

11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**PERIZIA TECNICA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CASSANO ALLO
ONIO IN LOCALITÀ DORIA DI PROPRIETÀ DEL**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Matera, 29 giugno 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CASSANO ALLO IONIO IN LOCALITÀ DORIA DI PROPRIETÀ DEL

Il sottoscritto Arch. Michele SCAVETTA, nato a Matera il 5/8/1951 e residente a Matera alla Via Castello, 26, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Matera al n. 11, per incarico del Commissario Liquidatore del [redacted] proceduto, in data 20 settembre 2016, alla stima degli immobili siti in Cassano allo Jonio in località Doria di proprietà del [redacted] medesimo. A distanza di quasi 7 anni dalla prima stima si è resa necessaria una nuova stima in considerazione dell'accentuazione dei fenomeni di degrado della struttura con particolare riferimento alle coperture in eternit oggetto di monitoraggio come previsto dal PRAC della regione Calabria approvato Con DGR n. 497 del 6/12/2016 e del Piano Amianto del Comune di Cassano approvato con Delibera n. 140 del 22.12.2018 e dei nuovi valori di mercato degli immobili.

Acquisita la documentazione catastale ed esperiti gli opportuni accertamenti e rilievi e avendo effettuato apposito sopralluogo, rassegna la seguente relazione di stima:

Situazione catastale

Dagli atti rilasciati dai servizi catastali risulta quanto segue:

A. Le **unità** riportate nel **Catasto Fabbricati** sono le seguenti:

a.1. **Foglio 61, particella 201 – Zona censuaria 2.**

I **dati di classamento** sono i seguenti

- Categoria: D/8- Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- Rendita: € 5.696,52

L'ispezione ipotecaria ha dato i seguenti risultati:

- **Verbale di pignoramento degli immobili** del Tribunale di Castrovillari in data 14 aprile 2015 a favore della [redacted] sede in San Severino Marche (MC)

L'unità immobiliare è attualmente intestata al [redacted] con sede in Rende ed è stato oggetto di una variazione toponomastica del 28 aprile 2003 prot. 218600 in atti dal 28 aprile 2003 (n. 98393, 1/2003).

La particella confina a Nord con Strada provinciale 166, a sud con la Particella Foglio 61 n. 389 ed a Est e a Sud con la Particella Foglio 61 n. 282, ad Est con le Particelle Foglio 61 n. 197, 200 e 267.

Generalità degli immobili

Le unità immobiliari oggetto di stima sono localizzate in un lotto con una superficie di 3.650 mq e sono costituite da:

- un **capannone**, realizzato negli anni '60 con una superficie coperta di circa 1.075. Mq. e altezza di m. 5,00
- un locale esterno al capannone destinato al **deposito fitofarmaci** con una superficie coperta di circa 20 mq.
- una **area di corte** ad uso esclusivo di di circa 2.575 mq.
- un **impianto per la distribuzione** di carburante agricolo con una superficie di 20 m.

Il capannone è ubicato nel centro abitato in località Doria ed è accessibile dalla SP. 166 attraverso un cancello L'area è delimitata da una recinzione costituita da un muretto in mattoni sormontato da un inferriata.



Il **capannone**, è realizzato con strutture portanti in carpenteria metallica e con una copertura ad arco con lastre di cemento amianto. I muri sono in muratura di mattoni intonacata sui due lati. Il Pavimento è in battuto di cemento in condizioni di manutenzione precarie. Il locale adibito al **deposito fitofarmaci**, realizzato con le stesse modalità costruttive del capannone e posizionato sul lato sinistro dal capannone da cui è accessibile

Nel capannone trovano posto un locale WC, uno spogliatoio ed un locale ufficio, realizzato in muratura con sovrastante telaio vetrato. L'immobile, non essendo più utilizzato, da anni è in uno stato di conservazione precario con segni di degrado evidenti riconducibili alla mancata esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. La circostanza che vede la copertura realizzata in lastre ondulate di cemento-amianto rende indifferibile la realizzazione di interventi di bonifica e messa in sicurezza richiesti dalla normativa nazionale.

La **corte** esterna ad uso esclusivo dell'impianto è recintata e accoglie al suo interno l'impianto di distribuzione carburanti agricoli. La corte ha una forma rettangolare e si estende per una superficie complessiva di circa 2.570 mq.

