

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA

PERIZIA DI STIMA STRAGIUDIZIALE

=====

--- OMISSIS --- in Liquidazione



Liquidatore Giudiziale Dott. Gaetano LICCIONE

Matera, 06 febbraio 2019

Il Tecnico Incaricato  
Geom. Mario Morelli



## Sommario

---

### 1. PREMESSA

---

1.1 SOPRALLUOGO

---

1.2 OGGETTO DELLA STIMA

---

1.3 SCOPO DELLA STIMA

---

### 2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE DA STIMARE

---

2.1 UBICAZIONE

---

### 3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

---

3.1 DESCRIZIONE DELLE FINITURE

---

### 4. NATURA DEL POSSESSO E PROVENIENZA

---

### 5. CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA – CATASTALE

---

5.1 INSERIMENTO URBANISTICO

---

5.2 CONFORMITA' URBANISTICA

---

5.3 CONFORMITA' CATASTALE

---

### 6. CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

---

### 7. CALCOLO CONSISTENZA

---

7.1 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

---

### 8. VALUTAZIONE STIMA ECONOMICA

---

8.1 PREMESSA E SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

---

8.2 ANALISI DI MERCATO

---

8.3 CONFRONTO CON I DATI O.M.I.

---

8.4 DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

---

### 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

---

### 10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO

---

### 11. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

---

### 12. ALLEGATI

---

## **1. PREMESSA**

In data 10 gennaio 2019, il sottoscritto geom. Mario Morelli, con studio in Matera, P.zza Matteotti n. 7, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Matera con il n. 1090 nonché all'Albo dei Periti accreditati presso il Tribunale di Matera, con comunicazione PEC in data 10.01.2019 venivo incaricato dal dott. Gaetano Liccione in qualità di Liquidatore Giudiziale dell'azienda "--- Omissis ---", al fine di stimare l'opificio artigianale sito in Matera alla Via dei Mestieri snc, oltre a determinare il valore commerciale dei beni strumentali presenti in azienda.

### **1.1 SOPRALLUOGO**

Sono stati eseguiti n. 3 sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima secondo la seguente tempistica :

- Il giorno 18.01.2019, alla presenza, del al mio collaboratore Geom. Marco Berdini e del sig. --- Omissis --- nella qualità di presidente del C.D.A della società --- Omissis ---, si è proceduto ad effettuare un sopralluogo presso l'immobile, al fine di valutare e preventivare l'onorario del perito, al termine del sopralluogo veniva redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (All. N°01);
- Il giorno 21.01.2019, alla presenza, del al mio collaboratore Geom. Marco Berdini e del sig. --- Omissis --- nella qualità di presidente del C.D.A della società --- Omissis ---, si è proceduto effettuare una ricognizione dei luoghi al fine di verificare la corrispondenza e l'esatta individuazione dei beni, oltre ad eseguire un dettagliato rilievo metrico e fotografico sia interno che esterno, il proseguo delle operazioni veniva fissato per il giorno 23.01, al termine veniva redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (All. N°02).
- Il giorno 23.01.2019, alla presenza, del al mio collaboratore Geom. Marco Berdini e del sig. --- Omissis --- nella qualità di presidente del C.D.A della società --- Omissis ---, si è proceduto a completare il rilievo metrico e fotografico, al termine del sopralluogo veniva redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (All. N°03).

### **1.2 OGGETTO DELLA STIMA**

L'oggetto della presente perizia concerne l'immobile di proprietà "--- Omissis ---" e dei relativi beni strumentali in esso presenti. Lo stabile è della tipologia opificio artigianale con relativa area di pertinenza, sito in Matera via dei Mestieri s.n., nella zona P.A.I.P dell'abitato di Matera, insistente su di un lotto della superficie di circa mq. 1.502 (di cui mq. 1.049 in piena proprietà e mq. 453 in diritto di superficie), a cui è stata accorpata un'area residuale sistemata a verde ed a parcheggio, della superficie di mq. 1469 (in diritto di superficie), componendo così un lotto della superficie totale di mq.2971.

### **1.3 SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo della presente perizia è stimare il più probabile valore di mercato dello stabile composto da area produttiva, magazzino e uffici, compresa l'area pertinenziale e dei beni strumentali presenti in azienda ( vedi relazione allegato A) atti alla produzione dell'attività da svolgere, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore di mercato, dell'obsolescenza dei beni strumentali e del loro effettivo prezzo di realizzo.

## **2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE CATASTALI**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Via dei Mestieri s.n.c. nella zona P.A.I.P. del Comune di Matera e risulta distinto al N.C.T. come segue:

- Opificio Artigianale - in catasto urbano – comune di Matera - ditta --- Omissis --- proprietà per 1/1 - fg. 67 p.la 681 sub.1 cat. D/7 (fabbricati adattati attività industriale) rendita Euro 18.509,82 – Via Dei Mestieri Piano T-1-2-S1.
- Area Urbana – in catasto terreni – comune di Matera - ditta comune di Matera proprietà dell'area e società --- Omissis --- in diritto di superficie per 99 anni - fg. 67 p.la 67 cl. Ente Urbano superficie are 19 22.

### **2.1 UBICAZIONE**

Il fabbricato è ubicato in periferia del centro abitato di Matera, in un'area urbana a vocazione prevalentemente artigianale e commerciale dove sono presenti edifici a media densità edilizia quali opifici, capannoni con destinazione produttiva e commerciale, laboratori artigianali con annessi locali residenziali al piano primo.



L'area in questione dista metri 500 da un importante asse stradale del Comune di Matera, ovvero Via La Martella, la quale consente il collegamento al vicino svincolo extraurbano che immette nella Strada Statale 7 "Appia" e successivamente alla Strada Statale 99, principali vie interregionali di comunicazione e scambio merci con la limitrofa Regione Puglia e il suo capoluogo Bari.



*Individuazione della rete stradale rispetto l'immobile oggetto di stima*

Il fabbricato è circondato da un'area pertinenziale completamente recintata e prospiciente per due lati Via dei Mestieri, condizione che permette di avere diversi accessi carrabili e pedonali alla struttura. Difatti è presente un accesso carrabile prettamente per carico e scarico merci con accesso diretto sia al locale laboratorio del Piano Terra sia al locale deposito al piano S1. Sull'altro fronte è presente altro accesso carrabile e pedonale per l'ingresso al vialetto che conduce alla zona uffici e al parcheggio auto.

L'intera area circostante ha un'estensione di circa mq 2222,00 destinata in parte a parcheggi e spazi di manovra ed in parte a verde privato.

Nei rimanenti due fronti l'area confina con altri spazi recintati di diverse proprietà che ospitano altri edifici a carattere artigianale.

### **3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante a telaio costituita da travi, pilastri e orizzontamenti in cemento armato prefabbricato, mentre le murature di tompagno sono in latero-cemento per la zona destinata ad uffici e in pannelli prefabbricati coibentati per la zona destinata alla produzione.

