

fabio fatiguso

ingegnere • dottore di ricerca in ingegneria edile

professore associato di architettura tecnica presso il politecnico di bari


docente di building refurbishment presso l'universidad de cantabria

TRIBUNALE DI MATERA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
Integrazione richiesta all'udienza del 14/11/2013

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es. Imm. 42/08

CTU
PROF. ING. FABIO FATIGUSO



TRIBUNALE DI MATERA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es. Imm. 42/08

* * *

PREMESSO

- che all'udienza del 25/02/2010 dinanzi al G.E. Dott.ssa Valentina Ferrara il sottoscritto Prof. Ing. Fabio Fatiguso, nato a Napoli il 9/11/1967 e residente a Matera alla Via Gattini 4 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Matera al n.571 con decorrenza 23/6/1994, veniva nominato CTU per la causa indicata in epigrafe;
- che dopo il giuramento di rito, venivano posti al CTU i quesiti di cui al verbale di giuramento;
- che le operazioni peritali si sono svolte regolarmente;
- che nei termini posti nel verbale di giuramento il sottoscritto CTU depositava la propria relazione di Consulenza Tecnica;
- che nei termini posti nel verbale di giuramento il sottoscritto CTU trasmetteva la propria relazione di Consulenza Tecnica alle parti per le eventuali deduzioni e osservazioni, non ricevendone alcuna;
- che all'udienza del 13 ottobre 2011 il G.E. dott.ssa Valentina Ferrara invitava il sottoscritto CTU *"a riferire in ordine alla eventuale suddivisione del compendio pignorato e sulle eventuali possibilità di realizzare distinti lotti con valori di stima autonomi e con possibilità di vendita autonoma"*;
- che nei termini posti nel verbale di udienza il sottoscritto CTU trasmetteva la integrazione alla relazione di Consulenza Tecnica tesa a riferire in merito a quanto



CTU, la documentazione rinvenuta ed estratta presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Matera) e presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bernalda.

2. OPERAZIONI PERITALI

Ulteriori operazioni peritali sono state svolte dal CTU, nel mese di gennaio 2014 presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Matera), al fine di consultare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

3. COMPENDIO IMMOBILIARE

3.1. Caratteri generali del compendio immobiliare pignorato

Come già evidenziato nella relazione di consulenza tecnica depositata e nella sue integrazioni successive, i beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un compendio immobiliare destinato ad opificio industriale sito in Metaponto di Bernalda (MT) in località Casa Ricotta, Strada Statale 106 Jonica Km. 449,00.

L'opificio industriale è edificato all'interno di un lotto pertinenziale di superficie pari a mq 6.715, interamente recintato con recinzione metallica e con accesso da due cancelli posti sull'attuale complanare della S.S. 106 Jonica.

All'interno del lotto si presenta un unico corpo di fabbrica, variamente articolato nell'impianto planimetrico ma abbastanza omogeneo in alzato e nei caratteri formali esterni, distribuito su complessivi quattro livelli, di cui uno seminterrato. Tale corpo di fabbrica presenta una molteplicità di accessi e di collegamenti verticali che distribuiscono le diverse parti, tutte in ogni caso collegate/collegabili tra loro.

La complessa strutturazione dell'edificio e degli spazi che lo compongono risulta evidente dalla descrizione dettagliata di cui alla relazione di consulenza tecnica depositata e dalle



planimetrie dell'immobile ivi allegate.

Al piano terra si estende un ampio locale, molto articolato nella distribuzione planimetrica, con diversi accessi costituiti da vetrine, porte e porte carrabili, destinato in parte ad esposizione e in parte a laboratorio. Ugualmente a piano terra insiste una porzione del fabbricato costituita da due ambienti destinati ad ufficio, e, contiguo al vano scala posto a nord del compendio, un appartamento adibito ad ufficio. Infine, nella parte posteriore del complesso, in adiacenza al corpo di fabbrica e con esso direttamente collegato, è situato un locale deposito.

