

Rapporto di stima Fallimento – n. 29/2014

TRIBUNALE DI MATERA

FALLIMENTO AMBITO SOCIETARIO SOCIETA' S.p.A. DI MICHELE DIANTONA & C. S.p.A.

N. Gen. Rep. 29/2014

Giudice Delegato: Dott.ssa TIZIANA CARADONIO

Curatore: Avv. STEFANIA COLUCCI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione (A/2) fg. 51 particella 2715 sub 33
Garage (C/6) fg. 51 particella 2715 sub 22

Esperto alla stima: Geometra GIOVANNI SACCO

Codice fiscale: SCC GNN 68H13 F052S

Studio in: Via Trieste, 1 - MATERA

Email: coluccisacco@gmail.com

Pec: giovanni.sacco@geopec.it



Rapporto di stima Fallimento – n. 29/2014

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo A

– **fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00**

Categoria: Abitazione di tipo civile (A2)

Dati catastali: [REDACTED] proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 51, particella 2715 subalterno 33, Recinto di via Giuseppe Impastato scala C1, piano 4-T, categoria A/2, classe 6, vani 6, superficie catastale 128 mq, rendita € 619,75.

Corpo B

– **fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra**

Categoria: Garage (C6)

Dati catastali: [REDACTED] proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 51, particella 2715 subalterno 22, Recinto di via Giuseppe Impastato scala C1, piano T, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 16, superficie catastale 18 mq, rendita € 48,75.

2. Stato di possesso

Bene: Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo A

– **fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00**

Corpo B

– **fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra**

Possesso: Occupato dal sig. [REDACTED] dal suo nucleo familiare.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo A

– **fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00**

Corpo B

– **fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra**

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Vincoli

Bene: Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo A

– **fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00**

Corpo B

– **fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra**

Iscrizioni: Nota del 02/11/2009 – Reg. Part. 1464 – Reg. Generale 8837



Rapporto di stima Fallimento – n. 29/2014

Ipoteca volontaria per scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notaio Nobile del 29/10/2009 a favore di Banca Carime, concessione a garanzia di mutuo, contro [REDACTED] per la somma di € 100.000,00 gravante su unità immobiliari in Matera fg. 51 – particella 2715 sub 33, fg. 51 – particella 2715 sub 22

Trascrizioni: Nota del 05/08/2015 – Reg. Part. 5194 – Reg. Generale 6395
Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale Civile di Matera in

[REDACTED]
Mario gravante tra l'altro su unità immobiliari in Matera fg. 51 – particella 2715 sub 33, fg. 51 – particella 2715 sub 22.

5. Comproprietari

Bene: Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100
Lotto: 001
Corpo A
– fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00
Corpo B
– fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra
Regime patrimoniale: Separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

6. Misure penali

Bene: Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100
Lotto: 001
Corpo A
– fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00
Corpo B
– fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra
Misure penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100
Lotto: 001
Corpo A
– fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00
Corpo B
– fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra
Continuità delle trascrizioni:

Con convenzione ex art. 35 L. 865/71 e succ. modd. a intt. a rogito del Segretario Comunale in data 12/01/2004, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 1488/1291 in data 11/02/2004, il Comune di Matera trasferiva alla DECA S.r.l. il suolo (già di proprietà della stessa DECA S.r.l. giusta lodo Arbitrale del 22/06/1991, trascritto il 07/08/1991 ai nn. 5494/4645) su cui è stato edificato lo stabile dove sono ubicati immobili.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Vito Nobile in data 04/09/2009, registrato a Matera in data 22/09/2009 al n. 870 e trascritto alla Conservatoria



Rapporto di stima Fallimento – n. 29/2014

dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 7594/5822 in data 23/09/2009, [REDACTED]
[REDACTED] acquistava dalla DECA S.r.l con sede in Matera gli immobili oggetto di
stima siti in Matera riportati al fg. 51 particella 2715 sub 33 (abitazione) e sub
22 (garage).

