

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **29/2020**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa Valeria LA BATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
AGGIORNAMENTO

Esperto alla stima: INGEGNERE ROBERTO BOLETTIERI
Codice fiscale: BLTRRT56S09F052H
Studio in: VIA LUCANA 285 - 75100 MATERA
Telefono: 0835311200
Email: roberto.bolettieri@libero.it
Pec: roberto.bolettieri@ingpec.eu

**Beni in Scanzano Jonico (MT) - Via Parisi snc
Zona E (agricola) del Regolamento Urbanistico
RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA**

PARAGRAFO 1 – PREMESSE

All'udienza del 28.03.2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Valentina LA BATTAGLIA, ha disposto quanto segue:

- che lo scrivente “invii alle parti, entro 60 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, la bozza della relazione integrativa, previo accesso al compendio e verifica anche delle eventuali attività di messa in sicurezza, facultando le parti al deposito di note di osservazione entro la data del 26.09.2023 ore 8,00”;
- “che, ai sensi dell'art. 127 ter cpc, l'udienza sia sostituita dal deposito di note scritte entro le ore 8,00 del 26.09.2023”.

PARAGRAFO 2 – ACCESSO AL COMPENDIO IMMOBILIARE

In data 10.05.2023, accompagnato dal custode (Dr. Antonio Gemma), ho effettuato un sopralluogo presso il compendio immobiliare di che trattasi, riscontrando che lo stato dei luoghi, a seguito di un incendio ad opera di ignoti (così mi ha riferito il Dr. Gemma), risulta modificato rispetto a quanto esistente all'atto del precedente sopralluogo del 10.05.2021.

Più precisamente, come si evince chiaramente dal confronto fra la documentazione fotografica allegata a questa relazione integrativa e quella allegata al precedente rapporto di valutazione del 18.04.2022, le **modifiche** consistono in quanto segue:

A) all'esterno:

- la tettoia esterna preesistente, realizzata in adiacenza della testata di destra del capannone (guardando da via Parisi) in corrispondenza dell'ingresso principale al medesimo capannone è scomparsa;
- il portone di detto ingresso principale non esiste più;
- del portone esistente sulla testata di sinistra (sempre guardando da via Parisi), corrispondente all'ingresso posteriore del capannone, oltre al telaio perimetrale è rimasto un solo pannello verticale;
- gli infissi esterni preesistenti, realizzati nella parte alta (sotto la trave di gronda) di entrambi i due lati lunghi del capannone (sia quello frontistante via Parisi, sia quello opposto) non esistono più;

B) all'interno:

- l'intradosso (parte inferiore) dei “copponi” a pigreco prefabbricati in c.a.p. (conglomerato cementizio armato precompresso) - costituenti la struttura portante del tetto di copertura - risultano tutti anneriti dal fumo dell'incendio; in particolare, quelli della prima campata (entrando dall'ingresso principale) risultano lievemente danneggiati, ma non presentano segni di instabilità;
- le porte interne (ufficio e bagni) risultano in parte danneggiate dal fuoco e/o divelte;
- gli impianti elettrici interni non esistono più.

PARAGRAFO 3 – MESSA IN SICUREZZA DEL CAPANNONE

A seguito dell'esame visivo dal basso, ai lievi danneggiamenti riscontrati in corrispondenza della prima campata dei “copponi” a pigreco in c.a.p. (sia della soletta superiore orizzontale che delle nervature verticali) non corrispondono fenomeni visibili di instabilità.

Per cui, allo stato attuale, non risulta necessaria l'installazione di presidi per la messa in sicurezza di detti elementi prefabbricati.