L'edificio sebbene costituito da un unico corpo di fabbrica è distinto in due porzioni sia funzionali che architettoniche costruttive:

- produttiva e deposito con finiture e uso di materiali standard per la tipologia di destinazione;
- zona uffici con tipologia architettonica di pregio, con finiture e uso di materiali di elevata qualità .

L'immobile è costituito da quattro livelli:

- al livello interrato, di superficie calpestabile di mq. 710,00, con accesso carrabile tramite una rampa, è stato ubicato il deposito dell'azienda. Tale piano è dotato di un servizio igienico ed è collegato con il piano sovrastante tramite un ampio montacarichi, mentre il collegamento verticale con tutti i livelli avviene tramite una scala e un ascensore;
- al livello terreno della superficie calpestabile di mq. 695,00, sono stati ubicati tutti i beni strumentali per la produzione di stampe. Tale piano è dotato di più servizi igienici, di impianto di riscaldamento ad aria forzata, antiincendio e di aria compressa necessario per il funzionamento di alcune macchine;
- al livello del piano primo della superficie calpestabile di mq. 316,60 è stato ubicato l'accesso alla produzione relativa al laboratorio di pre stampa e fotocomposizione ed alle attività che necessitano l'uso di delicati apparati elettronici ( grafica, testi, ecc.) con

collegamento verticale diretto tramite una scala in ferro al sottostante piano terra. Inoltre al piano primo è ubicato l'ingresso principale alla struttura e parte degli uffici. In tale piano è stato adottato un impianto di climatizzazione ed è collegato al livello superiore oltre che con l'ascensore anche con una scala elicoidale in ferro con pedate rivestite in legno e struttura parzialmente in acciaio e parzialmente rivestita in acciaio inox;

- all'ultimo livello ovvero piano secondo, di superficie calpestabile di mq. 227,00, sono stati ubicati ambienti di lavoro per la grafica e l'elaborazione dei dati ed ulteriori uffici; anche in tale piano è stato adottato un impianto di climatizzazione degli uffici.

La copertura dello stabile è composta da due livelli ed è piana e pedonabile e finita con piastrelle galleggianti in cemento. Su tutta l'estensione della copertura è presente un impianto fotovoltaico di potenza di picco complessiva pari a KW 51,33

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano e tutto il complesso è dotato di impianto antincendio collegato ad una idonea riserva idrica munita di pompe (certificato antincendio con scadenza per rinnovo il 13.10.2017).

Tutti gli impianti presenti risultano in buono stato, funzionanti ed allacciati alle pubbliche forniture.



*Scorcio zona uffici prospetto nord/est*



*Ingresso carrabile-pedonale da Via dei Mestieri zona uffici*





*Scorcio zona laboratorio prospetto sud/ovest*



*Ingresso carrabile da Via dei Mestieri zona laboratorio*



*Scorcio prospetto nord/est*



*Scorcio area parcheggio - manovra*

### **3.1 DESCRIZIONE DELLE FINITURE**

#### **PAVIMENTAZIONI**

Le pavimentazioni sono state differenziate a seconda dell'uso a cui è stato assoggettato l'immobile e sono:

- pavimentazioni industriali in cemento armato nel deposito e nella zone riservata alla produzione;
- pavimentazioni in gomma di ottima qualità nella zona destinata alla pre stampa;
- pavimentazioni listelli in rovere di prima scelta negli uffici e nei rimanenti ambienti.

I battiscopa, ove presenti, sono anch'essi in legno.

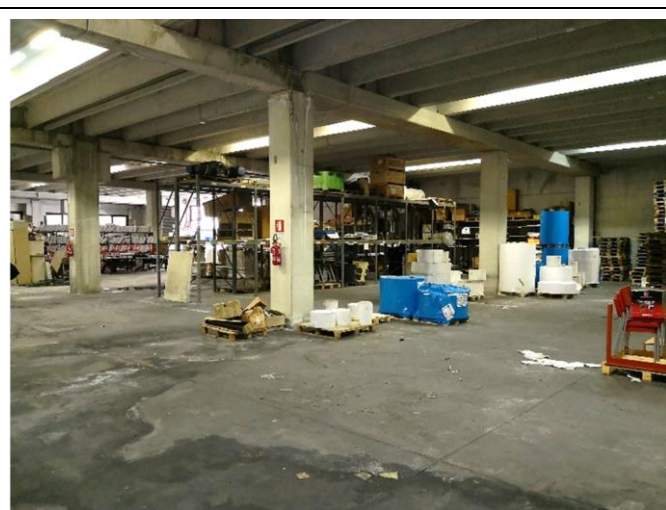
#### **INFISSI ESTERNI**



Gli infissi esterni sono realizzati in legno di rovere nel lato interno e in alluminio pre-verniciato a forno verso il lato esterno. Sono altresì dotati di vetri camera muniti di pellicola riflettente color acciaio e in acciaio lucido sono anche gli stipiti esterni delle finestre che formano una cornice dello spessore di circa cm. 20.00 intorno all'infisso stesso.

Il corpo laboratorio, invece ha infissi esterni realizzati in alluminio pre-verniciato a forno sia interno che esterno.

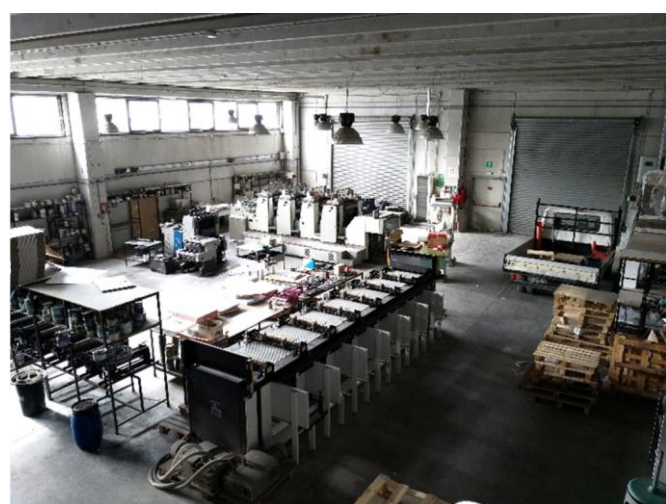
Tutti gli infissi sono realizzati con profili a taglio termico a giunto aperto.