8. Prezzo

Bene: Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo A

- fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con
terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano
terra di mq 10,00

Corpo B

- fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra

Prezzo: € 261.000,00



Rapporto di stima Fallimento – n. 29/2014**Bene in Matera (Matera)**

Località/Frazione

Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo A: fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00

Corpo B: fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra

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

Con convenzione ex art. 35 L. 865/71 e succ. modd. a intt. a rogito del Segretario Comunale in data 12/01/2004, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 1488/1291 in data 11/02/2004, il Comune di Matera trasferiva alla DECA S.r.l. il suolo (già di proprietà della stessa DECA S.r.l. giusta lodo Arbitrale del 22/06/1991, trascritto il 07/08/1991 ai nn. 5494/4645) su cui è stato edificato lo stabile dove sono ubicati immobili.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Vito Nobile in data 04/09/2009, registrato a Matera in data 22/09/2009 al n. 870 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 7594/5822 in data 23/09/2009, [REDACTED] acquistava dalla DECA S.r.l. con sede in Matera gli immobili oggetto di stima siti in Matera riportati al fg. 51 particella 2715 sub 33 (abitazione) e sub 22 (garage).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Beni: Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100

Identificativo corpo: A

- **fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00**

Identificativo corpo: B

- **fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra**

Per tali immobili si è costituito un unico lotto in quanto l'unità identificata con corpo B, locale garage è pertinenziale all'abitazione

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Moles Mario – Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Stato civile: coniugato – Regime patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari

Nessuno

Identificativo corpo: A

- **fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00**

Identificato al catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED], proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 51, particella 2715 subalterno 33, Recinto di via Giuseppe Impastato scala C1, piano 4-T, categoria A/2, classe 6, vani 6, superficie catastale 128 mq, rendita € 619,75.

Confini: L'abitazione al piano quarto confina con vano scala condominiale, sub 26, ed è sovrastante unità immobiliare sub 31, unità immobiliare sub 32; il



Rapporto di stima Fallimento – n. 29/2014

ripostiglio accessorio al piano terra confina con vano scala condominiale, sub 26, unità immobiliare sub 28.

Identificativo corpo: B

- **fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra**

Identificato al catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED] proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 51, particella 2715 subalterno 22, Recinto di via Giuseppe Impastato scala C1, piano T, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 16, superficie catastale 18 mq, rendita € 48,75.

Confini: L'immobile confina con spazio condominiale, sub 18, unità immobiliare sub 21, unità immobiliare sub 23.

Identificativo corpo: A

- **fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00**

Identificativo corpo: B

- **fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra**

Conformità catastale:

Lo stato di fatto è conforme alle planimetrie catastali in atti depositate con protocollo MT 0107525 in data 03/07/2009.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lotto unico abitazione di tipo civile e garage ubicate in uno stabile condominiale sito in abitato di Matera Recinto di via Giuseppe Impastato scala C1, in zona periferica.

Caratteristiche zona: Abitato di Matera zona periferica

Area urbanistica: Zona edificata

Servizi presenti nella zona: La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: Scuole, attività commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: Zone limitrofe completamente urbanizzate

Importanti centri limitrofi: Matera

Attrazioni paesaggistiche: Sassi

Attrazioni storiche: Sassi

Principali collegamenti pubblici: Terminal bus.

3. STATO DI POSSESSO

Bene: Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo A: fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00

Corpo B: fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra

Possesso: Occupato dal sig. [REDACTED] dal suo nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**4.1 Vincoli ed oneri giuridici****4.1.1 Iscrizioni**

Nota del 02/11/2009 – Reg. Part. 1464 – Reg. Generale 8837

Ipoteca volontaria con scrittura privata con sottoscrizione volontaria per notaio Nobile del 29/10/2009 a favore di Banca Carime, concessione a garanzia di mutuo, contro [REDACTED] per la somma di € 100.000,00 gravante su unità immobiliari in Matera fg. 51 – particella 2715 sub 33, fg. 51 – particella 2715 sub 22



Rapporto di stima Fallimento – n. 29/2014

4.1.2 Trascrizioni

Nota del 05/08/2015 – Reg. Part. 5194 – Reg. Generale 6395
 Sentenza dichiarativa di fallimento n. 29/2014 Tribunale Civile di Matera

tra l'altro su unità immobiliari in Matera fg. 51 – particella 2715 sub 33,
 fg. 51 – particella 2715 sub 22.

