
Relazione di Stima Fallimento *** **



Ing. Maurelli Pasquale
Via Orazio Flacco n. 11/9
70128 Bari (Ba)
tel. 0802373526 fax 0808495631
e-mail: pasquale@maurelli.net

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Fallimento *** *** in liquidazione

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DELLA PERIZIA	3
3. TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE	3
4. DESCRIZIONE ANALITICA - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE – SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI	4
5. REGOLARITA' EDILIZIA.....	6
6. METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	6
7. CONCLUSIONI	10

1. PREMESSA

Con provvedimento del **18 marzo 2014**, a seguito di istanza presentata dal **Curatore del Fallimento n. 40/2013, avv. Giovanni SCARANO, il Giudice Delegato, dott. Sergio CASSANO**, nominava Consulente Tecnico il sottoscritto Ing. Pasquale MAURELLI (Allegato n.) regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n°. 4606, all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n° 242, all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n° 1758, con Studio in Bari alla via Orazio Flacco 11/9, al fine di stimare i beni immobili della "**** *** in liquidazione".

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Come da istanza di nomina presentata dal Curatore, Avv. Giovanni SCARANO, uno dei beni inventariati di cui è richiesta stima è costituito da: Appartamento e deposito in Matera, alla Contrada La Martella;

3. TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE

L'appartamento uso ufficio a cui si accede dal civico 22 di Via Degli Aragonesi e il locale deposito al piano interrato con accesso da Via La Martella, sono pervenuti alla società **** ***** ** ** ***** * ***** ***** ** con sede in **** **, c.f. *****, dalla ****. – ***** ***** ***** ***** **, con sede in *****, con compravendita dell'11.11.2002 rep. 114917, a rogito del Notaio Paolo DI MARCANTONIO. In seguito, con fusione di società per incorporazione del 27/11/2007, Rep. 126805, rogante: Paolo DI MARCANTONIO, gli immobili passavano alla **** ***** ** ** ***** * ***** ** con sede in *****, c.f. ***** (visure nn. T25297 e T30537 del 07.10.2014).

4. DESCRIZIONE ANALITICA - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE – SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Le unità immobiliari in Località La Martella sono ubicate in uno stabile dotato di doppio affaccio, posto tra Via La Martella e Via Degli Aragonesi, in prossimità di Via Dante Alighieri, in una zona adiacente l'area PAIP.

Nello specifico trattasi di un appartamento al civico n. 22 di Via degli Aragonesi, al piano rialzato dello stabile con pertinenziale cortile e terrazzo, e di deposito al piano interrato avente accesso autonomo dalla rampa su Via La Martella.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile risulta essere dotato di impianto termico autonomo con radiatori in ghisa di tipo tradizionale. Presente inoltre impianto di condizionamento.



Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti dal sottoscritto, in occasione del sopralluogo, effettuato il 25.09.2014, si ritiene di poter affermare, come lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'appartamento sia buono.

Dati catastali

L'immobile identificato al **foglio 69 del Comune di Matera, particella 1297 sub. 9** risulta intestato a *** ***** *** ** ***** * ***** *** con sede in *****, c.f. *****, proprietà per 1/1, categoria A/10, classe 2,

consistenza 4,5 vani, Rendita € 1.103,93, VIA LA MARTELLA piano: 1 (come da visura storica n. T25297 del 07.10.2014 in Allegato n. 4

Confini

L'immobile identificato al **foglio 69 del Comune di Matera, particella 1297 sub. 9** confina con Via La Martella, Via Degli Aragonesi e con androne del portone (come da Compravendita dell'11.11.2002 rep. 114917 in Allegato n. 5

Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e detenuti dalla società a ***

***** ** ** ***** * ***** **

Il deposito (Allegato n. 3) ubicato alla Via La Martella e collocato al piano interrato dello stabile che include l'appartamento di cui sopra, è accessibile dalla rampa carrabile posta sulla medesima via.

Durante le operazioni di sopralluogo si è potuto verificare che la dimensione e la disposizione dei luoghi sono fedeli alla planimetria riportata sui grafici catastali.

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti dal sottoscritto, in occasione del sopralluogo, effettuato il 25.09.2014, si ritiene di poter affermare, come lo stato complessivo di conservazione e manutenzione del deposito sia buono.

