

PERIZIA GIUDIZIARIA

RIGUARDANTE LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

INSERITI NELLA MASSA FALLIMENTARE DEL

SIG. MERLETTO ROCCO DA S. MAURO FORTE

ELABORATO

PERIZIA DI VALUTAZIONE

REDATTO

GEOM. ANTONIO CANCELLIERE

N. 18/1996 R.G. FALL.



TRIBUNALE DI MATERA
AREA FALLIMENTI

PERIZIA GIUDIZIARIA

c/o GIUDICE DELEGATO Dott. A. VITALE

La presente perizia è stata redatta al fine di determinare l'entità e il valore (iniziale e finale) dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare del sig. MERLETTO ROCCO e da sottoporre a liquidazione.

PREMESSA

Con provvedimento del 13/06/2006 il Giudice Delegato al Fallimento n. 18/2006, disponeva la nomina del sottoscritto C.T.U.

Nello stesso provvedimento veniva dato incarico al sottoscritto di eseguire quanto appresso:

- 1) descrivere i beni acquisiti alla massa fallimentare, previa ispezione dei luoghi, ed accertare il titolo di provenienza, indicando l'esatta quota di proprietà del bene;
- 2) verificare la consistenza con eventuali servitù, pesi ed oneri, descrivendo i lotti da porre in vendita ed indicando i dati catastali (allegando i relativi certificati), i confini, la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, le iscrizioni e trascrizioni a carico del fallito, su ogni singolo bene nel ventennio, allegando i relativi certificati rilasciati dalla Conservatoria di Matera;
- 3) determinare il valore commerciale dei beni, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e, in quest'ultimo caso, predisporre il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
- 4) accertare la rispondenza degli immobili ai requisiti richiesti della Legge n. 47/1985 (concessione edilizia, conformità dell'immobile realizzato ed eventuali modifiche apportate ai fabbricati), la destinazione urbanistica per i fondi rustici e, in caso negativo, la possibilità di sanatoria ed il costo dei relativi oneri;
- 5) allegare estratto di mappa censuaria;
- 6) accertare se gli immobili stessi risultino accatastati, come descritti, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;
- 7) allegare alla perizia un certificato di destinazione urbanistica per i fondi rustici ed una planimetria per i fabbricati;

- 8) valutare e descrivere i macchinari presenti nello stabilimento;
- 9) indicare se la vendita è o meno soggetta ad I.V.A.;
- 10) predisporre una bozza dell'ordinanza di vendita anche su floppy.

Il sottoscritto si è recato presso i beni immobili oggetto di valutazione, ed acquisiti alla massa fallimentare, ed ha eseguito una ricognizione generale.

Gli stessi sono:

- 1) Fabbricato ubicato nell'abitato di S. Mauro Forte in Via A. Diaz n. 201 A/B distinto in due unità immobiliari adibite a locale commerciale ed abitazione, con annessa area pertinenziale comune della superficie di circa mq. 395.81.

DESCRIZIONE DEI BENI ACQUISITI ALLA MASSA FALLIMENTARE

- 1) **LOTTO N. 1 - UNITA' A DESTINAZIONE COMMERCIALE.**

FABBRICATO UBICATO NELL'ABITATO DI S. MAURO FORTE IN VIA A. DIAZ N. 201 A E N. 201/B;

Si compone di un piano seminterrato al quale si accede da una rampa, e di un piano rialzato. Il piano seminterrato una superficie di circa mq. 138.00 ed un'altezza di circa ml. 2.40 ed è destinato a locale di servizio dell'attività commerciale, mentre il piano rialzato ha una superficie utile interna di circa mq. 124.18 ed è destinato a locale commerciale e risulta una attività di Pizzeria.

Esso è riportato nel Catasto Urbano del Comune di S. Mauro Forte nel foglio di mappa n. 12, particella 521, subalterno n. 2, piano seminterrato e rialzato (catastalmente primo piano), categoria catastale C/1 (unità a destinazione commerciale), consistenza di mq. 220.00, Classe 2^a, Rendita Catastale di €. 1.829,29; il tutto è in ditta a Merletto Rocco nato a Matera il 09/06/1938 proprietario per 1000/1000.

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato è pervenuto alla ditta Merletto Rocco con atto pubblico del Notaio Antonino Loscalzo con sede in Stigliano del 10/08/1970 repertorio n. 6036, Raccolta n. 3030 e registrato presso l'ufficio del registro del Comune di Stigliano in data 26/08/1970 al n. 331. Avendo acquistato il suolo in epoca antecedente al matrimonio, il bene oggetto della presente valutazione è interamente nella disponibilità del sig. Merletto Rocco.

Il fabbricato confina con due strade pubbliche una denominata Via A. Diaz, dal quale si accede, e con proprietà privata di terzi; è ubicato in zona periferica.

Lo stato di conservazione è mediocre.

- 2) **LOTTO N. 2 - UNITA' A DESTINAZIONE DI ABITAZIONE.**

FABBRICATO UBICATO NELL'ABITATO DI S. MAURO FORTE IN VIA A. DIAZ N. 201 A E N. 201/B;

Si compone di un piano secondo al quale si accede da una rampa-scalinata, e di un piano terzo. Il piano secondo una superficie di circa mq. 81.18 ed i balconi di mq.

20.35, per una superficie convenzionale di mq. $[81.18 + (20.35 \times 0.25)] = \text{mq. } 86.2$ ed un'altezza di circa ml. 300, mentre il piano terzo ha una superficie utile interna di circa mq. 33.43 avente destinazione di lavatoi dell'altezza media di m. 3.00 con antistante terrazzo annesso alle unità immobiliari della superficie di circa mq. 49.43.

