STUDIO TECNICO

ing. Roberto BOLETTIERI

via Lucana, n. 285 - Matera

Oggetto: - Tribunale di Matera – Procedura Fallimentare n. 24/94 R.G.FALL.

- Fallimento della Società "LA ZAPEDRA s.r.l."

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A) RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

1 - PREMESSE

La Consulenza Tecnica d'Ufficio originaria (a cui si rinvia per tutte le necessarie specificazioni non contenute nel prosieguo) venne redatta dal sottoscritto nel lontano 03.08.2004, con la quale i beni acquisiti alla massa fallimentare vennero all'epoca stimati in € 200.000.

Il curatore fallimentare (avv. Bruno Oliva) mi ha di recente comunicato che l'unica asta effettuata per la vendita dei beni di che trattasi si tenne nel 2005 ma andò deserta.

Tenuto peraltro conto del notevole arco temporale trascorso, caratterizzato da una serie di congiunture economiche sfavorevoli (fra cui la crisi del 2011), il medesimo curatore fallimentare mi ha quindi richiesto di redigere una ulteriore stima sulla base dei valori commerciali attuali.

2 – L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

A seguito della suddetta richiesta lo scrivente ha consultato la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Nonostante i bene d'interesse, per quanto attiene gli aspetti urbanistici, ricadano in una zona destinata ad attrezzature e servizi speciali (cfr. Relazione originaria del 2004 – Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica attualmente

ancora vigente), in termini immobiliari essi invece rientrano nella zona OMI denominata R1 (Extraurbana / Pianura di Metaponto), per la quale detta Banca dati prevede solo due destinazioni d'uso: Residenziale e Commerciale.

I relativi valori di mercato unitari, relativi al 1° semestre del 2018, risultano notevolmente bassi, testimonianza di un mercato immobiliare assai asfittico, e cioè:

- Destinazione Residenziale (v. Allegato 2.1): sono contemplate le sole "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale, il cui valore di mercato unitario riferito alla superficie lorda varia da un minimo di 240 €/mq ad un massimo di 360 €/mq;
- Destinazione Commerciale (v. Allegato 2.2): sono contemplati i soli "Magazzini" in stato conservativo normale, il cui valore di mercato unitario riferito alla superficie lorda varia da un minimo di 120 €/mq ad un massimo di 180 €/mq.

3 – TIPOLOGIA E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI D'INTERESSE

Come già riferito nella Consulenza Tecnica d'Ufficio originaria del 2004, gli immobili d'interesse ricadono nella particella n. 59 del catasto terreni (cfr. Relazione originaria del 2004 – Allegato 3.1) e, oltre al terreno di pertinenza esteso 4.090 mq, essi sono costituiti da due corpi di fabbrica privi di rifiniture, e precisamente (cfr. Relazione originaria del 2004 – Allegati 2: Piante di rilievo delle unità immobiliari):

- un corpo centrale con tre piani fuori terra, di cui:
  - il piano terra destinato a garage – officina;
  - il primo piano destinato ad abitazione;
  - il secondo piano destinato a soffitta e terrazzo scoperto;
- un corpo posteriore destinato a magazzino.

Nelle prime colonne dell'Allegato 3, per ciascuna destinazione d'uso sono fra l'altro riportate le superfici lorde SL e le superfici commerciali SC.

Più precisamente, queste ultime (SC) sono state ricavate dal prodotto delle prime (SL) per due coefficienti correttivi, uno relativo alla destinazione d'uso (K1) e l'altro che tiene conto dell'assenza di rifiniture ed impianti (K2).

I coefficienti correttivi per destinazione d'uso sono stati prevalentemente desunti dalla Circolare 26.03.1966 n. 12480 emanata dall'allora Ministero dei Lavori Pubblici, e cioè:

- valore 1,00 per la destinazione d'uso principale riferibile alle tipologie riportate nella succitata Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate [garage – officina (assimilabile ad un magazzino) ed abitazione (ipotizzata di tipo economico) per il corpo centrale; magazzino per il corpo posteriore];
- valore 0,30 per i balconi coperti;
- valore 0, 25 per i balconi scoperti;
- valore 0,22 per la terrazza scoperta;
- valore 0,45 per la soffitta (è stato utilizzato il valore massimo per tenere conto della notevole altezza della stessa, variabile da 3,05 a 3,80 metri);
- valore 0,125 per la superficie esterna (valore intermedio di giardini e cortili).

