

---

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**Marcosano - S.r.l.**

**N° Gen. Rep. 6/2017**

data udienza di verifica crediti: 14-12-2017 ore 09:00

Giudice Delegato: **GIUDICE ANTONELLO VITALE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**COMUNE DI MATERA**

**Lotto 001 - DEPOSITO IN VIALE IONIO**

**Lotto 002 - LASTRICI SOLARI IN VIA LA MARTELLA**

**Lotto 003 - DEPOSITI IN VIA CADUTI DI NASSIRIYA**

**Lotto 004 - AREA SCOPERTA IN VIA LUCANA**

**COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (BA)**

**Lotto 005 - POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA CASSANO**

**Lotto 006 - POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA CASSANO**

**Lotto 007 - CANTINOLA IN VIA CASSANO**

**Lotto 008 - CANTINOLA IN VIA CASSANO**

**Lotto 009 - CANTINOLA IN VIA CASSANO**

**Esperto alla stima:** ING. DOMENICO BRIAMONTE

**Codice fiscale:** BRMDNC62L15F052H

**Studio in:** VIA PECCI 1 - MATERA

**Email:** ingbriamonte@gmail.com

**Pec:** briamonte.domenico@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA LA MARTELLA - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 001 - DEPOSITO IN VIALE IONIO

**Corpo:** LOCALE DEPOSITO

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

Marcosano S.r.l.

foglio 67, particella 3465, subalterno 101, indirizzo VIA LA MARTELLA, piano S1, comune MATERA, categoria C/2, classe 4, consistenza 150, superficie 150, rendita € 402,84

**Bene:** VIA LA MARTELLA - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 002 - LASTRICI SOLARI IN VIA LA MARTELLA

**Corpo:** LASTRICI SOLARI

**Categoria:** Bene futuro [F]

Marcosano S.r.l.

foglio 69, particella 1240, subalterno 14, indirizzo VIA LA MARTELLA, piano 6, comune MATERA, categoria F/5

foglio 69, particella 1240, subalterno 15, indirizzo VIA LA MARTELLA, piano 6, comune MATERA, categoria F/5

**Bene:** VIA Caduti di Nassiriya - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 003 - DEPOSITI IN VIA CADUTI DI NASSIRIYA

**Corpo:** LOCALE DEPOSITO E POSTO AUTO SCOPERTO

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

Marcosano S.r.l.

foglio 28, particella 1079, subalterno 17, indirizzo C.da Serra Rifusa Lottiz. Giada - Lotto 6, piano S2, comune MATERA, categoria C/2, classe 6, consistenza 70, superficie , rendita € 256,68

foglio 28, particella 1079, subalterno 18, piano S2, comune Matera, categoria C/2, classe 6, consistenza 56, rendita € 205,34

foglio 28, particella 1079, subalterno 19, indirizzo C.da Serra Rifusa Lottiz. Giada - Lotto 6, piano S2, comune Matera, categoria C/2, classe 6, consistenza 68, rendita € 249,35

foglio 28, particella 1079, subalterno 10, indirizzo C.da Serra Rifusa Lottiz. Giada - Lotto 6, piano T, comune Matera, categoria C/6, classe 1, consistenza 56, rendita € 43,38

**Bene:** VIA Lucana - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 004 - AREA SCOPERTA IN VIA LUCANA

**Corpo:** AREA SCOPERTA

**Categoria:** residenziale

Marcosano S.r.l.

sezione censuaria MATERA foglio 103, particella 1050, subalterno , qualità SEMINATIVO, superficie catastale 62, reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,21,

**Bene:** VIA Paolo Cassano - Gioia Del Colle (BA) - 70023

**Lotto:** 005 - POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA CASSANO

**Corpo:** POSTO AUTO SCOPERTO

**Categoria:** residenziale

Marcosano S.r.l.

foglio 44, particella 1194, subalterno 138, indirizzo Via Paolo Cassano, piano T, comune GIOIA DEL COLLE, categoria C/6, classe 1, consistenza 18, superficie , rendita € 35,33

**Lotto:** 006 - POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA CASSANO

**Corpo:** POSTO AUTO SCOPERTO

**Categoria:** residenziale

Marcosano S.r.l.

foglio 44, particella 1194, subalterno 139, indirizzo Via Paolo Cassano, piano T, comune GIOIA DEL COLLE, categoria C/6, classe 1, consistenza 18, superficie , rendita € 35,33

**Lotto:** 007 - CANTINOLA IN VIA CASSANO

**Corpo:** CANTINOLA AL PIANO INTERRATO

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

Marcosano S.r.l.

foglio 44, particella 1194, subalterno 113, indirizzo Via Paolo Cassano, piano S1, comune GIOIA DEL COLLE, categoria C/2, classe 5, consistenza 12, superficie , rendita € 48,34

**Lotto:** 008 - CANTINOLA IN VIA CASSANO

**Corpo:** CANTINOLA AL PIANO INTERRATO

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

Marcosano S.r.l.

foglio 44, particella 1194, subalterno 90, indirizzo Via Paolo Cassano, piano S1, comune GIOIA DEL COLLE, categoria C/2, classe 5, consistenza 5, superficie , rendita € 20,14

**Lotto:** 009 - CANTINOLA IN VIA CASSANO

**Corpo:** CANTINOLA AL PIANO INTERRATO

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

Marcosano S.r.l.

foglio 44, particella 1194, subalterno 86, indirizzo Via Paolo Cassano, piano S1, comune GIOIA DEL COLLE, categoria C/2, classe 5, consistenza 3, superficie , rendita € 12,09

## 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA LA MARTELLA - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 001 - DEPOSITO IN VIALE IONIO

**Corpo:** LOCALE DEPOSITO

**Possesso:** Occupato da DATAPROCESS di Nicoletti Carmine + Altra persona non identificata

**Bene:** VIA LA MARTELLA - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 002 - LASTRICI SOLARI IN VIA LA MARTELLA

**Corpo:** LASTRICI SOLARI

**Possesso:** Altro Si tratta di LASTRICI SOLARI (COPERTURA DELL'ULTIMO PIANO) non praticabili e non accessibili se non dalla proprietà privata del piano coperto.

**Bene:** VIA Caduti di Nassiriya - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 003 - DEPOSITI IN VIA CADUTI DI NASSIRIYA

**Corpo:** LOCALE DEPOSITO E POSTO AUTO SCOPERTO

**Possesso:** Libero

**Bene:** VIA Lucana - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 004 - AREA SCOPERTA IN VIA LUCANA

**Corpo:** AREA SCOPERTA

**Possesso:** Libero

**Bene:** VIA Paolo Cassano - Gioia Del Colle (BA) - 70023

**Lotto:** 005 - POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA CASSANO

**Corpo:** POSTO AUTO SCOPERTO

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 006 - POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA CASSANO

**Corpo:** POSTO AUTO SCOPERTO

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 007 - CANTINOLA IN VIA CASSANO

**Corpo:** CANTINOLA AL PIANO INTERRATO

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 008 - CANTINOLA IN VIA CASSANO

**Corpo:** CANTINOLA AL PIANO INTERRATO

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 009 - CANTINOLA IN VIA CASSANO

**Corpo:** CANTINOLA AL PIANO INTERRATO

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA LA MARTELLA - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 001 - DEPOSITO IN VIALE IONIO

**Corpo:** LOCALE DEPOSITO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** VIA LA MARTELLA - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 002 - LASTRICI SOLARI IN VIA LA MARTELLA

**Corpo:** LASTRICI SOLARI

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** VIA Caduti di Nassiriya - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 003 - DEPOSITI IN VIA CADUTI DI NASSIRIYA