Esso è riportato nel Catasto Urbano del Comune di S. Mauro Forte nel foglio di mappa n. 12, particella 521, subalterno n. 3, piano secondo e terzo, categoria catastale A/2 (unità a destinazione di abitazione civile), classe 2^a, consistenza vani n. 6.5, Rendita Catastale di €. 315.56; il tutto è in ditta a Merletto Rocco nato a Matera il 09/06/1938 proprietario per 1000/1000.

Il fabbricato confina con due strade pubbliche una denominata Via A. Diaz, dal quale si accede, l'altra denominata Strada Comunale Conco e con proprietà privata di terzi dagli altri due lati; è ubicato in zona periferica.

Lo stato di conservazione è mediocre.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Il metodo di stima applicato è quello della stima comparativa con altri beni simili esistenti nella zona, in base al più probabile valore di mercato.

Da assunzioni di informazioni presso gli operatori economici (agenzie immobiliari, studi notarili, ecc.), si è appreso che, beni più o meno simili, possono essere alienati sulla base dei seguenti valori medi:

- Unità immobiliare adibita ad attività commerciale – LOTTO 1:

- PIANO SEMINTERRATO:	Mq. 138.00	Euro/mq. 375,00;
- PIANO RIALZATO-PRIMO:	Mq. 124.18	Euro/mq. 600,00;

- Unità immobiliare adibita ad abitazione – LOTTO N. 2:

- PIANO SECONDO:	Mq. 86.27	Euro/mq. 325,00;
- PIANO TERZO:	Mq. 33.43 + 49.43 = mq. 82.86	Euro/mq. 130,00;

Moltiplicando il valore unitario per metro quadrato con le superfici indicate nel punto precedente si ottiene il valore commerciale dei beni.

1) **LOTTO N. 1 - UNITA' A DESTINAZIONE COMMERCIALE.**

FABBRICATO UBICATO NELL'ABITATO DI

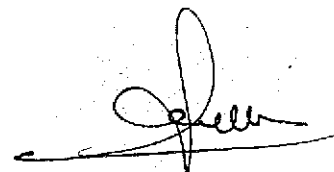
S. MAURO FORTE IN VIA A. DIAZ N. 201 A E N. 201/B;

PIANO SEMINTERRATO

- superficie:	mq. 138,00;	
- prezzo per mq.:	Euro. 375,00;	
- valore commerciale:	Euro 138 x 375,00 =	Euro 51.750,00

PIANO RIALZATO-PRIMO

- superficie:	mq. 124.18;
- prezzo per mq.:	Euro. 600,00;



- valore commerciale: Euro 600 x 124.18 = Euro 74.508,00
TOTALE LOTTO N. 1 Euro 126.258,00

**2) LOTTO N. 2 - UNITA' A DESTINAZIONE DI ABITAZIONE.
 FABBRICATO UBICATO NELL'ABITATO DI
 S. MAURO FORTE IN VIA A. DIAZ N. 201 A E N. 201/B;
PIANO SECONDO**

- superficie: mq. 86.27;
 - prezzo per mq.: Euro 325.00;
 - valore commerciale: Euro 86.27 x 325,00 = Euro 28.037,75

PIANO TERZO

- superficie: mq. 82.86;
 - prezzo per mq.: Euro 130.00;
 - valore commerciale: Euro 82.86 x 130,00 = Euro 10.771,80

TOTALE LOTTO N. 2 Euro 38.809,55

Il valore complessivo dei due lotti è di:

€. 126.258,00 + 38.809,55 = €. 165.067,55

(Diconsi Euro centosessantacinquemilasesantasette e cinquantacinque centesimi).

RISPONDEZZA DEGLI IMMOBILE AI SENSI DELLA LEGGE N. 47/1985

In fase di sopralluogo si è accertato che l'immobile non ha opere abusive, in sostanza rispondono ai requisiti di cui alla legge n. 47/85.

I certificati delle visure ipotecarie e quant'altro occorre per la provenienza, come pure il certificato di matrimonio, sono già stati allegati alla memoria della curatela.

La vendita è soggetta ad IVA.

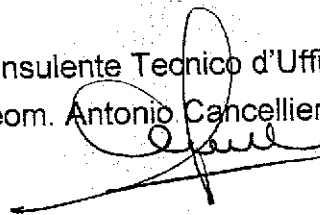
Avendo assolto all'incarico gentilmente conferitomi rassegno la presente perizia.

ALLEGATI:

- 1) Certificati catastali;
- 2) Estratto di mappa censuaria;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Documentazione fotografica del fabbricato;
- 5) Predisposizione bozza ordinanza di vendita su floppy;

Matera, 11/12/2006

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
 (Geom. Antonio Cancelliere)

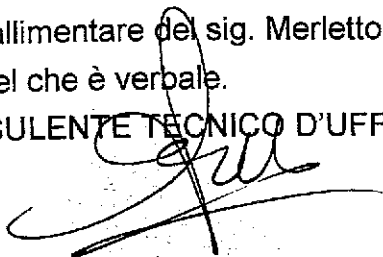


VERBALE DI DEPOSITO

L'anno duemilasei, addì // del mese di dicembre, nella Cancelleria Area Fallimenti del Tribunale di Matera, si è presentato il Geom. Antonio Cancelliere, persona a me nota che ha chiesto di voler depositare la perizia che precede, riguardante la determinazione dell'entità e il valore dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare del sig. Merletto Rocco da S. Mauro Forte. (MT).

