



## **TRIBUNALE DI MATERA**

*LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°6/2023*

**GIARDINI VENUSIO S.R.L.**

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DEBITRICE

Giudice Delegato:

*Dott.ssa Tiziana CARADONIO*

Curatore:

*Prof. Dott. Eustachio CARDINALE*

Matera, 23.04.2024

L'esperto stimatore

*Ing. Daniele BECUCCI*



## 1. PREMESSA E FINALITA'

Su incarico del Curatore, Prof. Dott. Eustachio Cardinale, come da richiesta di autorizzazione alla nomina ex art. 195 c.2 C.C.I.I. del 06.09.2023, cui seguiva presa d'atto da parte del Giudice Delegato in data 19.09.2023, lo scrivente ha redatto la presente relazione tecnica di stima al fine di quantificare il valore commerciale del patrimonio immobiliare della Debitrice ed in generale di dare riscontro ai quesiti postigli, così come nel seguito riportati:

*“Stimare il valore commerciale effettivo degli immobili sopra descritti, tracciandone altresì la stima del canone di locazione degli stessi immobili, tenendo debitamente presente oltre che le caratteristiche degli immobili, il loro posizionamento topografico attuale e potenziale. Con riferimento poi al medesimo immobile, il perito dovrà stimare l'andamento del valore dello stesso cespite per i prossimi tre anni nell'ipotesi in cui resti invenduto e non locato”.*

Ai fini dell'adempimento dei compiti assegnatigli, lo scrivente ha quindi proceduto ad effettuare dei sopralluoghi presso il complesso immobiliare e delle opportune indagini presso gli uffici competenti, al fine di acquisire, per il tramite di opportuni rilievi geometrici e fotografici e di analisi della documentazione tecnico-urbanistica disponibile, le informazioni utili alla esaustiva identificazione, descrizione e quantificazione dei beni, come riportato nel prosieguo della presente.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

### 2.1 - Identificazione geografica e catastale dei beni

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da n. 4 unità immobiliari collocate all'interno di un noto centro commerciale sito nel centro urbano del Comune di Matera, in un quartiere moderno alla periferia Nord del tessuto cittadino, denominato “Matera 2000” e precisamente alla Via Sallustio s.n.c.



Figura 1 e 2 - Individuazione dei beni nel contesto territoriale ed urbano

Dal punto di vista catastale i beni sono censiti al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:

- Foglio 67, Particella 3778, Subalterno 34, cat. C/6, classe 8, consistenza 1431 mq, rendita 3695,24 €;
- Foglio 67, Particella 3778, Subalterno 38, cat. C/6, classe 8, consistenza 1694 mq, rendita 4374,38 €;
- Foglio 67, Particella 3778, Subalterno 39, cat. C/6, classe 8, consistenza 204 mq, rendita 526,79 €;
- Foglio 67, Particella 3778, Subalterno 40, cat. C/6, classe 8, consistenza 292 mq, rendita 754,03 €;

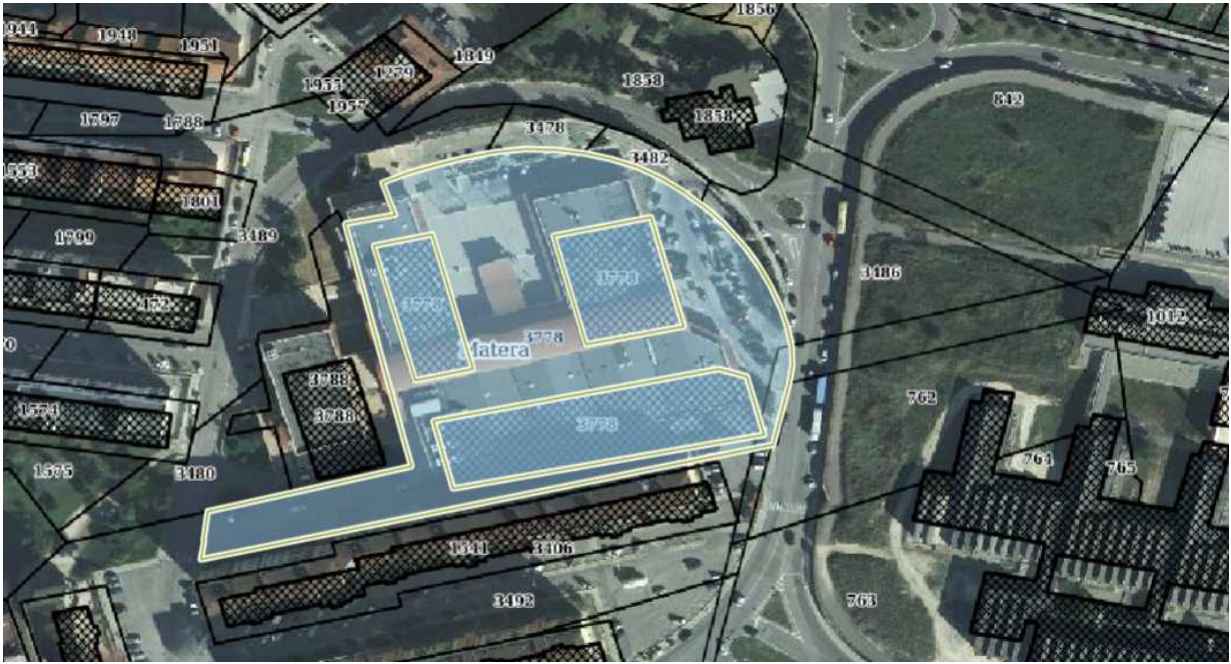


Figura 3 - Particella 3778 del foglio 67

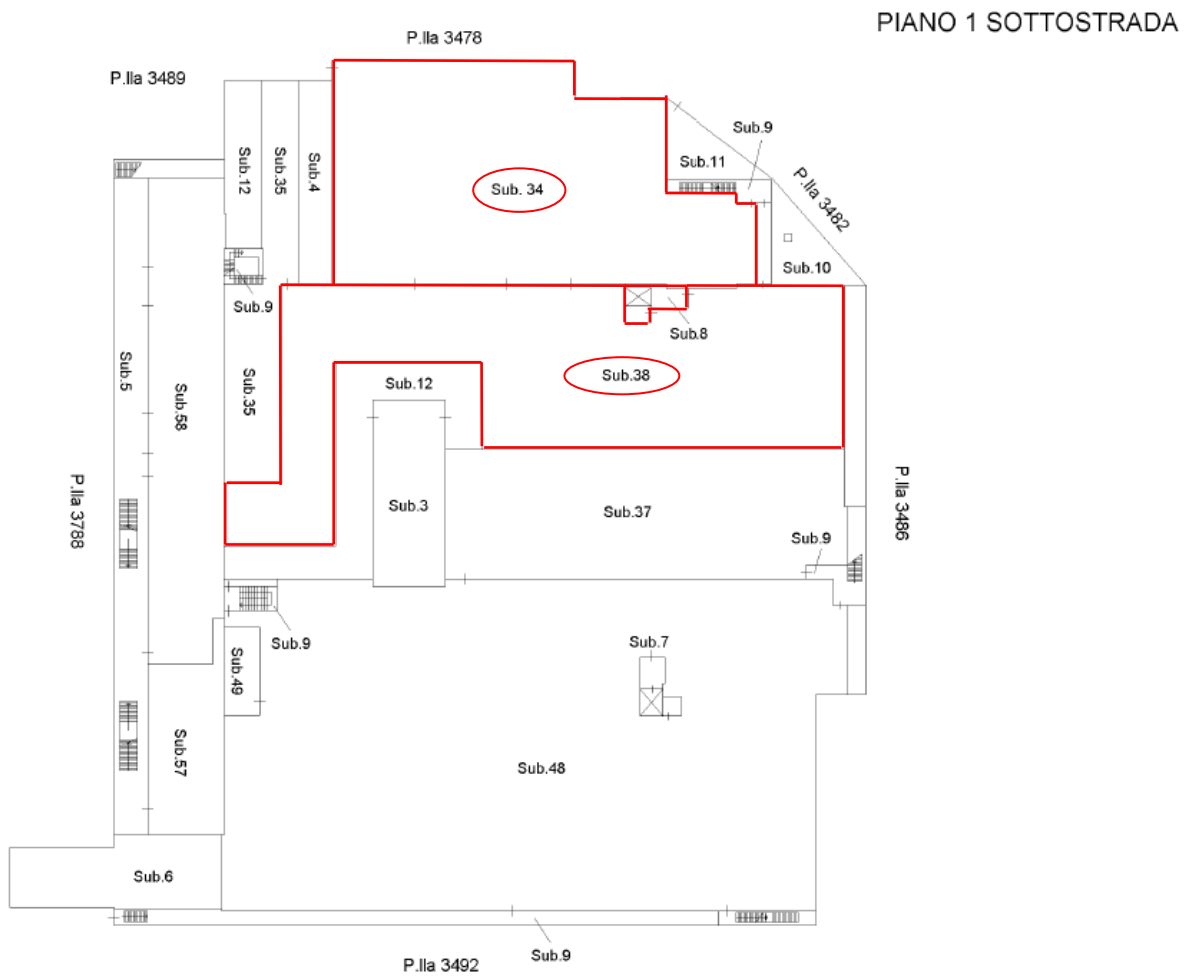


Figura 4 - Individuazione dei subalterni (34 e 38) nell'elaborato planimetrico (piano S1)

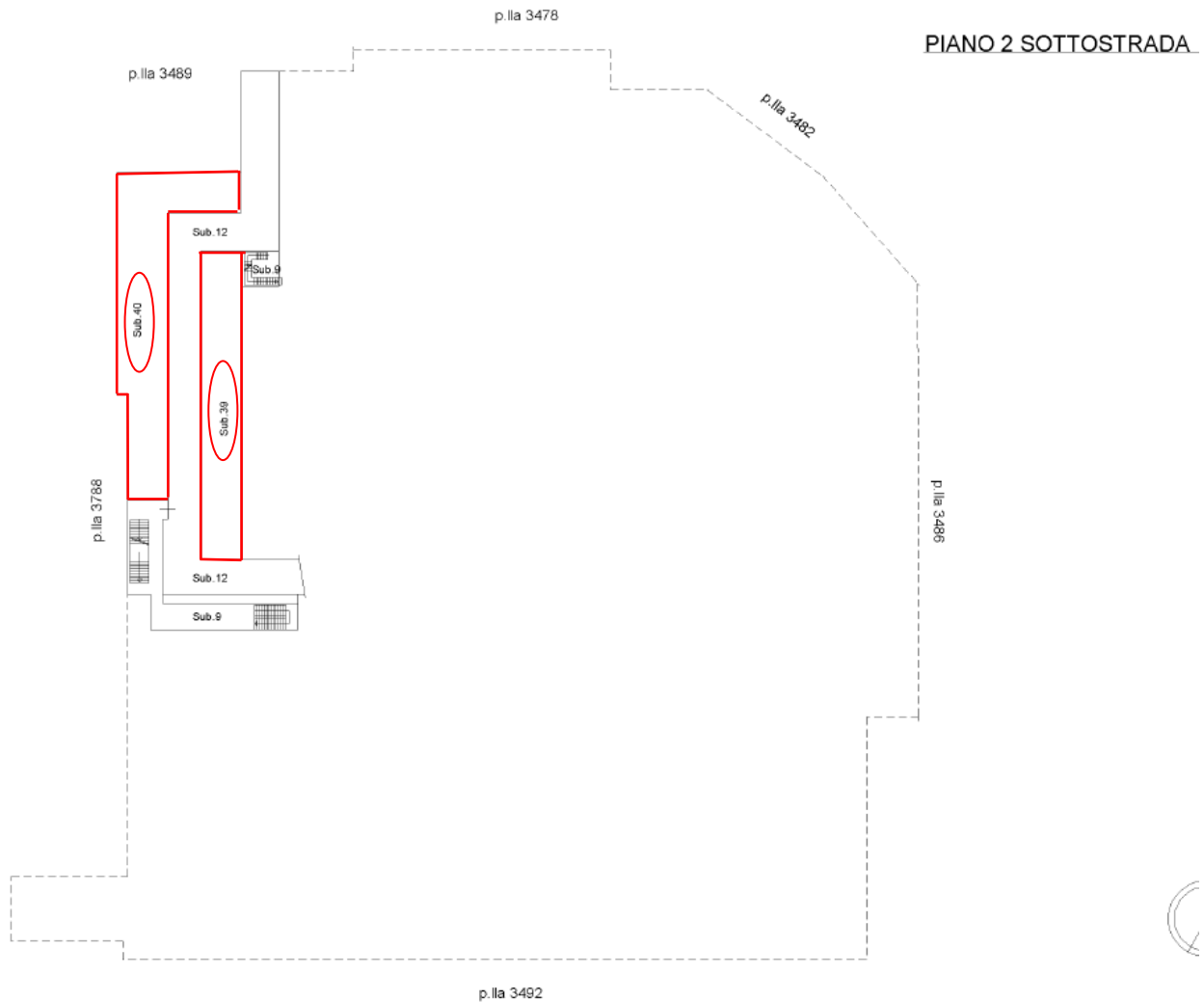


Figura 5 - Individuazione dei subalterni (39 e 40) nell'elaborato planimetrico (piano S2)

## 2.2 – Descrizione del contesto

Il Centro Commerciale “Il Circo”, si trova nella periferia settentrionale del tessuto urbano, in un popoloso quartiere prevalentemente residenziale (“Città 2000”), ma caratterizzato anche dalla presenza di numerose attività commerciali e di servizi. Tale porzione urbana è quella di maggiore espansione demografica dell’intero comune, essendovi presenti le recentissime lottizzazioni denominate “Aquarium”, “Giada” e “Arco”, veri e propri nuovi rioni urbani in continuo sviluppo, nonché i due più popolosi quartieri cittadini, ovvero “Serra Rifusa” e “San Giacomo”, tra i quali il rione in oggetto si colloca in posizione baricentrica. Nella zona Nord di Matera sono presenti, inoltre, a poche centinaia di metri dal sito in oggetto, le zone artigianali della città (zona PAIP1 e zona PAIP2), le quali ospitano anche il mercato settimanale cittadino.

Si tratta, in sostanza, di una zona densamente urbanizzata, dotata di tutte le principali urbanizzazioni primarie e secondarie ed ottimamente servita anche dal servizio di trasporto pubblico locale.

Il complesso commerciale gode di una facile accessibilità, garantita da alcune arterie principali (Via Gravina, Via Mattei), ma in un contesto non molto caotico e più defilato (Via Sallustio – che collega le due vie principali innanzi citate). L’accessibilità è ancor più facilitata dalla presenza di un doppio accesso al complesso, uno nella parte a monte di Via Sallustio ed uno nella parte a valle (Via Sallustio ha una estensione ad anello, che abbraccia l’intero complesso commerciale, oltre che alcuni edifici residenziali).

L'immobile gode di una ottima possibilità di parcheggio, data sia dalla presenza di spazi esterni appositi, sia e soprattutto, dal grande parcheggio interrato ad uso gratuito, di cui una sostanziosa porzione costituisce l'oggetto della presente relazione, come meglio descritto nel prosieguo.

La zona, nel raggio di 300/400 metri dal sito di interesse, ospita le più svariate attività (bar, panificio, farmacia, supermercato, ufficio postale, tabaccaio, lavanderia, officine, barbiere, istituto industriale, istituto per geometri, chiesa, alcuni uffici privati, etc.).

E' possibile asserire che il centro commerciale sia una struttura unica nella città di Matera, non essendovi complessi analoghi e paragonabili, specialmente per quanto concerne la possibilità di parcheggio e la presenza di ampie superfici comuni esterne, di cui una buona parte coperte (galleria). Tali condizioni rendono il complesso molto frequentato non solamente dai clienti delle attività commerciali ivi presenti (supermercato, negozio di elettronica, negozio di abbigliamento, bar, frutteria, etc.) ma anche da fruitori occasionali che sfruttano le suddette ampie superfici disponibili per il tempo libero.

### **3. DESCRIZIONE DEI BENI**

---

#### **3.1 – Descrizione generale**

Il complesso edilizio fu edificato negli anni 2004/2005 inizialmente come centro polifunzionale e di quartiere per poi assumere connotazioni spiccatamente ed esclusivamente commerciali. La costruzione, di iniziativa privata da parte della società committente INMACO s.r.l. ed edificata dalla ditta SEMATAF di Matera, su aree di proprietà comunale, si sviluppa su tre livelli.

- Il Piano Terra (P.T.) è composto da tre distinti corpi di fabbrica indipendenti (blocchi A, B e C), i quali ospitano 3 esercizi commerciali di media dimensione (supermercato, negozio di abbigliamento e negozio di elettronica) ed altre attività di vicinato (bar, frutteria, laboratorio analisi); I tre corpi condividono ampi spazi esterni (aree a verde, parcheggi scoperti, aree pavimentate ed un'ampia galleria coperta);
- Il Piano Primo Seminterrato (S.1) è composto quasi esclusivamente da parcheggi coperti ed in parte da magazzini e depositi. Sul fronte posteriore del complesso, inoltre, sono presenti due ampi locali di natura commerciale, i quali sono completamente indipendenti dalle suddette aree a parcheggio;
- Il Piano Secondo Seminterrato (S.2), di dimensioni molto inferiori rispetto al S.1, ospita esclusivamente superfici a parcheggio.