*zona deposito – Piano S1*



*zona deposito – Piano S1*



*Laboratorio locale rotative – Piano Terra*



*Laboratorio locale rotative – Piano Terra*



Laboratorio pre-stampa – Piano 1°



Laboratorio pre-stampa – Piano 1°



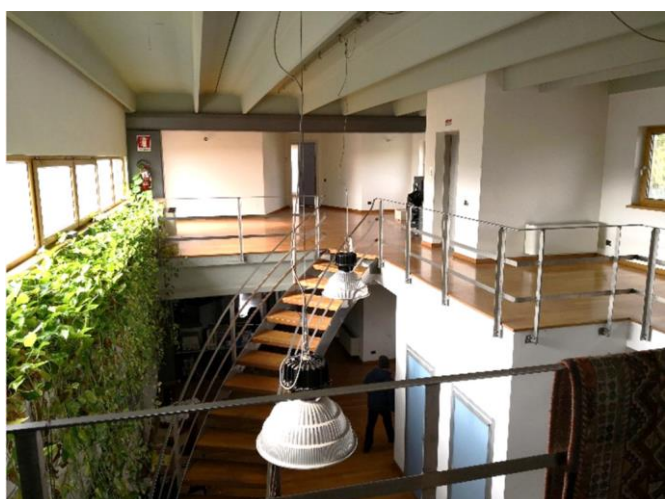
Area ingresso uffici – Piano 1°



Area vano scala-ascensore uffici – Piano 1°

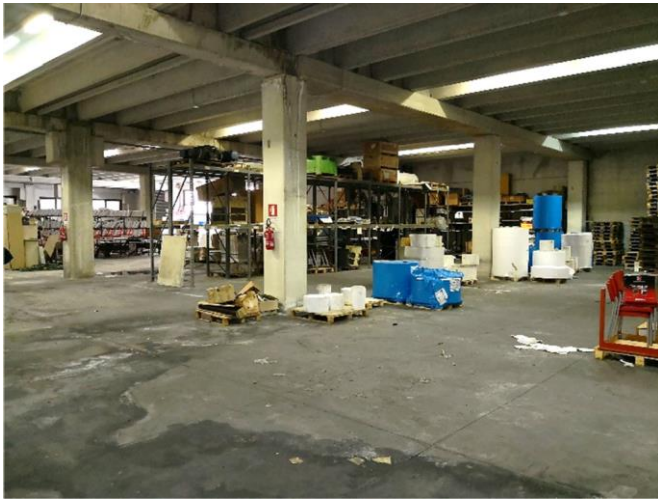


Area uffici – Piano 2°

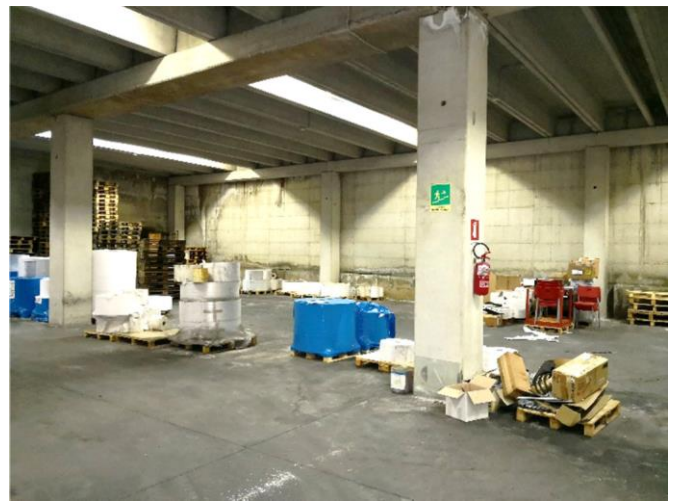


Area uffici – Piano 2°





*zona deposito – Piano S1*



*zona deposito – Piano S1*



*Laboratorio locale rotative – Piano Terra*



*Laboratorio locale rotative – Piano Terra*



*Laboratorio pre-stampa – Piano 1°*



*Laboratorio pre-stampa – Piano 1°*

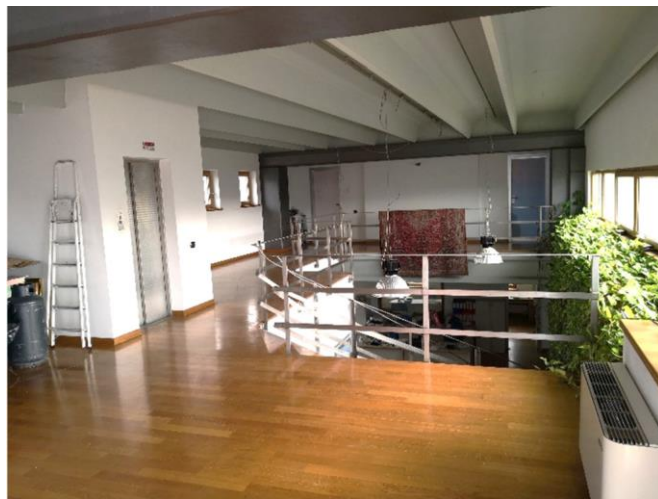




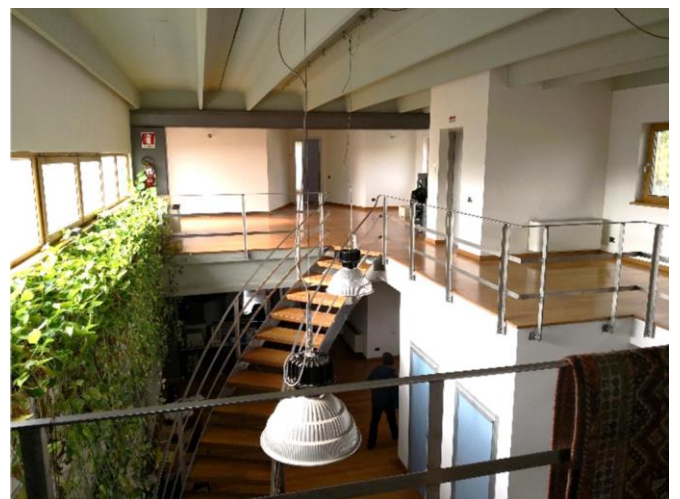
Area ingresso uffici – Piano 1°



Area vano scala-ascensore uffici – Piano 1°



Area uffici – Piano 2°



Area uffici – Piano 2°



Vista ufficio tipo – Piano 2°



Vista ufficio tipo – Piano 2





*Vista locale wc tipo – Piano 2°*



*Particolare infisso – Piano 2°*

## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è costituito da rete illuminazione interna, impianto di forza motrice e impianto di messa a terra.

Tali reti sono state realizzate in conformità alle vigenti norme C.E.I. relative all'installazione degli impianti elettrici e i criteri adottati sono legati alla sicurezza e alla incolumità fisica delle persone.

La distribuzione avviene con linee che alimentano i vari livelli e secondo le zone di utilizzazione con voltaggio di 220 Volt, di 380 Volt e di 220 Volt.

Sono presenti più quadri elettrici dotati di interruttori generale e di interruttori magnetotermico differenziale per ogni diversa utilizzazione.

L'impianto è fornito del collegamento di terra di impianto di emergenza realizzato con lampade di emergenza.

## IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA

E' presente un impianto per la produzione di energia elettrica da conversione fotovoltaica della fonte solare è stato realizzato nei vari livello della copertura pedonale dello stabile. L'impianto è del tipo grid-connected con tipologia di allaccio in trifase alternata con tensione di 380 Volt . E' composto da n. 212 moduli del tipo policristallino, per una

superficie coperta pari a mq 347,04 che sviluppano una energia totale annua pari a Kwh 72.259,62. I pannelli sono distribuiti come segue:

- n. 5 stringhe fotovoltaiche da n. 18 moduli per un totale parziale di n. 90 pannelli ,  
marca Ecoprogetti Modello ESM 220 da 245 Wp;
- n. 3 stringhe fotovoltaiche da n. 18 moduli per un totale parziale di n. 54 pannelli ,  
marca Ecoprogetti Modello ESM 220 da 245 Wp;
- n. 4 stringhe fotovoltaiche da n. 17 moduli per un totale parziale di n. 68 pannelli ,  
marca Ecoprogetti Modello ESM 220 da 245 Wp;

Tali stringhe fanno capo a n. 3 inverter installati vicino al contatore, al piano terra nell'area laboratorio, marca Socomec, modello SUN – PR 24 KTL 651 da 20 Kp di potenza nominale.

L'impianto fotovoltaico si compone, inoltre, dal quadro di interfaccia, dal trasformatore, dal contatore dell'energia prodotta e incentivata posto accanto agli inverter.

Per l'immissione di energia elettrica prodotta nella rete nazionale è stata stipulata convenzione con il Gestore Servizi Energetici a seguito di domanda a nome della ditta "--- Omissis ---" prot. n. 673251 del 15.12.2011 per una potenza di Kw 51,33, con entrata in esercizio in data 30.11.2011. A seguito di tale convenzione è stata riconosciuta una tariffa incentivante pari a 0.2640 €/Kwh prodotto. Tale convenzione ha decorrenza dal 30.11.2011 e scadenza il 29.11.2031.



*Vista impianto fotovoltaico – copertura piana*



*Vista impianto fotovoltaico – copertura piana*

L'impianto di smaltimento delle acque meteoriche è realizzato con tubazioni in PVC rinforzato del tipo fognatura, è autonomo rispetto a quello delle acque scure e confluisce in un apposito pozzetto esistente collegato alla rete pubblica.

L'impianto di smaltimento delle acque nere è realizzato autonomamente rispetto a quello delle acque meteoriche e confluisce in un apposito pozzetto esistente collegato alla rete pubblica.

#### SISTEMAZIONI ESTERNE

Le aree di pertinenza esterne sono recintate con un muretto in c.a. con sovrastante recinzione metallica tipo orso-grill e sistemate con ampie aree verdi piantumate con alberi, essenze autoctone e prato e sufficienti parcheggi differenziati per i dipendenti, per i clienti e per il carico e scarico della produzione. Inoltre è stata realizzata una rampa carrabile per l'accesso con mezzi al piano interrato.

#### **4. NATURA DEL POSSESSO E PROVENIENZA**

L'opificio con area pertinenziale è pervenuto alla società "--- Omissis ---" per diritto di accessione, in quanto trattasi di immobile costruito in proprio sul suolo acquistato per mq. 1.049 in piena proprietà e per mq. 1.922 in diritto di superficie, entrambi concessi dal comune di Matera con atto di convenzione di seguito indicati:

1) Convenzione per la cessione di area destinata ad insediamenti produttivi per Notar V. Nobile del 28.12.1990 trascritto presso la conservatoria di Matera Art. 1686/1509 del 02/03/1991, a favore --- Omissis ---Matera, contro Comune di Matera:

- 1/1 piena proprietà terreni in Matera riportati in catasto terreni al foglio 67 partc. 1771 are 2.68, partc. 1767 are 1.10, partc. 1764 are 2.77, partc. 681 are 3.94, per una superficie complessiva mq. 1.049;
- 1/1 diritto di superficie per una durata di anni 99 terreni in Matera, riportati in catasto terreni al foglio 67 partc. 1765 ca.6, partc. 677 are 2.31, partc. 1770 are 2.16, per una superficie complessiva mq. 453.

2) Convenzione aggiuntiva per Notar N. Madio del 28.12.1998 trascritto presso la conservatoria di Matera Art.9574/7633 del 29/12/1998, a favore --- Omissis ---Matera, contro Comune di Matera:

- 1/1 diritto di superficie per una durata di anni 99 terreni in Matera, riportati in catasto terreni al folgio 67 partc. 3076 are 1.00, partc. 3078 ca.25, partc. 3080 are 8.36, partc. 3082 are 3.75, partc. 1766 ca.18, partc. 1768 ca.41, partc. 1769 ca.74, per una superficie complessiva mq. 1.469.

Allo stato attuale la particella 681 sulla quale insiste il fabbricato, la rampa di accesso al piano S1 e una porzione di area a parcheggio sul fronte ovest è di piena proprietà con quota di 1/1 della ditta "--- Omissis ---", mentre la particella 677 per una superficie catastale complessiva di 1.922, che comprende la rimanente area circostante è in possesso della ditta sopra citata con diritto di superficie .

## **5. CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA – CATASTALE**

### **5.1 INSERIMENTO URBANISTICO**

L'area in cui sorge il fabbricato oggetto della presente, è ubicata in zona P.A.I.P. in Via dei Mestieri, e nell'attuale P.R.G. vigente ricadente in Aree Urbane a Disciplina Progressiva - AUDP/28.

Ante la costruzione dell'immobile è stato rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Matera certificato di destinazione urbanistica in data 22.12.1990, il quale certificava che i terreni individuabili al F. 67 p.lle attuali 677 e 681 ricadevano in zona "10" artigianale del Piano Aree Insediamenti Produttivi approvato con D.P.G.R. n. 1060 del 02.08.1976, per la quale zona "10" è consentita la realizzazione di complessi per attività artigianale e commerciale, magazzini, depositi ed uffici inerenti la conduzione dell'azienda.

### **5.2 CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 3/0036/91 del 02.08.1991;
- Concessione Edilizia n. 3/02000/95 del 19.03.1998;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 3/3888/99 del 18.10.1999;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 3/1052 del 28.04.2000.

Successivamente è stato rilasciato dal Comune di Matera nella figura del Sindaco Angelo Minieri Certificato di Agibilità prot. n. 3/6883-00 del 28.09.2000 con le seguenti destinazioni d'uso:



- Piano interrato: locale deposito-magazzino;
- Piano terra: locale artigianale e servizi;
- Piano soppalco (primo): uffici e servizi del locale artigianale;
- Piano secondo: locali ufficio, wc, archivio, due locali artigianali e tre locali per impianti tecnologici.

Esaminate le suddette pratiche edilizie, la documentazione tecnica e le disposizioni dello Strumento Urbanistico vigente, si ritiene di poter confermare la regolare posizione, a livello urbanistico ed edilizio.

