



TRIBUNALE ORDINARIO di MATERA
AREA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n°43/1998 R.G.E.I.

Creditore procedente

Contro

PERIZIA DI AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

Matera 22.08.2024

L'esperto stimatore
Ing. Daniele Becucci



1. ANTEFATTO, PREMESSA E QUESITO

Il procedimento esecutivo in oggetto fu promosso dalla *Banco di Napoli s.p.a.*, la quale sottoponeva a pignoramento (trascritto in data 05.03.1998), in danno di _____, i seguenti beni immobili:

- Immobile in Policoro, Via Bellini n°1, piano terra – al Foglio 11, Part. 243 cat. A/3;
- Immobile in Policoro, Via Salerno n°30, piano S1 – al Foglio 7, Part. 355, Sub 3, cat. C/1;
- Immobile in Policoro, Via Salerno n°30, piano S1 – al Foglio 7, Part. 355, Sub 4, cat. C/3;

Con provvedimento del 15.04.2005 veniva quindi nominato esperto stimatore l'Ing. Antonio Di Bitonto, il quale depositava il proprio elaborato peritale in data 03.05.2007. Successivamente, e sulla base anche di quanto argomentato dal C.T.U., l'immobile di cui al Foglio 11, Par. 243 veniva estromesso dal compendio pignorato, in quanto in effetti non di proprietà dei soggetti esecutati (si veda provvedimento di riduzione del pignoramento del 19.06.2017).

In relazione agli immobili residui il G.E., in sede di udienza del 23.01.2024, incaricava il C.T.U., sotto il vincolo del giuramento già prestato, di effettuare un **aggiornamento della stima del compendio** (precisando che lo stesso risulti in proprietà superficiaria), assegnando a tal fine un termine di 60 giorni e rinviando quindi all'udienza del 16.04.2024. In occasione di quest'ultima il G.E., rilevando che nessun elaborato peritale fosse stato nelle more depositato, rinviava alla data del 28.05.2024 sollecitando formalmente il C.T.U. a provvedere nel merito.

All'udienza del 28.05.2024, non avendo il C.T.U. adempiuto a quanto affidatogli, il G.E. provvedeva alla revoca dell'incarico ed alla sostituzione dell'Ing. Di Bitonto con il sottoscritto, al quale assegnava quindi n. 30 giorni per il deposito dell'elaborato peritale di aggiornamento della stima, nel rispetto del quesito già posto e riportato nel verbale di udienza del 23.01.2024.

Essendo il quesito limitato al solo aggiornamento della stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, lo scrivente premette che alcune informazioni inerenti lo stesso, quali lo stato catastale, edilizio ed urbanistico, sono state acquisite direttamente dall'elaborato peritale del precedente tecnico d'ufficio, al quale si rimanda.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere prestato giuramento in data 04.06.2024, il sottoscritto provvedeva a reperire ed analizzare gli atti contenuti nel fascicolo telematico, con particolare riferimento all'elaborato peritale del precedente C.T.U. Successivamente lo scrivente, avendo necessità di eseguire un sopralluogo presso il bene pignorato, inviava in data 07.06.2024 apposite raccomandate prioritarie agli esecutati, al fine di comunicare la data del sopralluogo per il giorno 25.06.2024. In data 14.06.2024, tuttavia, le raccomandate ritornavano allo scrivente, in quanto mai ritirate dai destinatari. Alla data stabilita lo scrivente si recava comunque presso il bene in oggetto, sito in Policoro alla via Salerno, ove constatava che lo stesso risultava chiuso ed inaccessibile, nonché in stato di abbandono ed incuria da svariati anni. Non potendo accedere al bene, e non avendo ulteriori elementi per proseguire con le operazioni, lo scrivente provvedeva quindi a reperire in loco alcune informazioni in via informale, attraverso le quali



riusciva a mettersi in contatto con il figlio degli esecutati, Sig. Briamonte Giuseppe, il quale si impegnava a rendere accessibile l'immobile non appena ne avesse reperito le chiavi. Successivamente il Sig. Briamonte contattava lo scrivente per le vie brevi, concordando la data del sopralluogo per il giorno 10.07.2024. Nelle more lo scrivente presentava, in data 25.06.2024, apposita richiesta di proroga dei termini per il deposito dell'elaborato peritale.

Alla data prevista, 10.07.2024, lo scrivente provvedeva effettivamente ad eseguire l'accesso al bene in oggetto, eseguendo un dettagliato rilievo fotografico e geometrico. Di tale sopralluogo lo scrivente redigeva apposito verbale, il quale viene allegato alla presente relazione.

3. DESCRIZIONE ED ANALISI DEL COMPENDIO

3.1 – Descrizione del contesto ed inquadramento

Il compendio è sito nel Comune di Policoro (MT), cittadina della fascia jonica lucana di discrete dimensioni demografiche (17.700 abitanti circa) e caratterizzata da un' economia in crescita, grazie ai settori dell'agroalimentare, del commercio e del turismo, specialmente balneare. Si tratta in effetti di uno dei pochi comuni lucani caratterizzati da una costante crescita economica e demografica, cui corrisponde la presenza di un mercato immobiliare di discreta dinamicità.

Il centro urbano gode inoltre di una buona accessibilità, sia stradale (sorge in prossimità della S.S. 106 Jonica e della S.S. 653 Sinnica) che ferroviaria (stazione FF.SS. lungo la linea Taranto-Reggio Calabria). I maggiori centri urbani più vicini sono il capoluogo Matera (a circa 68 km) e la città di Taranto (a circa 76 km), ma la sua posizione risulta baricentrica tra tutti i principali comuni dell'arco ionico pugliese, lucano e calabrese.

I beni oggetto di stima sono situati in una zona periferica del centro urbano, di recente edificazione, posta ai margini di una importante arteria viaria cittadina denominata Via Salerno, la quale collega il centro cittadino con le vicine zone rurali che costeggiano il fiume Sinni.