L'**impianto per la distribuzione del carburante** agricolo è realizzato sul lato sinistro della corte ed è costituito da un locale di circa 20 mq. delimitata lungo il lato prospiciente il cortile da una pedana rialzata sormontata da una tettoia in cemento su cui si aprono due piccoli locali chiusi da una saracinesca in ferro. L'impianto è fornito di un serbatoio interrato della capacità di 30 mc. L'immobile è anch'esso in condizioni di conservazione precaria mentre l'impianto di distribuzione del carburante non è più utilizzabile.

Destinazione urbanistica delle aree

L'area oggetto di stima è classificata come zona B₂ – Zona di completamento dal **Piano Regolatore Generale** del Comune di Cassano allo Jonio vigente. Tale destinazione è stata confermata dal Piano Strutturale Associato della Sibaritide in fase di approvazione, che inserisce l'area tra le zone TUR2 - Tessuti residenziali a media densità dove sono ammessi interventi di nuova costruzione

Le **Norme Tecniche di Attuazione** del PRG approvate con D.P.G.R. n. 407 del 21 aprile 1993 e integrate con le modifiche introdotte dalla variante approvata con D.P.G.R. n° 666 del 1°/12/1998 e con la variante parziale approvata con Decreto n° 8037 in data 27/6/2002 del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria definiscono, all'art 28, le **zone omogenee B₂** come zone di completamento nelle quali l'edificazione è consentita con concessione.

L'art. 28 delle NTA detta le norme di edificabilità delle zone B₂ nel modo seguente:

- L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti
- Per quanto riguarda le distanze tra i fabbricati è prescritta la **distanza minima assoluta di m 10** tra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti,
- E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, purché con **distanza tra fabbricati non minore a m 6**.
- Nelle zone inedificate o risultanti **libere in seguito a demolizione**, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m **24**, nel caso d'impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra le pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica accettabile, nonché nei casi di allineamenti edilizi, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Le NTA definiscono i seguenti parametri per le **zone omogenee B₂**:

- Densità edilizia fondiaria = 2,5 mc/mq
- Altezza massima = 11 m
- Rapporto di copertura = 1/3

Lo stato di conservazione delle strutture e degli impianti, in considerazione della data di realizzazione, è precaria per l'assenza di interventi recenti di manutenzione.

L'unità immobiliare è dotata di allacciamento di energia elettrica, acqua potabile, fogna e non è fornita da impianti di riscaldamento.

STIMA

Considerato lo scopo della presente stima, si reputa opportuno determinare i seguenti valori:

A. EDIFICI

La stima ha riguardato il **Magazzino** ed è stata effettuata utilizzando le metodologie definite dall'Agenzia dell'Entrate per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare.

a1. Superficie commerciale

La determinazione della superficie commerciale è stata effettuata secondo le modalità definite dall'Agenzia del Territorio nel Manuale: *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*.

Per la tipologia **"Magazzini"** la superficie commerciale è rappresentata da:

- **Superficie vani principali** misurata al lordo delle murature esterne/perimetrali e dei muri interni computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. La superficie commerciale del capannone così calcolata è pari a **1075 mq.**

Superficie locali di servizio diretto (ufficio – locali a disposizione del personale) per la quale si utilizza un coefficiente di ponderazione pari ad "1". I locali destinati ad uffici sono stati ricavati all'interno del capannone utilizzando per il loro confinamento muri in laterizio o pannelli prefabbricati. Pertanto la loro superficie è ricompresa nella superficie del capannone.

- **Superficie scoperta** (parcheggio e carico-scarico merci) per la quale si adotta un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale. La superficie scoperta ad uso esclusivo ponderata è pari a **257 Mq.**

a2. Stima sintetica del Valore di Mercato

Il valore di mercato del **Magazzino e dell'area scoperta ad uso esclusivo**, è stato calcolato utilizzando i dati, relativi al II semestre del 2022, calcolati dall'"Osservatorio dei Valori Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Cassano allo Jonio e riferiti ad unità immobiliari a destinazione Commerciale ricadenti nella: Zona E1 - Suburbana/DORIA, microzona catastale n. 0, e riportati nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie L/N
		Min	Max	
Magazzini	Normale	385	480	L

Il valore di mercato del Magazzino e dell'area scoperta ad uso esclusivo, in considerazione delle condizioni di progressivo degrado dell'immobile, dovuto al lungo periodo di non utilizzo trascorso, della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria e della sua localizzazione non favorevole per utilizzi alternativi del capannone, è quello corrispondente ad un valore inferiore del 25% al valore minimo riportato in tabella per i Magazzini pari a:

$[(mq\ 1075 + mq\ 257) \times (\text{€ } 385,00 \times 0,75)] = mq\ 1.332 \times \text{€ } 289,00 =$	€ 384.948,00
--	---------------------

a3. Stima analitica de Valore di Mercato

Il valore di locazione degli immobili, può essere calcolato utilizzando i dati, relativi al II semestre del 2022, calcolati dall'“Osservatorio dei Valori Immobiliari” dell'Agenzia del Demanio per il Comune di Cassano allo Jonio e riferiti ad unità immobiliari a destinazione produttiva e residenziale ricadenti nella: Zona E1 - Suburbana/DORIA, microzona catastale n. 0, riportati nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie L/N
		Min	Max	
Magazzini	Normale	1,9	2,5	L

Il **reddito annuale lordo** riferito alla superficie commerciale del **Magazzino** precedentemente definita, in considerazione delle condizioni di conservazione e della localizzazione descritte in precedenza, è quello corrispondente, anche in questo caso ad un valore inferiore del 25% al valore minimo riportato in tabella. Detraendo dal reddito lordo il 25% per manutenzione, inesigibilità, assicurazioni, ammortamento imposte, si ottiene un **reddito annuale netto** per il magazzino è pari a:

$$[(mq\ 1075 + mq.\ 257) \times (\text{€ } 1,90 \times 0,75)] = \text{€ } 1.891,44 \times 12 = \text{€ } 22.697,28 - (22.697,28 \times 0,25) = \text{€ } 17.022,68$$

Applicando quale saggio di capitalizzazione quello ordinariamente utilizzato per centri di piccola dimensione, pari mediamente a 7,5%, si ottiene un valore di mercato pari a **€ 302.560,00**

a4. Stima dei costi relativi alla bonifica delle coperture in cemento amianto

La presenza di una copertura del magazzino realizzata con lastre in cemento-amianto in condizioni di progressivo deterioramento come emerso dalle relazioni periodiche sullo stato di manutenzione della copertura redatte con riferimento a quanto previsto dal **PRAC (Piano Regionale Amianto per la Calabria)**, approvato con delibera del Consiglio Regionale della Calabria n. 156 del 19 Dicembre 2016, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 122 del 21 dicembre 2016 e dal **Piano comunale Amianto** redatto dal Comune di Cassano allo Jonio ai sensi della LR n. 14 del 27 Aprile 2011 e approvato con Deliberazione n. 140 del 22 novembre 2018, rende necessario la realizzazione di interventi di **bonifica e rimozione delle lastre in cemento amianto e realizzazione di una nuova copertura in lastre di acciaio**

Per la stima dei costi per l'esecuzione di queste operazioni è stato utilizzato l'“Aggiornamento del prezzario regionale delle opere pubbliche della Puglia – edizione 2023”, predisposto dalla Regione Puglia - Dipartimento Bilancio, Affari Generali ed Infrastrutture - Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture e approvato con Deliberazione della Giunta Regionale N. 413 del 28/03/2023 per le seguente voci:

E 02.20 Rimozione di copertura di amianto-cemento eseguita in conformità al DM del 06.09.94 e successivi, con le seguenti procedure:

- trattamento preliminare su entrambe le superfici delle lastre con soluzioni incapsulanti di tipo D (in conformità al DM 20 agosto 1999) utilizzando tecniche airless per fissaggio provvisorio delle fibre di amianto;
- smontaggio delle lastre in amianto-cemento utilizzando appropriate tecniche che impediscano la rottura o la fessurazione degli elementi;
- imballo in quota, ove possibile, delle lastre rimosse in pacchi costituiti da doppio strato di polietilene, etichettati secondo le norme che regolano il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti contenenti amianto;
- calo in basso con adeguati mezzi di sollevamento, carico e trasporto a discarica autorizzata per lo smaltimento;

esclusi gli oneri di smaltimento, le opere provvisorie ed ogni costo relativo alle misure di igiene e di sicurezza del lavoro:

lastre con struttura sottostante discontinua:

E 02.20c superfici oltre 1.000 mq

mq, € 17,60

e il "Prezzario dei Lavori Pubblici della Calabria anno 2023" approvato con Deliberazione della Giunta Regionale N. 167 del 13/04/2023 per la seguente voce:

CAL23_01.C03.031.014 Fornitura e posa di manto di copertura in materiali metallici posti su idoneo supporto, compreso il loro fissaggio, in acciaio zincato preverniciato (UNI EN 10346:2015 e UNI EN 10143:2006), sp.100 mm

mq € 89,37

Per gli oneri di smaltimento non compresi nella voce **E 02.20** sono stato utilizzati i prezzi medi nazionali dei rifiuti prodotti da attività economiche/enti comunali franco depositi/impianti di selezione convenzionate con **"Borsino rifiuti"**

CER 170605 - Amianto - Costo smaltimento

€ 15,00/ton.