Del che è verbale.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA

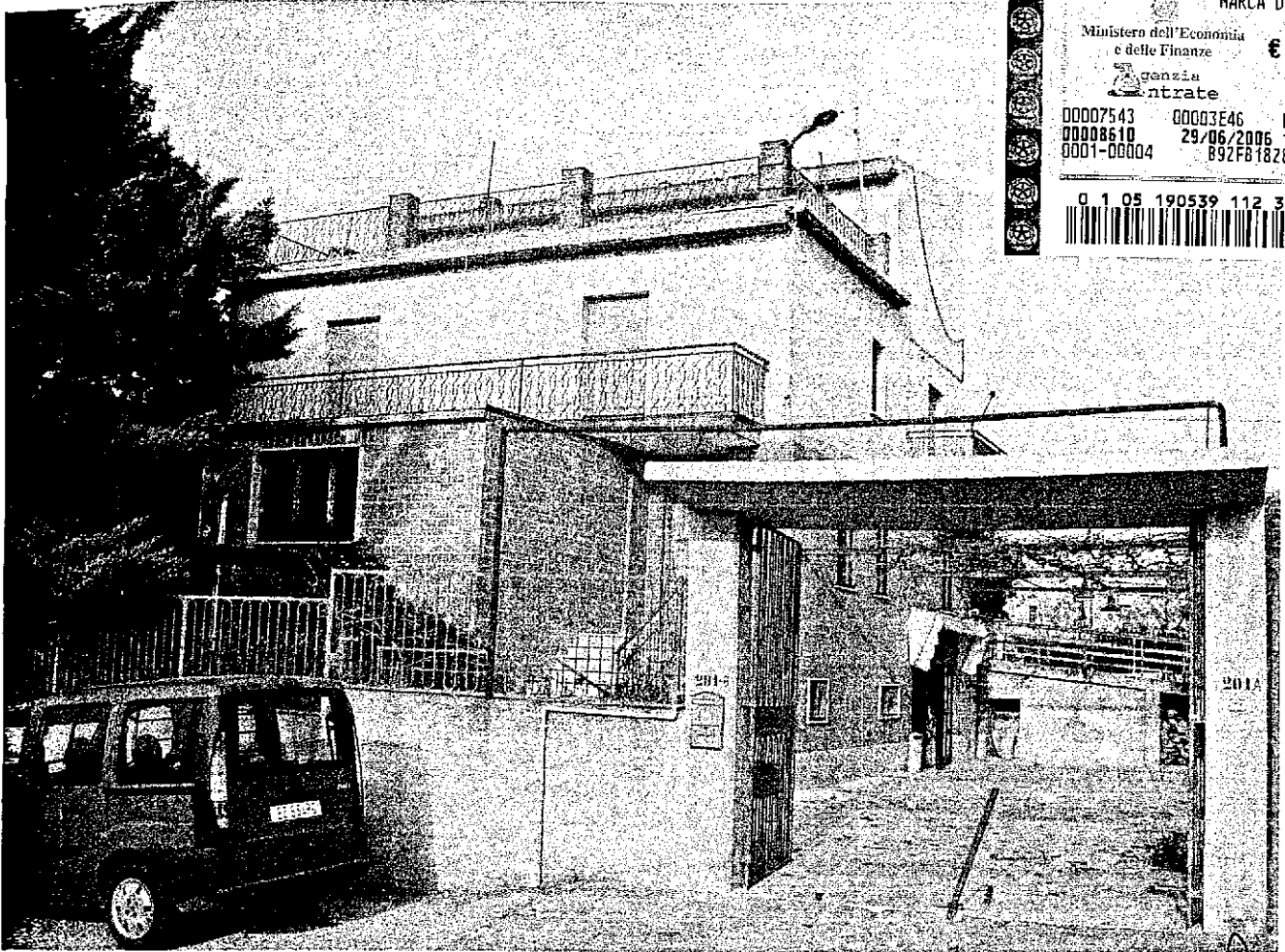
Il Cancelliere
(Lorenzo Giuseppe)