I livelli P.T. e S.1 sono tra di loro comunicanti, oltre che per il tramite di appositi vani scala, anche attraverso una scala mobile, mentre i livelli S.1 ed S.2 sono intercomunicanti attraverso una rampa carrabile e dei vani scala interni.

Sul fronte posteriore del complesso commerciale (lato Ovest), a breve distanza, è inoltre presente un ulteriore corpo di fabbrica (raggiungibile anche dalla galleria coperta del complesso) il quale fu edificato unitamente al primo ma poi ceduto, nel rispetto degli accordi convenzionali, al Comune di Matera, il quale ne detiene tutt'oggi la proprietà e lo utilizza in parte come sala per il consiglio comunale (piano primo) e in parte come edificio scolastico (piano terra).





Figura 6 - Vista dell'ingresso principale del complesso commerciale, da via Sallustio



Figura 7 - Foto aerea del complesso (P.T.), con indicazione dei vari corpi

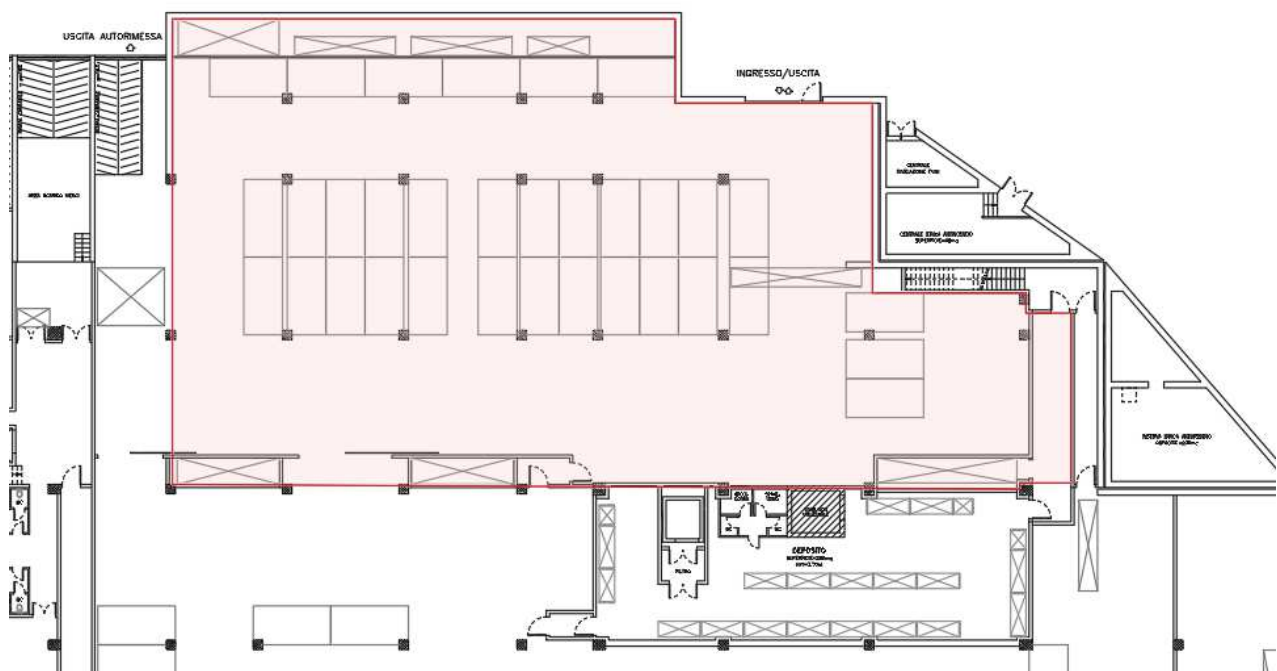
Per quanto riguarda più specificatamente i beni oggetto della presente relazione questi, come detto, consistono in superfici a parcheggio, di cui due al piano S.1 e due al piano S.2:

#### **Subalterno 34**

Area a parcheggio sita al piano primo seminterrato, al di sotto dell'area esterna (parcheggio scoperto) posta sul fronte Nord del complesso. Si caratterizza da una forma in pianta abbastanza regolare e possiede i seguenti confini:

- Lato Ovest confina con il subalterno 4 (di proprietà comune), che consiste in un corsello di manovra al termine del quale vi è una serranda metallica, attualmente utilizzata come unica uscita carrabile dai parcheggi interrati;
- Lato Nord confina con la via Sallustio;
- Lato Est confina con il sub 9 (vano scala – b.c.n.c.) e con i sub 10 e 11 (vani tecnici condominiali, ove è presente anche la riserva idrica antincendio del complesso);
- Lato Sud confina con il sub 8 (vano scala – b.c.n.c.) e con il sub 38 (di stessa proprietà);

L'immobile, a destinazione autorimessa, presenta pavimentazione cementizia di tipo industriale e copertura costituita da lastre prefabbricate in cemento armato. Le murature perimetrali sono in blocchetti semipieni in cls e l'intera superficie si presenta libera e completamente fruibile, a meno dell'ingombro dei pilastri. Risulta da segnalare la presenza, a soffitto, delle tubazioni di scarico delle acque piovane del sovrastante piazzale e la presenza delle tubazioni dell'impianto antincendio condominiale di estinzione automatica (sprinkler). L'autorimessa presenta un'altezza interna netta (sotto trave) di m 2,80, pari a m 3,30 sotto solaio, e risulta direttamente accessibile da strada, presentando un ingresso carrabile da via Sallustio. La superficie, dal punto di vista catastale, risulta essere di mq 1431 ma, in realtà, quella disponibile ed effettiva (al lordo dell'ingombro dei pilastri) risulta inferiore e pari a 1340 mq. Ciò è dovuto alla conformazione di alcuni elementi tecnici e ad alcune modeste modifiche nella distribuzione interna, le quali hanno generato delle difformità tra lo stato dei luoghi effettivo e quello rappresentato su catasto, come si dirà meglio nella relativa sezione della presente.



**Figura 8 - Rappresentazione planimetrica della superficie catastale del sub 34 (mq 1431)**



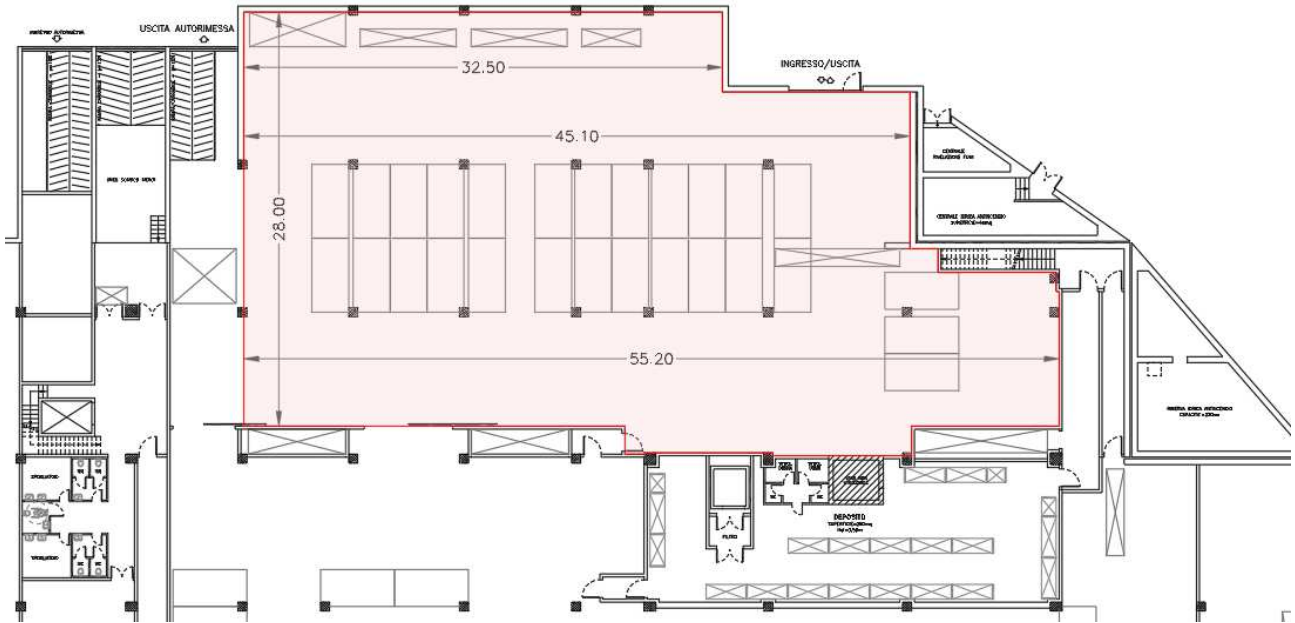


Figura 9 - Rappresentazione planimetrica della superficie effettivamente fruibile del sub 34 (mq 1340)

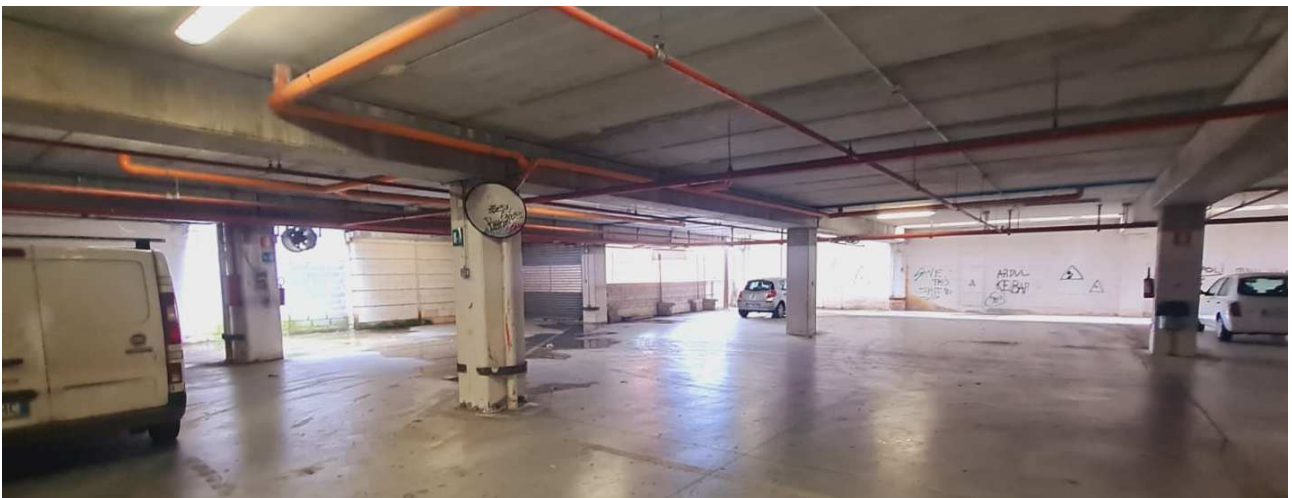
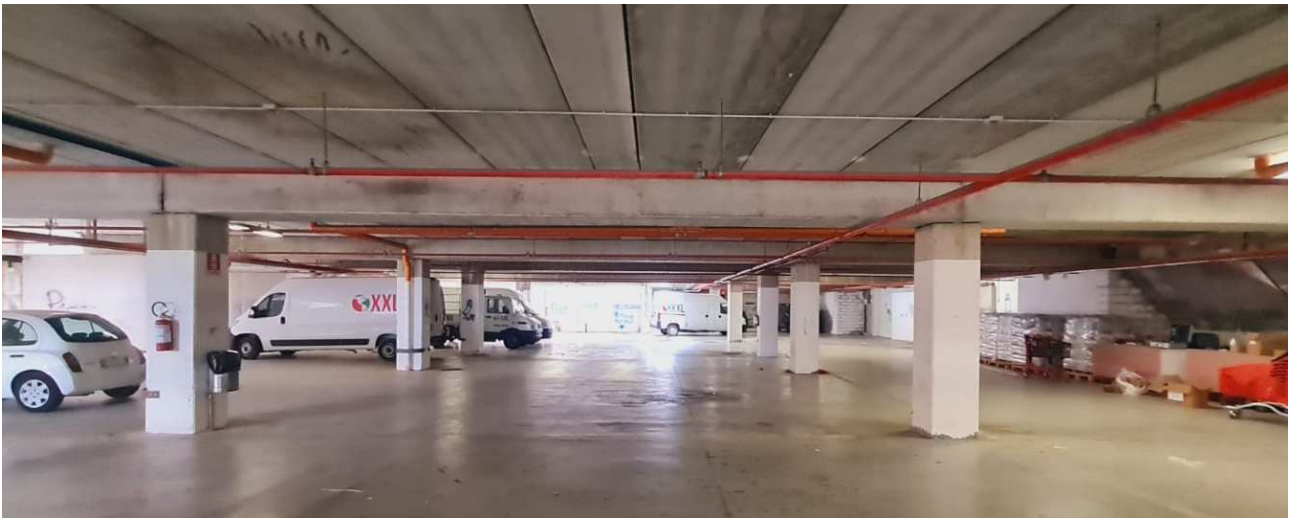


Figura 10 e 11 - Vista della superficie in oggetto da due differenti angolazioni



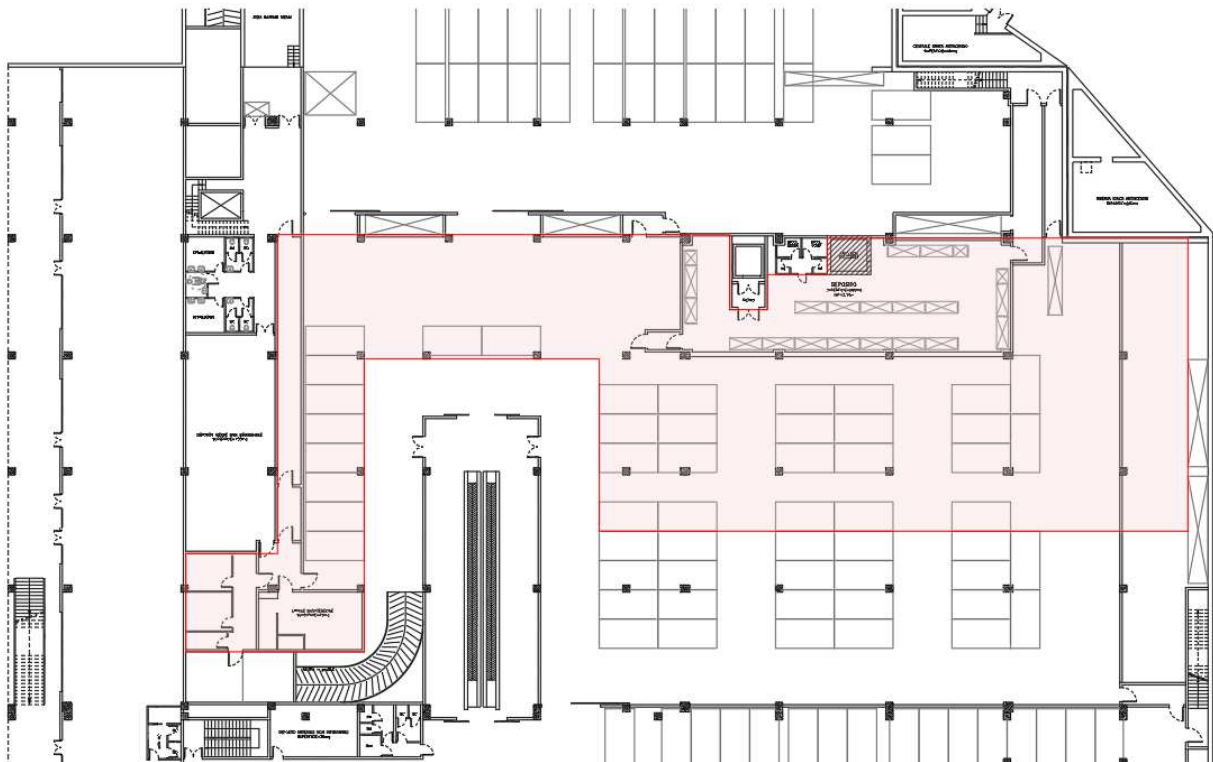
### **Subalterno 38**

Area a parcheggio sita al piano primo seminterrato, confinante con la precedente.