**Corpo:** LOCALE DEPOSITO E POSTO AUTO SCOPERTO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** VIA Lucana - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 004 - AREA SCOPERTA IN VIA LUCANA

**Corpo:** AREA SCOPERTA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** VIA Paolo Cassano - Gioia Del Colle (BA) - 70023

**Lotto:** 005 - POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA CASSANO

**Corpo:** POSTO AUTO SCOPERTO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 006 - POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA CASSANO

**Corpo:** POSTO AUTO SCOPERTO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 007 - CANTINOLA IN VIA CASSANO

**Corpo:** CANTINOLA AL PIANO INTERRATO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 008 - CANTINOLA IN VIA CASSANO

**Corpo:** CANTINOLA AL PIANO INTERRATO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 009 - CANTINOLA IN VIA CASSANO

**Corpo:** CANTINOLA AL PIANO INTERRATO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Comproprietari

**Beni:** VIA LA MARTELLA - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 001 - DEPOSITO IN VIALE IONIO

**Corpo:** LOCALE DEPOSITO

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** VIA LA MARTELLA - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 002 - LASTRICI SOLARI IN VIA LA MARTELLA

**Corpo:** LASTRICI SOLARI

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** VIA Caduti di Nassiriya - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 003 - DEPOSITI IN VIA CADUTI DI NASSIRIYA

**Corpo:** LOCALE DEPOSITO E POSTO AUTO SCOPERTO

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** VIA Lucana - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 004 - AREA SCOPERTA IN VIA LUCANA

**Corpo:** AREA SCOPERTA

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** VIA Paolo Cassano - Gioia Del Colle (BA) - 70023

**Lotto:** 005 - POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA CASSANO

**Corpo:** POSTO AUTO SCOPERTO

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006 - POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA CASSANO

**Corpo:** POSTO AUTO SCOPERTO

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 007 - CANTINOLA IN VIA CASSANO

**Corpo:** CANTINOLA AL PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 008 - CANTINOLA IN VIA CASSANO

**Corpo:** CANTINOLA AL PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 009 - CANTINOLA IN VIA CASSANO

**Corpo:** CANTINOLA AL PIANO INTERRATO

Comproprietari: Nessuno

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA LA MARTELLA - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 001 - DEPOSITO IN VIALE IONIO

**Valore complessivo intero:** 58.450,00

**Bene:** VIA LA MARTELLA - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 002 - LASTRICI SOLARI IN VIA LA MARTELLA

**Valore complessivo intero:** 5.845,00

**Bene:** VIA Caduti di Nassiriya - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 003 - DEPOSITI IN VIA CADUTI DI NASSIRIYA

**Valore complessivo intero:** 60.000,00

**Bene:** VIA Lucana - Matera (MT) - 75100

**Lotto:** 004 - AREA SCOPERTA IN VIA LUCANA

**Valore complessivo intero:** 1.400,00

**Bene:** VIA Paolo Cassano - Gioia Del Colle (BA) - 70023

**Lotto:** 005 - POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA CASSANO

**Valore complessivo intero:** 6.300,00

**Lotto:** 006 - POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA CASSANO

**Valore complessivo intero:** 6.300,00

**Lotto:** 007 - CANTINOLA IN VIA CASSANO

**Valore complessivo intero:** 3.600,00

**Lotto:** 008 - CANTINOLA IN VIA CASSANO

**Valore complessivo intero:** 1.500,00

**Lotto:** 009 - CANTINOLA IN VIA CASSANO

**Valore complessivo intero:** 900,00

Beni in **Matera (MT)**  
Località/Frazione  
VIA LA MARTELLA

### **Lotto: 001 - DEPOSITO IN VIALE IONIO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: LOCALE DEPOSITO.**

##### **Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA LA MARTELLA**

Note: Dopo la fase di studio dei documenti del Fallimento e di controllo della documentazione allegata prodotta dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini, il sottoscritto avviava le operazioni peritali preliminari acquisendo presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Matera tutta la documentazione catastale inerente gli immobili oggetto di fallimento. Successivamente il sottoscritto proseguiva le operazioni peritali compiendo un primo sopralluogo in Matera e in Gioia del Colle nel giorno 05.10.2018, accompagnato dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini e dal rag. Giovanni Marcosano, amministratore unico della società fallita Marcosano S.r.l. Le operazioni peritali sono poi proseguite: - nel giorno 23.11.2018 in Matera, in presenza del rag. Giovanni Marcosano; - nel giorno 04.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 21.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 01.03.2019 in Gioia del Colle, presso gli immobili in Via P. Cassano e presso il Comune.

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di MARCOSANO - S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Pur essendo l'immobile in piena proprietà della Società Marcosano S.r.l., esso risulta posseduto dal sig. Nicoletti Carmine, titolare della società Dataprocess. In particolare l'immobile risulta essere stato diviso in due parti indipendenti, delle quali una è, a detta del sig. Nicoletti, in possesso di altra persona non identificata nè da lui indicata nel corso del sopralluogo.

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Marcosano S.r.l., foglio 67, particella 3465, subalterno 101, indirizzo VIA LA MARTELLA, piano S1, comune MATERA, categoria C/2, classe 4, consistenza 150, superficie 150, rendita € 402,84

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, a meno della sola divisione interna in due unità a mezzo di parete in cartongesso.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Lotto comprende un locale deposito a piano terra/seminterrato in edificio condominiale a destinazione prevalentemente residenziale. Il fabbricato si trova in zona periferica del Comune di Matera, a ridosso della Via La Martella che da Matera porta verso l'area Ovest del territorio materano, nei pressi dell'intersezione stradale con la S.S. 7, che rappresenta la circonvallazione della città. L'area, a carattere residenziale, confina con l'area artigianale di Matera, cosiddetta PAIP1. Alle spalle del fabbricato è ubicato un impianto per la distribuzione del carburante.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da DATAPROCESS di Nicoletti Carmine + Altra persona non identificata

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** NON DOVUTO PER DESTINAZIONE DI DEPOSITO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 5. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 384/2009

Intestazione: Marcosano Emanuele nato a Matera il 05.03.1950

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Note tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: Opere abusive consistenti nella realizzazione di n° 2 locali deposito a piano seminterrato mediante la chiusura di parte del piano portico, già Autorizzato con C.E. prot. 3/1176/01

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 20337

Rilascio in data 21/12/2009 al n. di prot. 20337/05

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

**5.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**5.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree Urbane a Disciplina Progressiva - AUDP/17, La Martella
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Componente Urbanizzata - Sistema Città in via di formazione da completare
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **LOCALE DEPOSITO**

Si tratta di un locale a piano terra/seminterrato di un fabbricato isolato ubicato su Viale Ionio, a pianta pressoché rettangolare avente tre prospetti completamente liberi e uno prospiciente altro fabbricato. Il locale ha accesso indipendente da Viale Ionio a mezzo di una piccola rampa carrabile/pedonale delimitata da un cancello. Il locale ha quindi accesso dal piano terra (piano del marciapiede stradale) ma si trova ad una quota leggermente più bassa dello stesso e ciò gli conferisce la configurazione di seminterrato. Il locale presenta due lati liberi e due ciechi, a confine con altri locali del fabbricato. L'accesso principale da Viale Ionio è sul lato corto, mentre il lato lungo si affaccia su un ballatoio/corridoio trasversale di passaggio su cui si aprono finestre alte e un altro accesso indipendente.

I due accessi sono chiusi da saracinesche avvolgibili in acciaio zincato e, subito dietro di esse, da infissi in PVC e vetro. Le finestre del locale sono tutte alte, a ridosso del solaio di copertura, si sviluppano a nastro e non consentono alcun affaccio.