### **5.3 CONFORMITA' CATASTALE**

E' stata depositato presso L'ufficio tecnico erariale di Matera atto di aggiornamento catastale prot. n. 95871 agli atti dal 13.07.2000 con il seguente classamento:

- Catasto Urbano: Fg. 67 mappale 681 sub 1, categoria D/7, (fabbricati adattati attività industriale) rendita Euro 18.509,82 – ubicazione Via dei Mestieri s.n.c. Piano T-1-2-S1 in ditta "--- Omissis ---" codice fiscale --- Omissis ---, diritti e oneri reali: proprietà per 1/1

Dalla disamina delle planimetrie presenti nel database catastale e del classamento assegnato, si conferma la conformità catastale rispetto all'edificato e alle autorizzazioni urbanistiche.

### **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

E' stata effettuata una visura ipotecaria tramite agenzia privata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare le iscrizioni e trascrizioni contro e a favore nell'ultimo ventennio dal 28.12.1990 al 29.01.2019, relativamente alla società --- Omissis --- ed alle unità immobiliari riportate in catasto al fg. 67 p.lla 681 sub. 1 e p.lla 677.

VISURE IPOTECARIE C/O LA CONSERVATORIA DI MATERA SUL SEGUENTE NOMINATIVO:

--- OMISSIS --- – MATERA

DAL 28/12/1990 AL 29/01/2019 RELATIVAMENTE ALLE UNITA' IMMOBILIARI IN MATERA, RIPORTATE IN CATASTO AL **FOGLIO 67 PARTC. 681/1** (EX 681 CHE COMPRENDE LE PARTC. 1764-1767-1771) E **PARTC. 677 (EU)** CHE COMPRENDE LE PARTC. 1765-1766-1770-1769-1768-3076-3078-3070-3082.

#### **TRASCRIZIONI A FAVORE:**

---

- 1) Art. 1686/1509 del 02/03/1991 Convenzione con cessione di aree per Notar Nobile del 28/12/1990 a favore --- Omissis ---Matera, contro Comune di Matera
- 1/1 piena proprietà terreni in Matera riportati in catasto al foglio 67 partc. 1771 are 2.68, partc. 1767 are 1.10, partc. 1764 are 2.77, partc. 681 are 3.94.

- 1/1 diritto di superficie terreni in Matera, riportati in catasto al foglio 67 partc. 1765 ca.6, partc. 677 are 2.31, partc. 1770 are 2.16. La concessione del diritto di superficie avrà la durata di 99 anni.
- 2) Art.9574/7633 del 29/12/1998 Convenzione Aggiuntiva assegn. diritto di superficie per Notar Mafio N: del 22/12/1998 a favore --- Omissis ----Matera, contro Comune di Matera
- 1/1 proprietà superficaria terreni in Matera Via La Martella, riportati in catasto al foglio 67 partc. 3076 are 1.00, partc. 3078 ca.25, partc. 3080 are 8.36, partc. 3082 are 3.75, partc. 1766 ca.18, partc. 1768 ca.41, partc. 1769 ca.74.

#### **TRASCRIZIONI CONTRO: NEGATIVE**

---

#### **ISCRIZIONI CONTRO:**

---

- 1) art. 5907/1189 del 22/07/2000 Ipoteca Volontaria per Notar Madio N. del 20/07/2000 a favore Mediocredito Lombardo Spa-Milano, contro --- Omissis ----Matera.  
Ipoteca volontaria per la complessiva somma di L.2.450.036.008 di cui L.1.400.020.023 per capitale della durata di 10 anni gravante sui seguenti immobili:
  - 1/1 piena proprietà fabbricato industriale in Matera Via Dei Mestieri p.t-1 mq.2.520 riportato in catasto al foglio 67 partc. 681/1, nonché su terreni ivi, riportati in catasto al foglio 67 partc. 1771 are 2.68, partc. 1767 are 1.10, partc. 1764 are 2.77, partc. 681 are 3.94
  - 1/1 proprietà superficaria terreni ivi, riportati in catasto al foglio 67 partc. 1765 ca.6, partc. 677 are 2.31, partc. 1770 are 2.16, partc. 3076 are 1.00, partc. 3078 ca.25, partc. 3080 are 8.36, partc. 3082 are 3.75, partc. 1766 ca.18, partc. 1768 ca.41, partc. 1769 ca.74.
  
- 2) Art. 9546/1646 del 04/11/2008 Ipoteca Volontaria per Notar Madio N. del 29/10/2008 a favore Banca Popolare del Materano Spa-Matera, contro --- Omissis ----Matera  
Ipoteca volontaria per la complessiva somma di €.600.000,00 di cui €. 300.000,00 per capitale della durata di 8 anni gravante sui seguenti immobili:
  - 1/1 piena proprietà fabbricato industriale in Matera Via Dei Mestieri p.t-1-2-S1, riportato in catasto al foglio 67 partc. 681/1, nonché su ente urbano ivi, riportato in catasto al foglio 67 partc. 681 are 10.49.
  
- 3) Art. 3864/439 del 09/05/2017 Ipoteca Giudiziale per Tribunale di Matera del 03/03/2017 A favore Di Lena Francesco nato a Matera il 14/12/67, contro --- Omissis ----Matera  
Ipoteca volontaria per la complessiva somma di €.75.000,00 di cui €. 65.823,92 per capitale gravante sui seguenti immobili:
  - 1/1 piena proprietà fabbricato industriale in Matera Via Dei Mestieri p.t-1-2-S1, riportato in catasto al foglio 67 partc. 681/1.
  
- 4) Art. 3865/440 del 09/05/2017 Ipoteca Giudiziale per Tribunale di Matera del 07/04/2017 A favore --- Omissis --- nato a Matera il --- Omissis ---, contro --- Omissis ----Matera  
Ipoteca volontaria per la complessiva somma di €.35.000,00 di cui €. 27.995,79 per capitale gravante sui seguenti immobili:
  - 1/1 piena proprietà fabbricato industriale in Matera Via Dei Mestieri p.t-1-2-S1, riportato in catasto al foglio 67 partc. 681/1.
  