PARAGRAFO 4 – RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO PIGNORATO

A seguito di quanto dianzi riscontrato e descritto, il valore di mercato del compendio pignorato (come determinato nel par. 3.12 del rapporto di valutazione del 18.04.2022) si riduce, come nel seguito riportato:

4.1 - IDENTIFICATIVO DELL'UNICO CORPO A

Informazioni relative al calcolo della consistenza

- capannone industriale:

SLc = Superficie Lorda capannone = $24,50 \times 13,05 = \text{mq } 319,725$

SLs = Superficie Lorda ufficio e WC = $8,89 \times 3,12 = \text{mq } 27,737$

- terreni:

SLPc = Superficie Lorda Pavimentata complessiva = $62,65 \times 50,75 = \text{mq } 3.179,488$

SLPp = Superficie Lorda Pavimentata di proprietà =

= Somma delle superfici delle particelle terreni nn. 1610+1897+1898 =

= $(1.828 + 1.000 + 305) = \text{mq } 3.133,00$

SLPn = Superficie Lorda Pavimentata di proprietà al netto dell'area di sedime del capannone =

= $\text{mq } 3.133,00 - \text{mq } 319,725 = \text{mq } 2.813,275$

4.2 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

4.2.1 - Criterio di stima:

Valore di mercato all'attualità determinato con il metodo comparativo indiretto.

4.2.2 - Fonti di informazione e valori di mercato unitari

Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per le varie destinazioni d'uso:

- per il capannone industriale:

Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione d'uso: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Periodo: 2- 2022

Zona: Scanzano Jonico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato unitario min (€/mq): 290,00

Valore di mercato unitario max (€/mq): 450,00

(i suddetti valori sono stati riscontrati invariati rispetto a quelli del 2° semestre del 2021 utilizzati nel precedente rapporto di valutazione del 18.04.2022)

Si assume il Valore di mercato unitario pari a quello medio, ridotto del 30% per i riscontrati danneggiamenti rispetto a quanto esistente all'atto del precedente sopralluogo del 10.05.2021: $0,70 \times (290+450)/2 = 0,70 \times 370 = 259,00 \text{ €/mq}$

- per il terreno pavimentato:

Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, rapportate al valore di mercato del capannone industriale in considerazione della utilità diretta a servizio dell'attività commerciale ivi esercitata, della sistemazione del terreno e della recinzione perimetrale esistente

Si assume il Valore di mercato unitario pari al 15% del valore di mercato (*non ridotto del 30%*) assunto per il capannone: $15\% \times 370,00 = 55,50 \text{ €/mq}$

4.2.3 - Valutazione dell'unico corpo A

- capannone industriale:

Superficie Lorda x Valore di Mercato unitario = $\text{mq } 319,725 \times 259,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 82.808,78$

Limitatamente alle superfici del capannone destinate ad ufficio e WC si stima un incremento pari a $500,00 \text{ €/mq}$ del valore di mercato, da ridurre di $3 \times 150,00 \text{ €} = 450,00 \text{ €}$ per i riscontrati danneggiamenti alle porte rispetto a quanto esistente all'atto del precedente sopralluogo del 10.05.2021, da cui deriva un incremento del valore di mercato del capannone pari a: $\text{mq } 27,737 \times 500,00 \text{ €/mq} - 450,00 \text{ €} = \text{€ } 13.418,40$

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 29 / 2020 - AGGIORNAMENTO

- terreno pavimentato:

Superficie Lorda x Valore di Mercato unitario = mq 2.813,275 x 55,50 €/mq = € 176.461,56

In definitiva, il più probabile valore di mercato complessivo all'attualità dell'unico Lotto 1 (costituito dall'unico corpo A) è quindi pari a:

€ 82.808,78 + € 13.418,40 + € 176.461,56 = € 272.688,73

4.2.4 - Adeguamenti e correzioni della stima:

a) Spese per regolarizzazione urbanistica ed edilizia

Nel paragrafo 3.6 del precedente rapporto di valutazione del 18.04.2022 sono state descritte le tre difformità edilizie / urbanistiche del compendio pignorato, in conseguenza delle quali discende quanto segue:

1. Per quanto attiene la **variazione di distribuzione interna** del capannone industriale, essa costituisce una manutenzione straordinaria (v. DPR n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera b) che può essere sanata con una comunicazione di inizio lavori asseverata - cosiddetta CILA (v. art. 6-bis del DPR n. 380/2001) sulla base di quanto previsto dagli artt. 36 e 37 del DPR n. 380/2001.