I coefficienti correttivi utilizzati per portare in conto l'assenza di rifiniture ed impianti sono stati stimati tutti pari a 0,60, a meno di quello afferente la superficie esterna, stimato pari a 0,50.

Sulla base di quanto dianzi riferito, la consistenza (anche volumetrica) degli immobili di che trattasi è riportata nelle prime colonne dell'Allegato 3.

4 – IL VALORE DI MERCATO

Anche per quanto riportato nel par. 3 precedente, considerata anche la vi-

cinanza ad importanti vie di comunicazione (incrocio SS175 / Strada provinciale per Montescaglioso e la non lontana SS380: cfr. Viste aeree di cui all'allegato 1), i valori di mercato unitari VMu sono stati assunti come segue:

- per il corpo centrale:
  - piano terra destinato a garage – officina: valore massimo dei magazzini in stato conservativo normale (180 €/mq);
  - primo piano destinato ad abitazione e secondo piano destinato a soffitta e terrazzo scoperto: valore massimo delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (360 €/mq);
  - il secondo piano destinato a soffitta e terrazzo scoperto;
- corpo posteriore destinato a magazzino e tutta la superficie esterna scoperta: valore massimo dei magazzini in stato conservativo normale (180 €/mq).

E' stata presa in considerazione anche la possibilità di realizzare ulteriori volumi, tenendo presente che sulla base del Certificato di destinazione urbanistica attualmente ancora vigente (cfr. Relazione originaria del 2004 – Allegato 6) risulta una ulteriore capacità edificatoria di 9.468,58 mc (cfr. VR determinato nell'Allegato 3).

Tale ulteriore possibilità non può però essere portata in conto ai fini della valutazione del costo di mercato in quanto antieconomica: il costo di costruzione, valutato non inferiore a 750 €/mq, è infatti notevolmente superiore a 180 €/mq, valore di mercato unitario massimo pubblicato dalla Agenzia delle Entrate per i magazzini in stato conservativo normale (v. Allegato 2.2).

Per quanto attiene la superficie esterna rimane quindi la valutazione al 12,50% della stessa (cfr. par. 3 precedente).

In definitiva, il valore di mercato complessivo risulta dalla sommatoria dei

prodotti della singola superficie commerciale per i relativi valori di mercato unitari assunti come dianzi riportato.

Tale determinazione è sintetizzata nelle ultime tre colonne dell'allegato 3, da cui risulta che il più probabile valore di mercato all'attualità dei beni di che trattasi può essere valutato pari ad **€ 125.000** euro in cifra tonda.

Matera, 07 febbraio 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(ing. Roberto BOLETTIERI)