Figura 1 - Individuazione del bene all'interno del centro urbano





Figura 2 - Vista del bene da satellite

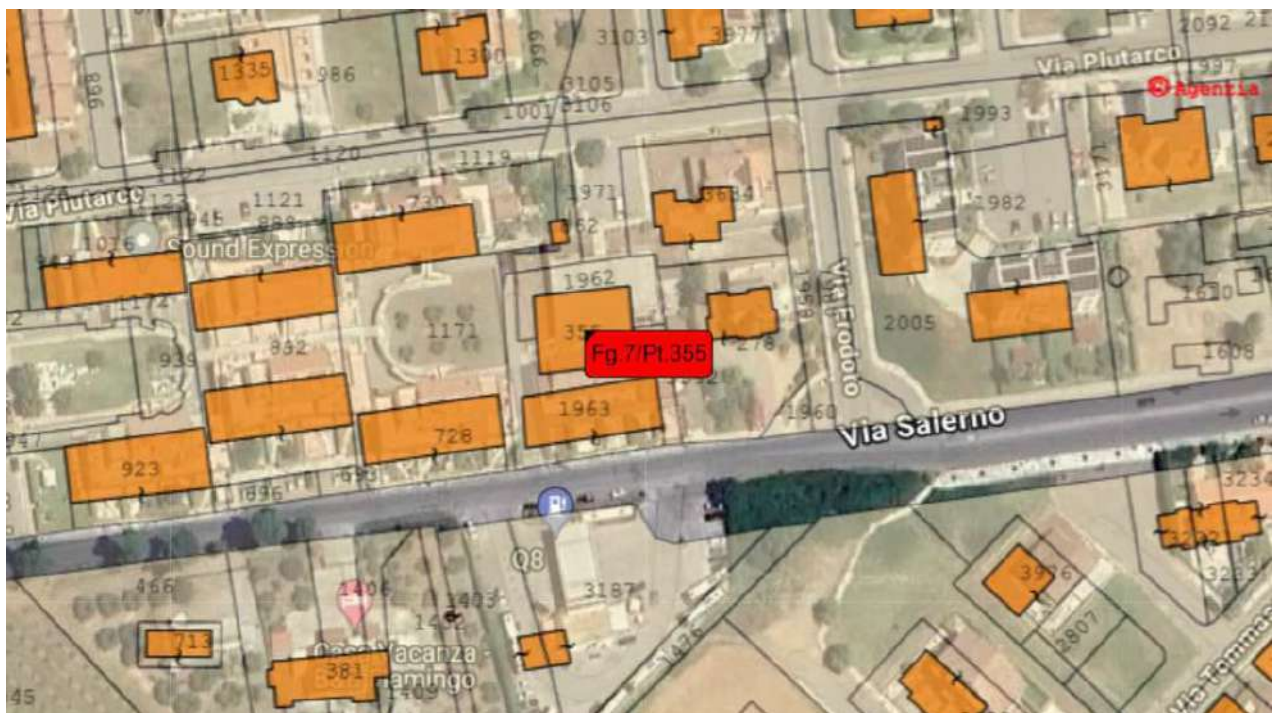


Figura 3 - Inquadramento catastale

3.2 – Descrizione dei beni

I beni oggetto di stima, i cui identificativi catastali sono già stati riportati in precedenza, costituiscono in realtà un'unica unità immobiliare indistinta, la quale ospita un'attività di officina meccanica per la riparazione di autoveicoli, in disuso e dismessa da svariati anni.

L'immobile è costituito da una struttura monopiano di forma in pianta sub-rettangolare, con superficie interna lorda pari a circa 450,00 mq ed altezza interna pari a m 4,00 (m 3,50 sotto trave). L'immobile,



realizzato tra gli anni 1975/1977 con struttura intelaiata in cemento armato ed orizzontamenti latero-cementizi, risulta sito ad una quota seminterrata rispetto a quella stradale e nello specifico è interposto tra un fabbricato per civili abitazioni (di terzi) ed un terrapieno sul quale è stata realizzata un'area a parcheggio. La copertura del fabbricato, data la sua posizione, risulta quindi assumere la funzione di cortile o comunque di area esterna pertinenziale del suddetto fabbricato per civili abitazioni. Lo stabile è accessibile attraverso una rampa carrabile da viale Salerno, la quale termina in un piazzale esterno ove affacciano i due ingressi all'immobile, uno pedonale e l'altro anche carrabile (entrambi muniti di saracinesca avvolgibile meccanizzata). Il bene è inoltre munito di ampie finestre perimetrali in materiale metallico e singolo vetro, di vecchia fattura. La pavimentazione interna è in mattonelle di cotto, anch'essa di non recente fattura. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. L'immobile è dotato di impianto elettrico in canaline esterne e fornitura trifase (non attiva da svariati anni) e di un servizio igienico, la cui alimentazione idrica proviene da un pozzo artesiano con ausilio di pompa elettrica (non più funzionante), mentre lo scarico dei reflui avviene nella rete fognaria comunale, sempre con ausilio di pompa di sollevamento anche in questo caso non più in funzione. Non sono presenti impianti di riscaldamento/condizionamento, né di ventilazione meccanica. Internamente sono stati ricavati, a mezzo di partizioni leggere in alluminio e vetro, alcuni modesti vani di servizio, ad uso accettazione, ufficio ed archivio.

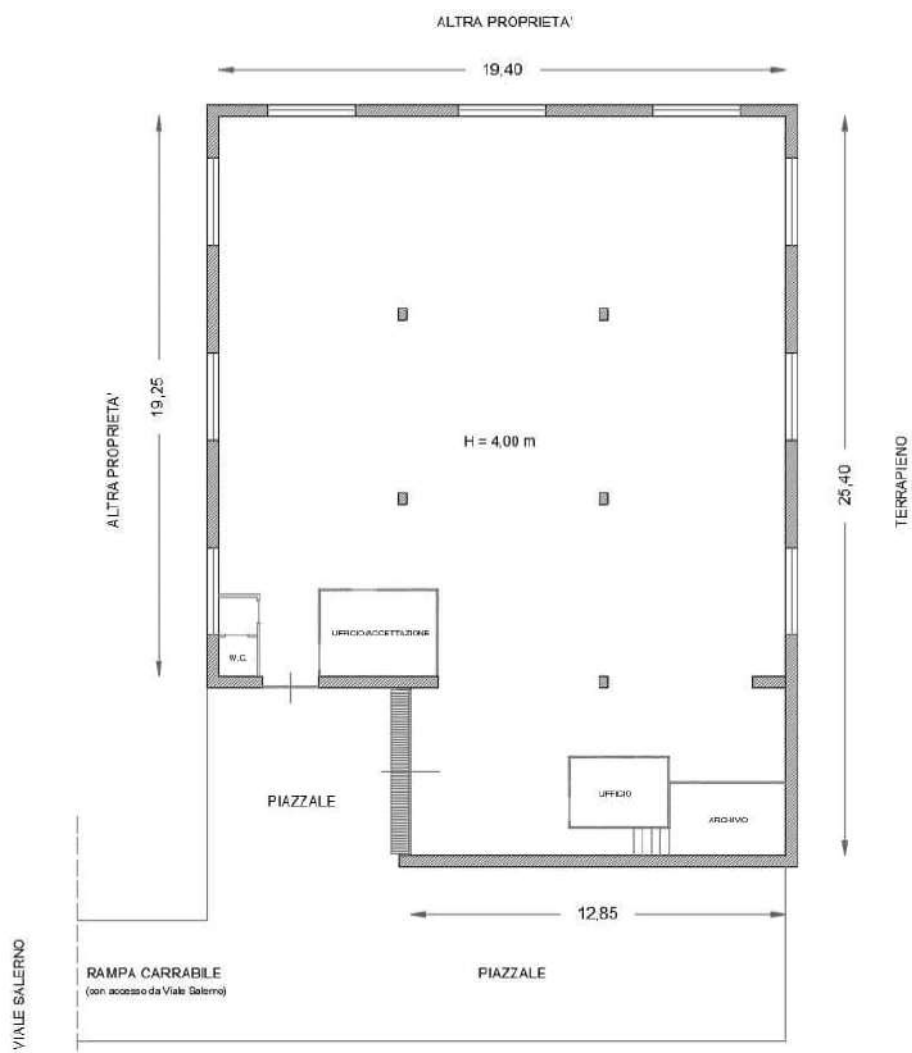


Figura 4 - Rappresentazione planimetrica del bene



Figura 5 - Vista esterna del fabbricato dall'area a parcheggio posteriore, con sovrastante area pedonale



Figura 6 - Rampa carrabile di accesso dal Viale Salerno



Figura 7 - Vista esterna dal piazzale antistante





Figura 8 - Prospetto anteriore (parallelo a Viale Salerno)



Figura 9 - Prospetto laterale sinistro



Figura 10 - Ingresso dell'immobile (sulla DX i servizi igienici)





Figura 11 - Vista interna dall'ingresso



Figura 12 - Zona ufficio/archivio



Figura 13 - Vista interna da altra angolazione



3.3 – Stato di manutenzione

Il bene si trova in un cattivo stato di manutenzione, le cui cause possono essere ricondotte a:

- La vetustà di componenti e finiture (quasi 50 anni);
- Il prolungato periodo di inutilizzo e di abbandono, con la conseguente assenza, per oltre 10 anni, di qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- L'effetto congiunto della presenza di stati tensionali, non meglio precisabili, e di fenomeni infiltrativi di acque meteoriche.

