



PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto **Michele Mario VIGGIANI**, Architetto in Pisticci (MT), su incarico dell'**Avv. Daniela D'Onofrio**, curatore fallimentare della ditta "**FORNITALIA S.r.l.**" (Nova Siri –MT– via Europa n. 34, c.f. 00711100776), ha redatto la stima dell'immobile di seguito descritto:

- **Edificio di tre piani** (Seminterrato, terra e Primo) adibito a laboratorio per la produzione di Pane e altri prodotti da forno, sito in Via Ivo La battaglia s.n.c. di Rotondella Due, distinto in Catasto dal mappale n. 545, sub. 1 e 2, del foglio n. 46, costruito su un lotto della Zona P.I.P. di superficie complessiva pari a mq. 1.021,00 e coperta per mq 600,00. Zona in crescente sviluppo al momento della costruzione (Concessione Edilizia n. 49 del 27-11-2002 e D.I.A. del 15-03-2004) ma ora soggetta al forte declino determinato dagli effetti della crisi economica degli ultimi anni.
La struttura portante è costituita da elementi prefabbricati in conglomerato cementizio armato, l'esterno è completo sia nei prospetti sia nella sistemazione dell'area di pertinenza.
- Il **piano seminterrato** è costituito da un vano di mq. 347,00 utilizzato per la sosta delle macchine aziendali, da due magazzini e una lavanderia, tutti e tre di circa mq 20,00, da un deposito farina e buste per confezionamento di mq.116, dai vani scala, disimpegno, ascensore e servizio igienico, distribuiti su una superficie complessiva di circa mq 40,00.
Il grado e lo stato delle finiture sono di buon livello e condizioni, anche se sono presenti aree non estese di degrado a causa dalla mancata manutenzione ordinaria.
- Il **piano terra** è costituito dalla sala lavorazioni di mq 400,00 , da un vano forni di mq 100.00, da un ufficio di mq.30, da due servizi igienico sanitari distinti per sesso, completi di docce e spogliatoi ed ancora dai vani scala e ascensore.
Lo stato delle finiture di ogni ordine e grado è cattivo. Per esempio, il pavimento in calcestruzzo liscio della sala lavorazione ha perso quasi tutta la necessaria resina di copertura, mentre quello in monocottura dei restanti servizi, risulta rigonfiato in molti punti.
- Il **piano primo** è in corso di costruzione. La presenza d'infissi non ha risparmiato le presenti parti di tramezzature e d'impiantistica da un forte degrado generalizzato.
- **L'area esterna** è recintata da un muretto in calcestruzzo armato con sovrastante ringhiera metallica aperti sulla via pubblica da due carrabili e uno pedonale. I cancelli d'ingresso sono anch'essi metallo e hanno apertura motorizzata.
- Tutti gli **infissi** esterni sono in alluminio anodizzato, mentre quelli interni, dove esistono, sono in legno tamburato.
- Obsoleti, ma conforme alle norme vigenti, **l'impiantistica** presente è composta dagli impianti di riscaldamento (solo uffici), elettrico (con gruppo elettrogeno d'emergenza di Kw 110), antincendio (con serbatoio interrato per riserva idrica e

Via U. Foscolo n. 30, 75015 Pisticci (MT)
Tel/Fax 0835 581931 Cell. 340 2238348

E-mail: archmicheleviggiani@gmail.com PEC: michelemario.viggiani@archiworldpec.it
C.F. : VGGMHL68T04F052D P.IVA: 01110880778





estintori posti nei punti critici delle lavorazioni), telefonico, idrico-fognante e di sorveglianza (videocitofono e telecamere interne).

- A supporto di quanto detto si allegano la visura e le planimetrie catastali e la documentazione fotografica.

Criterio di stima

Il criterio di stima utilizzato è quello della determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il metodo della stima sintetica attuato confrontando l'intero edificio descritto con altri simili della zona e oggetto di recenti compravendite, con i valori rilevati dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e, infine, tenendo conto delle descritte caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, ecc.) ed intrinseche (stato delle finiture, degli impianti, ecc.) dei singoli immobili di cui è composto.

I valori desunti con il metodo sopra sono riportati nella seguente tabella:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Area di sosta, magazzini e depositi, ecc.	Seminterrato	mq 600,00	€ 160,00	€ 96.000,00
Sala lavorazione, uffici, ecc.	Terra	mq 600,00	€ 400,00	€ 240.000,00
In corso di costruzione	Primo	mq 600,00	€ 120,00	€ 72.000,00
Area esterna		mq 400,00	€ 25,00	€ 10.000,00
Sommano				€ 418.000,00

Per cui il valore dell'intero edificio è assunto pari ad **€ 418.000,00 (Quattrocentodiciottomila/00).**

Tanto ad adempimento dell'incarico conferito.

