



**PERIZIA TECNICA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTALTO
UFFUGO ALLA VIA CAMIGLIATELLO
PROVINCIA**



Matera, 29 giugno 2023



Arch. *Michela Scavetta*
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI MATERA
MATERA
Michela
SCAVETTA
ISCRITTO ALL'ALBO
COL. N. 11

**PERIZIA TECNICA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTALTO
UFFUGO ALLA VIA CAMIGLIATELLO 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 Comune di Montalto Uffugo alla Via Camigliatello di proprietà di [REDACTED] medesimo. A distanza di oltre 7 anni dalla prima stima si è resa necessaria una nuova stima in considerazione 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 risulta quanto segue:

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

a.1. **Foglio 39, particella) 346 sub 4 e 345 sub 2** (corte di pertinenza

I **dati di classamento** sono i seguenti

- Zona censuaria 2
- Categoria: C/1- Negozi e botteghe
- Classe 1
- Consistenza mq. 102 mq
- Superficie catastale 121 mq
- Rendita: € 1.489,27

L'ispezione ipotecaria ha dato i seguenti risultati:

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

L'unità immobiliare è attualmente intestata al [REDACTED] sede in Montalto Uffugo (CS) a seguito di Verbale di consegna e identificazione catastale (n. 1710.1/2012) in atti dal 20/01/2012

La particella confina a Nord con Strada provinciale 247 – Via Camigliatello, ad Est con le Particelle Foglio 39 n. 238, a Sud con la Particella Foglio 39 n. 89 ed ad ovest con la particella 344.

Generalità degli immobili

Le unità immobiliari oggetto di stima sono localizzate in un complesso edilizio composto di un capannone, di un edificio a due piani e mansarda e da una corte di pertinenza che è stato oggetto di un atto di permuta del [REDACTED] a favore del [REDACTED] di un atto di cessione e trasferimento della piena proprietà da parte del [REDACTED] per liberarsi degli obblighi di pagamento del [REDACTED] di parte degli immobili e della corte.

A seguito degli atti sopra citati gli immobili oggetto di stima sono costituiti da:

- un **locale commerciale**, posto al piano terreno con una superficie di 102 mq
- una **corte di pertinenza** dei locali commerciali, con una superficie di 335 mq

- un **impianto per la distribuzione di carburanti**
- una **pesa a ponte** per autotreni della portata di 800 q.li

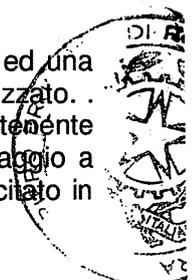
Il **locale commerciale**, posto al piano terreno, è costituito da due locali prospicienti la corte di pertinenza anteriore di accesso, da un bagno con antibagno e da locali adibiti a ripostiglio per una superficie complessiva di 102 mq.. I locali hanno un'altezza di ml. 3,10 ad eccezione di una parte del ripostiglio che risulta ricavata in un sottoscala. Sul lato prospiciente la corte l'accesso ai locali è coperto dal balcone, della larghezza di circa 1 ml, al servizio dei locali posti al 1° piano e che si estende per tutta la facciata. Il balcone ha una struttura aggettante retta da pilastri.

La **corte di pertinenza** dei locali commerciali, della dimensione di 335 mq., che garantisce l'accesso ai locali da Via Camigliatello e che è adibito a parcheggio. Tale area, secondo quanto contenuto nell'atto stipulato il 31 dicembre 2011 in Cosenza dal Notaio Luigi de Santis tra [redacted] e la [redacted]

[redacted] è gravata da una servitù di passaggio a favore della [redacted]. Tale servitù autorizza il passaggio di ogni genere di automezzo e indica 3 dei 5 posti parcheggio disponibili di pertinenza esclusiva della [redacted]. Parte della corte non è accessibile per la presenza di un cancello.

L'**impianto per la distribuzione del carburante** agricolo è costituito da un tettoia in lamiera che protegge l'erogatore. L'impianto è fornito di un serbatoio interrato della capacità di 30 mc. L'impianto dopo la sua realizzazione non è stato mai utilizzato. L'accesso all'impianto, localizzato nella corte di pertinenza del capannone appartenente allo stesso corpo di fabbrica del locale commerciale è garantito da una servitù di passaggio a favore del [redacted] istituita nell'atto di trasferimento immobiliare del 31 dicembre 2011 citato in precedenza.

L'**impianto di pesatura** è costituito da una stadera a ponte di dimensioni di ml. 12 x 3 ed una portata di 800 q.li.. Anche questo impianto dopo la sua realizzazione non è stato mai utilizzato. L'accesso all'impianto, localizzato anch'esso nella corte di pertinenza del capannone appartenente allo stesso corpo di fabbrica del locale commerciale è garantito da una servitù di passaggio a favore del [redacted] istituita nell'atto di trasferimento immobiliare del 31 dicembre 2011 citato in precedenza.