Risulta infatti da rilevare la presenza, lungo la parete del prospetto posteriore, di un importante quadro fessurativo e di degrado, il quale si manifesta con lesioni di rilevanti dimensioni ed estensione e con macchie scure ed efflorescenze:



Figura 14 e 15 - Presenza di fenomeni di dissesto sulle murature perimetrali

Tale fenomeno di dissesto necessiterebbe di ulteriori approfondimenti tecnici, al fine di individuarne le cause e le relative soluzioni. In tale sede si può solamente ipotizzare, considerata la geometria delle



lesioni, la presenza di cedimenti differenziali fondali o di sollecitazioni provenienti dal terrapieno a monte, eventualmente aggravati dalla presenza idrica.

Per quanto concerne i serramenti, quelli interni sono in sufficienti condizioni, mentre quelli esterni versano in peggiore stato (le finestre, a vetro singolo, sono di materiale metallico di mediocri condizioni, la porta di ingresso da revisionare). Le serrande avvolgibili dei due ingressi principali, entrambe motorizzate, possiedono diverso stato di manutenzione: quella più grande, carrabile, è in buono stato, mentre quella di dimensioni minori si presenta in cattive condizioni.

La pavimentazione interna, di elementi rettangolari in cotto, si presenta in condizioni non particolarmente compromesse e sostanzialmente integra.

Per quanto riguarda gli impianti, essi risultano tutti bisognosi di interventi di riqualificazione e messa a norma e sono tutti privi di apposite dichiarazioni di conformità o documenti equipollenti.

L'impianto elettrico, in canaline esterne e dimensionato e realizzato per una alimentazione di tipo trifase, è privo di fornitura attiva. Risale all'epoca di realizzazione del fabbricato, ma fu oggetto di revisione ad inizio anni '90. Si compone, ad ogni modo, di componenti (quadri elettrici, prese industriali, frutti, cavi, pulsantiere, etc.) vetusti e necessita quindi di riqualificazione e messa in sicurezza, nel rispetto delle vigenti normative e regolamenti di settore.

L'impianto idrico (a servizio esclusivamente di un piccolo servizio igienico) è realizzato sottotraccia, con alimentazione da pozzo artesiano ed ausilio di pompa di sollevamento elettrica, non più funzionante. Lo scrivente non ha avuto alcuna evidenza della legittimità e conformità di tale pozzo artesiano, né di dichiarazioni di conformità.

Lo scarico fognario avviene a mezzo di allaccio alla pubblica rete comunale, con ausilio anche in questo caso di pompa di sollevamento, in disuso.

Occorre infine rilevare che le acque meteoriche provenienti dal sovrastante viale Salerno, a causa della gravità e delle pendenze esistenti, vanno a defluire nel piazzale esterno antistante il fabbricato, sversando all'interno di apposite griglie di raccolta. Tale situazione rende necessario un periodico svuotamento di tali acque, per poi riversarle sulla pubblica via a mezzo di una pompa di sollevamento. In assenza della regolare e periodica esecuzione di tale operazione, l'immobile risulta quindi soggetto, in caso di importanti fenomeni piovosi, ad infiltrazioni meteoriche anche importanti, che in passato hanno anche causato fenomeni di allagamento (i cui segni sono ancora parzialmente visibili).

In definitiva l'immobile si presenta in condizioni manutentive carenti e necessita di interventi di manutenzione straordinaria su impianti, finiture, serramenti e strutture. In assenza di tali interventi il bene non può quindi ritenersi, allo stato attuale, agibile.

3.4 – Stato di proprietà, possesso e detenzione

Per quanto riguarda lo stato di proprietà si rimanda alla cronologia riportata dal precedente C.T.U., Ing. Antonio Di Bitonto, nella sua relazione peritale del 2007, dalla quale si desume che il debitore, _____ acquistò l'immobile da _____ nel 1975 e che l'acquisto riguardava esclusivamente il fabbricato, in quanto il suolo risultava gravato da riservato dominio a vantaggio



dell'Ente di Sviluppo di Puglia e Basilicata. Tale riservato dominio fu successivamente (1989) cancellato a seguito di riscatto da parte del Ne consegue quindi che al defunto il fabbricato risulta appartenere in sola proprietà superficiaria, mentre il suolo è di proprietà di Si precisa, come rilevato dal precedente C.T.U., che nel titolo di provenienza non veniva specificato alcun termine temporale per l'estinzione del diritto di superficie, il quale si ritiene quindi perpetuo.

Dalla morte dell'esecutato il bene risulta essere non più utilizzato ed in stato di abbandono, con conseguente degrado e deterioramento di componenti e finiture.

3.5 – Confini

A Nord l'immobile confina con la particella 1962, la quale risulta essere un'area urbana in categoria F1 (nei fatti un terrapieno incolto a ridosso del fabbricato) intestata alla

Su lato Ovest l'immobile confina parzialmente con la succitata p.lla 1962 e poi con la particella 1963 (area esterna pavimentata di pertinenza del vicino fabbricato per civili abitazioni).

Su lato Sud il bene confina con la summenzionata particella 1963 che qui diventa un corsello di manovra per l'ingresso alle autorimesse del fabbricato residenziale.

Sul lato Est, infine, l'immobile confina in parte con la p.lla 1962 ed in parte con la particella 3392, la quale risulta un'area urbana F1 intestata alla società Quest'area costituisce in parte la rampa carrabile di accesso dal viale Salerno ed in parte il piazzale pavimentato prospiciente l'immobile.

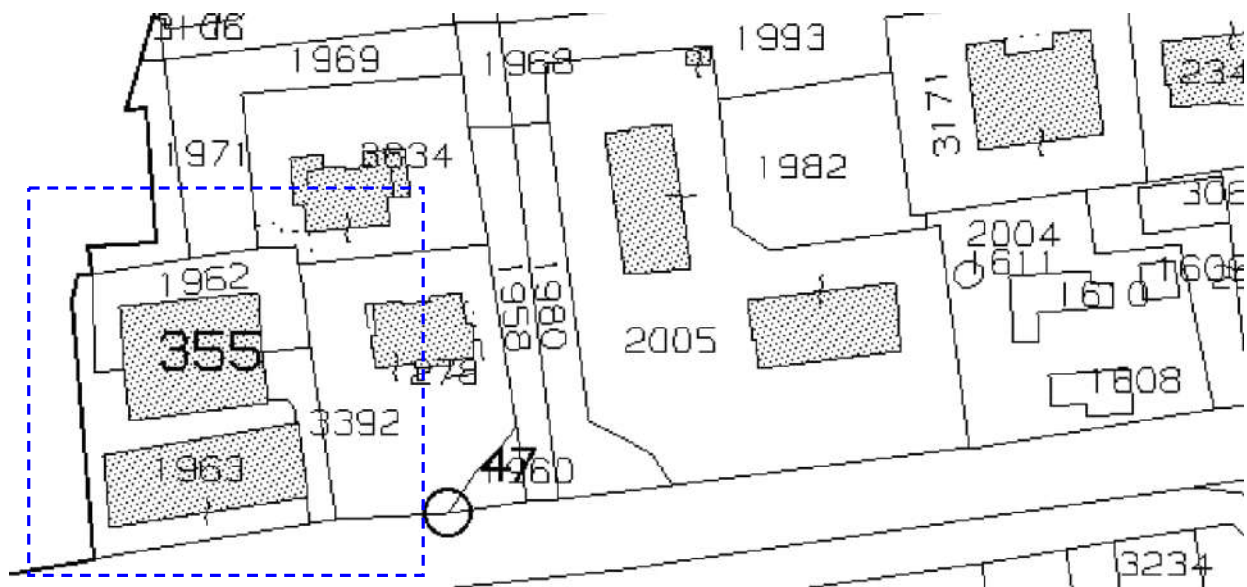


Figura 15 - Stralcio di mappa catastale da cui si evincono i confini del bene

3.6 – Vincoli, gravami ed oneri giuridici

In primo luogo occorre rilevare che l'unica via di accesso all'immobile (sia pedonale che carrabile) è costituita dalla rampa di accesso dal viale Salerno (particella 3392), la quale appartiene a terzi e sulla

quale dovrebbe quindi gravare una servitù di passaggio, di cui però lo scrivente non ha evidenze circa l'effettiva costituzione e regolamentazione. Si può tuttavia ipotizzare che la società oggi proprietaria della p.lla 3392 (Ecoabita s.r.l.) acquistò l'originaria particella 1963 (all'epoca un suolo incolto) per edificare il fabbricato residenziale oggi individuato con la p.lla 1963. A seguito di opportuno frazionamento finalizzato alla suddetta edificazione (avvenuta in epoca successiva al 2006/2007), si generò quindi la p.lla 3392 in questione, rimasta in capo alla costituzioni di servitù (e relativa regolamentazione), andrebbero quindi ricercate negli atti di compravendita del suddetto suolo tra

