

PERIZIA DI STIMA DI UN BENE IMMOBILE
SITO IN ALIANO (MT)
IN VIA GUGLIELMO MARCONI N. 60

Ing Valentina Borraccia



PREMESSA

La sottoscritta consulente tecnico Ing. Valentina Borraccia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Matera, con numero 993, con studio in via Luigi Farini, n. 84 in Pisticci, veniva incaricata dal Giudice, Dott. Giuseppe Disabato di procedere alla stima dei locali siti in Aliano, alla via Guglielmo Marconi, n. 60:

- Locale terraneo in corso di costruzione, confinante con detta Via e [REDACTED]
- Appartamento a terzo piano in corso di costruzione, confinante con detta Via e [REDACTED]

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, la sottoscritta é ora in grado di redigere la seguente

RELAZIONE DI STIMA

Premesso che

- il bene da stimare e' composto di due unità immobiliari dotate di servizi igienici destinati alla funzionalità della struttura.
- al momento del sopralluogo, eseguito prima nel Gennaio 2015 e successivamente il 22 Maggio 2016, si è provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali atte alla corretta stesura della perizia:
 1. sopralluogo all'immobile per constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;
 2. accesso presso la sezione provinciale dell'agenzia del territorio di Matera per visure sulle mappe catastali e richiesta delle planimetrie eventualmente depositate;
 3. accesso agli atti presso gli uffici del comune di Aliano, per visionare le licenze edilizie ed eventuali permessi a costruire per apportare modifiche all'esistente;
 4. ricerca di mercato, finalizzata alla corretta valutazione del bene di proprietà, su immobili con simili caratteristiche tipologiche e funzionali.

Qui di seguito verranno analizzati tutti gli aspetti relativi ai beni immobili di cui sopra, relazionati e documentati fotograficamente.



1 DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

1.1 Caratteristiche Generali

I beni oggetto di stima consistono in due porzioni di un immobile indipendente composto da quattro unità. Le due unità in questione sono quella di testa, situata al terzo piano ed una tavernetta, situata a piano terra. L'accesso alle unità avviene direttamente dalla strada per la tavernetta, mentre per la mansarda vi è un accesso comune ad altre due unità, attraverso una scala interna. Tale scala, dotata di un portone di accesso, risulta completamente finita fino al secondo piano, mentre le ultime due rampe si presentano allo stato grezzo. Gli accessi differenti rendono le due unità oggetto di stima peritale completamente indipendenti.

L'immobile è situato in periferia, nei pressi di una scuola secondaria di primo grado e non lontano dal cimitero comunale. Facilmente raggiungibile dall'abitazione anche la scuola primaria e due supermercati. Inoltre non risulta agevole raggiungere l'immobile con l'auto ma è possibile parcheggiare l'auto nei pressi dell'immobile, a distanza di 50 m. L'immobile non è di facile accesso per un disabile fisico in quanto non risultano rampe di accesso per l'abbattimento di barriere architettoniche.

1.2 Situazione Catastale

Le unità immobiliari che compongono la proprietà risultano censite attualmente al Catasto del Comune di Aliano, al foglio 18 come segue:

- particella n. 657 sub 4, piano T, in corso di costruzione
- particella n. 657 sub 7 piano 3 in corso di costruzione

Dalle visure catastali effettuate, reperite presso l'Agenzia del Territorio di Matera, la proprietà risulta correttamente intestata a [REDACTED] in comunione di beni con [REDACTED] mentre non sono disponibili gli elaborati planimetrici di dettaglio delle unità in quanto risultano in corso di costruzione.

Il suolo su cui insiste l'immobile era in principio intestato a [REDACTED] e censito al N.C.T. al foglio 18 particella 475 di are 23,29 dalla quale, con nota di variazione per frazionamento n. 1177.1/1995 del 20.09.1995 scaturiva la particella 573 di are 20,79. Da quest'ultima, con nota di variazione per frazionamento n. 441.1/1998 del 28.05.1998, scaturivano le prc. 600 e 601, rispettivamente di are 17,50 e 3,29. Da una nuova nota di variazione per frazionamento n. 27944.1/2005 del 26.04.2005 dalla p.lla 600 scaturisce la 656 di ca 20 e sempre con la stessa variazione vengono soppresse la p.lla 601 e 656 a formare l'unica particella 657 di are 3,49 che passa alla partita 1 come ente urbano.

