

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

RELAZIONE DI STIMA

**Opificio industriale sito in Metaponto di Bernalda (MT)
in località Casa Ricotta, Strada Statale 106 Jonica Km. 449,002**

CURATELA FALLIMENTARE



CTU

PROF. ING. FABIO FATIGUSO



TRIBUNALE DI MATERA

SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

RELAZIONE DI STIMA

CURATELA FALLIMENTARE “

* * *

PREMESSA

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 Procedura Esecutiva R.G. Es. Imm. 42/08. Dopo il giuramento di rito, venivano posti al CTU i quesiti di cui al verbale di giuramento, tra cui quello di effettuare la stima del compendio immobiliare destinato ad opificio industriale sito in Metaponto di Bernalda (MT) in località Casa Ricotta, Strada Statale 106 Jonica Km. 449,00 (censito al N.C.E.U. Comune di Bernalda, Foglio 45, particella 134, subalterni 5 – 8 – 11 – 12) di proprietà della società “ [REDACTED] Nei termini nel verbale di giuramento il sottoscritto CTU depositava la propria relazione di Consulenza Tecnica, contenente la stima del detto compendio immobiliare.

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”, a cui seguiva una integrazione alla relazione di Consulenza Tecnica tesa a riferire in merito a quanto richiesto.

All’udienza del 28 giugno 2012 il G.E. dott.ssa Valentina Ferrara disponeva che il sottoscritto CTU quantificasse “i costi necessari per la suddivisione del compendio pignorato con



particolare riferimento alla pratica di frazionamento e cambio di destinazione d'uso nonché i costi di realizzazione delle opere per la divisione dello stesso immobile", a cui seguiva una ulteriore integrazione alla relazione di Consulenza Tecnica tesa a riferire in merito a quanto richiesto.

All'udienza del 14 novembre 2013 il G.E. dott.ssa Valentina Ferrara disponeva che il sottoscritto CTU stabilisse *"il valore del bene dopo il frazionamento"*, a cui seguiva ulteriore integrazione alla relazione di Consulenza Tecnica contenente una stima aggiornata riferita alla sola porzione nord del compendio immobiliare.

Il 7 dicembre 2015 il Giudice Delegato dott. Antonello Vitale autorizzava il curatore fallimentare della società ██████████ avv. Vanja Cupeta ad incaricare il sottoscritto prof. Ing. Fabio Fatiguso alla revisione della stima dell'intero compendio immobiliare, stante il lungo tempo trascorso dal deposito della prima relazione, nonché in considerazione di un intervenuto profondo stato di degrado conservativo del compendio immobiliare.

La presente relazione, dunque, aggiorna la stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare citato, considerato nella sua globalità quale lotto unico, a partire dal rilievo dello stato di conservazione attuale degli immobili come accertato nel corso del sopralluogo del 12 marzo 2015 e dalla relazione di consulenza tecnica già depositata nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G. Es. Imm. 42/08 e successive integrazioni, complete dei diversi allegati, tra cui la documentazione fotografica, gli elaborati grafici (schemi, planimetrie e piante) redatti dal CTU, la documentazione rinvenuta ed estratta presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Matera) e presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bernalda.



RELAZIONE DI STIMA

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 [REDACTED]

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.).

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, a destinazione funzionale differente, tutte in ogni caso collegate/collegabili tra loro.

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 tompanature esterne sono in laterizio intonacate. Le coperture in parte sono costituite da terrazze piane praticabili con pavimentazione in marmette e in parte da lastre tipo onduline in lamiera o materiale plastico su supporto a volta in c.a.. Lo stato manutentivo e conservativo dell'involucro esterno dell'immobile nel suo complesso può considerarsi mediocre, data la presenza sulle chiusure verticali di diffusi quadri lesionativi ed umidi e di muschi e muffe; ugualmente mediocre lo stato manutentivo e conservativo delle coperture, ove si evidenziano ampi fenomeni di ristagno di acque meteoriche, otturazioni dei bocchettoni di scarico, scarsa tenuta all'acqua in diversi punti.