Si caratterizza da una forma in pianta regolare, a meno di una appendice di forma più articolata destinata a spazio di manovra. Possiede i seguenti confini:

- Lato Ovest confina con il subalterno 35 (di altra proprietà e consistente in un magazzino/deposito) e con il subalterno 56 (locale commerciale di proprietà di terzi);
- Lato Nord confina principalmente con il succitato subalterno 34 (di stessa proprietà), con i subalterni 10 e 4 (parti comuni) ed in piccola parte con il suddetto subalterno 35;
- Lato Est confina con muratura perimetrale contro terra;
- Lato Sud confina con il subalterno 37 (area a parcheggio di altra proprietà) e con il subalterno 12 (bene comune non censibile).
- Nella sua consistenza è ricompreso inoltre il sub 8 (vano scala – b.c.n.c.);

L'immobile, a destinazione autorimessa, presenta le medesime caratteristiche costruttive ed impiantistiche dell'immobile precedente. Risulta accessibile in forma carrabile esclusivamente attraversando l'altrui proprietà (subalterni 48 e 37) o, in alternativa, attraverso l'accesso posto sulla parte laterale di via Sallustio attraversando il subalterno 34, di medesima proprietà. Ciò è dovuto alla fatto che il bene non possiede accessi diretti su strada. Dal punto di vista pedonale invece è raggiungibile anche utilizzando superfici comuni (tappeto mobile – sub 3 e sub 12). Sulla superficie in esame risulta insistere un magazzino/deposito ricavato attraverso la realizzazione di murature perimetrali in blocchetti cementizi, il quale si sviluppa per circa 280 mq. Tale manufatto riduce l'effettiva superficie di parcheggio disponibile e non risulta legittimo (come meglio si argomenterà nella relativa sezione della presente). Una ulteriore porzione risulta invece essere stata chiusa per ricavare alcuni vani di servizio. Tali modifiche comportano una differenza tra la superficie catastale (1694 mq) e quella effettiva disponibile (1170 mq).



**Figura 12 - Rappresentazione planimetrica della superficie catastale del sub 38 (1694 mq)**

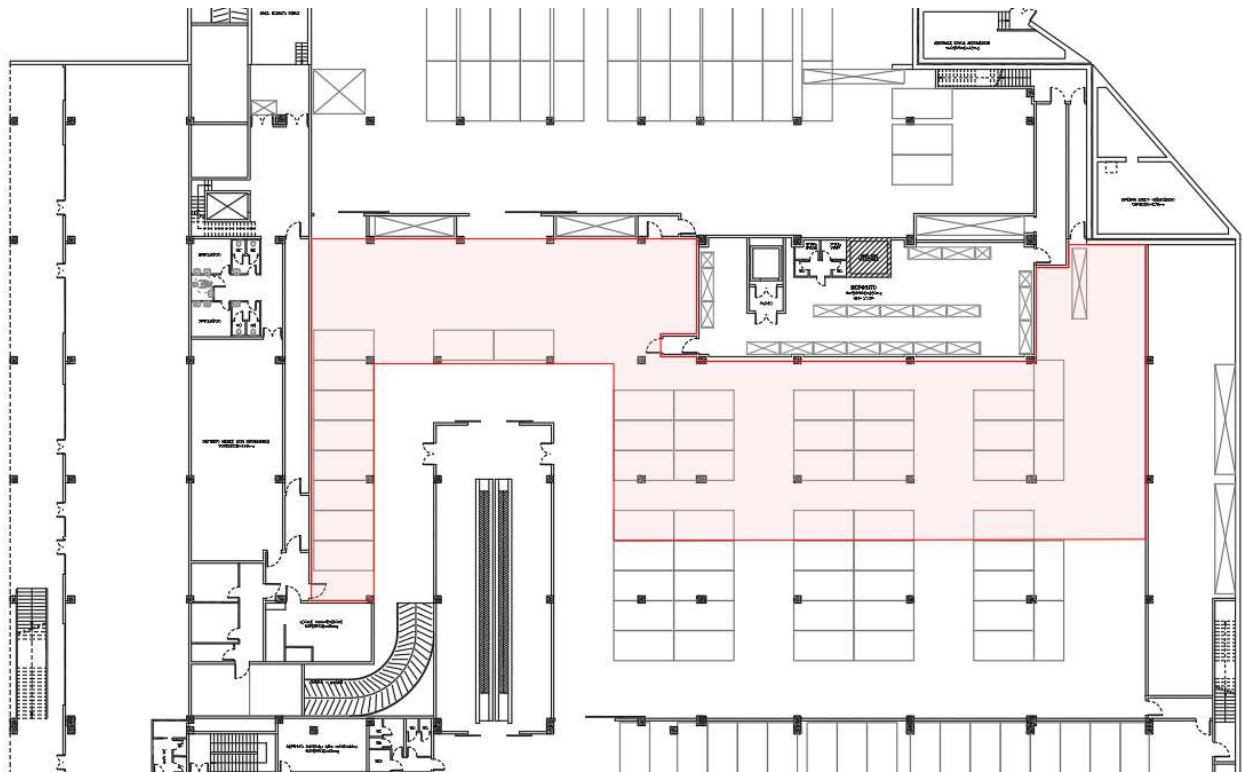


Figura 13 - Rappresentazione planimetrica della superficie effettivamente fruibile del sub 38 (1170 mq)

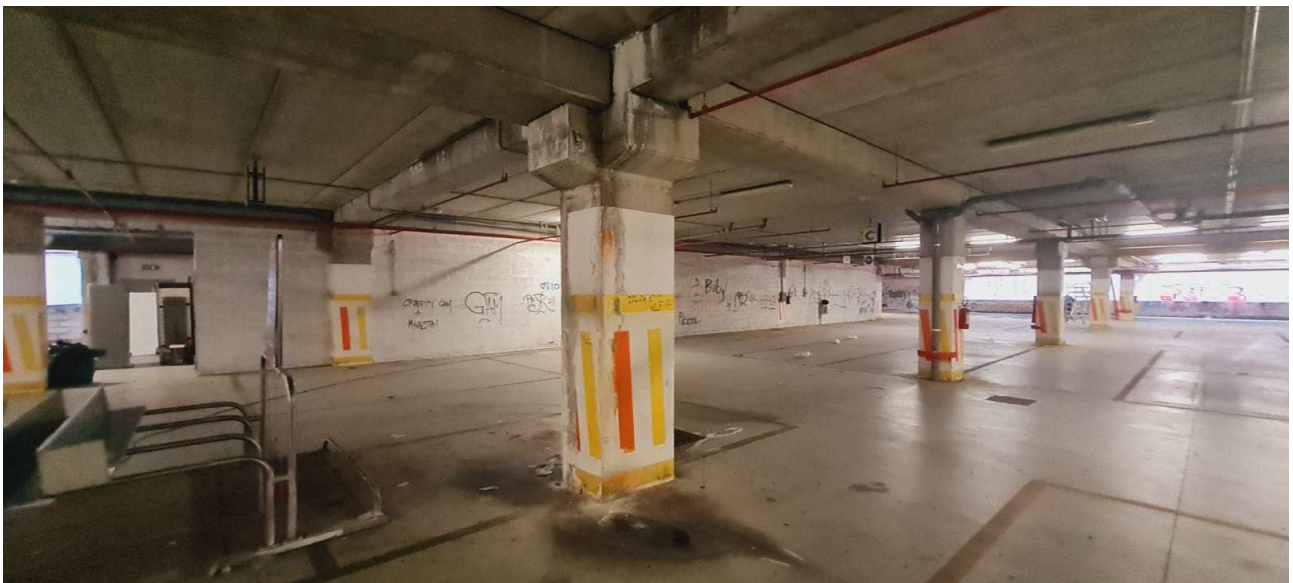
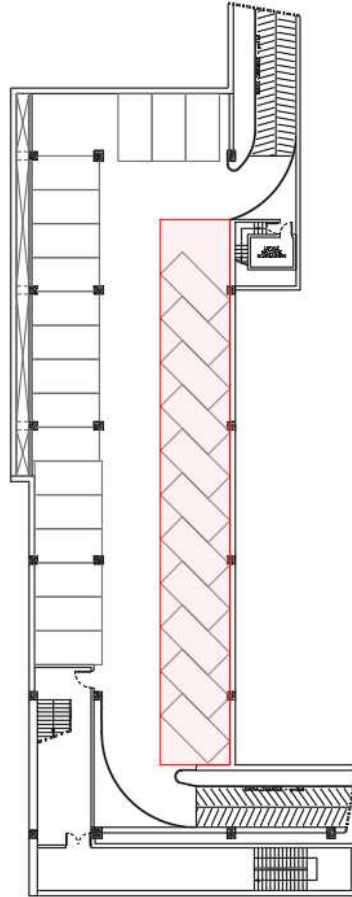


Figura 14 - Vista della superficie in oggetto e del manufatto realizzato

Si passa quindi alla descrizione delle ulteriori due unità immobiliari site al piano secondo interrato. Questo livello è sostanzialmente costituito dalle due unità in questione (sub 39 e 40), le quali sono tra loro separate da un corsello di manovra che inizia da una rampa carrabile interna ed accessibile dalle autorimesse al piano superiore e termina con una seconda rampa che sfocia sulla via Sallustio (si veda la precedente figura 5 per una migliore comprensione). Al livello secondo interrato sono inoltre presenti due vani scala (entrambi identificati con il sub 9), di cui il primo collega tale livello con il sovrastante sub 35 (magazzino della relativa attività commerciale di proprietà di terzi) ed il secondo è una uscita di emergenza che porta su area esterna.

### **Subalterno 39**

Area a parcheggio sita al piano secondo seminterrato avente forma in pianta rettangolare, per uno sviluppo pari a mq 204. Le caratteristiche tipologiche e costruttive sono le medesime dei beni già descritti. La superficie è raggiungibile in forma carrabile da una rampa interna proveniente dal livello sovrastante (subalterno 12), la quale prosegue come corsello di manovra, lambendo alla sinistra la superficie a parcheggio in esame, per poi sfociare, attraverso una seconda rampa in salita, sulla via Sallustio.



**Figura 15 - Rappresentazione planimetrica del subalterno 39 (mq 205 circa)**

Il bene possiede i seguenti confini:

- Lati Ovest, Sud e Nord confina con il subalterno 12 (b.c.n.c.) e con il subalterno 56 (locale commerciale di proprietà di terzi);
- Lato Est confina con parete contro terra e con vano scala comune (sub 9).

### **Subalterno 40**

Bene completamente analogo al precedente, ma di superficie leggermente maggiore a pari a mq 295 circa e conformazione in pianta a forma di "L". Il bene possiede i seguenti confini:

- Lati Ovest e Nord confina con parete contro terra;
- Lato Est confina con corsello di manovra comune (sub 12);
- Lato Sud confina con vano scala condominiale (sub 9).



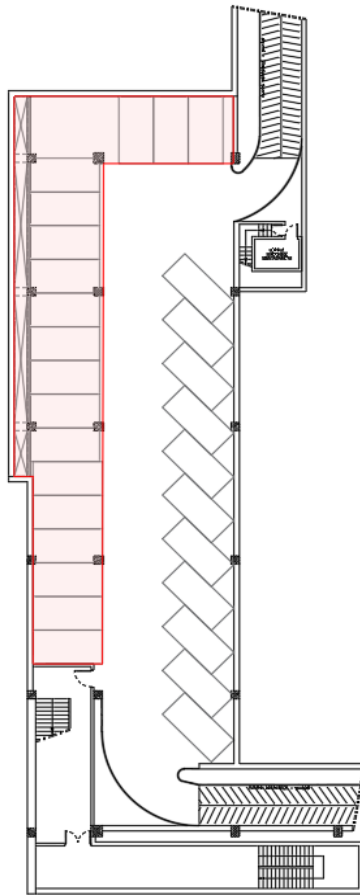


Figura 16 - Rappresentazione planimetrica del subalterno 40 (mq 295 circa)



Figura 17 – Vista generale del piano S2 (sulla destra il sub 39, sulla sinistra ed in fondo il sub 40, al centro il sub 12)

### **3.2 – Descrizione della struttura e degli impianti**

Il complesso immobiliare è stato realizzato con struttura portante in cemento armato precompresso. Nello specifico sono presenti pilastri in c.a. prefabbricati, aventi dimensioni variabili, travi di copertura del tipo prefabbricate in c.a.p a doppio T con cavi pretesi aventi sezione corrente a I ad altezza variabile, con un massimo in corrispondenza della mezzeria. I solai intermedi sono costituiti da pannelli alveolari in cap con caldana di completamento. Le strutture risultano debitamente collaudate, come si dirà meglio nella apposita sezione della presente.

Le unità in oggetto sono dotate dei seguenti impianti:

- Impianto di alimentazione elettrica con fornitura trifase, facente capo ad un quadro elettrico generale, con sottoquadri di zona e prese di tipo industriale e cavi in canaline esterne. L'impianto risulta realizzato sulla base di apposito progetto (Ing. Giuseppe Veneziano) e munito di dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08, rilasciata in data 04.04.2008 dalla ditta Elettrolucana di Papapietro Pasquale;
- Impianto di illuminazione, realizzato con lampade rettangolari fluorescenti a soffitto;
- Impianto di illuminazione di emergenza;
- Impianto antincendio di estinzione automatica a pioggia (sprinkler);
- Impianto idrico antincendio, con tubazioni a vista ed idranti di tipo UNI 45/70;
- Impianto di rilevazione e allarme incendi;
- Sistema di rilevazione del gas con allarme e ventilazione automatica.

Si precisa che i suddetti impianti risultano essere comuni all'intera superficie a parcheggio dei piani S.1 ed S.2, quindi di proprietà condominiale e non esclusiva delle unità che servono.

A servizio del piano S.1, inoltre, risulta da evidenziare la presenza di un impianto di trasporto persone meccanizzato (tappeto mobile) che lo collega con il P.T. oltre che di un impianto ascensore. Tali impianti, ad ogni modo, non ricadono direttamente sulle superfici oggetto di perizia.

Si rileva, infine, che le intere superfici sono interessate dal passaggio, a soffitto, delle tubazioni di scarico delle acque piovane delle sovrastanti superfici esterne al piano terra.

### **3.3 – Stato di manutenzione**

Il complesso commerciale, in generale, versa all'attualità in uno stato di incipiente degrado. Il prolungato periodo in cui è stato privo di un'amministrazione condominiale, ha comportato forti carenze manutentive (sia ordinarie che straordinarie), portando al deterioramento prematuro di componenti, impianti e rivestimenti, fenomeni accentuati anche da frequenti atti di vandalismo. Si riscontrano, infatti, pavimentazioni sconnesse con elementi divelti, superfici deturpate da scritte e graffiti, problemi vari di infiltrazione di acque meteoriche, con i fenomeni di degrado conseguenti (stillicidi, efflorescenze, macchie e distacchi di intonaco), serramenti non funzionanti, porte tagliafuoco in cattivo stato (da revisionare o sostituire), impianti non funzionanti o non più efficienti. Lo stato di manutenzione generale del complesso commerciale può pertanto definirsi mediocre.

Alla data di redazione della presente, tuttavia, risultano essere in corso di esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, nello specifico:

- Lavori di adeguamento alla normativa di prevenzione incendi delle autorimesse (piani S.1 e S.2), attraverso il rifacimento delle superfici murarie degradate, la revisione e manutenzione della rete idrica antincendio e di quella di estinzione automatica, la revisione, manutenzione ed integrazione del sistema di rilevazione e allarme incendi, la revisione e sostituzione delle porte tagliafuoco ed ulteriori opere minori (collari intumescenti, risarcitura di fori nel solaio, installazione di segnaletica di emergenza e di estintori, etc.);
- Lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni, sia al piano S.1 che al piano Terra. Tali lavori sono volti alla riqualificazione estetico-funzionale ed alla messa in sicurezza del complesso commerciale.

Tali lavori, deliberati in data 14.07.2023 ed avviati nel Novembre dello stesso anno, sono all'attualità in un avanzato stato di esecuzione e si presume saranno completati entro il mese di Giugno 2024.

### 3.4 – Consistenza

Nel processo di stima del valore economico di un bene immobile la consistenza deve essere determinata sulla base della c.d. "superficie commerciale", la quale è un parametro convenzionale determinato attraverso la somma, opportunamente ponderata attraverso coefficienti di ragguaglio (rapporti mercantili), delle differenti superfici (principali, accessorie, pertinentziali, esterne, etc.). Data, tuttavia, la tipologia dei beni in esame (aree a parcheggio) lo scrivente ritiene che sia ad ogni modo utilizzabile, nella determinazione della consistenza, la superficie catastale dei beni (determinata sulla base del D.P.R. n. 138/1998), così come desunta dagli atti catastali ufficiali.

Come già argomentato nel paragrafo 3.1, le superfici effettive direttamente rilevate dallo scrivente, almeno per i sub 34 e 38, differiscono da quelle catastali, a causa di alcune modifiche apportate alla conformazione interna dei beni. Lo scrivente ha comunque ritenuto di considerare, per la determinazione della consistenza, l'intera superficie catastale, in quanto le suddette modifiche sono da ritenersi illegittime e quindi andrebbero rimosse al fine di ripristinare la conformazione legittima e quindi lo stato e consistenza originari. Tali condizioni saranno ad ogni modo portate in conto attraverso la decurtazione dei costi di ripristino dalla quantificazione economica dei beni.