B) ALLEGATI

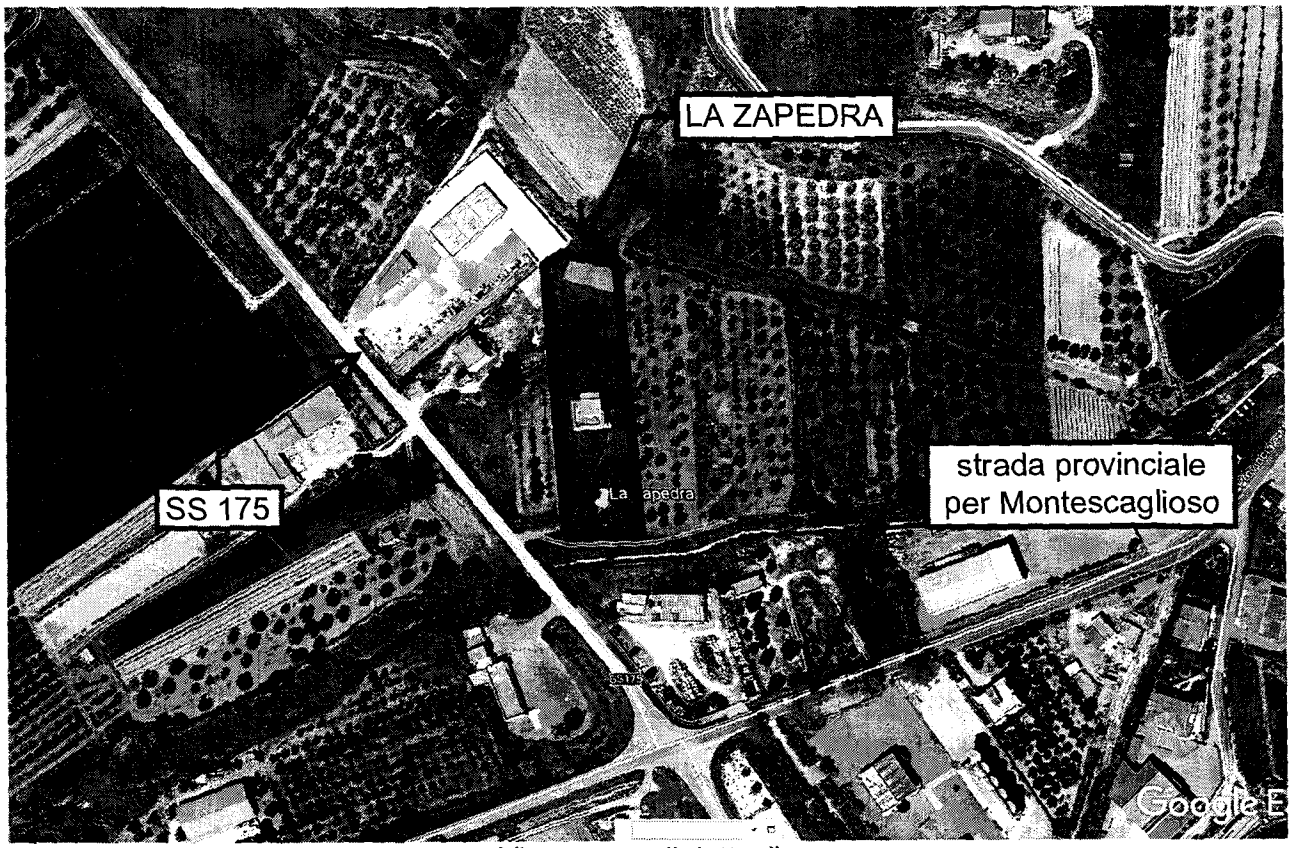
1. **Viste aeree (*fonte Google Earth*)**

2. **Banca dati delle quotazioni immobiliari (*Agenzia delle Entrate*)**
   2.1 – Destinazione Residenziale
   2.2 – Destinazione Commerciale