4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
Nessuna4.1.4 Atti di asservimento urbanistico
Nessuno

4.1.5 Altre limitazioni d'uso

- Convenzione ex art. 35 L. 865/71 e succ. modd. e intt. stipulata in
 data 12/01/2004, con durata ventennale e scadenza in data
12/01/2024 (art. 26 Convenzione)

Per effetto dell'articolo 5 della citata convenzione si rappresenta che il
 costo dell'area potrà, comunque, essere soggetto a revisione o
 conguaglio anche successivamente qualora diversamente determinato
 per effetto di specifiche disposizioni normative o per effetto di
 provvedimento dell'Autorità Giudiziaria che ridetermina coattivamente
 il valore delle aree espropriate.

Tali eventuali variazioni non sono allo stato quantificabili. Nel titolo
 dovrà essere riportata la clausola "salvo conguaglio costo suolo".

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Bene: Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100

Millesimi di proprietà: Dalla documentazione fornita lo scrivente riporta i
 millesimi relativi alle unità immobiliari:

Lotto: 001

**Corpo A: fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00,
 con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio
 al piano terra di mq 10,00**

Tab. A – Proprietà generale millesimi 212,00

Tab. B – Scale e ascensore 1° metà millesimi 212,00

Tab. B1 – Scale e ascensore 2° metà millesimi 333,33

Tab. C – Lastrico solare millesimi 227,00

Tab. D – Terrazzo a livello millesimi 333,33

Corpo B: fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra

Tab. A – Proprietà generale millesimi 8,00

Tab. B – Scale e ascensore 1° metà millesimi 8,00

Tab. B1 – Scale e ascensore 2° metà millesimi 8,89

Tab. C – Lastrico solare millesimi 14,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Rilasciato al [REDACTED] con la sottoscrizione
 dell'atto di acquisto, come indicato all'art. 3
 dello stesso. La certificazione rilasciata ha
 validità decennale e pertanto è scaduta nel
 2019. Occorre redigere un nuovo certificato

Redazione Attestazione Prestazione Energetica: -----

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Rapporto di stima Fallimento – n. 29/2014

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Bene: Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo A: fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00

Corpo B: fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra

Proprietà: [REDACTED]

Con convenzione ex art. 35 L. 865/71 e succ. modd. a intt. a rogito del Segretario Comunale in data 12/01/2004, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 1488/1291 in data 11/02/2004, il Comune di Matera trasferiva alla DECA S.r.l. il suolo (già di proprietà della stessa DECA S.r.l. giusta lodo Arbitrale del 22/06/1991, trascritto il 07/08/1991 ai nn. 5494/4645) su cui è stato edificato lo stabile dove sono ubicati immobili.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Vito Nobile in data 04/09/2009, registrato a Matera in data 22/09/2009 al n. 870 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 7594/5822 in data [REDACTED] Mario acquistava dalla DECA S.r.l. con sede in Matera gli immobili oggetto di stima siti in Matera riportati al fg. 51 particella 2715 sub 33 (abitazione) e sub 22 (garage).

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Conformità edilizia

Bene: Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo A: fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00

Corpo B: fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra

Dalle ricerche svolte è emerso che l'edificio dove sono ubicate le unità oggetto di valutazione è stato realizzato a seguito di rilascio da parte del Comune di Matera di Permessi di costruire prat. C/99/04 prot. n. 24285/04 del 03/06/2004, prot. n. 30652/07-33699 del 20/06/2007, prat. C/42/08 prot. n. 21988/08 del 21/01/2009.

