

Global Engineering

Studio Tecnico di Abalsamo Ing. Pasquale

Via Karl Marx n° 19 – 85038 Senise (PZ)

tel. 339 – 8188729 - E-mail: pasquale@abalsamo.eu



Tribunale di Matera

Area Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 148/09

Conferimento incarico

Deposito Perizia

17/05/2012

19/07/2012

Il G.E.

Dott.ssa Valentina Ferrara

Il C.T.U.

Ing. Pasquale Abalsamo

➤ *Capitolo 3: Schema bando di vendita*

PREMESSA

1.1. Indagini tecniche

Nel dare inizio formale alle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a comunicare alle parti (*a mezzo racc. a.r.*), la data del sopralluogo fissata il giorno 28 giugno 2012. In fase di sopralluogo, coadiuvato dal proprio collaboratore professionale geom. Roberto Scarfato si è eseguita un'ispezione accurata dei luoghi, effettuando opportuni rilievi metrici e fotografici. Ulteriori ricerche sono state condotte presso l'Agenzia del Territorio di Matera e il locale Ufficio Tecnico Comunale di Montescaglioso, al fine di acquisire ulteriori elementi necessari all'identificazione catastale degli immobili e alla verifica dell'esatta rispondenza dei dati, oltre ad accertare la conformità e vendibilità dei beni.

RISPOSTA AI QUESITI

2.1. Compendio immobiliare

2.1.1. Identificazione catastale: categoria, classe, consistenza e rendita

I beni oggetto del seguente procedimento, come indicato nell'atto di pignoramento, sono costituiti da fabbricati e terreni ubicati nel Comune di Montescaglioso (*MT*), all'attualità così identificati e censiti in catasto (*Cfr. allegato n° 2*):

1. **Immobile al piano terra ad uso *civile abitazione*, sito in agro di Montescaglioso alla località San Vito Sottano, riportato nel N.C.E.U. al foglio n° 65 particella n° 364, sub. 3, categoria A/4, classe 3 della consistenza di 4,5 vani e rendita catastale di euro 134,80.**
2. **Immobile al piano terra ad uso *laboratorio artigianale*, sito in agro di Montescaglioso alla località San Vito Sottano, riportato nel N.C.E.U. al foglio**

n° 65 particella n° 364, sub. 6, categoria C/3, classe 2 della consistenza di mq. 267,00 circa e rendita catastale di euro 882,52.

3. Immobile al piano primo ad uso *locale commerciale*, sito in agro di Montescaglioso alla località San Vito Sottano, riportato nel N.C.E.U. al foglio n° 65 particella n° 364, sub. 7, categoria C/1, classe 1 della consistenza di mq. 70,00 circa e rendita catastale di euro 990,56.

4. Immobile al piano primo ad uso *locale commerciale*, sito in agro di Montescaglioso alla località San Vito Sottano, riportato nel N.C.E.U. al foglio n° 65 particella n° 364, sub. 8, categoria C/1, classe 1 della consistenza di mq. 49,00 circa e rendita catastale di euro 693,40.

5. Aria di pertinenza degli immobili di cui sopra, riportata nel N.C.E.U. al foglio n° 65 particella n° 364, sub. 10 quale bene comune non censibile (*corte comune a tutti gli immobili ivi presenti subb. 3, 5, 6, 7, 8 e 9 della particella n° 364*), della consistenza di ha 00,33,08 e nessuna rendita (*in atti riportata solo come particella n° 364 senza attribuzione di subalterno*);

6. Fondo rustico riportato in catasto terreni del comune di Montescaglioso al foglio n° 65, particella n° 245, della superficie di ha 00,00,95 e censito a seminativo di classe 2 con reddito dominicale di euro 0,52 e reddito agrario di euro 0,29.

7. Fondo rustico riportato in catasto terreni del comune di Montescaglioso al foglio n° 65, particella n° 242, della superficie di ha 00,12,50 e censito a seminativo - **SOPPRESSO - (TIPO MAPPALE DEL 08/11/2011 N° 216239.1/2011 IN ATTI DAL 08/11/2011 conseguente all'inserimento in mappa di un nuovo immobile urbano)**. La soppressione ha originato i seguenti immobili :

➤ Fondo rustico riportato in catasto terreni del comune di Montescaglioso al foglio n° 65, particella n° 378, della superficie di ha 00,12,32 e censito a

seminativo di classe 2 con reddito dominicale di euro 6,68 e reddito agrario di euro 3,82;

- Area edificata riportata in catasto terreni del comune di Montescaglioso al foglio n° 65, particella n° 379, della superficie di ha 00.00.18 e censito quale ente urbano come conseguenza dell'inserimento in mappa di un nuovo immobile urbano.