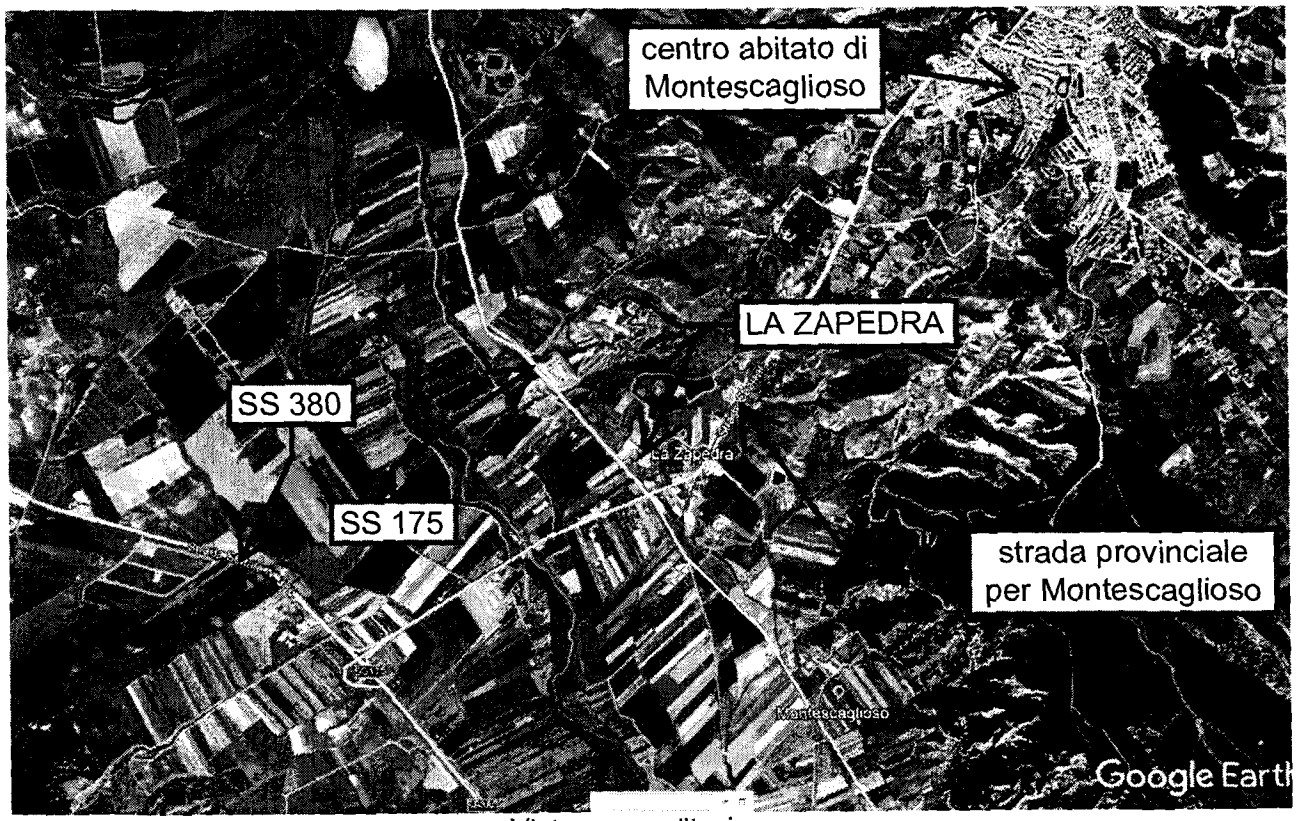
3. **Consistenza degli immobili e Valore di mercato all'attualità**

