

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **ITALFONDIARIO S.P.A.**
quale procuratrice del Banco di Napoli s.p.a.

contro:

N° Gen. Rep. **103/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.10.2018 ore 9:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto 002 - Lotto 003

Esperto alla stima:	Geom. Emanuele PILATO
Codice fiscale:	PLTMNL82P09A225G
Studio in:	via la martella 170/A - 75100 Matera (MT)
Tel. e Fax:	0835.262098
Cellulare	+39. 329 1184003
Email:	emanuelepilato@libero.it
Pec:	emanuele.pilato@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

1.1 Bene: Viale John Fitzgerald KENNEDY, 100 - Quartiere urbano - Grottole (MT) - 75010

Lotto: 001 - Abitazione Piano Primo

Corpo: Appartamento A

- **Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]
- **Identificativi:** foglio 48, particella 600, subalterno 2
- **Intestatario:**
- **Ubicazione:** viale J. F. Kennedy n.100, piano 1.
- **Categoria:** A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 122mq, rendita € 242,763€.

1.2 Bene: Viale John Fitzgerald KENNEDY, 100 - Quartiere urbano - Grottole (MT) - 75010

Lotto: 002 - Abitazione Piano Secondo

Corpo: Appartamento B

- **Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]
- **Identificativi:** foglio 48, particella 600, subalterno 5
- **Intestatario:**
- **Ubicazione:** viale J. F. Kennedy n.100, piano 2.
- **Categoria:** A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 104mq, rendita € 242,73

1.3 Bene: Viale John Fitzgerald KENNEDY, 100 - Quartiere urbano - Grottole (MT) - 75010

Lotto: 003 - Locale Commerciale Piano Terra (destinazione catastale non corrispondente con la categoria urbanistica))

Corpo: Locale A

- **Categoria:** Locale Commerciale [C/1]
- **Identificativi:** foglio 48, particella 600, subalterno 3 e subalterno 4
- **Intestatario:**
- **Ubicazione:** viale J. F. Kennedy n.102 e 102/a, piano Terra.
- **Categoria sub. 3:** C/1, classe 2, consistenza 59mq, superficie 68mq, rendita € 667,31
- **Categoria sub. 4:** C/1, classe 2, consistenza 38mq, superficie 50mq, rendita € 429,80

2. Stato di possesso

Bene: Viale John Fitzgerald KENNEDY, 100 - Quartiere urbano - Grottole (MT) - 75010

Lotto: 001 - 002 - 003

Corpo: Appartamento A - Appartamento B - Locale A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale John Fitzgerald KENNEDY, 100 - Quartiere urbano - Grottole (MT) - 75010

- **Lotto:** 001 - **Corpo:** Appartamento A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
- **Lotto:** 002 - **Corpo:** Appartamento B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
- **Lotto:** 003 - **Corpo:** Locale Commerciale A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Viale John Fitzgerald KENNEDY, 100 - Quartiere urbano - Grottole (MT) - 75010

– **Lotto:** 001 - 002 - 003

Corpo: Appartamento A - Appartamento B- Locale Commerciale A

Creditori Iscritti: ITALFONDIARIO s.p.a. in qualità di procuratrice del Banco di Napoli s.p.a.

5. Comproprietari

Bene: Viale John Fitzgerald KENNEDY, 100 - Quartiere urbano - Grottole (MT) - 75010

– **Lotto:** 001 - 002 - 003

Corpo: Appartamento A - Appartamento B- Locale Commerciale A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Viale John Fitzgerald KENNEDY, 100 - Quartiere urbano - Grottole (MT) - 75010

– **Lotto:** 001 - 002 - 003

Corpo: Appartamento A - Appartamento B- Locale Commerciale A

Misure penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale John Fitzgerald KENNEDY, 100 - Quartiere urbano - Grottole (MT) - 75010

– **Lotto:** 001 - 002 - 003

Corpo: Appartamento A - Appartamento B- Locale Commerciale A

Continuità delle Trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Viale John Fitzgerald KENNEDY, 100 - Quartiere urbano - Grottole (MT) - 75010

8.1 Lotto 001

Corpo Appartamento A

Prezzo da libero: €65'340,00

Prezzo da occupato: €65'340,00

8.2 Lotto 002

Corpo Appartamento B

Prezzo da libero: €65'340,00

Prezzo da occupato: €65'340,00

8.3 Lotto 003

Corpo Locale Commerciale A

Prezzo da libero: €135'950,00

Prezzo da occupato: €135'950,00



Beni in **Grottole (MT)**
Località/Frazione **Quartiere urbano**
Viale John Fitzgerald KENNEDY, n. 100

Lotto: 001 - Abitazione Piano Primo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento .A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Quartiere urbano, Viale John Fitzgerald KENNEDY, 100

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale: Residenza: Grottole (MT)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

foglio 48, particella 600, subalterno 2, indirizzo viale J. F. Kennedy n.100, piano 1, comune Grottole, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 122mq, rendita € 242,73€

Dalle visure catastali effettuate e reperite presso Agenzia dell'Entrate - Sezione Territorio le proprietà risulta correttamente intestata.