Le consistenze dei beni sono quindi le seguenti:

- Subalterno 34: **1431 mq;**
- Subalterno 38: **1694 mq;**
- Subalterno 39: **204 mq;**
- Subalterno 40: **295 mq.**

## 4. PROVENIENZA, STATO DI POSSESSO E DI UTILIZZO

---

Il compendio immobiliare in oggetto è pervenuto alla società Di.Vi.An. Trading s.r.l. (odierna Giardini Venusio s.r.l.) in virtù di atto di compravendita Rep. n. 61110/19669 del 08.05.2007 a rogito del Notaio Michele Somma, trascritto in data 07.06.2007 ai nn. 7186 R.G. e 5612 R.P. Con tale atto la società acquistava dalla ditta INMACO s.r.l. la proprietà superficaria (con proprietà dell'area in capo al Comune di Matera) per la durata di anni 99, a partire dal 17.12.2003, di un compendio costituito da beni comuni (subalterni da 1 a 12) e dai beni oggetto della presente (subalterni 34, 38, 39 e 40). Nel suddetto atto veniva specificato che i beni comuni (sub da 1 a 12) fossero di uso pubblico e che invece i beni costituenti i



parcheggi seminterrati (oggetto di stima) fossero asserviti alle attività del centro di quartiere, come sancito dalla Convenzione stipulata con il Comune di Matera, della quale meglio si dirà nel prosieguo.

Lo stato di proprietà dei beni è quindi quello della piena proprietà superficaria in capo alla Giardini Venusio s.r.l. (che ne detiene anche il possesso), con durata residua pari a circa 79 anni, e della proprietà dell'area di capo al Comune di Matera. I beni tuttavia, essendo asserviti alle attività del centro commerciale, vengono utilizzati dagli utenti di quest'ultime in forma non regolamentata e definita, considerato anche che non vi sono elementi di segnalazione e perimetrazione delle singole aree. Queste vengono pertanto utilizzate liberamente dagli utenti del complesso commerciale, sia per l'attraversamento che per la sosta.

In relazione al tema della proprietà superficaria risulta non superfluo citare la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, in virtù di quanto previsto dalla Legge n. 448/1998 art. 31 e dal Regolamento Comunale in materia (approvato con D.C.C. n. 25/2023 del 03.04.2023), essendo gli immobili in oggetto ricadenti in un'area ricompresa in uno dei piani approvati ai sensi della L. n. 167/62 (P.E.E.P. di via Gravina).

## 5. FORMALITA'

---

Lo scrivente ha eseguito apposite ispezioni ipotecarie per immobile in data 23.03.2024. Da tali ispezioni non sono emerse iscrizioni pregiudizievoli, tranne che per il subalterno 40, per il quale risulta la seguente:

- Iscrizione del 08/03/2023 – Registro Particolare n. 174, Registro Generale n. 2191  
Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione, Rep. n. 2189/6723 del 07.03.2023.  
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.  
L'importo dell'ipoteca è pari a € 225.551,88 e l'importo capitale è pari a € 112.775,94.

Lo scrivente ritiene opportuno far presente che l'importo del debito, all'attualità, dovrebbe garantire l'impossibilità dell'insinuarsi di un procedimento esecutivo immobiliare volto al pignoramento del bene, trattandosi di un importo inferiore a € 120.000. Restano ovviamente in essere, ad ogni modo, tutte le problematiche e le condizioni pregiudizievoli legate alla presenza di un'ipoteca di natura esattoriale.

## 6. VINCOLI

---

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto i beni non risultano sottoposti a tutela di tipo culturale o paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, né a vincoli di carattere ambientale o idrogeologico.

Risultano invece sussistenti i vincoli di natura convenzionale derivanti dalla Convenzione stipulata con il Comune di Matera, a rogito Notaio Michele Casino Arcangelo Rep. n. 112399 Racc. n. 25209 del 17.12.2003, trascritta a Matera il 12.01.2004 ai nn. 423/395. A tal proposito si ritiene utile riportare integralmente i seguenti articoli della suddetta Convenzione:

### Art. 5

*La società INMACO s.r.l. resterà proprietaria di ogni costruendo manufatto edilizio, ad eccezione di quello ceduto al Comune di Matera quale corrispettivo del concesso diritto di superficie, e potrà quindi liberamente alienare o locare le singole unità immobiliari nel rispetto delle destinazioni d'uso previste nel progetto e comunque nel rispetto della normativa vigente. Le parti comuni dei manufatti, come individuate nella tavola di progetto esecutivo (TAV. 1° - Planimetria Generale con individuazione delle proprietà ai fini degli obblighi di manutenzione) saranno di uso pubblico, ma resteranno di proprietà della Società INMACO s.r.l. con manutenzione a carico di quest'ultima.*

## Art. 6

*Il parcheggio seminterrato sarà privato ed asservito alle attività del centro di quartiere. La piazza ed i relativi arredi saranno di uso pubblico, con manutenzione a carico della Società cessionaria.*

Risulta quindi di particolare interesse, per i beni in esame, quanto previsto dall'art. 6 per il quale le superfici presenti al livello seminterrato sono soggette, pur rimanendo private, ad asservimento alle attività commerciali del complesso come aree a parcheggio.

Risulta infine rilevante evidenziare che la Società cessionaria INMACO s.r.l. trasferì, con atto pubblico del 02.05.2006, i suddetti oneri di gestione e manutenzione delle parti comuni del complesso edilizio alla Di.Vi.An Trading s.r.l., odierna Giardini Venusio s.r.l. Di tale trasferimento, e del conseguente cambio del soggetto cessionario, lo scrivente non ha tuttavia reperito alcun atto di assenso o di semplice comunicazione nei confronti del Comune di Matera.

## **7. ASPETTI CATASTALI**

---

Lo scrivente ha provveduto ad estrarre, dai sistemi telematici dell'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione catastale aggiornata e, nello specifico: foglio di mappa; elaborato planimetrico; planimetrie catastali; visure storiche per immobile. L'identificazione catastale degli immobili è stata già effettuata nel precedente paragrafo 2.1, nella presente sezione lo scrivente riporta quindi esclusivamente gli esiti dell'analisi di conformità catastale, eseguita attraverso il raffronto tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto riportato negli atti catastali ufficiali.

### **Subalterno 34**

Per tale bene si può attestare la coerenza soggettiva dei dati catastali con quelli effettivi (in termini di soggetti intestatari, diritti e quote, provenienza). Occorre tuttavia rilevare che la ditta intestataria (Di.Vi.An Trading s.r.l.) risulta ad oggi la Giardini Venusio s.r.l. e, pertanto, dovrebbe rendersi necessaria una pratica di voltura o rettifica catastale.

Dal punto di vista della coerenza oggettiva si rileva una piena corrispondenza in termini di toponomastica, classe e categoria, mentre si riscontrano delle difformità tra la conformazione planimetrica effettiva e quella catastale e nello specifico:

- La pilastrata posta sul lato Nord è rappresentata in posizione differente rispetto a quella effettiva;
- La conformazione interna effettiva differisce da quella catastale in quanto quest'ultima non riporta gli ingombri dei manufatti da cui sono state ricavate delle griglie di areazione ed i portoni di collegamento con l'unità adiacente, i quali diminuiscono la superficie effettivamente fruibile per circa 80 mq;
- Una modesta porzione dell'immobile (posta sul lato Est e di superficie pari a circa 30 mq) risulta effettivamente non più fruibile dall'unità in questione, in quanto è stata riconformata per fungere da corridoio d'esodo a servizio di un magazzino realizzato sull'adiacente subalterno 38 (di cui si dirà nel paragrafo che segue).

Per una migliore comprensione delle difformità elencate si faccia un raffronto tra la planimetria catastale allegata e quanto rappresentato nelle figg. 8 e 9 della presente.

Si precisa, infine, che le suddette difformità, come indicato dalla Circolare dell'Agenda delle Entrate n. 2/2010, risultano influenti sulla determinazione della rendita e, pertanto, richiedono un aggiornamento degli atti catastali, il quale deve comunque essere preceduto dalle propedeutiche attività di regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

### **Subalterno 38**

Per tale bene valgono le medesime riflessioni già fatte per quello precedente, in termini di coerenza soggettiva ed oggettiva. Anche in questo caso, inoltre, si rilevano sostanziali difformità tra la rappresentazione planimetrica catastale e quella reale, in quanto due importanti porzioni dell'area a parcheggio risultano essere state tramutate in aree destinate a magazzino e/o deposito, attraverso la realizzazione di opportune opere murarie. Nello specifico:

- Una superficie di circa 265 mq (posta in adiacenza al confinante sub 34) è stata perimetrata con murature in blocchetti di cls, al fine di realizzare un magazzino, il quale risulta munito anche di servizi igienici e di opportune vie d'esodo in caso di emergenza, di cui una parte ricadono anche nella consistenza del precedente sub 34; Tale magazzino risulta chiuso da apposita porta e non accessibile;
- Una ulteriore superficie di circa 165 mq è stata anch'essa tramutata parte in vani tecnici e depositi (e relative aree di disimpegno) e parte in un corridoio con funzioni di esodo in caso di emergenze;
- Un'ultima porzione di circa 140 mq e posta sul lato Est, infine, risulta essere stata segregata e non utilizzabile, in quanto è stata realizzata una muratura a mezz'altezza che delimita tale superficie come spazio tecnico al di sotto di alcune griglie di areazione.

Anche per tale bene, quindi, si rende necessaria una pratica di regolarizzazione catastale volta ad allineare la conformazione e consistenza catastale dello stesso a quella effettiva. Resta inteso, anche in tal caso, che tali operazioni di regolarizzazione catastale debbano essere precedute dalle opportune pratiche volte alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

### **Subalterni 39 e 40**

Per tali beni lo scrivente attesta la piena conformità e coerenza tra stato di fatto e stato catastale, sia dal punto di vista soggettivo che oggettivo.

## **8. ASPETTI EDILIZI ED URBANISTICI**

---

### **8.1 – Aspetti generali**

Nel Comune di Matera risulta vigente il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 11.03.2021. In base al suddetto strumento urbanistico i beni in esame ricadono nella componente dello *Spazio Urbano*, sistema delle *Componenti dell'armatura urbana-Sistema del verde e dei servizi, degli impianti e infrastrutture tecnologiche e delle attrezzature*, previsti da pianificazione attuativa pregressa. Tali aree sono normate dall'art. 63 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U. ed i beni preesistenti all'adozione del R.U. stesso sono indicati con la sigla *Ape*, tra i quali sono ricompresi i "centri di quartiere" realizzati secondo le previsioni di strumenti urbanistici attuativi approvati antecedentemente al R.U. (come i beni in oggetto). Per tali beni lo strumento urbanistico consente solo gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia e prescrive inoltre il mantenimento della destinazione d'uso attuale.



Si precisa che lo strumento urbanistico attuativo pregresso è il Piano di Edilizia Economica e Popolare di Via Gravina (P.E.E.P. Via Gravina), approvato con D.C.C. n. 542 del 21.12.81, per il quale le aree in esame possiedono destinazione specifica di “servizi pubblici” (ed in minima parte a “verde pubblico attrezzato”). Si precisa infine che lo strumento urbanistico generale vigente all’epoca di tale pianificazione era la Variante Generale al P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 1057 del 21.07.1975, mentre lo strumento vigente all’epoca della realizzazione delle opere era il Piano Regolatore Generale 1999 approvato con D.P.G.R. n. 269 del 20.12.2006.

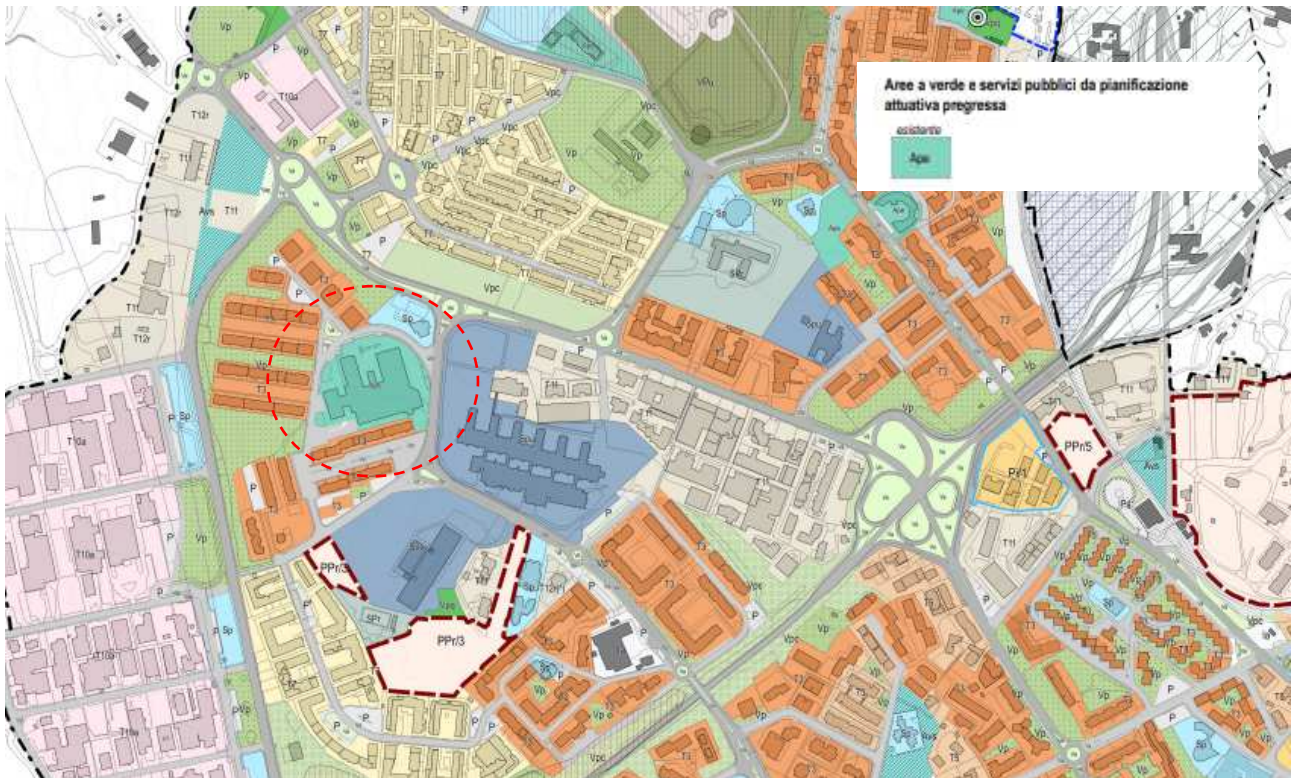


Figura 18 - Stralcio R.U.

## 8.2 – Ricostruzione della cronologia degli interventi e dei titoli edilizi

Lo scrivente ha ricostruito la seguente cronologia.

1. Con D.G.M. n. 504 del 28.11.2000 venne approvato il bando di gara per la concessione, in diritto di superficie, di un’area destinata alla costruzione di un Centro Servizi di Quartiere nel P.E.E.P. di via Gravina e precisamente in via Sallustio;
2. La suddetta gara fu aggiudicata alla società INMACO s.r.l. in data 12.02.2002 alla quale, previo apposito frazionamento, veniva assegnata un’area di mq 15.425 entrata in effettivo possesso della società giusto verbale di consegna del 13.02.2003;
3. Con determina n. 70 del 12.12.2003, il Dirigente del Settore Urbanistica approvava i progetti esecutivi presentati dalla INMACO s.r.l.;
4. In data 17.12.2003 veniva stipulata con il Comune di Matera la Convenzione per la costituzione del diritto di superficie su area destinata a Centro Servizi di Quartiere alla via Sallustio, Atto Rep. n. 112399, Racc. n. 25209, registrato a Matera il 30.12.2003 al n. 2361;
5. Previo Nulla Osta A.S.L. prot. n. 23307 del 25.10.2003 e parere dei VV.F. prot. n. 11006 del 04.11.2003 la INMACO s.r.l., nella persona del L.R. Gerardo Degennaro, chiedeva, in data 05.02.2004, il rilascio del Permesso di Costruire delle opere in oggetto;

6. In data 04.03.2004 veniva rilasciato Permesso di Costruire n. 6539/04-11692;
7. In data 16.06.2004 veniva depositata denuncia dei lavori presso l'Ufficio Difesa del Suolo della Regione Basilicata (U.T.R., ex genio Civile), successivamente integrata in data 25.01.2005 e 11.01.2006;
8. In data 04.05.2005 veniva rilasciato Permesso di Costruire in Variante n. 64854/04-22346;
9. In data 29.12.2005 veniva rilasciato Permesso di Costruire in Variante n. 67024/05;
10. In data 25.01.2006 veniva depositato ai sensi della L.R. 38/97 al n.1417 e del D.P.R. 380/01 art. 67 al n.331 il Certificato di Collaudo delle strutture, previa comunicazione di fine lavori del 24.01.06;
11. In data 25.01.2006 il Comune di Matera autorizzava l'agibilità del complesso realizzato (quattro edifici commerciali, blocchi A-B-C-E) con provvedimento prot. n. 3670/06.