In secondo luogo occorre rilevare che la copertura dell'immobile (piana, pavimentata e con parapetti perimetrali) risulta fungere da area esterna pertinenziale del vicino fabbricato residenziale (p.lla 1963), i cui residenti la utilizzano sia per il passaggio pedonale tra la vicina area a parcheggio e l'ingresso dello stabile condominiale, sia come area ricreativa e per il tempo libero. Lo scrivente non possiede a riguardo maggiori informazioni circa tali diritti a favore di terzi.

Per quanto riguarda la presenza di gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, lo scrivente ha eseguito a riguardo apposite visure ipotecarie su entrambi i subalterni che compongono l'immobile. Da queste risultano le seguenti formalità:

- *Trascrizione del 05/03/1998 - Registro Particolare 1222 Registro Generale 1467 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Repertorio 541 del 25/02/1998 atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;*
- *Iscrizione del 02/04/2003 - Registro Particolare 427 Registro Generale 2625 Pubblico ufficiale Ritrimat spa Repertorio 81/2003 del 01/04/2003 Ipoteca Legale derivante da ipoteca legale scaturita da ruolo;*
- *Iscrizione del 09/03/2015 - Registro Particolare 202 Registro Generale 1801 Pubblico ufficiale Lacanna Vincenzo Repertorio 43790 del 08/03/1995 Ipoteca in Rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo;*
- *Trascrizione del 26/02/2018 - Registro Particolare 1429 Registro Generale 1958 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera Repertorio 541 del 25/02/1998 atto esecutivo/cautelare in rinnovazione - trascrizione in rinnovazione di verbale di pignoramento immobiliare;*
- *Trascrizione del 01/03/2018 - Registro Particolare 1561 Registro Generale 2133 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Repertorio 541 del 25/02/1998 atto esecutivo/cautelare in rinnovazione - verbale di pignoramento immobili;*

Per quanto concerne, infine, il regime vincolistico di zona si rileva che l'immobile, così come tutto il territorio comunale, ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e del Piano Paesaggistico Regionale (aree di notevole interesse pubblico).

3.7 – Conformità catastale, edilizia ed urbanistica

Come premesso lo scrivente non ha eseguito appositi accessi agli atti per il reperimento della documentazione tecnico-amministrativa (a meno di quella catastale), rimandando a quanto già prodotto dal precedente C.T.U. Quest'ultimo, nel proprio elaborato peritale del 2007, asseriva la piena conformità



catastale, edilizia ed urbanistica del bene, senza tuttavia allegare copia dei titoli edilizi o di altra documentazione tecnica.

Per quanto concerne la **conformità catastale**, lo scrivente ritiene di dover fare le precisazioni che seguono.

Innanzitutto occorrerebbe provvedere, a seguito del decesso dell'esecutato _____, ad effettuare le dovute operazioni di voltura catastale individuando la corretta linea successoria e gli eredi aventi diritto, al fine di restituire all'immobile la dovuta congruenza catastale di tipo soggettivo, ovvero in termini di intestatari.

In secondo luogo occorre rilevare, come anche già fatto dal precedente C.T.U., che l'immobile, sebbene unico ed unitario dal punto di vista architettonico e funzionale, risulti catastalmente composto da due distinte unità immobiliari: il subalterno 3 con destinazione commerciale (C1) e consistenza 148 mq ed il subalterno 4 con destinazione artigianale (C3) e consistenza 213 mq. Si precisa che catastalmente le due unità non risultano graffate o corrispondenti, ma completamente autonome, come si evince anche dalle relative planimetrie catastali nelle quali le due unità risultano suddivise da parete interna e non intercomunicanti. Lo scrivente ritiene quindi consigliabile, se non necessario, provvedere alla fusione dei due subalterni in un'unica unità costituita da unico subalterno, al quale occorre assegnare l'opportuna categoria catastale, congruente con l'effettiva destinazione d'uso urbanistica (artigianale), quindi la categoria C3 o D7.

Per concludere l'analisi di conformità catastale, infine, si rileva che la rappresentazione planimetrica delle due unità risulta parzialmente difforme da quella effettiva. Nello specifico le due planimetrie rappresentano tutte le finestre come delle "bocche di lupo", ovvero finestre che affacciano in vani vuoti interrati e conformate in modo da consentire l'areazione ed illuminazione ad ambienti interrati. Tali elementi, tuttavia, non risultano essere presenti, in quanto l'immobile non è in effetti interrato, ma fuori terra su tre fronti e parzialmente interrato su quello rimanente. Tale difformità potrebbe derivare, a parere dello scrivente, dal fatto che l'immobile fosse in precedenza effettivamente così conformato, in quanto interrato. A seguito dei lavori di realizzazione del vicino fabbricato residenziale, con tutta probabilità, si provvede a sbancare il terreno circostante e rendere quindi l'immobile in oggetto quasi completamente fuori terra, rendendolo non più congruente con la sua rappresentazione in catasto. Per il solo subalterno 3, inoltre, si rileva che i servizi igienici in planimetria sono rappresentati come un piccolo vano esterno interrato, mentre in realtà il bagno è situato all'interno della consistenza del bene e delimitato da partizioni interne. Anche quest'ultima incongruenza è, a parere di chi scrive, conseguenza delle modifiche apportate al terreno circostante in occasione dell'edificazione del fabbricato residenziale di terzi.

In conclusione il sottoscritto ritiene necessario provvedere ad un aggiornamento degli atti catastali a mezzo di opportuna pratica DOCFA da affidare a tecnico abilitato. Resta inteso che propedeuticamente occorrerebbe valutare gli aspetti di natura edilizia ed urbanistica.

In relazione alla conformità edilizia ed urbanistica lo scrivente premette che nel Comune di Policoro è attualmente vigente il Regolamento Urbanistico, redatto ai sensi della L.R. n. 23/99 e s.m.i. ed approvato con D.C.C. n°10 del 21.04.2014. Nella Tavola A.1 – *Mappa dei Tessuti Urbani* del citato R.U., la



zona in esame è identificata nella 4^a città (Città Contemporanea) – Tessuti del P.R.G. Restucci / UTC (1997/1999) – Tessuto C1/1 (residenziale semiestensivo – tessuti urbani in corso di formazione a prevalente destinazione residenziale). Ai sensi della classificazione del D.M. 1444/68 quindi la zona appartiene alle zone tipo “C” – zone di espansione. Si riportano di seguito degli stralci dei pertinenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto R.U.:

Art. 32 – Città da integrare: norma generale

1. ...omissis...
2. ...omissis...
3. ...omissis...
4. ...omissis...
5. ...omissis...
6. *Nella zona “C”, compatibilmente con il suo carattere residenziale, possono essere ammessi, purché non rechino disturbo, rumore, esalazioni e comunque non alterino le caratteristiche residenziali della zona:*
 - a. *Piccoli uffici, esercizi di vendita di vicinato (SdV < 150 mq) medie strutture di vendita (con disponibilità di parcheggi secondo quanto previsto al seguente art. 64), studi professionali, agenzie per il credito e l'assicurazione, attività di servizio in generale, magazzini e depositi (limitatamente al seminterrato e scantinato), laboratori artigianali a servizio del quartiere, questi ultimi limitati ai piani terra, ed a condizione che dispongano di spazi liberi antistanti dai quali devono avere accesso;*
 - b. *Edifici per lo spettacolo, autorimesse pubbliche, case di cura, strutture per fisioterapia e fitness, uffici pubblici, sempre che siano previsti, al di fuori della rete stradale (in spazi privati), aree per il parcheggio delle autovetture di superficie adeguata alle esigenze determinate dalle destinazioni degli edifici in base alle prescrizioni delle vigenti leggi;*
 - c. *Alberghi, con una capacità di parcheggio proprio di 5 mq. per posto letto; detto parcheggio deve trovare posto nel corpo dell'edificio, o in aree contigue e circostanti;*
7. ...omissis...
8. ...omissis...