Dati catastali

L'immobile identificato al **foglio 69 del Comune di Matera, particella 1297 sub. 52**

risulta intestato a *** ***** ** ** ***** * ***** ** con

sede in *****, c.f. *****, proprietà per 1/1, categoria D/2, consistenza 959 m², rendita € 1.882,08, VIA LA MARTELLA piano: S1 (come da visura storica n. T30537 del 07.10.2014 in Allegato n. 4

Confini

L'immobile identificato al **foglio 69 del Comune di Matera, particella 1297 sub. 52** confina con Via La Martella, con Via Degli Aragonesi e con intercapedine (come da Compravendita dell'11.11.2002 rep. 114917 in Allegato n. 5

Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e detenuto dalla società a ***

***** ** ** ***** * ***** **

5. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di Richiesta informale di accesso agli atti al Settore Urbanistica del Comune di Matera trasmessa a mezzo pec il 21.10.2014, è stato accertato che con Concessione prot. n. B3/2421/96 il Sindaco di Matera autorizzava la Società ***** alla costruzione di un fabbricato da adibire a uffici, negozi e residenze nell'ambito delle aree del Piano di Lottizzazione Zona 33 località San Giacomo Via La Martella (Allegato n. 6)¹ In seguito a domanda del legale rappresentante della Società ***** del 12.04.1999 veniva concessa Variante prot. n. 3/2805/99 per il lotto GA-GB ed il cambio di destinazione, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 5/98 di parte del piano lavatoio ad uso residenziale. Successivamente veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 3/3888/01 ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 e L.R. 28 del 14.12.91 per lavori di ampliamento del locale a piano terra ed incremento di altezza al piano lavatoi da mt. 2,20 a mt. 2,40 del fabbricato sito in zona 33 commerciale di Via La Martella, Lotti GA-GB – Comparto A.

6. METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Si è proceduto con l'utilizzo del **criterio di stima comparativo**, che consiste nel raffrontare i beni da stimare ad un campionario di beni analoghi di valore noto. Trattasi infatti di un metodo di stima basato sulla comparazione diretta, comparazione fra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quelle di altri immobili, confrontabili con i beni oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe) e dei quali si conosca il valore di mercato. Pertanto, per la stima dell'immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche, così come

verificate in sede di sopralluogo e attraverso la documentazione reperita, si terrà conto dei valori accertati attraverso:

- ◆ Indagini di mercato immobiliare;
- ◆ "Listino dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" (OMI), aggiornato al secondo semestre del 2013;

Le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nelle zone di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata. E' opportuno sottolineare che i valori attribuiti tengono conto dei fattori intrinseci quali la destinazione d'uso (produttiva), la composizione e disposizione degli ambienti, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei fattori estrinseci rappresentati da prossimità al centro cittadino, salubrità della zona (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona.

DATI METRICI DI CONSISTENZA

Nella tabella seguente è riportata la consistenza delle superfici lorde, desunte dalla planimetria catastale e dalle Concessioni edilizie, così come verificate in sede di ispezione. Le piccole discrasie, che sono state riscontrate nella verifica delle superfici sono state considerate dallo scrivente, come difformità di nessun peso, ascrivibili all'interpretazione della planimetria dell'immobile, che ovviamente sono elaborate in scala molto ridotta (1:200). Si precisa, tuttavia, che trattasi di differenze minime inidonee, per la loro scarsa incidenza ad influire sui risultati della stima. Si rappresenta altresì che sono state considerate le superfici legittimate e non eventuali ambienti

aggiuntivi rilevati all'attualità.

Quindi, con riferimento alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98 allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, è stata determinata la superficie commerciale alla quale applicare il valore di mercato unitario, tenendo conto della superficie coperta e scoperta e dei vani ad uso deposito/magazzino.

Immobile		Sup. lorda	Coefficiente correttivo	sup. raggugiata
Matera (appartamento)	appartamento	84,95	1,00	84,95
	cortile antistante	48,10	0,20	9,60
	terrazzo	119,10	0,20	23,80
TOTALE				118,35

STIMA APPARTAMENTO IN MATERA:

Nel caso in esame è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento ad uso ufficio all'attualità attraverso i dati forniti:

- dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo cui per la zona codice D2 – Periferica / TOR.GRAVINA, LA GRAVINELLA, STURZO, DANTE, OLIVETTI, ARAGONESI, LA MARTELLA, SERRA RIFUSA ,GRANULARI, ALTAMURA, VENUSIO, microzona n. 4 (Allegato n. 7) per gli uffici si hanno valori compresi tra €/m² 1.150,00 e €/m² 1.650,00;
- dalle Agenzie Immobiliari (Allegato n. 8) per cui gli appartamenti nella medesima zona di Matera (prossimità a via La Martella e via Degli Aragonesi) hanno valori di mercato unitari compresi tra un minimo di €/m² 1.500,00 ed un massimo di €/m² 2.000,00.