### 8.3 – Analisi sulle condizioni di conformità edilizia ed urbanistica

Attraverso il confronto di tali atti con quanto direttamente rilevato in loco dal sottoscritto in occasione più sopralluoghi, lo scrivente ha quindi potuto trarre le considerazioni che seguono. Si premette che:

- La documentazione estratta è risultata lacunosa ed incompleta, in quanto all'Ufficio Urbanistica del Comune di Matera hanno fatto presente che gran parte della documentazione originale non è più disponibile negli archivi; Gli unici elaborati grafici reperiti sono quelli relativi alla seconda variante (P.d.C. n. 67024/05) e quindi le opportune verifiche di conformità sono state eseguite con riferimenti a tali elaborati;
- Nella documentazione visionata non si è avuta evidenza di comunicazioni di inizio e fine lavori;
- Le indagini di conformità sono state eseguite esclusivamente in relazione ai beni oggetto della presente perizia.

Dalle suddette indagini sono emerse le seguenti difformità.

#### Subalterno 34

La conformazione interna desunta dal progetto approvato differisce dall'effettivo stato dei luoghi a causa delle seguenti condizioni:

- L'autorimessa, da progetto, era stata concepita come "semiautonoma", prevedendo ingresso ed uscita congiuntamente dal varco carrabile su via Sallustio, sebbene fosse comunque interconnessa al resto delle autorimesse a mezzo di apposito portone tagliafuoco. Su progetto, infatti, la rampa di uscita posta sul lato sinistro risulta non percorribile dall'unità in esame, ma da essa separata a mezzo di apposita muratura interna. Nello stato effettivo dei luoghi, invece, tale muratura non esiste, facendo in modo che la rampa di uscita sulla sinistra sia ricompresa nella maggiore consistenza del bene in oggetto;
- Su progetto è riportata, in alto a sinistra nella planimetria, una uscita pedonale di sicurezza che nello stato di fatto non esiste;
- Una modesta porzione dell'immobile (posta sul lato Est e di superficie pari a circa 30 mq) risulta effettivamente non più fruibile dall'unità in questione, in quanto è stata riconformata per fungere da corridoio d'esodo a servizio di un magazzino realizzato sull'adiacente subalterno 38 (di cui si dirà nel paragrafo che segue);
- Sempre a causa della realizzazione del suddetto magazzino, il portone di collegamento tra l'unità in questione e l'adiacente subalterno 38 risulta non più utilizzabile (è in effetti murato), mentre risulta esserne stato aperto uno alternativo sul lato sinistro.

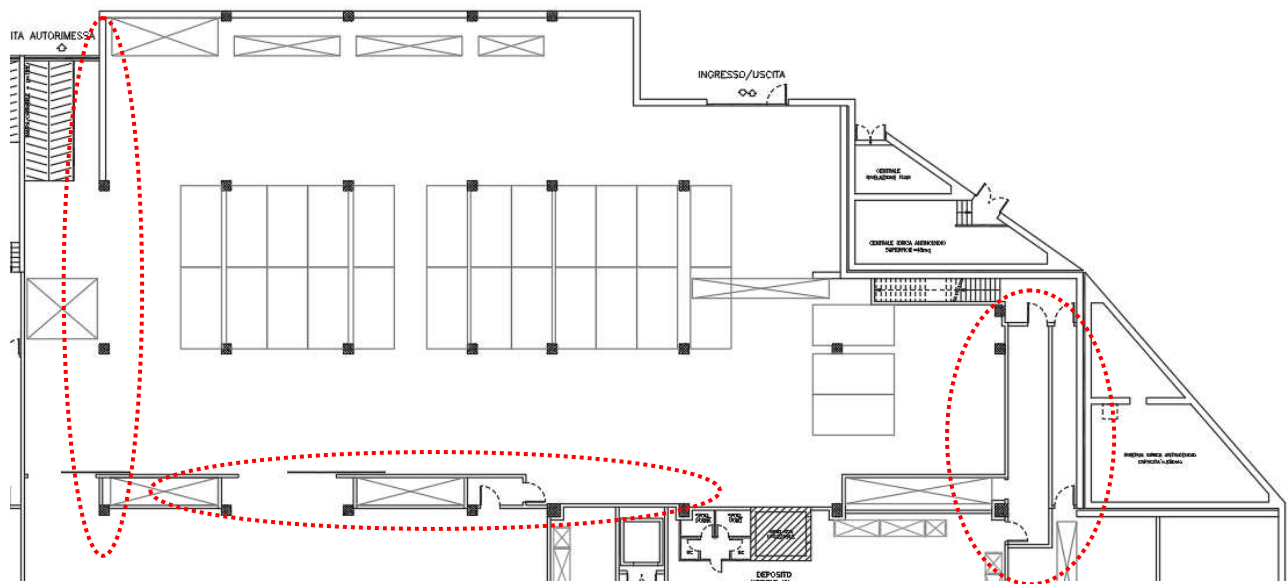
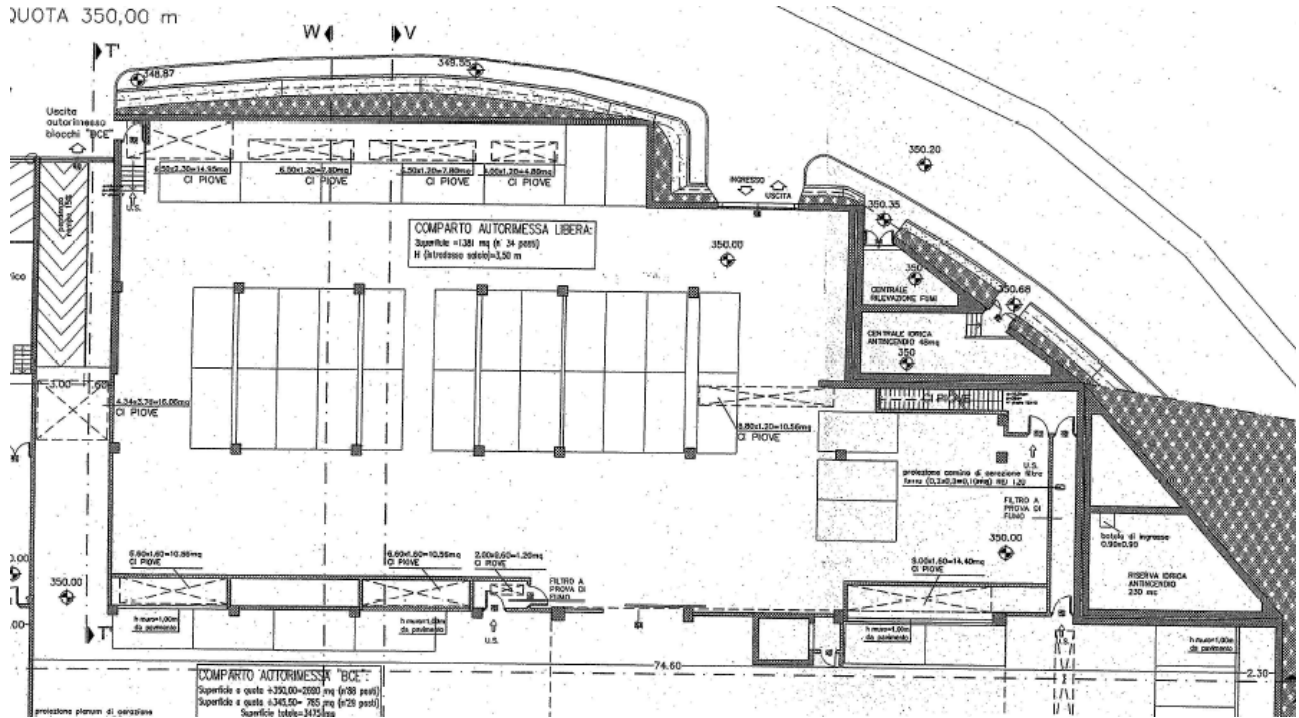


Figura 19 - In alto: l'elaborato approvato (P.d.C. n. 67024/05);  
 In basso: il rilievo dello stato di fatto, con indicazione delle difformità;

### Subalterno 38

Si rilevano:

- Una superficie di circa 265 mq (posta in adiacenza al confinante sub 34) è stata perimetrata con murature in blocchetti di cls, al fine di realizzare un magazzino, il quale risulta munito anche di servizi igienici e di opportune vie d'esodo in caso di emergenza, di cui una parte ricadono anche nella consistenza del precedente sub 34; Tale magazzino risulta chiuso da apposita porta e non accessibile;



- Una superficie di circa 165 mq assentita come deposito attrezzature e posta sul lato sinistro (Ovest) è stata suddivisa internamente in modo da creare più vani di minori dimensioni, sempre adibiti ad uso deposito. Una ulteriore porzione è stata ricavata sopra la rampa di collegamento con il livello S2 sottostante;
- Un'ultima porzione di circa 140 mq e posta sul lato Est, infine, risulta essere stata segregata e non utilizzabile, in quanto è stata realizzata una muratura a mezz'altezza che delimita tale superficie come spazio tecnico al di sotto di alcune griglie di areazione.

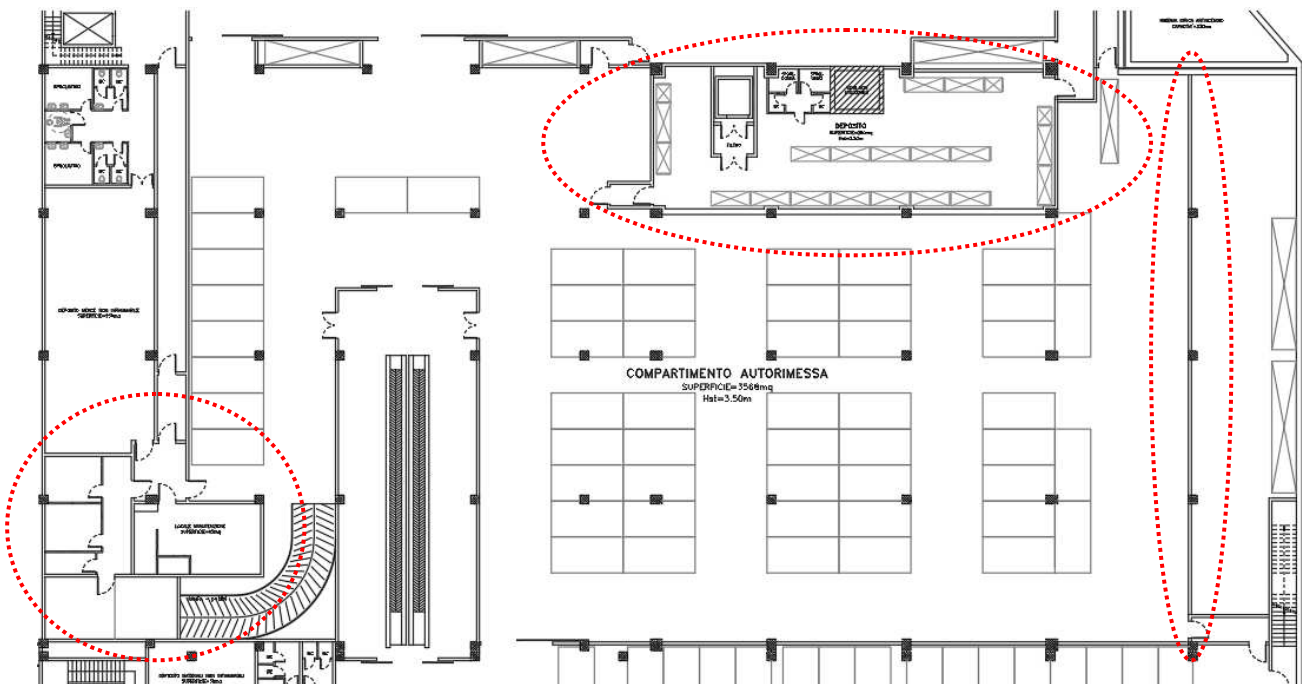
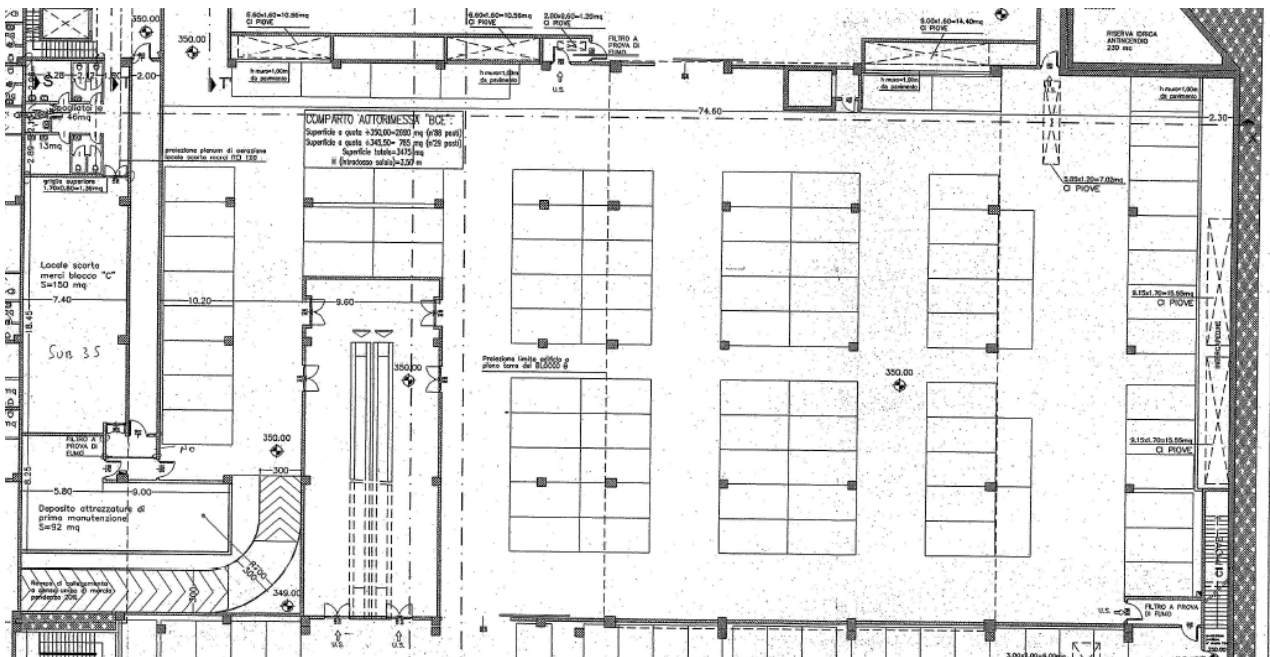


Figura 20 - In alto: l'elaborato approvato (P.d.C. n. 67024/05 );  
In basso: il rilievo dello stato di fatto, con indicazione delle difformità;

## Subalterni 39 e 40

Per le due unità in oggetto non si rilevano difformità rispetto al progetto approvato.

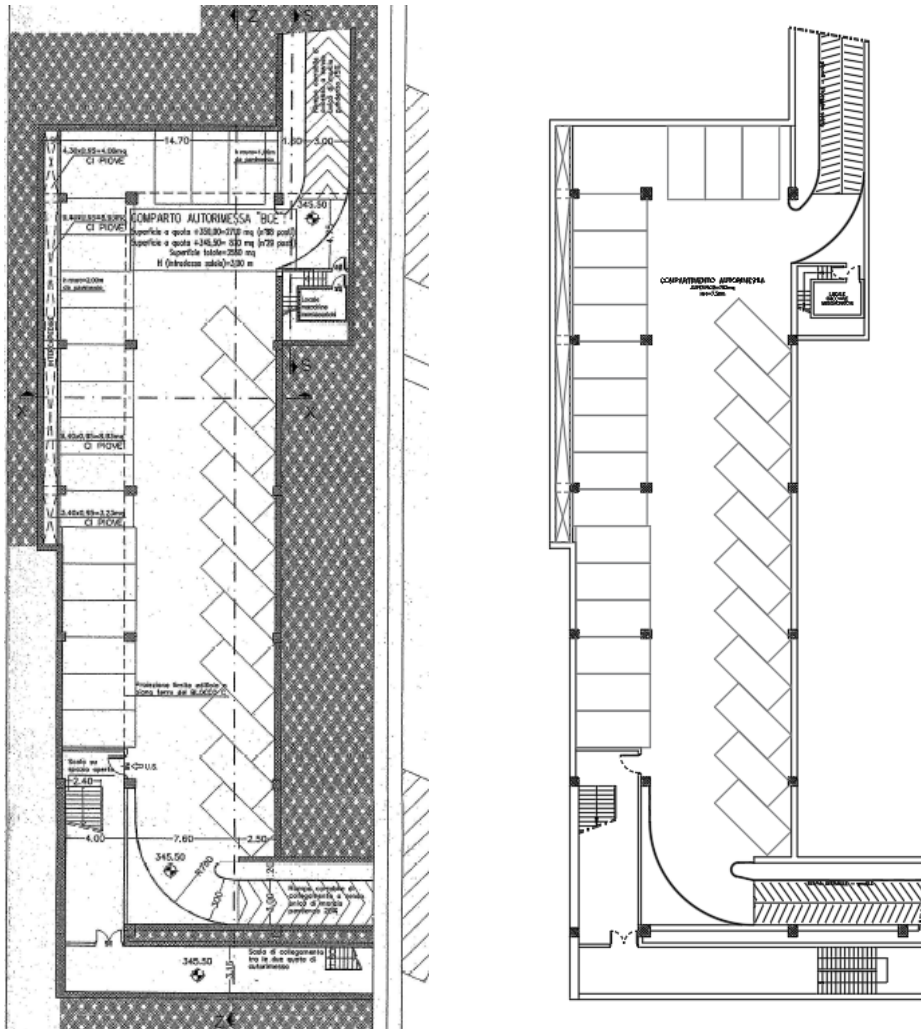


Figura 21 - A sinistra: stato assentito come da P.d.C. 67024/05; A destra: rilievo dello stato di fatto.