495

Area
alliere,
cede,
ti alla

ERIA



MARCA DA BOLLO

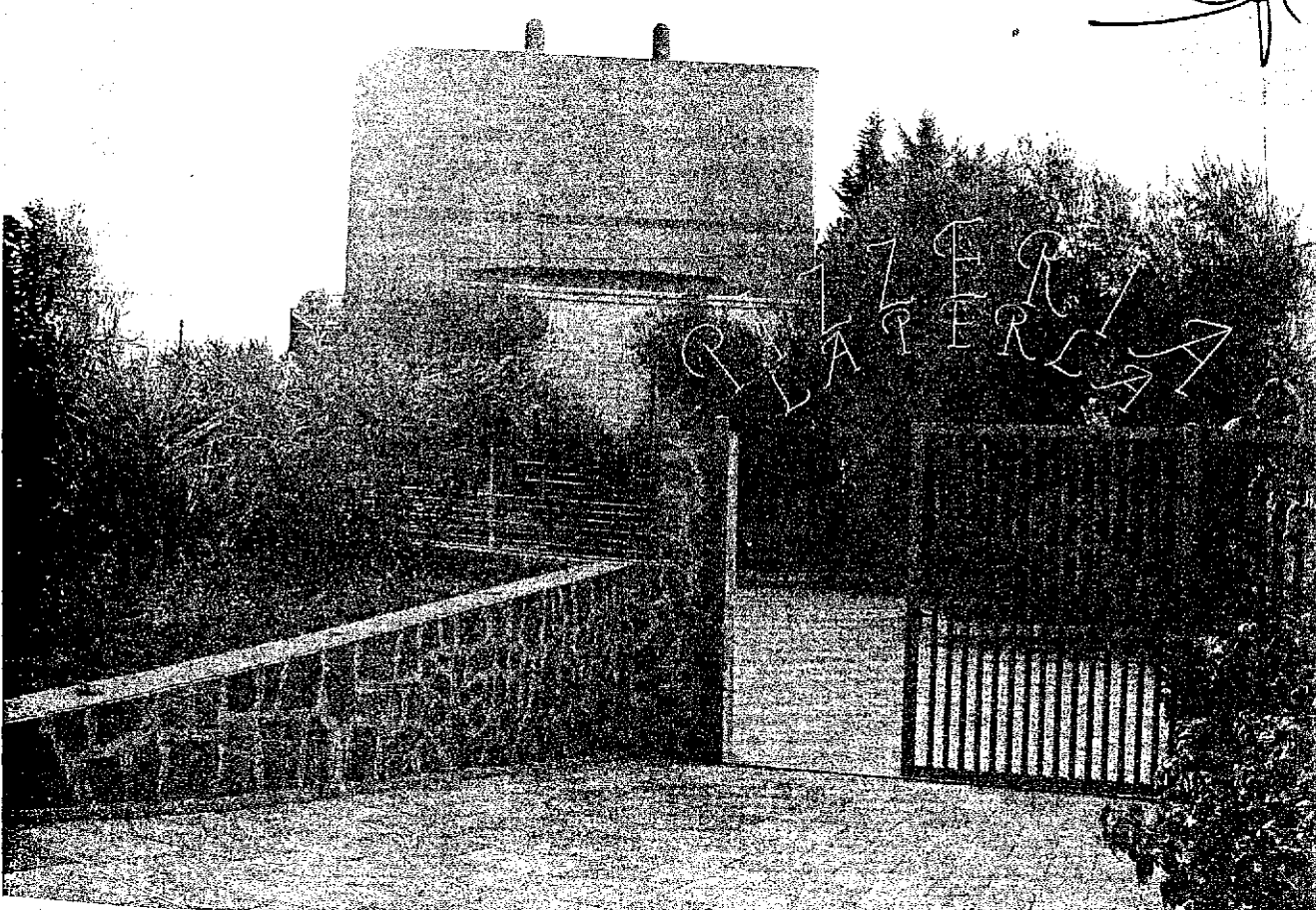
Ministero dell'Economia
e delle Finanze € 0,52

Agenzia
Entrate

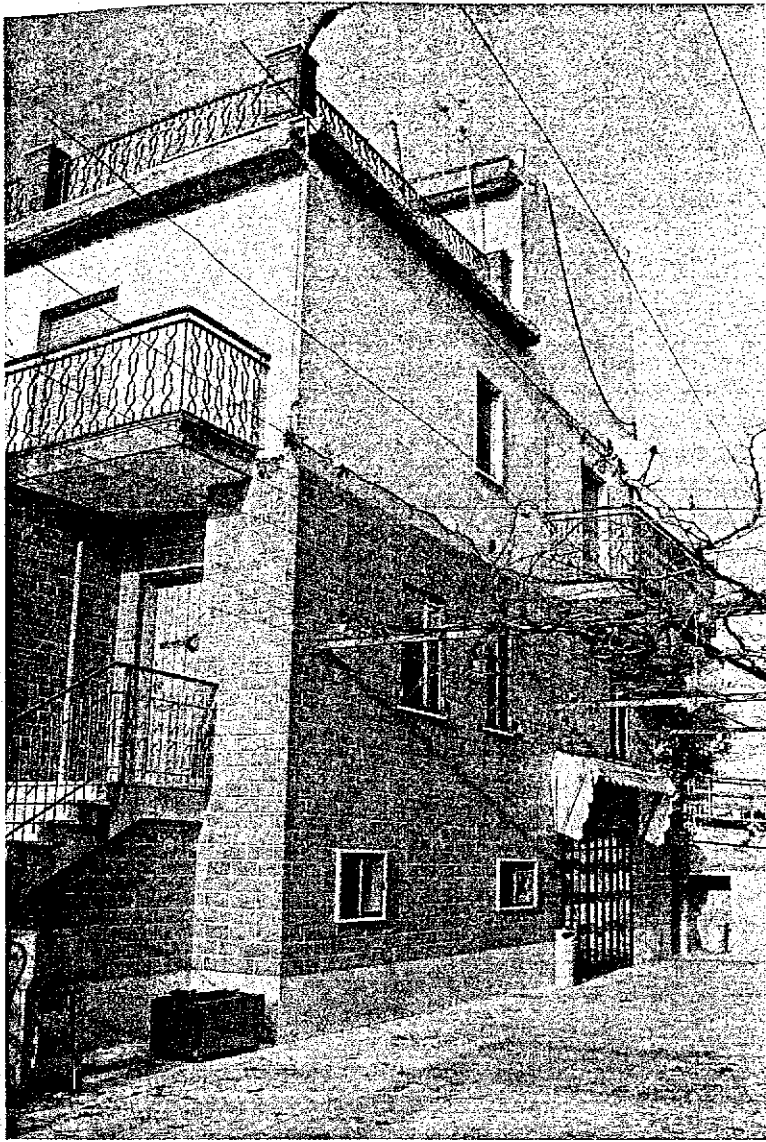
00007543 00003E46 W0545001
00008610 29/06/2006 18:16:40
0001-00004 892FB1828390EE8D