- 5) Art. 3866/441 del 09/05/2017 Ipoteca Giudiziale per Tribunale di Matera del 06/04/2017 A favore --- Omissis --- nato a Matera il --- Omissis ---, contro --- Omissis ----Matera  
Ipoteca volontaria per la complessiva somma di €.35.000,00 di cui €. 28.718,75 per capitale gravante sui seguenti immobili:

- 1/1 piena proprietà fabbricato industriale in Matera Via Dei Mestieri p.t-1-2-S1, riportato in catasto al foglio 67 partc. 681/1.
- 6) Art. 2765/474 del 20/03/2018 Ipoteca Giudiziale per Tribunale di Matera del 14/03/2018
- A favore --- Omissis --- nato a Matera l' --- Omissis ---, contro --- Omissis ----Matera
- Ipoteca volontaria per la complessiva somma di €.30.000,00 di cui €. 18.443,59 per capitale gravante sui seguenti immobili:
- 1/1 piena proprietà fabbricato industriale in Matera Via Dei Mestieri p.t-1-2-S1, riportato in catasto al foglio 67 partc. 681/1.
- 7) Art. 2766/475 del 20/03/2018 Ipoteca Giudiziale per Tribunale di Matera del 03/10/2017
- A favore --- Omissis --- nato a Matera il --- Omissis ---, contro --- Omissis ----Matera
- Ipoteca volontaria per la complessiva somma di €.30.000,00 di cui €. 19.837,63 per capitale gravante sui seguenti immobili:
- 1/1 piena proprietà fabbricato industriale in Matera Via Dei Mestieri p.t-1-2-S1, riportato in catasto al foglio 67 partc. 681/1.
- 8) Art.6892/1028 del 20/07/2018 Ipoteca Legale per Agenzia delle Entrate –Riscossione del 19/07/2018
- A favore Agenzia delle Entrate –Riscossione –Roma, contro --- Omissis ----Matera
- Ipoteca volontaria per la complessiva somma di €.100.035,90 di cui €. 50.017,95 per capitale gravante sui seguenti immobili:
- 1/1 proprietà superficaria fabbricato industriale in Matera Via Dei Mestieri p.t-1-2-S1, riportato in catasto al foglio 67 partc. 681/1.

## 7. CALCOLO CONSISTENZA

Nella tabella che segue è indicato il calcolo della consistenza riferita alle superfici calpestabili (nette), superfici lorde e distinte per destinazione principali dei locali. Tali dati sono emersi dal rilievo architettonico svolto sul fabbricato.

DESTINAZIONE VANO	PIANO	SUPERFICIE NETTA (mq)	ALTEZZA NETTA (m)	SUPERFICIE LORDA (mq)
Deposito	S1	710,00	5.30	1190,00
Laboratorio stampa/wc	TERRA	695,00	6.20	750,00
Laboratorio pre-stampa	1° (soppalco)	126,00	3.00	136,40
Uffici	1°	190,60	3,00	238,00
Uffici	2°	227,00	3,00	266,00

Vano tecnico	2°	5,60	3,00	7,35
Vano tecnico	TERRA	50,00	1.70	50,00
<b>TOTALE EDIFICATO</b>		<b>2.004,20</b>		<b>2637,75</b>
Area parcheggio-manovra	TERRA			1125,00
Area a verde	TERRA			1097,00
<b>TOTALE AREE ESTERNE</b>				<b>2222,00</b>

## 7.1 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dalla normativa UNI 10750.

Ai fini del computo della consistenza della superficie commerciale, si sono adottati dei coefficienti detti di ragguglio, riduttivi o aggiuntivi della superficie lorda sopra calcolata, al fine di considerare il diverso valore di mercato dei vari locali componenti l'immobile. Infatti gli stessi essendo eterogenei sia nelle finiture che nelle destinazioni scontano un diversificato valore necessario al fine di quantificare un corretto valore economico usando il metodo di stima comparativo.

Tabella coefficienti di ragguglio

<b>DESTINAZIONE VANO</b>	<b>Coeff. ragguglio</b>
Deposito piano S1	0,80
Laboratorio stampa PT	1
Laboratorio pre-stampa P.1°	1
Uffici P. 1°-2°	1,50
Vani tecnici	0,50
Aree parcheggio-rampa con diritto proprietà	0,25
Aree parcheggio-manovra con diritto superficie	0,10



Area Verde con diritto superficie	0,05
-----------------------------------	------

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella tabella seguente vi è il calcolo della superficie commerciale ottenuta moltiplicando i coefficienti di ragguaglio con le consistenze dei vari locali.

DESTINAZIONE VANO	SUPERFICIE (mq)	Coeff. ragguaglio	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Deposito P.S1	1190,00	0,80	952,00
Laboratorio stampa P.T.	750,00	1	750,00
Laboratorio pre-stampa P.1°	136,40	1	136,40
Uffici P.1°	238,00	1,50	357,00
Uffici P. 2°	266,00	1,50	399,00
Vano tecnico P. 2°	7,35	0,50	3,67
Vano tecnico P.T.	50,00	0,50	25,00
<b>TOTALE EDIFICATO</b>	<b>2637,75</b>		<b>2623,07</b>
Area parcheggio-rampa con diritto proprietà	299,00	0,25	74,75
Area parcheggio-manovra con diritto superficie	890,00	0,10	89,00
Area a verde con diritto superficie	1032,00	0,05	51,60
<b>TOTALE AREE ESTERNE</b>	<b>2222,00</b>		<b>215,35</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>2.838,42</b>

## 8. VALUTAZIONE DI STIMA ECONOMICA

### 8.1 PREMESSA e SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si procederà in termini di stima sintetico comparativa.

Tale metodo, tra i più validi in ambito estimativo nazionale e agli standard internazionali, è basata sul confronto del bene da stimare con altri simili sia per caratteristiche costruttive, tipologiche, di destinazione d'uso e ubicazione, esistenti nella zona ed oggetto di compravendita recente. All'uopo è stata effettuata un'analisi di mercato, presso l'Agenzia delle Entrate, su atti di compravendita recenti di beni simili, ovvero immobili con superficie lorda maggiore di mq 600,00 della tipologia Opifici Industriali con categoria catastale D/1 – D/7 e C/3. Nel dettaglio sono emersi dati di compravendita di strutture simili a quella del bene oggetto di stima sia per caratteristiche estrinseche, ovvero medesima zona O.M.I.; sia per caratteristiche intrinseche ovvero stesse tipologia edilizia, di destinazione e di vetustà.

## 8.2 ANALISI DI MERCATO

Nella tabella che segue sono indicati gli estremi di atti di compravendita in cui si è ricercato il valore unitario al metro quadro in base alle consistenze ragguagliate calcolate per gli immobili.