PIANO TERRA

Il piano terra è costituito da diversi ampi locali, molto articolati nella distribuzione planimetrica, destinati ad esposizione, laboratorio, uffici, deposito ed alloggio, e con diversi accessi costituiti da vetrine, porte e porte carrabili.

Locali espositivi



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 discrete e lo stato manutentivo e conservativo può considerarsi discreto, evidenziandosi in una limitata zona quadri umidi da infiltrazione di acque meteoriche dalle chiusure superiori.

Laboratorio

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 appaiono discrete ma lo stato manutentivo e conservativo può



considerarsi mediocre in relazione alla presenza di diversi quadri umidi per infiltrazioni di acque meteoriche, del non funzionamento del montacarichi, del danneggiamento e non utilizzabilità dell'impianto elettrico a 380 V, del non funzionamento dell'impianto antincendio e di un altresì mediocre stato degli infissi esterni (scarsa tenuta, difficoltà di apertura/movimentazione, ecc.).

Zona uffici. 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 discrete e lo stato manutentivo e conservativo può considerarsi sufficiente evidenziandosi alcuni quadri umidi per infiltrazioni di acque meteoriche e un mediocre stato degli infissi esterni (scarsa tenuta, difficoltà di apertura/movimentazione, ecc.).

Alloggio

A livello terra è situato un appartamento (A.0) 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 mediocri condizioni generali e lo stato manutentivo e conservativo può considerarsi globalmente mediocre, in considerazione dello stato scadente di infissi esterni ed infissi interni (richiedendosi la sostituzione di oltre la metà della dotazione esistente) e degli impianti (che richiedono consistenti interventi di manutenzione straordinaria).

Deposito

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 pessime. Si sottolinea che la copertura è realizzata con lastre di cemento-amianto che dovranno essere oggetto di bonifica.

PIANO PRIMO

Il piano primo, come il piano terra, è costituito da diversi ampi locali, molto articolati nella distribuzione planimetrica, destinati ad esposizione, uffici/deposito ed alloggi, con diversi accessi e collegamenti con i diversi livelli del fabbricato.

Locali espositivi

Con accesso diretto dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, si estende un ampio ambiente, 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.

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 uffici/deposito e stoccaggio semilavorati.

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.

Le condizioni generali di tale parte del complesso appaiono discrete e lo stato manutentivo e conservativo può considerarsi ugualmente discreto in relazione al non funzionamento del montacarichi e al mediocre stato degli infissi esterni (scarsa tenuta, difficoltà di apertura/movimentazione, ecc.).

Uffici/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 uffici e stoccaggio di semilavorati, di superficie complessiva pari a 958 mq ed altezza interna di 2.90 metri. L'area destinata a



stoccaggio è separata da una partizione interna in cartongesso da quella destinata ad uffici (ove sono presenti anche altre partizioni leggere). Esso presenta pareti con finitura ad intonaco civile, soffitto (solaio in c.a. a nervature) tinteggiato al rustico, pavimentazione in piastrelle viniliche e/o parquet laminato nella parte destinata ad uffici, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista.

Le condizioni generali di tale parte del complesso appaiono discrete ma lo stato manutentivo e conservativo può considerarsi mediocre in relazione alla presenza di quadri umidi per infiltrazioni di acque meteoriche, di quadri lesionativi sulle chiusure verticali esterne opache e al mediocre stato degli infissi esterni (scarsa tenuta, difficoltà di apertura/movimentazione, ecc.).

Alloggi

In corrispondenza della zona uffici di piano terra, con accesso dal quarto vano scala citato, sono disposti due appartamenti. Il primo (A1.1), 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.

Il secondo alloggio (A1.2), 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.

Infine, nella parte a nord del compendio immobiliare, in corrispondenza dell'alloggio adibito ad ufficio a piano terra (A.0), è situato un appartamento (A.1.3) 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.