Parti integranti di questa perizia sono i seguenti allegati:

1. Visura catastale
2. Planimetria catastale
3. Documentazione fotografica

Pisticci, 18-10-2016.

Firma





Ufficio Provinciale di Matera - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2014

Data: 24/07/2014 - Ora: 09.27.22
Visura n.: T26649 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: FORNITALIA S.A.S. DI GIOVANNI MITIDIERI & C. Terreni e Fabbricati siti nel comune di ROTONDELLA (Codice: H591) Provincia di MATERA
Soggetto individuato	FORNITALIA S.A.S. DI GIOVANNI MITIDIERI & C. con sede in NOVA SIRI C.F.: 00711100776

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ROTONDELLA(Codice H591) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		46	545	1			D/7			Euro 7.080,00	Dati derivanti da CONTRADA TRISAIA/A SNC piano: T -SI; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 19783 .1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. MT0174182) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE CONTRADA TRISAIA/A SNC piano: I; VARIAZIONE del 12/11/2013 n. 18972 .1/2013 in atti dal 12/11/2013 (protocollo n. MT0110816) VERIFICA STATO ATTUALE U.I.	Annotazione
2		46	545	2			in corso di defniz. .					Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: di stadio; stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 21/10/2013;di immobile: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 143830/07 del 09/10/2008 .

Totale: Rendita: Euro 7.080,00

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Matera - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/07/2014 - Ora: 09:27.22
Visura n.: T26649 Pag: 2

Fine

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2014

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FORNITALIA S.A.S. DI GIOVANNI MITIDIERI & C. con sede in NOVA SIRI COSTITUZIONE del 21/05/2004 n. 802.1/2004 in atti dal 21/05/2004 (protocollo n. MT0045797) Registrazione: COSTITUZIONE	00711100776*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Allegato 2: Planimetria catastale.

Data: 17/10/2016 - n. T85583 - Richiedente: VGGMHL68T04F052D

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2016 - Comune di ROTONDELLA (H591) - Foglio: 46 - Particella: 545 - Subalterno: 1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Matera

Dichiarazione protocollo n. MT0045797 del 21/05/2004
 Pianimetria di u.i.v. in Comune di Rotondella
 C.da Trisaia P.i.P. civ. SNC

Identificativi Catastali:
 Sezione: 46
 Foglio: 46
 Particella: 545
 Subalterno: 2

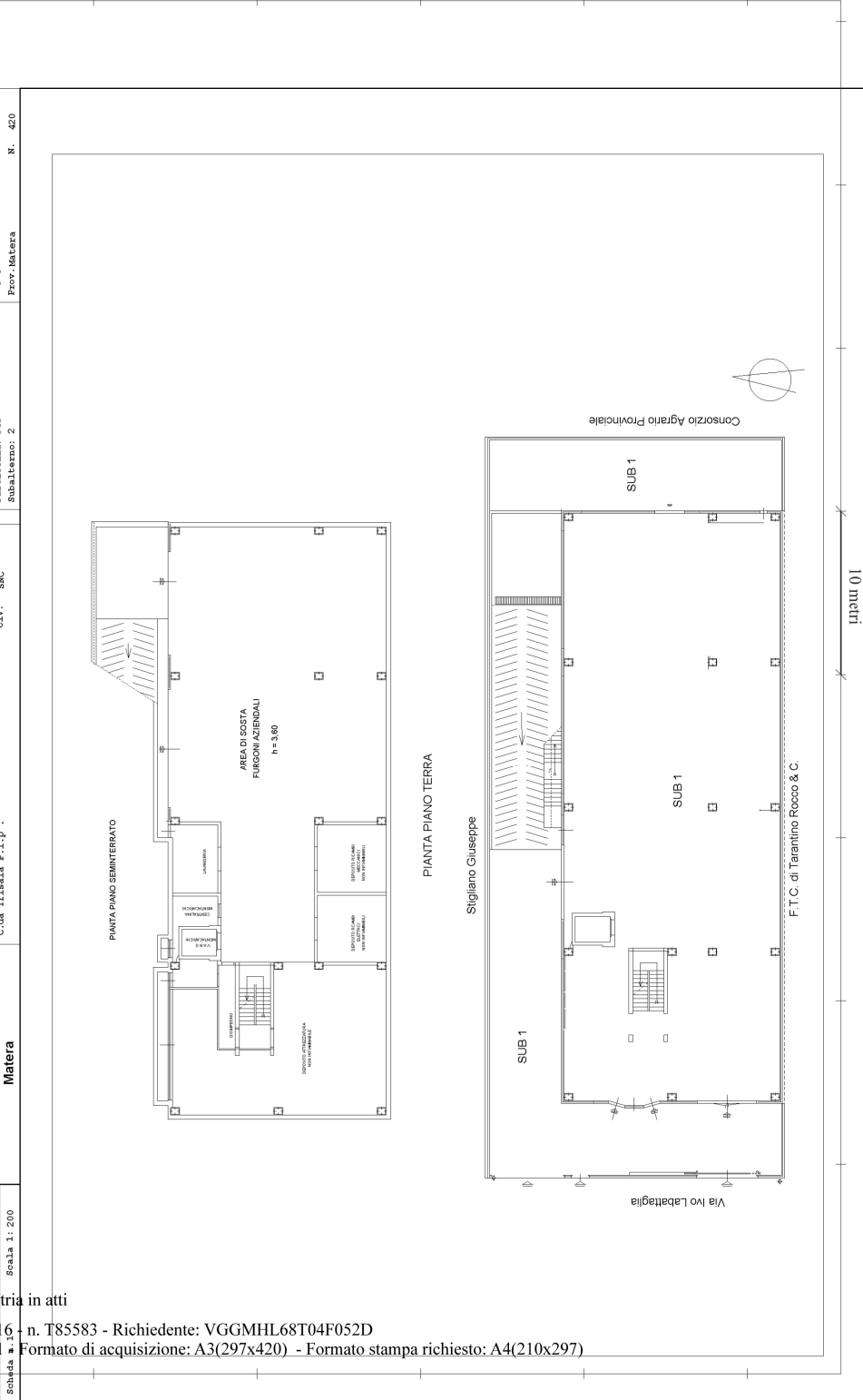
Compilata da:
 Ferrara Paugale
 Direzione All'albo:
 Ingegnere
 Prov. Matera
 N. 420