NOTI BENE

Dalle indagini effettuate in loco, visti i risultati delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Matera, è emerso che sull'area di pertinenza dei subb. 3, 6, 7 e 8 (*immobili di cui ai punti 1, 2, 3 e 4*) ricadono altre due unità immobiliari, non riportate nell'atto di pignoramento e censite in catasto come particella n° 364, sub. 5 e particelle n° 364 sub. 9 e n° 379, sub. 1.

La prima unità immobiliare, ovvero la particella n° 364, sub. 5, è identificabile quale locale impianti comune ai subb. 3, 6, 7 e 8 (*bene comune non censibile*) e come tale se pur non direttamente riportata in atti sarà valutata nella stima quale pertinenza dei corrispondenti subalterni.

La seconda unità immobiliari, ricadente sulla particella n° 364 sub. 9 e particella n° 379 sub. 1, è identificabile quale locale deposito edificato sull'area di corte censita in catasto al foglio n° 65 particella n° 364, sub. 10 e sulla particella n° 379 derivante dal frazionamento dell'originaria particella catastale n° 242. L'immobile regolarizzato in catasto ai sensi del DL 78/2010, in quanto ricadente su un area oggetto di esecuzione (*particella n° 364 e particella n° 379 – ex particella n° 242*), per il principio di accessione il proprietario del suolo diviene proprietario anche della costruzione edificata sopra, non essendo stato concesso il diritto di superficie, potrebbe essere valutato come parte del compendio immobiliare pignorato. Tuttavia per le

motivazioni riportate al paragrafo 2.1.4. l'immobile non sarà valutato, ma escluso dal compendio immobiliare così come si evince dagli atti del procedimento.

2.1.2. Identificazione catastale: diritti e quote reali di proprietà

Dopo aver identificato i beni, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad essi i diritti e le quote reali di proprietà, includendo nell'elenco anche i beni non riportati in atti ma oggetto di stima (Cfr. allegato n° 2):

1. Immobile riportato nel N.C.E.U. del comune di Montescaglioso (MT) al foglio n° 65 particella n° 364, sub. 3, in ditta a:

➤ [redacted] nato a [redacted] il [redacted], proprietà per 1/1.

2. Immobile riportato nel N.C.E.U. del comune di Montescaglioso (MT) al foglio n° 65 particella n° 364, sub. 5, in ditta a:

➤ Bene comune non censibile – locale impianti comune ai subb. 3, 6, 7 e 8 in ditta a [redacted]

3. Immobile riportato nel N.C.E.U. del comune di Montescaglioso (MT) al foglio n° 65 particella n° 364, sub. 6, in ditta a:

➤ [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per 1/1.

4. Immobile riportato nel N.C.E.U. del comune di Montescaglioso (MT) al foglio n° 65 particella n° 364, sub. 7, in ditta a:

➤ [redacted], nato a [redacted] il [redacted] proprietà per 1/1.

5. Immobile riportato nel N.C.E.U. del comune di Montescaglioso (MT) al foglio n° 65 particella n° 364, sub. 8, in ditta a:

➤ [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per 1/1.

6. Aria di pertinenza dei subb. 3, 5, 6, 7, 8 e 9, riportata nel N.C.E.U. del comune di Montescaglioso (MT) al foglio n° 65 particella n° 364, sub. 10, in ditta a:

➤ Bene comune non censibile – corte comune a tutti i subb. 3, 5, 6, 7, 8 e 9 in

ditta a [REDACTED]

7. Fondo rustico riportato in catasto terreni del comune di Montescaglioso (MT) al foglio n° 65, particella n° 245, in ditta a:

> [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/1.

8. Fondo rustico riportato in catasto terreni del comune di Montescaglioso al foglio n° 65, particella n° 378, in ditta a:

> [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/1.

9. Area edificata riportato in catasto terreni del comune di Montescaglioso al foglio n° 65, particella n° 379, in ditta a:

> [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/1.