I costi per gli interventi sulla copertura in cemento amianto del capannone sono pertanto i seguenti:

Bonifica, rimozione e rifacimento: $(mq\ 1.075 \times (\text{€ } 17,66 + \text{€ } 89,37)) = \text{€ } 115.057,00$ a cui aggiungere gli oneri di smaltimento per un importo stimato di: $(ton. 13 \times \text{€ } 15,00) = \text{€ } 195,00$ Il costo dei ponteggi occorrenti allo svolgimento degli interventi di bonifica e rifacimento del tetto per un importo stimato di circa € 25.000.

Il costo per gli interventi sulla copertura in cemento amianto del capannone da sottrarre al valore di mercato è pertanto di **€ 140.252,00**

B. IMPIANTI

Le condizioni precarie dell'impianto di distribuzione di carburanti agricoli lo rendono ormai inutilizzabile rendendone necessaria la demolizione.

Sono stati considerati gli oneri aggiuntivi derivanti dalla bonifica mediante rimozione e smaltimento a norma di legge del serbatoio interrato e dalla demolizione dei fabbricati esistenti.

Per la definizione del **costo della bonifica dei serbatoi** è stata utilizzata la voce **1C.01.190.0010** del prezzario della Regione Lombardia 2023: "Bonifica e rimozione serbatoio interrato, compresa prova gas-free, verifica dell'integrità di tutti i componenti, apertura passo d'uomo; rimozione dei fondami e pulizia interna del serbatoio; raschiatura, pulitura e asciugatura delle pareti interne; rimozione delle annesse strutture, manufatti, tubazioni e raccordi; trasporto del serbatoio e tubazioni bonificate, delle annesse strutture presso impianti di conferimento autorizzati. Sono inoltre comprese e compensate nel prezzo tutte le documentazioni di inizio-fine lavori, le comunicazioni, le relazioni e le certificazioni. Compresi gli oneri relativi allo scavo necessario per la rimozione del serbatoio" che indica un valore di € 2,312,07 per serbatoi di capacità sino a 15 m³ e di € 136,84 per ogni m³ in più.

Per la definizione del **costo della demolizione** è stata utilizzata la voce **CAL23_01.A03.001.002** del Prezzario della Regione Calabria 2023: "Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, entro 10 km di distanza, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura. Valutato a metro cubo vuoto per pieno", che indica un valore di 17,28 €/mc.

Per gli oneri di smaltimento non compresi nella voce **CAL23_01.A03.001.002** sono stato utilizzati i prezzi medi nazionali dei rifiuti prodotti da attività economiche/enti comunali franco depositi/impianti di selezione convenzionate con **"Borsino rifiuti"**

CER 170101 - Cemento - Costo smaltimento

€ 20,00/ton.

Il costo di costruzione è pertanto pari a:

costo bonifica mediante rimozione e smaltimento serbatoio interrato + costo di demolizione edifici esistenti a mc + oneri conferimento in discarica materiali a ton.

$[\text{€ } 2,312,07 + (\text{€ } 136,84 \times \text{mc } 15)] + [(125 \text{ mc} \times \text{€}/\text{mc } 17,28)] + [((125 \text{ mc} / 100 \times 35) \times 1,65 \text{ t}/\text{mc}) \times 20 \text{ €/ton}] =$

€ 4,364,67 + € 2.160,00 + 1.443,75 = € 7.968,00

Alla luce degli elementi fin qui esposti il valore cautelativo delle unità immobiliari in oggetto è dato dalla media dei valori innanzi determinati a cui sottrarre il costo degli interventi di bonifica, rimozione e rifacimento della copertura del magazzino in cemento amianto, ovvero:

a. Magazzino

Stima sintetica del Valore di mercato **€ 384.948,00**

Stima analitica del Valore di mercato **€ 302,560,00**

Valore di mercato € 343,754,00

Interventi di bonifica, rimozione e rifacimento copertura capannone **- € 140.252,00**

Demolizione e bonifica dell'impianto di distribuzione di carburanti agricoli **- € 7.968,00**

Valore di mercato finale € 195,534,00

a5. Stima del valore di mercato dell'area edificabile

La circostanza che vede gli immobili oggetto di stima inseriti in un contesto insediativo – Doria - caratterizzato dagli strumenti urbanistici vigenti (PRG) come "zona B di completamento residenziale" e dagli strumenti in corso di definizione (PSA Sibaritide) come "TUR 2 - Tessuti residenziali a media densità" si è proceduto a verificare il valore di mercato dell'area del lotto edificabile resa libera con la demolizione degli edifici esistenti.