Art. 33 - Tessuti urbani in corso di formazione (Zona “C”)

6. *Nel RU è classificata zona “C” (“tessuti urbani in corso di formazione”) l'ampia area sviluppata a S-O del centro abitato, lungo gli assi viari di Via D'Azeglio e Via Agrigento; area suddivisa in Comparti ad attuazione indiretta, soggetti a Piano Urbanistico Esecutivo.*
7. *Per i Comparti già in fase di attuazione il RU prevede, in linea generale, il completamento degli interventi così come disciplinati dalle norme urbanistiche definite nei rispettivi Piani di Lottizzazione.*
8. ...omissis...
9. ...omissis...
10. ...omissis...
11. *In tutti i Comparti/Ambiti ad attuazione indiretta, in caso di demolizione di edilizia legittima preesistente, incongrua rispetto al nuovo disegno di sistemazione urbana, è consentito sommare alla volumetria prevista nel Comparto/Ambito, quella scaturente dalla demolizione.*
12. ...omissis...

Art. 35 – Zona C.1 (Zona residenziale semiestensiva)

1. *Il RU conferma i Comparti edilizi, classificati “C.1/1-2-3-4-5-6-7-8”, individuati dal PRG/’99.*
2. *L'attuazione in termini di edificazione, viabilità e servizi di ciascun Comparto, sarà soggetto alle prescrizioni tecniche e normative di cui ai rispettivi Piani di Lottizzazione esecutiva, nel rispetto delle seguenti norme generali (PRG/’99):*
Lmu: (Lotto minimo urbanistico) = mq 3.000
Ift: (Indice di fabbricabilità territoriale) = 1 mc/mq
Usa: (Istruzione) = 4,5 mq x ab. insediato (da cedere)



Usb: (Attrezzature) = 2,0 mq x ab. insediato (da cedere)

Usc: (Verde) = 15 mq x ab. insediato (da cedere.)

Usd: (Parcheggi) = 3 mq x ab. insediato (da cedere)

Np: (Numero piani fuori terra) = max 4

Rc: (Rapporto di copertura massimo) = 50% dell'area (Sf)

H: (Altezza massima) = 14,50 ml

Dc: (Distanza dai confini) = $H \times 0,5$; minimo di ml 5,00 salvo costruzioni in aderenza

Ds1: (Distanza dalle strade principali) = minimo ml 10

Ds2: (Distanza dalle strade secondarie) = minimo ml 5

Ip: (Indice di piantumazione) = 1 albero ogni 50mc

Pp: (Parcheggi privati) = 1 mq ogni 10 mc di costruito

Per tali zone, per gli edifici esistenti, in attesa dello strumento urbanistico esecutivo, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. ...omissis...

4. ...omissis...



Figura 16 - Stralcio della tavola A.1 del R.U.

Da tale indagine sulle normative urbanistiche vigenti, si evince che il fabbricato in oggetto, realizzato comunque precedentemente all'entrata in vigore di tali disposizioni, non risulti propriamente compatibile con quest'ultime, trattandosi di immobile con destinazione artigianale sito all'interno di un contesto urbanistico a prevalente destinazione residenziale. Si ritiene pertanto non superfluo precisare che l'eventuale utilizzo futuro del bene, conformemente alla sua attuale ed effettiva destinazione d'uso, possa e debba comunque avvenire nel rispetto di quanto riportato nell'articolo 32 delle N.T.A. del R.U., di cui sopra è riportato uno stralcio, oltre che alle altre norme di settore applicabili.

Per quanto attiene ai titoli edilizi, lo scrivente si riporta a quanto argomentato dal precedente C.T.U. nell'elaborato peritale del 2007. Quest'ultimo riporta la seguente cronologia dei titoli edilizi (senza però allegarne copia o rappresentazioni grafiche):

- Permesso di Costruire (*probabilmente Licenza Edilizia – n.d.r.*) per la costruzione di cantine, rilasciato a _____ in data 23.06.1975, pratica n. 25 del Comune di Policoro;
- Voltura della Licenza Edilizia precedente a _____ in data 18.03.1976;

- Cambio di destinazione d'uso da cantine ad autofficina, concesso in data 31.10.1977 con prot. n. 6476 dal Comune di Policoro;
- Collaudo Statico effettuato in data 05.02.1977;
- Certificato di Prevenzione Incendi del 05.05.1977;
- Certificato di Agibilità del 11.04.1980 prot. n. 751 del Comune di Policoro;

Il precedente C.T.U. dichiarava quindi la piena conformità del bene ai succitati titoli edilizi. Lo scrivente acquisisce quindi tale affermazione, ma ritiene comunque opportuno fare le considerazioni che seguono. Tra il 2009 ed il 2011 la vicina particella 1963 fu interessata dai lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, come già detto anche in precedenza. Tali lavori comportarono forti stravolgimenti dell'area circostante, i quali determinarono anche una modifica del fabbricato in oggetto, che da quasi completamente interrato si trovò ad essere sostanzialmente fuori terra, in quanto gran parte del suolo circostante fu oggetto di sbancamento. Rispetto alla data della perizia originaria (2007), quindi, il fabbricato ha subito un' importante trasformazione, come si può evincere anche dalle foto storiche reperite da Google Maps e dal portale RSDI:



Figura 17 - Confronto tra il 2008 e il 2020 (fonte R.S.D.I.)





Figura 18 e 19 - Vista del fabbricato nel febbraio 2009 (completamente interrato)



Figura 20 e 21 - Stato dell'area a fine 2009 (cantiere in avanzato stato di completamento)

Come è facile evincere dalle fotografie che precedono il fabbricato, prima dei lavori, risultava interrato su tutti i lati e le aree circostanti, alla stessa quota stradale, risultavano essere delle aree a parcheggio o comunque a servizio dell'immobile in oggetto, così come la copertura dello stesso. A seguito della realizzazione del fabbricato residenziale le importanti operazioni di sbancamento dell'area portarono alla conformazione attuale, ovvero ad un immobile quasi completamente fuori terra e raggiungibile dalla strada di piano a mezzo di rampa carrabile in pendenza. Tali modifiche, a parere dello scrivente, determinano delle difformità tra stato di fatto e stato assentito, che necessiterebbero di ulteriori approfondimenti anche a mezzo del reperimento della documentazione tecnico-amministrativa presso gli archivi comunali.

