

**LOTTO 1: LOCALE COMMERCIALE SITO IN BERNALDA**

Unità immobiliare sita in Bernalda alla via Edoardo De Filippo n°10 (già via Estramurale), riportata nel N.C.E.U. Catasto Edilizio Urbano di Bernalda al foglio 31, pct. 3385, sub 2, categoria C/1, costituita da locale ad uso commerciale per esposizione di mobili e complementi d'arredo occupante l'intero primo piano dello stabile avente accesso dal civico n° 10 della via De Filippo. Detto stabile, costruito nel 1966, a causa della posizione orografica

della via De Filippo si sviluppa sfruttando il declivio naturale con tre piani fuori terra ed un seminterrato avente accesso sul retro del detto fabbricato. L'ingresso posteriore del fabbricato è servito inoltre da un ampio piazzale con entrata dai civici nn. 12 e 14 di via De Filippo; tale piazzale serve anche per accedere agli adiacenti locali adibiti a deposito catastalmente individuati dalla ptc. 3390 del foglio 31. Lo stabile cui afferisce l'unità immobiliare per noi oggetto d'interesse ha una semplice volumetria in forma di parallelepipedo cui si addossa, sul lato posteriore, un corpo di fabbrica più basso la cui copertura funge da terrazza per la detta unità immobiliare. L'ingresso alla particella 3385 sub 2 avviene passando dal piano terreno (ptc. 3385 sub 1) ugualmente destinato ad attività di esposizione e vendita di elementi d'arredo; al piano superiore vi è un ulteriore livello avente medesima destinazione d'uso (ptc. 3385 sub 3). I confini della detta ptc. 3385 sub 2 sono: a settentrione con via Edoardo De Filippo, sul lato occidentale con proprietà [redacted] e sui restanti lati con area scoperta di proprietà dei germani [redacted] per una quota di proprietà pari a 2/3 dell'intero e di [redacted] proprietà per una quota pari a 1/3 dell'intero. L'edificio è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, tompagni in tufo e solai laterocementizi. L'esterno dell'immobile è intonacato e tinteggiato, le coperture sono a terrazza, i discendenti sono in PVC. I collegamenti verticali sono costituiti da un corpo scala a doppia rampa posto in asse con il portone d'ingresso; il fabbricato è privo di ascensore. La ptc. 3385 sub 2 possiede una pianta articolata ad "open space", priva di tramezzi in muratura allo scopo di una maggior fruibilità dal punto di vista espositivo e con la struttura portante costituita dai pilastri in vista (cfr. all. 6) . L'altezza



[REDACTED] (n. 10) stip. let. B. n. 2000 e registrato presso

Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pisticci, il 24.01.2002 al n. 151, serie

[REDACTED] meglio si dia nel paragrafo 3.07

Annotamenti contro

1) Annotamento contro ~~Rizzolla Giuseppe, Rizzolla Cosimo e Rizzolla~~  
~~Stazio~~ e a favore ~~di Banco di Napoli S.P.A.~~ registrato presso la  
~~Conservatoria dei RR. II di Matera il 09.10.1991 con n. 6092/4/6. Per~~  
~~il Notaio Casimiro del 19.09.1991 si annota erogazione somma a margine di~~  
~~azione n. 5441/447 registrata presso la Conservatoria dei RR. II di~~  
Matera il 06.08.1991.

**3.3) - 3.4) "accertare la rispondenza degli immobili ai requisiti richiesti dalla L. n. 47/1985b (concessione edilizia, conformità dell'immobile realizzato ed eventuali modifiche apportate ai fabbricati), la destinazione urbanistica per i fondi rustici e, in caso negativo, la possibilità di sanatoria ed il costo dei relativi oneri"; "accertare se gli immobili stessi risultino accatastati come descritti e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento".**

L'edificazione del fabbricato cui afferisce il locale ad uso commerciale di proprietà del sig. ~~Giuseppe Rizzolla~~ costituente il Lotto n° 1 sito in Bernalda alla via Edoardo De Filippo n°10 ebbe inizio con la realizzazione del piano seminterrato dello stabile autorizzata mediante Nulla Osta per esecuzione di lavori edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Bernalda in data 18.7.1966, pratica n. 511 prot. 6659. (cfr. all. 10). Qualche mese dopo veniva ottenuta licenza edilizia n. 11253 del 12.12.1966 pratica n. 554 per l'edificazione dei tre piani superiori (cfr. all. 11); I lavori venivano iniziati in data 20.07.1966 ed ultimati in data 15.04.1968. In data 27.3.1991 veniva poi rilasciato dal Sindaco del Comune di Bernalda il Certificato di Agibilità (cfr. all. 12) relativo all'immobile con destinazione laboratorio ed esposizione di mobili. Dall'analisi della documentazione e degli elaborati grafici di progetto allegati

ai citati provvedimenti sindacali rinvenuti presso gli archivi del Comune di Bernalda, e dal confronto fra dette previsioni progettuali e lo stato di fatto in cui versa ad oggi il fabbricato si rileva che l'immobile è stato edificato in conformità con i progetti approvati ed in tal modo accatastato e dunque regolare dal punto di vista amministrativo.