2.1.3. Descrizione analitica del compendio

I beni immobili oggetto di esecuzione, costituiscono un piccolo centro aziendale di complessivi ha 00,46,53 sito in agro di Montescaglioso alla c/da San Vito Sottano, e destinato un tempo alla lavorazione di latte e derivati (*all'attualità nel centro aziendale non viene svolta nessuna attività*). Il cuore del centro aziendale è costituito da un complesso edilizio edificato in virtù della Concessione Edilizia n° 1/MF/90/1 e successivamente ristrutturato con cambio di destinazione d'uso in virtù del Permesso di Costruire n° 4/MF/03 del 15/10/2003 rilasciato al sig. [REDACTED]

[REDACTED] Dal punto di vista architettonico, si caratterizza per tipologie ed elementi semplici e lineari oltre a finiture di buon livello, mentre dal punto di vista statico, l'edificio, risulta in discreto stato conservativo, tant'è che sono presenti lievi lesioni strutturali conseguenza di una mancata manutenzione negli anni trascorsi. Le facciate sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde inclinate e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche è garantita dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nella area di pertinenza. L'immobile, avente una

superficie lorda complessiva di mq. 540,00 circa, si compone di un laboratorio artigianale, un locale commerciale, un alloggio per custode e un locale impianti di pertinenza esclusiva (*tale sub. 5*), il tutto come di seguito descritto.

2.1.3.1. Unità abitativa – alloggio custode (*sub. 3*)

L'abitazione, avente una superficie complessiva lorda di mq. 96,00 circa, presenta una distribuzione interna semplice e funzionale, caratterizzata dalla presenza di un area cucina/soggiorno, un bagno, due camere da letto e un ripostiglio il tutto collegato da un disimpegno centrale. Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura, fatta eccezione per le pareti del locale igienico e di parte dell'ambiente cucina rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza circa di 1,80 mt. Gli infissi esterni sono legno così come quelli interni costituiti da bussole in legno. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica di monocottura. L'appartamento, direttamente illuminato ed areato e completo nelle opere di rifinitura, è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari al confort abitativo, quali impianto elettrico, telefonico, televisivo, idrico - fognante e di riscaldamento il tutto a norma e in buono stato di funzionamento.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato (*Cfr. Allegato n° 3*).

2.1.3.2. Laboratorio artigianale (*sub. 6*)

Il laboratorio artigianale un tempo destinato alla produzione di latticini, presenta una distribuzione interna semplice e funzionale, caratterizzata dalla presenza di un area destinata alla lavorazione dei latticini, un area deposito, un area ufficio, un area servizi igienici e disimpegni vari, per una superficie complessiva lorda di mq. 292,00 circa. Le pareti sono in parte rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica così come gli stessi

pavimenti, mentre le pareti sono in parte rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura ed in parte rivestite con pannelli in alluminio/pvc. Gli infissi esterni sono in alluminio, così come gli infissi interni di separazione dei vari ambienti. Il laboratorio, direttamente illuminato ed areato e completo nelle opere di rifinitura, è negli impianti tecnologici quali impianto elettrico, di riscaldamento e idrico/fognante il tutto a norma e in buono stato di funzionamento. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato (Cfr. Allegato n° 3).

2.1.3.3. Locali commerciali (sub. 7 e 8)

Annessi al locale artigianale, sempre nel primo complesso edilizio trovano ubicazione due locali commerciali ad ambienti multipli avente in totale una superficie complessiva lorda di mq. 143,00 circa e rifiniti allo stesso modo del locale artigianale. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato (Cfr. Allegato n° 3).

2.1.4. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

Per quanto attiene la legittimità urbanistica degli immobili sopra descritti (subb. 3, 5, 6, 7 e 8) le ricerche effettuate presso l' Ufficio Tecnico di competenza, non hanno evidenziato nessuna irregolarità (*conformità al Permesso di Costruire e rilasciato il corrispondente certificato di agibilità*), pertanto si assevera che l'immobile è conforme agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di rilascio del titolo edilizio abilitativo. Tuttavia al momento al momento del sopralluogo è emerso che sull'area di pertinenza del centro aziendale sorge un ulteriore fabbricato non riportato in atti ed edificato in parte sulla particella n° 364 ed in parte sulla particella n° 379 derivata dalla particella n° 242. Costituito da un unico livello strutturale e censito in catasto come unità collabente (*fabbricato fatiscente o strutturalmente*

danneggiato), dalle ricerche effettuate, risulta che lo stesso è stato realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo e pertanto completamente abusivo. In ragione della natura abusiva del fabbricato e della necessità di avviare un istruttoria di sanatoria, nella presente relazione tecnica di stima si è optati per l'esclusione del fabbricato dal compendio immobiliare (*prima soluzione: ipotesi di demolizione del fabbricato*), così come si evince dagli atti del procedimento, considerando soltanto l'area sottostante come facente parte dell'area di pertinenza del centro aziendale.

