



**PERIZIA TECNICA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI VILLAPIANA IN
CONTRADA PERICELLI DI PROPRIETÀ DI [REDACTED]**



Matera, 29 giugno 2023



RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI VILLAPIANA IN CONTRADA PERICELLI DI PROPRIETÀ DEL [REDACTED]

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] ha proceduto in data 6 giugno 2017 alla stima degli immobili siti in Villapiana in Contrada Pericelli di proprietà del [REDACTED] medesimo. A distanza di quasi 6 anni dalla prima stima si è resa necessaria una nuova stima in considerazione dell'adeguamento dello strumento urbanistico comunale e dei nuovi scenari economici che hanno modificato i 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 (Vedi allegato) risulta quanto segue:

A. L'unità riportata nel **Catasto Fabbricati** è la seguente:

Foglio 41, particella 307.

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: € 220,01

L'ispezione ipotecaria non ha prodotto risultati.

B. L'unità riportata nel **Catasto Terreni** è la seguente:

Foglio 41 particella 68

I **dati di classamento** sono i seguenti:

- Qualità SEMINATIVO, Classe 2

- Superficie: mq. 4.244

- Reddito dominicale: € 16,44

- Reddito Agrario: € 7,67

L'ispezione ipotecaria non ha prodotto risultati.

Generalità degli immobili

Le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da

- un impianto per la distribuzione di carburante agricolo con una superficie di 25 m.
- una **area di corte** di circa 731 mq. al servizio dell'impianto
- un **terreno agricolo contiguo** al lotto in cui è localizzato l'impianto di distribuzione carburanti della superficie complessiva di mq. 4.244.

L'**impianto per la distribuzione del carburante** agricolo è realizzato nell'angolo a nord est del terreno ed è costituito da un locale di circa 25 mq. delimitata lungo il lato prospiciente il cortile da una pedana rialzata, accessibile attraverso due scale poste ai due lati, 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 in condizioni di conservazione discreta.



L'area, di forma rettangolare, di pertinenza dell'impianto per la distribuzione di carburante agricolo è provvista sui due lati che la separano dal terreno adiacente da una recinzione realizzata con una rete metallica alta circa 1,5 ml retta da pali metallici con sezione a T infissi nel terreno e sui due rimanenti lati di una recinzione realizzata con un muro in mattoni intonacati alto circa 1,5 ml. Sul lato che costeggia la strada di accesso il muro è costeggiato da un marciapiede ed interrotto da un passaggio chiuso da un cancello. L'impianto è accessibile facilmente dalla SS. 106 e dalla SP 159 che corrono nelle immediate vicinanze.

Il **terreno agricolo**, anch'esso di proprietà di [REDACTED] circonda l'area dell'impianto sul lato nord e sul lato ovest. Sul terreno, che si estende per una superficie di 4.244 mq. non sono presenti culture arboree ed è incolto.

Destinazione urbanistica delle aree

Con delibera n. 2 del 21/07/2020 il Consiglio comunale di Villapiana ha approvato l'Adeguamento al Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) al Q.T.R.P. Regionale, di cui alla Delibera Regionale N.134/2016, del 01/07/2020.

Nel PSC l'area oggetto di stima è classificata tra i Territori urbanizzabili come **"Area TDU1.b: Ambito per i nuovi insediamenti residenziali – Marina"**.

Il Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.) detta norme per la trasformazione di queste aree agli artt. 19, 32, 62.

L'Art. 19 - TDU1.b Ambito per i nuovi insediamenti residenziali – Marina prevede che "Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi si attuano previa approvazione di un **Piano Attuativo Unitario (PAU)**.

Nelle aree TDU1.b, prima dell'approvazione del PAU, sono ammessi per intervento diretto solo interventi edilizi di recupero di edifici esistenti: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione) e interventi di demolizione.

Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PAU approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, **sono ammessi interventi edilizi diretti** nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PAU.

Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione nei termini temporali previsti per il soggetto attuatore, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione).

Nell'ambito TDU1.b sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 1 *Residenza*
- U 2 *Residenza collettiva*
- U 4 *Studi professionali e uffici in genere*
- U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*
- U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- U 11 *Pubblici esercizi*
- U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- U 13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*
- U 15 *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*
- U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 20 *Attività di parcheggio*
- U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
- U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- U 40 *Attività ricettive alberghiere*
- U 41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare
- U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

Interventi ammessi

1. In tutti gli ambiti (TDU1.b), nel rispetto degli indici edilizi massimi, sono ammessi, con intervento diretto, i seguenti interventi edilizi:
 - MO - Manutenzione Ordinaria,
 - MS - Manutenzione Straordinaria,
 - RC - Risanamento Conservativo,
 - RE - Ristrutturazione Edilizia
 - CD - Cambio d'Uso (con e senza opere)
 - D - Demolizione,
 - A - Ampliamento
 - NE - Nuova edificazione

Parametri urbanistico-edilizi

- Ut (Indice di Utilizzazione Territoriale) = 1 mc/mq
- H max = 7,5ml
- Dc confine = H X 0,75 (min. 5 ml)
- Df fabbricati = ((H1+ H2)/2) * 1,5 (min. 10 ml.)
- Ds strade=
 - o ml. 3,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
 - o ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00
 - o ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00
- NP= 2 (esclusi piani interrati e seminterrati)
- Q (rapporto di copertura) = 35 %
- SM (Superficie minima di intervento) = 3000 mq.