7.2 Conformità urbanistica

Bene: Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo A: fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00

Corpo B: fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra

Strumento urbanistico adottato	PEEP Via Gravina – "L'ARCO"
In forza di delibera	
Zona omogenea	
Norme tecniche di attuazione	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO



Rapporto di stima Fallimento – n. 29/2014

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	Il costo dell'area potrà, comunque, essere soggetto a revisione o conguaglio anche successivamente qualora diversamente determinato per effetto di specifiche normative o per effetto di provvedimento dell'Autorità Giudiziaria che ridetermina coattivamente il valore delle aree espropriate. Tali eventuali variazioni non sono allo stato quantificabili. Nel titolo dovrà essere riportata la clausola "salvo conguaglio costo suolo", art. 5 convenzione.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale	
Altezza massima ammessa	
Residua potenzialità edificatoria	NO
Se sì, quanto:	
Altro	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	
Note	

Descrizione

Bene: Recinto di via Giuseppe Impastato Scala C1 – Matera (Matera) – 75100

Lotto: 001

Corpo A: fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00

Corpo B: fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra

Stabile

L'edificio è ubicato in abitato di Matera

Le unità immobiliari fanno parte di uno stabile condominiale con accesso principale da via Impastato ed accesso retrostante per i garage, costituito da cinque piani fuori terra. Si allega regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai misti in latero-cemento, murature di tompono in mattoni.

Corpo A: fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00

L'unità si sviluppa su un unico livello, piano quarto, con altezza utile interna di ml 2,70; è costituito da: ingresso, soggiorno-cucina, corridoio, n. 2 bagni, n. 3 vani letto, ripostiglio/lavanderia, per una superficie di mq 95,00, terrazzo a livello di mq 105,00, e locale accessorio, ripostiglio, al piano terra di mq 10,00.

Stato di manutenzione: ottimo

Caratteristiche descrittive**Componenti edilizia costruttive**

Cancello	NO
Infissi esterni	Legno – Vetro-camera
Infissi interni	Legno



Rapporto di stima Fallimento – n. 29/2014

Manto di copertura	Piano – Terrazzo a livello
Pareti esterne	Intonacate e tinteggiate
Pavimentazione esterna	Ceramica (terrazzo)
Pavimentazione interna	Parquet / Ceramica vani bagno
Portone di ingresso	Porta di ingresso blindata
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti

Antenna collettiva	
Condizionamento	NO (Split nel corridoio)
Elettrico	SI
Fognatura	SI
Gas	SI
Idrico	SI
Telefonico	SI

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas metano
Stato impianto	Buono
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	

Condizionamento e climatizzazione

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	



Rapporto di stima Fallimento – n. 29/2014**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98 corrispondente alla superficie catastale, riportata sulla visura catastale, pari a mq 128,00.

Corpo B: fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra

L'unità si sviluppa su un unico livello piano terra con altezza utile interna di ml 2,50 è costituita da un unico ambiente di mq 16,00, con pavimento in ceramica, porta di accesso esterna in ferro ad apertura basculante.

Stato di manutenzione: buono

Caratteristiche descrittive**Componenti edilizia costruttive**

Cancello	NO
Infissi esterni	saracinesca in ferro con apertura basculante
Manto di copertura	
Pareti esterne	intonaco e pitturazione
Pavimentazione esterna	NO
Pavimentazione interna	Ceramica
Portone di ingresso	-----
Rivestimento	-----

Impianti

Antenna collettiva	NO
Condizionamento	NO
Elettrico	SI
Fognatura	NO
Gas	NO
Idrico	SI
Telefonico	NO

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-----
Stato impianto	-----
Impianto a norma	-----
Esiste la dichiarazione di conformità	-----



Rapporto di stima Fallimento – n. 29/2014**Condizionamento e climatizzazione**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dal DPR 138/98 corrispondente alla superficie catastale, riportata sulla visura catastale, pari a mq 18,00.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero edificio

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Matera, periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Corpo A: fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00

Tipologia: abitazione di tipo civile

Valori di mercato: minimo (€/mq): 1.700,00 - massimo (€/mq): 2.200,00

Corpo B: fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Tipologia: garage

Valori di mercato: minimo (€/mq): 880,00 - massimo (€/mq): 1.050,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**8.1 Criterio di stima**

Per la valutazione delle unità immobiliari è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

Tale criterio è basato sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il valore emerso è stato corretto ed adeguato attraverso l'applicazione di parametri, coefficienti di merito, che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene, finiture, ubicazione, vetustà, stato di conservazione, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

Il parametro di riferimento per la valutazione è la superficie determinata ai sensi del DPR 138/98.



