

**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 si, 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 tompage 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: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**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	<b>€ 244.608,00</b>

**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	<b>€ 17.010,00</b>

**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.

