

# **P E R I Z I A   D I   S T I M A**

**FABBRICATI SITI NEL COMUNE DI MELFI  
CONSISTENTI IN 2 APPARTAMENTI E 3 BOX AUTO**

Data:

**APRILE 2015**

Committente:

**dott. Matteo CUTTANO, Commissario liquidatore  
CICLAT Ausiliari del Traffico**

**STUDIO TECNICO**

geom. Sangiacomo Gerardo  
via Umberto I, 35 - 85050 Tito (PZ)  
tel. e fax 0971 798422 - cell. 347 2723187  
e-mail gerardo.sangiacomo@alice.it

## PERIZIA DI STIMA FABBRICATI

Il sottoscritto consulente tecnico geom. Gerardo Sangiacomo nato a Tito il 26/10/1967, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza al n. 2439 con studio in Tito alla via Umberto I n. 35, veniva incaricato dal dott. Matteo Cuttano nella sua qualità di Commissario Liquidatore della ditta CICLAT Ausiliari Traffico con sede in Roma alla via Salaria n. 292, di procedere alla stima di due appartamenti e tre box auto ubicati nel Comune di Melfi (PZ) alla c.da Pascariello di proprietà della succitata ditta.

### RELAZIONE DI STIMA premessso

- Che, in particolare i beni da stimare sono composti da due appartamenti e tre box auto tutti ubicati all'interno di un fabbricato e che lo stesso fa parte di un piccolo villaggio residenziale composto da una serie di edifici con le stesse caratteristiche architettoniche;
- Che, al momento del sopralluogo, eseguito nel mese di Marzo 2015, si è provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali atte alla corretta stesura della perizia:
  1. sopralluogo all'immobile per constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;
  2. verifica di ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, tenendo conto del contesto edilizio in cui i suddetti immobili ricadono;
  3. accesso presso il Catasto di Potenza per visure sulle mappe catastali e richiesta delle planimetrie ivi depositate in forza di accatastamento, copia dell'estratto di mappa, e visure aggiornate;
  4. ricerca di mercato, finalizzata alla corretta valutazione del bene di proprietà, su immobili con simili caratteristiche tipologiche e funzionali.

### Situazione Catastale

Le unità immobiliari che compongono la proprietà risultano censite al Catasto di Potenza come segue:

- Box auto	Foglio n. 10	P.IIa n. 88	Sub 8 (C/2 – Cl. 4 - Cons. 15 mq.)
- Box auto	Foglio n. 10	P.IIa n. 88	Sub 9 (C/2 – Cl. 4 - Cons. 15 mq.)
- Box auto	Foglio n. 10	P.IIa n. 88	Sub 10 (C/2 – Cl. 4 - Cons. 15 mq.)
- Appartamento	Foglio n. 10	P.IIa n. 88	Sub 16 (A/4 – Cl. 2 - Cons. 7,5 vani)
- Appartamento	Foglio n. 10	P.IIa n. 88	Sub 17 (A/4 – Cl. 2 - Cons. 7,5 vani)

Dalle visure effettuate e dagli elaborati planimetrici reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Potenza la proprietà risulta correttamente intestata, e sussistono difformità negli elaborati planimetrici riferiti alla distribuzione degli spazi interni ed esterni annessi nonché sull'accesso al sub. 8 che attualmente risulta chiuso quello carrabile.

Inoltre relativamente al Sub 16 la destinazione d'uso non è quella di appartamento ma al momento del sopralluogo esso era occupato da una sigla sindacale (FIM-CISL) ed utilizzato come sede sindacale.

Il sottoscritto non considera accertamenti rilevanti come di seguito elencati:

- eseguire un aggiornamento catastale relativo al sub 16 con il cambio della destinazione d'uso;
- non aggiornare la planimetria del sub 8;

- non aggiornare sia per il sub 16 che per il sub 17 la diversa distribuzione interna poiché non comporterebbe alcuna variazione significativa.

### **Ubicazione – Consistenza – Descrizione – Stato occupazione**

Il complesso immobiliare ricade in c.da Pascariello del Comune di Melfi (PZ), e l'area su cui sorge è situata all'interno del perimetro della Zona Industriale del suddetto comune. Da una verifica effettuata sui documenti in mio possesso, sia del Consorzio ASI che del Comune di Melfi, la destinazione urbanistica dell'area è da considerarsi a tutti gli effetti Area Industriale.