Il locale è ad uso deposito non avendo i requisiti igienico sanitari per la residenza.

Internamente il locale è stato suddiviso dal possessore in più ambienti mediante la realizzazione di pareti in cartongesso e infissi in PVC-vetro. Al suo interno è presente un vano ascensore che lo mette in comunicazione con i piani superiori ma che risulta murato e non accessibile.

Il locale, realizzato e accatastato come unico immobile, risulta di fatto diviso in due locali indipendenti anche nell'accesso.

Il locale principale (LOCALE A) con accesso da Viale Ionio e in possesso del sig. Nicoletti Carmine, presenta tre ambienti distinti ed è attrezzato a Ufficio e deposito. Il vano principale di ingresso è separato da un altro vano a mezzo di un infisso in PVC e vetro satinato. Il secondo ambiente è separato da una parete in cartongesso dal retrostante terzo ambiente, a cui si accede sia mediante una apertura precaria nella parete di cartongesso che attraverso un'altra saracinesca che si apre sulla rampa principale.

Le finiture dei primi due vani sono buone, le pareti e il solaio di copertura sono intonacate e tinteggiate in colore chiaro, e la pavimentazione è in materiale plastico incollato sul massetto di sottofondo. Gli infissi sono idonei alla destinazione di deposito. Il terzo vano, quello più interno, è invece in uno stato più rustico, con pavimentazione in massetto (battuto di cemento) e pareti e solai solo parzialmente intonacate e tinteggiate. L'intero locale è sprovvisto di impianti e in particolare non risulta allacciato alla rete elettrica pur essendo dotato di quadro generale.

Il locale secondario (LOCALE B) ha una minore estensione planimetrica con accesso indipendente dal ballatoio laterale. Si articola in due vani e un bagno. Pur non avendone i requisiti è adibito ad abitazione. Il vano di ingresso ha la funzione di soggiorno-pranzo con angolo cottura. Una parete in cartongesso separa questo vano dalla retrostante camera da letto, dalla quale si accede al bagno suddiviso in antibagno e servizi igienici. L'unica luce naturale al locale perviene dall'infisso di accesso e da una piccola finestra ricavata al suo fianco. La camera da letto è invece priva di luce e areazione naturale, così come il bagno. Il locale è ben rifinito, ha la stessa pavimentazione in materiale plastico incollato sul sottofondo, pareti intonacate e tinteggiate, impianto idrico ed elettrico funzionanti. E' provvisto anche di due condizionatori tipo split a parete, uno nel soggiorno e uno in camera da letto. L'acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler posto nel bagno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di MARCOSANO - S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **177,50**

E' posto al piano: Terra/Seminterrato

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2



## 6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 6.1 Criterio di stima:

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

### 6.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di MATERA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI MATERA ANNO 2018 - Semestre 1 - Codice Zona D2;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1425,00 €/mq per Abitazioni Civili (Valore Medio) in stato normale di conservazione. Considerando che trattasi di locali Deposito non comunicanti con gli appartamenti, si considera un indice correttivo di 0,25 e di 0,10 per la rampa. Si assume come valore di base per il calcolo della stima quello di 1400,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Si prendono in esame gli atti di compravendita relativi ad immobili aventi destinazione di abitazione (Categoria catastale A/3):

1- atto del 09.07.2018, notaio Porsia, rep. 4202/3300 col quale si compravendeva un appartamento avente una superficie commerciale di mq 97,00 + Cantina collegata all'appartamento di mq 52,00 + Garage di mq 25, distinto in Catasto al foglio 69 particelle 1603/87, 1603/76, 1603/61 al prezzo di € 195.000,00. (Epoca di realizzazione 2004/2005). Valore unitario €/mq = 1402,00;

### 6.3 Valutazione corpi:

#### **LOCALE DEPOSITO. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.450,00.

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso

tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALI DEPOSITO	40,00	€ 1.400,00	€ 56.000,00
RAMPA PRIVATA DI ACCESSO	1,75	€ 1.400,00	€ 2.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.450,00
Valore corpo			€ 58.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.450,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOCALE DEPOSITO	Magazzini e locali di deposito [C2]	41,75	€ 58.450,00	€ 58.450,00

#### 6.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

#### 6.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.450,00

Beni in **Matera (MT)**

Località/Frazione

VIA LA MARTELLA

**Lotto: 002 - LASTRICI SOLARI IN VIA LA MARTELLA**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: LASTRICI SOLARI.****Bene futuro [F] sito in VIA LA MARTELLA**

Note: Dopo la fase di studio dei documenti del Fallimento e di controllo della documentazione allegata prodotta dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini, il sottoscritto avviava le operazioni peritali preliminari acquisendo presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Matera tutta la documentazione catastale inerente gli immobili oggetto di fallimento. Successivamente il sottoscritto proseguiva le operazioni peritali compiendo un primo sopralluogo in Matera e in Gioia del Colle nel giorno 05.10.2018, accompagnato dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini e dal rag. Giovanni Marcosano, amministratore unico della società fallita Marcosano S.r.l. Le operazioni peritali sono poi proseguite: - nel giorno 23.11.2018 in Matera, in presenza del rag. Giovanni Marcosano; - nel giorno 04.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 21.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 01.03.2019 in Gioia del Colle, presso gli immobili in Via P. Cassano e presso il Comune.

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di MARCOSANO - S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Pur essendo l'immobile in piena proprietà della Società Marcosano S.r.l., esso risulta posseduto dal sig. Nicoletti Carmine, titolare della società Dataprocess. In particolare l'immobile risulta essere stato diviso in due parti indipendenti, delle quali una è, a detta del sig. Nicoletti, in possesso di altra persona non identificata nè da lui indicata nel corso del sopralluogo.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Marcosano S.r.l., foglio 69, particella 1240, subalterno 14, indirizzo VIA LA MARTELLA, piano 6, comune MATERA, categoria F/5

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Marcosano S.r.l., foglio 69, particella 1240, subalterno 15, indirizzo VIA LA MARTELLA, piano 6, comune MATERA, categoria F/5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Lotto comprende un locale deposito a piano terra/seminterrato in edificio condominiale a destinazione prevalentemente residenziale. Il fabbricato si trova in zona periferica del Comune di Matera, a ridosso della Via La Martella che da Matera porta verso l'area Ovest del territorio materano, nei pressi dell'intersezione stradale con la S.S. 7, che rappresenta la circonvallazione della città. L'area, a carattere residenziale, confina con l'area artigianale di Matera, cosiddetta PAIP1. Alle spalle del fabbricato è ubicato un impianto per la distribuzione del carburante.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Altro** Si tratta di LASTRICI SOLARI (COPERTURA DELL'ULTIMO PIANO) non praticabili e non accessibili se non dalla proprietà privata del piano coperto.

Note: Si tratta di LASTRICI SOLARI (COPERTURA DELL'ULTIMO PIANO) non praticabili e non accessibili se non dalla proprietà privata del piano coperto. Non hanno accesso dal vano scala condominiale. Risultano pertanto liberi ma inaccessibili se non da proprietà privata altrui.

