

fabio fatiguso

ingegnere • dottore di ricerca in ingegneria edile
professore associato idoneo di architettura tecnica
ricercatore presso la I facoltà di ingegneria del politecnico di bari
docente di building refurbishment presso l'universidad de cantabria

TRIBUNALE DI MATERA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

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

CTU
PROF. ING. FABIO FATIGUSO

TRIBUNALE DI MATERA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * *

RELAZIONE DI STIMA

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

* * *

LOTTO UNICO

Unità immobiliare

Compendio immobiliare destinato ad opificio industriale sito in Metaponto di Bernalda (MT) in località Casa Ricotta, Strada Statale 106 Jonica Km. 449,00, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bernalda in modo seguente:

- Foglio 45 particella 134 subalterno 5, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita € 244,03, indirizzo Strada Statale 106 Jonica, piano T;
- Foglio 45 particella 134 subalterno 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 411,87, indirizzo Strada Statale 106 Jonica, piano 1;
- Foglio 45 particella 134 subalterno 11, categoria C/3, classe 2, consistenza 270 mq, rendita € 878,49, indirizzo Strada Statale 106 Jonica, piano T;
- Foglio 45 particella 134 subalterno 12, categoria D/1, rendita € 19.386,00, indirizzo Strada Statale 106 Jonica, piano S1-T-1-2.

L'immobile è intestato a 



Descrizione analitica

Compendio immobiliare sito in Metaponto di Bernalda (MT) in località Casa Ricotta, Strada Statale 106 Jonica Km. 449,00, costituito da un opificio industriale 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. Il lotto su cui insiste il complesso confina con la detta S.S. 106 Jonica, con la complanare alla stessa S.S. 106 Jonica, con strada di servizio ad altre proprietà e con lotto su cui insiste altro opificio industriale a destinazione mista (ricettiva, ludica, ecc., denominata "██████████").

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.

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.

La porzione destinata ad esposizione, di superficie pari a 407 mq ed altezza interna di 3.70 metri, con accesso da vetrine su porticato rivolto sul fronte della S.S. 106 Jonica, presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Essa è direttamente collegata a vano scala interno da cui si accede al piano superiore e ad una ulteriore porzione di fabbricato a piano terra destinata ad uffici. Le condizioni generali di tale porzione sono buone.

La porzione destinata a laboratorio, di superficie pari a 1267 mq ed altezza interna variabile di 3.70 e 3.96 metri, è separata dalla precedente da una grande porta carrabile scorrevole interna all'edificio. Il laboratorio presenta diversi accessi, mediante grandi porte carrabili, poste dalla parte anteriore del lotto verso la complanare (2 da porticato coperto) e dalla parte posteriore

(3 in differenti punti), oltre che da diversi portoncini metallici. Le pareti hanno finitura ad intonaco civile mentre il soffitto (solaio in c.a. a nervature) si presenta tinteggiato al rustico; la pavimentazione è in calcestruzzo industriale, gli infissi esterni sono in alluminio; sono presenti gli impianti elettrici e di illuminazione relazionati alla destinazione d'uso con canalizzazioni a vista, un impianto di montacarichi di collegamento ai piani superiori ed inferiore, un soppalco a struttura metallica. Tale porzione è direttamente collegata ad un vano scala posto a nord del compendio immobiliare da cui si accede ai piani superiori e seminterrato, ad un ulteriore vano scala centrale di collegamento ancora con i piani superiori e seminterrato e ad una ulteriore porzione di fabbricato a piano terra destinata ad uffici e wc/spogliatoi. Le condizioni generali di tale parte del complesso sono buone.