Campione 1: atto del 19.01.2018 rep.n. 45121 / racc. n. 21163 – notaio Dott. Grassano

Opificio: fg. 67 p.lla 3817 sub. 97 cat. D/1

Area scoperta: fg. 67 p.lla 3817 sub. 99 cat. Area urbana

Locale corso costruzione : fg. 67 p.lla 3817 sub. 113

Anno di costruzione: primo P. di C. maggio 2003

DESTINAZIONE USO	Superficie lorda (mq)	Coeff. Di ragguaglio	Superficie ragguagliata (mq)	PREZZO DI VENDITA Euro	VALORE UNITARIO €/mq
Opificio	560,00	1	560,00	€ 220.000,00	
Area scoperta	936,00	0,10	93,60	Compresa	
Locale corso costruzione	80,00	0.30	24,00	€ 30.000,00	
			677,60	<b>€ 250.000,00</b>	<b>€/mq 368,95</b>

Campione 2: atto del 27.09.2018 rep.n. 88159 / racc. n. 14823 – notaio Dott. Lo Nigro

Opificio 1: fg. 67 p.lla 700 sub. 3 cat. C/3 piena proprietà

Opificio 2 : fg. 67 p.lla 697 sub. 3 cat. C/3 proprietà superficiaria

Anno di costruzione: prima C. E. luglio 1980

<b>DESTINAZIONE USO</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coeff. Di ragguaglio</b>	<b>Superficie ragguagliata (mq)</b>	<b>PREZZO DI VENDITA Euro</b>	<b>VALORE UNITARIO €/mq</b>
Opificio 1	707,00	1	707,00	€ 350.000,00	
Opificio 2	237,00	0.80	189,96	Compresa	
			896,60	<b>€ 350.000,00</b>	<b>€/mq 390,36</b>

Campione 3: atto del 08.01.2018 rep.n. 31843 / racc. n. 14031 – notaio Dott.ssa Carriero

Opificio: fg. 67 p.la 3579 sub. 1 cat. CD/7

Area scoperta: fg. 67 p.la 2188 proprietà superficiaria

Anno di costruzione: prima C. E. luglio 1999

<b>DESTINAZIONE USO</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coeff. Di ragguaglio</b>	<b>Superficie ragguagliata (mq)</b>	<b>PREZZO DI VENDITA Euro</b>	<b>VALORE UNITARIO €/mq</b>
Capannone	1000,00	1	1000,00	€ 375.000,00	
Area scoperta	225,00	0,05	11,25	Compresa	
			1011,25	<b>€ 375.000,00</b>	<b>€/mq 370,82</b>

Dalla media dei valori unitari si desume che il prezzo medio per metro quadro di superficie, relativa la tipologia di immobile oggetto di stima, ovvero opificio produttivo con presenza di locali uffici e deposito, è pari a €/mq 376,71.

Tale valore è applicabile all'immobile oggetto di indagine quindi non si reputa necessario effettuare correzioni al valore sopra ricercato per i seguenti motivi:

- Scaturisce da compravendite di opifici simili ubicati nella medesima zona dell'immobile oggetto di stima;
- Si sceglie di non applicare il coefficiente di vetustà in quanto il valore medio unitario è già riferito ad edifici di costruzione ventennale, come l'immobile oggetto di stima edificato nel marzo 1998.

Quindi si ritiene di indicare per lo stabile un valore medio unitario di **€/mq 380,00**.

### 8.3 CONFRONTO CON I DATI O.M.I.

Il valore sopra determinato risulta sostanzialmente equiparabile pari al valore minimo riportato dall' o.m.i. per immobili a destinazione produttiva quali capannoni industriali ed ubicati nella medesima zona come di seguito riportato.

Il dato di riferimento rilevato dall'O.M.I. (Ufficio Provinciale di Matera) aggiornato al 1° semestre 2018, riguarda la Zona "D2" Microzona "4" (Fascia/zona periferica) di Matera, dove rientra il bene da stimare, il valore di mercato per la tipologia Capannone industriale con stato conservativo normale, varia da un minimo di €/mq 420,00 ad un massimo €/mq 630,00, riferito alla superficie lorda.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MATERA

Comune: MATERA

Fascia/zona: Periferica/TOR. GRAVINA, LA GRAVINELLA, STURZO, DANTE, OLIVETTI, ARAGO

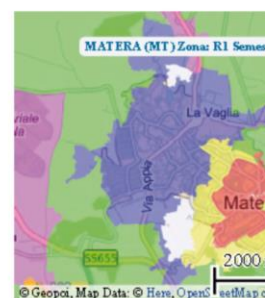
Codice zona: NESIL, LA MARTELLA, SERRA RIFUSA, GRANULARI, SS MT-ALTAMURA, VENUSIO

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

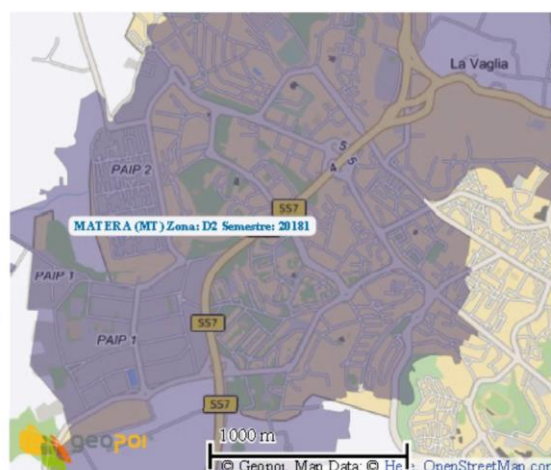
Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	420	630	L	1,8	3,2	L
Laboratori	Normale	1000	1500	L	3	5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Stralcio tabella OMI dati I semestre 2018 – Comune di Matera



#### 8.4 DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Poiché lo scopo della stima è quello di attribuire al bene in esame il valore che esso ha al momento in cui la si compie la compravendita, si è assunto il valore medio pari ad **€/mq 400,00** (ottenuto dalla media del valore prodotto dall'analisi di mercato di €/mq. 380,00 ed €/mq 420,00, valore minimo O.M.I.).

#### 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Dall'applicazione dei valori unitari di cui al paragrafo 8.4, alle superfici commerciali di cui è composto l'immobile oggetto di stima, viene calcolato il più probabile valore di mercato all'attualità come indicato nella tabella che segue.

<b>DESTINAZIONE USO</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>VALORE UNITARIO €/mq</b>	<b>VALORE DI MERCATO</b>
Deposito P.S1	952,00	400,00	€ 380.800,00
Laboratorio stampa P.T.	750,00	400,00	€ 300.000,00
Laboratorio pre-stampa P.1°	136,40	400,00	€ 54.560,00
Uffici P.1°	357,00	400,00	€ 142.800,00
Uffici P. 2°	399,00	400,00	€ 159.600,00
Vano tecnico P. 2°	3,67	400,00	€ 1.468,00
Vano tecnico P.T.	25,00	400,00	€ 10.000,00
Area parcheggio-rampa con diritto proprietà	74,75	400,00	€ 29.900,00
Area parcheggio-manovra con diritto superficie	89,00	400,00	€ 35.600,00
Area a verde con diritto superficie	51,60	400,00	€ 20.640,00
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.135.368,00</b>

## 10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si procederà in termini di stima sintetica comparativa con altri beni simili, pertanto è stata effettuata un'analisi di mercato sul costo chiavi in mano di impianti fotovoltaici simili per potenza e luogo di installazione confrontato con impianti già venduti nell'anno 2018 e connessi alla rete con caratteristiche simili tenendo conto di:

- Anno di connessione alla rete;
- Tariffa GSE in vigore;
- Posizione geografica;
- Potenze al Kwp da 20Kwp a 100Kwp .

E' stata effettuata ricerca anche presso Agenzia Entrate rintracciando un atto di compravendita del diritto di superficie con presenza di impianto fotovoltaico insistente sulla copertura di un opificio sito in Matera.