Le aree da destinare a pubbliche attrezzature sono quelle definite dall'art. 32.- Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi che per le aree per cui gli interventi sono attuati previa approvazione di un **Piano Attuativo Unitario (PAU)** detta le seguenti prescrizioni:

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel Piano Strutturale Comunale (PSC) e nel **Piano Operativo Temporale (POT)**, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in: aree **P**, da attrezzare a **parcheggi pubblici**, e aree **V**, quali **aree a verde pubblico** o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P o V per ogni 100 mq. di **Superficie Complessiva (SC)** interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo).
3. (omissis)
4. **Nei Piani Attuativi Unitari** (delle aree classificate TDU1.b)
 - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (previsti delle aree classificate TDU1.b) [Residenza (U1), Residenza collettiva (U2), Studi professionali e uffici in genere (U4), Esercizi commerciali di vicinato (U5), Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese (U12), Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale (U13), Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano (U16)]:
 - P1 = 20 mq. ogni 100 mq. di SC, e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio;
 - V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC, di cui non meno di 20 mq. di P2

- B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi e alberghieri (previsti nelle aree classificate TDU1.b) [Pubblici esercizi (U11), Attività ricettive alberghiere (U40), Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù (U41)]:
P = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;
V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.
- C) Per gli usi di tipo produttivo (non previsti nelle aree classificate TDU1.b) (U10, U27, U28, U30, U31):
P1 = 5% della ST.;
V = 10% della ST.
- D) Per gli usi (previsti nelle aree classificate TDU1.b) [Pubblici esercizi (U11), Attività di interesse comune di tipo civile (U21), Attività di interesse comune di tipo religioso (U22), Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici (U23), Attività di svago, riposo, esercizio sportivo (U24), Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria (U46), Mobilità veicolare (U47), Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale (U48), Parcheggi pubblici in sede propria (U49), Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile (U51), U52: non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) quando gestita da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:
P1 = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;
V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.
5. Negli interventi di cambio d'uso CD è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente.
6. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PAU deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie (anche di Cambio d'Uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
7. Qualora nel PSC o nel POT siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo dei contributi di concessione di cui all'art. 5 della L.10/1977.
8. Qualora il PSC o il POT individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree V in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree V, fino a concorrenza della somma P+V prescritta.

Gli artt. 62, 63, 64, 65 e 66 del Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.) definiscono i contenuti, e le modalità di presentazione, approvazione, realizzazione e variazione dei Piani Urbanistici Attuativi attraverso cui realizzare gli interventi previsti per le aree classificate TDU1.b..

STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Considerato lo scopo della presente stima, si reputa opportuno determinare i valori degli immobili sulla base delle seguenti considerazioni:

- l'insieme degli immobili si configura sostanzialmente come un lotto edificabile della superficie complessiva di 5.000 mq. anche in considerazione dell'incidenza ridotta dei volumi edificati.
- la caratterizzazione dell'area nell'ambito della zonizzazione del Piano strutturale comunale vigente e le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Urbanistico definiscono come

modalità di trasformazione quella attuata attraverso **Piano Attuativo Unitario (PAU)** redatto dal Comune o dai privati con un Indice di utilizzazione Territoriale di 1 mc/mq

- la presenza nella stessa zona di lotti di dimensione e forma simili che hanno subito trasformazioni basate sulla suddivisione in lotti e sull'edificazione di un'edilizia unifamiliare o bifamiliare fanno sì che l'area oggetto di stima, si configuri come un'area edificabile ad urbanizzazione estensiva basata su lotti di dimensione ridotta.

Stima del valore di mercato dell'area edificabile

Sulla base delle considerazioni sopra esposte 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 REU del PSC vigente per le "TU1.b" - Ambiti consolidati - Marina 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 Indice di Utilizzazione Territoriale Ut = volume edificabile

$$\text{Mq. } 5.000 \times 1 \text{ mc/mq} = 5.000 \text{ mc}$$

2. Calcolo della superficie edificabile

Sup. lotto x rapporto di copertura (Q) = superficie edificabile

$$\text{Mq. } 5.000 \times 35\% = 1.750 \text{ mq.}$$

3. Verifica del rispetto dell'altezza massima

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

$$5.000 \text{ mc} / 1.750 = 2,86 \text{ mc/mq} < 7,5$$

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 dei Prezzari della Regione Calabria 2013 e 2021. In considerazione della tipologia di edificio residenziale realizzabile con gli indici indicati dal REU è stato utilizzato il valore per metro cubo indicato per gli **Edilizia residenziale - Edificio unifamiliare (Classe A2)** nel Prezzario 2013 aggiornato ai valori calcolati per l'edilizia residenziale nel Prezzario 2021. Tale valore è pari a 387,31 €/mc.

Inoltre 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:

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

$(mc\ 5.000 \times \text{€/mc}\ 340,31) + [€\ 2,312,07 + (\text{€}\ 136,84 \times mc\ 15)] + [(125\ mc \times \text{€/mc}\ 17,28)] + [((125\ mc / 100 \times 35) \times 1,65\ t/mc) \times 20\ \text{€/ton}] = €\ 1.701.550,00 + €\ 4,364,67 + €\ 2.160,00 + 1.443,75 = €\ 1.709.519,42$

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 5%

€ 1.709.519,42 x 5% = € 85.476,00

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 € 85.476,00

Matera, 29 giugno 2023