Ugualmente a piano terra insiste una porzione del fabbricato costituita da due ambienti destinati ad ufficio, di superficie complessiva pari a 181 mq ed altezza interna di 3.30 metri, ulteriormente suddivisi con partizioni mobili ed attrezzate, comunicanti attraverso uno spazio connettivo coincidente con l'androne di un quarto vano scala. La zona uffici presenta diversi accessi dall'esterno, mediante 2 vetrine poste dalla parte anteriore del lotto verso la complanare e la SS. 106, oltre che da due porte dal detto androne di vano scala. In detta area sono anche compresi i locali destinati a wc e spogliatoi. Essa presenta pareti e soffitti con finitura ad intonaco civile, pavimentazione in piastrelle di ceramica, battiscopa in monocottura, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Tale parte è direttamente collegata ad un vano scala da cui si accede al piano superiore e alla zona laboratorio; le condizioni generali di tale parte del complesso sono buone.

Ancora a livello terra è situato un appartamento adibito ad ufficio, contiguo al vano scala posto a nord del compendio: esso, 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. Detta porzione del compendio immobiliare si presenta in buone condizioni generali.

Infine, a livello terra, nella parte posteriore del complesso, in adiacenza al corpo di fabbrica e con esso direttamente collegato, è situato un locale deposito, di superficie complessiva pari a 145 mq ed altezza interna di 5.50 metri, realizzato con copertura a struttura metallica e tompagnature in muratura di tufi a vista. Trattasi in sostanza di una pensilina coperta successivamente dotata di chiusure verticali esterne, che si presenta allo stato di rustico e senza impianti. Essa è collegata da una porta scorrevole carrabile al laboratorio ed è dotata di un accesso esterno sulla parte posteriore del lotto, privo di chiusura. Le condizioni generali sono mediocri.

Al **primo piano**, con accesso diretto dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, si estende un ampio ambiente, anch'esso destinato ad esposizione, di superficie complessiva pari a 442 mq ed altezza interna di 2.80 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, controsoffitti in pannelli di gesso, pavimentazione in parquet con battiscopa in legno, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Le condizioni generali di tale zona sono buone.

Ugualmente con accesso dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, per il tramite di un atrio di passaggio, si estende un ulteriore ambiente destinato ad esposizione, di superficie complessiva pari a 290 mq ed altezza interna di 2.90 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto (solaio in c.a. a nervature) tinteggiato al rustico,

pavimentazione in parquet con battiscopa in legno, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista, impianto di montacarichi di collegamento ai piani superiore ed inferiori. Detto ambiente è separato mediante una partizione leggera in cartongesso da un'area destinata a deposito e stoccaggio semilavorati; le condizioni generali di tale zona sono buone.

Connesso a tale ambiente da una porta, si dispone un ambiente ancora destinato ad esposizione, di superficie complessiva pari a 122 mq ed altezza interna di 2.77 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, controsoffitto in pannelli di gesso, pavimentazione in linoleum con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Detto ambiente, dotato di due logge esterne coperte, è connesso direttamente al vano scala centrale del compendio immobiliare e le condizioni generali sono buone.

Con accesso diretto dal detto vano scala centrale al fabbricato, nonché da quello posto a nord del compendio, si estende un ampio ambiente utilizzato per stoccaggio di semilavorati, di superficie complessiva pari a 958 mq ed altezza interna di 2.90 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto (solaio in c.a. a nervature) tinteggiato al rustico, pavimentazione in marmette con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Le condizioni generali di tale zona sono buone.

In corrispondenza della zona uffici di piano terra, con accesso dal quarto vano scala citato, sono disposti due appartamenti.

Il primo, con ingresso dalla prima porta salendo a destra, ha superficie complessiva pari a 68 mq ed altezza interna di 2.90 metri. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un soggiorno/ingresso privo di aperture esterne, due camere (di cui una ad una quota leggermente

diversa accessibile da alcuni gradini), una cucina 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 impianto elettrico e di riscaldamento. Detto appartamento si presenta in discrete condizioni generali ed è attualmente utilizzato come deposito.

Il secondo alloggio, con ingresso dalla seconda porta salendo a destra, ha superficie complessiva pari a 108 mq ed altezza interna di 2.90 metri. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un ingresso/disimpegno, soggiorno doppio, due camere (di cui una dotata di ripostiglio e wc comunicante), una cucina, un wc e due logge coperte di superficie complessiva pari a 74 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 impianto elettrico e di riscaldamento. Detto appartamento si presenta in discrete condizioni generali ed è attualmente inutilizzato.