Un ulteriore aspetto meritevole di essere approfondito riguarda il potenziale mancato rispetto delle norme di piano e civilistiche tra il fabbricato in oggetto e quello residenziale di recente edificazione. Tra i due corpi di fabbrica, infatti, lo scrivente ritiene che vi siano distanze inferiori a quelle previste dalle norme urbanistiche locali (R.U.) e nazionali (D.M. 1444/68), pari a minimo metri 10,00 tra pareti finestrate. Lo scrivente ritiene inoltre che la presenza di pareti finestrate prospicienti, di cui quelle del fabbricato in oggetto poste sul confine di proprietà, possa determinare la fattispecie di luci irregolari (art. 900 e seguenti del C.C.), le quali andrebbero regolamentate nel rispetto delle norme di riferimento.



Figura 19 - Area interposta tra i due fabbricati

Per quanto concerne, infine, le condizioni di agibilità del bene, lo stesso risulta munito di Certificato di Agibilità prot. n. 751 del 11.04.1980. Le condizioni di agibilità dell'edificio, tuttavia, sono nel tempo sensibilmente mutate: gli impianti risultano non funzionanti, da riqualificare e mettere a norma; vi è la presenza di importanti quadri fessurativi e di problemi di infiltrazione di acque meteoriche; vi sono aspetti poco chiari circa la conformità del bene alla disciplina urbanistica ed edilizia; e così via. Alla luce di quanto detto lo scrivente ritiene che per garantire l'effettiva agibilità del bene per la sua effettiva destinazione d'uso (produttiva/artigianale), occorrerebbe eseguire dei lavori di manutenzione straordinaria volta alla messa a norma ed in sicurezza degli impianti, alla risoluzione delle problematiche statiche, al rispetto della normativa di prevenzione incendi ed alla riqualificazione delle condizioni



igienico-sanitarie in generale. A seguito di tali interventi, considerato che l'immobile risulta rispettoso delle altre condizioni di agibilità previste dal locale Regolamento Edilizio (capitolo IX), risulterebbe quindi possibile alla presentazione di opportuna pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Alla luce di quanto sin qui argomentato risulta evidente che gli aspetti di natura edilizia ed urbanistica andrebbero approfonditi con maggiore dettaglio, a mezzo di opportuno accesso agli atti, di approfondimenti normativi e di confronto diretto con la P.A. In tal sede, considerato il quesito postogli, lo scrivente ritiene opportuno portare in conto tali aspetti limitandosi a quantificarne forfettariamente la loro incidenza sul valore economico del bene, come argomentato nel successivo capitolo 4.

3.8 – Consistenza

La consistenza dei beni viene determinata sulla base del concetto di “superficie commerciale”, valore virtuale che porta in conto, attraverso opportuni coefficienti di ponderazione, il contributo alla consistenza di un immobile fornito dalle varie superfici di cui esso si compone, comprensive di pareti, locali accessori, aree sterne pertinenziali, etc.

Il criterio di calcolo adottato dal sottoscritto è quello indicato dal D.P.R. n. 138/1998, con specifico riferimento alle istruzioni fornite per la tipologia immobiliare del “capannone tipico”.

Per tale tipologia il D.P.R. prevede che la superficie commerciale sia rappresentata da:

- Superficie principale;
- Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale);
- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare ;
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci);

La superficie commerciale è data dalla somma di:

a) vani principali e accessori diretti misurati come segue: la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm. La superficie dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini; Nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto; L'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, si computano al 50% se direttamente comunicanti con i locali principali, altrimenti al 25%;

c) Superficie scoperta è computata nella misura del 10 %;

Sulla base di tali criteri, ed escludendo le superfici scoperte in quanto appartenenti a terzi, si ottiene:

- Superficie principale (netta): 413,94 mq;
- Superficie pilastri e murature interne: 1,06 mq;
- Superficie accessori diretti: 37,95 mq;
- Superficie pareti esterne non in comunione: 24,07 mq;
- Superficie pareti esterne in comunione: 5,24 mq.



Sommando le superfici sopra elencate (tutte con coefficiente di ponderazione del 100%), si ottiene che la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 482,26.

4. STIMA DEL COMPENDIO

4.1 – Analisi del mercato immobiliare di zona e individuazione del segmento di mercato

Il Comune di Policoro è caratterizzato da un mercato immobiliare avente una dinamicità media, legata ad un'economia e demografia in discreta crescita, grazie alle numerose attività economiche presenti, specialmente nei settori dell'agroalimentare, dell'artigianale e del commercio e soprattutto alle attrattive turistiche di natura storico-archeologica e soprattutto balneare.

All'interno di siffatto mercato, occorre definirne il segmento di interesse. Per definizione il segmento di mercato è l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare. La segmentazione del mercato immobiliare è, quindi, la prima fase del processo di analisi valutativa, e la sua individuazione è necessaria ai fini della stima. Il segmento di mercato è definito dai seguenti parametri: *La localizzazione; Il tipo di contratto; La destinazione; La tipologia immobiliare; La tipologia edilizia; La dimensione; I caratteri della domanda e dell'offerta; La forma del mercato;* Due immobili apparterranno allo stesso segmento di mercato e saranno quindi confrontabili ai fini della stima, se possiedono valori simili dei suddetti parametri. Questi ultimi vengono quindi di seguito definiti per il caso in oggetto:

Localizzazione: L'ambito di riferimento è la zona periferica del tessuto cittadino, il cui contesto è stato già descritto nei paragrafi 3.1 e 3.7 della presente.

Tipo di contratto: Compravendita.

Destinazione: Produttiva/Artigianale.

Tipologia immobiliare: Fabbricati non residenziali nel mercato dell'usato.

Tipologia edilizia: Capannone isolato monopiano in cemento armato.

Dimensione: Media.

Forma del mercato: Concorrenza monopolistica.

4.2 – Criterio e metodologia di stima

Il criterio estimativo adottato è quello del valore di mercato, ovvero del valore che si realizza, con maggiore probabilità, da una libera compravendita. Rappresenta l'equivalenza tra l'utilità del bene e quello di una quantità di moneta ed è funzione delle curve di domanda ed offerta. Secondo l'International Valuation Standard rappresenta:

“la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione”.



La stima del valore di mercato può essere fatta sulla base di diverse metodologie e procedimenti estimativi, la scelta dei quali dipende dal perito in funzione delle caratteristiche del mercato e del bene in esame. I vari metodi estimativi possono essere di tipo diretto (in presenza di un mercato che fornisce un adeguato campione di immobili "comparabili"), quale il metodo del confronto di mercato, oppure di tipo indiretto, nel caso non si abbia a disposizione un sufficiente campione di prezzi noti, come ad esempio il metodo dei costi o il metodo finanziario. In tale sede lo scrivente ha adottato una metodologia di tipo diretto, basato quindi sul confronto di mercato. Quest'ultimo a sua volta può declinarsi in una serie di procedimenti estimativi, di differente affidabilità e precisione (stima comparativa monoparametrica, stima pluriparametrica per punti di merito, market comparison approach, etc.). Essendo il quesito posto quello di aggiornamento di una precedente stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno, per congruenza procedurale, adottare lo stesso procedimento estimativo utilizzato dal precedente C.T.U., ovvero il *metodo sintetico comparativo pluriparametrico per punti di merito, nella variante del valor medio*. Tale procedimento estimativo prevede la determinazione di un valore medio di mercato, ottenuto attraverso la comparazione diretta con opportuni *comparables* (beni simili) appartenenti al segmento in esame, il quale viene poi corretto con opportuni coefficienti che portino in conto le effettive caratteristiche del *subject* (estrinseche ed intrinseche, premianti e penalizzanti). Per la determinazione del valore medio risulta quindi necessario analizzare il mercato di riferimento (e lo specifico segmento), attraverso il reperimento dei dati da opportune fonti, le quali vengono descritte nel paragrafo che segue. Data la pressoché assenza di queste ultime, come si dirà più avanti, lo scrivente ha inoltre effettuato una seconda stima ricorrendo ad altro criterio estimativo, basato sul concetto di valore di costo e nello specifico sul procedimento estimativo del costo di costruzione deprezzato.