Ciò premesso, avendo quindi analizzato il contesto in cui si colloca il Lotto, le caratteristiche morfologiche/costruttive dell'appartamento, dotato di doppio affaccio, e le quotazioni fornite del mercato immobiliare e dell'OMI, si assegna il valore di

mercato medio di **€/m² 1.700,00**.

Al valore così determinato sono stati applicati coefficienti correttivi (tratti dalle principali pubblicazioni in materia di estimo) al fine di tener conto delle effettive caratteristiche, ubicazione e punti di appetibilità commerciale dello stesso e determinare così il più probabile valore di mercato.

✚ Coefficiente di età/manutenzione = 0,80 (10 - 20 anni, di tipo medio in ottimo stato)

Per cui $\text{€/m}^2 1.600,00 \times 0,80 = \text{€/m}^2 1.360,00$ che in c.t. diconsi **€/m² 1.400,00**

STIMA DEPOSITO IN MATERA:

Nel caso in esame è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento ad uso ufficio all'attualità attraverso i dati forniti:

- dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo cui per la zona codice D2 – Periferica / TOR.GRAVINA, LA GRAVINELLA, STURZO,DANTE, OLIVETTI, ARAGONESI, LA MARTELLA, SERRA RIFUSA ,GRANULARI, ALTAMURA, VENUSIO, microzona n. 4 (Allegato n. 7 per magazzini si hanno valori compresi tra €/m² 650,00 e €/m² 1.000,00;
- dalle Agenzie Immobiliari (Allegato n.)8per cui i magazzini nella medesima zona di Matera (prossimità a via La Martella e via Degli Aragonesi) hanno valori di mercato unitari compresi tra un minimo di €/m² 950,00 ed un massimo di €/m² 1.300,00.

Ciò premesso, avendo quindi analizzato il contesto in cui si colloca il Lotto, le caratteristiche morfologiche/costruttive della unità immobiliare, e le quotazioni fornite del mercato immobiliare e dell'OMI, si assegna il valore di mercato medio di **€/m² 900,00**.

Al valore così determinato sono stati applicati coefficienti correttivi (tratti dalle principali pubblicazioni in materia di estimo) al fine di tener conto delle effettive caratteristiche, ubicazione e punti di appetibilità commerciale dello stesso e determinare così il più probabile valore di mercato.

✚ Coefficiente di età/manutenzione = 0,75 (10 - 20 anni, di tipo medio in buono stato)

✚ Coefficiente per tipologia magazzino = 0,88 (a livello S1 con accesso carraio)

Per cui $\text{€}/\text{m}^2 700,00 \times 0,80 \times 0,88 = \text{€}/\text{m}^2 594,00$ che in c.t. diconsi **€ 600,00**

Pertanto il valore dei beni oggetto di stima è schematizzato come segue:

	Superficie ragguagliata	€/mq	Valore di mercato totale
<i>Appartamento Matera</i> appartamento cortile antistante terrazzo	84,95		
	9,6		
	23,8		
	118,35	€ 1.400,00	€ 165.690,00
<i>Deposito Matera</i>	978,40	€ 600,00	€ 587.040,00

7. CONCLUSIONI

Il sottoscritto è stato incaricato di redigere elaborato peritale volto alla stima dei beni immobili della "*** *** in liquidazione.

A tal proposito, dopo aver eseguito:

- ◆ ispezione dell'immobile;
- ◆ ricerche catastali;
- ◆ richiesta di atto di compravendita allo Studio Notarile del dott. Paolo di Marcantonio;

lo scrivente ha eseguito stima del bene in ubicato in Matera quantificando il suo "più probabile valore di mercato" come sopra riportato.

Il sottoscritto, nel rassegnare la presente relazione, dichiara altresì di non avere interessi economici – finanziari con la società in liquidazione, né con i relativi soci.

Il perito estimatore

Ing. Pasquale Maurelli