ALLEGATO 1

VISTE AEREE *(fonte: Google Earth)*



Vista aerea di dettaglio



Vista aerea d'insieme

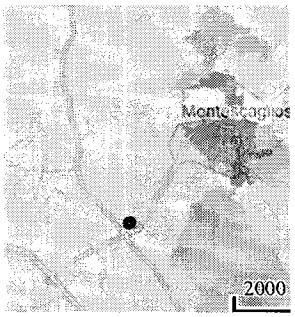
Ministero dell'Economia e delle Finanze

ALLEGATO 2.1

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

RESIDENZIALE



Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MATERA

Comune: MONTESCAGLIOSO

Fascia/zona: Extraurbana/PIANURA DI METAPONTO

Codice zona: R1

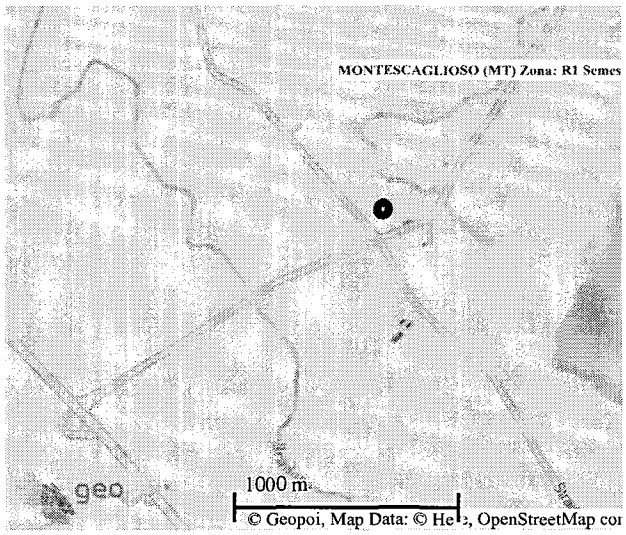
Microzona: 3

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	240	360	L	,6	,9	L

Stampa Legenda



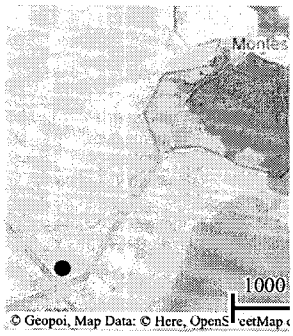
Ministero dell'Economia e delle Finanze

ALLEGATO 2.2

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

COMMERCIALE



Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MATERA

Comune: MONTESCAGLIOSO

Fascia/zona: Extraurbana/PIANURA DI METAPONTO

Codice zona: R1

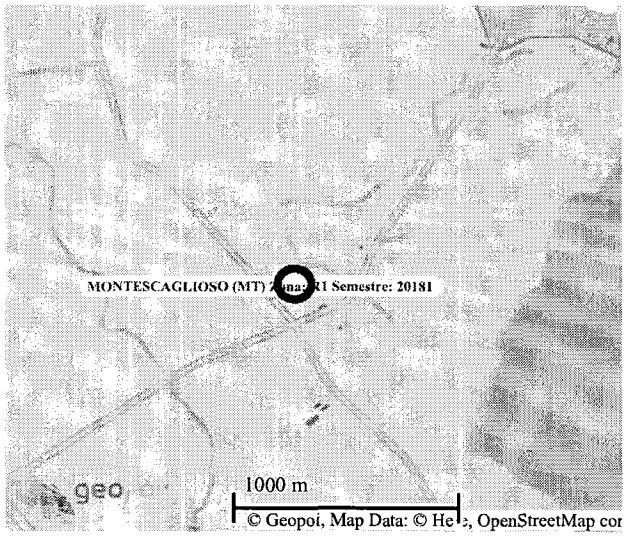
Microzona: 3

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	120	180	L	,6	,9	L

Stampa Legenda



ALLEGATO 3

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI e VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA

	Destinazioni d'uso	Superfici Lorde	H interpiano media	Volumi lordi	Coefficienti correttivi per destinazione d'uso	Coefficienti correttivi per assenza di rifiniture ed impianti	Superfici commerciali	Valori di mercato unitari	Valori di mercato
		SL	Hm	VL	K1	K2	SC = SLxK1xK2	VMu	VM=SCxVMu
		mq	m	mc			mq	€/mq	€
A)	**CORPO CENTRALE**								
	Piano terra								
	1 - garage - officina	144,24	4,95	713,99	1,00	0,60	86,54	€ 180,00	€ 15.577,92
	Primo piano								
	2 - abitazione	144,24	3,60	519,26	1,00	0,60	86,54	€ 360,00	€ 31.155,84
	3 - balcone coperto	43,56			0,30	0,60	7,84	€ 360,00	€ 2.822,69
	Secondo piano								
	4 - soffitta	56,34	3,54	199,30	0,45	0,60	15,21	€ 360,00	€ 5.476,25
	5 - terrazzo scoperto	87,90			0,22	0,60	11,60	€ 360,00	€ 4.177,01
	6 - balcone scoperto	7,26			0,25	0,60	1,09	€ 360,00	€ 392,04
	Somme A	**483,54**		**1.432,55**			**208,83**		**€ 59.601,74**
B)	**CORPO POSTERIORE**								
	1 - magazzino P.T.	217,28	6,30	1.368,86	1,00	0,60	130,37	€ 180,00	€ 23.466,24
	Somme B	**217,28**		**1.368,86**			**130,37**		**€ 23.466,24**
C)	**SUPERFICIE ESTERNA SCOPERTA**								
	1- sup. da sistemare	**3.728,48**			0,125	0,50	233,03	€ 180,00	€ 41.945,40
	Somme C	**3.728,48**					**233,03**		**€ 41.945,40**
	TOTALI: A + B + C =	**4.429,30**		**2.801,42**			**572,23**		**€ 125.013,38**
								ARROTONDATO IN CIFRA TONDA A:	**€ 125.000,00**

VALORE DI MERCATO ULTERIORI VOLUMI REALIZZABILI		
Volume massimo realizzabile: 4.090 mq x 3 €/mq =	12.270,00	mc
Volume realizzato (v. sopra) =	2.801,42	mc
Volume residuo realizzabile = VR =	9.468,58	mc
si ipotizza un'altezza lorda: HL =	5,00	m
Superficie residua realizzabile: SR = VR / HL =	1.893,72	mq
Valore di mercato unitario: VMu =	€ 180,00	€/mq
Costo di costruzione unitario: Ccu =	€ 750,00	€/mq