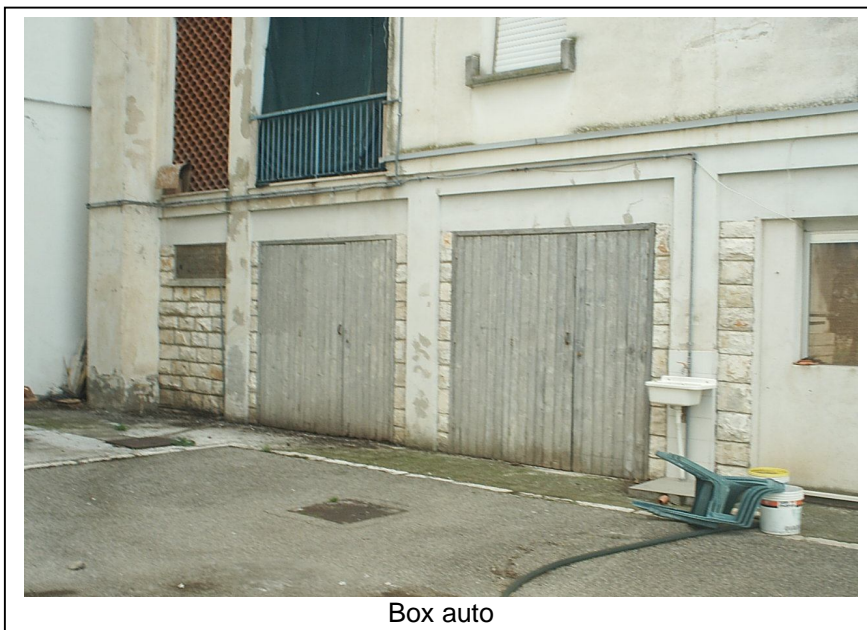
L'edificio nel suo complesso è composto da tre corpi di fabbrica che si snodano su tre livelli per un totale di sei depositi/box-auto e di sei appartamenti; gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati all'interno di due dei tre corpi di fabbrica e più precisamente i box auto al piano terra e i due appartamenti posti al primo piano. Il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare, probabilmente costruito negli anni '70, composto da diversi edifici, e attualmente buona parte essi utilizzati come centro di accoglienza immigrati clandestini.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponatura esterna in muratura a cassa vuota, la copertura del tipo tradizionale a tegole e con due falde per ogni corpo di fabbrica. L'intero immobile si trova in uno stato di quasi totale abbandono e degrado, inoltre, in fase di sopralluogo, si sono constatate alcune lesioni poste al piano terra (porticato) e al piano primo (facciata esterna sub. 17) che evidenziano numerosi problemi statici della struttura nel suo complesso.

Lo stato di consistenza di ogni singolo immobile è il seguente:

#### **1. Box-auto sub 8-9-10**

I tre box auto sono adiacenti l'uno all'altro e hanno le stesse caratteristiche costruttive, ed essenzialmente lo stesso stato di fatto che consiste in una situazione molto precaria, a partire degli infissi esterni che necessitano di una manutenzione straordinaria se non addirittura di una loro sostituzione. Le rifiniture interne sono praticamente inesistenti e non è presente nessun tipo di impiantistica. Al momento del sopralluogo si è verificato che i tre locali erano occupati due dalla sede sindacale della FIM-CISL, adibiti a deposito, e il terzo da un altro conduttore non identificato.



Box auto

## 2. Appartamento sub 16

L'appartamento è situato al piano primo del fabbricato, ad esso vi si accede mediante la scala condominiale, e al momento del sopralluogo era occupato dalla sede sindacale della Fim-Cisl. L'abitazione si trova in ottimo stato di conservazione come si può evincere dalle foto in appendice. La distribuzione interna ha subito delle piccole variazioni rispetto ai documenti catastali ufficiali, sono stati demolite alcuni tramezzi al fine di adibire l'appartamento originario ad una sede sindacale che abbisognava di un piccolo ufficio reception e di una sala riunioni (il tutto è meglio evidenziato dagli allegati elaborati grafici posti in appendice – allegato 2).

Le rifiniture interne sono di qualità media e in discrete condizioni e funzionamento, e si possono riepilogare così:

- la pavimentazione è in ceramica;
- gli infissi interni in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno massello ma senza vetrocamera e in condizioni precarie;
- l'unico bagno è stato ricavato adiacente alla sala riunioni, senza finestra di aerazione, ed è di dimensioni veramente essenziali, tant'è che lo stesso è dotato solo di un lavandino e di un water;
- le pareti e i soffitti sono tutti pitturati e in ottimo stato di conservazione;
- l'impiantistica è datata ma in buono stato sia quella elettrica, sia quella idrico-sanitaria che di riscaldamento;

Al fine di una valutazione congrua e reale di detto appartamento, si dovrà tener conto dell'ottimo stato dei luoghi e della corretta e attenta gestione che hanno avuto negli anni i locatari, che hanno provveduto a una manutenzione continua e puntuale dell'immobile come si può facilmente evincere dalle sottostanti foto.



## 3. Appartamento sub 17

L'appartamento è situato al piano primo del fabbricato, ad esso vi si accede mediante la scala condominiale, e al momento del sopralluogo era occupato dalla sede sindacale della Fim-Cisl ad uso deposito e locale di sgombero. L'abitazione si trova in pessimo stato di conservazione come si può evincere dalle foto in appendice. La distribuzione interna ha subito delle piccole variazioni rispetto ai documenti catastali ufficiali, all'interno sono state fatte solo alcune piccolissime modifiche distributive.