4.3 – Fonti utilizzate per la stima

Le fonti da cui attingere informazioni utili possono essere di 2 tipologie: *dirette* ed *indirette*. Le prime esprimono i prezzi realmente praticati nel corso di compravendite e si basano sul rilievo dei dati relativi ai contratti di compravendita o affitto per mezzo degli atti ufficiali (contratti registrati e trascritti). Altra tipologia di fonte diretta è costituita dai prezzi di offerta (*asking price*), ossia dei prezzi richiesti dai venditori e pubblicati su annunci di siti di settore o agenzie immobiliari. Quest'ultima tipologia costituisce ovviamente una fonte di minore affidabilità e che necessita di una attenta verifica ma, di contro, è una fonte più completa di informazioni e di più facile accessibilità. Le fonti di tipo indiretto riferiscono invece soltanto delle quotazioni di mercato ottenute sulla scorta di indagini, monitoraggi e previsioni sui mercati immobiliari. I principali osservatori sono quello dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e quello di Tecnoborsa, ma ne esistono anche altri.

4.3.1 – Fonti indirette

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate fornisce le seguenti quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023 (ultima rilevazione disponibile) per la zona D1 e per la destinazione produttiva (industriale/artigianale):





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: **POLICORO**

Fascia/zona: Periferica/VIA%20MAZZOCCHI,ALLENDE,SP.POLICORO-TURSI

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Cepagnoni tipici	Normale	300	550	L	1,5	2,1	L

Stampa

Legenda

ZONA D1
Destinazione produttiva
(artigianale/industriale)

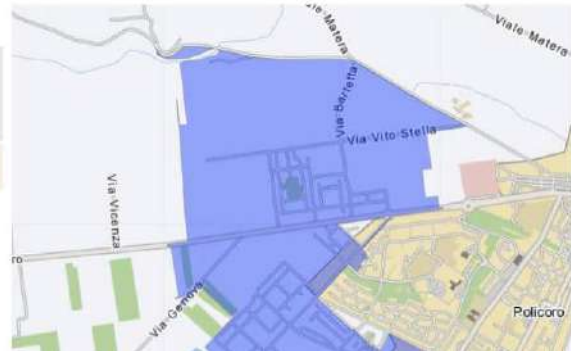


Figura 23 - Quotazioni O.M.I.

4.3.2 – Fonti dirette

Come già accennato, le fonti dirette più affidabili sono costituite dagli atti di compravendita recenti relativi a beni immobili simili (*comparables*) a quello oggetto di stima (*subject*). In caso di difficoltà o impossibilità di reperimento di quest'ultimi è comunque possibile ricorrere ai prezzi d'offerta (*asking prices*), ma quest'ultimi vanno acquisiti previa accurata verifica, in quanto non costituiscono un effettivo dato di mercato, ma sono solo delle richieste che potrebbero non tradursi in un reale prezzo di vendita, necessitando quindi della determinazione di un "coefficiente di allineamento" che tenga conto di ciò.

Sfortunatamente tuttavia, nonostante approfondite ricerche eseguite su appositi siti di settore (*Stimatrix, Sister*), oltre che sull'apposito servizio fornito dall'Agenzia delle Entrate (*valori immobiliari dichiarati*), lo scrivente non è stato in grado di reperire alcun atto di compravendita relativo a beni comparabili nello specifico segmento di mercato in esame, quantomeno con riferimento ad un intervallo temporale non troppo remoto, al fine di non far perdere significatività alla stima. Lo scrivente ha quindi eseguito ulteriori ricerche presso agenzie immobiliari operanti in zona e su siti di intermediari, al fine di reperire quantomeno un congruo numero di prezzi di offerta, ma anche questa ricerca si è rivelata vana.

Al fine di procedere con il procedimento estimativo già utilizzato, lo scrivente ha quindi ritenuto plausibile assumere quale valore medio, quello già determinato dal precedente C.T.U., andando tuttavia a variare i coefficienti di merito utilizzati al fine di aggiornarli all'effettivo stato attuale del bene.

Per far fronte all'approssimatività di tale scelta, lo scrivente ha comunque ritenuto opportuno eseguire una seconda stima basata su un differente criterio estimativo, applicando il procedimento del costo di ricostruzione deprezzato.



4.4 – Stima del più probabile valore di mercato

4.4.1 – Stima indicativa basata sulle quotazioni di mercato

Sulla base delle fonti indirette, largamente indicative ed assolutamente non idonee ad una valutazione di mercato precisa, e moltiplicando i valori forniti per la superficie commerciale determinata, si ottengono le seguenti quotazioni:

Quotazione indicativa Capannone:

Quotazione minima: 300,00 €/mq x 482,26 mq = 144.678,00 €

Quotazione massima: 550,00 €/mq x 482,26 mq = 265.243,00 €

Si ribadisce, ancora una volta, che queste costituiscono quotazioni di larga massima, che non portano in conto le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e che si riferiscono inoltre ad uno stato conservativo normale.

4.4.2 – Stima per punti di merito basata sulle fonti dirette

Come anticipato lo scrivente ha ritenuto, data l'assenza di dati comparabili, di acquisire il valore medio di mercato che fu già determinato dal precedente C.T.U., pari a 800,00 €/mq. Occorre tuttavia precisare che l'allora esperto stimatore acquisì il valore relativo alla destinazione d'uso commerciale e, in particolare, il valore minimo fornito dalle quotazioni O.M.I. dell'epoca (2007) per la suddetta destinazione, pari appunto a 800,00 €/mq. Lo scrivente, tuttavia, ritiene che il bene in esame, sebbene parzialmente accatastato come C/1, abbia una destinazione d'uso effettiva di natura artigianale/produttiva e non commerciale. Un valore più idoneo sarebbe quindi, a parere dello scrivente, quello medio tra capannoni e magazzini che si assume pari a 550,00 €/mq.

Si passa quindi alla determinazione dei coefficienti K di merito, ricorrendo alla tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008, riadattata alle specifiche caratteristiche e destinazione del subject:

FATTORI E CARATTERI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			Posizione rispetto alla città e adeguatezza della destinazione
Normale/Idonea			
Ricercata	3		
Degradata/Inidonea		3	
Servizi pubblici			Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.
Vicini (< 300m)	0,5		
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,5	
Trasporti pubblici			Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.
Vicini (< 300m)	0,5		
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,5	



Servizi commerciali			Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.
Vicini (< 300m)	0,1		
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,1	
Verde pubblico			Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc
Vicino (< 300m)	0,1		
Lontano (> 300m < 3.000m)			
Assente (> 3.000m)		0,1	
Dotazione di parcheggi liberi			Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).
Normale			
Scarsa		2	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'EDIFICIO			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5-10 anni			
Realizzato da 10-15 anni		5	
Realizzato da 15-20 anni		10	
Realizzato da 20-30 anni		15	
Realizzato da oltre 30 anni		20	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo / Ristrutturato / Ottimo	5		Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		5	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	3		
Economiche		1	
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Pianta, volumi e geometrie semplici. Altezza standard.
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati e eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica. Altezza superiore alla media, eventualmente soppalcabile.
Piano			
Terra	1		



Primo o superiore		5	
Seminterrato/Interrato		1	
Prospicienza			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,5	
Nr. Unità nel fabbricato			
1	3		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
Bagni e Servizi			
WC distinto lavoratori/clienti	0,5		
Area di attesa	0,5		
Ripostiglio/vani di servizio	0,5		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ecc
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		
Scadente		1	
Luminosità			
Normale			($\approx 1/8$ sup. int.)
Buona	0,5		(>1/8 sup. int.)
Eccellente	1		(> 1/8 sup. int. + solar design)
Scarsa		0,5	(< 1/8 sup. int.)
Impianti			
Economici		1	
Normale			
Buoni	0,5		
Ottimi	1		
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	

Effettuando la somma algebrica di tutti i coefficienti di merito così individuati si ottiene il coefficiente complessivo $K_i = - 26,5$, corrispondente a pari decremento percentuale sul valore unitario:

$$550,00 * 0,735 = 404,25 \text{ €/mq.}$$



Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale del cespite, si ottiene:

$$V = 404,25 \text{ €/mq} \times 482,26 \text{ mq} = \mathbf{194.953,60 \text{ €}}$$

4.4.3 – Stima con il costo di costruzione deprezzato

Da indagini eseguite nel mercato di zona, il costo tecnico di costruzione di immobili aventi natura direzionale/artigianale è stimabile in 148,00 €/mc circa, e quindi per il caso in esame in 148,00 €/mc x 2.080,00 mc = 307.840,00 €.