\* \* \* \* \*

In aggiunta a tali difformità di tipo urbanistico, lo scrivente ritiene inoltre di dover rilevare alcuni ulteriori aspetti inerenti le varie normative di tipo edilizio applicabili.

- Gli aspetti relativi alle norme in materia strutturale ed antisismica risultano conformi, essendo il fabbricato stato oggetto di apposita denuncia lavori ed autorizzazione e munito di certificato di collaudo. Salvo più dettagliati approfondimenti, non si evincono difformità in tale ambito;
- Sebbene dai documenti estratti dall'ufficio tecnico comunale si trovi evidenza dell'avvenuta progettazione degli impianti (ex L. 46/90) e degli aspetti legati al contenimento dei consumi energetici (L. 10/91), la relativa documentazione non è risultata presente e quindi verificabile;
- In relazione alle norme di prevenzione incendi (D.P.R. 151/2011), si precisa che il complesso è munito di Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 8300 del 29.10.2009 (pratica n. 12559), rilasciato al sig. Daniele Giulio Degennaro, in qualità di titolare della ditta INMACO s.r.l., con validità sino al 23.10.2012. Lo stabile è quindi al momento non in regola con la suddetta normativa, non

essendosi mai provveduto al rinnovo del suddetto C.P.I. Si fa tuttavia presente che, come già detto, sono all'attualità in corso di esecuzione i lavori di manutenzione volti al rinnovo del suddetto certificato.

\* \* \* \* \*

Come si può evincere dalle argomentazioni sopra riportate, il compendio immobiliare risulta gravato da alcuni elementi di difformità, che lo pongono in una posizione di parziale illegittimità, dal punto di vista edilizio ed urbanistico. Il D.P.R. 380/01 e s.m.i. (c.d. *Testo Unico dell'Edilizia*), agli artt. 31 e 32, prevede quanto di seguito riportato:

*Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*

*1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.*

*2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.*

*3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.*

*4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.*

*4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.*

*4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.*

*4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.*

*5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiarino prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.*

*6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di*

*diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.*

*7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.*

*8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.*

*9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.*

#### *Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali*

*1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:*

- a. mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;*
- b. aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;*
- c. modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;*
- d. mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;*
- e. violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.*

*2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.*

*3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.*

Lo stesso D.P.R. 380/01 e s.m.i., all'art. 36, fornisce tuttavia la seguente opportunità:

#### *Art. 36 (L) - Accertamento di conformità*

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

*2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*



3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

La normativa prevede quindi la possibilità di sanatoria dell'abuso, esclusivamente nei casi in cui gli interventi realizzati in difformità risultino conformi alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti sia al momento della realizzazione degli interventi, sia al momento di presentazione della domanda di sanatoria.

Le difformità realizzate potrebbero essere inquadrate anche in un altro contesto di illegittimità, descritto dal Decreto agli articoli 33 e 34:

*Art. 33 (L) - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità*

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.

6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.

*Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività.

Nel caso si ricada nelle circostanze di cui agli art. 33 e 34 risulterebbe anche in questo caso possibile (sempre previa verifica della sussistenza della doppia conformità) intraprendere un percorso di accertamento di conformità ex art. 36 (richiesta di permesso di costruire in sanatoria) ma, diversamente dal caso precedente (art. 31 e 32), viene consentita la c.d. "fiscalizzazione dell'abuso", ovvero la possibilità, in caso di insanabilità, di evitare la demolizione delle opere abusive qualora tali operazioni non possano avvenire senza pregiudizio della parte di immobile eseguita in conformità e previo pagamento di una opportuna sanzione.

\* \* \* \* \*

In definitiva risulta chiaro come il quadro di illegittimità edilizia ed urbanistica del compendio immobiliare sia caratterizzato da una certa complessità, sia per la natura stessa degli interventi difformi, sia per le procedure sanzionatorie e/o di regolarizzazione previste dalle norme di settore vigenti. Risulta di conseguenza evidente che le possibilità di sanatoria ed i relativi iter da intraprendere, possano essere definiti esclusivamente a seguito di una approfondita analisi delle irregolarità e delle normative di settore (nazionali e locali) applicabili, definendo quindi un "progetto" di regolarizzazione che, affrontando la complessità e interdisciplinarietà dei temi coinvolti, vada sottoposto alle amministrazioni competenti per valutarne l'effettiva percorribilità. Appare di conseguenza chiaro come anche la quantificazione dei relativi costi (oblazioni, sanzioni, diritti di segreteria, spese tecniche, etc.) siano determinabili solo in sede di istruttoria delle pratiche stesse.

Nel caso specifico in esame, tuttavia, lo scrivente ritiene poco probabile che si possa procedere con la sanatoria delle difformità descritte, in quanto queste incidono sulla dotazione di standard del complesso immobiliare e nello specifico sulla disponibilità di idonee superfici a parcheggio. Le norme nazionali, infatti, prevedono opportuni rapporti tra volume edificato e superficie a parcheggio asservita (L. n. 1150/1942; L. n. 122/1989), mentre quelle locali (L.R. n. 23/2008) prescrivono un rapporto di proporzionalità minimo tra aree a parcheggio e superfici di vendita delle attività commerciali di cui i parcheggi sono a servizio. In caso quindi di insanabilità o impercorribilità degli iter previsti l'unica alternativa possibile rimane quella della rimessa in pristino dei luoghi all'ultimo stato assentito.

Stante tale quadro di complessità ed incertezza lo scrivente ritiene congruo e consigliabile apportare al valore di stima del compendio (esposto nel prosieguo della presente), una decurtazione percentuale del valore per assenza di garanzia per vizi o comunque per tenere in conto, forfettariamente, delle inevitabili spese che l'acquirente/aggiudicatario dovrà affrontare per la regolarizzazione degli abusi o per la rimessa in pristino dei luoghi. Tale concetto sarà meglio espresso nel relativo capitolo della presente (cap. 10).

## 9. ASPETTI CONDOMINIALI

---

Il complesso commerciale di cui fanno parte i beni è costituito in condominio, amministrato all'attualità dal Rag. Francesco Paolo Dell'Acqua. Quest'ultimo è stato nominato, ai sensi dell'art. 1105 c.c., dal Tribunale di Matera in data 20.03.2019. Costituiscono parti comuni i seguenti subalterni:

- Subalterno 1 (piazzale a piano terra, di cui una parte coperto e costituente la "galleria");
- Subalterno 2 (aree esterne a piano terra, adibite a parcheggi esterni e spazi di manovra);
- Subalterno 3 (vano che ospita l'impianto meccanizzato di trasporto persone tra piano terra e primo interrato);
- Subalterno 4 (rampa carrabile di uscita dal piano primo seminterrato);
- Subalterno 5 (porticato sito sul fronte posteriore del complesso commerciale);
- Subalterno 6 (rampa carrabile di accesso alle autorimesse al piano primo seminterrato);
- Subalterno 7 (vano ascensore tra piano terra e primo seminterrato);
- Subalterno 9 (vani scala vari di collegamento tra i vari livelli);
- Subalterno 10 (vano riserva idrica antincendio);
- Subalterno 11 (vano centrale antincendio);
- Subalterno 12 (superficie che consente l'accesso e la manovra alle autorimesse del piano secondo interrato, attraverso una rampa di accesso, un corsello di manovra ed una rampa di uscita).

Si ribadisce, come previsto dalla succitata Convenzione comunale, che le parti ad uso comune sono destinate all'uso pubblico, ma restano nella proprietà della società INMACO s.r.l. (o dei successivi aventi diritto), con spese di manutenzione a carico di quest'ultima.

Nonostante tale previsione derivante dalla convenzione comunale, da indagini eseguite dallo scrivente presso l'amministratore condominiale pro-tempore, si evince un quadro di non particolare chiarezza, a livello di gestione e manutenzione delle suddette parti comuni. Nello specifico il Condominio risulta dotato di regolamento e tabelle millesimali adottate in forma provvisoria, in attesa della elaborazione ed approvazione di quelle definitive. Tali versioni provvisorie di regolamento e tabelle millesimali furono approvate in sede di assemblea condominiale del 10.05.2019, di cui risulta interessante riportare alcuni stralci del relativo verbale:

- Primo argomento dell'ordine del giorno: approvazione regolamento di condominio provvisorio.  
*"...omissis... l'assemblea dopo ampia discussione delibera all'unanimità di approvare il regolamento del Condominio Il Circo in via provvisoria. Lo stesso sarà modificato in futuro dall'assemblea condominiale in tempi brevi. Il regolamento viene allegato al presente verbale e sottoscritto dal presidente dell'assemblea (Allegato 01)".*
- Secondo argomento all'ordine del giorno: approvazione tabelle millesimali provvisorie.  
*"...omissis....l'assemblea dopo ampia discussione delibera all'unanimità di approvare, in via provvisoria, le tabelle millesimali così come ricevute dai condomini in fase di convocazione. Le tabelle vengono allegate al presente verbale e sottoscritte dal presidente dell'assemblea (Allegato 02). Le stesse saranno modificate in futuro dall'assemblea condominiale, in tempi brevi. A tal proposito in condomini danno mandato all'amministratore di inserire all'ordine del giorno della prossima assemblea il seguente argomento: nomina tecnico per redazione tabelle millesimali."*
- Terzo argomento all'ordine del giorno: partecipazione alle spese per la manutenzione e conservazione delle parti comuni.

*“...omissis...l’amministratore legge in assemblea un documento dove si specifica la partecipazione al criterio di ripartizione delle spese relative ai servizi di manutenzione ordinaria e straordinari del Piano 1 Sottostrada. L’assemblea dopo ampia discussione delibera all’unanimità di approvare il documento che si allega al presente verbale e che viene sottoscritto dal presidente dell’assemblea (Allegato 03). L’assemblea ritiene opportuno verbalizzare che i tecnici incaricati in futuro alla redazione dell’elaborato definitivo delle tabelle millesimali, dovranno prendere in considerazione il criterio di ripartizione spese per il Piano 1 Sottostrada approvato in questo punto e dovranno creare una tabella specifica che serva a ripartire le spese del Piano 1 Sottostrada.”*

In tale versione provvisoria delle tabelle risultano escluse quindi tutte le unità immobiliari presenti ai piani primo e secondo seminterrato e, di conseguenza, il riparto delle spese di qualsivoglia natura (ordinarie e straordinarie) risulta gravare esclusivamente sui soggetti proprietari delle attività commerciali site al piano terra. Nel succitato Allegato 03 al verbale assembleare del 10.05.2019 è in effetti così riportato:

*“I costi relativi agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria agli impianti e alle strutture dei sub 34-38-37-48 (piano 1 sottostrada), saranno ripartite tra i condomini secondo la Tabella A Provvisoria (aree evidenziate in arancione nell’elaborato planimetrico allegato). Il criterio di ripartizione è scaturito dalla condizione attuale che vede i subalterni sopra indicati, indistintamente, essere utilizzati come area di parcheggio e di manovra dagli utilizzatori del Centro (coloro i quali svolgono attività commerciale nel centro) e dai clienti degli stessi utilizzatori. La tabella che ripartisce i suddetti costi sarà modificata qualora si verificassero condizioni di variazione di quanto sopra riportato.”*

In virtù di tali delibere e dei criteri adottati dall’assemblea condominiale, in definitiva, le spese di gestione e manutenzione ordinaria (sebbene da convenzione gravanti sulla società INMACO s.r.l.) risultano ad oggi essere ripartite sulla base di tabelle millesimali provvisorie, le quali ricomprendono solo le unità immobiliari a piano terra e nello specifico i subalterni 15-16-43-52-54-55 e 56, con esclusione quindi di tutte le unità site ai piani primo e secondo interrato (tra cui quelle oggetto della presente). Risulta tuttavia da rilevare che mentre per le superfici a parcheggio poste al primo interrato (sub 34-38-37-48) tali esclusioni risultino espressamente approvate e deliberate, lo stesso non può dirsi per le restanti superfici a parcheggio site al piano secondo interrato (sub 39 e 40) e per le unità immobiliari a destinazione commerciale site al piano primo interrato, sul prospetto posteriore del complesso (sub 57 e 58). Ad ogni modo, a detta dell’amministratore pro-tempore, non risultano essere pendenti procedure di recupero crediti o contenziosi nei confronti della Giardini Venusio s.r.l., sebbene siano state presentate in passato, senza successo, alcune richieste di compartecipazione alle spese di ordinaria gestione.

Riguardo quest’ultime, sempre da indagini eseguite direttamente dallo scrivente, è possibile fornire una quantificazione indicativa degli importi annui, pari a circa € 60.000,00 (pulizia, compenso amministratore, spese di energia elettrica, spese manutenzione scala mobile, varie).

Per quanto attiene alle spese di manutenzione straordinaria, come già accennato in precedenza, risultano essere stati deliberati, in data 14.07.2023, i seguenti lavori:

- Lavori di adeguamento alla normativa di prevenzione incendi delle autorimesse (piani S.1 e S.2), attraverso il rifacimento delle superfici murarie degradate, la revisione e manutenzione della rete idrica antincendio e di quella di estinzione automatica, la revisione, manutenzione ed integrazione del sistema di rilevazione e allarme incendi, la revisione e sostituzione delle porte tagliafuoco ed ulteriori opere minori (collari intumescenti, risarcitura di fori nel solaio, installazione di segnaletica di emergenza e di estintori, etc.);

- Lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni, sia al piano S.1 che al piano Terra. Tali lavori sono volti alla riqualificazione estetico-funzionale ed alla messa in sicurezza del complesso commerciale.

Tali lavori, dell'importo complessivo pari a € 540.000,00 circa (incluso iva e spese tecniche), hanno avuto avvio nel mese di Novembre del 2023 e sono all'attualità in un avanzato stato di esecuzione.

Il riparto di tale somma è stato eseguito, ed approvato, sulla base di un prospetto differente da quello previsto nelle tabelle millesimali provvisorie descritte, in quanto porta in conto anche le proprietà di cui ai subalterni 57 e 58, ma continua ad escludere i beni in oggetto (sub 34-38-39-40). Nel verbale di assemblea del 04.10.2023 è infatti così riportato:

*"...omissis.... per quanto attiene ai millesimi della società Giardini Venusio, questi sono stati stralciati (come già deliberato nelle precedenti riunioni) dall'elaborato millesimale. Il condominio si riserva in futuro di recuperare le somme dalla Giardini Venusio previo conguaglio."*

In definitiva si può asserire che:

- il Condominio necessita con urgenza di elaborare ed adottare delle nuove tabelle millesimali, le quali possano portare in conto l'effettiva conformazione, stato di proprietà ed utilizzo dei beni di cui si compone;
- I criteri di riparto provvisori adottati hanno escluso dalla compartecipazione alle spese, ordinarie e straordinarie, la Giardini Venusio s.r.l., ma con riserva di eventuali azioni future di recupero, previo conguaglio.

## 10. CRITERI DI STIMA

---

### 10.1 – Criterio e metodologia

Il criterio estimativo adottato è quello del valore di mercato, ovvero del valore che si realizza, con maggiore probabilità, da una libera compravendita. Rappresenta l'equivalenza tra l'utilità del bene e quello di una quantità di moneta ed è funzione delle curve di domanda ed offerta. Secondo l'International Valuation Standard rappresenta:

*"la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione".*

La stima del valore di mercato può essere fatta sulla base di diverse metodologie estimative, la scelta delle quali dipende dal perito in funzione delle caratteristiche del mercato e del bene in esame. I vari metodi estimativi possono essere di tipo diretto (in presenza di un mercato che fornisce un adeguato campione di immobili "comparabili"), quale il metodo del confronto di mercato, oppure di tipo indiretto-analitico, nel caso non si abbia a disposizione un sufficiente campione di prezzi noti, come ad esempio il metodo dei costi o il metodo finanziario.