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** NON DOVUTO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 5. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di Fabbricato Lotto 4/B nel PdL Zona 33

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/02/1999 al n. di prot. 3/2361/98

**5.1 Conformità edilizia:****Bene futuro [F]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**5.2 Conformità urbanistica:****Bene futuro [F]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Spazio Urbano - Zona Aree Urbane a Disciplina Pgressa - AUDP/17, La Martella
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
Norme tecniche di attuazione:	Componente Urbanizzata - Sistema Città in via di formazione da completare
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **LASTRICI SOLARI**

Si tratta di due lastrici solari, ossia due piani di copertura di immobili residenziali ubicati all'ultimo piano di un edificio a carattere residenziale. Il vano scala condominiale permette l'accesso alle proprietà private dei vari piani, ivi compreso l'ultimo piano residenziale. Gli immobili residenziali, in numero di tre, ubicati all'ultimo piano, hanno terrazzi privati a cui si accede dalle rispettive proprietà. Solo da questi terrazzi è possibile, tramite scale portatili e non fisse, salire sulla copertura degli immobili che costituisce il bene oggetto di stima. Trattasi pertanto di un bene (area) avente scarsa commerciabilità e basso valore di mercato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di MARCOSANO - S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: Sesto

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie complessiva dei due solai di copertura è di 60 mq per il subalterno 14 e 57 mq per il subalterno 15.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LASTRICI SOLARI	sup lorda di pavimento	25,00	0,15	3,75
LASTRICI SOLARI	sup lorda di pavimento	92,00	0,05	4,60
		<b>117,00</b>		<b>8,35</b>

## 6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 6.1 Criterio di stima:

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

### 6.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di MATERA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI MATERA ANNO 2018 - Semestre 1 - Codice Zona D2;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1425,00 €/mq per Abitazioni Civili (Valore Medio) in stato normale di conservazione. Considerando che trattasi di Lastrici Solari accessibili solo da altra proprietà privata, si considera un indice correttivo di 0,15 fino a 25 mq, 0,05 per la parte eccedente, il tutto ridotto al 50% per mancata accessibilità diretta e scarsa commerciabilità. Si assume come valore di base per il calcolo della stima quello di 1400,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Si prendono in esame gli atti di compravendita relativi ad immobili aventi destinazione di abitazione (Categoria catastale A/3):

1- atto del 09.07.2018, notaio Porsia, rep. 4202/3300 col quale si compravendeva un appartamento avente una superficie commerciale di mq 97,00 + Cantina collegata all'appartamento di mq 52,00 + Garage di mq 25, distinto in Catasto al foglio 69 particelle 1603/87, 1603/76, 1603/61 al prezzo di € 195.000,00. (Epoca di realizzazione 2004/2005). Valore unitario €/mq = 1402,00..

### 6.3 Valutazione corpi:

#### LASTRICI SOLARI. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.845,00.

Per le considerazioni effettuate, il bene LASTRICI SOLARI non possiede alcun valore commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LASTRICI SOLARI	3,75	€ 1.400,00	€ 5.250,00
LASTRICI SOLARI	4,60	€ 1.400,00	€ 6.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.690,00
SCARSA COMMERCIALITA' detrazione del 50.00%			€ -5.845,00
Valore corpo			€ 5.845,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.845,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.845,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LASTRICI SOLARI	Bene futuro [F]	8,35	€ 5.845,00	€ 5.845,00

### 6.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

### 6.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 5.845,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Beni in **Matera (MT)**  
Località/Frazione  
VIA Caduti di Nassiriya

### **Lotto: 003 - DEPOSITI IN VIA CADUTI DI NASSIRIYA**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: LOCALE DEPOSITO E POSTO AUTO SCOPERTO.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA Caduti di Nassiriya**

Note: Dopo la fase di studio dei documenti del Fallimento e di controllo della documentazione allegata prodotta dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini, il sottoscritto avviava le operazioni peritali preliminari acquisendo presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Matera tutta la documentazione catastale inerente gli immobili oggetto di fallimento. Successivamente il sottoscritto proseguiva le operazioni peritali compiendo un primo sopralluogo in Matera e in Gioia del Colle nel giorno 05.10.2018, accompagnato dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini e dal rag. Giovanni Marcosano, amministratore unico della società fallita Marcosano S.r.l. Le operazioni peritali sono poi proseguite: - nel giorno 23.11.2018 in Matera, in presenza del rag. Giovanni Marcosano; - nel giorno 04.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 21.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 01.03.2019 in Gioia del Colle, presso gli immobili in Via P. Cassano e presso il Comune.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di MARCOSANO - S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Pur essendo l'immobile in piena proprietà della Società Marcosano S.r.l., esso risulta posseduto dal sig. Nicoletti Carmine, titolare della società Dataprocess. In particolare l'immobile risulta essere stato diviso in due parti indipendenti, delle quali una è, a detta del sig. Nicoletti, in possesso di altra persona non identificata nè da lui indicata nel corso del sopralluogo.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Marcosano S.r.l., foglio 28, particella 1079, subalterno 17, indirizzo C.da Serra Rifusa Lottiz. Giada - Lotto 6, piano S2, comune MATERA, categoria C/2, classe 6, consistenza 70, superficie , rendita € 256,68

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Marcosano S.r.l., foglio 28, particella 1079, subalterno 18, piano S2, comune Matera, categoria C/2, classe 6, consistenza 56, rendita € 205,34

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Marcosano S.r.l., foglio 28, particella 1079, subalterno 19, indirizzo C.da Serra

Rifusa Lottiz. Giada - Lotto 6, piano S2, comune Matera, categoria C/2, classe 6, consistenza 68, rendita € 249,35

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Marcosano S.r.l., foglio 28, particella 1079, subalterno 10, indirizzo C.da Serra Rifusa Lottiz. Giada - Lotto 6, piano T, comune Matera, categoria C/6, classe 1, consistenza 56, rendita € 43,38

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, a meno del fatto che mancano le divisioni interne e la muratura perimetrale di confine con il cavedio.

Regolarizzabili mediante: Murature perimetrali e interne

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il Lotto comprende un ampio locale deposito allo stato rustico a piano interrato in un piccolo edificio condominiale a destinazione residenziale e un'area scoperta per parcheggio privato a piano strada. Il fabbricato si trova in zona periferica del Comune di Matera, nell'ambito della Lottizzazione Giada, nell'area Nord della città. L'area, a carattere residenziale, confina con altra area residenziale (Lottizzazione Aquarium) e con la collina di Serra Rifusa. Il fabbricato ha accesso diretto dalla strada di Via Caduti di Nassiriya

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** NON DOVUTO PER DESTINAZIONE DI DEPOSITO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**5. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 065181 del 11/12/2012  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Realizzazione di fabbricato Lotto 6  
 Rilascio in data 11/12/2012 al n. di prot. 065181

**5.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**5.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Aree Urbane a Disciplina Progressiva - AUDP/2, Lottizzazione Giada
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Componente Urbanizzata - Sistema Città in via di formazione da completare
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **LOCALE DEPOSITO E POSTO AUTO SCOPERTO**

Si tratta di un unico locale a piano interrato di un piccolo fabbricato isolato ubicato su Via dei Caduti di Nasiriya, a pianta pressoché quadrata e di un posto auto scoperto a piano strada. Il locale ha accesso indipendente dal tunnel condominiale a cui si accede da una rampa, sempre condominiale, in discesa ripida dalla strada di piano. Al locale si accede tramite una porta provvisoria in legno che apre su un corridoio che si allarga nel locale deposito. Il locale è allo stato rustico, mancano tutte le opere di finitura e tutti gli impianti, compreso quello elettrico. L'altezza netta interna è di m 2,50. Il locale confina con altri locali deposi-

to/garage di altre proprietà e con cavedio intercapedine perimetrale. Allo stato attuale la muratura perimetrale di separazione dal cavedio/intercapedine non è stata realizzata e pertanto il locale ingloba anche detto cavedio, risultando più ampio di quello approvato e accatastato. Dal suddetto cavedio prende anche luce e aria in maniera diretta. La situazione è comunque facilmente riportabile a quella urbanisticamente e catastalmente legittima mediante l'esecuzione delle murature perimetrali e mediante la realizzazione dei divisori interni in modo da definire i tre locali depositi così come riportati in catasto. L'area scoperta per parcheggio si trova a livello strada di Via Caduti di Nassiriya, Piano Terra, e si estende per mq 56.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di MARCOSANO - S.R.L.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **264,00**