Gli alloggi A1.1, A.1.2 e A.1.3 in discrete condizioni generali ma lo stato manutentivo e conservativo può considerarsi globalmente mediocre, in considerazione dello stato scadente di infissi esterni ed infissi interni (richiedendosi la sostituzione di oltre la metà della dotazione esistente) e degli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento (che richiedono consistenti interventi di manutenzione straordinaria).

PIANO SECONDO

Il piano secondo è costituito essenzialmente da un sottotetto con copertura voltata, originariamente un vuoto tecnico non abitabile, successivamente trasformato in depositi, zona espositiva, area di stoccaggio e alloggio.

Deposito/esposizione

Con accesso diretto dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, si estende un ampio ambiente, utilizzato come deposito/esposizione, 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 in pvc, pavimentazione in marmette e/o laminato parquet con battiscopa in ceramica, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista.

Lo stato manutentivo e conservativo può considerarsi mediocre in relazione alla presenza di quadri umidi e fessurativi all'intradosso della copertura e al pessimo stato dei lucernari, per la quasi totalità danneggiati e con scarsa tenuta.

Deposito

Uguualmente con accesso dal vano scala collegato alla zona espositiva a piano terra, per il tramite di un piccolo connettivo, si estende un ulteriore ambiente 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 vinile senza battiscopa, 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.

Lo stato manutentivo e conservativo di questa porzione dell'immobile può considerarsi mediocre in relazione al non funzionamento del montacarichi, alla presenza di evidenti e diffusi quadri umidi di infiltrazione dalla copertura, alla presenza di diversi quadri lesionativi sulle chiusure verticali esterne opache e al mediocre stato degli infissi esterni (scarsa tenuta, difficoltà di apertura/movimentazione, ecc.).

Deposito/stoccaggio

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 senza battiscopa, infissi esterni in alluminio ed impianti elettrici e di illuminazione con canalizzazioni a vista. L'ambiente è altresì caratterizzato da ampie aperture a calpestio di affaccio sul piano sottostante.

Lo stato manutentivo e conservativo può considerarsi mediocre in relazione alla presenza di alcuni quadri umidi di infiltrazione dalla copertura, alla presenza di limitati quadri lesionativi sulle chiusure verticali esterne opache e sulla pavimentazione e al mediocre stato degli infissi esterni (scarsa tenuta, difficoltà di apertura/movimentazione, ecc.).

Alloggio

In corrispondenza della zona dei due appartamenti del piano primo, con accesso dal quarto vano scala citato, è disposto un ulteriore alloggio (A.2), con una 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.

L'appartamento si presenta in apparenti buone condizioni generali ma lo stato manutentivo e conservativo può considerarsi mediocre in relazione alla presenza di diffusi quadri umidi di infiltrazione dalla copertura e dagli infissi, al danneggiamento di alcuni elementi impiantistici, al pessimo stato del terrazzo esterno scoperto e al mediocre stato degli infissi esterni (scarsa tenuta, difficoltà di apertura/movimentazione, ecc.).

PIANO SEMINTERRATO



Il piano seminterrato si presenta suddiviso in due zone non comunicanti tra loro destinate a deposito ed alloggio.

Deposito

In corrispondenza dell'area del laboratorio di piano terra, si estende un ambiente di 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. L'ambiente 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 non a norma, impianto di montacarichi di collegamento ai piani superiori non funzionante. L'ambiente, al momento vuoto e inutilizzato, presenta quadri umidi diffusi a parete e a pavimento, con infiltrazioni evidenti e copiose di acqua meteorica dai lucernari della intercapedine perimetrale. Inoltre per oltre il 50% dei pilastri si evidenziano fenomeni di degrado corticale del cls alla base degli stessi. Lo stato manutentivo e conservativo può considerarsi, in base a quanto sopra evidenziato, pessimo.