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

A. LOCALE COMMERCIALE

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

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 gli **esercizi commerciali** la superficie commerciale è rappresentata da:

- **la superficie coperta** al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie. La superficie commerciale dell'unità immobiliare così calcolata è pari a **72 mq.**
- **La superficie dell'area scoperta** o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%. La superficie scoperta ad uso esclusivo ponderata è pari a $315 \times 0,2 =$ **Mq, 63,00**



a2. Stima sintetica del Valore di Mercato

Il valore di mercato del **Locale commerciale 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 Montalto Uffugo e riferiti ad unità immobiliari a destinazione Commerciale ricadenti nella: Zona E4 - Suburbana/ZONA INDUSTRIALE SETTIMO TAVERNA, microzona catastale n. 0, e riportati nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie L/N
		Min	Max	
Negozi	Normale	790	1200	L

Il valore di mercato del Magazzino e dell'area scoperta ad uso esclusivo, in considerazione delle condizioni di conservazione, delle servitù e della localizzazione descritte in precedenza, è quello corrispondente al valore minimo riportato in tabella per i negozi pari a:

$$[(mq\ 72+mq.\ 63) \times \text{€ } 790,00] = \text{€ } 106,650,00$$

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 Territorio per il Comune di Montalto Uffugo e riferiti ad unità immobiliari a destinazione Commerciale ricadenti nella: Zona E4 - Suburbana/ZONA INDUSTRIALE SETTIMO TAVERNA, microzona catastale n. 0, riportati nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie L/N
		Min	Max	
Negozi	Normale	5,2	8,3	L

Il **reddito annuale lordo** riferito alla superficie commerciale del **locale commerciale** precedentemente definita, in considerazione delle condizioni di conservazione, delle servitù e della localizzazione descritte in precedenza, è quello corrispondente 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:

$$[(mq\ 72+mq.\ 63) \times \text{€ } 5,20] = \text{€ } 702,00 \times 12 = \text{€ } 8.424,00 - (8.424,00 \times 0,25) = \text{€ } 6.318,00$$

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 **€ 84,240,00**

Alla luce degli elementi fin qui esposti il valore cautelativo delle unità immobiliari in oggetto è dato dalla media dei valori innanzi determinati, ovvero:a. Magazzino

Stima sintetica del Valore di mercato	€ 106,650,00
Stima analitica del Valore di mercato	€ 84.240,00
Valore di mercato	€ 95,445,00

B. IMPIANTI

L'**impianto di distribuzione di carburanti agricoli**, non essendo stato utilizzato da molti anni, mostra segni di degrado evidenti che lo rendono ormai inutilizzabile anche in considerazione della sua localizzazione in in un'area, non di proprietà del Consorzio, accessibile in virtù di una servitù di

passaggio che ne limita fortemente la fruibilità. Pertanto si rende necessario lo smantellamento e la bonifica dell'impianto anche al fine di regolarizzare i rapporti con la proprietà confinante.

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.

Il costo per lo smontaggio e il conferimento a discarica della tettoia e degli erogatori è stato valutato a corpo pari a € 2.000,00

Il costo per la demolizione e la bonifica dell'impianto di distribuzione di carburanti agricoli è pari a: $[\text{€ } 2,312,07 + (\text{€ } 136,84 \times \text{mc } 15)] + \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 4,364,67 + \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 6,364,67$

Anche la **pesa a ponte per autotreni**, non è utilizzata da anni e versa in condizioni di forte degrado ed è anch'essa localizzata in un'area, non di proprietà del Consorzio, accessibile in virtù di una servitù di passaggio che ne limita completamente la fruibilità. Anche si rende necessario lo smantellamento dell'impianto anche al fine di regolarizzare completamente i rapporti con la proprietà confinante.

Il costo per lo smontaggio e il conferimento a discarica della pesa a ponte per autotreni è stato valutato a corpo pari a € 3.000,00

Sono stati valutati a corpo infine i lavori di rinterro, costituzione di vespaio e rifacimento della superficie asfaltata dei piazzali al termine dei lavori di rimozione degli impianti per un importo di **€ 2.500,00**

Conclusioni

Alla luce degli elementi fin qui esposti il valore di mercato cautelativo delle unità immobiliari e dei terreni oggetto di stima è quello riportato di seguito

Immobili - Impianti		Valore
A.	Locale commerciale	€ 98,453,00
B.	Impianti	
b1	Smantellamento e bonifica impianto distribuzione carburanti agricoli	€ - 6.365,00
b2	Smantellamento e conferimento in discarica della Pesa a ponte per autotreni	€ - 3,000,00
b3	Ripristino piazzali	€ - 2,500,00
TOTALE		€ 83.589,00

Matera, 29 giugno 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