Rapporto di stima Fallimento – n. 29/2014**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia delle Entrate di Matera Direzione Provinciale di Matera Ufficio Provinciale Territorio Servizi catastali – Osservatorio Mercato Immobiliare, parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti, nella zona, a beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di indagine rientrano nei valori riscontrati dall'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, fascia periferica, zona D2, destinazione residenziale:

- abitazione sono da un minimo di € 1.700,00/mq ad un massimo di 2.200,00/mq, per l'immobile in questione, considerato il piano di ubicazione, quarto, la consistenza, la tipologia ed il contesto edilizio in cui è inserita, si attribuisce un valore unitario medio pari a:

$$-(€ 2.200,00/mq + € 1.700,00/mq) / 2 = € 1.950,00/mq,$$

A tale valore si applica un coefficiente di merito, esaminando fattori posizionali, vetustà, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pari a 0,98, si avrà pertanto:

$$€ 1.950,00/mq \times 0,98 = € 1.911,00/mq.$$

- garage sono da un minimo di € 880,00/mq ad un massimo di 1.050,00/mq, per l'immobile in questione, considerato il piano di ubicazione, terra, la consistenza, la tipologia ed il contesto edilizio in cui è inserita, si attribuisce un valore unitario medio pari a:

$$-(€ 1.050,00/mq + € 880,00/mq) / 2 = € 965,00/mq,$$

A tale valore si applica un coefficiente di merito, esaminando fattori posizionali, vetustà, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pari a 0,98, si avrà pertanto:

$$€ 965,00/mq \times 0,98 = € 945,70/mq. \text{ in c.t. } € 945,00-$$

8.3 Valutazione corpi

Corpo A: fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	128,00	€ 1.911,00	€ 244.608,00

Corpo B: fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie catastale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	18,00	€ 945,00	€ 17.010,00

RIEPILOGO VALUTAZIONE**Lotto 001**

Corpo A: fg. 51 particella 2715 sub 33, Abitazione di tipo civile (A2) di mq 95,00, con terrazzo a livello di mq 105,00, piano quarto e ripostiglio accessorio al piano terra di mq 10,00

€ 244.608,00

Corpo B: fg. 51 particella 2715 sub 22, Garage (C6) di mq 16,00, piano terra

€ 17.010,00

Totale **€ 261.618,00**

in c.t. **€ 261.000,00**



Rapporto di stima Fallimento – n. 29/2014

Prezzo base del lotto:

Prezzo di vendita del lotto € **261.000,00**

Matera, 16 gennaio 2024

Il C.T.U.
(geom. G. Sacco)

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Convenzione tra Comune di Matera e DECA S.r.l. del 12/01/2004;
- 3) Atto di acquisto immobili del 04/09/2009;
- 4) Stralcio planimetrico fg. 51 part.IIa 2715 Comune di Matera – Lotto 1;
- 5) Elaborato planimetrico fg. 51 part.IIa 2715 Comune di Matera – Lotto 1;
- 6) Planimetria unità imm. Comune di Matera fg. 51 part.IIa 2715 sub 33 - Lotto 1;
- 7) Visura catastale Comune di Matera fg. 51 part.IIa 2715 sub 33 - Lotto 1;
- 8) Planimetria unità imm. Comune di Matera fg. 51 part.IIa 2715 sub 22 - Lotto 1;
- 9) Visura catastale Comune di Matera fg. 51 part.IIa 2715 sub 22 - Lotto 1;
- 10) Visure ipotecarie;
- 11) Inquadramento urbanistico;
- 12) Tabelle millesimali e regolamento condominiale stabile condominiale;
- 13) Report fotografico.