Al primo piano si ripropone la complessità planimetrica evidenziata al piano sottostante. Con accesso diretto dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, si estendono, variamente collegati ed interconnessi diversi ampi ambienti, anch'essi destinati ad esposizione. Con accesso diretto dal vano scala centrale al fabbricato, nonché da quello posto a nord del compendio, si estende un ampio ambiente utilizzato per stoccaggio di semilavorati, mentre, in corrispondenza della zona uffici di piano terra, con accesso dal quarto vano scala, sono disposti due appartamenti. Infine, nella parte a nord del compendio immobiliare, in corrispondenza del citato alloggio adibito ad ufficio a piano terra, è situato un appartamento allo stato inutilizzato.

Il piano secondo, ricavato nell'ambito della maggiore altezza dovuta alla copertura voltata delle diverse porzioni del corpo di fabbrica, ripropone ancora la complessità planimetrica evidenziata ai piani sottostanti. Con accesso diretto dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, si estendono due ampi ambienti, indicati come vuoto tecnico ma utilizzati come deposito. Con accesso diretto dal vano scala centrale al fabbricato, nonché da quello posto a nord del compendio, si estende un ampio ambiente utilizzato per stoccaggio di lavorati. In corrispondenza della zona dei due appartamenti del piano primo, con accesso dal



quarto vano scala, è disposto un ulteriore alloggio, indicato come deposito ma utilizzato come abitazione.

Il **piano seminterrato** si presenta suddiviso in due zone non comunicanti. La prima, posta in corrispondenza dell'area del laboratorio di piano terra, si presenta allo stato rustico ed è utilizzata a deposito. La seconda zona, nella parte a nord del compendio immobiliare, in corrispondenza del citato alloggio adibito ad ufficio a piano terra, è costituita da un appartamento allo stato inutilizzato, con accesso dal vano scala posto a nord del compendio.

3.2 Frazionamento in distinti lotti

Come già evidenziato nella relazione di consulenza tecnica depositata e nelle integrazioni successive, il compendio pignorato, si può prestare (con minime trasformazioni funzionali e con diversa destinazione d'uso) ad essere frazionato in più porzioni rendibili autonome.

Nella integrazione alla relazione di consulenza tecnica depositata, si è prospettato, tra le diverse soluzioni possibili, lo scenario di più agevole attuazione, anche in relazione al correlato ricorso ex art. 496 C.P.C. per riduzione del pignoramento evidenziato negli atti di causa. Nello specifico, si è evidenziata come porzione enucleabile dalla totalità del complesso immobiliare con minimi interventi, dotata di possibile valore di stima autonomo e con possibilità di vendita autonoma, il blocco nord del compendio, come individuato nelle planimetrie allegata alla relazione di consulenza tecnica depositata.

Tale blocco, sviluppato su tre livelli complessivi, è costituito a piano terra da un appartamento (ex alloggio del custode, ora utilizzato come ufficio) con ingresso indipendente, al primo piano da un analogo appartamento con ingresso da vano scala autonomo, al piano seminterrato da un ulteriore appartamento con ingresso dal medesimo vano scala autonomo.

Al fine di rendere il citato blocco indipendente da un punto di vista funzionale rispetto



all'opificio e dunque con caratteri tali da configurare la possibilità di individuare un valore di stima autonomo e una possibilità di vendita autonoma (e per accrescerne l'appetività commerciale), è necessario frazionare l'area pertinenziale dell'opificio, individuandone una porzione ad esclusivo servizio del detto blocco edilizio dotata di accesso autonomo dalla strada complanare della S.S. 106.

Il detto blocco edilizio, come sopra individuato con le trasformazioni funzionali evidenziate, come indicato nella integrazione di consulenza, può essere ritenuto quale unico lotto di vendita nella sua totalità, ovvero possono individuarsi tre distinti lotti di vendita riferiti alle tre differenti unità immobiliari poste ai diversi livelli.

3.3 Descrizione del bene frazionato

Il bene risultante dal frazionamento, come dettagliato nella seconda integrazione alla Consulenza Tecnica, è dunque costituito da un blocco edilizio a tre livelli, di cui uno seminterrato, un rialzato e un primo piano, servito da un vano scala autonomo e con un'area pertinenziale recintata con accesso autonomo (con cancello) dalla complanare della S.S. 106 Jonica, destinata a parcheggio.

Il fabbricato ha struttura a scheletro indipendente con pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento; le compagnature esterne sono in laterizio intonacate, in discreto stato di conservazione.

