
TRIBUNALE DI MATERA

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA CARADONIO TIZIANA

OGGETTO: Perizia dell'Esperto ing. MICHELE PIGNATELLI, nel fallimento Conc. Prev. n. 2/2019 -
Valutazione dei beni immobili di proprietà della
LOTTO 1 - Terreno ubicato a Valsinni (MT) - via zona PAIP snc

Concordato Preventivo:

Codice fiscale:

Partita IVA:

)



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Lotto 1	5
Descrizione.....	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Stima / Formazione lotti	11
Lotto 1	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto 1	14
Schema riassuntivo conc. Prev. N. 2/2019	15
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 597,72	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valsinni (MT) - via zona PAIP snc	16

INCARICO

Dinanzi all'avv. Alessandro Calò, commissario nel Concordato Preventivo
, giusto provvedimento di nomina del Tribunale di Matera, G.D. dott.ssa CARADONIO TIZIANA,
emesso in data 04/12/2020, il sottoscritto Ing. Michele Pignatelli, con Studio Tecnico in Altamura (BA)
alla via G. Leone n. 46, iscritto con il numero A7811 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari,
veniva nominato Esperto stimatore e accettava l'incarico sottoscrivendo apposita convenzione.

PREMESSA

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valsinni (MT) - via zona PAIP snc
- **Bene N° 2** – Proprietà superficiaria novantanovenale di garage ubicato a Tursi (MT) - via Santi Quaranta
- **Bene N° 3** - Proprietà superficiaria novantanovenale di deposito ubicato a Tursi (MT) - via Santi Quaranta
- **Bene N° 4** - Proprietà superficiaria novantanovenale di terreno ubicato a Tursi (MT) - via Santi Quaranta
- **Bene N° 5** - Proprietà superficiaria di parte della copertura (per installazione di impianti fotovoltaici) di fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, ubicato a Colobrarò (MT) - Contrada valle del creato, SNC, piano 1

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

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

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

1. **LOTTO n.1** - Il lotto è costituito dal **bene N° 1** (Terreno ubicato a Valsinni (MT) - via zona PAIP snc);

2. **LOTTO n.2** - Il lotto è costituito dal **bene N° 2** (Proprietà superficiaria novantanovenale di garage ubicato a Tursi (MT) - via Santi Quaranta);
3. **LOTTO n.3** - Il lotto è costituito dal **bene N° 3** (Proprietà superficiaria novantanovenale di deposito ubicato a Tursi (MT) - via Santi Quaranta);
4. **LOTTO n.4** - Il lotto è costituito dal **bene N° 4** (Proprietà superficiaria novantanovenale di terreno ubicato a Tursi (MT) - via Santi Quaranta);
5. **LOTTO n.5** - Il lotto è costituito dal **bene N° 4** (Proprietà superficiaria di parte della copertura (per installazione di impianti fotovoltaici) di fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, ubicato a Colobrarò (MT) - Contrada valle del creato, SNC, piano 1a);

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valsinni (MT) - via zona PAIP snc

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo rustico sito in agro di Valsinni (MT), alla via Zona PAIP snc, esteso catastalmente per ha 00.14.80, di qualità incolto, e per ha 00.02.78 di qualità seminativo arborato.

TITOLARITÀ

L'immobile, oggetto di stima, appartiene a:

- . (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Si allega copia visura per immobile - Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2021 (Allegato 1-visura per immobile).

CONFINI

Il fondo confina:

- a Nord con la p.lla 213, di proprietà del sig. e della sig.ra, e con la p.lla 1166, di proprietà del Comune di Valsinni su cui è realizzata una porzione di strada.
- a Est con la p.lla 196, di proprietà del sig. e della sig.ra , e con via zona PAIP snc;
- a Ovest con la p.lla 198, di proprietà della sig.ra , e con la p.lla 1161, di proprietà del sig. e della sig.ra
- a Sud con la p.lla 220, di proprietà dei sig.ri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo fg. 10 p.lla 197	1480,00 mq	1480,00 mq	1,00	1480,00 mq	0,00 m	-
Terreno agricolo Fg. 10 p.lla 569	278,00 mq	278,00 mq	1,00	278,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1758,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				1758,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1975 al 21/01/1995	#### nata a #### il ##### C.F. #### livellario per 1/1	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 197 Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 00 14 80
Dal 14/12/1975 al 21/01/1995	#### nata a #### il ##### C.F. #### livellario per 1/1	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 569 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 78 Reddito dominicale € 0,86 Reddito agrario € 0,50
Dal 21/01/1995 al 12/10/1995	#### nato a #### il ##### C.F. #### livellario per 1/2 #### nata a #### il ##### C.F.##### concedente per 1/2	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 569 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 78 Reddito dominicale € 0,86 Reddito agrario € 0,50
Dal 21/01/1995 al 12/10/1995	#### nato a #### C.F. #### livellario per 1/2 #### nata a #### C.F.##### concedente per 1/2	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 197 Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 00 14 80
Dal 12/10/1995 al 15/05/2012	## CON SEDE IN ## P.IVA #### enfiteusi per 1/1	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 569 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 78 Reddito dominicale € 0,86 Reddito agrario € 0,50
Dal 12/10/1995 al 15/05/2012	##CON SEDE IN ## P.IVA	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 197