Nella tabella che segue sono indicati gli estremi di atti di compravendita in cui si è ricercato il valore unitario al Kwp simile a quella dell'impianto "--- Omissis ---" oggetto da valutazione.

Campione: atto del 06.07.2018 rep.n. 4301 / racc. n. 3588 – notaio Dott. Disabato

Proprietà superficaria di impianto fotovoltaico sulla copertura: fg. 67 p.lla 230 sub. 18 cat. D/1

Anno di costruzione: 2012

<b>DESTINAZIONE USO</b>	<b>Potenza impianto (Kwp)</b>	<b>Coeff. Di ragguaglio</b>	<b>PREZZO DI VENDITA Euro</b>	<b>VALORE UNITARIO €/Kwp</b>
Impianto fotovoltaico e diritto superficie copertura	99,80	1	€ 124.658,21	<b>€ 1.249,08</b>

Da indagini di mercato la realizzazione ad oggi di un impianto fotovoltaico, di uguale potenza, installato su solaio di copertura piano, con moduli fotovoltaici in policristallino da 250Wp, ha un costo di realizzazione chiavi in mano di 1'800,00 €/kWp.

Tenuto conto delle detrazioni per vetustà e per obsolescenza tecnologica, in base anche alle linee guida prodotte dall'Agenzia Entrate come da tabella sotto indicata:

<b>COEFFICIENTI OBSOLESCENZA IN RELAZIONE ALLA VITA UTILE</b>					
	<b>VITA UTILE</b>				
	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>30</b>
VALORE RESIDUO AL TERMINE DELLA VITA UTILE	0,50	0,67	0,75	0,80	0,83

Tenuto conto che l'impianto fotovoltaico oggetto di stima ha una vita utile di anni 12, si è calcolato come segue il valore unitario **V<sub>i</sub>** al Kwp in relazione al costo di realizzazione chiavi in mano ridotto del coefficiente di obsolescenza pari a 0,60 per anni 12 di vita utile (calcolato per interpolazione tra i valori di cui sopra). Pertanto si ha:

$$V_i = \text{€/kwp } 1800,00 \times 0,60 = \text{€/kwp } \mathbf{1.080,00}$$

Poiché lo scopo della stima è quello di attribuire al bene in esame il valore che esso ha al momento in cui la si compie la compravendita, si è assunto il valore medio pari ad **€/Kwp 1.150,00** (ottenuto dalla media arrotondata per difetto del valore prodotto dall'analisi di mercato di €/Kwp 1.249,08 ed €/Kwp 1.080,00 valore costo di costruzione).

Pertanto dall'applicazione del valore unitario di cui sopra, alla potenza dell'impianto oggetto di valutazione, viene calcolato il più probabile valore di mercato come segue:

<b>DESTINAZIONE USO</b>	<b>Potenza impianto (Kwp)</b>	<b>VALORE UNITARIO €/Kwp</b>	<b>VALORE DI MERCATO Euro</b>
Impianto fotovoltaico su copertura	51,33	€ 1.150,00	<b>€ 59.029,50</b>

Il valore di mercato sopra calcolato si arrotonda a **€ 59.000,00**.

## 11. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto Geometra Mario Morelli, con studio in Matera, P.zza Matteotti n. 7, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Matera al n. 1090, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dell'opificio artigianale con relativa area di pertinenza, sito in Matera via dei Mestieri s.n., nella zona P.A.I.P composto da:

- Deposito a piano S1 di superficie calpestabile mq. 710,00 – laboratorio a piano terra mq. 695,00 – laboratorio a piano 1° soppalco mq. 126,00 – uffici piano 1° mq. 190,60 - uffici piano 2° mq. 227,00 – vani tecnici piano terra e 2° mq. 56,60 – area esterna pertinenziale destinata a parcheggio-rampa-corsie di manovra mq. 1.189,00 (di cui mq. 299,00 in proprietà e mq. 890,00 in diritto di superficie), ed area destinata a verde mq. 1.032,00 (in diritto di superficie);

#### In catasto fabbricati

- Comune di Matera - ditta --- Omissis --- proprietà per 1/1 - fg. 67 p.lla 681 sub.1 cat. D/7 (fabbricati adattati attività industriale) rendita Euro 18.509,82 – Via Dei Mestieri Piano T-1-2-S1.
- Comune di Matera - ditta comune di Matera proprietà dell'area e società --- Omissis --- in diritto di superficie per 99 anni - fg. 67 p.lla 67 cl. Ente Urbano superficie are 19 22 area urbana.

Il valore totale dei beni sopraindicati è pari ad un totale complessivo di **€ 1.135.368,00** (diconsi euro unmilione centotrentacinquemilatrecentosessantotto/00).

A tale importo è da aggiungere il valore di mercato calcolato per l'impianto fotovoltaico presente sulla copertura pari a **€ 59.000,00** (diconsi euro cinquantanovemila/00), per un valore di mercato complessivo pari a € 1.194.368,00 (€ 1.135.368,00 + € 59.000,00) in c.t. **€ 1.195.000,00** (diconsi Euro unmilione centonovantacinquemila/00).

## **12. ALLEGATI**

### **Allegato N°01 (Verbale di Sopralluogo e varie)**

- A N.2 PEC del 13.12.2018 e del 10.01.2019 mandato di incarico Geom. Mario Morelli;
- B N. 3 Verbali operazioni peritali del 18.12.2019 – 21.01.2019 – 23.01.2019.

### **Allegato n°02 (Documenti Catastali)**

- A Stralcio di mappa catastale comune di Matera fg. 681 - 677;
- B Visura catastale storica comune di Matera fg. 67 p.lla 681 sub. 1;
- C Visura catastale storica comune di Matera fg. 67 p.lla 677;
- D Planimetria Catastale comune di Matera fg. 67 p.lla 687 sub.1.

### **Allegato N°03 (Documenti Tecnico - Urbanistici)**

- A Certificato di Agibilità rilasciato dal comune di Matera prot. n. 3/6883-00 del 28.09.2000;
- B Elaborati grafici di Rilievo stato di fatto e planimetria generale immobili comune di Matera fg. 67 p.lla 681 e 677.

### **Allegato N°04 (Titoli di provenienza e Visura Ipotecaria aggiornata)**

- A Copia non conforme Convenzione per la cessione di area destinata ad insediamenti produttivi per Notar V. Nobile del 28.12.1990 trascritto presso la conservatoria di Matera Art. 1686/1509 del 02/03/1991;
- B Convenzione aggiuntiva per Notar N. Madio del 28.12.1998 trascritto presso la conservatoria di Matera Art.9574/7633 del 29/12/1998;
- C Visura ipotecaria tramite agenzia privata nell'ultimo ventennio dal 28.12.1990 al 29.01.2019.

Matera, lì 06/02/2018

il tecnico

**geom. Mario Morelli**