Ogni livello ospita un alloggio, nel seguito indicati come S1 (piano seminterrato), R1 (piano rialzato) e P1 (piano primo).

3.3.1 Alloggio R1

Trattasi di un appartamento a destinazione residenziale ma adibito ad ufficio, contiguo al vano scala posto a nord del compendio immobiliare complessivo. Con accesso diretto dal piazzale



esterno, ha superficie complessiva pari a 65 mq ed altezza interna di 3.00 metri. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un soggiorno/ingresso, due camere, una cucina, un disimpegno ed un wc; presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione sottotraccia. Si presenta in buone condizioni generali ed è occupato dalla sede di una ditta di trasporti, in via provvisoria e a titolo di favore personale, secondo quanto riferito nel corso delle operazioni peritali dal sig. [REDACTED]

3.3.2 Alloggio P1

Trattasi di appartamento ad uso residenziale (vedi paragrafo 2.3 della seconda integrazione alla Consulenza Tecnica) allo stato inutilizzato, con accesso dal vano scala posto a nord del compendio: esso ha superficie complessiva pari a 65 mq ed altezza interna di 2.80 metri. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un soggiorno/ingresso, due camere, una cucina, un disimpegno, un wc e una loggia coperta (con superficie pari a 3 mq); presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di riscaldamento. Si presenta in buone condizioni generali.

3.3.3 Alloggio S1

Trattasi di appartamento ad uso deposito (vedi paragrafo 2.3 della seconda integrazione alla Consulenza Tecnica) allo stato inutilizzato, con accesso dal vano scala posto a nord del compendio: esso ha superficie complessiva pari a 65 mq ed altezza interna di 2.70 metri. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un soggiorno/ingresso, due camere, una cucina, un disimpegno e un wc; presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile non tinteggiate, pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi esterni in alluminio ed è privo di impianti. Si presenta in mediocri condizioni generali.



4. VALORE DEL BENE FRAZIONATO

Il bene frazionato risulta nel complesso in buono stato di conservazione e, come sottolineato, per la specifica ubicazione (lungo la Strada Statale 106 Jonica, con fronte direttamente su di essa e di elevata visibilità, con accesso rapido alla detta S.S. mediante svincolo in assoluta prossimità, in contiguità con altri immobili a destinazione commerciale e di servizio), esso presenta un grado di commerciabilità più che buono.

Le superfici rilevate nel corso delle operazioni peritali risultano le seguenti (con i coefficienti di destinazione riferite ai caratteri descritti al punto 3.3):

Bene R1

- superficie lorda appartamento uso residenziale/ufficio mq 65.00 (*coeff.dest. 1*)

Bene P1

- superficie lorda appartamento uso residenziale mq 65.00 (*coeff.dest. 1*)

- superficie scoperta di pertinenza (loggia) mq 3.00 (*coeff.dest. 0.25*)

Bene S1

- superficie lorda appartamento uso deposito mq 65.00 (*coeff.dest. 0.50*)

Spazi esterni

- area scoperta esterna / parcheggio mq 472.00 (*coeff.dest. 0.1*)

Criteria di stima del valore dell'immobile

I criteri di valutazione adottati sono stati finalizzati all'individuazione del più probabile valore di mercato alla data del sopralluogo dell'immobile già descritto.

La valutazione fa riferimento all'ipotesi che il bene sia libero ed immediatamente disponibile.

Si precisa che per valore di mercato si intende l'equo ammontare per cui la proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, entrambi aventi piena conoscenza di



tutti i fattori ad essa inerenti e libere da ogni obbligo di vendere o acquistare, presumendo l'intenzione di conservare l'immobile nell'attuale destinazione d'uso.

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche.

Considerate le caratteristiche dell'immobile da valutare si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il procedimento di stima basato sulla comparazione con le quotazioni correnti del mercato immobiliare nella zona in modo da stabilire il parametro unitario di riferimento (in termini di €/mq) da adottare per la superficie commerciale.