E' posto al piano: Interrato

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'intero immobile sono da considerarsi mediocri per l'uso a cui esso è destinato (Deposito) per il solo fatto di essere allo stato rustico e per l'incompletezza delle murature perimetrali e interne.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie complessiva utile calpestabile del locale nelle condizioni in cui si trova (con il cavedio inglobato) è di complessivi mq 314,00. Tuttavia la superficie effettiva che va considerata è quella che si otterrà a seguito della perimetrazione del locale e della separazione del cavedio/intercapedine. La superficie totale del locale effettiva risulta pertanto di mq 211,00 se lasciato come locale unico e di mq 208,00 se suddiviso in tre locali come riportato in catasto. La superficie del posto auto risulta invece pari a mq 56,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALI DEPOSITO	sup lorda di pavimento	208,00	0,25	52,00
POSTO AUTO SCOPERTO	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
		<b>264,00</b>		<b>108,00</b>

## 6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 6.1 Criterio di stima:

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni simili aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

## 6.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di MATERA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI MATERA ANNO 2018 - Semestre 1 - Codice Zona D2;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1425,00 €/mq per Abitazioni Civili (Valore Medio) in stato normale di conservazione. Considerando che trattasi di locali Deposito non comunicanti con gli appartamenti, si considera un indice correttivo di 0,25 e di 1,00 per la il posto auto scoperto. Sul locale deposito viene applicata una decurtazione del 30% per essere allo stato rustico e una ulteriore del 2% per la realizzazione di opere murarie a completamento. Si assume come valore di base per il calcolo della stima quello di 1400,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Si prendono in esame gli atti di compravendita relativi ad immobili aventi destinazione di abitazione (Categoria catastale A/2):

1- atto del 19.11.2018, notaio Porsia, rep. 4496/3525 col quale si compravendeva un appartamento avente una superficie commerciale di mq 81,00 + Aree scoperte per mq 9,00 + Deposito di mq 38,00 + Garage di mq 20, ubicato nell'adiacente Zona Acquarium, distinto in Catasto al foglio 51 particelle 2010/5, 2010/14, 2010/17 al prezzo di € 150.000,00. (Epoca di realizzazione 2000/2002). Valore unitario €/mq = 1395,00..

## 6.3 Valutazione corpi:

### LOCALE DEPOSITO E POSTO AUTO SCOPERTO. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.544,80.

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni simili aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALI DEPOSITO	52,00	€ 1.400,00	€ 72.800,00
POSTO AUTO SCOPERTO	56,00	€ 250,00	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.800,00
Al Rustico detrazione del 30.00%			€ -26.040,00

Realizzazione opere murarie cavedio detrazione del 2.00%	€ -1.215,20
Valore corpo	€ 59.544,80
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 60.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOCALE DEPOSITO E POSTO AUTO SCOPERTO	Magazzini e locali di deposito [C2]	108,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00

**6.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**6.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 60.000,00**

Beni in **Matera (MT)**  
Località/Frazione  
VIA Lucana

**Lotto: 004 - AREA SCOPERTA IN VIA LUCANA**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: AREA SCOPERTA.**

**residenziale sito in VIA Lucana**

Note: Dopo la fase di studio dei documenti del Fallimento e di controllo della documentazione allegata prodotta dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini, il sottoscritto avviava le operazioni peritali preliminari acquisendo presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Matera tutta la documentazione catastale inerente gli immobili oggetto di fallimento. Successivamente il sottoscritto proseguiva le operazioni peritali compiendo un primo sopralluogo in Matera e in Gioia del Colle nel giorno 05.10.2018, accompagnato dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini e dal rag. Giovanni Marcosano, amministratore unico della società fallita Marcosano S.r.l. Le operazioni peritali sono poi proseguite: - nel giorno 23.11.2018 in Matera, in presenza del rag. Giovanni Marcosano; - nel giorno 04.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 21.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 01.03.2019 in Gioia del Colle, presso gli immobili in Via P. Cassano e presso il Comune.

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di MARCOSANO - S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Pur essendo l'immobile in piena proprietà della Società Marcosano S.r.l., esso risulta posseduto dal sig. Nicoletti Carmine, titolare della società Dataprocess. In particolare l'immobile risulta essere stato diviso in due parti indipendenti, delle quali una è, a detta del sig. Nicoletti, in possesso di altra persona non identificata nè da lui indicata nel corso del sopralluogo.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Marcosano S.r.l. , sezione censuaria MATERA, foglio 103, particella 1050, subalterno , qualità SEMINATIVO, superficie catastale 62, reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,21

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il Lotto comprende un'area scoperta che di fatto è parte della strada privata di accesso dalla Via pubblica Lucana ai locali garages di un complesso residenziale. L'area è situata in posizione intermedia lungo la strada privata di accesso, che è l'unica via possibile di accesso ai garages. L'area in oggetto non è pertanto isolabile, in quanto impedirebbe il passaggio e l'accesso dei mezzi ai locali condominiali e privati dell'adiacente complesso residenziale.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Centro Storico.**Attrazioni storiche:** Sassi di Matera.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**5. PRATICHE EDILIZIE:****5.1 Conformità edilizia:****residenziale**

Nessuna.

**5.2 Conformità urbanistica:****residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Tessuti Urbani - Ud/0, Centro Storico
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Città storica da tutelare e valorizzare - Parte antica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **residenziale** di cui al punto **AREA SCOPERTA**

Si tratta di un'area scoperta che di fatto è parte della strada privata di accesso dalla Via pubblica Lucana ai locali garages di un complesso residenziale. L'area è situata in posizione intermedia lungo la strada privata di accesso, che è l'unica via possibile di accesso ai garages. L'area in oggetto non è pertanto isolabile, in quanto impedirebbe il passaggio e l'accesso dei mezzi ai locali condominiali e privati dell'adiacente complesso residenziale.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di MARCOSANO - S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente area completamente pavimentata carrabile

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'area sono da considerarsi buone.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie totale dell'area risulta pari a mq 62,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AREA SCOPERTA	sup lorda di pavimento	62,00	0,02	1,24
		<b>62,00</b>		<b>1,24</b>

**6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****6.1 Criterio di stima:**

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

**6.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di MATERA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI MATERA ANNO 2018 - Semestre 1 - Codice Zona B1;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2250,00 €/mq per Abitazioni Civili (Valore Medio) in stato ottimo di conservazione. Considerando che trattasi di area scoperta, si considera un indice correttivo di 0,02. Sul valore viene applicata una decurtazione del 50% per tener conto della ristretta commerciabilità, ridotta al solo complesso residenziale di cui costituisce parte dell'accesso. Si assume come valore di base per il calcolo della stima quello di 2250,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Si prendono in esame gli atti di compravendita relativi ad immobili aventi destinazione di abitazione (Categoria catastale A/2):

1- atto del 24.12.2018, notaio Grassano, rep. 46189/21864 col quale si compravendeva un'area cortilizia avente una superficie commerciale di mq 54,00, ubicata in Via Lucana, distinto in Catasto al foglio 159 particelle 3518/28, al prezzo di € 8.000,00. Si tratta di una compravendita simile, con differenza di essere l'area utilizzabile dal compratore quale cortile esclusivo (con indici correttivi rimodulati in 0,15 e decurtazione sempre del 50%). Valore unitario €/mq = 1975,00..

**6.3 Valutazione corpi:****AREA SCOPERTA. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.395,00.

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

**Metodo e parametro di stima**

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AREA SCOPERTA	1,24	€ 2.250,00	€ 2.790,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.790,00
SCARSA COMMERCIALIZZABILITA' detrazione del 50.00%			€ -1.395,00
Valore corpo			€ 1.395,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AREA SCOPERTA	residenziale	1,24	€ 1.400,00	€ 1.400,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.400,00

**Beni in Gioia Del Colle (BA)**

Località/Frazione

VIA Paolo Cassano

**Lotto: 005 - POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA CASSANO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: POSTO AUTO SCOPERTO.****residenziale sito in VIA Paolo Cassano**

Note: Dopo la fase di studio dei documenti del Fallimento e di controllo della documentazione allegata prodotta dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini, il sottoscritto avviava le operazioni peritali preliminari acquisendo presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Matera tutta la documentazione catastale inerente gli immobili oggetto di fallimento. Successivamente il sottoscritto proseguiva le operazioni peritali compiendo un primo sopralluogo in Matera e in Gioia del Colle nel giorno 05.10.2018, accompagnato dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini e dal rag. Giovanni Marcosano, amministratore unico della società fallita Marcosano S.r.l. Le operazioni peritali sono poi proseguite: - nel giorno 23.11.2018 in Matera, in presenza del rag. Giovanni Marcosano; - nel giorno 04.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 21.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 01.03.2019 in Gioia del Colle, presso gli immobili in Via P. Cassano e presso il Comune.

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di MARCOSANO - S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Pur essendo l'immobile in piena proprietà della Società Marcosano S.r.l., esso risulta posseduto dal sig. Nicoletti Carmine, titolare della società Dataprocess. In particolare l'immobile risulta essere stato diviso in due parti indipendenti, delle quali una è, a detta del sig. Nicoletti, in possesso di altra persona non identificata nè da lui indicata nel corso del sopralluogo.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Marcosano S.r.l., foglio 44, particella 1194, subalterno 138, indirizzo Via Paolo Cassano, piano T, comune GIOIA DEL COLLE, categoria C/6, classe 1, consistenza 18, superficie , rendita € 35,33

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Lotto comprende un posto auto scoperto ubicato in un'area privata condominiale posteriore al fabbricato a cui si accede dalla strada attraversando un cancello metallico.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 5. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 203 del 30/12/2005

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Progetto di un fabbricato in zona Direzionale e Commerciale D/4

Per lavori: Costruzione di un fabbricato in zona Direzionale e Commerciale D/4

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/12/2005 al n. di prot. 203

Abitabilità/agibilità in data 09/10/2009 al n. di prot.

NOTE: In data 25/11/2008 è stata presentata una DIA (N°470/08) di Variante Finale al Progetto principale

**5.1 Conformità edilizia:****residenziale**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**5.2 Conformità urbanistica:****residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Direzionale e Commerciale D/4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **POSTO AUTO SCOPERTO**

Si tratta di un posto auto scoperto ubicato in un'area privata condominiale posteriore al fabbricato a cui si accede dalla strada attraversando un cancello metallico al piano strada.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di MARCOSANO - S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente area completamente pavimentata carrabile

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'area sono da considerarsi buone.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie totale dell'area risulta pari a mq 18,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
POSTO AUTO SCOPERTO	sup lorda di pavimento	18,00	0,80	14,40
		<b>18,00</b>		<b>14,40</b>

**6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****6.1 Criterio di stima:**

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

**Metodo e parametro di stima**

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo, che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

**6.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BARI;

Ufficio tecnico di GIOIA DEL COLLE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI GIOIA DEL COLLE (BA) ANNO 2018 - Semestre 1 - Codice Zona D1;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 440,00 €/mq per i Posti Auto Scoperti (Valore Medio). Considerando la elevata disponibilità di parcheggi pubblici nell'area antistante il fabbricato, si considera un indice correttivo di 0,80..

**6.3 Valutazione corpi:****POSTO AUTO SCOPERTO. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.336,00.

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

**Metodo e parametro di stima**

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo, che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO SCOPERTO	14,40	€ 440,00	€ 6.336,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.336,00
Valore corpo			€ 6.336,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobilabile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
POSTO AUTO SCOPERTO	residenziale	14,40	€ 6.300,00	€ 6.300,00

**6.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**6.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 6.300,00**

**Lotto: 006 - POSTO AUTO SCOPERTO IN VIA CASSANO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: POSTO AUTO SCOPERTO.**

**residenziale sito in VIA Paolo Cassano**

Note: Dopo la fase di studio dei documenti del Fallimento e di controllo della documentazione allegata prodotta dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini, il sottoscritto avviava le operazioni peritali preliminari acquisendo presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Matera tutta la documentazione catastale inerente gli immobili oggetto di fallimento. Successivamente il sottoscritto proseguiva le operazioni peritali compiendo un primo sopralluogo in Matera e in Gioia del Colle nel giorno 05.10.2018, accompagnato dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini e dal rag. Giovanni Marcosano, amministratore unico della società fallita Marcosano S.r.l. Le operazioni peritali sono poi proseguite: - nel giorno 23.11.2018 in Matera, in presenza del rag. Giovanni Marcosano; - nel giorno 04.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 21.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 01.03.2019 in Gioia del Colle, presso gli immobili in Via P. Cassano e presso il Comune.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di MARCOSANO - S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Pur essendo l'immobile in piena proprietà della Società Marcosano S.r.l., esso risulta posseduto dal sig. Nicoletti Carmine, titolare della società Dataprocess. In particolare l'immobile risulta essere stato diviso in due parti indipendenti, delle quali una è, a detta del sig. Nicoletti, in possesso di altra persona non identificata nè da lui indicata nel corso del sopralluogo.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Marcosano S.r.l., foglio 44, particella 1194, subalterno 139, indirizzo Via Paolo Cassano, piano T, comune GIOIA DEL COLLE, categoria C/6, classe 1, consistenza 18, superficie , rendita € 35,33

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il Lotto comprende un posto auto scoperto ubicato in un'area privata condominiale posteriore al fabbricato a cui si accede dalla strada attraversando un cancello metallico.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**5. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 203 del 30/12/2005

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Progetto di un fabbricato in zona Direzionale e Commerciale D/4

Per lavori: Costruzione di un fabbricato in zona Direzionale e Commerciale D/4

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/12/2005 al n. di prot. 203

Abitabilità/agibilità in data 09/10/2009 al n. di prot.

NOTE: In data 25/11/2008 è stata presentata una DIA (N°470/08) di Variante Finale al Progetto principale

**5.1 Conformità edilizia:****residenziale**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**5.2 Conformità urbanistica:****residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Direzionale e Commerciale D/4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **POSTO AUTO SCOPERTO**

Si tratta di un posto auto scoperto ubicato in un'area privata condominiale posteriore al fabbricato a cui si accede dalla strada attraversando un cancello metallico al piano strada.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di MARCOSANO - S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente area completamente pavimentata carrabile

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'area sono da considerarsi buone.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie totale dell'area risulta pari a mq 18,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
POSTO AUTO SCOPERTO	sup lorda di pavimento	18,00	0,80	14,40
		<b>18,00</b>		<b>14,40</b>

**6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****6.1 Criterio di stima:**

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

**6.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BARI;

Ufficio tecnico di GIOIA DEL COLLE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI GIOIA DEL COLLE (BA) ANNO 2018 - Semestre 1 - Codice Zona D1;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 440,00 €/mq per i Posti Auto Scoperti (Valore Medio). Considerando la elevata disponibilità di parcheggi pubblici nell'area antistante il fabbricato, si considera un indice correttivo di 0,80..

**6.3 Valutazione corpi:****POSTO AUTO SCOPERTO. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.336,00.

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO SCOPERTO	14,40	€ 440,00	€ 6.336,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.336,00
Valore corpo	€ 6.336,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
POSTO AUTO SCOPERTO	residenziale	14,40	€ 6.300,00	€ 6.300,00

**6.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**6.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 6.300,00**

**Lotto: 007 - CANTINOLA IN VIA CASSANO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: CANTINOLA AL PIANO INTERRATO.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA Paolo Cassano**

Note: Dopo la fase di studio dei documenti del Fallimento e di controllo della documentazione allegata prodotta dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini, il sottoscritto avviava le operazioni peritali preliminari acquisendo presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Matera tutta la documentazione catastale inerente gli immobili oggetto di fallimento. Successivamente il sottoscritto proseguiva le operazioni peritali compiendo un primo sopralluogo in Matera e in Gioia del Colle nel giorno 05.10.2018, accompagnato dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini e dal rag. Giovanni Marcosano, amministratore unico della società fallita Marcosano S.r.l. Le operazioni peritali sono poi proseguite: - nel giorno 23.11.2018 in Matera, in presenza del rag. Giovanni Marcosano; - nel giorno 04.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 21.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 01.03.2019 in Gioia del Colle, presso gli immobili in Via P. Cassano e presso il Comune.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di MARCOSANO - S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Pur essendo l'immobile in piena proprietà della Società Marcosano S.r.l., esso risulta posseduto dal sig. Nicoletti Carmine, titolare della società Dataprocess. In particolare l'immobile risulta essere stato diviso in due parti indipendenti, delle quali una è, a detta del sig. Nicoletti, in possesso di altra persona non identificata nè da lui indicata nel corso del sopralluogo.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Marcosano S.r.l., foglio 44, particella 1194, subalterno 113, indirizzo Via Paolo Cassano, piano S1, comune GIOIA DEL COLLE, categoria C/2, classe 5, consistenza 12, superficie , rendita € 48,34

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il Lotto comprende una cantinola al piano interrato del fabbricato condominiale. L'accesso al locale deposito può avvenire direttamente dal portone condominiale oppure dal tunnel condominiale carrabile.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**5. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 203 del 30/12/2005

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Progetto di un fabbricato in zona Direzionale e Commerciale D/4

Per lavori: Costruzione di un fabbricato in zona Direzionale e Commerciale D/4

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/12/2005 al n. di prot. 203

Abitabilità/agibilità in data 09/10/2009 al n. di prot.

NOTE: In data 25/11/2008 è stata presentata una DIA (N°470/08) di Variante Finale al Progetto principale

**5.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**5.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Direzionale e Commerciale D/4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **CANTINOLA AL PIANO INTERRATO**

Si tratta di un locale deposito al piano interrato del fabbricato. Il locale è accessibile sia dal portone, anche per mezzo di ascensore, che dal tunnel carrabile condominiale. Il locale è pavimentato, rifinito in maniera essenziale, e dotato di una piccola finestra che si apre sul corridoio condominiale. E' dotato di impianto elettrico con quadro autonomo. L'altezza netta interna è di m 2,65.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di MARCOSANO - S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'area sono da considerarsi buone.

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie totale del locale risulta pari a mq 12,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CANTINOLA	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
		<b>12,00</b>		<b>3,00</b>

**6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****6.1 Criterio di stima:**

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

**6.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BARI;

Ufficio tecnico di GIOIA DEL COLLE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI GIOIA DEL COLLE (BA) ANNO 2018 - Semestre 1 - Codice Zona D1;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 12000,00 €/mq per Abitazioni Civili (Valore Medio) in stato normale di conservazione. Considerando che trattasi di locali Deposito non comunicanti con gli appartamenti, si considera un indice correttivo di 0,25. Si assume come valore di base per il calcolo della stima quello di 12000,00 €/mq..

**6.3 Valutazione corpi:****CANTINOLA AL PIANO INTERRATO. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.600,00.

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINOLA	3,00	€ 1.200,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.600,00
Valore corpo			€ 3.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.600,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
CANTINOLA AL PIANO INTERRATO	Magazzini e locali di deposito [C2]	3,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00

**6.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**6.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.600,00

**Lotto: 008 - CANTINOLA IN VIA CASSANO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: CANTINOLA AL PIANO INTERRATO.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA Paolo Cassano**

Note: Dopo la fase di studio dei documenti del Fallimento e di controllo della documentazione allegata prodotta dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini, il sottoscritto avviava le operazioni peritali preliminari acquisendo presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Matera tutta la documentazione catastale inerente gli immobili oggetto di fallimento. Successivamente il sottoscritto proseguiva le operazioni peritali compiendo un primo sopralluogo in Matera e in Gioia del Colle nel giorno 05.10.2018, accompagnato dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini e dal rag. Giovanni Marcosano, amministratore unico della società fallita Marcosano S.r.l. Le operazioni peritali sono poi proseguite: - nel giorno 23.11.2018 in Matera, in presenza del rag. Giovanni Marcosano; - nel giorno 04.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 21.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 01.03.2019 in Gioia del Colle, presso gli immobili in Via P. Cassano e presso il Comune.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di MARCOSANO - S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Pur essendo l'immobile in piena proprietà della Società Marcosano S.r.l., esso risulta posseduto dal sig. Nicoletti Carmine, titolare della società Dataprocess. In particolare l'immobile risulta essere stato diviso in due parti indipendenti, delle quali una è, a detta del sig. Nicoletti, in possesso di altra persona non identificata nè da lui indicata nel corso del sopralluogo.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Marcosano S.r.l., foglio 44, particella 1194, subalterno 90, indirizzo Via Paolo Casano, piano S1, comune GIOIA DEL COLLE, categoria C/2, classe 5, consistenza 5, superficie , rendita € 20,14

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il Lotto comprende una cantinola al piano interrato del fabbricato condominiale. L'accesso al locale deposito può avvenire direttamente dal portone condominiale oppure dal tunnel condominiale carrabile.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**5. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 203 del 30/12/2005

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Progetto di un fabbricato in zona Direzionale e Commerciale D/4

Per lavori: Costruzione di un fabbricato in zona Direzionale e Commerciale D/4

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/12/2005 al n. di prot. 203

Abitabilità/agibilità in data 09/10/2009 al n. di prot.

NOTE: In data 25/11/2008 è stata presentata una DIA (N°470/08) di Variante Finale al Progetto principale

### 5.1 Conformità edilizia:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 5.2 Conformità urbanistica:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Direzionale e Commerciale D/4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **CANTINOLA AL PIANO INTERRATO**

Si tratta di un locale deposito al piano interrato del fabbricato. Il locale è accessibile sia dal portone, anche per mezzo di ascensore, che dal tunnel carrabile condominiale. Il locale è pavimentato e rifinito in maniera essenziale. E' dotato di impianto elettrico con quadro autonomo. L'altezza netta interna è di m 2,65.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di MARCOSANO - S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'area sono da considerarsi buone.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

##### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie totale del locale risulta pari a mq 5,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CANTINOLA	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		<b>5,00</b>		<b>1,25</b>

## 6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 6.1 Criterio di stima:

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

### 6.2 Fonti di informazione:

Catasto di BARI;

Ufficio tecnico di GIOIA DEL COLLE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI GIOIA DEL COLLE (BA) ANNO 2018 - Semestre 1 - Codice Zona D1;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 12000,00 €/mq per Abitazioni

Civili (Valore Medio) in stato normale di conservazione. Considerando che trattasi di locali Deposito non comunicanti con gli appartamenti, si considera un indice correttivo di 0,25. Si assume come valore di base per il calcolo della stima quello di 12000,00 €/mq..

### 6.3 Valutazione corpi:

#### **CANTINOLA AL PIANO INTERRATO. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.500,00.

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINOLA	1,25	€ 1.200,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.500,00
Valore corpo			€ 1.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.500,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CANTINOLA AL PIANO INTERRATO	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,25	€ 1.500,00	€ 1.500,00

### 6.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

### 6.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.500,00

## **Lotto: 009 - CANTINOLA IN VIA CASSANO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: CANTINOLA AL PIANO INTERRATO.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA Paolo Cassano**

Note: Dopo la fase di studio dei documenti del Fallimento e di controllo della documentazione allegata prodotta dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini, il sottoscritto avviava le operazioni peritali preliminari acquisendo presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Matera tutta la documentazione catastale inerente gli immobili oggetto di fallimento. Successivamente il sottoscritto proseguiva le operazioni peritali compiendo un primo sopralluogo in Matera e in Gioia del Colle nel giorno 05.10.2018, accompagnato dal Curatore Fallimentare Dott. Vincenzo Marranzini e dal rag. Giovanni Marcosano, amministratore unico della società fallita Marcosano S.r.l. Le operazioni peritali sono poi proseguite: - nel giorno 23.11.2018 in Matera, in presenza del rag. Giovanni Marcosano; - nel giorno 04.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 21.12.2018 in Matera, in presenza dell'Avv. Maria Vincenza Di Noia, avvocato incaricata dal curatore fallimentare, e del sig. Nicoletti Carmine, titolare della ditta Dataprocess, possessore dell'immobile; - nel giorno 01.03.2019 in Gioia del Colle, presso gli immobili in Via P. Cassano e presso il Comune.

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di MARCOSANO - S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Pur essendo l'immobile in piena proprietà della Società Marcosano S.r.l., esso risulta posseduto dal sig. Nicoletti Carmine, titolare della società Dataprocess. In particolare l'immobile risulta essere stato diviso in due parti indipendenti, delle quali una è, a detta del sig. Nicoletti, in possesso di altra persona non identificata nè da lui indicata nel corso del sopralluogo.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Marcosano S.r.l., foglio 44, particella 1194, subalterno 86, indirizzo Via Paolo Cassano, piano S1, comune GIOIA DEL COLLE, categoria C/2, classe 5, consistenza 3, superficie , rendita € 12,09

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il Lotto comprende una cantinola al piano interrato del fabbricato condominiale. L'accesso al locale deposito può avvenire direttamente dal portone condominiale oppure dal tunnel condominiale carrabile.

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**5. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 203 del 30/12/2005

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Progetto di un fabbricato in zona Direzionale e Commerciale D/4

Per lavori: Costruzione di un fabbricato in zona Direzionale e Commerciale D/4

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/12/2005 al n. di prot. 203

Abitabilità/agibilità in data 09/10/2009 al n. di prot.

NOTE: In data 25/11/2008 è stata presentata una DIA (N°470/08) di Variante Finale al Progetto principale

**5.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**5.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Direzionale e Commerciale D/4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **CANTINOLA AL PIANO INTERRATO**

Si tratta di un locale deposito al piano interrato del fabbricato. Il locale è accessibile sia dal portone, anche per mezzo di ascensore, che dal tunnel carrabile condominiale. Il locale è pavimentato e rifinito in maniera essenziale. E' dotato di impianto elettrico con quadro autonomo. L'altezza netta interna è di m 2,65.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di MARCOSANO - S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01114560772

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'area sono da considerarsi buone.

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie totale del locale risulta pari a mq 3,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CANTINOLA	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
		<b>3,00</b>		<b>0,75</b>

**6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****6.1 Criterio di stima:**

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

**6.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BARI;

Ufficio tecnico di GIOIA DEL COLLE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI GIOIA DEL COLLE (BA) ANNO 2018 - Semestre 1 - Codice Zona D1;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 12000,00 €/mq per Abitazioni Civili (Valore Medio) in stato normale di conservazione. Considerando che trattasi di locali Deposito non comunicanti con gli appartamenti, si considera un indice correttivo di 0,25. Si assume come valore di base per il calcolo della stima quello di 12000,00 €/mq..

**6.3 Valutazione corpi:****CANTINOLA AL PIANO INTERRATO. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 900,00.

Considerato che la finalità della presente stima è la conoscenza del valore di mercato degli immobili in causa, essa è stata eseguita con il criterio del valore venale.

Metodo e parametro di stima

Si è pervenuti al valore di mercato adottando il procedimento sintetico, più appropriato al caso tra quelli in uso:

- il metodo comparativo,

che consente di giungere al valore di un bene attribuendo ad un parametro convenzionale, nella fattispecie il "mq", un valore unitario sinteticamente determinato mediante ponderati raffronti con i prezzi di mercato di beni similari aventi analoghe caratteristiche o sufficientemente prossime a quelle dei beni oggetto di stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINOLA	0,75	€ 1.200,00	€ 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 900,00
Valore corpo			€ 900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CANTINOLA AL PIANO INTERRATO	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,75	€ 900,00	€ 900,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 900,00**

## TABELLA RIASSUNTIVA

### LOTTO "I" – MATERA – Deposito in Viale Ionio -

	Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Valore stimato €	Quota di proprietà	PREZZO BASE €
	67	3465	101	Deposito	58.450,00	100%	<b>58.450,00</b>

### LOTTO "II" – MATERA – Lastrici Solari in Via La Martella -

	Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Valore stimato €	Quota di proprietà	PREZZO BASE €
	69	1240	14	Lastrico	5.845,00	100%	<b>5.845,00</b>
	69	1240	15	Lastrico			

### LOTTO "III" – MATERA – Depositi e posto auto in Via Caduti di Nassiriya -

	Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Valore stimato €	Quota di proprietà	PREZZO BASE €
	28	1079	17	Deposito	60.000,00	100%	<b>60.000,00</b>
	28	1079	18	Deposito			
	28	1079	19	Deposito			
	28	1079	10	Posto Auto			

**LOTTO "IV" - MATERA - Area Scoperta in Via Lucana -**

	Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Valore stimato €	Quota di proprietà	PREZZO BASE €
	103	1050	2	Area	1.400,00	100%	<b>1.400,00</b>

**LOTTO "V" - GIOIA DEL COLLE - Posto auto scoperto -**

	Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Valore stimato €	Quota di proprietà	PREZZO BASE €
	44	1194	138	Area	6.300,00	100%	<b>6.300,00</b>

**LOTTO "VI" - GIOIA DEL COLLE - Posto auto scoperto -**

	Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Valore stimato €	Quota di proprietà	PREZZO BASE €
	44	1194	139	Area	6.300,00	100%	<b>6.300,00</b>

**LOTTO "VII" - GIOIA DEL COLLE - Cantinola -**

	Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Valore stimato €	Quota di proprietà	PREZZO BASE €
	44	1194	113	Deposito	3.600,00	100%	<b>3.600,00</b>

**LOTTO "VIII" – GIOIA DEL COLLE - Cantinola -**

	Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Valore stimato €	Quota di proprietà	PREZZO BASE €
	44	1194	90	Deposito	1.500,00	100%	<b>1.500,00</b>

**LOTTO "IX" – GIOIA DEL COLLE - Cantinola -**

	Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Valore stimato €	Quota di proprietà	PREZZO BASE €
	44	1194	86	Deposito	900,00	100%	<b>900,00</b>

**Valore totale = € 144.295,00**

ALLEGATO N.1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Matera, 29 marzo 2019

L'Esperto alla stima  
**ING. DOMENICO BRIAMONTE**