Nel caso specifico in esame lo scrivente ritiene che la metodologia estimativa maggiormente idonea sia quella finanziaria, basata sulla capitalizzazione del reddito prodotto dall'immobile oggetto di valutazione. Il metodo finanziario, infatti, si basa su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale. Gli immobili in esame, in effetti, possiedono una indubbia capacità reddituale, trattandosi di aree a parcheggio site all'interno di un frequentato complesso



commerciale (si ricorda, a tal proposito, che le suddette aree possiedono il vincolo di asservimento alle sovrastanti attività commerciali). Tra i vari procedimenti del metodo finanziario, inoltre, si ritiene più congruo quello della capitalizzazione diretta, che presume che i redditi siano illimitati e costanti. Tale procedimento trasforma il reddito dell'immobile in valore capitale, attraverso la determinazione di un saggio di capitalizzazione  $r$ . A causa, tuttavia, delle grandi incertezze e difficoltà legate alla quantificazione del reddito ricavabile dai beni ed alla quantificazione del saggio di capitalizzazione, lo scrivente ha ritenuto di utilizzare tale metodo esclusivamente in maniera indicativa, come verifica sommaria dei valori determinati con altra metodologia (sintetico-comparativa). In tale sede lo scrivente ha adottato quindi una metodologia di tipo diretto, ovvero basata sul confronto di mercato.

## 10.2 - Identificazione del segmento di mercato

Per definizione, il segmento di mercato è l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare. La segmentazione del mercato immobiliare è, quindi, la prima fase del processo di analisi valutativa, e la sua individuazione è necessaria ai fini della stima. Il segmento di mercato è definito dai seguenti parametri: *La localizzazione; Il tipo di contratto; La destinazione; La tipologia immobiliare; La tipologia edilizia; La dimensione; I caratteri della domanda e dell'offerta; La forma del mercato*; Due immobili apparterranno allo stesso segmento di mercato, e saranno quindi confrontabili ai fini della stima, se possiedono valori simili dei suddetti parametri. Questi ultimi vengono quindi di seguito definiti per il caso in oggetto:

*Localizzazione:* L'ambito di riferimento è la zona settentrionale del tessuto cittadino, il cui contesto è stato già descritto nel paragrafo 2.2 della presente relazione.

*Tipo di contratto:* Compravendita.

*Destinazione:* Commerciale.

*Tipologia immobiliare:* Fabbricati nel mercato dell'usato.

*Tipologia edilizia:* Autorimesse collettive site all'interno di un complesso condominiale ad uso commerciale.

*Dimensione:* Medio/Grande.

*Forma del mercato:* La forma del mercato in esame è fortemente influenzata dai vincoli cui devono sottostare i beni in oggetto (asservimento alle attività commerciali del centro). In assenza, infatti, di tale limitazione si tratterebbe di un mercato di natura oligopolistica: offerta di tali beni limitata, ma domanda potenzialmente elevata; Il vincolo di asservimento rende però il mercato di forma monopolistica, quasi bilaterale (un solo offerente ed un solo, o pochissimi, richiedenti).

Dall'analisi del segmento di mercato risulta quindi evidente che si ha a che fare con beni immobiliari atipici, per i quali non è agevole la ricerca di beni confrontabili e comparabili.

## 10.3 – Fonti utilizzate

Le fonti da cui attingere informazioni utili possono essere di 2 tipologie: dirette ed indirette. Le prime esprimono i prezzi realmente praticati nel corso di compravendite e si basano sul rilievo dei dati relativi ai contratti di compravendita o affitto per mezzo degli atti ufficiali (contratti registrati e trascritti). Altra tipologia di fonte diretta è costituita dai prezzi di offerta (*asking price*), ossia dei prezzi richiesti dai venditori e pubblicati su annunci di siti di settore o agenzie immobiliari. Quest'ultima tipologia costituisce ovviamente una fonte di minore affidabilità e che necessita di una attenta verifica ma, di contro, è una fonte più completa di informazioni e di più facile accessibilità. Le fonti di tipo indiretto riferiscono invece soltanto delle quotazioni di mercato ottenute sulla scorta di indagini, monitoraggi e previsioni sui mercati

immobiliari. I principali osservatori sono quello dell’Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e quello di Tecnoborsa, ma ne esistono anche altri.

### Fonti indirette

Per il particolare segmento in esame l’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate non fornisce quotazioni specifiche. Le uniche cui fare riferimento riguardano quelle del mercato residenziale e relative ai posti auto coperti:

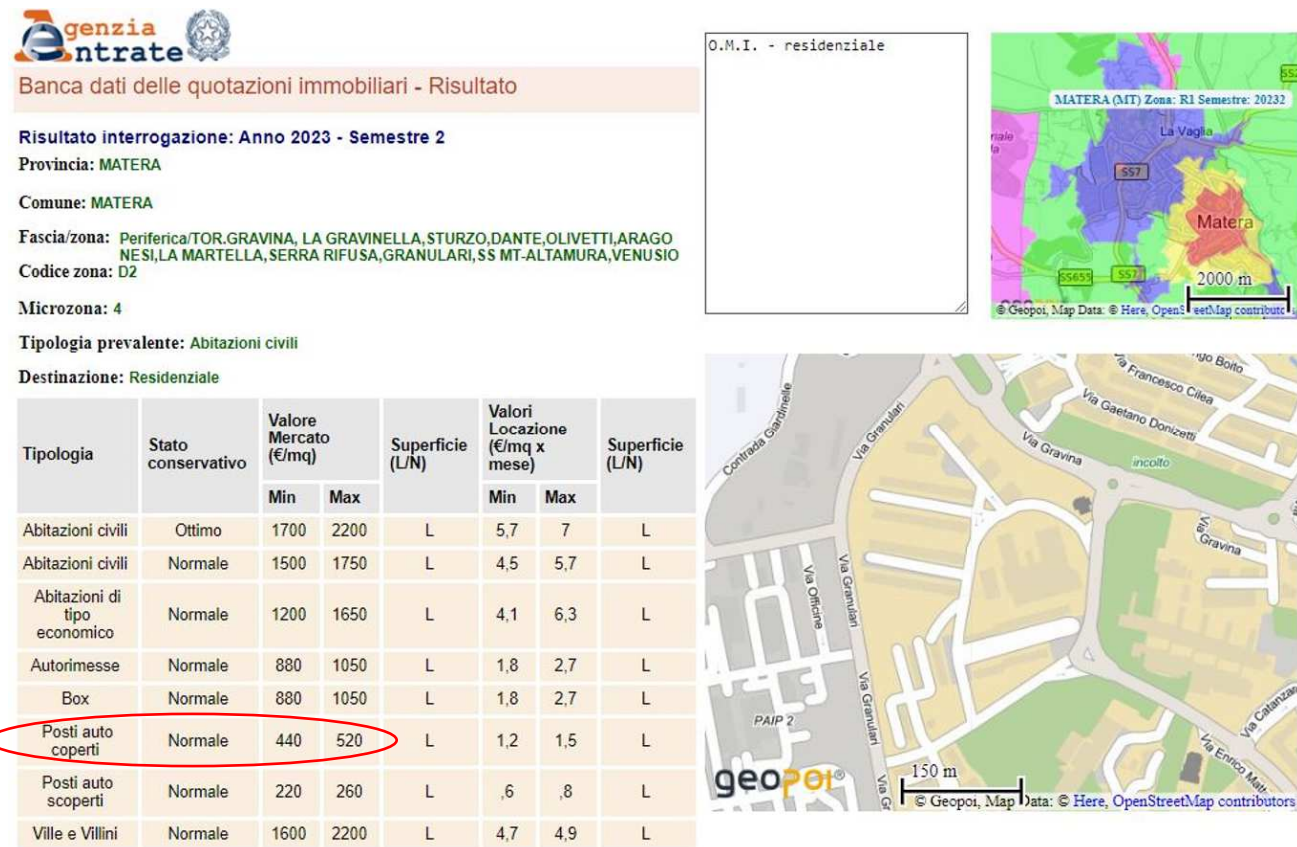


Figura 22 - Ultime quotazioni O.M.I. disponibili (II semestre 2023)

Si ribadisce che queste costituiscono quotazioni di larga massima, che non portano in conto le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e che si riferiscono inoltre a pertinenze (peraltro in stato conservativo normale) di immobili ad uso residenziale.

### Fonti dirette

Come già detto il segmento di mercato in esame non consente il reperimento di un congruo set di immobili comparabili, a causa della particolarità della tipologia edilizia, della dimensione e della forma di mercato in esame.

Le prime fonti analizzabili sono costituite da atti di compravendita avvenuti di recente, nella zona in esame, ma riferiti ad altra tipologia edilizia, sebbene la più simile a quella oggetto di stima, ovvero quella dei box auto/autorimesse di pertinenza ad edifici per civili abitazioni.

La consultazione dei valori immobiliari dichiarati dell’Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori:

	Data	Superficie [mq]	Prezzo [€]	Prezzo unitario [€/mq]
Immobilabile 1	apr-19	38,00	36.000,00	947,37
Immobilabile 2	nov-19	37,00	20.000,00	540,54
Immobilabile 3	gen-20	43,00	42.000,00	976,74
Immobilabile 4	set-20	41,00	30.000,00	731,71
Immobilabile 5	apr-21	21,00	15.000,00	714,29
Immobilabile 6	giu-21	22,00	21.000,00	954,55
Immobilabile 7	lug-21	26,00	19.000,00	730,77
Immobilabile 8	giu-22	44,00	32.500,00	738,64
Immobilabile 9	giu-22	38,00	27.500,00	723,68
Immobilabile 10	dic-22	13,00	9.000,00	692,31
Immobilabile 11	gen-23	18,00	15.000,00	833,33
Immobilabile 12	apr-23	30,00	30.000,00	1.000,00
Immobilabile 13	mag-23	49,00	28.000,00	571,43
Immobilabile 14	set-23	24,00	23.000,00	958,33
Immobilabile 15	set-23	34,00	31.000,00	911,76
			Valore medio:	<b>801,70</b>

Il valore medio ottenuto risulta sostanzialmente allineato con le quotazioni medie O.M.I. per autorimesse e box auto.

Analizzando invece i prezzi di offerta (c.d. *asking prices*) reperibili presso le agenzie degli intermediari immobiliari operanti in zona, sempre con riferimento alle autorimesse/box, si ottengono valori superiori (1.000,00 €/mq circa di media), considerato che si tratta appunto di valori richiesti e non di effettive contrattazioni derivanti da un accordo tra parte offerente e parte richiedente.

Un'ultima fonte diretta, la più attinente ed affidabile, cui fare riferimento è costituita dall'atto di compravendita (Rep. n. 2861, Racc. n. 2021 del 18.12.2015) con cui veniva compravenduto un compendio immobiliare, sito all'interno del complesso commerciale in esame, così costituito:

- Subalterno 15 (cat. D/8): Locale commerciale al piano terra di mq 2.350,00;
- Subalterno 48 (cat. C/6): Autorimessa al piano primo seminterrato di mq 3.525,00;
- Subalterno 49 (cat. C/2): Locale deposito al piano primo seminterrato di mq 65,00.

L'intero compendio veniva alienato per un importo pari a 2.400.000,00 €.

Al fine di poter rapportare tale importo alle differenti destinazioni del compendio compravenduto, lo scrivente ha ritenuto di far riferimento alle indicazioni fornite dal D.P.R. 138/1998 in merito alla determinazione della consistenza:

*Indicazione per il gruppo T (unità immobiliari a destinazione terziaria)*

*La superficie catastale è data dalla somma:*

- a) Della superficie dei locali principali e dei locali accessori a servizio diretto;*
- b) Della superficie dei locali accessori a servizio indiretto, computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali principali e del 25% se non comunicanti;*
- c) Della superficie di balconi, terrazzi e simili, computata nella misura del 10%;*
- d) Della superficie dell'area scoperta, o assimilabile, di pertinenza esclusiva, computata nella misura del 10% o, per immobili di categoria T/1 (negozi e assimilabili), nella misura del 20%.*

Applicando tali criteri, si evince che il subalterno 15 (negozio/locale commerciale) è computato nella misura del 100%, mentre il subalterno 49 (deposito) ed il subalterno 48 (autorimessa) ne costituiscono accessori a servizio indiretto di tipo non comunicante e pertanto vengono computati nella misura del 25%.

Ragguagliando le singole superfici si ottiene la superficie commerciale:

$$1,00 \times 2.350,00 + 0,25 \times 3.525,00 + 0,25 \times 65,00 = 3.247,50 \text{ mq.}$$

ed quindi il seguente valore unitario:

$$2.400.000,00 \text{ €} / 3.247,50 \text{ mq} = 739,00 \text{ €/mq.}$$

Da tali valori si deduce, in definitiva, che per le superfici a parcheggio (sub 48) è stato corrisposto un valore unitario pari a  $0,25 \times 739,00 = 185,00 \text{ €/mq}$  circa.

## 11. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

---

### 11.1 – Metodo sintetico-comparativo

Assumendo come riferimento il valore unitario appena determinato, si ottengono i seguenti importi:

- Subalterno 34:  $185,00 \text{ €/mq} \times 1.431,00 \text{ mq} = 264.735,00 \text{ €}$
- Subalterno 38:  $185,00 \text{ €/mq} \times 1.694,00 \text{ mq} = 313.390,00 \text{ €}$
- Subalterno 39:  $185,00 \text{ €/mq} \times 204,00 \text{ mq} = 37.740,00 \text{ €}$
- Subalterno 40:  $185,00 \text{ €/mq} \times 295,00 \text{ mq} = 54.575,00 \text{ €}$

Per un importo complessivo pari a 670.440,00 €.

Ad un valore simile si può pervenire anche seguendo un differente criterio, basato sul numero di posti auto che le unità immobiliari possiedono. Considerando infatti che un singolo posto auto ha una superficie pari a mq 12,50 (m 5,00 x 2,50), si ottiene la superficie netta dei posti auto:

- Subalterno 34:  $35 \text{ stalli} \times 12,50 \text{ mq} = 437,50 \text{ mq}$
- Subalterno 38:  $33 \text{ stalli} \times 12,50 \text{ mq} = 412,50 \text{ mq}$
- Subalterno 39:  $11 \text{ stalli} \times 12,50 \text{ mq} = 137,50 \text{ mq}$
- Subalterno 40:  $18 \text{ stalli} \times 12,50 \text{ mq} = 225,00 \text{ mq}$

A tali superfici occorre aggiungere quelle accessorie a servizio dei posti auto (aree di manovra), ottenute per differenza tra la superficie totale e quella degli stalli:

- Subalterno 34:  $1.431,00 - 437,50 = 993,50 \text{ mq}$
- Subalterno 38:  $1.694,00 - 412,50 = 1.281,50 \text{ mq}$
- Subalterno 39:  $204,00 - 137,50 = 66,50 \text{ mq}$
- Subalterno 40:  $295,00 - 225,00 = 70,00 \text{ mq}$

Ragguagliando le superfici accessorie con un coefficiente del 15% ed applicando i valori unitari forniti dall'O.M.I. (fig. 22 – posti auto coperti; valore minimo), si ha:

- Subalterno 34:  $440,00 \text{ €/mq} \times [(0,15 \times 993,50 \text{ mq}) + 437,50 \text{ mq}] = 258.071,00 \text{ €}$
- Subalterno 38:  $440,00 \text{ €/mq} \times [(0,15 \times 1.281,50 \text{ mq}) + 412,50 \text{ mq}] = 266.079,00 \text{ €}$
- Subalterno 39:  $440,00 \text{ €/mq} \times [(0,15 \times 66,50 \text{ mq}) + 137,50] = 64.889,00 \text{ €}$
- Subalterno 40:  $440,00 \text{ €/mq} \times [(0,15 \times 70,00 \text{ mq}) + 225,00] = 103.620,00 \text{ €}$

Per un importo complessivo pari a 692.659,00 €.

Lo scrivente ritiene quindi congruo assumere un valore dato dalla media dei due precedenti importi, ovvero **€ 680.000,00** circa.

### 11.2 – Aggiustamenti al valore di stima

Al valore sopra determinato occorre apportare degli aggiustamenti finalizzati a portare in conto il peso economico che i vari aspetti di natura giuridica, vincolistica ed urbanistica dei beni potrebbero avere sul valore di mercato.

In primo luogo occorre ricordare che i beni in oggetto non sono in piena proprietà, ma in proprietà superficiaria. Occorre quindi quantificare in termini economici tale condizione, attraverso la decurtazione dei costi da sostenere per provvedere alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, operazione possibile in virtù di quanto previsto dalla Legge n. 448/1998 art. 31 e dal Regolamento Comunale in materia (approvato con D.C.C. n. 25/2023 del 03.04.2023), essendo gli immobili in oggetto ricadenti in un'area ricompresa in uno dei piani approvati ai sensi della L. n. 167/62 (P.E.E.P. di via Gravina).