Superficie commerciale

- Bene R1 $\text{mq.}65.00 + 0.1 \times \text{mq.}473 \times 1/3 = \text{mq.} 80.76$
- Bene P1 $\text{mq.}65.00 + 0.25 \times \text{mq.}3.00 + 0.1 \times \text{mq.}473 \times 1/3 = \text{mq.} 81.51$
- Bene S1 $0.50 \times \text{mq.}65.00 + 0.1 \times \text{mq.}473 \times 1/3 = \text{mq.} 48.26$

Determinazione del valore di mercato

A seguito delle indagini effettuate sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare della zona - Fonti: Banche dati Tecnocasa, Gabetti, CasaMercato, Consulente Immobiliare, Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (I semestre 2013) -, per unità affini a quelle in oggetto, si sono delineati i seguenti intervalli di valori per il parametro estimativo: €/mq 650,00 - €/mq 1200,00 variabili in relazione alle caratteristiche di finitura, esposizione e livello di piano dell'unità, ubicazione in rapporto alla viabilità principale e all'accesso. Si sottolinea che tali valori risultano inferiori a quelli stimati nella Consulenza Tecnica iniziale, in virtù della particolare congiuntura del mercato immobiliare che rimane caratterizzato da un volume di scambi e valori significativamente ridotti rispetto al periodo di



primo riferimento (II semestre 2010).

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, così come sopra dettagliatamente esposte, si è ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori per il parametro estimativo:

- Bene R1: €/mq 900,00
- Bene P1: €/mq 900,00
- Bene S1: €/mq 750,00

Di conseguenza, il valore di mercato del bene frazionato risulta di:

- Bene R1: €/mq 900,00 x 80.76 mq. = € 72.684,00
- Bene P1: €/mq 900,00 x 81.51 mq. = € 73.359,00
- Bene S1: €/mq 750,00 x 48.26 mq. = € 36.165,00.

Tutto quanto premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze della stima, avuto riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ad ogni altra circostanza nota influente, con riferimento a epoca corrente, in considerazione dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso e dei vincoli, degli oneri giuridici e di quelli di cui alla seconda integrazione della Consulenza Tecnica il più probabile valore commerciale del bene frazionato risulta quindi pari a:

- Bene R1 € 72.684,00 arrotondabili a € 73.000,00 (settantatremila euro)
- Bene P1 € 73.359,00 arrotondabili a € 73.000,00 (settantatremila euro)
- Bene S1 € 36.195,00 arrotondabili a € 36.000,00 (trentaseimila euro)

Considerando il compendio immobiliare nella sua totalità, ovvero il blocco edilizio a nord come derivante dal frazionamento, il valore di mercato è pari alla somma dei valori commerciali dei singoli alloggi, ovvero pari a € 72.684,00 + € 73.359,00 + € 36.165,00 = €



182.238,00.

Tenuto conto delle risultanze della stima, avuto riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ad ogni altra circostanza nota influente, con riferimento a epoca corrente, in considerazione dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso e dei vincoli, degli oneri giuridici e di quelli di cui alla seconda integrazione della Consulenza Tecnica **il più probabile valore commerciale del compendio immobiliare frazionato nella sua totalità risulta quindi pari a € 182.238,00 arrotondabili a € 182.000,00 (centoottantaduemila euro).**

5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La presente relazione di consulenza tecnica ha inteso rispondere pienamente all'incarico affidato al sottoscritto CTU dal G.E. nello specifico del quesito posto.

Il sottoscritto CTU ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 11 pagine dattiloscritte, di aver completamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Matera, 07/02/2014

Prof. Ing. Fabio FATIGUSO



TRIBUNALE DI MATERA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
VERBALE DI DEPOSITO
DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

* * *

Il giorno 10 del mese di febbraio 2014, alle ore 08.05, nella Cancelleria del Tribunale di Matera, avanti a me sottoscritto è comparso il prof. ing. Fabio FATIGUSO, residente a Matera in Via Gattini, n. 4 bis, designato CTU alla Procedura Esecutiva R.G. Es. Imm. 42/08, il quale chiede di depositare l'antescritta relazione peritale di consulenza tecnica di ufficio dallo stesso compilata, consistente in relazione redatta su n. 11 facciate.

Del che è stato redatto il presente verbale, il quale viene letto e sottoscritto.

Il CTU

Prof. Ing. Fabio Fatiguso



IL CANCELLIERE
G. Rocco CARIOSCIA