Con una dichiarazione di N.C. n. 3981.1/2005 del 12.10.2005 vengono denunciate all'UTE le unità immobiliari riportate nel NCEU fg 18 p.lla 657/4 p.t. ctg C2 (Magazzini e locali di deposito) e p.lla 657/7 3° p. ctg A/2 (Abitazioni di tipo civile). Con nota di variazione n.



1611.1/2006 del 11.07.2006 le predette particelle vengono variate da definite in corso di costruzione.

Attualmente la loro costruzione è completamente finita, con una precisa distribuzione degli spazi interni, e con alcune difformità rispetto al progetto iniziale rispetto alla destinazione d'uso degli spazi interni (vedi elaborati allegati).

In particolare il piano terra, originariamente destinato a garage, è stato adibito a tavernetta con la realizzazione di un muro divisorio si da ottenere due stanze, di cui una non illuminata, l'altra riceve la luce tramite la porta di ingresso in vetro. Esiste anche un locale lavanderia, dotata di tutti i sanitari, doccia compresa.

Per quel che riguarda la mansarda, a fronte di un progetto che prevedeva una certa disposizione degli spazi, sono state effettuate alcune modifiche di cui si riporta la corretta distribuzione attuale nella planimetria allegata.

1.3 Proprietà vincoli ipoteche

Al ventennio, il suolo su cui insiste il fabbricato in questione risultava intestato in catasto a S [REDACTED] al quale risulta concesso il permesso di costruire n. 30 del 14.04.2003 che prevedeva la costruzione di un fabbricato per civile abitazione. In virtù di atto di compravendita effettuato in data 07.11.2006 dinanzi al notaio M. Galante, e trascritto il 16.11.2006 al n. 12873 d'ordine e n. 9387 di particolare, la proprietà del fabbricato in corso di costruzione, individuato al NCUE Fg 18 prc 657/7 e 657/4, veniva trasferita dal suddetto [REDACTED] ai coniugi in comunione [REDACTED]

Come si evince anche dalla relazione notarile, sull'immobile indicato ed a carico dei soggetti prima indicati, per i venti anni dal 1992 al 2012, gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 12874 d'ordine e n. 2415 di particolare del 16.11.2006 a favore di Banca Carime contro [REDACTED] per € 150.000 di cui € 100.000 s.c. anni 20. Tale obbligazione è stata totalmente estinta e cancellata in data 06.12.2010 con comunicazione n. 1057 del 06.12.2010.
- Ipoteca volontaria n. 6202 d'ordine e n. 1159 di particolare del 25.07.2008 a favore di Banca Popolare Pugliese contro [REDACTED] per € 290.750 di cui € 150.000 s.c. anni 25 grava sulle unità immobiliari in oggetto
- Pignoramento immobiliare n. 21 d'ordine e n. 20 di particolare a favore di Banca Popolare Pugliese contro [REDACTED] fino alla concorrenza di € 156.095,62 oltre interessi e spese, grava sulle unità immobiliari in oggetto.

1.4 Consistenza - Descrizione -Stato Occupazione

La proprietà insiste su un'area a forma rettangolare di 00.03.29 ha, il fabbricato nel suo complesso è composto di un unico corpo e si presenta oggi come un'unica struttura, amalgamata perfettamente nel suo insieme e nell'ambito circostante, composto di 3 piani fuori terra, oltre al piano terreno, comprensivo di vani accessori.



La struttura internamente è così composta e suddivisa:

- Piano terra di m² 126 di cui :
 - La proprietà di [REDACTED], oggetto di stima, di mq. 48 circa composto da 2 stanze e bagno censito al sub 4 destinabile a tavernetta (destinazione, quest'ultima, solo presunta in quanto da progetto presentato ed approvato dal Comune, l'unità risulta garage) completo di pavimentazione ed impianto elettrico e sanitario. Non presente l'impianto termico. Il pavimento, in gres porcellanato, risulta sporco e trasandato alla vista, ma facilmente riportabile allo stato originario mediante pulizia. Il bagno è dotato di doccia e di tutti gli altri sanitari. La stanza di ingresso risulta l'unica illuminata da luce naturale, proveniente dalla porta di ingresso, realizzata in alluminio a due campate e dotata di vetrata. Nella stanza di ingresso è presente anche un caminetto. L'altezza massima dei locali è pari a 3,67 la minima pari a 3,40 m.
 - La rimanente parte non oggetto di stima
- Piano primo, abitazione di mq 132, come da progetto, di proprietà di [REDACTED]. Tale unità non è oggetto di stima.
- Piano secondo, abitazione di mq 132, come da progetto, di proprietà di [REDACTED]. Tale unità non è oggetto di stima.
- Piano terzo censito al sub 7, di mq. 125 circa composto da cucina – soggiorno, due camere, due bagni, terrazzino, due balconi. L'appartamento, mansardato, risulta completamente abitabile. Le finiture sono comprensive di infissi in legno-alluminio a doppia camera e persiane in alluminio. L'impianto di riscaldamento composta da termosifoni in alluminio, presente anche l'elemento di raffrescamento in uno solo degli ambienti. Il pavimento, in gres porcellanato, risulta sporco alla vista ma non presenta segni indelebili da usura. L'intonaco, di colore bianco non presenta segni di deturpamento dovuti a muffe o ad infiltrazioni d'acqua. I bagni sono dotati di tutti i servizi igienici, compresa una vasca idromassaggio. L'altezza massima dei locali è pari a 3,66 m l'altezza minima 2,58 m.
- La rampa di accesso al piano terzo e' rimasta in parte incompiuta, e quindi risulta parzialmente allo stato grezzo.

L'immobile è occupato nel primo e secondo piano da altra proprietà.

1.5 Descrizione della situazione urbanistica

In base al PRGR vigente nel Comune di Aliano, l'immobile appartiene alla zona Residenziale R2 (di completamento), che riguarda la maggior parte delle zone esistenti nel centro urbano. L'indice di fabbricabilità massimo in tale zona è di 3 m³/mq, superabile in deroga previa approvazione di apposito piano particolareggiato esteso ad un comprensorio sufficientemente ampio.

Nell'immagine sotto si può vedere la collocazione dell'immobile contrassegnato da un riquadro giallo.





1.6 Difformita' Edilizie

Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che sia l'appartamento mansardato, al 3° piano dell'immobile che la pertinenza, entrambi oggetto di stima, non risultano pienamente conformi rispetto al progetto approvato, nonché alla situazione risultante dalle visure catastali. In particolare il fabbricato, al quale si accede direttamente da Via Guglielmo Marconi, è conforme esternamente urbanisticamente al progetto approvato, mentre risulta difforme nella distribuzione degli spazi interni dei locali stimati.

La concessione edilizia approvata dal Comune di Aliano, la n. 30 del 2003, prevedeva la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, composto da tre livelli ad uso abitazione non comunicanti tra loro ma serviti da un corpo scala progettato lateralmente al fabbricato.

Dall'analisi del progetto approvato con il suddetto permesso di costruire, pubblicato all'albo pretorio del comune di Aliano in data 14.04.2003, si evince come la distribuzione degli spazi interni prevista non sia stata pienamente rispettata. Le modifiche apportate avrebbero necessitato di un ulteriore permesso comunale che non risulta agli atti. I lavori di modifica interna pertanto non sono stati mai autorizzati dagli uffici comunali, né risulta agli atti una richiesta o una comunicazione di inizio lavori né tantomeno una chiusura dei lavori. Allo scopo di rappresentare la situazione attuale, si allegano le planimetrie aggiornate dei due piani.



2 PROFILO TECNICO DEL BENE

2.1 Struttura e finiture

La costruzione dell'edificio risale all' anno 2003. Dall'anno di edificazione ad oggi non sono stati effettuati interventi di ordinaria manutenzione dell'immobile, che risulta tuttavia in buono stato di conservazione. L'immobile presenta una struttura portante in calcestruzzo armato, pilastri in c.a., con muri spessi 30 cm senza isolamento termico. Le fondazioni, come da progetto, sono a travi rovesce in c.a., i solai in travi in cemento armato precompresso di h=0,20 m, il manto di copertura a doppia falda con pendenze massime del 30%.

I serramenti sono in legno alluminio ed il sistema di chiusura è costituito da persiane in alluminio color noce, tutte le stanza della mansarda sono dotate di infissi a doppio vetro-camera. La pavimentazione del piano terra è in gres porcellanato, così come quella della mansarda. La tinteggiatura interna è di colore bianco e si presenta in buono stato, non presenti tracce di deterioramento biologico o causato da umidità.