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, 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. Detta porzione del compendio immobiliare si presenta in buone condizioni generali.

Al **piano secondo**, con accesso diretto dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, si estende un ampio ambiente, indicato come vuoto tecnico ma utilizzato come deposito,

di superficie complessiva pari a 235 mq ed altezza interna variabile da 0.70 a 3.00 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto voltato in c.a. intonacato dotato di 8 lucernari, pavimentazione in marmette con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Le condizioni generali di tale zona sono buone.

Ugualmente con accesso dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, per il tramite di un piccolo connettivo, si estende un ulteriore ambiente indicato come vuoto tecnico ma utilizzato come deposito, di superficie complessiva pari a 346 mq ed altezza interna variabile da 0.70 a 2.77 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto voltato in c.a. intonacato, pavimentazione in marmette con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista, impianto di montacarichi di collegamento ai piani inferiori. Detto ambiente è separato mediante una partizione leggera in cartongesso da un'area destinata a deposito ed ha un ulteriore accesso diretto dal vano scala centrale del complesso; le condizioni generali di tale zona sono buone.

Con accesso diretto dal detto vano scala centrale al fabbricato, nonché da quello posto a nord del compendio, si estende un ampio ambiente utilizzato per stoccaggio di lavorati, di superficie complessiva pari a 671 mq ed altezza interna variabile da 0.00 a 3.20 metri. Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto voltato in c.a. intonacato, pavimentazione in marmette con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. Le condizioni generali di tale zona sono buone.

In corrispondenza della zona dei due appartamenti del piano primo, con accesso dal quarto vano scala citato, è disposto un ulteriore alloggio. Questo, indicato come deposito ma utilizzato come abitazione, ha superficie complessiva pari a 160 mq ed altezza interna

variabile da 2.10 a 3.00 metri, in conseguenza della copertura semivoltata. L'alloggio è composto da 3 vani e accessori, ovvero un soggiorno/ingresso, due camere (di cui una dotata di wc interno), una cucina, un wc e un terrazzo scoperto (di superficie pari a 25 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 impianto elettrico e di riscaldamento. Detto appartamento si presenta in buone condizioni generali.

Il piano seminterrato si presenta suddiviso in due zone non comunicanti.

La prima, posta in corrispondenza dell'area del laboratorio di piano terra, ha superficie complessiva pari a 488 mq ed altezza interna di 2.95 metri; l'accesso avviene mediante apertura carrabile su rampa dallo spazio esterno, ovvero da rampa di scala dal vano scala centrale del fabbricato. Detta porzione si presenta allo stato rustico, con infissi esterni in alluminio (per aperture a bocca di lupo) ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista, impianto di montacarichi di collegamento ai piani superiori. L'ambiente è utilizzato a deposito e le condizioni generali sono mediocri.

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: 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. Detta porzione del compendio immobiliare si presenta in mediocri condizioni generali.

Il fabbricato ha struttura a scheletro indipendente con pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento e calcestruzzo a soletta piena con nervatura, ovvero a volta in c.a.; le

tompagnature esterne sono in laterizio intonacate, in discreto stato di conservazione.

Completa il compendio immobiliare l'ampia area pertinenziale costituita da un piazzale scoperto che circonda l'edificio, di superficie pari a 4405 mq, in parte pavimentato in asfalto, in parte in betonelle di cemento, in parte in calcestruzzo industriale. L'area, completamente recintata e dotata di due cancelli di accesso di ampia dimensione, è utilizzata a parcheggio ed esposizione di mobili, con presenza di strutture temporanee in metallo e teli plastici.

Vincoli

Dalle risultanze degli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera allegata agli atti di causa, si può affermare che il compendio immobiliare non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali o usi civici.