Come conseguenza di quanto sopra (*demolizione del fabbricato e ripristino dell'area edificata ad area di pertinenza*) occorre tener conto che l'intervento di demolizione comporta un costo, valutato, considerando il tariffario di riferimento dei prezzi della Regione Basilicata, in € 14.250,00 circa (*Costo unitario di demolizione e trasporto materiali in discarica pari a 12,49 €/mc*).

In alternativa alla demolizione, si potrebbe optare per l'esclusione oltre che del fabbricato abusivo anche dell'area occupata dallo stesso effettuando un aggiornamento catastale al fine di creare una nuova particella, distinta e separata dal resto del compendio (*in questo modo si divide in due parti il compendio di cui una parte oggetto di vendita e una parte da escludere dalla vendita*). A tale proposito si precisa che al fine di procedere alla variazione/aggiornamento di cui sopra, i costi occorrenti ammontano ad € 3.000,00 oltre IVA e Cassa. Non per ultimo, occorre anche considerare la possibilità di sanare l'immobile, nel tentativo di ampliare il compendio immobiliare. Tuttavia si precisa che quest'ultima soluzione, alquanto complessa e laboriosa, comporta dei costi elevati (*spese tecniche, costi per istruttoria della pratica, sanzioni, oblazioni*) non giustificabili a fronte del valore stesso del fabbricato (*si ricorda che il fabbricato è fatiscente*).

Per quanto attiene la regolarità dei beni sotto il profilo catastale, le indagini svolte

presso l'Agenzia del Territorio di Matera, non hanno rilevato nessuna irregolarità, tuttavia sarebbe opportuno procedere alla variazione catastale delle particelle n° 245 e 378, in quanto lo stato colturale non coincide con quello censito in catasto ma le particelle sono identificabili come area di pertinenza della particella n° 379, sub. 1 del foglio n° 64. A tale proposito si precisa che al fine di procedere alla variazione/aggiornamento di cui sopra, i costi occorrenti ammontano ad € 2.000,00 oltre IVA e Cassa.

NOTI BENE:

Si fa rilevare che le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono prive dell'attestato di qualificazione energetico, secondo quanto previsto dal d.lgs. n° 192/2005 art. 6, comma 1-bis, lettera C e s.m.i., e che per dotare le stessa di codesto certificato occorrono dai 500,00 ai 750,00 euro ad unità immobiliare/catastale. In aggiunta si precisa che dall'analisi preliminare dello stato di fatto degli immobili è emerso che la categoria energetica attribuibile è quella di classe "D / F".

2.2. Stima dei beni

In premessa occorre precisare che per la stima del compendio immobiliare, circa la presenza di un fabbricato abusivo, si è optati per la prima delle soluzioni sopra esposte ovvero demolizione del fabbricato abusivo con recupero dell'area sottostante come facente parte dell'area di pertinenza del centro aziendale.

2.2.1. Valutazione dei Fabbricati

Ai fini della stima dei fabbricati, il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro

tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. Il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Sup. dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato} \quad (1)$$

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq.) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo. Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto rapporto ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio e riferiti specificamente alla provincia di Matera, Comune di Montescaglioso. Tali valori aggiornati al periodo del II° semestre 2011 ed espressi in euro/mq, oscillano fra un minimo e un massimo in funzione dello stato conservativo degli immobili. Nel caso in oggetto, tenuto conto della tipologia edilizia, dell'ubicazione nonché della consistenza e destinazione dell'immobile, si è ritenuto opportuno far riferimento ai seguenti valori:

- abitazioni ad uso civile 240,00 – 650,00 euro/mq;
- locale artigianale 250,00 – 450,00 euro/mq;
- locale commerciale 400,00 – 600,00 euro/mq.

2.2.2. Valutazione dell'area di pertinenza dei fabbricati

Analogamente alla stima dei fabbricati, anche per la determinazione del valore di mercato dell'area di pertinenza si è adottato un metodo di stima di tipo sintetico e/o per confronto diretto assumendo come termine di confronto dei parametri tecnici ed economici, quali la superficie e il valore medio di mercato. Tale metodo prevede quindi di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'area} \times \text{Valore medio di mercato} \quad (2)$$

ovvero, moltiplicando la superficie dell'area in esame decurtata dell'area dei

fabbricati ivi presenti (*espressa in mq.*) per un valore medio (*espresso in euro/mq.*)

da definirsi in funzione del periodo di riferimento della zona territoriale ed in particolare della destinazione urbanistica prevista. Dalle indagini di mercato svolte, da cui si sono desunti i prezzi di mercato di recenti compravendite avvenute nella zona territoriale in cui ricade il compendio immobiliare in oggetto, il valore attribuibile all'area, prevista dagli strumenti urbanistici come area agricola, all'attualità edificata è di 2,25 €/mq.