2.2 Impianti tecnologici

L'unità abitativa situata in mansarda è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna, di impianto elettrico autonomo e di impianto idrosanitario. Gli impianti sono quelli che erano stati previsti nella sua costruzione e sono a norma. In particolare l'impianto elettrico risulta dotato di salvavita (interruttore magnetotermico) e collegamento a terra. La caldaia è localizzata su uno dei balconi.

2.3 Stato di conservazione

Dalla fine dei lavori non è stato effettuato alcun intervento di manutenzione, ma i locali si presentano in buono stato, tranne che per la presenza di polvere e ragnatele, una buona pulizia li riporterebbe a nuovo.

2.4 Misura della consistenza – misura della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale, il riferimento è rappresentato dalla guida dell'Agenzia del Territorio "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE". Essa è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (terrazze, balconi) al 30% ;



- delle superficie secondarie (in particolare del locale adibito a taverna) al 50 %

Si sottolinea che laddove la normativa UNI non fornisce indicazioni specifiche, si è fatto riferimento ad altre fonti ufficiali del settore immobiliare, ovvero ai coefficienti forniti dal Consulente Immobiliare

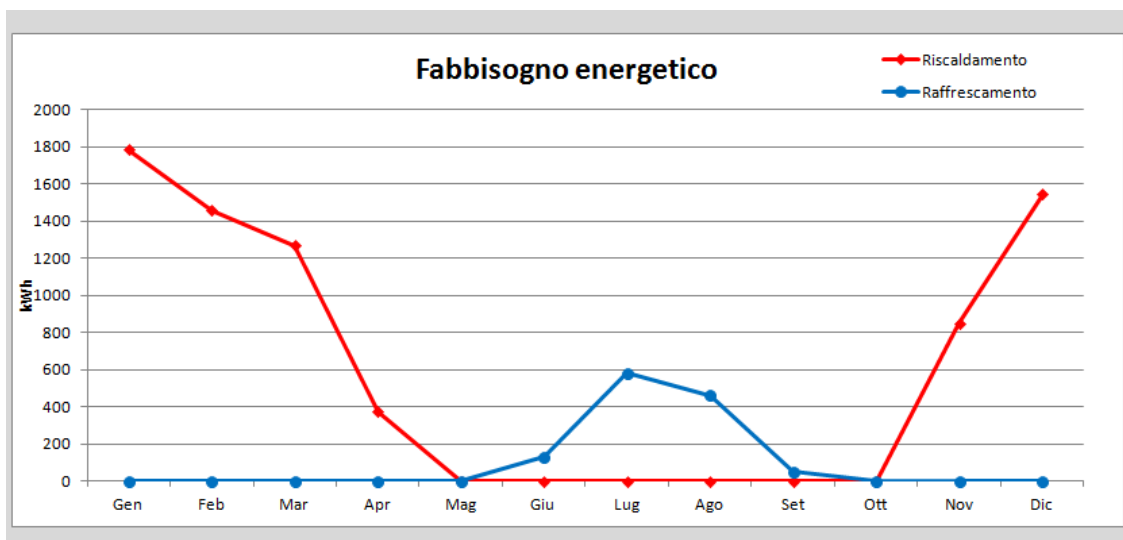
Descrizione	Consistenza	Superficie utile netta (m ²)	Superficie utile lorda(m ²)	Superficie commerciale (m ²)	Coefficiente di differenziazione delle pertinenze	Totale (m ²)
Piano terra	Tavernetta	47,232	48,51	57,75	0.5	28,875
Mansarda	Locali abitabili	120,49	125	139,9	1	139,9
Spazi scoperti	2 balconi + terrazzino	-	-	22,27	0.3	6,681
Totale (m²)						175,5

Laddove le superfici lorda e netta sono da intendersi così:

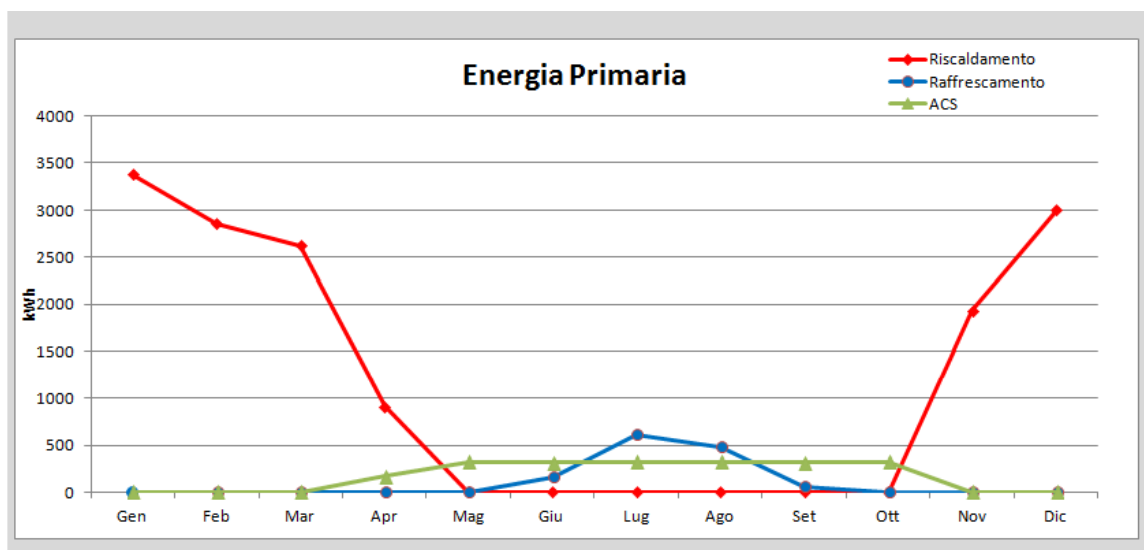
- Superficie utile lorda: la superficie misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie
- Superficie utile netta: la superficie misurata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne

2.5 Prestazioni energetiche

L'immobile in oggetto non ha acquisito il Certificato di Prestazione energetica, pertanto è stato necessario eseguire una serie di calcoli al fine di determinarne il rendimento. Il fabbisogno energetico necessario per il riscaldamento invernale, nonché il raffrescamento estivo, tenuto conto delle condizioni climatiche del comune di Aliano, è rappresentato nel seguente grafico; esso è espresso in kWh/m² anno:



Considerando gli impianti presenti all'interno dell'abitazione, l'energia primaria da fonte fossile per il funzionamento degli impianti è rappresentata come segue:



Dai calcoli effettuati pertanto risulta un indice di prestazione energetica pari a 129 kWh/m² anno che colloca l'abitazione in classe energetica E.

L'acquisizione di un Attestato di Prestazione Energetica comporta una spesa che si aggira attorno alle 500 €.



3 STIMA DEL BENE

La formulazione di un giudizio di stima prevede una preliminare analisi delle finalità per cui essa stessa viene richiesta. In questo caso specifico, il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse, in quanto l'immobile in oggetto dovrà essere oggetto di compravendita. Le metodologie utilizzabili a tale scopo possono essere

- la metodologia diretta, basata sul confronto, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima;
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Di seguito verranno esplicitate le due tipologie di stima, per arrivare ad un valore univoco ottenuto da una media aritmetica dei due valori.

3.1 Stima sintetico-comparativa

Il mercato immobiliare di Aliano non appare particolarmente attivo, per cui risultava difficile effettuare una raccolta di dati relativi ad immobili simili, tale da garantire un campione statisticamente significativo. Pertanto si è fatto ricorso ad una fonte indiretta, vale a dire alle quotazioni reperibili nella banca dati dell'Agenzia del Territorio raccogliendo i valori di mercato a metro quadro per residenze nella Fascia/zona: Centrale/FG18P - 19 -MERCATO-P.ZA S. L GONZAGA- GARIBALDI-STRADA PROV. ALIANO/ALIANELLO-STRADA COMUN. ACQUA CERSA- UMBERTO.

I dati sono i seguenti:

Valore Mercato (€/mq)		
Min	Max	Media
435	650	542,5

Come si evince dalla tabella, il valore medio è pari ad € 542,5 al m², ed è a tale valore che si farà riferimento nel calcolo del valore del bene oggetto di stima. Quest'ultimo risulta pertanto pari a:

$$V = \text{valore medio di mercato (€/m}^2 \text{)} * \text{superficie commerciale (m}^2 \text{)} = 542,5 * 175,5 = 95.184 \text{ €}$$



3.2 Stima analitica

Per verificare il risultato ottenuto con la stima sintetica si procederà alla stima del valore di mercato con il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi al netto dove

$$V_{\text{mercato}} = \text{Reddito netto} / \text{saggio di capitalizzazione netto}$$

Tale procedimento si attua attraverso cinque passaggi fondamentali

1. Stima del reddito lordo ordinario
2. Stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto
3. Stima del saggio di capitalizzazione ordinario
4. Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile
5. Formulazione del giudizio di stima

REDDITO LORDO ORDINARIO

Il mercato immobiliare di Aliano, non risulta particolarmente attivo, pertanto non essendo possibile reperire direttamente i prezzi degli affitti di tipologie edilizie analoghe al bene di riferimento, ci si è serviti dei valori medi dei canoni di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio.