Alloggio

Nella parte a nord del compendio immobiliare, in corrispondenza dell'alloggio adibito ad ufficio a piano terra (A.0), è disposto un appartamento (A.-1) 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. Lo stato manutentivo e conservativo è considerarsi pessimo.



AREA ESTERNA

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. Lo stato manutentivo e conservativo può considerarsi mediocre in considerazione della presenza di ampie aree con criticità di smaltimento delle acque meteoriche e porzioni delle recinzioni perimetrali in stato di degrado.

Vincoli

Dalle risultanze degli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera allegate 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").

Conformità urbanistica

A carico del compendio immobiliare risultano nel 2010 evidenti e diverse difformità urbanistico edilizie regolarizzate amministrativamente con il rilascio in data 26 settembre 2012 da parte del Comune di Bernalda di Permesso a Costruire in Sanatoria n.760/2012 riferita alla domanda in sanatoria presentata ai sensi della Legge n. 47/85 in data 29/09/1986 prot.n. 13163 – pratica sanatoria edilizia n. 667, tesa appunto alla regolarizzazione amministrativa dello stato attuale dei luoghi, così come riscontrato nel corso delle operazioni peritali.



Sono evidenti alcune lievi difformità catastali, riferite a variazioni minime, riferite non alla destinazione e alle caratteristiche dell'immobile, quanto all'uso degli ambienti negli ultimi anni.

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 mediocre stato di conservazione e non divisibile ma appetibile commercialmente nella sua interezza.

Per l'ampiezza delle superfici e le caratteristiche di impianto, nonché 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 buono, pur in considerazione della particolare congiuntura del mercato immobiliare.

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

	Superficie (mq)	Stato
Piano Terra		
Esposizione	407,00	Discreto
Laboratorio	1267,00	Mediocre
Uffici	181,00	Discreto
Alloggio A.0	65,00	Mediocre
Deposito	145,00	Pessimo
Piano Primo		
Esposizione	869,00	Discreto
Uffici/Deposito	968,00	Mediocre
Alloggi A.1.1, A.1.2	208,00	Mediocre



Alloggio A.1.3.	65,00	Mediocre
Logge e terrazzi	84,00	Mediocre
Piano Secondo		
Deposito/Esposizione	235,00	Mediocre
Deposito	346,00	Mediocre
Deposito/stoccaggio	671,00	Mediocre
Alloggio A.2	171,00	Mediocre
Logge e terrazzi	103,00	Mediocre
Piano seminterrato		
Deposito	488,00	Pessimo
Alloggio A.-1	65,00	Pessimo
Area scoperta esterna		
	4405,00	Mediocre

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

Le superfici commerciali, in base alle destinazioni e ai coefficienti di piano risultano le seguenti:

	Superficie (mq)	Coeff. Destin.	Coeff. Piano	Sup. Comm. (mq)	Stato
Piano Terra					
Esposizione	407,00	1,00	1,00	407,00	Discreto
Laboratorio	1267,00	1,00	0,95	1203,65	Mediocre
Uffici	181,00	1,00	1,00	181,00	Discreto
Alloggio A.0	65,00	1,00	0,97	63,05	Mediocre
Deposito	145,00	0,30	1,00	43,50	Pessimo
Piano Primo					
Esposizione	869,00	1,00	0,90	782,10	Discreto
Uffici/Deposito	968,00	1,00	0,90	871,20	Mediocre
Alloggi A.1.1, A.1.2	208,00	1,00	1,00	208,00	Mediocre
Alloggio A.1.3.	65,00	1,00	1,00	65,00	Mediocre
Logge e terrazzi	84,00	0,25	1,00	21,00	Mediocre
Piano Secondo					
Deposito/Esposizione	235,00	0,60	0,85	119,85	Mediocre
Deposito	346,00	0,60	0,85	176,46	Mediocre
Deposito/stoccaggio	671,00	0,60	0,85	342,21	Mediocre
Alloggio A.2	171,00	0,85	0,85	123,55	Mediocre
Logge e terrazzi	103,00	0,25	1,00	25,75	Mediocre
Piano seminterrato					
Deposito	488,00	0,50	0,80	195,20	Pessimo
Alloggio A.-1	65,00	0,70	0,80	36,40	Pessimo
Area scoperta esterna					
	4405,00	0,1		440,50	Mediocre