Subidea n. 15
 Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 17/10/2016 - n. T85583 - Richiedente: VGGMHL68T04F052D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Allegato 3: Documentazione fotografica.

Esterni



Foto 1

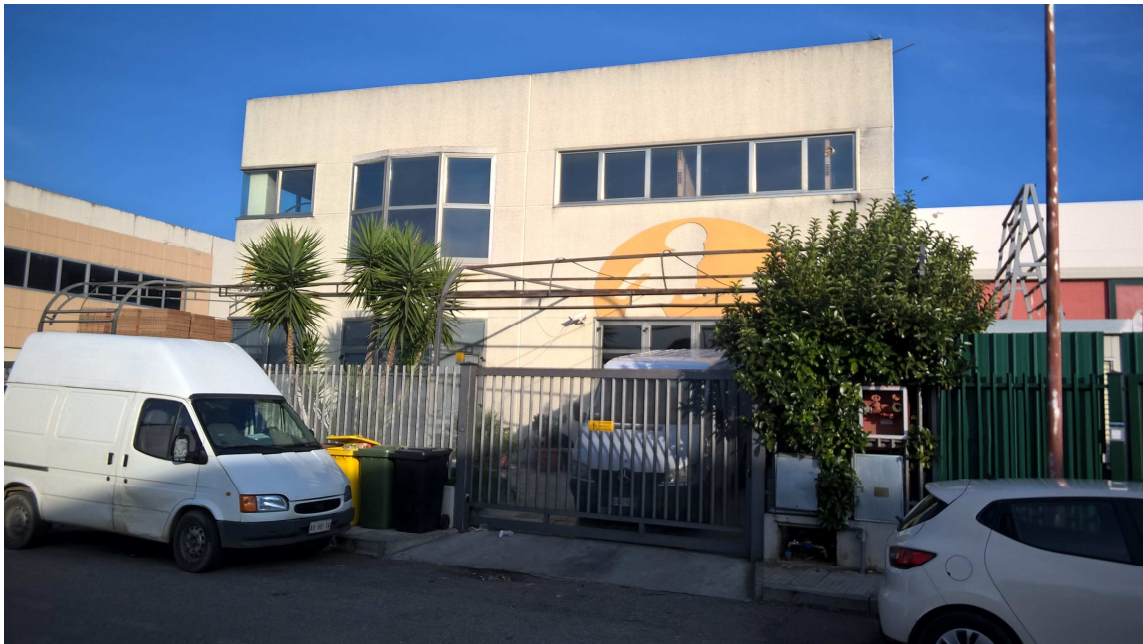


Foto 2





Interni (Piano Terra)



Foto 3



Foto 4





Interni (Piano seminterrato)



Foto 5



Foto 6





Interni (Piano Primo)



Foto 7



Foto 8