In base al suddetto regolamento il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali è dato dalla seguente formula:

$$C_{C48} = (60\% \times VV_a - Co) \times QM$$

ove:

- $C_{C48}$  = Corrispettivo
- $VV_a$  = Valore venale attuale (€/mc) ai fini IMU determinati dall'ultima delibera di G.C., dell'area ove ricade l'immobile;
- $Co$  = Oneri concessori del diritto di superficie rivalutati su base ISTAT previsti dalla Convenzione;
- $QM$  = Quota millesimale di proprietà generale Tabella A relativa alla singola unità immobiliare.

Per il caso in esame, tuttavia, risulta in questa sede impossibile determinare l'esatto importo del corrispettivo, a causa del fatto che gli oneri concessori del diritto di superficie ( $Co$ ) furono corrisposti non in denaro, ma attraverso la cessione di porzione delle unità edilizie da realizzare, come previsto dalla Convenzione. In aggiunta a ciò sussiste anche la problematica (meglio descritta al capitolo 9 della presente) che le tabelle millesimali condominiali (approvate in via provvisoria) non ricomprendono le unità immobiliari site ai piani interrati e, di conseguenza, non risulta determinabile il parametro  $QM$ .

Al tema della proprietà superficiaria si affiancano i seguenti ulteriori aspetti:

- La non chiara situazione in merito ai rapporti con il condominio in termini di quote millesimali, di spese pregresse e di gestione delle spese ordinarie e straordinarie (*cap. 9*);
- La necessità di regolarizzazione della situazione catastale dei sub 34 e 38 (*cap. 7*);
- La presenza di elementi di difformità di natura edilizia ed urbanistica per i sub 34 e 38 (*cap. 8*).

Stante il quadro sopra delineato, e stante inoltre l'impossibilità in tale sede di quantificare in termini precisi i risvolti economici di tali aspetti, lo scrivente ritiene opportuno e congruo applicare un deprezzamento forfettario percentuale al valore dei beni pari al 15%, rideterminando pertanto il valore finale in:

$$680.000,00 \times 0,85 = \underline{\underline{578.000,00 \text{ €}}}$$



### 11.3 – Stima del più probabile canone di locazione

Per la stima del canone di locazione lo scrivente ha fatto ricorso alla metodologia finanziaria della capitalizzazione diretta, per la quale il valore di mercato di un bene (V) è funzione del reddito (R) che esso è in grado di generare, per il tramite di un parametro r detto *saggio di capitalizzazione*:  $V = R / r$ .

In tale formula per R deve intendersi il reddito annuo lordo che il bene immobile è in grado di generare e coincide con il canone annuo a cui lo stesso può essere locato. Questo può quindi essere determinato con la formula inversa  $R = V \times r$ .

Per la determinazione del saggio r lo scrivente ha fatto ricorso prima ad un saggio medio, individuato attraverso l'analisi dei dati immobiliari forniti dall'O.M.I., il quale è stato poi corretto con fattori premianti o penalizzanti, così come suggerito dal procedimento Forte-Orefice:  $r = r_m + I + D$ .

Per quanto concerne il saggio medio, il metodo proposto da Forte-Orefice prevede un campo di oscillazione in funzione delle dimensioni del centro abitato:

*Centri di grandi dimensioni: min 0,50 % - max 4,50 %*

*Centri di medie dimensioni: min 1,50 % - max 5,50 %*

*Centri di piccole dimensioni: min 2,00 % - max 6,00 %*

Quindi con riferimento alla città di Matera dovrebbe essere congruo un valore pari al 3,50 %. Attraverso una analisi dei valori O.M.I. si ottiene un saggio medio  $r_m$  pari al 3,37%, a conferma del valore sopra ottenuto.

I fattori di incremento e decremento vengono invece reperiti con ricorso alla tabella di Orefice, ove le caratteristiche positive vanno a diminuire r, mentre quelle negative vanno ad aumentarlo:

Caratteristiche			Incrementi/Decrementi
Localizzazione	1	Centralità rispetto al centro urbano.	± 0,15 %
	2	Livello dei collegamenti e dei trasporti.	± 0,07 %
	3	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, uffici pubblici, etc.).	± 0,28 %
	4	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %
	5	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde.	± 0,08 %
	6	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
Posizione	7	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	8	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	± 0,20 %
	9	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
	10	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti.	± 0,06 %
Tipologiche	11	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %
	12	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza strutturale.	± 0,12 %
	13	Età dell'edificio.	± 0,10 %
Produttive	14	Possibilità di dilazioni nei pagamenti.	± 0,06 %
	15	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

Lo scrivente ha quindi ritenuto congruo assumere i seguenti valori:

Caratteristiche			Incrementi/Decrementi
<i>Localizzazione</i>	1	Centralità rispetto al centro urbano.	+ 0,15 %
	2	Livello dei collegamenti e dei trasporti.	- 0,05 %
	3	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, uffici pubblici, etc.).	- 0,10 %
	4	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	+ 0,03 %
	5	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde.	+ 0,04 %
	6	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	- 0,06 %
<i>Posizione</i>	7	Caratteristiche di panoramicità.	+ 0,18 %
	8	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	+ 0,10 %
	9	Quota rispetto al piano stradale.	+ 0,05 %
	10	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti.	- 0,06 %
<i>Tipologiche</i>	11	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	+ 0,04 %
	12	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza strutturale.	+ 0,03 %
	13	Età dell'edificio.	+ 0,08 %
<i>Produttive</i>	14	Possibilità di dilazioni nei pagamenti.	0,00 %
	15	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	+ 0,04 %

Eseguito la somma algebrica dei fattori in tabella si ottiene il valore correttivo totale di 0,47 %, il quale viene sommato al saggio medio, ottenendo:  $r = 3,37 + 0,47 = 3,84$  %.

Applicando la formula della capitalizzazione diretta si ottiene in definitiva:

$$R = V \times r = 578.000,00 \times 0,0384 = \mathbf{22.195,00 \text{ €/anno}}$$

Valore che corrisponde al più probabile valore del canone lordo annuo di locazione.

Al fine di verificare la bontà del suddetto valore, lo scrivente ha adottato un secondo approccio estimativo.

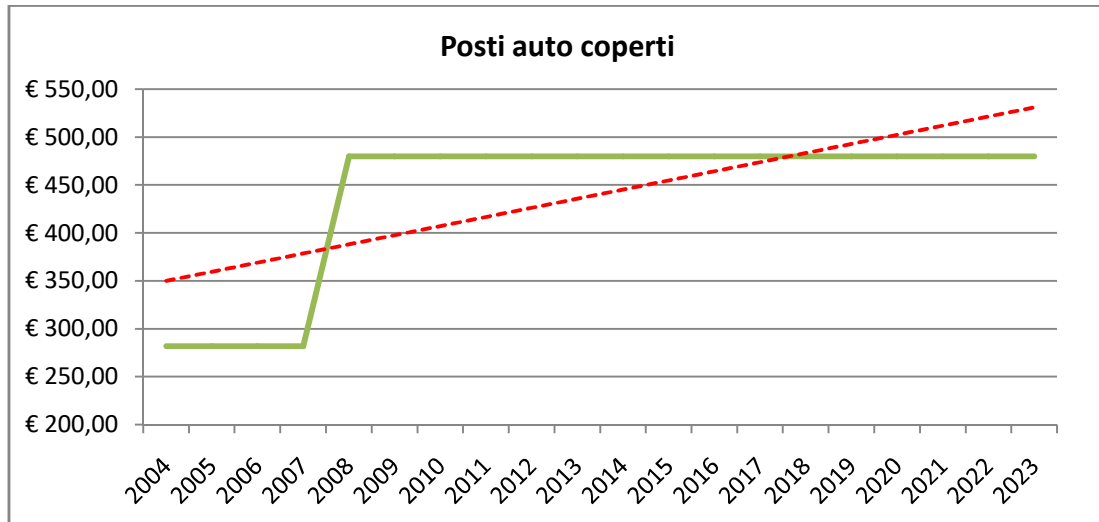
I valori O.M.I. per la zona in esame, e per la categoria dei posti auto coperti, forniscono un valore medio di locazione pari a 1,35 €/mq/mese. Considerato che la superficie netta dei posti auto ammonta a circa 1.215 mq (considerando i 97 stalli presenti), si ottiene un valore pari a:  $1.215 \times 1,35 \times 12 = 19.683,00 \text{ €/anno}$ , attestando la validità della stima effettuata.

#### 11.4 – Andamento del valore dei beni nei prossimi tre anni

Per poter ipotizzare una stima attendibile dell'andamento del valore dei beni nel prossimo futuro, occorre considerare preliminarmente quali siano i fattori potenzialmente influenti su di esso. A parere dello scrivente tali fattori sono individuabili nei due seguenti aspetti:

- L'andamento temporale dello specifico segmento di mercato;
- Il deprezzamento nel tempo legato principalmente al deterioramento fisico.

Per quanto riguarda il primo aspetto, considerata la già più volte citata particolarità del segmento in esame, lo scrivente ha potuto fare riferimento al segmento più prossimo, ovvero quello dei posti auto coperti di pertinenza alle unità residenziali. Analizzando i dati storici forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si è potuto ricostruire il seguente andamento temporale:



Dal grafico sovrastante è facile desumere che i valori, nell'arco di un ventennio, hanno avuto un trend in crescita (linea di interpolazione, in colore rosso). Analizzando i dati annuali (linea verde), tuttavia, si vede come tale crescita sia avvenuta in modo puntuale e concentrata tra gli anni 2007 e 2008, mentre a partire da tale anno i valori medi di mercato si sono mantenuti costanti. Si ritiene quindi verosimile che per il futuro prossimo (3-5 anni) non vi saranno variazioni significative di valore. Considerata ad ogni modo la particolarità del segmento specifico in esame (posti auto asserviti alle attività commerciali del centro) pare evidente che il valore (e la redditività) di tali beni siano strettamente legati al futuro dell'intero complesso commerciale. A tal proposito è utile far presente come "il Circo" sia una realtà, se non unica, molto rara nel contesto cittadino, la quale è caratterizzata da grandi potenzialità di crescita, mai completamente sfruttate nel passato a causa di una pluralità di ragioni (assenza di una gestione condominiale per lungo periodo, con le inevitabili carenze manutentive; politiche commerciali non particolarmente efficaci, etc.). Recentemente, tuttavia, le cose sembrano migliorare in virtù della nomina dell'amministratore condominiale, di una conseguente corretta e regolare gestione delle parti comuni, di importanti lavori di riqualificazione e messa in sicurezza, ed inoltre anche grazie alla presenza di nuove attività economiche ed alla riqualificazione e rilancio di quelle storiche già esistenti. Si ritiene quindi che, a seguito dei lavori di riqualificazione e messa in sicurezza, da tempo attesi, e con le dovute politiche commerciali e di marketing, il complesso commerciale possa certamente vedere, nel breve-medio periodo, una maggiore attrattività ed affluenza.

Quanto al tema del deprezzamento dei beni nel tempo, si premette quanto segue. Nel corso della sua vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. In generale il deprezzamento è il risultato della combinazione di tre fattori: 1. *deterioramento fisico*; 2. *obsolescenza funzionale*; 3. *obsolescenza economica*. In particolare il *deterioramento fisico* e la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto di tempo e usura (vetustà). Il deterioramento fisico può essere definito curabile o incurabile a seconda della convenienza economica dell'intervento di ristrutturazione o ripristino. Nello specifico si parla di deterioramento curabile quando lo stesso può essere eliminato o

ridotto con un costo di ristrutturazione o manutenzione straordinaria inferiore all'incremento di valore del bene che ne deriva. L'*obsolescenza funzionale* è invece la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili come ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori, oppure per modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti e alle soluzioni tecniche. Anche in questo caso si distingue una obsolescenza curabile ed una incurabile. Infine l'*obsolescenza economica* deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima. Tale tipo di obsolescenza può essere negativa o positiva.

In relazione al quesito posto, che chiede una previsione nel breve periodo (3 anni), e considerate le caratteristiche immobiliari ed edilizie dei beni, si ritiene che le componenti di deprezzamento legate ad obsolescenza funzionale ed economica siano del tutto trascurabili.

Quanto al deterioramento fisico questo inizia nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione di vari fattori. Tale fenomeno può essere determinato dall'usura, dall'azione degli agenti atmosferici esterni, da specifici difetti costruttivi o dalla compresenza di tali fattori. La stima del conseguente deprezzamento in genere si effettua con la metodologia dell'UECC (*Unione Europea degli Esperti Contabili*), nella variante del metodo misto, la quale combina il criterio della vita utile con quello della scomposizione per categorie. Per la maggior parte degli edifici è infatti possibile individuare componenti di lungo consumo, ovvero con lunga vita utile ma che, una volta deteriorati, non sono recuperabili (come gli elementi strutturali) e componenti che hanno una vita utile di media o breve durata che, una volta deteriorati, devono essere sostituiti (finiture, impianti). Tali diverse tipologie di componenti sono deprezzati in base alla differente durata della loro vita utile. Tale scomposizione, quindi, provoca un rapido deprezzamento fisico nei primi anni di vita dell'immobile per il prevalere dell'effetto dei componenti di breve durata e una più graduale diminuzione del deprezzamento per il successivo prevalere dell'effetto delle componenti di media e lunga durata. Il procedimento di stima del deprezzamento prevede i seguenti passaggi:

- suddivisione dei componenti edilizi in categorie con diversa vita utile;
- calcolo dell'incidenza del costo di ciascuna categoria sul costo di costruzione a nuovo;
- calcolo del deprezzamento per ciascuna categoria con la formula UECC;
- determinazione del deprezzamento fisico come somma dei deprezzamenti di tutte le categorie.

Per la maggior parte degli edifici non è necessario individuare un insieme di categorie omogenee estremamente dettagliato, ma è sufficiente fare riferimento alle seguenti tre classi di componenti:

- componenti di lungo consumo con lunga vita utile ma che, una volta deteriorati non sono recuperabili (fondazioni, strutture, murature, etc.);
- componenti di medio consumo con media vita utile e che, una volta danneggiati devono essere rimpiazzati (impianti, tubazioni, fognature, etc.);
- componenti di rapido consumo con breve vita utile, al termine della quale vanno sostituiti (pavimenti, intonaci, pitture, rivestimenti, etc.).

Considerate le caratteristiche tipologiche e costruttive dei beni in esame (praticamente privi di finiture e con dotazioni impiantistiche non particolarmente rilevanti), risulta evidente che la maggiore incidenza sul deterioramento sia legata alle componenti di lunga durata (strutture), le quali comportano un deprezzamento molto meno rapido rispetto a quelle di breve o media vita utile. Inoltre, la maggior parte del deterioramento fisico legato alle componenti di media e breve vita utile si può ritenere già verificato,

considerata l'età dell'edificio (circa 20 anni). Si aggiunga che, essendo in corso di realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria, la vita utile delle componenti di media e breve durata sia da considerare non più esaurita, ma quasi completamente rinnovata. In virtù di queste considerazioni, si può ritenere che per l'arco temporale di riferimento (3 anni) non vi sarà alcun sensibile deprezzamento dei beni legato al deterioramento fisico.

In definitiva, avendo analizzato i principali fattori influenti sul valore dei beni nel tempo (andamento del mercato e deprezzamento), lo scrivente ritiene di poter concludere che quest'ultimo non dovrebbe subire variazioni di rilievo per i prossimi 3 anni.

## 12. CONCLUSIONI E RISPOSTA AI QUESITI

In virtù di quanto sin'ora argomentato è possibile quindi riassumere la risposta ai quesiti posti, come segue:

- Il più probabile valore di mercato dei beni, considerato il loro stato giuridico, vincolistico, catastale ed urbanistico può essere ragionevolmente stimato in **578.000,00 €**;
- Il più probabile valore di locazione può essere ragionevolmente stimato in **22.195,00 €/anno**;
- Si ritiene che i suddetti valori, in considerazione delle caratteristiche dei beni e del segmento di mercato in oggetto, **non subiranno sensibili variazioni** nel breve periodo (3 anni).

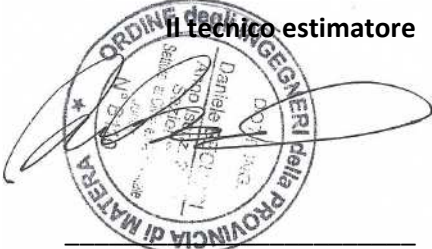
I valori indicati derivano da un'analisi il più possibile completa dei beni, che ha cercato di mettere in conto tutti i possibili aspetti incidenti sulla quantificazione del valore di mercato. Risulta ovvio, tuttavia, che tale valore sia affetto da possibili incertezze legate alla complessità degli aspetti descritti, nonché dai procedimenti di stima adottati. E' comunque parere dello scrivente che tale valore, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e posizionali dei beni, del loro stato manutentivo e della loro condizione giuridica, possa ritenersi congruo.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto al gradito incarico ricevuto, ringrazia e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Matera, 23.04.2024

**Il tecnico estimatore**



(Ing. Daniele Becucci)