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia – zona	Valore locazione min (€/m ² mese)	Valore locazione Max (€/m ² mese)
residenziale	Matera	Aliano	Centrale/FG18P	1,2	1,8

Il valore considerato per la stima del reddito lordo mensile è il valore medio, ovvero 1,5 €/m² mese.

Mensilità = valore locazione medio (€/m² mese)*consistenza bene (m²) = 1,5 * 175,5 = 263,25 €/mese

Annualità (reddito lordo) = mensilità (€/mese) *12 mesi = 263,25 * 12 = 3.159 €/anno

SPESE IN DETRAZIONE - REDDITO NETTO

Si stima una spesa di circa 500 € annui per imposte e/o manutenzione, pertanto il reddito netto sarà dato dalla differenza:

Reddito netto = reddito lordo – spese in detrazione = 3.159 €/anno – 500 €/anno = 2.659 €/anno

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE ORDINARIO

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio, ricavato sulla base di analisi statistiche di dati relativi a centri di differenti dimensioni e caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice suggerisce un calcolo in funzione delle dimensioni del centro abitato. In particolare, i valori proposti per i centri abitati di limitate dimensioni si riferiscono ad un minimo del 2%, contro un valore massimo del 6 %. Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo ed effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche



- Caratteristiche di localizzazione
- Caratteristiche di posizione
- Caratteristiche tipologiche
- Caratteristiche produttive

Caratteristica	Valutazione	Coefficiente correttivo
Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	Meno di 100 metri	-0,15 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	Scuole dell'obbligo	-0,05 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	Buona	0,03 %
Caratteristiche di panoramicità	Buone	-0,36 %
Caratteristiche di luminosità	Buona	-0,05 %
Quota rispetto al piano stradale	Ultimo piano	-0,04 %
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	Ottimo	-0,06 %
Grado di rifinitura interno	Discreto	-0,02 %
Grado di rifinitura esterno	Discreto	-0,02 %
Livello tecnologico degli impianti:	Discreto	-0,01 %
Stato di conservazione interno	Discreto	-0,02 %
Stato di conservazione esterno	Buono	-0,03 %
Età dell'edificio	Ottimo	- 0,10 %

Il valore complessivo del saggio di capitalizzazione che ne risulta è pari a 3,12 %.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

A seguito di quanto esposto risulta un valore di mercato dell'immobile pari a :

$$V_m = \text{Reddito netto annuo/saggio di capitalizzazione} = 2.659/0.0312 = \mathbf{85.224 \text{ €}}$$



Gli esiti dei due procedimenti di stima utilizzati convergono, pertanto si stima il più probabile valore di mercato del bene come media dei due ottenuti sopra:

procedimento sintetico-comparativo = 95.184 €

procedimento analitico = 85.224 €

Valore medio = V_m = 90.204 €

4 Conclusioni

La sottoscritta, Borraccia Ing. Valentina, in base all'incarico affidato dal Giudice Dott. Giuseppe Disabato, di stima dell'immobile soggetto a pignoramento di proprietà dei Sig.ri [REDACTED], ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

Allo scopo sono stati utilizzati i seguenti metodi:

- stima sintetico-comparativa sulla base dei valori reperiti sul sito dell'Agenzia del Territorio
- stima analitica per capitalizzazione dei redditi sulla base di valori forniti dall'Agenzia del Territorio per i canoni di locazione e dalla letteratura per il saggio di capitalizzazione.

Al termine dei due procedimenti, i risultati sono risultati convergenti, pertanto il valore di mercato viene stimato come media dei due valori e cioè pari ad **EURO 90.204** .

Si allegano alla relazione i seguenti documenti:

- Planimetrie
- Foto
- Estratti catastali
- Verbale di sopralluogo

Il CTU

ING. Valentina Borraccia