L'ipotesi di una ulteriore costruzione non si porta in conto perché il valore di mercato è inferiore al relativo costo di costruzione.

ing. Roberto BOLETTIERI
via Lucana n. 285 - 75100 MATERA
telefax: 0835/311200 - 329/9894523 - 330/815323

Al TRIBUNALE di MATERA
via Aldo Moro - Matera

Oggetto: **- Tribunale di Matera - Procedura Fallimentare n. 24/94 R.G.FALL.**
- Fallimento della Società "LA ZAPEDRA s.r.l."
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ORIGINARIA DEL 03.08.2004
CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA DEL 07.02.2019
PREVENTIVO COMPETENZE PROFESSIONALI PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(Legge 08.07.1980 n. 319 - D.M. Giustizia 30.05.2002)

• CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ORIGINARIA DEL 03.08.2004

1 - ONORARIO

1.1 - Determinazione del valore commerciale dei beni (quesito n. 3)
Onorario a percentuale

Si applica l'art. 13 del D.M. Giustizia 30.05.2002 (perizia o consulenza tecnica in materia di estimo, ecc.):

				valore commerciale stimato:		**€ 200.000,00**				
da	€ -	a	€ 5.164,57	=	€ 5.164,57	x	2,0685 / 100 =	€ 106,83		
da	€ 5.164,58	a	€ 10.329,14	=	€ 5.164,57	x	1,8790 / 100 =	€ 97,04		
da	€ 10.329,15	a	€ 25.822,84	=	€ 15.493,70	x	1,6895 / 100 =	€ 261,77		
da	€ 25.822,85	a	€ 51.645,69	=	€ 25.822,85	x	1,1211 / 100 =	€ 289,50		
da	€ 51.645,70	a	€ 103.291,38	=	€ 51.645,69	x	0,7579 / 100 =	€ 391,42		
da	€ 103.291,39	a	€ 200.000,00	=	€ 96.708,62	x	0,5684 / 100 =	€ 549,69		
				sommano	€ 200.000,00		Onorario a percentuale		€	**1.696,25**

1.2- Ispezione dei luoghi e risposta agli altri quesiti
Onorario a vacazione

	giorni impiegati (a)	vacazioni giornaliere (b)	vacazioni totali (c) = (a)x(b)
- Giuramento:	1	1	1
- Visite di sopralluogo (Allegato 1 alla CTU):	1	2	2
- Quesito n. 1	3	4	12
- Quesito n. 2	4	4	16
tempo impiegato presso gli Uffici del Catasto	2	2	4
tempo impiegato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari	2	2	4
- Quesito n. 4	2	4	8
tempo impiegato presso il Comune di Montescaglioso	3	2	6
- Quesiti nn. 5, 6 e 7	1	1	1
- Quesito n. 8	1	1	1
- Quesito n. 9	1	1	1
- Predisposizione e sistemazione documentazione fotografica: (Allegato 7 alla CTU)	1	2	2
- Predisposizione Preventivo competenze professionali	1	2	2
- Deposito della C.T.U.:	1	2	2
		Totale vacazioni:	62

Prima vacazione	€ 14,68	
Vacazioni successive x 8,15 €/cad. =	€ 497,15	
Onorario a vacazione	€	**511,83**
totale Onorario (percentuale + vacazione)	€	**2.208,08**

2 - SPESE

a) spese vive

a1 - visure catastali (Allegati 1a-1b): € (1,29+41,31+1,29+1,29) =	€	45,18
a2 - visure presso C.R.II. (Allegato 2):	€	92,49
a3 - collaborazione tecnica per rilievo e restituzione grafica (Allegato 3):	€	250,00