Da tale importo è stato quindi possibile stimare anche l'incidenza degli oneri (6%), spese tecniche (8%) e utile di impresa (10%), ottenendo rispettivamente gli importi di 18.470,40 €, 24.627,20 € e 30.784,00 €.

A questo punto lo scrivente ha provveduto a determinare il valore deprezzato del valore a nuovo, ricorrendo alla formula dell'UECC (*Unione Europea degli Esperti Contabili*), nella variante del metodo misto, la quale combina il criterio della vita utile con quello della scomposizione per categorie.

Per la maggior parte degli edifici è infatti possibile individuare componenti di lungo consumo, ovvero con lunga vita utile ma che, una volta deteriorati, non sono recuperabili (come gli elementi strutturali) e componenti che hanno una vita utile di media o breve durata che, una volta deteriorati, devono essere sostituiti (finiture, impianti). Tali diverse tipologie di componenti sono deprezzati in base alla differente durata della loro vita utile. Tale scomposizione, quindi, provoca un rapido deprezzamento fisico nei primi anni di vita dell'immobile per il prevalere dell'effetto dei componenti di breve durata e una più graduale diminuzione del deprezzamento per il successivo prevalere dell'effetto delle componenti di media e lunga durata. Il metodo misto si esprime nella seguente formula:

$$\Delta df = \Sigma \left[\frac{(Ai + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \cdot \gamma i \cdot Vn$$

Dove:

Δdf = deprezzamento per deterioramento fisico

γi = incidenza percentuale del costo dell'i-esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo

Vn = Valore a nuovo

$Ai = ti/ni \times 100$

ove ti = età effettiva della i-esima categoria e ni = vita utile economica della i-esima categoria.

Si specifica che per età effettiva si fa riferimento alle *condizioni statiche e manutentive effettive* e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della valutazione. Così pure la vita utile non è intesa come vita fisica, cioè il numero di anni compreso tra costruzione e deperimento totale, ma la vita economica utile, intesa come il tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenere nel tempo, o ad aumentarne, il valore.

Il procedimento di stima del deprezzamento prevede i seguenti passaggi:

- suddivisione dei componenti edilizi in categorie con diversa vita utile;
- calcolo dell'incidenza del costo di ciascuna categoria sul costo di costruzione a nuovo;



- calcolo del deprezzamento per ciascuna categoria con la formula UECC;
- determinazione del deprezzamento fisico come somma dei deprezzamenti di tutte le categorie.

Per la maggior parte degli edifici non è necessario individuare un insieme di categorie omogenee estremamente dettagliato, ma è sufficiente fare riferimento alle seguenti tre classi di componenti:

- componenti di lungo consumo con lunga vita utile ma che, una volta deteriorati non sono recuperabili (fondazioni, strutture, murature, etc.);
- componenti di medio consumo con media vita utile e che, una volta danneggiati devono essere rimpiazzati (impianti, tubazioni, fognature, etc.);
- componenti di rapido consumo con breve vita utile, al termine della quale vanno sostituiti (pavimenti, intonaci, pitture, rivestimenti, etc.).

Per i componenti edilizi di vita media e breve, per i quali è possibile la sostituzione, l'età effettiva deve essere conteggiata a partire dalla data dell'ultimo intervento di sostituzione e non, come per i componenti di vita lunga non sostituibili, a partire dalla data di completamento dell'edificio.

Vengono quindi determinate le seguenti componenti:

As = strutture

Si considera una vita utile di 80 anni ed una età effettiva di 47 anni, pari alla vita reale degli elementi, tenuto conto che il fine lavori risale al 1977.

Ap = impianti

Si considera una vita utile pari a 35 anni ed una età effettiva pari a 25 anni, tenuto conto che ad inizio anni 2000 furono eseguiti interventi di riqualificazione.

Af = finiture

Vita utile 35 anni. Età effettiva si pone pari a 30 anni.

Per quanto riguarda l'incidenza delle singole componenti sul costo complessivo dell'opera, lo scrivente ha stimato le seguenti percentuali, in considerazioni delle caratteristiche proprie del bene specifico:

- Strutture (componenti di lungo consumo): 65%
- Impianti (componenti di medio consumo): 15%
- Finiture (componenti di breve consumo): 20%

All'attualità, quindi, si può quantificare il coefficiente di deprezzamento come da tabella seguente:

	n_i - Vita Utile	t_i - Età effettiva	$A_i = t_i/n_i \cdot 100$	γ_i - Incidenza	δ - deprezzamento
Strutture - A_s	80	47	58,75	65	26,93
Impianti - A_p	35	25	71,43	15	8,53
Finiture - A_f	35	30	85,71	20	15,39
				totale	50,85

A conferma della correttezza del valore di deprezzamento ottenuto si ricorre anche al confronto con i valori forniti dal *Consulente Immobiliare – Sole 24 Ore*, che fornisce la seguente tabella:



Età e qualità dell'edificio	Stato			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
Edificio nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10 - 20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21 - 40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41 - 60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Fonte: Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

Il valore attuale del bene sarà quindi dato da:

$$Va = Vn \times 0,5085 = 307.840,00 \text{ €} \times 0,5085 = 156.536,64 \text{ €}$$

A tale valore vanno aggiunte le voci accessorie precedentemente stimate, ottenendo il valore finale dell'immobile all'attualità:

$$156.536,64 \text{ €} + 18.470,40 \text{ €} + 24.627,20 \text{ €} + 30.784,00 \text{ €} = \mathbf{230.418,24 \text{ €}}$$

4.4.4 – Aggiustamenti al valore di stima determinato

Come già anticipato nel § 3.7 della presente, lo scrivente ritiene opportuno portare in conto, nella stima del valore economico del bene, l'incidenza dei seguenti fattori:

- Diritto di superficie;
- Servitù;
- Difformità catastali;
- Difformità edilizie ed urbanistiche;
- Aggiornamento agibilità.



In tale sede si ritiene opportuno e congruo stimare tale incidenza, sul valore di stima, con una decurtazione percentuale del 20%.

5. CONCLUSIONI

In definitiva, per quanto argomentato in precedenza, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato del bene possa essere assunto con la media tra i due valori determinati con i due procedimenti estimativi:

$$V = (194.953,60 \text{ €} + 230.418,24 \text{ €}) / 2 = 212.685,92 \text{ €}.$$

A tale valore, infine, si applica la decurtazione forfettaria citata del 20%, ottenendo in definitiva l'importo di 170.148,74 €, che si arrotonda a **170.150,00 €**.

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto al gradito incarico ricevuto, ringrazia e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

* * * * *

6. ALLEGATI

Elenco degli Allegati alla presente relazione:

- **Allegato I:** *Verbale di sopralluogo del 10.07.2024;*
- **Allegato II:** *Planimetria dello stato di fatto;*
- **Allegato III:** *Documentazione catastale aggiornata;*
- **Allegato IV:** *Ispezioni ipotecarie;*

L'Esperto stimatore

Ing. Daniele BECUCCI