0 1 05 190539 112 3

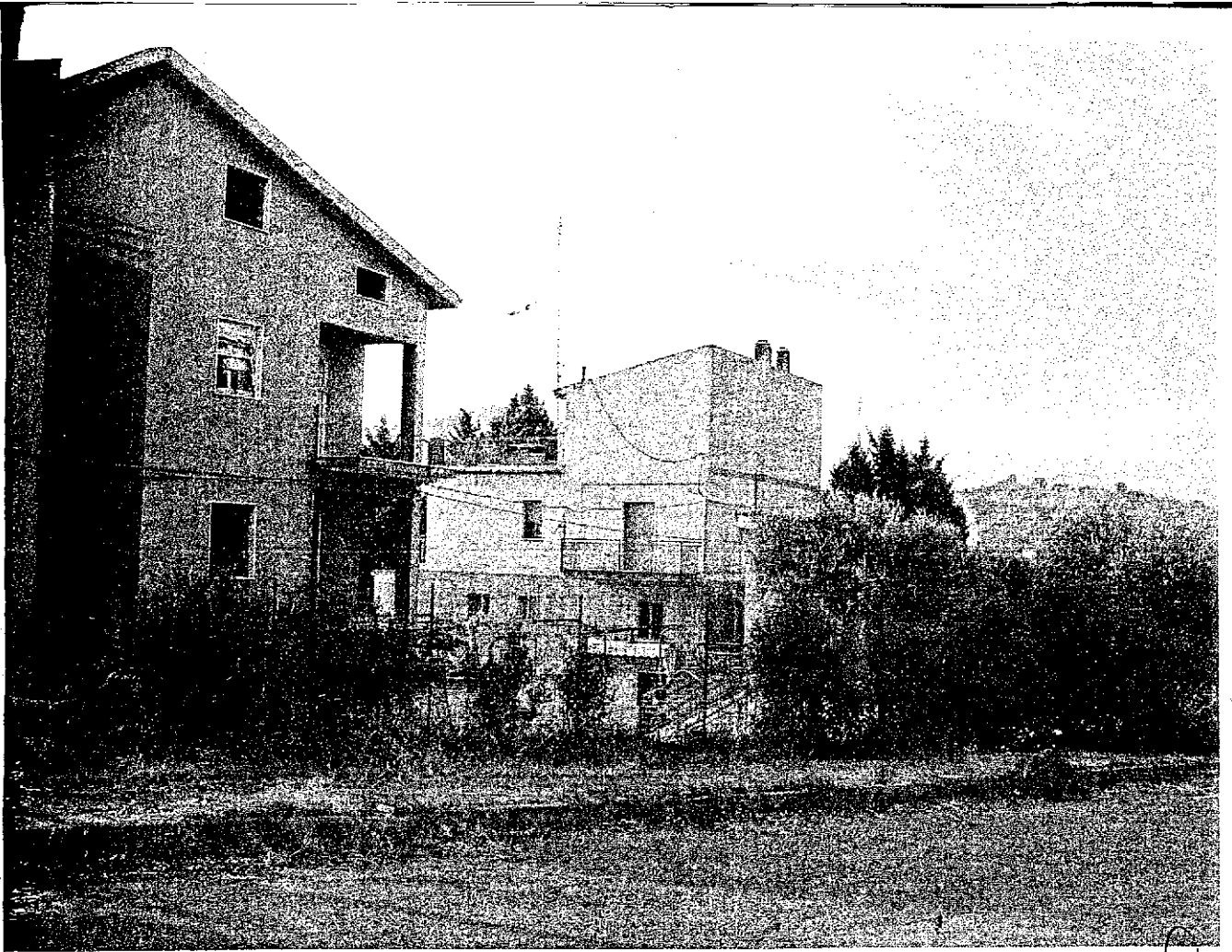
[Handwritten signature]