Le superfici commerciali a carattere di edificio produttivo/artigianale risultano le seguenti:

	Piano	Sup. Comm. (mq)	Stato
Esposizione	P1	782,10	Discreto
Esposizione	PT	407,00	Discreto
Uffici	PT	181,00	Discreto
	Totale	1370,10	
Uffici/Deposito	P1	871,20	Mediocre
Deposito/Esposizione	P2	119,85	Mediocre
Deposito	P2	176,46	Mediocre



Deposito/stoccaggio	P2	342,21	Mediocre
Laboratorio	PT	1203,65	Mediocre
Area scoperta esterna	PT	440,50	Mediocre
	Totale	3153,87	
Deposito	P-1	195,20	Pessimo
Deposito	PT	43,50	Pessimo
	Totale	238,70	
Totale complessivo		4762,67	

Le superfici commerciali a carattere di edificio residenziale risultano le seguenti:

	Piano	Sup. Comm. (mq)	Stato
Alloggio A.0	PT	63,05	Mediocre
Alloggi A.1.1, A.1.2	P1	208,00	Mediocre
Alloggio A.1.3.	P1	65,00	Mediocre
Logge e terrazzi	P1	21,00	Mediocre
Alloggio A.2	P2	123,55	Mediocre
Logge e terrazzi	P2	25,75	Mediocre
	Totale	506,35	
Alloggio A.-1	P-1	36,40	Pessimo
	Totale	36,40	
Totale complessivo		542,75	

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 Subito.it, Immobiliare.it, Tecnocasa, Casa.it, Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2015) -, per unità affini a quella in oggetto, si è riscontrato una evidente stagnazione del mercato immobiliare, caratterizzato da scarsa offerta. In conseguenza si sono delineati i seguenti intervalli di valori per il parametro estimativo:



- Edifici a destinazione produttiva: €/mq 260,00 - €/mq 380,00
- Edifici a destinazione laboratori: €/mq 300,00 - €/mq 500,00
- Edifici a destinazione commerciale/magazzini: €/mq 210,00 - €/mq 250,00
- Edifici a destinazione residenziale: €/mq 420,00 - €/mq 500,00

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 nelle Consulenze Tecniche agli atti, in virtù della detta particolare congiuntura del mercato immobiliare che rimane caratterizzato da un volume di scambi e valori significativamente ridotti rispetto al periodo di primo riferimento, nonché ad una diversa definizione delle zone di riferimento dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

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/artigianale:

Stato	Parametro (€/mq)
Discreto	290,00
Mediocre	250,00
Pessimo	200,00

- Porzione del fabbricato a destinazione residenziale:

Stato	Parametro (€/mq)
Mediocre	430,00
Pessimo	350,00

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



	Stato	Sup. Comm. (mq)	Parametro (€/mq)	Valore (€)
Produttivo/laboratori	Discreto	1370,10	290,00	397.329,00
Produttivo/laboratori	Mediocre	3153,87	250,00	788.467,50
Produttivo/laboratori	Pessimo	238,70	200,00	47.740,00
<hr/>				
Residenziale	Mediocre	506,35	430,00	217.730,50
Residenziale	Pessimo	36,40	350,00	12.740,00
<hr/>				
Totale				1.464.007,00

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 il più probabile valore commerciale del compendio immobiliare risulta quindi pari a € 1.464.007,00 arrotondabili a € 1.464.000,00 (unmilionequattrocentosessantaquattromilamila euro).

Matera, 2/05/2016

Il CTU

Prof. Ing. Fabio FATIGUSO