Ai sensi del succitato art. 37, non sussistendo "aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi", le spese per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia si identificano in una sanzione pecuniaria di **516 euro** da versare al Comune.

A questa somma vanno aggiunti i diritti di segreteria - valutabili in **€ 50,00** - e le spese tecniche per la pratica edilizia (CILA) - valutabili in **€ 640,50** (€ 500,00 di onorario + 5% per contributi previdenziali + 22% per IVA).

Il tutto pari a complessivi **€ 1.206,50**.

2. Per quanto attiene la preesistente **tettoia esterna** adiacente alla testata a nord ovest del capannone industriale, essa non esiste più, per cui non risulta alcuna spesa per regolarizzazione urbanistica ed edilizia.

3. Per quanto attiene il **manufatto posteriore ad uso deposito**, la normativa urbanistica comunale per la zona agricola (v. Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'allegato 4.1 al precedente rapporto di valutazione del 18.04.2022) prevede che per gli annessi rustici occorre una superficie minima del fondo pari a 5.000 mq: poichè la superficie del terreno di che trattasi è inferiore a 5.000 mq (superficie complessiva = sup. Ptc. 1610 + sup. Ptc. 1897 + sup. Ptc. 1898 = 1.828 + 1.000 + 305 = mq 3.133) tale manufatto non può essere sanato, per cui occorre prevederne la demolizione ai sensi dell'art. 31 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Anche in questo caso:

- quanto sopra assume particolare rilevanza perchè la zona è anche soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. (v. Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'allegato 4.1):

- i relativi costi di demolizione (compresi gli oneri di trasporto e conferimento in discarica dei materiali rinvenienti dalla demolizione) vengono determinati nel computo metrico estimativo riportato nell'allegato 2 a questa relazione, e portati in detrazione nel seguito.

b) Spese per regolarizzazione catastale

Trattasi della regolarizzazione catastale conseguente alla variazione di distribuzione interna, i cui costi vengono valutati come segue:

- per spese catastali: **€ 50,00**

- per spese tecniche: **€ 320,25** (€ 250,00 di onorario + 5% per contributi previdenziali + 22% per IVA).

Il tutto pari a complessivi **€ 370,25**.

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 29 / 2020 - AGGIORNAMENTO

c) Costi di cancellazione oneri e formalità

Per cancellazione del pignoramento:

- imposta ipotecaria + imposta di bollo + tassa ipotecaria = € 200 + € 59 + € 35 = **€ 294,00**

d) Costi per la demolizione dei manufatti abusivi non sanabili

- per lavori (v. computo metrico estimativo allegato sub 2 a questa relazione, redatto sulla base del prezzario regionale di Basilicata del 2022, nel quale sono compresi gli oneri per il trasporto e conferimento a discarica dei materiali rinvenienti dalla demolizioni): **€ 2.527,81**

- per IVA: **€ 556,12** (22% sull'importo dei lavori).

Il tutto pari a complessivi **€ 3.083,93**.

In definitiva, la riduzione del valore di mercato del Lotto 1 (unico corpo A) risulta pari a: € 1.206,50 + € 370,25 + € 294,00 + € 3.083,93 = € 4.954,68

4.2.5 - Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del compendio immobiliare, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 272.688,73 - € 4.954,68 = € 267.734,05**

Arrotondato ad EURO 268.000,00 in cifra tonda

Matera: 14.05.2023

L'Esperto alla stima
INGEGNERE ROBERTO BOLETTIERI

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

(costi di demolizione, trasporto e conferimento a discarica dei manufatti abusivi non sanabili)