2.2.3. Valore di mercato dei fabbricati

La relazione 1 di cui sopra, per i fabbricati oggetto del procedimento n° 148/09 tutti siti nel comune di Montescaglioso (MT), ha fornito i seguenti valori di stima:

Civile abitazione al piano terra di mq. 96,00 (sub. 3)

$$96,00 \text{ (mq.)} \times 450,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 43.200,00$$

Locali artigianale al piano terra di mq. 292,00 circa (sub. 6)

$$292,00 \text{ (mq.)} \times 400,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 116.800,00$$

Locale commerciale al piano terra di mq. 84,00 circa (sub. 7)

$$84,00 \text{ (mq.)} \times 400,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 33.600,00$$

Locale commerciale al piano terra di mq. 59,00 circa (sub. 8)

$$59,00 \text{ (mq.)} \times 400,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 23.600,00$$

Per quanto sopra conteggiato, il valore di stima dei soli fabbricati, ammonta ad € 217.200,00 (*diconsi euro duecentodiciassettemiladuecento/00cent.*).

2.2.4. Valore di mercato dell'area di pertinenza

La relazione 2 di cui sopra, per l'area di pertinenza dei fabbricati oggetto di esecuzione e costituita dalle particelle catastali n° 364, 245 e 378 del foglio n° 65, ha fornito il seguente valore di stima:

Area di pertinenza di mq. 4.113,00 circa (*particelle nn° 364, 245, 378 e 379 al netto dell'area del fabbricato conforme*)

$$4.113,00 \text{ (mq.)} \times 2,25 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 9.254,25$$

Riepilogando, per tutto quanto sopra conteggiato, il valore di mercato del compendio immobiliare ammonta ad € 226.454,25 (*diconsi euro duecentoventi seimilaquattrocentocinquantaquattro /25cent.*) al netto di qualsiasi onere.

SCHEMA BANDO DI VENDITA

3.1. Ipotesi di costituzione del numero di lotti

Viste le metodiche e i beni già valutati nella presente relazione di consulenza tecnica, considerando che

- i beni oggetto di stima sono ubicati su un' area di pertinenza comune tra i vari fabbricati;
- che i fabbricati individuati sono per tipologia, struttura e funzionalità costitutivi di un piccolo complesso aziendale ;
- che gli stessi fabbricati presentano parti comuni non frazionabili tra gli stessi;
- che dal compendio immobiliare è stato escluso il fabbricato abusivo non riportato in atti, valutandone soltanto l'area sottostante;

si procede a redigere il bando di vendita dello stesso, raggruppando il compendio immobiliare in un unico lotto.

3.1.1. Lotto unico

Vendita di un complesso aziendale della superficie complessiva di ha 00,46,53 sito in agro di Montescaglioso alla c/da San Vito Sottano, con annesso complesso edilizio della superficie di mq. 540,00 circa destinato alla lavorazione di latticini e costituito da un laboratorio artigianale di mq. 292,00 circa, due locali commerciali di complessivi mq. 143,00 circa, un unità abitativa di mq. 96,00 circa,

oltre a pertinenze esclusive e a fabbricato abusivo da demolire, il tutto censito in catasto fabbricati al foglio n° 65, particelle n° 364 subb. 3, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, e al catasto terreni al foglio n° 65 particelle nn° 245, 378 e 379. L'unità risulta occupata. Prezzo base € 226.454,25 (diconsieuroduecentoventiseimilaquattrocentocinquanta quattro /25cent.).

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio allegando nel contempo l'usuale documentazione del caso.

Senise, 19 luglio 2012

Il C.T.U.

(Ing. Pasquale Abalsamo)

ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1 : Verbale di sopralluogo;

Allegato n° 2: Documentazione tecnica;

Allegato n° 3: Documentazione fotografica;

Allegato n° 4 : Distinta spese;

Allegato n° 5: Onorario.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

DEI Tipogr. "Osservatorio del Mercato Immobiliare" II° semestre 2011.

Iovine A. (2002), Manuale pratico di estimo, Sistemi Editoriali;

Tamborrino M.(2002) Come si stima il valore degli immobili.