*3.5) "determinare il valore commerciale dei beni, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e, in quest'ultimo caso, predisporre il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto".*

Come si è già dichiarato nel paragrafo 3.1)-3.2), la scrivente ha ritenuto opportuno suddividere, ai fini della vendita, i beni immobili oggetto della presente relazione in n° 5 lotti. Tali lotti sono stati composti in base alle caratteristiche degli immobili, alla tipologia e alla destinazione d'uso degli stessi. Il metodo estimativo adottato per la ricerca del valore di mercato degli immobili sopra descritti è quello della stima per confronto diretto. Esso

si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni. Nel caso in questione tale parametro è la superficie misurata in metri quadrati, per cui indicando con:

$V_x$  il valore di mercato dell'immobile in esame;

$p_x$  il parametro di riferimento (superficie) dell'immobile suddetto;

$\Sigma V$  la somma dei valori di mercato dei beni simili presi a confronto;

$\Sigma p$  la somma dei parametri di riferimento dei beni simili di confronto;

il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si determina risolvendo la seguente equazione:

$$V_x : p_x = \Sigma V : \Sigma p \quad (1)$$

Determinato, così, il valore normale (o ordinario) degli immobili, cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali, a questo occorre apportare le aggiunte e le detrazioni necessarie ad adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui si trova il bene al momento della stima. Ho eseguito un'accurata indagine sui prezzi di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima per caratteristiche (destinazione d'uso, qualità delle finiture, accessibilità, orografia, vicinanza a strade, presenza di servizi, ecc.) ed ubicati nella stessa zona presso operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari, periti estimatori), presso privati cittadini ed infine presso l'U.T.E. e l'Ispettorato Agrario di Matera. Si precisa che nel mercato immobiliare è ancora frequente la valutazione mediante l'utilizzo della vecchia valuta (lire). I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di superficie (metro quadrato). Esaminiamo ora i singoli casi.



LOTTO 1: n° 1 locale commerciale sito in Bernalda, alla via Edoardo De Filippo n. 10. La superficie coperta della particella 3385 sub 2 di proprietà del Sig. ~~Giuseppe Pizzolla~~ pari a mq 192; quella scoperta, corrispondente con la terrazza ed i balconi è di mq 109. Effettuata l'indagine di mercato, applicando la relazione (1) si ricava il valore normale al metro quadrato di superficie coperta per locali ad uso commerciale ubicati all'interno dell'abitato di Bernalda e di caratteristiche simili a quello in oggetto, che è pari a 697 €/mq. Il locale costituente il lotto n° 1 è in buono stato di conservazione ma l'età del fabbricato, l'obsolescenza da punto di vista impiantistico (assenza di impianto termico e di servizi igienici, impianto elettrico fuori norma), l'assenza di tramezzature, comportano la necessità di una sua ristrutturazione qualora lo si volesse destinare ad altro uso. Ciò determina una diminuzione del valore che si stima pari al 40% del valore normale. Allora, detto  $v_n$  il valore di mercato ordinario precedentemente ricavato, il più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di superficie coperta, è dato da:

$$v = v_n - 40\% v_n = \text{€/mq } (697 - 278,8) = \text{€/mq } 418,2$$

Il valore totale è:

$[\text{mq. } 192 + (\text{mq. } 109 \times 0,25)] \times \text{€/mq } 418,2 = \text{€ } 91.794,9$  che si arrotonda a **€ 91.800 (euro novantunomilaottocento).**

~~LOTTO 2: n° 0 fabbricati siti a Metaponto in località Mercuragno ubicati all'interno del comprensorio recintato dell'ex colonnato; il lotto è comprensivo dell'area adiacente all'interno del detto comprensorio, dell'area a fianco la giardino posta a Nord dei fabbricati residenziali ubicati nel detto lotto e di un'area di circa 2000 mq a Est del suddetto lotto. Il valore di mercato è di € 100.000. Distinguiamo gli immobili in due categorie: fabbricati e terreni.~~