Si evidenzia che l'immobile ricade in area vincolata ai sensi della ex Legge 1497/39 (D.Lgs n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio").

Vincoli e oneri giuridici

La documentazione di cui all'art. 567 2° comma C.P.C. presente in atti prodotta dal creditore precedente, e a cui si rimanda per la consultazione, risulta completa.

Sulla base della documentazione in atti e di ulteriori ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera fino al 6/12/2010, emerge il seguente **elenco di formalità pregiudizievoli nel ventennio** a carico del compendio immobiliare oggetto del pignoramento come identificato in atti:

- **Trascrizione n. 765/05** del 31/01/05, per atto notarile pubblico del 10/01/05 rogato dal notaio Disabato Angelo in Matera, n. rep. 54285, relativo al mutamento di denominazione o ragione sociale della società "██████████" (intestataria dei beni oggetto di

pignoramento) in società in nome collettivo ‘ [REDACTED] - a favore
‘ [REDACTED] contro
‘ [REDACTED]

- **Trascrizione n. 2177/08** del 02/04/08, per atto giudiziario del 28/03/08 eseguito da ufficiale giudiziario, n. rep. 0/82, per atto esecutivo di verbale di pignoramento di immobili - a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in
[REDACTED]

Non risultano iscritti altri vincoli quali ipoteche, domande giudiziali, sequestri, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature, sentenze dichiarative di fallimento, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa la coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso.

Si precisa che il compendio immobiliare era pervenuto alla società ‘ [REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita rogato dal notaio Disabato Angelo in Matera il 19/12/1979 n. rep. 3560 dalla Società ‘ [REDACTED]
[REDACTED]

A carico del compendio immobiliare risultano evidenti e diverse difformità urbanistico edilizie. Agli atti dell’Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda risulta una domanda in sanatoria presentata ai sensi della Legge n. 47/85 in data 29/09/1986 prot. n. 13163 – pratica sanatoria edilizia n. 667. Detta istanza configura la regolarizzazione amministrativa dello stato attuale dei luoghi, così come riscontrato nel corso delle operazioni peritali, con un costo di € 16.464,65 (somma presumibile, in quanto soggetta a verifica di effettivo versamento) + € 516,46 (somma relativa al danno ambientale), ma non risulta formalizzata e conclusa.

Sono evidenti alcune lievi difformità catastali, riferite a variazioni minime, riferite non alla

destinazione e alle caratteristiche dell'immobile, quanto all'uso attuale degli ambienti da parte del proprietario.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo il compendio immobiliare è posseduto e condotto dalla società proprietaria "████████████████████" con sede in Montescaglioso ████████████████████

L'alloggio del custode, a piano terra nella porzione a nord del complesso, è occupato dalla sede di una ditta di trasporti, in via provvisoria e a titolo di favore personale, secondo quanto riferito nel corso del sopralluogo dal ████████████████████

Altre informazioni

Trattandosi di compendio immobiliare autonomo su lotto indipendente, non vi sono spese condominiali e/o di gestione fisse.

Valutazione complessiva

Il compendio immobiliare risulta nel complesso in buono stato di conservazione e, come sottolineato, non divisibile ma appetibile commercialmente nella sua interezza. Purtroppo è da sottolineare che, per le particolari caratteristiche di impianto, esso si presta (con minime trasformazioni funzionali e con diversa destinazione d'uso) ad essere frazionato in più porzioni rendibili autonome (differenti unità commerciali e/o per attività artigianali, residenziali di servizio e/o autonome, ecc.), con ampia appetività commerciale.

Per tali ragioni e per la specifica ubicazione (lungo la Strada Statale 106 Jonica, con un ampio 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), il compendio immobiliare presenta un grado di commerciabilità ottimo.