Le rifiniture interne sono di qualità mediocre e in condizioni a dir poco disastrose, poiché che quest'appartamento non ha mai usufruito di manutenzioni né ordinarie né straordinarie. L'immobile grava in uno stato di completo abbandono, alcune porte interne sono divelte, i muri e i pavimenti sono sporchi, gli impianti non funzionano e sicuramente non sono a norma e inoltre:

- la pavimentazione sono quelle originali in graniglia di cemento e il loro stato è molto precario;
- gli infissi interni in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno massello ma senza vetrocamera e in condizioni rovinose;
- l'unico bagno è completamente distrutto, poiché al suo interno negli anni scorsi, vi si è nascosto un nido di api, e che per la loro rimozione è stato richiesto l'intervento dei vigili del fuoco, che ha provveduto sia alla loro rimozione ma che ha necessitato della rimozione dell'infisso e del cassonetto della finestra del bagno e inoltre detto intervento ha provocato notevoli danni al vano stesso;
- le pareti del vano cucina sono piastrellate, per un'altezza di circa 1,70 mt., con mattonelle in ceramica di qualità scadente;
- le pareti e i soffitti sono sporchi e presentano molte lesioni trasversali, che come si è già detto in premessa denotano alcuni problemi statici di quest'ala del complesso immobiliare;
- l'impiantistica è datata e in pessimo stato sia quella elettrica, sia quella idrico-sanitaria che di riscaldamento;

Al fine di una valutazione congrua e reale dell'appartamento, si dovrà tener conto del pessimo stato dei luoghi e l'inesistente gestione che hanno avuto negli anni i locatari, che non hanno mai provveduto a una manutenzione continua dell'immobile; inoltre come si è già più volte sottolineato questo lato del fabbricato presenta cedimenti strutturali in fondazione che andrebbero meglio studiati e che sicuramente necessitano di interventi di consolidamento puntuali e onerosi.



### **Metodologia e criterio di stima adottato**

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato, pertanto nello svolgimento delle operazioni di stima, il sottoscritto si atterrà al principio dell'ordinarietà che include situazioni particolari e considerazione oggettive e soggettive sullo stato dei luoghi e sulla reale condizione del contesto in cui il fabbricato è situato. Infatti nella valutazione si dovrà tener conto non solo delle condizioni in cui gravano gli immobili ma anche dell'ambito in cui insistono che ad oggi è quello di un certo di accoglienza per immigrati clandestini.

Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati ricavati da siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I. che si allega in appendice) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee, quindi al fine dell'attribuzione del prezzo al metro quadrato degli immobili si è proceduto con le seguenti modalità:

- 1) Box auto
  - valore di mercato € 300,00 al mq. lordo
  - valore O.M.I € 265,00 al mq. lordosi ha un valore medio pari a: **€/mq. 282,50**
  
- 2) Appartamento
  - valore di mercato € 700,00 al mq. lordo
  - valore O.M.I € 395,00 al mq. lordosi ha un valore medio pari a: **€/mq. 547,50**

Pertanto, dallo studio effettuato si è stabilito che ai suddetti valori vanno applicati dei coefficienti correttivi a seconda delle condizioni oggettive, come sopra esplicitate, e quindi si avrà che:

- 1) i box auto che gravano in uno stato di completo degrado si applica un coefficiente di deprezzamento pari al 30% del valore medio e quindi:  
 $€/mq. 282,50 - 30\% = \underline{\underline{€/mq. 197,75}}$
- 2) l'appartamento sub 16 che si trova in ottime condizioni si applica un coefficiente di apprezzamento pari al 20% del valore medio e quindi:  
 $€/mq. 547,50 + 20\% = \underline{\underline{€/mq. 657,00}}$
- 3) l'appartamento sub 17 che si trova in uno stato di completo degrado e necessita di numerosi lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria si applica un coefficiente di deprezzamento pari al 25% del valore medio e quindi:  
 $€/mq. 547,50 - 25\% = \underline{\underline{€/mq. 410,62}}$

### Conclusioni valutative

Ritenendo giusti i calcoli, ed attendibili le fonti d'informazione che hanno permesso di determinare i tre valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto ritiene che gli immobili, oggetto della perizia, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che la compongono, oggi possano avere un valore così distinto per tipologia e per condizione:

- sub 8	- Box auto	mq. 20,00 x €/mq. 197,75	= € 3.955,00
- sub 9	- Box auto	mq. 20,00 x €/mq. 197,75	= € 3.955,00
- sub 10	- Box auto	mq. 20,00 x €/mq. 197,75	= € 3.955,00
- sub 16	- Appartamento	mq. 144,00 x €/mq. 657,00	= € 94.608,00
- sub 17	- Appartamento	mq. 144,00 x €/mq. 410,62	= € 59.129,28

**Quindi il valore complessivo di tutti gli immobili, come sopra elencati, siti nel Comune di Melfi di proprietà della ditta CICLAT è di €165.602,28.**

Tito 15/04/2015

geom. Gerardo Sangiacomo

Allegati:

- 1) Documentazione Catastale (n. pag. 14)
- 2) Elaborati Grafici (n. pag. 10)
- 3) Documentazione Fotografica (n. pag. 15)
- 4) Documentazione O.M.I. (n. pag. 3)