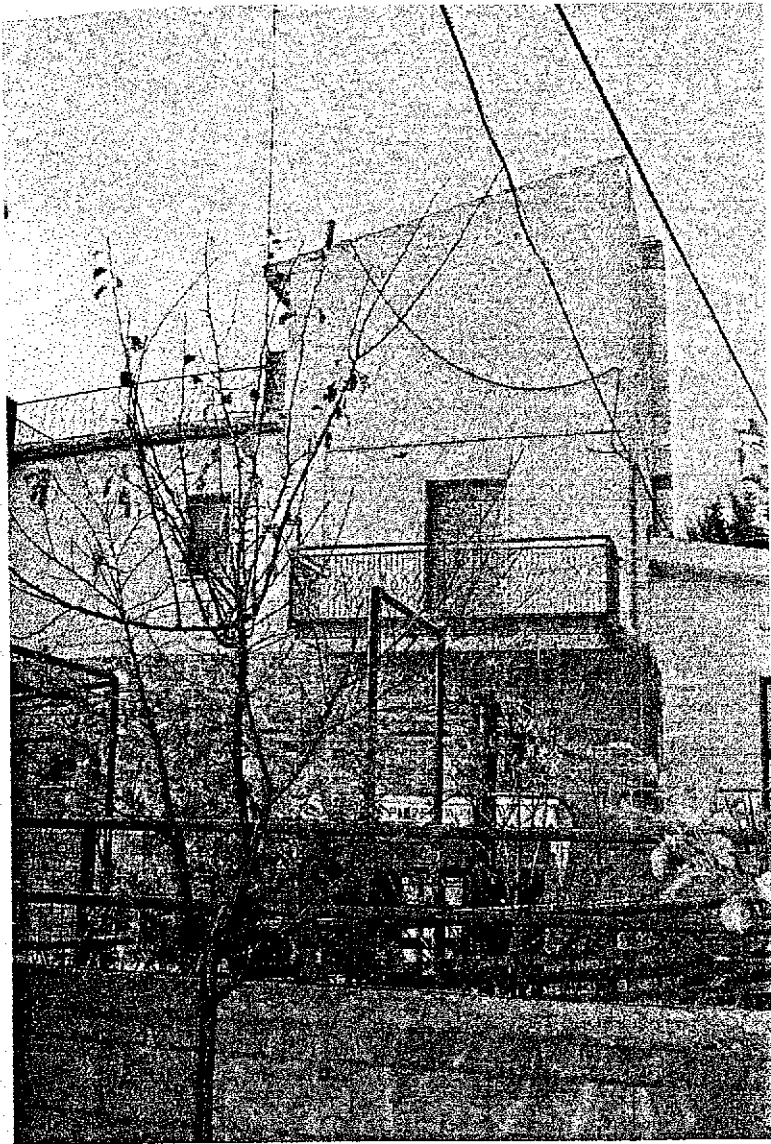
CANTIERI
PLATERIA



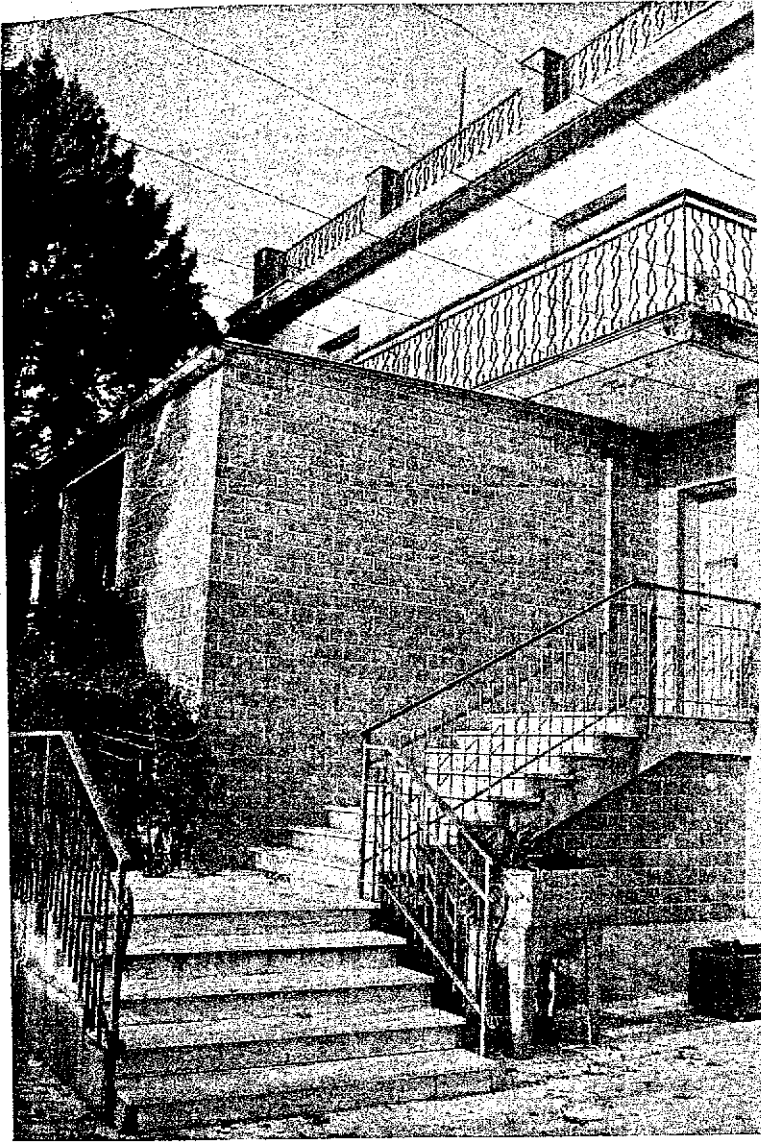
Handwritten signature or scribble.