	## ## enfiteusi per 1/1	Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 00 14 80
Dal 15/05/2012 al 08/01/2021	## con sede in ## P IVA #####	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 569 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 78 Reddito dominicale € 0,86 Reddito agrario € 0,50
Dal 15/05/2012 al 08/01/2021	## con sede in ## P IVA #####	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 197 Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 00 14 80

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zon a Cen s.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	197				Incolto sterile		00 14 80			
10	569				Seminativo arborato	2	00 02 78	0,86 €	0,5 €	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. Infatti il terreno è adibito a deposito all'aperto di materiali e attrezzature edili inerenti l'attività edile dell'impresa "Olivieri Costruttori s.r.l."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Oggetto di valutazione è un appezzamento di terreno agricolo di forma poligonale, in agro del Comune di Valsinni (MT) alla via Zona PAIP. Il terreno è ubicato nelle vicinanze della Zona PAIP di Valsinni in prossimità dello svincolo di uscita per Valsinni dalla S.S. 653 (Statale Sinnica).

La zona presenta insediamenti di tipologia industriale - artigianale risulta sufficientemente servita dalla viabilità urbana ed extra-urbana.

Il terreno oggetto del presente procedimento (composto da due particelle adiacenti Fg. 10 p.lla 197 e p.lla 569) fa parte di un lotto di dimensioni maggiori, interamente recintato, composto da altre particelle (Fg. 10 p.lla 213, p.lla 198 e p.lla 199), di cui la società ne detiene

l'uso ma non il possesso.

L'accesso al lotto avviene da via pubblica, mediante un cancello carrabile in acciaio verniciato a due ante.

Il lotto si presenta interamente recintato: la porzione di recinzione prospiciente la via pubblica è realizzata con pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato, mentre la porzione di recinzione, confinante con gli altri lotti, è realizzata mediante rete in acciaio e paletti.

All'interno del lotto sono presenti due depositi prefabbricati, realizzati in lamiera zincata, ricadenti all'interno della p.lla 213 di proprietà del sig. e della sig.ra, di cui tuttavia la società, a detta del sig. ne detiene l'uso.

Sulla p.lla 197 di proprietà della predetta società è presente una rampa in calcestruzzo armato per la riparazione di mezzi pesanti.

Di tutte le opere sopradescritte (recinzione, depositi prefabbricati e rampa) non è stato possibile accertarne la conformità urbanistica per assenza di documentazione presso l'ufficio tecnico del Comune di Valsinni.

Inoltre, all'interno dell'intero lotto sono disseminati rifiuti di ogni genere (due veicoli demoliti, macerie, vecchie attrezzature da cantiere).

Come si osserva dall'ortofoto allegata, la porzione di lotto di proprietà della predetta società risulta interclusa dalle altre particelle.

La morfologia del terreno, in oggetto, è pianeggiante, con presenza di vegetazione spontanea.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società., il cui amministratore Sig. ha consentito l'accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1975 al 21/01/1995	##### nato a ##### il ##### C.F. ##### proprietà per 1/2 ##### nata a ##### il ##### C.F. ##### proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Impianto meccanografico del 14/1/1975			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/1995 al 15/05/2012	## CON SEDE IN ## C.F. ##### Proprieta` per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Petrosini	12/10/1995	32126	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rotondella	02/11/1995	170	3616.1/1995

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/2012 al 08/01/2021	## ## con sede in #### P.IVA./C.F. #### proprie ta` per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nobile Vito	15/05/2012	58114	11415
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/05/2012	4214	3519
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
					3519.1/2012

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza viene inserito come allegato alla presente relazione di stima (Allegato 3- Nota di trascrizione dell'atto di provenienza).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato 5 - Ispezioni ipotecarie):

Iscrizioni

(Crf. Allegato 6 -Iscrizioni)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Matera il 06/10/2008
Reg. gen. 8404 - Reg. part. 1498
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.708,44

Si evidenzia che l'ipoteca giudiziale soprarichiamata, è presente su entrambe le particelle costituenti il fondo rustico, ed è riconducibile alla società , dante causa della società per la proprietà del predetto terreno agricolo.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica in accordo al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Valsinni:

- Aree verdi incolte (macchia mediterranea) di riqualificazione dei corridoi di continuità ecologico-ambientale (CCA).
- L'area è compresa nelle fasce di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua: b) fasce con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni. (cfr. Allegato 4 – CDU)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- agenzie immobiliari presenti nel territorio in cui è ubicato l'immobile;
- tecnici professionisti;
- quotazioni della commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni "anno 2017" - valevoli per l'anno 2018;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a - via zona PAIP snc
Fondo rustico sito in agro di , alla via Zona PAIP snc, esteso catastalmente per ha 00.14.80, di qualità incolto, e per ha 00.02.78 di qualità seminativo arborato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 197, Qualità Incolto sterile - Fg. 10, Part. 569, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene eventualmente posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 703,20

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

La raccolta dei dati, relativa ai valori unitari delle quotazioni immobiliari, è stata effettuata facendo riferimento a:

- agenzie immobiliari presenti nel territorio in cui è ubicato l'immobile;
- tecnici professionisti;
- quotazioni della commissione provinciale per la determinazione dell' indennità di espropriazione

e del valore agricolo medio dei terreni "anno 2017" - valevoli per l'anno 2018;

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

- 1) Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari e i tecnici professionisti, il prezzo di mercato per l'acquisto di un fondo rustico delle medesime caratteristiche di quello in esame risulta compreso tra 4.000,00 €/ha e 5.000,00 €/ha, pertanto è stato considerato un valore medio di 4.500,00 €/ha.
- 2) Le quotazioni della commissione provinciale per la determinazione dell' indennita' di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni "anno 2017" - valevoli per l'anno 2018 riportano:
 - per terreni di qualità "Seminativo Arborato" nel Comune di Valsinni un valore di 6.200,00 €/ha;
 - per terreni di qualità "incolto" nel Comune di Valsinni un valore di 650,00 €/ha;

Tra le caratteristiche proprie del cespite, oggetto di stima, sono stati presi anche in considerazione fattori come l'ubicazione, la consistenza e le caratteristiche posizionali rispetto alle proprietà limitrofe.

Mediando i valori trovati e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del terreno agricolo è stato stimato un valore unitario a ha di € 4.000,00 (0,4 €/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Valsinni (MT) - via zona PAIP snc	1758,00 mq	0,40 €/mq	€ 703,20	100,00%	€ 703,20
Valore di stima:					€ 703,20

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% "per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti": € 105,48

- Non è stato stimato i costi di bonifica del terreno e della rimozione delle opere che sembrerebbero non autorizzate che azzererebbero il valore del cespite.

Valore finale di stima: € € 597,72 (euro Cinquecentonovantasette,72).

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

Altamura, li 18/01/2021

L'Esperto.
Ing. Pignatelli Michele



ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 -** Visura per immobile
- Allegato 2 -** Mappa Catasto Terreni Comune di Valsinni - Fg. 10, Part. 197 -569
- Allegato 3 -** Atto di provenienza
- Allegato 4 -** CDU
- Allegato 5 -** Ispezioni ipotecarie
- Allegato 6 -** Iscrizioni
- Allegato 7 -** Rilievo delle opere presenti sul terreno
- Allegato 8 -** Visura catastale storica
- Allegato 9 -** Documentazione fotografica
- Allegato 10 -** Ortofoto Comune di Valsinni - Fg. 10, Part. 197-569

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valsinni (MT) - via zona PAIP snc
Fondo rustico sito in agro di Valsinni (MT), alla via Zona PAIP snc, esteso catastalmente per ha 00.14.80, di qualità incolto, e per ha 00.02.78 di qualità seminativo arborato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 197, Qualità Incolto sterile - Fg. 10, Part. 569, Qualità
Seminativo arborato
L'immobile viene eventualmente posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica in accordo al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Valsinni: - Aree verdi incolte (macchia mediterranea) di riqualificazione dei corridoi di continuità ecologico-ambientale (CCA). - L'area è compresa nelle fasce di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua: b) fasce con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni.

Prezzo base d'asta: € 597,72

SCHEMA RIASSUNTIVO CONC. PREV. N. 2/2019

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 597,72

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Valsinni (MT) - via zona PAIP snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 197, Qualità Incolto sterile - Fg. 10, Part. 569, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1758,00 mq
Descrizione:	Fondo rustico sito in agro di Valsinni (MT), alla via Zona PAIP snc, esteso catastalmente per ha 00.14.80, di qualità incolto, e per ha 00.02.78 di qualità seminativo arborato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla società il cui amministratore Sig. ha consentito l'accesso.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALSINNI (MT) - VIA ZONA PAIP SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Matera il 06/10/2008
Reg. gen. 8404 - Reg. part. 1498
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.708,44