	a4	viaggi A.R. con mezzo proprio (costo benzina = 1,15 €/litro):				€	
		- visita di sopralluogo: km 20 x 2 x (1,15€/5) =					9,20
		- n. 3 viaggi per richiesta, informazioni e ritiro concessioni edilizie					
		presso il Comune di Montescaglioso: 3 x km 28 x 2 x (1,15€/5) =					38,64
	a5	stampa fotografie a colori (Allegato 7 alla CTU): 0,50 €/pag. x 5 pag. =				€	2,50
	a6	fotocopie in tre copie (1 per il Giudice, 1 per il sottoscritto CTU, 1 per il curatore):					
		B/N: 0,06 € ogni A4 e 0,12 € ogni A3; COLORE: 0,50 € ogni A4					
		- Relazione in A4: 3 x (21 x 0,06) =				€	3,78
		- Allegati 1, 2.1a-b-2, 3.1-2-3-4, 4, 5.1-2-3-4(parte), 6 in A4:					
		3 x [(1+3+7+17+12+1) x 0,06] =				€	7,38
		- Allegato 7 (document. fotografica in B/N per il CTU e il curatore): 3 x (6x0,06) =				€	1,08
		- Allegati 2.3, 5.4(parte) in A3: 3 x [(1+8) x 0,12] =				€	3,24
		- Preventivo competenze professionali (1 per il Giudice): 1 x (10x0,06) =				€	0,60
	b)	valori bollati (non è stato versato il contributo unificato)					
	b1	diritti di cancelleria (verbale di deposito)				€	3,10
	b2	marche da 10,33 €/cad.					
		relazione			5		
		verbale di sopralluogo (Allegato 1 della C.T.U.)			1		
		preventivo competenze professionali			1		
				sommano	7	x 10,33 €/cad. =	€ 72,31
	b3	allegati da 0,52 €/cad. (1.000 £/cad.)					
		Allegati 2.1a-b-2-3 della C.T.U.:			4		
		Allegati 3.1-2-3 della C.T.U.:			3		
		Allegato 3.4 della C.T.U.:			1		
		Allegato 4 della C.T.U.:			5		
		Allegati 5.1-2-3 della C.T.U.:			3		
		Allegato 5.4 della C.T.U.:			6		
		Allegato 6 della C.T.U.:			1		
		Documentazione fotografica (All. 7 C.T.U.):			10		
				sommano	33	x 0,52 €/cad. =	€ 17,16
		altri valori bollati aggiunti in Cancelleria			7x3x0,26 €/cad. =		€ 5,46
						totale Spese	**€ 552,12**

• CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA DEL 07.02.2019

3 - ONORARIO

1.3 - Determinazione del valore di mercato dei beni all'attualità (quesito integrativo)

Onorario a percentuale

Si applica l'art. 13 del D.M. Giustizia 30.05.2002 (perizia o consulenza tecnica in materia di estimo, ecc.):

valore commerciale stimato: € 125.000,00

da € -	a € 5.164,57	=	€ 5.164,57	x	2,0685 / 100 =	€ 106,83			
da € 5.164,58	a € 10.329,14	=	€ 5.164,57	x	1,8790 / 100 =	€ 97,04			
da € 10.329,15	a € 25.822,84	=	€ 15.493,70	x	1,6895 / 100 =	€ 261,77			
da € 25.822,85	a € 51.645,69	=	€ 25.822,85	x	1,1211 / 100 =	€ 289,50			
da € 51.645,70	a € 103.291,38	=	€ 51.645,69	x	0,7579 / 100 =	€ 391,42			
da € 103.291,39	a € 125.000,00	=	€ 21.708,62	x	0,5684 / 100 =	€ 123,39			
		sommano	€ 125.000,00		Onorario a percentuale			€	**1.269,95**

4 - SPESE

b)	valori bollati (non è stato versato il contributo unificato)						
	b1	marche da 16,00 €/cad.					
		relazione		2			
		preventivo competenze professionali		1			
			sommano	3	x 16,00 €/cad. =	€	48,00
	b2	allegati da 0,52 €/cad. (1.000 £/cad.)					
		Allegato 1		1			
		Allegati 2.1-2		2			
		Allegato 3		1			
			sommano	4	x 0,52 €/cad. =	€	2,08
					totale Spese	**€**	**50,08**

3 - RIEPILOGO			
• CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ORIGINARIA DEL 03.08.2004			
- Onorario	€ 2.208,08		
- Spese	€ 552,12		
	sommano	€	2.760,20
• CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA DEL 07.02.2019			
- Onorario	1.269,95		
- Spese	50,08		
	sommano	€	1.320,03
	TOTALE ONORARI E SPESE		**4.080,23**
Oltre Inarcassa ed IVA come per legge			
Matera, 02 febbraio 2019			
	Il Consulente Tecnico d'Ufficio		
	(ing. Roberto BOLETTIERI)		