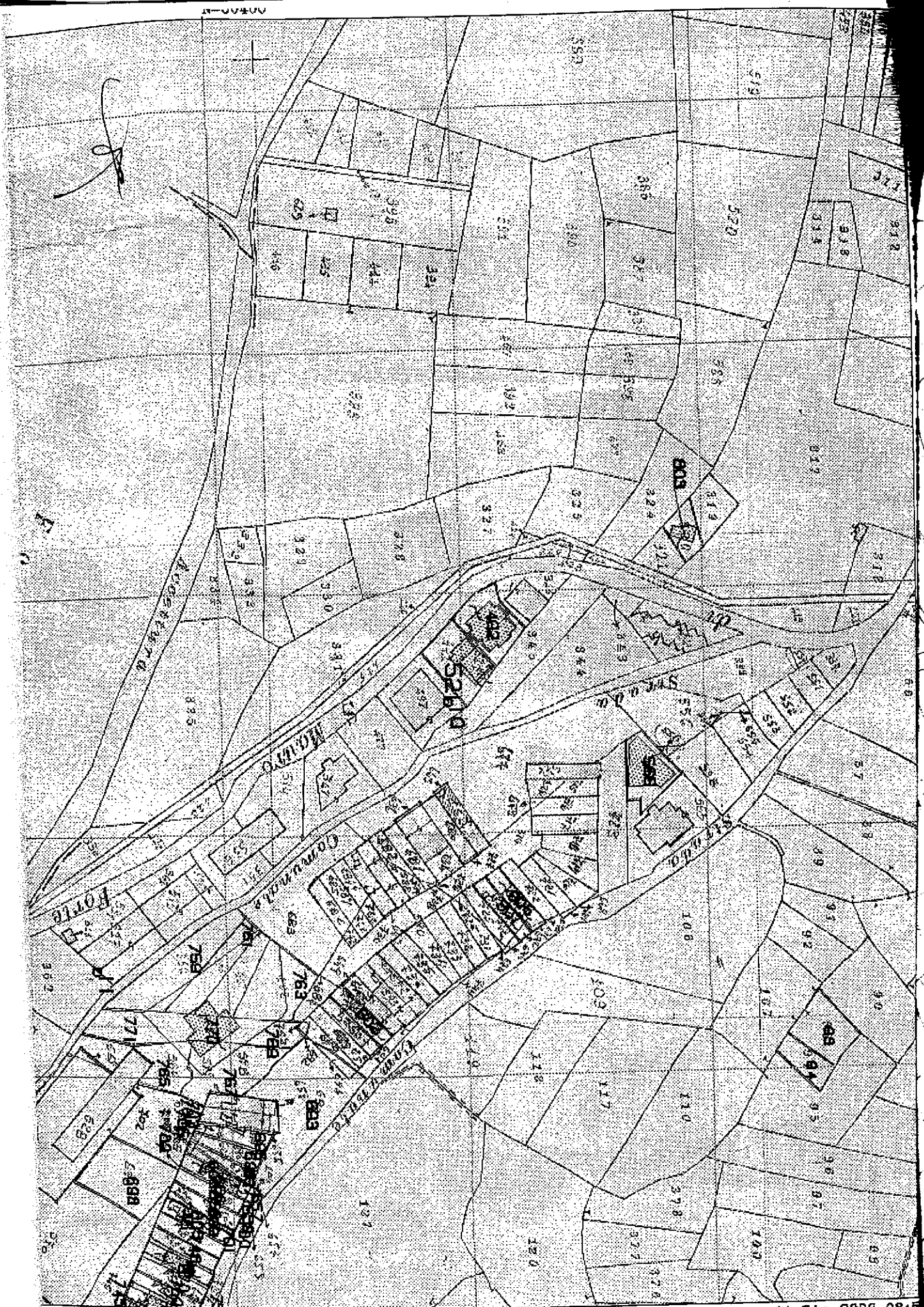
[Handwritten signature]



Handwritten signature or mark.



[Handwritten signature]

