c = V_a + V_{cr} = 26.536,00 \text{ €} + 42.509,93 \text{ €} = 69.045,93 \text{ €}$

5) Valore del valore del diritto di proprietà

$V_{dp} = V_c \times 1/(1+r)^n = 4.434,09 \text{ €}$

Pertanto il valore complessivo della zona uffici e delle sue pertinenze è pari alla somma del valore del fabbricato ad oggi di 201.660,00 € e del valore del diritto di proprietà di € 4.434,09 per un totale di € 206.094,09.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 3 - Capannone Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra | 1251,61 mq | | € 496.943,12 | 100,00 | € 496.943,12 |
| Bene N° 4 - fabbricato a destinazione terziaria/produttiva Irsina (MT) - Travesrsa I Galileo Galilei | 504,15 mq | | € 206.094,09 | 100,00 | € 206.094,09 |
| Valore di stima: | | | | | € 703.037,21 |

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00.
- Spese necessarie per rendere autonomi gli opifici, individuati nella presente perizia come bene 2 e bene 3, dal punto di vista impiantistico: € 20.000,00 per ciascun opificio.

Pertanto il valore del lotto risulta essere € 703.037,21 - € 22.500,00 = € 680.537,21

- Abbattimento forfettario del 15% "per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti": € 102.080,58

Valore finale di stima: € 578.456,63

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Matera, li 22/06/2018

L'Esperto
Ing. Gennaro Bruno

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 -** Visura per immobili – Bene 3
- Allegato 2 -** Visura per immobili – Bene 4
- Allegato 3 -** Stralcio E.D.M. Irsina(MT) Fg. 29
- Allegato 4 -** Planimetrie catastali – Bene 3 e Bene 4
- Allegato 5 -** Bando per l'assegnazione di lotti in zona P.I.P.
- Allegato 6 -** Contratto di affitto di ramo d'azienda
- Allegato 7 -** Atti di convezione per cessione di area destinata ad insediamenti produttivi
- Allegato 8 -** Ispezioni ipotecarie – Bene 3
- Allegato 9 -** Iscrizioni Bene 3-4
- Allegato 10 -** Trascrizioni Bene 3-4
- Allegato 11 -** Ispezioni ipotecarie – Bene 4
- Allegato 12 -** Concessione edilizia n.75 del 09/09/1999 e successiva variante n.50 del 08/07/2001
- Allegato 13 -** Visure catastali storiche
- Allegato 14 -** Stralcio E.D.M. Storico Comune di Irsina(MT) Fg. 29
- Allegato 15 -** Elaborato grafico – Pianta bene 3
- Allegato 16 -** Elaborato grafico – Pianta bene 4
- Allegato 17 -** Documentazione fotografica – Bene 3
- Allegato 18 -** Documentazione fotografica – Bene 4
- Allegato 19 -** Ortofoto
- Allegato 20 -** Elaborato grafico – Pianta pertinenze esterne

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra
Trattasi di capannone industriale sito nella zona PIP D2 del comune di Irsina, per la produzione di infissi e carpenteria metallica.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 895, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 894, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 898, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 884, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 892, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 897, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1048, Sub. 1, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare in esame è ubicato nella zona P.I.P. del Comune di Irsina, indicata nel vigente RU come "Ambiti per programmi integrati prevalentemente per attività".
- **Bene N° 4** - Fabbricato a destinazione terziaria/produttiva ubicato a Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei
Trattasi di corpo di fabbrica sito nella zona PIP D2 del comune di Irsina, che si sviluppa su tre piani ed è destinato ad accogliere uffici e servizi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 1051, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 1050, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 1047, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 888, Qualità Pascolo al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1048, Sub. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiale (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare in esame è ubicato nella zona P.I.P. del Comune di Irsina, indicata nel vigente RU come "Ambiti per programmi integrati prevalentemente per attività".

Prezzo base d'asta: € 578.456,63

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO R.F. N. 9/2016

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 578.456,63

| Bene N° 3 - Capannone | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei, piano terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Capannone Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 895, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 894, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 898, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 884, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 892, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 897, Qualità Vigneto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1048, Sub. 1, Categoria D1 | Superficie | 1251,61 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Trattasi di capannone industriale sito nella zona PIP D2 del comune di Irsina, per la produzione di infissi e carpenteria metallica. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi | | |

| Bene N° 4 - Fabbricato a destinazione terziaria/produttiva | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Irsina (MT) - Traversa I Galileo Galilei | | |
| Diritto reale: | Proprietà superficaria | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato a destinazione terziaria/produttiva Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 1051, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 1050, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 1047, Qualità Pascolo - Fg. 29, Part. 888, Qualità Pascolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1048, Sub. 2, Categoria D1 | Superficie | 504,15 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Trattasi di corpo di fabbrica sito nella zona PIP D2 del comune di Irsina, che si sviluppa su tre piani ed è destinato ad accogliere uffici e servizi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVERSA I GALILEO GALILEI, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973)
Iscritto a Matera il 09/10/2015
Reg. gen. 7851 - Reg. part. 920
Quota: 1/1
Importo: € 230.672,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 115.336,39
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Matera il 09/02/2016
Reg. gen. 1282 - Reg. part. 114
Quota: 1/1
Importo: € 274.693,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 137.346,94

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a matera il 25/10/2016
Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7388
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - FABBRICATO A DESTINAZIONE TERZIARIA/PRODUTTIVA UBICATO A IRSINA (MT) - TRAVESRSA I GALILEO GALILEI

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973)
Iscritto a matera il 09/10/2015
Reg. gen. 7851 - Reg. part. 920
Quota: 1/1
Importo: € 230.672,78
A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.336,39
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Matera il 09/02/2016
Reg. gen. 1282 - Reg. part. 114
Quota: 1/1
Importo: € 274.693,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 137.346,94

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a matera il 25/10/2016
Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7388
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura