

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

IV SEZIONE - UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO --- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE

R.F. 6/2015

**Giudice Delegato Dott. NICOLA MAGALETTI
Curatore Dott. CRISTIANO TRIONE**

RAPPORTO DI STIMA DELL' IMMOBILE

TECNICO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO

OGGETTO: Complesso industriale ubicato nell'agglomerato industriale di Jesce del Comune di Matera, comparto A, situato lungo la S.P. 41, ex Via Appia Antica al Km. 13,00, a cavallo tra le province di Matera e Bari, al limite di confine dei territori comunali di Matera, Altamura (Ba) e Santeramo in Colle (Ba), costituito da n. 4 Opifici frazionato in N.2 LOTTI DI VENDITA

SOMMARIO

1. PREMESSA – Oggetto del mandato peritale	3
2. MASSA IMMOBILIARE DELLA SOCIETÀ NEL COMUNE DI MATERA AL MOMENTO DEL FALLIMENTO OGGETTO DELL'INCARICO PERITALE - INDIVIDUAZIONE – ESTREMI CATASTALI- LOCALIZZAZIONE NEL CONTESTO TERRITORIALE	3
3. Identificativi catastali degli immobili in stima al momento del fallimento della Società.....	7
4. STORIA CATASTALE – PROVENIENZE - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI IN STIMA.....	8
4.1. Premessa.....	8
4.2. Le P.Ile 557 e 1075 del Fg. 8.....	9
4.2.1. Storia Catastale delle p.Ile 557 e 1075.....	9
4.2.2. Provenienza delle p.Ile 557 e 1075.....	9
4.2.3. Formalità pregiudizievoli gravanti sulle p.Ile 557 e 1075	11
4.3. Le P.Ile 677 e 866 del Fg. 8.....	12
4.3.1. Storia Catastale delle p.Ile 677 e 866.....	12
4.3.2. Provenienza delle p.Ile 677 e 866	13
4.3.3. Formalità pregiudizievoli gravanti sulle p.Ile 677 e 866	13
4.4. Quadro Sinottico.....	15
5. PARTE SUD DEL COMPENDIO ricomprensente gli Opifici n.ri 1-2, corrispondente, a seguito del frazionamento con pratica C.I.L.A. del 27.06.2020, al LOTTO 1 DI VENDITA	21
5.1. Descrizione generale	21
5.2. Caratteristiche costruttive	26
6. PARTE NORD DEL COMPENDIO ricomprensente gli Opifici n.ri 3-4 ed il piazzale esterno di separazione dalla S.P.41, corrispondente, a seguito del frazionamento mediante C.I.L.A. del 27.06.2020, al LOTTO 2 DI VENDITA.....	29
6.1. Descrizione generale	29
6.2. Caratteristiche costruttive	36

7. Disamina sulla potenziale presenza di materiali contenenti amianto nelle coperture dei fabbricati.....	39
8. TITOLI EDILIZI E CONFORMITA' DEL COMPENDIO fino al momento del frazionamento mediante C.I.L.A. del 27.06.2020	41
8.1. Titoli Edilizi rilasciati	41
9. PROGETTO PER IL FRAZIONAMENTO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE.....	43
9.1. Parere favorevole preventivo rilasciato dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale per la Provincia di Matera	43
9.2. Deposito del progetto divisionale presso il Comune di Matera con pratica edilizia C.I.L.A. del 27.06.2020	44
9.2.1. Opere realizzate per la materializzazione del confine fra i due Lotti.....	46
9.3. Frazionamento catastale conseguente alla divisione dei lotti.....	47
10. LOTTO 1 DI VENDITA	49
10.1. Consistenza convenzionale del LOTTO 1.....	50
11. LOTTO 2 DI VENDITA	52
11.1. Consistenza convenzionale del LOTTO 2.....	53
12. VALUTAZIONE DEI DUE LOTTI DI VENDITA	55
12.1. Premessa alla valutazione dei Lotti – Assunzioni ed Oneri a carico degli acquirenti.....	55
12.2. Stima dei due lotti di vendita	58
12.3. Valutazione del LOTTO 1 di vendita.....	61
12.4. Valutazione del LOTTO 2 di vendita.....	61
APPENDICI	62
ALLEGATI.....	62

1. PREMESSA – Oggetto del mandato peritale

A seguito del Fallimento della Società --- Omissis --- in liquidazione, rubricato presso il Tribunale di Bari, IV° Sezione Civile - Fallimenti - al R.F. n.6/2015, il Giudice Delegato (G.D.), Dr. Nicola Magaletti, su istanza del Curatore del Fallimento, in data 18.10.2018, incaricava il sottoscritto Dr. Ing. Matteo Quagliariello, di **“effettuare una stima del compendio immobiliare** (ubicato nel territorio di Matera di proprietà della suddetta Società, n.d.r.) **alla luce di un suo eventuale frazionamento in lotti separati funzionale ad una sua fruttuosa collocazione sul mercato”**.

//////////

2. MASSA IMMOBILIARE DELLA SOCIETÀ NEL COMUNE DI MATERA AL MOMENTO DEL FALLIMENTO OGGETTO DELL'INCARICO PERITALE - INDIVIDUAZIONE – ESTREMI CATASTALI- LOCALIZZAZIONE NEL CONTESTO TERRITORIALE

Effettuando un rapido excursus di inquadramento storico delle vicende della Società fallita, si rileva come la stessa avesse intrapreso nel 1991, una iniziativa industriale per la realizzazione di un opificio per la trasformazione e la lavorazione del poliuretano espanso e dei relativi derivati, funzionale alla fabbricazione di salotti, ricadente nella zona “11” (industriale), ex art.21 delle N.T.A. dell'allora vigente P.R.G., nell'ambito dell'agglomerato industriale di Jesce-Matera (cfr. Immagini 1-2).

A seguito della espansione del settore legato alla produzione del salotto, attraverso numerosi titoli urbanistico-edilizi abilitativi succedutisi dal 1994 al 2005 (ultimi dei quali il Permesso di Costruire in Variante, rilasciato in data 23.02.2005, Prot.n.59917/2004, e la D.I.A. del 28.09.2005 prot. 49358), l'originario compendio industriale veniva ampliato fino a ricomprendere n.4 Opifici, rappresentati nella successiva Immagine n.3, che

verranno di seguito indicati come opifici n.ri 1-2-3-4, con numerazione che segue l'ordine cronologico di edificazione nonchè la successione di ubicazione dei corpi di fabbrica, procedendo, in direzione da sud verso nord, a partire dal primo ed originario opificio del complesso sull'attuale strada di piano denominata Via Alberto Manicone; **al momento del conferimento del mandato peritale, detti 4 opifici erano identificati, presso il Catasto Urbano del Comune di Matera, al Foglio di Mappa 8, p.lla 557, subb. 2-3-4 e p.lla 1075, subb.1¹-2-3; le suddette unità immobiliari (u.i.), unitamente a due terreni ubicati a nord dell'intero compendio², che formano un piazzale di separazione dalla S.P.41, identificati al medesimo Foglio di Mappa 8 del Catasto Terreni del Comune di Matera, come p.lla 677 (estesa 20 mq) e p.lla 866 (estesa 697 mq), costituiscono la massa immobiliare acquisita al fallimento in agro di Matera ed oggetto del presente incarico peritale.**

LOCALIZZAZIONE NEL CONTESTO TERRITORIALE

Il complesso industriale della Società fallita è ubicato nel territorio di Matera, all'interno dell'agglomerato industriale di Jesce, situato sul confine tra le Regioni di Puglia e Basilicata, a cavallo tra le province di Matera e Bari, al limite di confine dei territori dei comuni di Matera, Altamura (Ba) e Santeramo in Colle (Ba); nello specifico esso è situato in posizione pressoché equidistante dai centri abitati di Matera, da cui dista 9,50 Km e di Santeramo in Colle, da cui dista 9,70 km, nonché a distanza di 14 km dal centro abitato di Altamura (cfr. Immagine 1).

All'intero complesso industriale recintato costituito dai ridetti 4 opifici si accede attraverso i seguenti n.5 ingressi:

- n.2 ingressi a S-O, sulla strada di piano denominata Via Albero Manicone, dotati

¹ Il sub 1 della p.lla 1075 è bene comune non censibile corrispondente all'area esterna dell'Opificio n.4

² In particolare, a nord degli opifici n.ri 3-4

entrambi di cancello carrabile scorrevole automatico e cancello pedonale in acciaio zincato;

- un ingresso a N-O, sulla strada di piano denominata via Francesco Padula, dotato di cancello carrabile scorrevole automatico e di cancello pedonale in acciaio zincato;
- un ingresso a N-E, prospiciente il fronte del corpo Uffici e Servizi dell'Opificio 4, in stato incompleto di edificazione in quanto dotato di aperture carrabile e pedonale sprovviste dei relativi cancelli, su area esterna antistante, di proprietà di terzi, di separazione dalla S.P.41;
- un ingresso a N-E, sul piazzale esterno di collegamento con la S.P.41 (corrispondente con le p.lle 677-866) dotato di cancello carrabile scorrevole automatico in acciaio zincato.

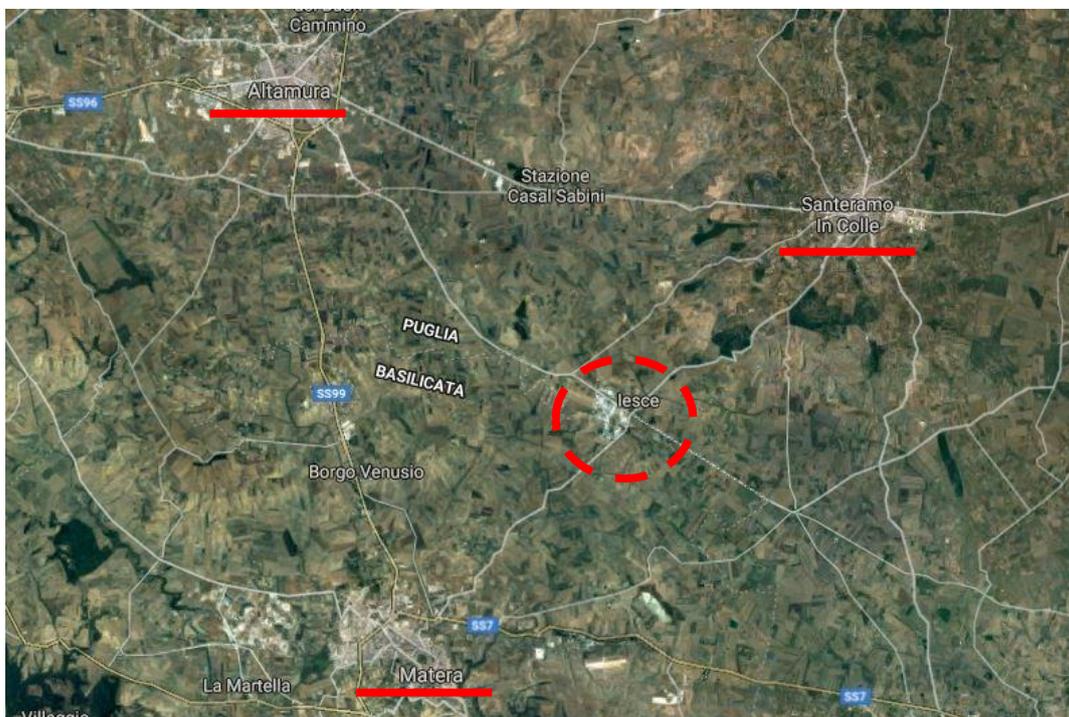


Immagine 1: Ubicazione dell'agglomerato industriale di Jesce-Matera nel contesto territoriale di appartenenza a cavallo tra le province di Matera e Bari, al limite di confine dei territori dei comuni di Matera, Altamura (Ba) e Santeramo in Colle (Ba)



Immagine 2: Agglomerato industriale di Jesce (Mt) in cui è inserito il compendio immobiliare in stima (immagine estratta da Google Maps)

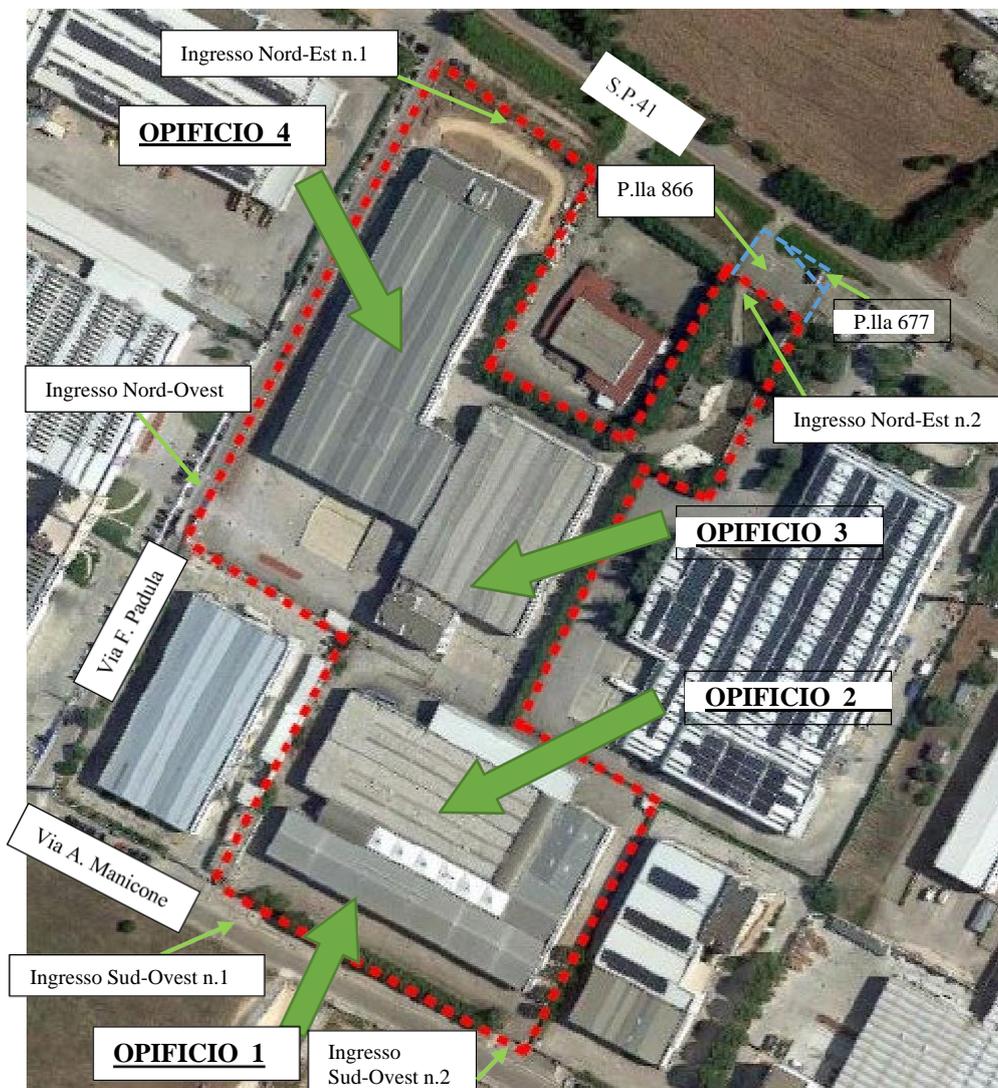


Immagine 3: Confini del compendio in stima costituito dagli Opifici n.ri 1-2-3-4 (immagine estratta da Google Maps) e del piazzale a nord (corrisp. P.lle 866-677) di collegamento con la S.P.41

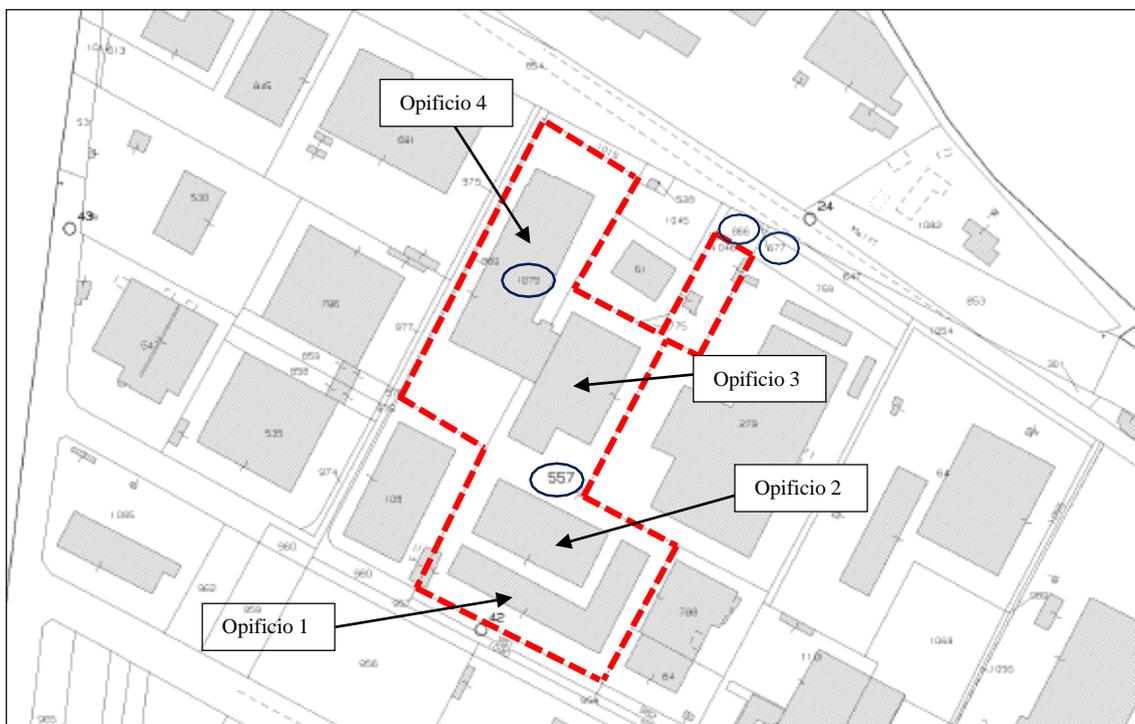


Immagine 4: Stralcio di mappa catastale delle particelle in stima individuate al Fg.8, n.ri 557 e 1075 che individuano il complesso industriale recintato costituito dai 4 opifici, e n.ri 866 e 677 che individuano il piazzale a nord, esterno alla recinzione, di collegamento con la S.P.41

////////////////////

3. Identificativi catastali degli immobili in stima al momento del fallimento della Società

Gli immobili in stima, al momento del fallimento della Società, erano identificati:

- presso il catasto Urbano del Comune di Matera, al Foglio di mappa 8:

- **p.lla 557** (Opifici 1-2-3 con le relative pertinenze):
 - **sub 2**, cat. D/7, piano T-1-2, rendita € 119.308,00;
 - **sub 3**, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 84 mq, rendita € 225,95;
 - **sub 4**, cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 146 mq, rendita € 419,62;

- **p.lla 1075** (Opificio 4, con le relative pertinenze):
 - **sub 1**, bene comune non censibile (BCNC) della p.lla 1075;
 - **sub 2**, cat. D/7, piano T, rendita € 43.128,00;
 - **sub 3**, in corso di definiz., piano T-1;
- presso il catasto Terreni del Comune di Matera, al Foglio di mappa 8:
 - **p.lla 866**, Superficie 697 mq, R.D. € 9,36 – R.A. € 3,60;
 - **p.lla 677**, Superficie 20 mq, R.D. € 0,27 – R.A. € 0,10

//////////

4. STORIA CATASTALE – PROVENIENZE - FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI IN STIMA

4.1. Premessa

Le u.i. in stima costituenti la massa immobiliare della società --- Omissis ---in territorio di Matera, al momento del fallimento, sono state indicate nel precedente paragrafo unitamente ai rispettivi identificativi catastali.

Si osserva tuttavia, per completezza argomentativa, come presso il catasto Urbano di Matera risultino ancora impropriamente sussistenti, in testa alla Società fallita, le u.i. identificate al Fg.8, p.lle 435, 436, 437 sub.1 e 790 sub.1, allorquando dette p.lle sono state soppresse presso il Catasto Terreni a seguito dei vari frazionamenti intervenuti nel tempo; occorrerà pertanto regolarizzare la situazione catastale richiedendo, da parte della Curatela, la soppressione delle p.lle in parola anche presso il Catasto Urbano; la suddetta circostanza è comunque ininfluenza ai fini della definizione e del trasferimento dei due Lotti di vendita costituiti nella presente relazione tecnica.

//////////

4.2. Le P.IIe 557 e 1075 del Fg. 8

4.2.1. Storia Catastale delle p.IIe 557 e 1075

Relativamente alla storia catastale degli immobili in stima, identificati al momento del fallimento, presso il catasto Urbano del Comune di Matera, al **Foglio di mappa 8**:

- **p.IIa 557, sub 2³ -3- 4**
- **p.IIa 1075, sub. 1-2-3**

si riscontra quanto segue:

- **la P.IIa 557** deriva dalle P.IIe 278-865, nonché dalla P.IIa 83 e dalla P.IIa 568 (ex P.IIa 89); a sua volta, la P.IIa 865 deriva dalla P.IIa 676 (ex P.IIa 338, ex P.IIa 61).
- **la P.IIa 1075** deriva dalle P.IIe 435-436-437-790-861-863, nonché dalla P.IIa 557; a loro volta, le P.IIe 435-436-437 derivano dalla P.IIa 61; la P.IIa 790 deriva dalla P.IIa 527 (ex P.IIa 61); la P.IIa 861 deriva dalla P.IIa 63; la P.IIa 863 deriva dalla P.IIa 789 (ex P.IIa 527, ex P.IIa 61).

//////////

4.2.2. Provenienza⁴ delle p.IIe 557 e 1075

Gli immobili in stima, identificati al momento del fallimento, presso il catasto Urbano del Comune di Matera, al Foglio di mappa 8:

- **p.IIa 557, sub 2 -3- 4**
- **p.IIa 1075, sub. 1-2-3**

sono pervenuti alla **--- OMISSIS ---SRL** in virtù dei seguenti atti:

³ ex sub 1

⁴ Saranno indicate le varie provenienze per soggetto, con l'indicazione, tra parentesi, dei rispettivi immobili

- **atto di compravendita** Notaio Stigliano Clemente del 19.11.1990, trascritto a Matera il 04.12.1990 ai nn.10030/8736, F/--- OMISSIS ---SRL C/--- OMISSIS --- nt.01.01.1928 Santeramo in Colle (Fig. 8 P.IIa 89);
- **atto di compravendita** Notaio Stigliano Clemente del 04.04.1991, trascritto a Matera il 23.04.1991 ai nn.3002/2651, F/--- OMISSIS ---SRL C/--- OMISSIS --- nt.15.10.1923 Santeramo in Colle, --- OMISSIS --- nt.--- Omissis --- Gioia del Colle, --- OMISSIS --- nt.--- Omissis --- Gioia del Colle, --- OMISSIS --- nt.--- Omissis --- Gioia del Colle (Fig. 8 P.IIa 83);
- **atto di compravendita** Notaio Stigliano Clemente del 22.06.2000, trascritto a Matera il 28.06.2000 ai nn. 5196/3826, F/--- OMISSIS ---SRL C/--- OMISSIS --- ANTONIO nt. --- Omissis --- Pisticci e --- OMISSIS --- nt. --- Omissis ---Matera (Fig. 8 P.IIe 278-676-677);
- **atto di esproprio** del Cons.Svil.Ind.Matera del 28.04.2004, trascritto a Matera il 06.05.2004 ai nn. 4534/3702, F/--- OMISSIS ---SRL C--- Omissis --- (Fig. 8 P.IIe 63/b, 789/b- 435-436, 790).

Provenienza --- OMISSIS ---⁵:

- **atto di compravendita** Notaio Casino Michele Arcangelo del 25.02.1994, trascritto a Matera l'08.03.1994 ai nn. 1663/1436, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS --- --- OMISSIS --- (Fig. 8 P.IIe 63-527, 435-436-437).

Provenienze --- OMISSIS --- ANTONIO:

- **atto di compravendita** Notaio Casino Michele Arcangelo del 14.12.1992, trascritto a Matera l'08.01.1993 ai nn. 109/90, F/--- OMISSIS --- ANTONIO nt.--- Omissis --- Pisticci C/--- OMISSIS --- V. & C. SNC (Fig. 8 P.IIa 61 di complessivimq.6040; oltre ad altro immobile).
- **atto di compravendita** Notaio Casino Michele Arcangelo del 04.03.1996, trascritto a Matera il 22.03.1996 ai nn. 2040/1796, F/ --- OMISSIS --- ANTONIO nt. --- Omissis --- Pisticci C/--- OMISSIS --- nt. --- Omissis --- Santeramo in Colle (Fig. 8 P.IIe 278- 676-677)

Provenienze --- OMISSIS ---:

- **atto di compravendita** Notaio Scarilli Basile del 04.11.1952, trascritto a Potenza il 05.11.1952 ai nn.13767/49619, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS --- (Fig. 8 P.IIa 278);

⁵ Si precisa che giusta verbali dell'assemblea straordinaria per Not. Stefani Paolo del 07.09.1998, rep. n.67173 racc. n.3874, reg. il 10.09.1998 al n.2222, Serie 1, è stata modificata la denominazione della società da “--- OMISSIS ---” in “--- OMISSIS ----- OMISSIS ---”, ed il 29.06.2001 rep. n.85433, racc. n.4883, reg. a Bolzano il 12.07.2001 al n.1558, Serie 1, è stata modificata ulteriormente da “--- OMISSIS ----- OMISSIS ---” in “--- OMISSIS ----- OMISSIS ---”.

- **atto di compravendita** Notaio Scarilli Basile del 07.10.1952, trascritto a Potenza il 07.11.1952 ai nn.15383/50214, F/--- OMISSIS --- FU --- OMISSIS --- C/--- OMISSIS --- (Fg. 8 P.Ila 61 di complessivi mq.27200).

//////////

4.2.3. Formalità pregiudizievoli⁶ gravanti sulle p.Ile 557 e 1075

Sugli immobili in stima, identificati al momento del fallimento, presso il catasto

Urbano del Comune di Matera, al Foglio di mappa 8:

- **p.Ila 557, sub 2 -3- 4**
- **p.Ila 1075, sub. 1-2-3**

gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca convenzionale iscritta a Matera il 03.03.1995 ai nn.1475/126**, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS --- ANTONIO nt. --- Omissis --- Pisticci e --- OMISSIS --- nt. --- Omissis ---Matera (Fg. 8 P.Ile 61-528)
- **ipoteca convenzionale iscritta a Matera il 09.02.1996 ai nn.944/63**, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS --- ANTONIO nt. --- Omissis --- Pisticci e --- OMISSIS --- nt. --- Omissis ---Matera (Fg. 8 P.Ile 61-528), **RINNOVATA CON NOTA NN.1013/93 DEL 02.02.2016**
- **ipoteca volontaria iscritta a Matera il 17.12.2002 ai nn.10296/1546**, F/Banca Popolare di Puglia e Basilicata Srl C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.Ile 557/1-558-568-569-278-676-677)
- **ipoteca volontaria iscritta a Matera il 10.08.2007 ai nn.9476/1596 (ipoteca di pari grado)**, F/Cassa Depositi e Prestiti Spa C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.Ila 557/2-/3-/4, Fg. 8 P.Ila 557 NCT, 568-569-558- 677-866)
- **ipoteca volontaria iscritta a Matera il 10.08.2007 ai nn.9476/1597 (ipoteca di pari grado)**, F/Cassa Depositi e Prestiti Spa C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.Ila 557/2-/3-/4, Fg. 8 P.Ile 557 NCT, 568-569-558- 677-866)
- **ipoteca giudiziale iscritta a Matera l'08.09.2009 ai nn.7307/1132**, F/S--- Omissis --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.Ile 435-436-790/1-437/1)
- **ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 19.11.2009 ai nn.9441/1632**, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.Ile 435-436-790/1-437/1-557/2-/3-/4-1075/2-/3-677-866)
- **ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 19.11.2009 ai nn.9442/1633**, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.Ile 435-436-790/1-437/1-557/2-/3-/4-1075/2-/3-677-866)
- **ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 05.03.2010 ai nn.2218/555**, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.Ile 435-436-790/1-437/1-557/2-/3-/4-1075/2-/3-677-866)

⁶ Sarà riportato l'elenco dei gravami, con l'indicazione, tra parentesi, dei relativi immobili colpiti

- **ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 05.03.2010 ai nn.2247/562**, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.Ile 435-436-790/1-437/1-557/2-/3-/4-1075/2-/3-677-866)
- **pignoramento immobiliare trascritto a Matera il 12.03.2010 ai nn.2670/1864**, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.Ile 557/1-558-568-569-278-676-677)
- **pignoramento immobiliare trascritto a Matera il 24.05.2010 ai nn.5551/3812**, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fig. 8 P.Ile 435-436-790/1-437/1-557/2-/3-/4- 1075/2-/3-677-866)
- **pignoramento immobiliare trascritto a Matera il 04.06.2010 ai nn.5929/4051**, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fig. 8 P.Ile 557-568- 569-558-677-866-557/2-/3-/4)
- **ipoteca legale iscritta a Matera il 31.03.2011 ai nn.2834/425**, F/EQUITALIA ETR SPA C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fig. 8 P.Ile1075/2-/3-866-677-557/2-/3-/4-1090-435-436-790/1-437/1)
- **concordato preventivo trascritto a Matera il 27.06.2011 ai nn.5476/4083**, F/MASSA DEI CREDITORI CONC. PREV. --- OMISSIS ---SRL IN LIQU. C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fig. 8 P.Ile 278-557-558-568-569-676-677-63-789-435-436-790)
- **sequestro conservativo trascritto a Matera il 03.02.2014 ai nn.1018/919**, F/DIR.GEN.DEL DEMANIO-MINISTERO FINANZE C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.Ile 435-436-790/1-437-557/2-/3-/4- 1075/2-/3-677-866)
- **sentenza fallimentare trascritta a Matera il 17.04.2015 ai nn.2881/2332**, F/MASSA DEI CREDITORI --- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fig. 8 P.Ile 790/1-1075/2-/3-435-436-437/1-557/2-/3-/4)

//////////

4.3. Le P.Ile 677 e 866 del Fig. 8

4.3.1. Storia Catastale delle p.Ile 677 e 866

Relativamente alla storia catastale degli immobili in stima, identificati al momento del fallimento, presso il catasto Terreni del Comune di Matera, al **Foglio di mappa 8, p.Ile 677-866**, si riscontra quanto segue:

- **La P.Ila 677** risulta derivata dalla P.Ila 338, ex P.Ila 61.
- **La P.Ila 866** risulta derivata dalla P.Ila 676, ex P.Ila 338, ex P.Ila 61.

4.3.2. Provenienza⁷ delle p.lle 677 e 866

Gli immobili in stima, identificati al momento del fallimento, presso il catasto Urbano del Comune di Matera, al **Foglio di mappa 8, p.lle 677-866:**

sono pervenuti⁸ alla **--- OMISSIS ---SRL** in virtù del seguente atto:

- **atto di compravendita** Notaio Stigliano Clemente del 22.06.2000, trascritto a Matera il 28.06.2000 ai nn. 5196/3826, F/--- OMISSIS ---SRL C/--- OMISSIS --- ANTONIO nt. --- Omissis --- Pisticci e --- OMISSIS --- nt. --- Omissis ---Matera (Fig. 8 P.lle 278-676-677)

Provenienze **--- OMISSIS --- ANTONIO:**

- **atto di compravendita** Notaio Casino Michele Arcangelo del 04.03.1996, trascritto a Matera il 22.03.1996 ai nn. 2040/1796, F/--- OMISSIS --- ANTONIO nt. --- Omissis --- Pisticci C/--- OMISSIS --- nt. --- Omissis --- Santeramo in Colle (Fig. 8 P.lle 278- 676-677)
- **atto di compravendita** Notaio Casino Michele Arcangelo del 14.12.1992, trascritto a Matera l'08.01.1993 ai nn. 109/90, F/--- OMISSIS --- ANTONIO nt.--- Omissis --- Pisticci C/--- OMISSIS --- V. & C. SNC (Fig. 8 P.la 61 di complessivmq.6040; oltre ad altro immobile).
-

Provenienza **--- OMISSIS ---:**

- **atto di compravendita** Notaio Scarilli Basile del 07.10.1952, trascritto a Potenza il 07.11.1952 ai nn.15383/50214, F/--- OMISSIS --- FU --- OMISSIS --- C/--- OMISSIS --- (Fig. 8 P.la 61 di complessivi mq.27200).

//////////

4.3.3. Formalità pregiudizievoli⁹ gravanti sulle p.lle 677 e 866

Sugli immobili in stima, identificati al momento del fallimento, presso il catasto Urbano del Comune di Matera, al **Foglio di mappa 8, p.lle 677-866:**

gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

⁷ Saranno indicate le varie provenienze per soggetto, con l'indicazione, tra parentesi, dei rispettivi immobili

⁹ Sarà riportato l'elenco dei gravami, con l'indicazione, tra parentesi, dei relativi immobili colpiti

- **ipoteca convenzionale iscritta a Matera il 03.03.1995 ai nn.1475/126**, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS --- ANTONIO nt. --- Omissis ---Pisticci e --- OMISSIS --- nt. --- Omissis ---Matera (Fig. 8 P.lle 61-528)
- **ipoteca convenzionale iscritta a Matera il 09.02.1996 ai nn.944/63**, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS --- ANTONIO nt. --- Omissis ---Pisticci e --- OMISSIS --- nt. --- Omissis ---Matera (Fig. 8 P.lle 61-528), **RINNOVATA CON NOTA NN.1013/93 DEL 02.02.2016**
- **ipoteca volontaria iscritta a Matera il 17.12.2002 ai nn.10296/1546**, F/Banca Popolare di Puglia e Basilicata Srl C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.lle 557/1-558-568-569-278-676-677)
- **ipoteca volontaria iscritta a Matera il 10.08.2007 ai nn.9476/1596 (ipoteca di pari grado)**, F/Cassa Depositi e Prestiti Spa C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.lle 557/2-/3-/4, Fig. 8 P.lle 557 NCT, 568-569-558-677-866)
- **ipoteca volontaria iscritta a Matera il 10.08.2007 ai nn.9476/1597 (ipoteca di pari grado)**, F/Cassa Depositi e Prestiti Spa C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.lle 557/2-/3-/4, Fig. 8 P.lle 557 NCT, 568-569-558-677-866)
- **ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 19.11.2009 ai nn.9441/1632**, F/--- OMISSIS ---C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.lle 435-436-790/1-437/1-557/2-/3-/4-1075/2-/3-677-866)
- **ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 19.11.2009 ai nn.9442/1633**, F/--- OMISSIS ---C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.lle 435-436-790/1-437/1-557/2-/3-/4-1075/2-/3-677-866)
- **ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 05.03.2010 ai nn.2218/555**, F/--- OMISSIS ---C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.lle 435-436-790/1-437/1-557/2-/3-/4-1075/2-/3-677-866)
- **ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 05.03.2010 ai nn.2247/562**, F/--- OMISSIS ---C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.lle 435-436-790/1-437/1-557/2-/3-/4-1075/2-/3-677-866)
- **pignoramento immobiliare trascritto a Matera il 12.03.2010 ai nn.2670/1864**, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.lle 557/1-558-568-569-278-676-677)
- **pignoramento immobiliare trascritto a Matera il 24.05.2010 ai nn.5551/3812**, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fig. 8 P.lle 435-436-790/1-437/1-557/2-/3-/4-1075/2-/3-677-866)
- **pignoramento immobiliare trascritto a Matera il 04.06.2010 ai nn.5929/4051**, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fig. 8 P.lle 557-568-569-558-677-866-557/2-/3-/4)
- **ipoteca legale iscritta a Matera il 31.03.2011 ai nn.2834/425**, F/EQUITALIA ETR SPA C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fig. 8 P.lle 1075/2-/3-866-677-557/2-/3-/4-1090-435-436-790/1-437/1)
- **concordato preventivo trascritto a Matera il 27.06.2011 ai nn.5476/4083**, F/MASSA DEI CREDITORI CONC. PREV. --- OMISSIS ---SRL IN LIQU. C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fig. 8 P.lle 278-557-558-568-569-676-677-63-789-435-436-790)
- **sequestro conservativo trascritto a Matera il 03.02.2014 ai nn.1018/919**, F/DIR.GEN.DEL DEMANIO-MINISTERO FINANZE C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.lle 435-436-790/1-437-557/2-/3-/4-1075/2-/3-677-866)

//////////

4.4. Quadro Sinottico

La storia catastale, le provenienze e le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili in stima, innanzi riportati, sono riepilogati nel seguente quadro sinottico.

IMMOBILI	PROVENIENZE	GRAVAMI
<p>MATERA FG. 8 P.LLA 790/1</p> <p>MATERA FG. 8 P.LLA 1075/2</p> <p>MATERA FG. 8 P.LLA 1075/3</p> <p>MATERA FG. 8 P.LLA 435</p> <p>MATERA FG. 8 P.LLA 436</p> <p>MATERA FG. 8 P.LLA 437/1</p> <p>MATERA FG. 8 P.LLA 557/2 (ex P.la 557/1)</p> <p>MATERA FG. 8 P.LLA 557/3</p> <p>MATERA FG. 8 P.LLA 557/4</p> <p>La P.la 790 deriva dalla P.la 527 (ex P.la 61). Si precisa che la P.la 1075 deriva dalle P.lle 435-436-437-790-861- 863, nonché dalla P.la 557.</p>	<p><u>PROVENIENZE --- OMISSIS ---SRL</u></p> <p>- atto di compravendita Notaio Stigliano Clemente del 19.11.1990, trascritto a Matera il 04.12.1990 ai nn.10030/8736, F/--- OMISSIS ---SRL C/--- OMISSIS --- nt.01.01.1928 Santeramo in Colle (Fg. 8 P.la 89)</p> <p>- atto di compravendita Notaio Stigliano Clemente del 04.04.1991, trascritto a Matera il 23.04.1991 ai nn.3002/2651, F/--- OMISSIS -- -SRLC/--- OMISSIS --- nt.15.10.1923 Santeramo in Colle, --- OMISSIS --- nt.--- Omissis --- Gioia del Colle, --- OMISSIS --- nt.--- Omissis --- Gioia del Colle, --- OMISSIS --- nt.--- Omissis --- Gioia del Colle (Fg. 8 P.la 83)</p> <p>- atto di compravendita Notaio Stigliano Clemente del 22.06.2000, trascritto a Matera il 28.06.2000 ai nn. 5196/3826, F/--- OMISSIS -- -SRLC/--- OMISSIS --- ANTONIO nt. --- Omissis --- Pisticci e --- OMISSIS --- nt. --- Omissis ---Matera (Fg. 8P.lle 278-676-677)</p> <p>- atto di esproprio del Cons.Svil.Ind.Matera del 28.04.2004, trascritto a Matera il 06.05.2004 ai nn. 4534/3702, F/--- OMISSIS ---SRL C--- Omissis --- (Fg. 8 P.lle 63/b, 789/b-435-436, 790)</p> <p><u>PROVENIENZE --- OMISSIS ---</u></p> <p>- atto di compravendita Notaio Casino Michele Arcangelo del 25.02.1994, trascritto a Matera l'08.03.1994 ai nn. 1663/1436, F/BRAAS</p>	<p>- ipoteca convenzionale iscritta a Matera il 03.03.1995 ai nn.1475/126, F/CARICAL CASSA RISPARMIO CALABRIA-LUCANIA SPA C/--- OMISSIS --- ANTONIO nt. -- - Omissis --- Pisticci e --- OMISSIS --- nt. --- Omissis -- -Matera (Fg. 8 P.lle 61-528)</p> <p>- ipoteca convenzionale iscritta a Matera il 09.02.1996 ai nn.944/63, F/CARICAL CASSA RISPARMIO CALABRIA-LUCANIA SPA C/--- OMISSIS --- ANTONIO nt. -- - Omissis --- Pisticci e --- OMISSIS --- nt. --- Omissis -- -Matera (Fg. 8 P.lle 61-528), <u>RINNOVATA CON NOTA NN.1013/93 DEL 02.02.2016</u></p> <p>- ipoteca volontaria iscritta a Matera il 17.12.2002 ai nn.10296/1546, F/Banca Popolare di Puglia e Basilicata Scrl C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.lle 557/1-558-568-569-278- 676-677)</p> <p>- ipoteca volontaria iscritta a Matera il 10.08.2007 ai nn.9476/1596 (ipoteca di pari grado), F/Cassa Depositi e Prestiti Spa C/--- OMISSIS --- SRL</p>

<p>A loro volta, le P.lla 435-436-437 derivano dalla P.lla 61. La P.lla 861 deriva dalla P.lla 63. La P.lla 863 deriva dalla P.lla 789 (ex P.lla 527, ex P.lla 61). La P.lla 557 deriva dalle P.lla 278-865, nonché dalla P.lla 83 e dalla P.lla 568 (ex P.lla 89). A sua volta, la P.lla 865 deriva dalla P.lla 676 (ex P.lla 338, ex P.lla 61).</p>	<p>ITALIA SPA C/--- OMISSIS --- --- OMISSIS --- (Fig. 8 P.lla 63- 527, 435-436-437)</p> <p>Si precisa che giusta verbali dell'assemblea straordinaria per Not. Stefani Paolo del 07.09.1998, rep. n.67173 racc. n.3874, reg. il 10.09.1998 al n.2222, Serie 1, è stata modificata la denominazione della società da “--- OMISSIS ---” in “--- OMISSIS ----- OMISSIS ---”, ed il 29.06.2001 rep. n.85433, racc. n.4883, reg. a Bolzano il 12.07.2001 al n.1558, Serie 1, è stata modificata ulteriormente da “--- OMISSIS ----- OMISSIS ---” in “--- OMISSIS ----- OMISSIS --”.</p> <p><u>PROVENIENZE --- OMISSIS --- ANTONIO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - atto di compravendita Notaio Casino Michele Arcangelo del 14.12.1992, trascritto a Matera l'08.01.1993 ai nn. 109/90, F/--- OMISSIS -- - ANTONIO nt.--- Omissis --- Pisticci C/--- OMISSIS --- V. & C. SNC (Fig. 8 P.lla 61 di complessivi mq.6040; oltre ad altro immobile) - atto di compravendita Notaio Casino Michele Arcangelo del 04.03.1996, trascritto a Matera il 22.03.1996 ai nn. 2040/1796, F/ --- OMISSIS - -- ANTONIO nt. --- Omissis --- Pisticci C/--- OMISSIS --- --- OMISSIS --- nt. --- Omissis --- Santeramo inColle (Fig. 8 P.lla 278-676-677) <p><u>PROVENIENZE --- OMISSIS ---</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - atto di compravendita Notaio Scarilli Basile del 04.11.1952, trascritto a Potenza il 05.11.1952 ai nn.13767/49619, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS --- (Fig. 8 P.lla 278) - atto di compravendita Notaio Scarilli Basile del 07.10.1952, trascritto a Potenza il 07.11.1952 ai nn.15383/50214, F/--- OMISSIS --- FU --- OMISSIS --- C/--- OMISSIS --- (Fig. 8 P.lla 61 di complessivi mq.27200) 	<p>(Fig. 8 P.lla. 557/2-/3-/4, Fig. 8 P.lla 557 NCT, 568-569-558-677-866)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ipoteca volontaria iscritta a Matera il 10.08.2007 ai nn.9476/1597 (ipoteca di pari grado), F/Cassa Depositi e Prestiti Spa C/--- OMISSIS --- SRL (Fig. 8 P.lla 557/2-/3-/4, Fig. 8 P.lla 557 NCT, 568-569-558- 677-866) - ipoteca giudiziale iscritta a Matera l'08.09.2009 ai nn.7307/1132, F/S--- Omissis --- C/--- OMISSIS -- -SRL (Fig. 8P.lla 435-436-790/1-437/1) - ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 19.11.2009 ai nn.9441/1632, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.lla 435-436-790/1- 437/1-557/2-/3-/4-1075/2-/3- 677-866) - ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 19.11.2009 ai nn.9442/1633, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.lla 435-436-790/1- 437/1-557/2-/3-/4-1075/2-/3- 677-866) - ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 05.03.2010 ai nn.2218/555, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.lla435-436-790/1-437/1-557/2-/3-/4-1075/2-/3-677-866) - ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 05.03.2010 ai nn.2247/562, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fig. 8 P.lla 435-436- 790/1-437/1-557/2-/3-/4- 1075/2-/3-677-866) - pignoramento immobiliare trascritto a Matera il 12.03.2010 ai nn.2670/1864, F/BANCA POPOLARE DI
---	---	--

		<p>PUGLIA E BASILICATA SCPA C/--- OMISSIS --- SRL (Fg.8 P.lle 557/1-558- 568-569- 278-676-677)</p> <ul style="list-style-type: none"> - pignoramento immobiliare trascritto a Matera il 24.05.2010 ai nn.5551/3812, F/--- OMISSIS ---C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fg. 8 P.lle 435-436-790/1-437/1-557/2-/3-/4-1075/2-/3-677-866) - pignoramento immobiliare trascritto a Matera il 04.06.2010 ai nn.5929/4051, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fg.8 P.lle 557-568-569-558-677- 866-557/2-/3-/4) - ipoteca legale iscritta a Matera il 31.03.2011 ai nn.2834/425, F/EQUITALIA ETR SPA C/--- OMISSIS --- SRL IN LIQUIDAZIONE (Fg. 8 P.lle1075/2-/3-866-677-557/2-/3-/4-1090-435-436-790/1-437/1) - concordato preventivo trascritto a Matera il 27.06.2011 ai nn.5476/4083, F/MASSA DEI CREDITORI CONC. PREV. --- OMISSIS - --SRL IN LIQU. C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fg.8 P.lle 278-557-558-568-569- 676-677-63-789-435-436-790) - sequestro conservativo trascritto a Matera il 03.02.2014 ai nn.1018/919, F/DIR.GEN.DEL DEMANIO-MINISTERO FINANZE C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.lle 435-436-790/1-437-557/2-/3-/4-1075/2-/3-677-866) - sentenza fallimentare trascritta a Matera il 17.04.2015 ai nn.2881/2332,
--	--	--

		F/MASSA DEI CREDITORI

		<p>--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fg. 8 P.Ile 790/1-1075/2-/3-435-436-437/1-557/2-/3-/4)</p>
<p>MATERA FG. 8 P.LLA 677 (ex P.Ila 338, ex P.Ila 61)</p> <p>MATERA FG. 8 P.LLA 866 (ex P.Ila 676, ex P.Ila 338, ex P.Ila 61)</p>	<p><u>PROVENIENZA --- OMISSIS ---SRL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - atto di compravendita Notaio Stigliano Clemente del 22.06.2000, trascritto a Matera il 28.06.2000 ai nn. 5196/3826, F/--- OMISSIS ---SRL C/--- OMISSIS --- ANTONIO nt. --- Omissis --- Pisticci e --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- nt. --- Omissis ---Matera (Fg. 8 P.Ile 278-676-677) <p><u>PROVENIENZE --- OMISSIS --- ANTONIO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - atto di compravendita Notaio Casino Michele Arcangelo del 04.03.1996, trascritto a Matera il 22.03.1996 ai nn. 2040/1796, F/--- OMISSIS --- ANTONIO nt. --- Omissis --- Pisticci C/--- OMISSIS --- --- OMISSIS --- nt. --- Omissis --- Santeramo in Colle (Fg. 8 P.Ile 278-676-677) - atto di compravendita Notaio Casino Michele Arcangelo del 14.12.1992, trascritto a Matera l'08.01.1993 ai nn. 109/90, F/--- OMISSIS --- --- OMISSIS ---nt.--- Omissis --- Pisticci C/--- OMISSIS --- V. & C. SNC (Fg. 8 P.Ila 61 di complessivi mq.6040; oltre ad altro immobile) <p><u>PROVENIENZA --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - atto di compravendita Notaio Scarilli Basile del 07.10.1952, trascritto a Potenza il 07.11.1952 ai nn.15383/50214, F/--- OMISSIS --- --- OMISSIS --- FU --- OMISSIS --- C/--- OMISSIS --- (Fg. 8 P.Ila 61 di complessivi mq.27200) 	<ul style="list-style-type: none"> - ipoteca convenzionale iscritta a Matera il 03.03.1995 ai nn.1475/126, F/CARICAL CASSA RISPARMIO CALABRIA-LUCANIA SPA C/--- OMISSIS --- ANTONIO nt. --- Omissis --- Pisticci e --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- nt. 05.05.1949 Matera (Fg. 8 P.Ile 61-528) - ipoteca convenzionale iscritta a Matera il 09.02.1996 ai nn.944/63, F/CARICAL CASSA RISPARMIO CALABRIA-LUCANIA SPA C/--- OMISSIS --- ANTONIO nt. --- Omissis --- Pisticci e --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- nt. 05.05.1949 Matera (Fg. 8 P.Ile 61-528), <u>RINNOVATA CON NOTA NN.1013/93 DEL 02.02.2016</u> - ipoteca volontaria iscritta a Matera il 17.12.2002 ai nn.10296/1546, F/Banca Popolare di Puglia e Basilicata Srl C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.Ile 557/1-558-568-569-278-676-677) - ipoteca volontaria iscritta a Matera il 10.08.2007 ai nn.9476/1596 (ipoteca di pari grado), F/Cassa Depositi e Prestiti Spa C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.Ila. 557/2-/3-/4, Fg. 8 P.Ile 557 NCT, 568-569-558-677-866) - ipoteca volontaria iscritta a Matera il 10.08.2007 ai nn.9476/1597 (ipoteca di pari grado), F/Cassa Depositi e

		<p>Prestiti Spa C/--- OMISSIS -- ---SRL(Fg. 8 P.lla 557/2-/3-/4, Fg. 8 P.lle 557 NCT, 568-569-558- 677-866)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 19.11.2009 ai nn.9441/1632, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.lle 435-436- 790/1- 437/1-557/2-/3-/4- 1075/2-/3- 677-866) - ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 19.11.2009 ai nn.9442/1633, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.lle 435-436- 790/1- 437/1-557/2-/3-/4- 1075/2-/3- 677-866) - ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 05.03.2010 ai nn.2218/555, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.lle435-436-790/1- 437/1-557/2- /3-/4-1075/2-/3-677-866) - ipoteca giudiziale iscritta a Matera il 05.03.2010 ai nn.2247/562, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.lle 435-436- 790/1-437/1- 557/2-/3-/4- 1075/2-/3-677- 866) - pignoramento immobiliare trascritto a Matera il 12.03.2010 ai nn.2670/1864, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL (Fg.8 P.lle 557/1-558-568-569- 278- 676-677) - pignoramento immobiliare trascritto a Matera il 24.05.2010 ai nn.5551/3812, F/--- OMISSIS ---C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fg. 8 P.lle 435-436-790/1-437/1-557/2- /3-/4-1075/2-/3-677-866)
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - pignoramento immobiliare trascritto a Matera il 04.06.2010 ai nn.5929/4051, F/--- OMISSIS --- C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fg.8 P.lle 557-568-569-558-677- 866-557/2-/3-/4) - ipoteca legale iscritta a Matera il 31.03.2011 ai nn.2834/425, F/EQUITALIA ETR SPA C/--- OMISSIS --- SRL IN LIQUIDAZIONE (Fg. 8 P.lle1075/2-/3-866-677-557/2-/3-/4-1090-435-436-790/1-437/1) - concordato preventivo trascritto a Matera il 27.06.2011 ai nn.5476/4083, F/MASSA DEI CREDITORI CONC. PREV. --- OMISSIS --SRL IN LIQU. C/--- OMISSIS ---SRL IN LIQUIDAZIONE (Fg.8 P.lle 278-557-558-568-569- 676-677-63-789-435-436-790) - sequestro conservativo trascritto a Matera il 03.02.2014 ai nn.1018/919, F/DIR.GEN.DEL DEMANIO-MINISTERO FINANZE C/--- OMISSIS ---SRL (Fg. 8 P.lle 435-436-790/1-437-557/2-/3-/4-1075/2-/3-677-866)
--	--	--

//////////

5. PARTE SUD DEL COMPENDIO ricomprendente gli Opifici n.ri 1-2, corrispondente, a seguito del frazionamento con pratica C.I.L.A. del 27.06.2020, al LOTTO 1 DI VENDITA

5.1. Descrizione generale

La parte sud del compendio che, mediante il frazionamento operato con pratica edilizia C.I.L.A.¹⁰ del 27.06.2020 (cfr. par. 9.2), corrisponde al Lotto 1 di vendita, è formata dagli Opifici n.ri 1-2 (i cui prospetti sono rappresentati, oltrechè dalla doc. Fotografica in App. A.1, anche nelle seguenti Immagini n.5-6), da un'area coperta da tettoie di collegamento tra i ridetti opifici, dal corpo servizi tecnologici 1, da una tettoia metallica adiacente al prospetto longitudinale N-E dell'Opificio 2 e da un'area esterna adibita a viabilità, parcheggi, verde oltre accessori secondari (cfr. rilievo fotografico in App. A.1 e rilievi grafici in App. B.0-B.1-B.3). Il Lotto confina a S-O con viabilità di piano denominata via Alberto Manicone, a N-O con opificio della --- Omissis --- ed a N-E con il Lotto 2.

¹⁰ Comunicazione di Inizio Lavori asseverata

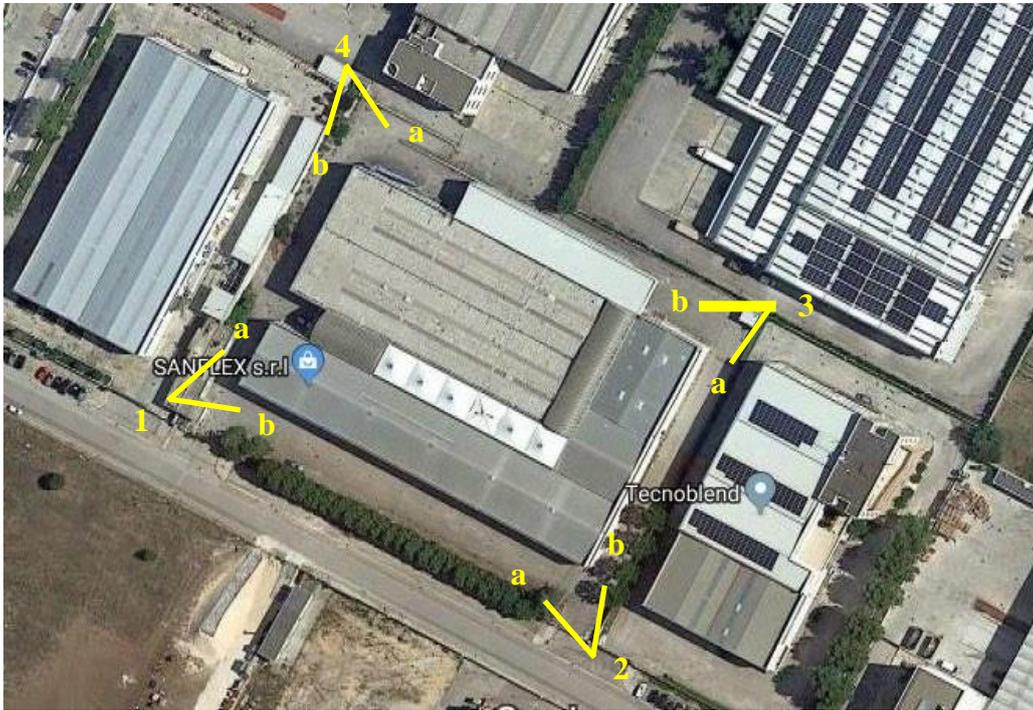


Immagine 5: Coni fotografici sui prospetti degli Opifici 1 e 2



**Foto 1a: Prospetti N-O
(Opifici 1 e 2)**



**Foto 1b: Prospetto S-O
(Opificio 1)**



**Foto 2a: Prospetto S-O
(Opificio 1)**



**Foto 2b: Prospetto S-E
(Opificio 1)**



Immagine 6: Foto dei prospetti degli Opifici 1 e 2 riferite ai coni fotografici indicati nella Immagine precedente

%% %%

L'Opificio 1 è composto da un capannone industriale a forma di "L" in pianta e presenta un blocco in testata, su due livelli, destinato ad Uffici e Servizi, con prospetto principale rivolto a N-O; relativamente a tale blocco, i due piani sono collegati mediante scala interna del tipo a pozzo a tre rampe ed il primo piano comunica con un soppalco con struttura in acciaio che insiste e si affaccia sulla zona lavorazione del piano terra dell'opificio.

Il piano terra del capannone, adibito a zona lavorazione e deposito, risulta suddiviso in 3 comparti intercomunicanti mediante portoni tagliafuoco.

%% %%

L'Opificio 2 è composto da un capannone industriale di forma rettangolare in pianta e presenta anch'esso un blocco in testata bipiano, destinato a Servizi generali, con prospetto

principale rivolto a N-O; relativamente a tale blocco, i due piani sono collegati mediante scala interna del tipo a tre rampe, con gradini “a sbalzo” in acciaio incastrati su setti perimetrali in cemento armato (c.a.); anche in questo caso il primo piano, comunica con un soppalco con struttura in acciaio che insiste e si affaccia sulla zona lavorazione del piano terra.

Il piano terra dell’opificio risulta suddiviso in 2 comparti intercomunicanti mediante portoni tagliafuoco.

Nella zona nord del piano terra del capannone è posizionato un vano, dotato di porta REI 120 a chiusura automatica ai fini della compartimentazione antincendio, che consente l’accesso ad un tunnel interrato, realizzato interamente in c.a. a forma scatolare con larghezza di 3 m ed altezza di 2 m, che collegava, attraverso un nastro trasportatore, l’Opificio 2 con l’Opificio 3 (quest’ultimo ricompreso nel Lotto di vendita 2)¹¹.

Il capannone versa in pessime condizioni generali e risulta in totale stato di degrado e di abbandono a causa delle copiose infiltrazioni provocate dalla mancanza di tenuta alle acque meteoriche del manto di copertura, che dovrà essere completamente sostituito, composto da lastre ondulate in fibrocemento che si presentano diffusamente rotte o disgregate (cfr. doc. fotografica in App. A.1); di tale degrado si terrà conto nel calcolo della superficie convenzionale mediante il coefficiente di differenziazione inerente lo stato manutentivo del fabbricato.

%% %

La zona coperta da tettoie tra gli opifici 1 e 2, attualmente adibita a deposito, ha la forma di un corridoio ad “L”, che segue le direttrici dell’Opificio 1; il lato corto e la zona

¹¹ Il tunnel interrato, munito di scala d’accesso in acciaio e nastro trasportatore all’interno, tutt’ora presente, è stato “chiuso” in corrispondenza della linea di confine con il Lotto 2 mediante partizione in grigliato di acciaio zincato tipo “orsogrill” posta in opera durante i lavori denunciati con pratica edilizia C.I.L.A. del 27.06.2020; pertanto il ridetto tunnel sarà inutilizzabile e l’accesso dovrà essere inibito, tranne che per ispezioni da effettuarsi per motivi di sicurezza, utilizzando tutte le misure e i dispositivi di sicurezza previsti dalle norme di settore.

est di ingresso nel lato lungo di tale corridoio presentano una copertura con struttura ad arco in acciaio e manto di copertura in lastre curve in policarbonato; la restante parte interna del corridoio, presenta una copertura con struttura in tubolari metallici a forma piramidale sormontati da teli di chiusura.

L'accesso dall'esterno a tale ambito avviene mediante due ingressi carrabili posizionati in corrispondenza dei prospetti N-O e N-E, mentre sussistono collegamenti interni diretti dai capannoni 1 e 2.

%%%

Il corpo servizi tecnologici 1 ricomprende una serie di vani tecnici quali il locale Enel ed il vano trasformatore, collegati alla prossimale cabina elettrica su Via Manicone che serve l'intero complesso industriale (e quindi entrambi i lotti in stima), il locale compressori, la centrale termica, il gruppo elettrogeno oltre al locale vigilanza adiacente al cancello d'ingresso.

%%%

La tettoia metallica adiacente al lato nord dell'Opificio 2, era stata denunciata nell'ambito di una "D.I.A. (Denuncia Inizio Attività)" presentata al Comune di Matera con prot. n. 0049358 del 28 settembre 2005, che prevedeva dimensioni in pianta pari a 5,65 m x 60,46 (=341,60 mq); la tettoia effettivamente realizzata, invece, eccede la suddetta estensione presentando dimensioni in pianta pari a 11,38 m x 60,56 m (=689,17 mq); essa risulta realizzata con pilastri in acciaio posti lungo la direzione longitudinale, ad interasse di 10,00 m, sul lato adiacente al capannone, e ad interasse di 5,00 m sul lato esterno; trasversalmente l'interasse tra i pilastri è pari a circa 10,80 m; la copertura a singola falda è formata da travi principali e secondarie in acciaio zincato, sormontate da pannelli in lamiera grecata, zincata e preverniciata, con altezza massima, sotto i ridetti pannelli, pari a 8,15 m sul lato in attacco al capannone, e altezza minima pari a 7,90 m

sul lato esterno; l'intera struttura metallica risulta controventata sia orizzontalmente che verticalmente; sul fronte esterno longitudinale è altresì presente una pannellatura sulla baraccatura in lamiera grecata zincata.

%%%

L'area esterna è adibita a viabilità, parcheggio e verde; l'accesso al lotto avviene dalla via A. Manicone tramite due accessi dotati entrambi di cancello carrabile automatico e di cancello pedonale in acciaio zincato; lungo i confini S-O e N-O, sono presenti aree adibite a parcheggio; nella zona di confine angolare nord è ubicato un serbatoio per GPL interrato¹², mentre nella zona di confine angolare est è presente una tettoia carica batterie a ridosso dei muri di recinzione.

//////////

5.2. Caratteristiche costruttive

Epoca di costruzione: i lavori di edificazione dell'Opificio 1 sono iniziati in data 10.05.1994; le relative strutture in c.a. sono state ultimate in data 30.10.1996; i lavori di edificazione delle strutture in c.a. dell'Opificio 2 sono iniziati in data 11.04.1998 ed ultimati in data 30.12.1999;

Strutture portanti verticali: per i capannoni, pilastri in cemento armato prefabbricato; per il corpo servizi tecnologici 1, pilastri in c.a. gettato in opera; per le zone soppalcate interne ai due capannoni e per la tettoia esterna addossata al capannone n.2, pilastri in profilati d'acciaio;

Copertura dei fabbricati: per i capannoni, in tegoli prefabbricati in cemento armato su travi prefabbricate a doppia pendenza; per il vano servizi tecnologici 1, solaio in latero cemento su travi in c.a.; per la tettoia metallica esterna addossata al capannone n.2, travi

¹² Il cui vano interrato presenta pareti in c.a. sul cui bordo sommitale, che fuoriesce dalla quota calpestio, è fissata una copertura lievemente inclinata in pannelli metallici, chiusa sul fronte e lateralmente da rete in acciaio ondulata a maglia quadra

principali e secondarie in profilati d'acciaio. Manti di copertura: per i capannoni, in lamiera grecata o in lastre ondulate di fibrocemento; per la tettoia adiacente al capannone n.2, in lamiera grecata;

Pareti esterne: per i capannoni, in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato, coibentati e rifiniti esternamente con graniglia su supporto in cemento; per il corpo servizi tecnologici 1, in muratura rifinita ad intonaco e tinteggiata;

Pavimentazione interna: nei capannoni, in cemento industriale; negli uffici e nei servizi, in piastrelle ceramiche;

Pavimentazione area esterna: viabilità in conglomerato bituminoso;

Infissi esterni: nelle aree di lavorazione e deposito dei due capannoni, finestre a nastro con telaio metallico e lastre in vetro tipo U-glass; nei blocchi uffici e servizi, finestre a nastro in alluminio con specchiature in vetro; portoni industriali o porte tagliafuoco per l'accesso alle zone lavorazione dei capannoni;

Infissi interni del blocco Servizi ed Uffici dell'Opificio 1: nella zona uffici e servizi, porte con pannelli in laminato e porte in vetro satinato;

Recinzione esterna: il confine S-O, fronte strada su via A. Manicone, presenta una recinzione costituita da elementi in c.a. modulari prefabbricati disposti "a pettine", con interposti n°2 cancelli scorrevoli automatici in acciaio zincato ed altrettanti contigui cancelli pedonali in acciaio; lungo i confini N-O e S-E sono presenti muri di recinzione in c.a.; il confine N-E è costituito in parte da muretto in c.a. con soprastanti paletti e rete metallica, e, per la parte di separazione dal Lotto 2 realizzata coi lavori denunciati con la pratica edilizia C.I.L.A. del 27.06.2020, da pannelli in grigliato di acciaio zincato sorretti da pilastri in profilati di acciaio ancorati a plinti di fondazione in c.a.

IMPIANTI

Si premette che, a causa della generale inoperatività degli impianti tecnologici, non è stato possibile verificarne il funzionamento o il grado di efficienza; in ogni caso, così come stabilito in sede di relazione tecnica nell'ambito della pratica edilizia C.I.L.A. del 27.06.2020, costituiranno specifico onere dell'acquirente tutte le opere necessarie per l'adeguamento, il completamento e la regolarizzazione impiantistica, soprattutto alla luce della necessaria separazione funzionale tra i due costituiti lotti di vendita, nel rispetto della normativa vigente e previo istruzione e definizione delle connesse pratiche legittimative.

Impianto elettrico, termico e aria compressa: il corpo servizi tecnologici 1 è suddiviso in comparti all'interno dei quali sono ubicati la cabina elettrica di trasformazione ed il vano Enel, il vano compressori, la centrale termica ed il vano gruppo elettrogeno.

Gli uffici sono riscaldati mediante impianto dotato di terminali a ventilconvettori; l'acqua calda sanitaria è fornita da scaldacqua murali elettrici;

Impianto idrico: presente e sotto traccia;

Impianto antincendio: presente, del tipo ad idranti;

Sistema di smaltimento delle acque meteoriche: è presente una rete interrata per lo smaltimento delle acque meteoriche munita di pozzetti di raccolta con chiusini in ghisa sferoidale.

//////////

6. PARTE NORD DEL COMPENDIO ricomprensente gli Opifici n.ri 3-4 ed il piazzale esterno di separazione dalla S.P.41, corrispondente, a seguito del frazionamento mediante C.I.L.A. del 27.06.2020, al LOTTO 2 DI VENDITA

6.1. Descrizione generale

La parte nord del compendio che, mediante il frazionamento operato con pratica edilizia C.I.L.A. del 27.06.2020 (cfr. par. 9.2), corrisponde al Lotto 2 di vendita, è formata dagli Opifici n.ri 3-4 (cfr. prospetti rappresentati, oltrechè dalla doc. Fotografica in App. A.2, anche nelle seguenti Immagini n. 7-8), da una ex casa colonica, progettualmente destinata ad alloggio custode e portineria, dal corpo servizi tecnologici 2, da un vano tecnico per centrale aria compressa, da un vano tecnico che insiste sulla vasca di riserva idrica antincendio, da un'area esterna adibita a viabilità, parcheggi e verde oltre accessori secondari nonché da un piazzale a nord, esterno al complesso industriale recintato (corrispondente con le citate p.lle 677 ed 866), di collegamento con la S.P. 41 (cfr. rilievo fotografico in App. A.2 e rilievi grafici in App. B.0-B.2-B.4).

Il Lotto confina a N-O con viabilità di piano denominata via Francesco Padula, a N-E con la S.P. 41 e con proprietà --- Omissis --- ed a S-O con il Lotto 1.

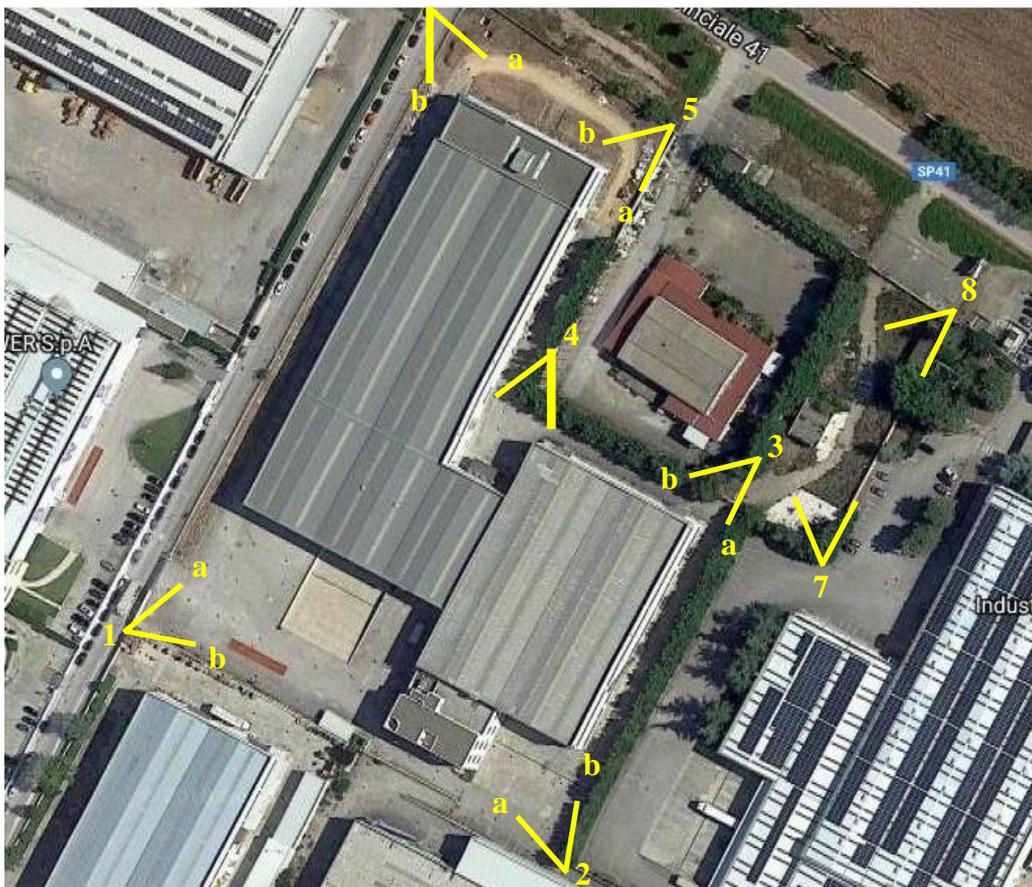


Immagine 7: Coni fotografici sui prospetti degli Opifici 3-4 e sulla ex casa colonica



Foto 1a: Prospetto N-O e parte del prospetto S-O (Opificio 4)

Foto 1b: Prospetto S-O (Opificio 4) - Area antistante e palazzina uffici dell'Opificio 3



Foto 2a: Prospetto S-E dell'Opificio 3 e palazzina uffici



Foto 2b: Prospetto S-E (Opificio 3)

Foto 3a: Prospetto S-E (Opificio 3)

Foto 3b: Prospetto N-E (Opificio 3)



Foto 4: Prospetto N-E (vano compressori tra gli Opifici 3 e 4)



Foto 5a: Prospetto S-E (Opificio 4)



Foto 5b: Prospetto N-E (Opificio 4)

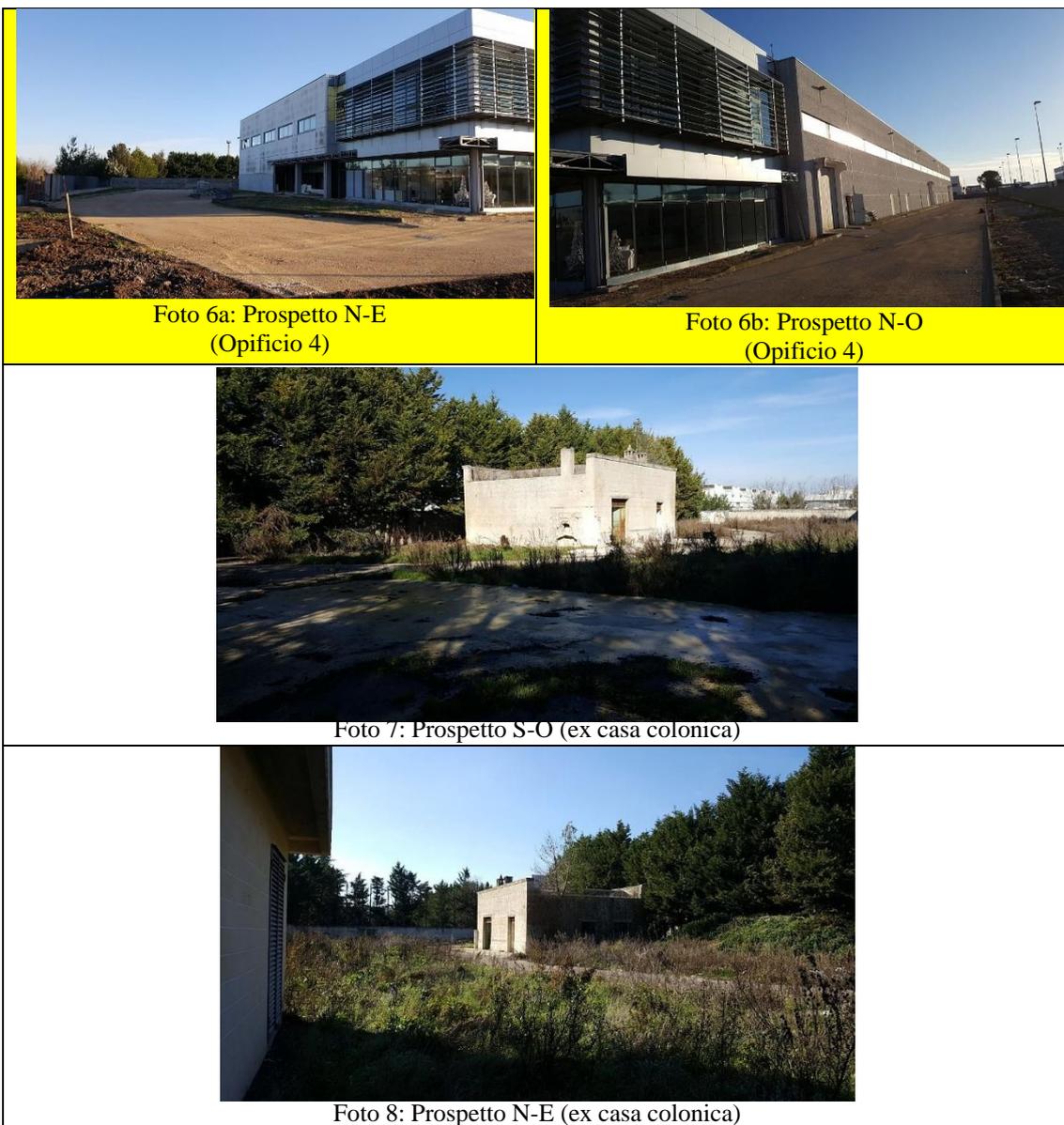


Immagine 8: Foto dei prospetti degli Opifici 3 e 4 e della ex casa colonica riferite ai coni fotografici indicati nella Immagine precedente

%%%

L’Opificio 3 è formato da un capannone industriale che si articola su due piani e da un attiguo corpo Uffici e Servizi.

Il capannone è suddiviso in compartimenti in virtù dei quali le zone nord di entrambi i piani sono collegate, mediante divisori e portoni industriali tagliafuoco, alla zona sud del capannone industriale che presenta, in testata, una campata a tutt’altezza in

corrispondenza del prospetto sud-ovest sul quale insistono n.6 banchine di carico-scarico merci dotate di altrettanti portoni ad apertura scorrevole a ghigliottina.

In tale zona sud del piano terra del capannone è posizionato un vano, dotato di porta REI 120 a chiusura automatica ai fini della compartimentazione antincendio, che consente l'accesso ad un tunnel interrato, realizzato interamente in c.a. a forma scatolare con larghezza di 3 m ed altezza di 2 m, che collegava, attraverso un nastro trasportatore, l'Opificio 3 con l'Opificio 2 (quest'ultimo ricompreso nel Lotto di vendita 1)¹³.

Si segnala la presenza di infiltrazioni sparse provocate dalla locale mancanza di tenuta alle acque meteoriche del manto di copertura composto da lastre ondulate in fibrocemento (cfr. doc. fotografica in App. A.1).

La palazzina Uffici e Sevizi è ubicata in aderenza al capannone industriale, nella zona angolare ovest dell'Opificio 3, ed è articolata su tre livelli, messi in comunicazione tra loro da una scala interna in c.a. e da un vano ascensore panoramico esterno. Il piano terra è adibito ad uffici, servizi (w.c. e spogliatoi), ampio ingresso-atrio, deposito, centrale termica e locale quadri elettrici; il primo piano è adibito ad uffici, spazi espositivi e w.c. Il secondo piano è costituito dall'alloggio del portiere, da altra unità immobiliare progettualmente destinata e legittimata ad uso Uffici, ancorchè accatastata come unità abitativa¹⁴, e da un terrazzo a livello.

%% %%

L'Opificio 4 è composto da un capannone industriale a forma di L in pianta che presenta

¹³ Il tunnel interrato, munito di scala d'accesso in acciaio e nastro trasportatore all'interno, tutt'ora presente, è stato "chiuso" in corrispondenza della linea di confine col Lotto 1 mediante partizione in grigliato di acciaio zincato tipo "orsogrill" posta in opera durante i lavori denunciati con pratica edilizia C.I.L.A. del 27.06.2020; pertanto il ridetto tunnel sarà inutilizzabile con accesso da inibirsi, tranne che per ispezioni da effettuarsi per motivi di sicurezza, utilizzando tutte le misure e i dispositivi di sicurezza previsti dalle norme di settore.

¹⁴ Occorre pertanto operare una variazione catastale mutando la destinazione d'uso dell'u.i. da abitativa ad Uffici

un blocco in testata, su due livelli, destinato ad Uffici e Servizi, con prospetto principale rivolto a N-E prospiciente la S.P. 41; detto blocco si presenta internamente allo stato rustico ed incompleto, al primo piano mancante anche delle tramezzature, con l'eccezione sostanzialmente del solo ambiente del piano terra che occupa la zona angolare nord, progettualmente destinato e legittimato come locale mensa ancorchè attualmente adibito ad ufficio.

Il capannone è internamente suddiviso in comparti intercomunicanti mediante portoni tagliafuoco; sul prospetto sud-ovest insistono n.4 banchine di carico-scarico merci dotate di altrettanti portoni ad apertura scorrevole a ghigliottina.

Si segnala la presenza di sporadiche tracce di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura o dalle finestrate a nastro sulle pareti di tamponamento.

%%%

La ex casa colonica è collocata nella zona nord-est del complesso, e precisamente nell'area interposta tra l'Opificio 3, a S-O, e la S.P.41, a N-E, separata da essi mediante cancelli scorrevoli automatici in acciaio zincato. La casa è formata da n.2 vani sgombri, privi di impianti ed in stato di degrado ed abbandono; essa presenta struttura portante e volte di copertura a botte in tufo; progettualmente l'immobile era destinato a portineria – alloggio del custode.

%%%

Il corpo servizi tecnologici 2 è ubicato nella zona N-E del complesso, in corrispondenza del cancello d'ingresso prospiciente la S.P.41 e si estende longitudinalmente in aderenza al muro in c.a. di confine N-E. L'immobile risulta inutilizzato e privo di impianti.

%%%

Il vano tecnico per centrale aria compressa¹⁵ è posizionato in un piazzale a nord

¹⁵ Tale vano tecnico è stato introdotto nell'elaborato planimetrico della D.I.A. prot. 49358 del 28.09.2005, avente ad oggetto la “costruzione di una tettoia metallica per stoccaggio prodotti semilavorati”

interposto tra gli opifici 3 e 4 ed è internamente interessato dalla presenza unicamente di predisposizioni impiantistiche, cablaggi e da un quadro elettrico.

%% %%

Il vano tecnico che insiste sulla vasca di riserva idrica antincendio è posizionato sul confine S-E con il Lotto 1 ed è costituito da un torrino di accesso ad una scala che conduce ad un vano tecnico interrato, sede del gruppo di pressurizzazione, di un serbatoio e di altra componentistica a servizio dell'impianto antincendio; detto vano sovrasta la riserva idrica interrata antincendio della capacità di 800 mc.

%% %%

L'area esterna è adibita a viabilità, parcheggio e verde. L'accesso al lotto può avvenire attraverso n.3 ingressi:

- un ingresso a N-O, sulla strada di piano denominata via Francesco Padula, dotato di cancello carrabile scorrevole automatico e di cancello pedonale in acciaio zincato;
- un ingresso a N-E, prospiciente il fronte del corpo Uffici e Servizi dell'Opificio 4, in stato incompleto di edificazione in quanto dotato di aperture carrabile e pedonale sprovviste dei relativi cancelli, su area esterna antistante, di proprietà di terzi, di separazione dalla S.P.41;
- un ingresso a N-E, sul piazzale esterno (corrispondente con le p.lle 677-866) di collegamento con la S.P.41 dotato di cancello carrabile scorrevole automatico in acciaio zincato.

Lungo i confini N-O e S-O, sono presenti aree adibite a parcheggio. Nel piazzale prospiciente il prospetto S-O dell'Opificio 4 sono altresì presenti una pesa a ponte per

camion, un serbatoio per GPL interrato¹⁶, nonché una tettoia per copertura posti auto, addossata al muro di confine, in struttura di profilati metallici e copertura con pannelli in lamiera.

Si segnala come la zona prossimale al confine N-E adiacente la S.P. 41 sia gravata da servitù di passaggio di metanodotto a favore della Snam Rete Gas s.p.a. trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Matera in data 17.01.2020 ai N.ri 366/310 (cfr. All.10).

//////////

6.2. Caratteristiche costruttive

Epoca di costruzione: i lavori di edificazione delle strutture in c.a. dell'Opificio 3 sono iniziati in data 10.10.2001 e terminati in data 27.05.2003; il collaudo delle opere in c.a. dell'Opificio 4 è datato 25.11.2006.

Strutture portanti verticali: per i capannoni, i corpi Uffici e servizi e per il vano tecnico centrale aria compressa, in pilastri in c.a. prefabbricati; per il corpo servizi tecnologici 2 in pilastri in c.a. gettato in opera;

Copertura dei fabbricati ed orizzontamenti: per i capannoni, in tegole prefabbricati in c.a. su travi prefabbricate a doppia pendenza in c.a. con manti di copertura rispettivamente in lastre ondulate di fibrocemento, per il capannone 3, ed in lastre grecate in acciaio zincato per il capannone 4; per entrambe dette coperture sono presenti lucernai a sviluppo longitudinale di tipo continuo in lastre traslucide per permettere la illuminazione zenitale. Per i blocchi Uffici e Servizi e per il vano tecnico destinato a centrale aria compressa, le coperture e gli orizzontamenti sono formati da solai piani prefabbricati in c.a.; l'estradosso della copertura del blocco Uffici e servizi dell'Opificio 4 è del tipo "tetto

¹⁶ Il cui vano interrato presenta pareti in c.a. sul cui bordo sommitale, che fuoriesce dalla quota calpestio, è fissata una copertura lievemente inclinata in pannelli metallici, chiusa sul fronte e lateralmente da rete in acciaio ondulata a maglia quadra

caldo” che prevede, all’estradosso, uno strato di zavorra in ghiaietto di fiume lavato di natura prevalentemente silicea nelle zone calpestabili, e pavimentazione galleggiante con mattoni di cemento con finitura a graniglia nelle zone pedonabili; per il vano servizi tecnologici 2, la copertura è del tipo in latero-cemento gettato in opera, mentre la ex casa colonica presenta copertura con volte a botte in tufo;

Pareti esterne: per i capannoni in pannelli in calcestruzzo armato vibrato, coibentati e rifiniti esternamente con graniglia su cemento; per il blocco Uffici e Servizi dell’Opificio 3 ed, in parte, dell’Opificio 4, in pannelli prefabbricati in c.a.; per il vano destinato a centrale aria compressa, le pareti sono in muratura mentre per la ex casa colonica le pareti sono in tufo;

Pavimentazione interna: nei capannoni, in cemento industriale; negli uffici e servizi, in piastrelle di ceramica o in parquet;

Pavimentazione area esterna: in conglomerato bituminoso; le viabilità antistanti il prospetto N-O del capannone ed i prospetti in testata del corpo Uffici e Servizi dell’Opificio 4 risultano incomplete in quanto mancanti del tappetino di usura;

Infissi esterni: nelle aree di lavorazione e deposito dei due capannoni, finestrature a nastro con telaio metallico e lastre in vetro tipo U-glass; nei blocchi Uffici e Servizi, finestrature in alluminio con specchiature in vetro, ad eccezione che per la zona nord del blocco Uffici e Servizi dell’Opificio 4 dove, ai due livelli, sono presenti pareti vetrate a tutt’altezza protette, al primo piano, da frangisole a lamelle schermanti su intelaiatura metallica;

Infissi interni del blocco Uffici e Servizi dell’Opificio 3: al piano terra, porte rivestite in laminato; le unità immobiliari a del 1° e 2° piano presentano porte d’accesso blindate con pannellature in legno e porte interne in legno tamburato;

Recinzione esterna: la recinzione lungo il confine N-O con la strada di piano denominata

via Francesco Padula e lungo il confine N-E con la SP41 è costituita prevalentemente da muretti in c.a. con sovrastante pannelli grigliati in acciaio tipo Orso grill; lungo il tratto di confine S-O con altra proprietà (p.lla 108) la recinzione è in muratura intervallata da pilastri in c.a. con sovrastante paletti e rete in acciaio; lungo il tratto di confine S-O con il Lotto 1, la recinzione è costituita, in parte, da muro in c.a. con sovrastante paletti e rete in acciaio e, per la parte realizzata coi lavori denunciati con la pratica edilizia C.I.L.A. del 27.06.2020, da pannelli in grigliato di acciaio zincato sorretti da pilastri in profilati di acciaio ancorati a plinti di fondazione in c.a.; lungo il confine S-E le recinzioni sono costituite da muri in c.a.; lungo i confini interni con la proprietà --- Omissis ---, le recinzioni sono costituite da muri in blocchetti di cls, intervallati da pilastri in c.a. con sovrapposto cordolo in c.a. di coronamento.

IMPIANTI

Si premette che, a causa della generale inoperatività degli impianti tecnologici, non è stato possibile verificarne il funzionamento o il grado di efficienza; in ogni caso, così come stabilito in sede di relazione tecnica nell'ambito della pratica edilizia C.I.L.A. del 27.06.2020, costituiranno specifico onere dell'acquirente tutte le opere necessarie per l'adeguamento, il completamento e la regolarizzazione impiantistica, soprattutto alla luce della necessaria separazione funzionale tra i due costituiti lotti di vendita, nel rispetto della normativa vigente e previo istruzione e definizione delle connesse pratiche legittimative.

Impianto elettrico e termico: l'intero lotto 2 in stima è allacciato alla cabina elettrica ubicata su Via A. Manicone in adiacenza all'ingresso del lotto 1. Al piano terra del corpo Uffici e Servizi dell'Opificio 3 si trova il vano tecnico di ubicazione dei quadri elettrici a servizio dell'opificio, nonchè altro vano tecnico, direttamente collegato col piazzale

esterno, in cui è ubicata la centra termica; i vani del medesimo corpo, sono riscaldati mediante terminali tipo ventilconvettori. All'interno dell'Opificio 4, si riscontrano singolari quadri elettrici a servizio delle differenti zone di lavorazione;

Impianto idrico: presente e sotto traccia;

Impianto antincendio: è presente un impianto antincendio ad idranti, integrato, per il capannone industriale dell'Opificio 3, con un impianto antincendio del tipo a schiuma dotato di generatori ad alta espansione, del tipo venturimetrico, installati al di sotto delle coperture dei due piani;

Sistema di smaltimento delle acque meteoriche: è presente una rete interrata per lo smaltimento delle acque meteoriche munita di pozzetti di raccolta con chiusini in ghisa sferoidale.

//////////

7. Disamina sulla potenziale presenza di materiali contenenti amianto nelle coperture dei fabbricati

In merito alla eventuale o potenziale presenza di materiali contenenti amianto nelle coperture dei fabbricati, lo scrivente tecnico espone le seguenti significative circostanze e riscontri, alla luce della normativa vigente:

- la legge 27 marzo 1992 numero 257 dal titolo "Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto", all'articolo 1 vieta in modo tassativo "l'estrazione, l'importazione, l'esportazione, la commercializzazione e la produzione di Amianto o di prodotti contenenti amianto". La legge arrestava così in modo definitivo qualsiasi aumento o immissione aggiuntiva di amianto, di prodotti di amianto o di prodotti contenenti amianto sul territorio nazionale, in base ad un programma di dismissione di durata biennale. Il divieto definitivo di commercializzazione per

tutti i tipi di materiale in amianto è in vigore dal 28 aprile 1994 (cfr. Arpa Piemonte - Diritto Ambiente”);

- l’originaria C.E. per la costruzione del Complesso industriale in stima risale al 05.05.1994, mentre l’inizio dei lavori è attestato per il giorno 10.05.1994; tali date, quindi, sono successive alla data innanzi riportata (28.04.1994) del divieto definitivo di commercializzazione per tutti i tipi di materiale contenente amianto;
- in sede di relazione tecnica illustrativa dell’intervento, depositata presso il Comune di Matera in data 20.05.1994, il progettista e Direttore dei Lavori Ing. G. Grande, dichiarava testualmente *“La impermeabilizzazione della copertura è realizzata con lastre ondulate di cemento senza amianto ...”* (cfr. All.3.2);
- il medesimo Ing. G. Grande, progettista e Direttore dei Lavori per tutto l’iter costruttivo del complesso industriale interessato dai numerosi titoli urbanistico-edilizi abilitativi succedutisi dal 1994 al 2005 (cfr. Cap.8), anche a seguito del rapporto della prova di laboratorio datato 30.01.2020 (riportato in All.4), commissionato, su sua indicazione, dalla Curatela del fallimento alla --- Omissis ---, Viale Italia, 4 – 75100, Matera ed eseguita presso i laboratori della S.C.A. Servizi Chimici Ambientali S.r.l., rilasciava la dichiarazione datata 24.8.2020, riportata all’uopo in Allegato 5, nella quale veniva dichiarato che: *“ per quanto è stato possibile accertare e verificare, (...) l’impermeabilizzazione delle coperture dei capannoni della --- Omissis --- in liquidazione è stata realizzata con lastre di fibrocemento ecologico, prive cioè di amianto”*.

//////////

8. TITOLI EDILIZI E CONFORMITA' DEL COMPENDIO fino al momento del frazionamento mediante C.I.L.A. del 27.06.2020

8.1. Titoli Edilizi rilasciati

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato edificato mediante i seguenti titoli edilizi succedutisi dall'inizio degli anni 90 fino al 2005 (riportati negli Allegati da 3.1 a 3.12 unitamente agli atti significativi delle inerenti pratiche edilizie), in virtù dei quali l'originario opificio veniva ampliato fino a ricomprendere n. 4 Opifici come rappresentati nella Tav. 0 in App. B.1.

- 1. Concessione Edilizia prot. n. 3/6408/91** rilasciata dal Commissario Vicario del Comune di Matera il 05.05.1994, avente ad oggetto *“la costruzione di un opificio per la trasformazione e la lavorazione del poliuretano espanso da realizzarsi nella zona industriale Jesce”*;
- 2. Concessione Edilizia in variante prot. n. 3/4981/94** rilasciata dal Sindaco del Comune di Matera il 05.08.1994, avente ad oggetto *“la costruzione di un opificio industriale in località Jesce per la lavorazione di materiale plastico già autorizzato con C.E. prot. n. 3/6498”*;
- 3. Concessione Edilizia in variante prot. n. 3/8822/95** rilasciata dal Sindaco del Comune di Matera il 15.01.1996;
- 4. Concessione Edilizia in variante prot. n. 3/10563/97** rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 29.12.1997;
- 5. Concessione Edilizia in variante prot. n. 3/8218/98** rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 30.10.1998;
- 6. Concessione Edilizia in variante prot. n. 3/2515/01** rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 06.08.2001, avente ad oggetto *“l'ampliamento di un opificio industriale nell'ambito dell'Agglomerato di*

Jesce”;

7. **Concessione Edilizia in variante prat. n.49 - prot. n. 3/7069/02** rilasciata dal Dirigente Incaricato dell’Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 30.12.2002;
8. **Permesso di Costruire in variante prat. A/47 – prot. 3/8379/03** rilasciata dal Dirigente dell’Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 15.12.2003;
9. **Permesso di Costruire prat. A/17/04 – prot. 25534/04** rilasciata dal Dirigente dell’Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 21.05.2004, avente ad oggetto “*il permesso di costruire delle opere di fondazione per la realizzazione di un opificio industriale sito nella Zona di Jesce, sui lotti 435, 436 e 790*”;
10. **Permesso di Costruire prat. A17/04 – prot. 32540/04** rilasciata dal Dirigente dell’Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 02.09.2004, avente ad oggetto “*i lavori di ampliamento di uno stabilimento industriale per la trasformazione e la lavorazione del poliuretano espanso e di imbottiture per salotti nella Zona industriale di Jesce*”;
11. **Permesso di Costruire in variante prat. A/45/04 – prot. 59917/04** rilasciata dal Dirigente dell’Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 23.02.2005, avente ad oggetto “*i lavori di ampliamento di uno stabilimento industriale per la trasformazione e la lavorazione del poliuretano espanso e di imbottiture per salotti nella Zona industriale di Jesce*”;
12. **D.I.A.¹⁷ prot. 49358 del 28.09.2005**, avente ad oggetto la “*costruzione di una tettoia metallica per stoccaggio prodotti semilavorati*”.

IL COMPLESSO NON E' DOTATO DI CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'.

¹⁷ Con la presente D.I.A. veniva denunciata la realizzazione di una tettoia metallica, adiacente l’opificio 2 lato nord, delle dimensioni in pianta di m 5,65 x m 60,46 per una superficie in pianta pari a 341,60 mq. A tal riguardo, **si è riscontrato come le dimensioni odierne della ridetta tettoia risultino maggiori di quelle legittimate.**

//////////

9. PROGETTO PER IL FRAZIONAMENTO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

Come già riferito in premessa (par.1), lo scrivente tecnico riceveva dal G.D. l'incarico di *“effettuare una stima del compendio immobiliare (ubicato nel territorio di Matera di proprietà della suddetta Società, n.d.r.) alla luce di un suo eventuale frazionamento in lotti separati funzionale ad una sua fruttuosa collocazione sul mercato”*.

In adempimento al mandato ricevuto, lo scrivente tecnico accertava come la suddivisione dell'intero compendio nei due lotti previsti nel redatto progetto divisionale, più avanti descritto, conferisse potenzialità molto superiori, tanto in termini di rapidità di vendita nell'ambito della presente procedura concorsuale, quanto ai fini dei corrispettivi ritraibili dall'alienazione degli immobili; in tal modo, peraltro, poteva ridursi il periodo di inattività e/o di precarietà dell'intero compendio che si protraeva già da svariati anni, **con positive ripercussioni sulla situazione socio economica del locale sito industriale.**

//////////

9.1. Parere favorevole preventivo rilasciato dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale per la Provincia di Matera

Il progetto divisionale del compendio redatto dallo scrivente tecnico, conseguiva il parere favorevole preventivo del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Matera mediante la determina dirigenziale n.225 del 21.10.2019 con l'allegato progetto vidimato col nulla osta consortile (cfr. All.ti da 6.1 a 6.5).

//////////

9.2. Deposito del progetto divisionale presso il Comune di Matera con pratica edilizia C.I.L.A. del 27.06.2020

A seguito del riferito parere favorevole conseguito dal Consorzio per lo Sviluppo industriale, lo scrivente inoltrava istanza datata 18.12.2019 al Giudice Delegato, il quale, dopo aver sentito il parere del Curatore, in data 04.03.2020, autorizzava il deposito del progetto divisionale presso Comune di Matera (cfr. All.7).

Il progetto di frazionamento dell'originario complesso Industriale veniva così inoltrato al Comune di Matera mediante pratica edilizia C.I.L.A. del 27.06.2020, (cfr. All.ti da 8.1 a 8.6) nell'ambito della quale venivano indicate:

- le opere (successivamente realizzate dalla Curatela e più avanti analizzate) per materializzare la divisione del compendio industriale nei due lotti indicati tramite la realizzazione di un tratto di recinzione sul confine fra i due lotti, posto sul lato N-E dell'Opificio 2, ovvero sul lato S-O dell'Opificio 3, e mediante la chiusura del c.d. "tunnel" interrato di collegamento tra l'Opificio 2 e l'Opificio 3, lungo il confine tra i due lotti;
- le ulteriori opere da eseguire, a carico dei futuri acquirenti dei lotti costituiti, necessarie per il rispetto dei parametri urbanistici-edilizi, ed, in particolare, dell'indice di copertura e della superficie minima destinata a Parcheggio (P) ed a Verde (V), richiesti dalle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della provincia di Matera relative al Piano di Insediamento del Nucleo di Industrializzazione di Jesce, con particolare riferimento all'art. 4.1 "Zona Industriale";

Si precisa che la pratica edilizia, a seguito di apposito confronto con il Settore “Gestione del Territorio” del comune di Matera, veniva presentata presso lo Sportello Unico Digitale per l’Edilizia (SUdE) del Comune di Matera, pur interessando un’area industriale, avendo una valenza esclusivamente di tipo edilizio-urbanistico in quanto era finalizzata alla mera divisione in 2 lotti, in ambito giudiziario, del complesso industriale in parola che deve essere venduto in sede concorsuale; nella fattispecie, cioè, non si avviava alcun procedimento unico, di competenza dello Sportello Unico per le attività Produttive (SUAP), prodromico all’apertura di alcuna attività produttiva; un siffatto procedimento dovrà invece essere attivato a cura dei futuri acquirenti in sede di asta giudiziaria, tenuto conto delle attività produttive che intenderanno istituire nei due Lotti di vendita, nonché al fine di realizzare le ulteriori opere sussidiarie, a carico dei ridetti futuri acquirenti, necessarie per l’adeguamento, il completamento e la regolarizzazione Edile ed impiantistica dei due costituendi Lotti.

Dette opere sussidiarie venivano così descritte al par. 6 della Relazione Tecnica della pratica edilizia C.I.L.A. del 27.06.2020:

[...]

- *adeguamento e separazione funzionale impiantistica dei due lotti nel rispetto della normativa vigente previo istruzione e definizione delle connesse pratiche edilizie e legittimative;*
- *lavori di completamento nel Lotto 2, del corpo servizi ed uffici sulla testata a nord dell’opificio 4;*

- *integrazione e/o delimitazione delle aree destinate a verde ed a parcheggi in conformità col presente progetto divisionale;*
- *nel Lotto 1: demolizione della parte di tettoia, all'uopo individuata nella tavola progettuale n.1, che risulta abusiva in quanto costruita in ampliamento rispetto alle dimensioni legittimate con la D.I.A. del 28.09.2005 prot. 49358 (cfr. par. 4.1.2) e rimozione della copertura realizzata in tubolari metallici e teli di chiusura nella zona deposito tra gli opifici 1 e 2 individuata nella tavola progettuale n.1;*
- *adeguamento dello scarico delle acque pluviali alle normative vigenti con eventuale realizzazione degli impianti di smaltimento delle acque di prima pioggia in conformità alla normativa vigente di settore;*
- *rispetto di tutti gli obblighi di legge connessi all'attività da svolgere e di ogni altro adempimento ed onere previsto dal regolamento consortile;*
- *conseguimento della certificazione di Agibilità per entrambi i costituendi lotti di vendita.*

//////////

9.2.1. Opere realizzate per la materializzazione del confine fra i due Lotti

Dopo il deposito della pratica edilizia C.I.L.A. del 27.06.2020 venivano effettuate le opere per materializzare la divisione del compendio industriale nei due lotti indicati di seguito indicate (cfr. doc. fotografica in App.A.3):

- **Realizzazione di tratto di recinzione** di materializzazione del confine fra i due lotti, posto sul lato N-E dell'Opificio 2, ovvero sul lato S-O dell'Opificio 3, della lunghezza di circa 32,00 m ed altezza di 2,00 m fuori dal piano di sedime

(cfr. Tavv. 1 e 2), formata da pannelli in grigliato elettrofuso zincati a caldo, con montanti costituiti da profilati in acciaio laminato a caldo serie HE 100 B, agganciati alla testa dei rispettivi plinti di fondazione in c.a., a realizzarsi nel piano di sedime, mediante tirafondi annegati nel plinto, bullonati alla piastra di base in acciaio dei montanti;

- **Chiusura del c.d. “tunnel” interrato di collegamento tra l’Opificio 2 e l’Opificio 3.** lungo il confine tra i due lotti, mediante partizione in grigliato di acciaio zincato “tipo Orsogrill”, conformata fuori opera e successivamente applicata in sito.

Le opere, progettate e Dirette dallo scrivente tecnico, sono state realizzate dall’Impresa --- Omissis ---, corrente in Altamura, --- Omissis ---. P.I. --- Omissis ---e sono state ultimate in data 22 luglio 2020 (cfr. All. 8.8).

//////////

9.3. Frazionamento catastale conseguente alla divisione dei lotti

A seguito dell’esecuzione delle opere per la divisione fisica del complesso industriale nei due lotti di vendita, veniva effettuato il frazionamento catastale da parte del Geom. Giuseppe Cannarozzi, con studio in Bitonto (Ba), Piazza Guglielmo Marconi, 28, in virtù del quale le unità immobiliari costituenti i due lotti di vendita sono attualmente individuate come di seguito indicato (cfr. All.ti da 9.1 a 9.14 ed All.1.14-1.15):

- presso il catasto Urbano del Comune di Matera, al Foglio di mappa 8:

- **p.lla 557** (Lotto 1 ricomprensente gli Opifici 1-2):
 - **sub 5**, cat. D/7, rendita € 56.165,30, via Alberto Manicone n. snc, Piano T-1;
- **p.lla 1075** (Lotto 2 ricomprensente gli Opifici 3-4):
 - **sub 4**, cat. D/7, rendita € 105.154,40, Strada Provinciale La Tarantina n. snc,

piano T-1;

- **sub 5**, cat. F/4 (unità in corso di definizione), Strada Provinciale La Tarantina n. snc, piano T-1;
 - **sub 6**, cat. A/3, rendita € 225,95, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup. Totale: 85 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte: 77 mq, Strada Provinciale La Tarantina n. snc, piano 2;
 - **sub 7**, cat. A/3, rendita € 419,62, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Sup. Totale: 140 mq Sup. Totale escluse aree scoperte: 140 mq, Strada Provinciale La Tarantina n. snc, piano 2;
- presso il catasto Terreni del Comune di Matera, al Foglio di mappa 8:
- **p.lla 866**, Superficie 697 mq, R.D. € 9,36 – R.A. € 3,60;
 - **p.lla 677**, Superficie 20 mq, R.D. € 0,27 – R.A. € 0,10

//////////

10. LOTTO 1 DI VENDITA

COMPLESSO INDUSTRIALE RECINTATO UBICATO IN MATERA, NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI JESCE GESTITO DAL CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI MATERA, RECANTE N.2 ACCESSI SUL CONFINI S-O, PROSPICIENTI LA STRADA DI PIANO DENOMINATA VIA ALBERTO MANICONE, DOTATI ENTRAMBI DI CANCELLI PEDONALI E CARRABILI.

IL LOTTO E' COSTITUITO DA:

- N.2 OPIFICI INDUSTRIALI (IN RELAZIONE INDICATI COME OPIFICI "1" E "2"):

- AREA COPERTA DA TETTOIE DI COLLEGAMENTO TRA I SUDETTI OPIFICI;

- CORPO SERVIZI TECNOLOGICI (IN RELAZIONE INDICATO COME CORPO SERVIZI TECNOLOGICI "1");

- TETTOIA METALLICA ADIACENTE AL PROSPETTO LONGITUDINALE N-E DELL'OPIFICIO "2";

- AREA ESTERNA ADIBITA A VIABILITÀ, PARCHEGGI, VERDE OLTRE ACCESSORI SECONDARI.

IL COMPLESSO INDUSTRIALE E' IDENTIFICATO PRESSO IL CATASTO URBANO DEL COMUNE DI MATERA AL FG. DI MAPPA 8, P.LLA 557, SUB. 5

La descrizione generale del Lotto e le relative caratteristiche costruttive sono state dettagliatamente esposte al cap.5, paragrafi 5.1 e 5.2, a cui si rimanda.

//////////

10.1.Consistenza convenzionale del LOTTO 1

Le superfici lorde riportate nella seguente tabella sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff. di ponderazione	Coeff. di stato manutentivo	Sup. convenz. [mq]
OPIFICI 1 e 2				
Opificio 1 Piano T	3.237,28	1,00	1	3.237,28
Opificio 1 Soppalco	422,84	0,5	1	211,42
Opificio 2 Piano T	2.871,00	1,00	0,5	1435,5
Opificio 2 Soppalco (*)	799,03	0,5	0,5	199,75
Tot. Capannoni				5.083,96
UFFICI E SERVIZI				
Opificio 1 Piano T - (Uffici e servizi)	186,00	1,40	1	260,40
Opificio 1 Piano 1 - (Uffici e servizi)	262,85	1,40	1	368,00
Opificio 2 Piano T - (Servizi e Mensa)	503,00	1,40	0,50	352,1
Opificio 2 Piano 1 - (Deposito)	526,00	0,50	0,50	131,5
Tot. Uffici e Servizi				1.112,00
AREE ESTERNE E SERVIZI TECN.				
Tettoie tra l'opificio 1 e 2 (**)	574	0,33	1	189,42

Corpo servizi tecnologici 1e guardiana	112,05	0,50	1	56,02
Tettoia metal. (***) adiac. il Capannone 2	341,60	0,20	1	68,32
Viabil., parcheg., verde e accessori second.	6.977,35	0,10	1	697,74
Tot. Aree esterne e servizi tecn.				1.011,51
TOTALE SUP. CONVENZIONALE				7.207,46

(*) Al netto della superficie di soppalco non legittimata come indicata nel progetto divisionale in sede di C.I.L.A. del 27.06.2020 (cfr. All. 8.5) nonché nell'Elaborato grafico Tav.1: "Planimetria del Lotto 1" in App.B.1;

(**) Al netto delle tettoie da eliminare come indicato nel progetto divisionale in sede di C.I.L.A. del 27.06.2020 (cfr. All. 8.3 e 8.5) nonché nell'Elaborato grafico Tav.1: "Planimetria del Lotto 1" in App.B.1;

(***) Al netto della superficie abusiva come indicata nel progetto divisionale in sede di C.I.L.A. del 27.06.2020 (cfr. All. 8.3 e 8.5) nonché nell'Elaborato grafico Tav.1: "Planimetria del Lotto 1" in App.B.1.

Totale superficie commerciale (ovv. convenzionale) del LOTTO 1: 7.207 mq

//////////

11. LOTTO 2 DI VENDITA

**COMPLESSO INDUSTRIALE RECINTATO UBICATO IN MATERA
NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI JESCE, GESTITO DAL
CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI
MATERA, RECANTE UN PRIMO ACCESSO A N-O, SULLA STRADA DI
PIANO DENOMINATA VIA FRANCESCO PADULA, DOTATO DI CANCELLO
CARRABILE E PEDONALE, UN SECONDO ACCESSO A N-E, SU AREA
ESTERNA, DI PROPRIETA' DI TERZI, DI SEPARAZIONE DALLA S.P. 41, IN
STATO INCOMPLETO DI EDIFICAZIONE IN QUANTO DOTATO DI
APERTURE CARRABILE E PEDONALE SPROVVISTE DEI RELATIVI
CANCELLI, ED UN TERZO ACCESSO A N-E SU PIAZZALE ESTERNO DI
COLLEGAMENTO CON LA S.P. 41, DOTATO DI CANCELLO CARRABILE.
IL LOTTO E' COSTITUITO DA:**

- N.2 OPIFICI INDUSTRIALI (IN RELAZIONE INDICATI COME OPIFICI "3"
E"4"):**
- EX CASA COLONICA, PROGETTUALMENTE DESTINATA AD ALLOGGIO
CUSTODE E PORTINERIA:**
- CORPO SERVIZI TECNOLOGICI (IN RELAZIONE INDICATO
COME CORPO SERVIZI TECNOLOGICI "2"):**
- VANO TECNICO DESTINATO A CENTRALE ARIA COMPRESSA:**
- VANO TECNICO CHE INSISTE SULLA VASCA DI RISERVA
IDRICA ANTINCENDIO:**
- AREA ESTERNA ADIBITA A VIABILITÀ, PARCHEGGI E VERDE OLTRE
ACCESSORI SECONDARI.**

:- PIAZZALE A NORD, ESTERNO AL COMPLESSO RECINTATO DI COLLEGAMENTO CON LA S.P. 41.

IL COMPLESSO INDUSTRIALE E' IDENTIFICATO PRESSO IL CATASTO URBANO DEL COMUNE DI MATERA AL FG. DI MAPPA 8, P.LLA 1075, SUBB. 4-5-6-7 NONCHE', CON RIFERIMENTO AL DETTO PIAZZALE ESTERNO DI COLLEGAMENTO ALLA S.P.41, PRESSO IL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MATERA AL FG. DI MAPPA 8, P.LLE 677-866.

La descrizione generale del Lotto e le relative caratteristiche costruttive sono state dettagliatamente esposte al cap.6, paragrafi 6.1 e 6.2, a cui si rimanda.

//////////

11.1.Consistenza convenzionale del LOTTO 2

Le superfici lorde riportate nella seguente tabella sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ponderazione	Sup. convenzion. [mq]
<i>OPIFICI 3 e 4</i>			
Opificio 3 Piano T - Capannone	3.723,00	1,00	3.723,00
Opificio 3 Piano 1 - Capannone	3.248,70	1,00	3.248,70
Opificio 4 Piano T - Capannone	6.184,00	1,00	6184,00

Tot. Capannoni			13.155,7
<i>UFFICI E SERVIZI</i>			
Opificio 3 - Piano T - Uffici	514,00	1,6	822,40
Opificio 3 - Piano 1 - Uffici	514,00	1,6	822,40
Opificio 3 - Piano 2 - Abitazione custode	78,20	1,6	125,12
Opificio 3 - Piano 2 – Balcone Ab. Cust.	21,00	0,4	8,40
Opificio 3 - Piano 2 – U.I.	143,41	1,6	229,46
Opificio 3 - Piano 2 - Terrazzo	150	0,30	45,00
Opificio 4 - Piano T – (Stato Rustico)	593,00	0,80	474,40
Opificio 4 - Piano 1 – (Stato Rustico)	602,00	0,70	421,40
Tot. Uffici e Servizi			2.948,58
<i>AREE ESTERNE E SERVIZI TECN.</i>			
Vecchia casa colonica	105,56	0,50	52,78
Corpo servizi tecnologici 2	63,00	0,50	31,50
Centrale aria compressa	39,00	0,50	19,50
Vano tecnico su riserva idrica antincendio	12,35	0,50	6,18
Viabil., parcheg., verde e accessori second.	13.900	0,1	1390
Tot. Aree esterne e servizi tec.			1.499,96
TOTALE SUP. CONVENZIONALE			17.604,24

Totale superficie commerciale (ovv. Convenzionale) del LOTTO 2: 17.604 mq

//////////

12. VALUTAZIONE DEI DUE LOTTI DI VENDITA

12.1. Premessa alla valutazione dei Lotti – Assunzioni ed Oneri a carico degli acquirenti

I due costituiti Lotti di vendita sono stati innanzi dettagliatamente descritti in tutte le relative caratteristiche estrinseche ed intrinseche; essi sono stati formati a seguito di un progetto divisionale che, previo il parere favorevole preventivo del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Matera mediante la determina dirigenziale n.225 del 21.10.2019 (cfr. All.ti da 6.1 a 6.5), veniva depositato, presso lo Sportello Unico Digitale per l'Edilizia (SUdE) del Comune di Matera, mediante pratica edilizia C.I.L.A. del 27.06.2020, (cfr. All.ti da 8.1 a 8.6).

Nell'ambito di tale pratica venivano indicate:

- le opere (successivamente realizzate dalla Curatela come descritte al par. 9.2.1) per materializzare la divisione del compendio industriale nei due lotti indicati tramite la realizzazione di un tratto di recinzione sul confine fra i due lotti, posto sul lato N-E dell'Opificio 2, ovvero sul lato S-O dell'Opificio 3, e mediante la chiusura del c.d. "tunnel" interrato di collegamento tra l'Opificio 2 e l'Opificio 3, lungo il confine tra i due lotti.
- le ulteriori opere da eseguire, a carico dei futuri acquirenti, necessarie per il rispetto dei parametri urbanistici-edilizi, ed, in particolare, dell'indice di copertura e della superficie minima destinata a Parcheggio ed a Verde, richiesti dalle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della provincia di Matera relative al Piano di Insediamento del Nucleo di

Industrializzazione di Jesce, con particolare riferimento all'art. 4.1 "Zona Industriale"; la pratica inoltrata, infatti, ha una valenza di tipo esclusivamente edilizio-urbanistico in quanto finalizzata alla mera divisione in 2 lotti, in ambito giudiziario, del complesso industriale da vendersi nella presente sede concorsuale; nella fattispecie, cioè, non veniva avviato alcun procedimento unico, di competenza dello Sportello Unico per le attività Produttive (SUAP), prodromico all'apertura di alcuna attività produttiva; un siffatto procedimento dovrà invece essere attivato a cura dei futuri acquirenti, tenuto conto delle attività produttive che intenderanno istituire nei due Lotti di vendita, nonché al fine di realizzare le ulteriori opere sussidiarie, a loro carico, necessarie per l'adeguamento, il completamento e la regolarizzazione Edile ed impiantistica dei due Lotti costituiti. Tali opere sussidiarie venivano così descritte al par. 6 della Relazione Tecnica della pratica edilizia C.I.L.A. del 27.06.2020:

[...]

- *adeguamento e separazione funzionale impiantistica dei due lotti nel rispetto della normativa vigente previo istruzione e definizione delle connesse pratiche edilizie e legittimative;*
- *lavori di completamento nel Lotto 2, del corpo servizi ed uffici sulla testata a nord dell'opificio 4;*
- *integrazione e/o delimitazione delle aree destinate a verde ed a parcheggi in conformità col presente progetto divisionale;*
- *nel Lotto 1: demolizione della parte di tettoia, all'uopo individuata nella tavola progettuale n.1, che risulta abusiva in quanto costruita in*

ampliamento rispetto alle dimensioni legittimate con la D.I.A. del 28.09.2005 prot. 49358 (cfr. par. 4.1.2) e rimozione della copertura realizzata in tubolari metallici e teli di chiusura nella zona deposito tra gli opifici 1 e 2 individuata nella tavola progettuale n.1;

- *adeguamento dello scarico delle acque pluviali alle normative vigenti con eventuale realizzazione degli impianti di smaltimento delle acque di prima pioggia in conformità alla normativa vigente di settore;*
- *rispetto di tutti gli obblighi di legge connessi all'attività da svolgere e di ogni altro adempimento ed onere previsto dal regolamento consortile;*
- *conseguimento della certificazione di Agibilità per entrambi i costituendi lotti di vendita.*

Occorrerà altresì riaccatastare le unità immobiliari conformemente alle modifiche apportate ed al definito stato legittimato.

Valgono le ulteriori seguenti assunzioni:

- gli immobili, ai fini valutativi, sono stati considerati liberi, comprese le unità immobiliari attualmente locate o occupate;
- i futuri acquirenti dovranno accreditarsi c/o il Consorzio per lo Sviluppo Industriale della provincia di Matera ai fini dell'esercizio dell'attività;
- i Lotti in stima verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e comprensivi di tutte le servitù conseguenti al frazionamento realizzato nell'ambito dell'odierna procedura (quali attraversamenti impiantistici, scolo delle acque dei piazzali, ecc.); i lotti vengono trasferiti con le servitù attive e passive reciprocamente risultanti a seguito del frazionamento in correlazione con la situazione obiettiva dei luoghi.

//////////

12.2. Stima dei due lotti di vendita

La determinazione del più probabile valore di mercato dei Lotti in stima viene di seguito effettuata mediante metodologia sintetica per raffronto da atti di trasferimento afferenti unità immobiliari omogenee.

Con atto stipulato dal dr. Fabrizio Tangorra (cfr. All. 12.1), notaio in Altamura, rep. n. 763, datato 24.11.2021, veniva venduta “... *la piena proprietà del seguente immobile sito in Matera nella zona industriale di Jesce, e precisamente: - opificio industriale della superficie coperta di circa mq. 2355 (duemilatrecentocinquantacinque) a piano terra, con pertinenziale circostante area libera adibita a parcheggio e manovre della superficie di circa mq. 4445 (quattromilaquattrocentoquarantacinque) (...) riportato nel Catasto Fabbricati del COMUNE DI MATERA (MT), in ditta esatta della società alienante, Foglio 8, particella 706, subalterno 5, categoria D1, rendita catastale euro 26.394,72, Contrada Jesce n. SNC, piano T-1*”; il prezzo di alienazione dell’Opificio, posto nel medesimo agglomerato industriale di Jesce, su Via Domenico Di Leo, a distanza di circa 700 m dal complesso in stima (cfr. All.11 e doc. fot. in All. 12.3), veniva stabilito in € 530.00,00.

In base all’elaborazione della planimetria catastale dell’opificio di raffronto (cfr. All.12.2) ed utilizzando i medesimi coefficienti di ponderazione adoperati per gli immobili oggetto della presente stima, si evince una relativa superficie convenzionale pari a circa 2.896 mq; ne deriva un valore unitario di vendita pari a (€ 530.000,00/2.896 mq) \cong €/mq 183,00.

Per completezza argomentativa si riferisce come si siano reperiti i seguenti due atti di trasferimento in sede di vendite giudiziali:

- Decreto di trasferimento del 30.12.2019 del Tribunale di Matera (cfr. All.13) in virtù del quale veniva trasferita, per il prezzo di € 981.000, la piena proprietà di un opificio industriale nel medesimo agglomerato industriale di Jesce, ad angolo tra le vie Antonio Andrisani e Giuseppe Quinto, a distanza di circa 250 m dal complesso in stima (cfr. All.11), “... *in Catasto Fabbricati del Comune di Matera al Foglio 8, Particella 855, subalterno 2, piano T-1-S1, categoria D/1, R.C. € 34.942150 (in precedenza subalterno 1)... il complesso è costituito da vari corpi: un capannone di mq. 5370 circa, con annessa palazzina uffici a 2 piani di mq. 368 per ogni livello, un locale tecnico di mq. 91 ed una centrale termica con annesso locale per il recupero scarti di lavorazione del legno, per complessivi 84 mq. circa. I vari corpi sono serviti da un piazzale di pertinenza di circa 7200 mq., recintato e sistemato per la zona scarico e carico ed il transito dei mezzi, del personale e dei veicoli. Nella zona posteriore del capannone è attualmente installato una copertura temporanea retrattile, utilizzata per l'accantonamento del materiale necessario al processo produttivo, per una superficie complessiva di circa 650 mq. Allo stato il complesso industriale è utilizzato per la lavorazione e trasformazione d'imbottiti. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n.2 ed interrati n.1 ...”*

- Decreto di trasferimento del 13.01.2015 del Tribunale di Bari (cfr. All.14) in virtù del quale veniva trasferito, per il prezzo di € 735.000, la piena proprietà di un complesso industriale nel medesimo agglomerato industriale di Jesce, lungo la S.P.41, a distanza di circa 450 m dal complesso in stima (cfr. All. 11), “... *identificato al U.T.E del comune di MATERA al fg. 8 p.lla 79 1 Sub.1 cat D/7 Rendita € 49.609,00 e al catasto terreni al fg. di mappa 8, p.lla 80, fg. di mappa 8, p.lla 81, fg. di mappa 8, p.lla 96, fg. di mappa 8, p.lla 97, fg. di mappa 8, p.lla 541, fg. di mappa 8, p.lla 542, Fg. di mappa 8, p.lla 543,*

fg. di mappa 8 p.lla 658"; trattavasi di un opificio di superficie pari a circa 6.041 mq e in un lotto di estensione complessiva pari a circa 37.800 mq.

Dai suddetti atti di trasferimento scaturirebbero valori unitari inferiori rispetto a quello derivante dall'atto a notar Tangorra, innanzi analizzato, stipulato in regime di libero mercato; di tali valori, tuttavia, non si terrà conto ai presenti fini comparativi essendo le vendite giudiziarie evidentemente condizionate e vincolate dalle regole imposte dalle procedure esecutive o concorsuali di specie.

Per la stima del Lotto 1, si ritiene congruo incrementare il valore unitario di vendita del compendio di raffronto in misura del 15%, onde tenere conto della maggior altezza dei capannoni industriali in stima oltrechè della maggiore lunghezza delle relative campate che consentono di raggiungere circa 20 m di luce libera.

Ne consegue, per il Lotto 1, un valore unitario pari ad €/mq 183,00 + 15% \cong €/mq 210,00; detto valore, peraltro, è stato confermato dagli operatori del locale mercato immobiliare.

Per la stima del Lotto 2, il valore unitario sopra indicato per il Lotto 1 va incrementato in misura del 20% per tenere conto dei seguenti fattori: - la duplice esposizione del Lotto sulla strada di piano denominata Via Francesco Pende e sulla S.P. 41; - la più recente epoca di edificazione dei fabbricati; - la migliore dotazione impiantistica.

Ne consegue, per il Lotto 2, un valore unitario pari ad €/mq 210,00 + 20% \cong €/mq 252,00; detto valore, peraltro, è stato confermato dagli operatori del locale mercato immobiliare.

//////////

12.3. Valutazione del LOTTO 1 di vendita

Per tutto quanto innanzi esposto, il più probabile valore di mercato del complesso industriale individuato dal LOTTO 1 ammonta a:

(€/mq 210 x 7.207 mq) = € 1.513.470,00.

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, consueto in sede di vendite giudiziali presso il Tribunale di Bari, il suddetto valore diviene pari a:

€ 1.513.470,00 – 15% ≅ € 1.286.450,00 (unmilione duecentottantaseimilaquattro centocinquanta/00).

//////////

12.4. Valutazione del LOTTO 2 di vendita

Per tutto quanto innanzi esposto, il più probabile valore di mercato del complesso industriale individuato dal LOTTO 2 ammonta a:

(€/mq 252 x 17.604 mq) = € 4.436.208,00.

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, consueto in sede di vendite giudiziali presso il Tribunale di Bari, il suddetto valore diviene pari a:

€ 4.436.208,00 – 15% ≅ € 3.770.777,00 (tremilionesettecentosettantamilasette centosettantasette/00).

APPENDICI

A. RILIEVO FOTOGRAFICO

A.1.LOTTO 1 (con coni ottici indicati nel frontespizio)

A.2.LOTTO 2 (con coni ottici indicati nel frontespizio)

A.3.Lavori di separazione tra i lotti in sede di C.I.L.A. del 27.06.2020

B. RILIEVI GRAFICI

B.0.TAV. N.0- Stato di fatto dell'intero compendio con indicazione dell'area di intervento realizzato per la divisione dei due Lotti di vendita

B.1. TAV. N.1 - Planimetria del Lotto 1

B.2. TAV. N.2 – Planimetria del Lotto 2

ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI IN STIMA NELLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA'

1.1. Estratto di mappa catastale

1.2. Elaborato planimetrico Fg.8, p.lla 557

1.3. Visura storica catastale Fg.8 p.lla 557 sub.2

1.4. Planimetria catastale Fg.8 p.lla 557 sub 2

1.5. Visura storica catastale Fg.8 p.lla 557 sub.3

1.6. Planimetria catastale Fg.8 p.lla 557 sub 3

1.7. Visura storica catastale Fg.8 p.lla 557 sub.4

1.8. Planimetria catastale Fg.8 p.lla 557 sub 4

1.9. Elaborato planimetrico Fg.8 p.lla 1075

1.10. Visura storica catastale Fg.8 p.lla 1075 sub.1

- 1.11. Visura storica catastale Fg.8 p.lla 1075 sub.2
- 1.12. Planimetria catastale Fg.8 p.lla 1075 sub 2
- 1.13. Visura storica catastale Fg.8 p.lla 1075 sub.3
- 1.14. Visura storica catastale Fg.8 p.lla 866
- 1.15. Visura storica catastale Fg.8 p.lla 677
2. Ispezioni ipocatastali ventennali aggiornate
3. TITOLI EDILIZI CHE HANNO INTERESSATO IL COMPLESSO INDUSTRIALE
CON GLI ATTI SIGNIFICATIVI DELLE RELATIVE PRATICHE EDILIZIE
 - 3.1. Concessione Edilizia prot. n. 3/6408/91 rilasciata dal Commissario Vicario del Comune di Matera il 05.05.1994; - Comunicazione di Inizio Lavori del 10.05.1994; - Comunicazione della nomina del Direttore dei Lavori del 11.05.1994
 - 3.2. Concessione Edilizia in variante prot. n. 3/4981/94 rilasciata dal Sindaco del Comune di Matera il 05.08.1994; - Relazione Illustrativa generale del maggio 1994
 - 3.3. Concessione Edilizia in variante prot. n. 3/8822/95 rilasciata dal Sindaco del Comune di Matera il 15.01.1996; - Dichiarazione di strutture in c.a ultimate del 23.12.1996 relativa all'Opificio 1;
 - 3.4. Concessione Edilizia in variante prot. n. 3/10563/97 rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 29.12.1997;
 - 3.5. Concessione Edilizia in variante prot. n. 3/8218/98 rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 30.10.1998;
 - 3.6. Concessione Edilizia in variante prot. n. 3/2515/01 rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 06.08.2001; - Relazione tecnica illustrativa del febbraio 2001

- 3.7. Concessione Edilizia in variante prat. n.49 - prot. n. 3/7069/02 rilasciata dal Dirigente Incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 30.12.2002 - Relazione tecnica illustrativa del luglio 2002 – Documentazione fotografica;
- 3.8. Permesso di Costruire in variante prat. A/47 – prot. 3/8379/03 rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 15.12.2003;
- 3.9. Permesso di Costruire prat. A/17/04 – prot. 25534/04 rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 21.05.2004; - Decreto di Esproprio da parte del Consorzio per lo sviluppo industriale della provincia di Matera a favore della --- Omissis ---srl del 28.04.2004 e allegata pratica espropriativa
- 3.10. Permesso di Costruire prat. A17/04 – prot. 32540/04 rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 02.09.2004; - Relazione tecnica illustrativa del novembre 2003
- 3.11. Permesso di Costruire in variante prat. A/45/04 – prot. 59917/04 rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Matera il 23.02.2005; - Relazione tecnica illustrativa del settembre 2004
- 3.12. D.I.A. prot. 49358 del 28.09.2005, avente ad oggetto la “costruzione di una tettoia metallica per stoccaggio prodotti semilavorati” con relazione tecnica illustrativa.
4. Rapporto della prova di laboratorio datato 30.01.2020
5. Dichiarazione dell'Ing. G. Grande datata 24.08.2020
6. **PARERE FAVOREVOLE PREVENTIVO DEL CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI MATERA MEDIANTE LA DETERMINA DIRIGENZIALE N.225 DEL 21.10.2019 CON L'ALLEGATO PROGETTO DIVISORIO VIDIMATO COL NULLA OSTA CONSORTILE**
 - 6.1. Determina Dirigenziale di approvazione

- 6.2. Relazione Tecnica illustrativa del progetto divisionale
- 6.3. Tav.0 – Stato di fatto dell'intero compendio
- 6.4. Tav.1- Lotto 1
- 6.5. Tav.2 – Lotto 2
- 7. Istanza datata 18.12.2019 al Giudice Delegato e relativa autorizzazione al deposito del progetto divisionale presso il Comune di Matera
- 8. PRATICA EDILIZIA C.I.L.A. DEL 27.06.2020 PRESENTATA PRESSO LO SPORTELLINO UNICO DIGITALE PER L'EDILIZIA (SUdE) DEL COMUNE DI MATERA
 - 8.1. Modello C.I.L.A. depositato
 - 8.2. Ricevuta di avvenuta presentazione della C.I.L.A. del 27.06.2020
 - 8.3. Relazione Tecnica
 - 8.4. Tav. N.0 – Stato di fatto del compendio con indicazione dell'area di intervento
 - 8.5. Tav. N.1 – Lotto 1 – Stato di progetto
 - 8.6. Tav. N.2 – Lotto 2 – Stato di Progetto
 - 8.7. Tav. N.3 – Recinzione Divisionale tra i 2 Lotti – Dettagli costruttivi
 - 8.8. Comunicazione di regolare esecuzione e Fine Lavori
- 9. DOCUMENTAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI IN STIMA NELLA SITUAZIONE ATTUALE DOPO IL FRAZIONAMENTO CATASTALE
 - 9.1. Stralcio di Mappa catastale aggiornato
 - 9.2. Aggiornamento Catasto Fabbricati: Modello DO.C.FA depositato
 - 9.3. Aggiornamento Catasto Terreni: Tipo mappale depositato
 - 9.4. Elaborato planimetrico della p.lla 557
 - 9.5. Elaborato planimetrico della p.lla 1075
 - 9.6. Visura storica catastale Fg.8 p.lla 557 sub.5

- 9.7. Planimetria catastale Fg.8 p.lla 557 sub 5
- 9.8. Visura storica catastale Fg.8 p.lla 1075 sub.4
- 9.9. Planimetria catastale Fg.8 p.lla 1075 sub 4
- 9.10. Visura storica catastale Fg.8 p.lla 1075 sub.5
- 9.11. Visura storica catastale Fg.8 p.lla 1075 sub.6
- 9.12. Planimetria catastale Fg.8 p.lla 1075 sub 6
- 9.13. Visura storica catastale Fg.8 p.lla 1075 sub.7
- 9.14. Planimetria catastale Fg.8 p.lla 1075 sub 7
- 10. Nota di trascrizione di servitù di passaggio di metanodotto c/o Conservatoria del RR.II. di Matera del 17.01.2020, N.ri 366/310

Documentazione per stima sintetica comparativa

- 11. Ubicazione dei compendi alienati rispetto al complesso immobiliare in stima
- 12. OPIFICIO DI RAFFRONTO
 - 12.1. Atto di compravendita stipulato dal dr. Fabrizio Tangorra (cfr. All. 3.13), notaio in Altamura, rep. n. 763, datato 24.11.2021
 - 12.2. Planimetria catastale dell'Opificio di raffronto
 - 12.3. Foto dell'Opificio di Raffronto
- 13. Decreto di trasferimento del 30.12.2019 del Tribunale di Matera
- 14. Decreto di trasferimento del 13.01.2015 del Tribunale di Bari

Bari, 14 Dicembre 2021

Il Tecnico

Dr. Ing. Matteo Quagliariello