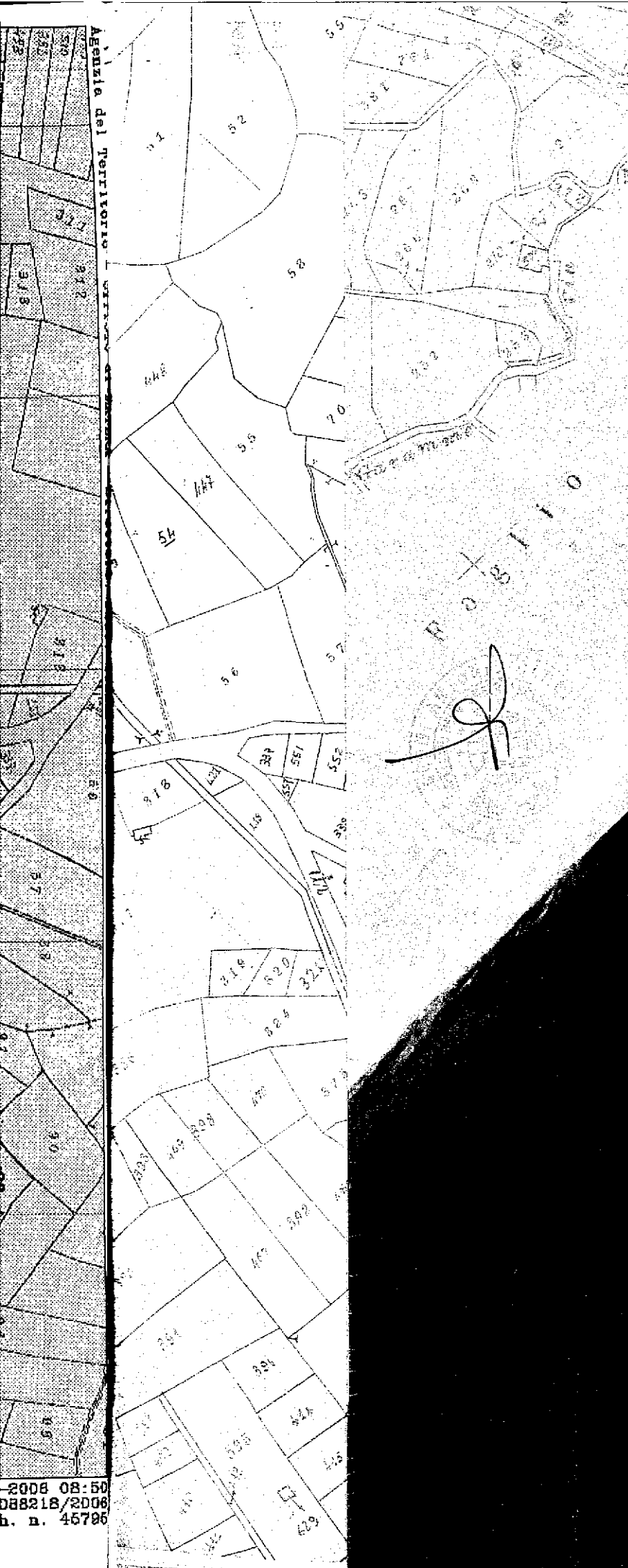


Nome: SAN MAURO FORTE
 Foglio: 12
 Mispadriente: C

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 694.000 x 378.000 metri

11-Dic-2008 08:5
 Prot. n. MT0088218/200
 Rich. n. 457

Agenzia del Territorio



2008 08:50
DBB218/2008
h. n. 45796

Visura per soggetto
 limitato ad un comune e ad una titolarità
 Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2006

2. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN MAURO FORTE(Codice 1029) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m ²)	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	Urbana	12	521	2			C/1	2	220 m ²	267	Euro 1.829,29	VIA DIAZ GENERALE ARMANDO n. 201/A piano: S1 -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2005 n. 4642. 1/2005 in atti dal 28/09/2005 (protocollo n. MT0060631)	Annотazione
2		12	521	3			A/2	2	6,5 vani	164	Euro 315,56	VIA DIAZ GENERALE ARMANDO n. 201/B piano: 2 -3; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2005 n. 4642. 1/2005 in atti dal 28/09/2005 (protocollo n. MT0060631)	Annотazione
<p>VARIAZIONE DI CLASSAMENTO</p> <p>VARIAZIONE DI CLASSAMENTO</p>													

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

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 6,5 m² 220 Rendita: Euro 2.144,85

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MERLETTO ROCCO nato a MATERA il 09/06/1938	MRLRCC381109F052C	(1) Proprietà per 1000/1000

Totale Generale: vani 6,5 m² 248 Rendita: Euro 2.179,56

Unità immobiliari n. 3 Ricevuta n. 45793 Tributi erariali:

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MATERA Richiedente: N

Elenco immobili
Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2006

Data: 11/12/2006 - Ora: 8.49.13

Comune di SAN MAURO FORTE (Codice: 1029)
Provincia di MATERA
Foglio: 12 Particella: 521

Dati della richiesta
Catasto Fabbricati

ELENCO IMMOBILI SELEZIONATI

N.	Sez.Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pla	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
1		12	521								
2		12	521	2		C/1	2	220 m ²	C	Euro 1.829,29 -	VIA DIAZ GENERALE ARMANDO n. 201, piano: S1 -1;
3		12	521	3		A/2	2	6,5 vani		Euro 315,56 -	VIA DIAZ GENERALE ARMANDO n. 201, piano: 2 -3;
4		12	521	1					A	-	VIA DIAZ GENERALE ARMANDO n. 201 . A n. B piano: S1 -1;

Unità immobiliari n. 4
Ricevuta n. 45793
Tributi erariali:
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MATERA
Richiedente: N



TRIBUNALE DI MATERA
AREA FALLIMENTI

SPECIFICA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Riguardante la determinazione e l'entità e il valore dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare del sig. **MERLETTO ROCCO** da San Mauro Forte. (MT).

Per la consulenza tecnica d'ufficio della causa di cui sopra, il sottoscritto C.T.U.,

CHIEDE

la liquidazione della seguente specifica delle spese ed onorario:

A) SPESE:

- accesso in Tribunale per giuramento perizia e ritiro fascicoli	€.	25,00
- Accessi n. 4 presso l'ufficio Territorio di Matera	€.	100,00
- benzina per accessi presso il Tribunale con mezzo proprio	€.	5,00
- benzina per n. 1 accesso presso gli immobili oggetto di valutazione	€.	45,00
- canneggiatore, dattilografo e disegnatore	€.	425,00
- marche da bollo per perizia n. 2 x €. 14.62	€.	29.24
- marca da bollo per specifica n. 1 x €. 14.62	€.	14.62
- spese per fotografie	€.	20,00
- spese per cancelleria, fotocopie e varie	€.	50,00
- spese per deposito perizia in Tribunale	€.	25,00
Totale spese	€.	<u>738.86</u>

B) ONORARIO:

- vacanza per n. 1 accesso in Tribunale per Giuramento	€.	25,00
- vacanza per sopralluoghi in S. Mauro Forte	€.	125,00
- vacanza per visure e mappa catastali	€.	81,00
- informazioni presso gli operatori economici, agenti immobiliari di mercato, ecc.	€.	55,00
- studio della relazione di consulenza	€.	325,00

- stesura della relazione di consulenza	€.	425,00
- accesso presso il Tribunale per deposito perizia	€.	25,00
- vacanza per predisposizione bando di vendita	€.	<u>55,00</u>
Totale	€.	<u>1.116,00</u>

RIEPILOGO:

- A) SPESE:	€.	738,86
- B) ONORARIO:	€.	<u>1.116,00</u>
TOTALE	€.	<u>1.854,86</u> oltre I.V.A. e Cassa Geometri come per

legge.

Matera, 11/12/2006

II C.T.U.

(geom. Antonio Cancelliere)