Le superfici rilevate nel corso delle operazioni peritali risultano le seguenti:

Piano terra

- superficie lorda area esposizione	mq 407.00	(coeff.dest. 1)
- superficie lorda area laboratorio	mq 1267.00	(coeff.dest. 1)
- superficie lorda area uffici	mq 181.00	(coeff.dest. 1)
- superficie lorda alloggio custode	mq 65.00	(coeff.dest. 1)
- superficie lorda deposito	mq 145.00	(coeff.dest. 0.30)

Piano primo

- superficie lorda area esposizione	mq 869.00	(coeff.dest.1)
- superficie lorda area deposito/stoccaggio	mq 968.00	(coeff.dest.1)
- superficie lorda unità abitative	mq 208.00	(coeff.dest.1)
- superficie lorda alloggio zona nord	mq 65.00	(coeff.dest. 1)
- superficie scoperta di pertinenza (logge)	mq 84.00	(coeff.dest. 0.25)

Piano secondo

- superficie lorda area deposito/stoccaggio	mq 1252.00	(coeff.dest. 0.50)
- superficie lorda unità abitative	mq 171.00	(coeff.dest. 0.75)
- superficie scoperta di pertinenza (logge)	mq 103.00	(coeff.dest. 0.25)

Piano seminterrato

- superficie lorda area deposito/stoccaggio	mq 488.00	(coeff.dest. 0.40)
- superficie lorda unità abitative	mq 65.00	(coeff.dest. 0.50)

Spazi esterni

- area scoperta esterna / piazzale	mq 4405.00	(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

- Porzione del fabbricato con caratteri di edificio produttivo

$$\begin{aligned} & \text{mq.}407.00 + \text{mq.} 1267.00 + \text{mq.}181.00 + 0.30 \times \text{mq.}145.00 + \text{mq.}869.00 + \\ & \text{mq.}968.00 + 0.50 \times \text{mq.}1252 + + 0.25 \times \text{mq.}103.00 + + 0.40 \times \text{mq.}488.00 + 0.10 \times \\ & \text{mq.}4405 = \text{mq.}5022.95 \end{aligned}$$

- Porzione del fabbricato con caratteri di edificio residenziale

$$\begin{aligned} & \text{mq.}65.00 + \text{mq.} 208.00 + \text{mq.}65.00 + + 0.25 \times \text{mq.}84.00 + 0.75 \times \text{mq.}171.00 + 0.50 \times \\ & \text{mq.}65 = \text{mq.}519.75 \end{aligned}$$

Determinazione del valore di mercato

In tale caso specifico, è da rilevare che trattandosi di immobile a destinazione speciale, peraltro con caratteri distributivi, funzionali e di finitura non tipici rispetto alla destinazione, e

non essendo presente nell'area uno specifico consistente mercato di riferimento, ai fini della valutazione si sono considerate distintamente le superfici commerciali del compendio immobiliare con caratteri di edificio produttivo e quelle con caratteri di edificio residenziale.

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 2010) -, per unità affini a quella in oggetto, si sono delineati i seguenti intervalli di valori per il parametro estimativo:

- Edifici a destinazione produttiva: €/mq 255,00 - €mq 390,00
- Edifici a destinazione residenziale: €mq 900,00 - €mq 1450,00

variabili in relazione alle caratteristiche di finitura, esposizione e livello di piano dell'unità, ubicazione in rapporto alla viabilità principale e all'accesso.

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

- Porzione del fabbricato a destinazione produttiva: €mq 340,00
- Porzione del fabbricato a destinazione residenziale: €mq 1100,00

Di conseguenza, il valore di mercato dell'immobile risulta di:

$$\text{€mq } 340,00 \times 5022,95 \text{ mq.} + \text{€mq } 1100,00 \times 519,75 \text{ mq.} = \text{€ } \mathbf{2.279.528,00}$$

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 regolarizzazione urbanistica (pari a € 16.981,11) il più probabile valore commerciale del compendio immobiliare risulta quindi

pari a € 2.262.546,89 arrotondabili a € 2.263.000,00

(duemilioniduecentosessantatremilamila euro).

Matera, 07/12/2012

Il CTU

Prof. Ing. Fabio FATIGUSO