A tal fine sono stati considerati i parametri indicati dalle NTA del PRG vigente per le aree B₂ in cui ricade il lotto oggetto di stima. Il procedimento di stima si è articolato nei seguenti passi.

1. Calcolo della volumetria edificabile

Sup. lotto x densità edilizia fondiaria = volume edificabile

Mq. 3.650 X 2.5 mc/mq = 9.125 mc

2. Calcolo della superficie edificabile

Sup. lotto x indice di copertura = superficie edificabile

Mq. 3.650 x 1/3 = 1.216. mq.

3. Verifica del rispetto dell'altezza massima

Volume edificabile/ superficie edificabile = Mc/mq edificabili < altezza massima

9.125 mc / 1.216 = 7,5 mc/mq < 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. Calcolo del costo di costruzione

Per la stima del costo di costruzione sono stati utilizzati i valori parametrici calcolati per le varie tipologie di Edilizia residenziale nell'Allegato Tipologico del Prezzario della Regione Calabria 2021. In considerazione della tipologia di edificio residenziale realizzabile con gli indici indicati dalle NTA è stato utilizzato il valore per metro cubo indicato per gli **edifici multipiano destinati ad edilizia residenziale (Classe A2)**. Tale valore è pari a 350,75 €/mc.

Inoltre sono stati considerati gli oneri aggiuntivi derivanti dalla **bonifica a norma di legge della copertura in cemento amianto del magazzino**, già valutati al punto a4 della presente relazione, e dalla **demolizione della restante parte dei fabbricati esistenti**. Per la definizione del costo della demolizione è stata utilizzata la seguente voce del Prezzario della Regione Calabria 2023:

CAL23_01.A03.001.002 "Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, entro 10 km di distanza, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura. Valutato a metro cubo vuoto per pieno"

€/mc 17,28

Per gli oneri di smaltimento non compresi nella voce **CAL23_01.A03.001.002** sono stati utilizzati i prezzi medi nazionali dei rifiuti prodotti da attività economiche/enti comunali franco depositi/impianti di selezione convenzionate con **"Borsino rifiuti"**
CER 170101 - Cemento - Costo smaltimento € 20,00/ton.

Il costo di costruzione è pertanto pari a:

volume edificabile x costo di costruzione a mc + costo bonifica, rimozione e smaltimento coperture in amianto + costo di demolizione restante parte degli edifici esistenti + costo bonifica serbatoio + costo di smaltimento macerie

$(mc\ 9.125 \times €/mc\ 350,75) + [(mq.\ 1075 \times 17,28\ €/mq) + (ton.\ 13 \times €\ 15,00)] + [€\ 2.312,07 + (€\ 136,84 \times mc\ 15)] + [(1.075\ mq \times 5\ ml) \times 0,35 \times 1,65\ t) \times €\ 20] =$

$€\ 3.200.594,00 + €\ 18.576,00 + €\ 195,00 + €\ 4.364,67 + €\ 62.081,00 = €\ 3.285.811,00$

5. Calcolo del valore del terreno edificabile

Il calcolo del valore del terreno edificabile, in relazione alla tipologia di edificio residenziale individuato e alle correnti valutazioni parametriche dell'incidenza del costo del terreno edificabile sul costo di costruzione dell'edilizia residenziale, è stato effettuato nel modo seguente:

Costo di costruzione x 6,5%

$€\ 3.285.811,00 \times 6,5\% = €\ 211.823,00$

Conclusioni

Alla luce degli elementi fin qui esposti il valore di mercato cautelativo delle unità immobiliari e dei terreni oggetto di stima è pari a **€€ € 195.534,00**

Il valore di mercato del terreno edificabile del lotto oggetto di stime reso libero in seguito a demolizione degli edifici esistenti è pari a **€ 211.823,00**

Matera, 29 giugno 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Michele Scavetta
Michele
SCAVETTA
ISCRITTO ALL'ALBO
COL. N. 11