Derivata da:

Costituzione Catasto Fabbricati tramite pratica DOCEFA del 21/06/1997 in atti dal 21/06/1997, registrazione n.A01049.1/1997.

Proveniente da Catasto Terreni tramite PREGEO tipo mappale del 10/06/1997 in atti dal 10/06/1197 ATTO INDEROGA n.675.1/1997.

Costruito su terreno edificatorio censito al N.C.E.U. al fg. 18 p.IIa 600 acquistato tramite atto di compravendita del 02/04/1964 Rep. n.248 Racc. n.191, Registrato in Tricarico al n.284 Mod. 1 Vol. 99 il 06/04/1964 Rogito dal Dr Alberto MARI Notaio in Tricarico ed inserito presso il Collegio Notarile del Distretto di Matera.

Confini:

Il lotto n.1 risultante l'abitazione di tipo economico (A/3) sito al primo piano del condominio di viale J. F. Kennedy n.100, censito al N.C.E.U. al foglio 48 particella 600 sub 2 di proprietà dei s

I, così come desunto dalle planimetrie catastali e dal sopralluogo effettuato, confina con i seguenti Immobili:

- a Nord affaccia su cortile condominiale accesso ingresso vano scala, confinante con la particella 633 del foglio 48 del comune di Grottole;
- a Est affaccia su terreno di proprietà dove è posta la scala di collegamento al cortile piano Primo ingresso vano scala condominiale della stessa ditta, confinante con la particella 601 del foglio 48 del Comune di Grottole;
- a Ovest confina in parte con un appartamento di altra proprietà censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 18 particella 599 e in parte con vano scala condominiale della stessa ditta Bene Comune Non Censibile (BCNC) censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 48 particella 600 subalterno 1;
- Affaccia a Sud su viale J. F. Kennedy.



Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto pur essendo porzioni di un complesso immobiliare di più vaste dimensioni non sono presenti tabelle millesimali e quindi non utilizzate millesimi di proprietà per manutenzione ordinaria e spese condominiale delle parti comuni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al foglio 48 particella 600 sub 2 la planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi a causa di una diversa posizione delle porta finestre sul Prospetto Principale su via J.F. KENNEDY.

Regolarizzazione mediante: Aggiornamento planimetrie catastali.

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità catastali riscontrate, per poter precedere alla regolarizzazione della situazione catastale occorre in primis aggiornare la planimetria catastale riportando l'effettiva suddivisione degli ambienti e la posizione della finestre/porta finestra. Tale aggiornamento comporta la soppressione degli attuali subalterni catastali, la costituzione di nuova unità catastale e la realizzazione dell'elaborato planimetrico generale dei subalterni.

Aggiornamento planimetria catastale: €500,00

Redazione nuovo elaborato planimetrico: €200,00

Soppressione e costituzione di nuovo subalterno: €100,00

Oneri Totali: €800,00

Note: *Gli importi di cui alla regolarizzazione delle difformità catastali comprendono i costi spettanti al libero professionista incaricato di redigere la pratica catastale e i costi spettanti All'agenzia delle Entrate - Sezione Territorio per diritto di segreteria e oneri catastali.*

Per quando sopra NON espresso si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

In primis si descrive sommariamente il paese dove è ubicato unità immobiliare oggetto di perizia.

Con un territorio esteso circa 11.000 ettari, Grottole è situata tra due fiumi: il Basento ed il Bradano, nel quale confluiscono due grossi ruscelli denominati Rovivo e Bilioso. Parte del suo territorio rientra nella Riserva regionale San Giuliano. Lungo il versante che si affaccia sulla valle del Bradano si estende un'area boschiva denominata bosco Le Coste. Il centro abitato si trova ad un'altitudine di 482 m s.l.m. nella parte nord-orientale della provincia. ed il suo territorio confina a nord con i comuni di Irsina (31 km) e Gravina di Puglia (BA) (42 km), ad est nord-est con Matera (34 km), a sud-est con Miglionico (13 km), a sud con Salandra (19 km) e Ferrandina (23 km) e ad ovest con Grassano (12 km) e Tricarico (29 km). Dista come già detto 34 km da Matera e 66 km dal capoluogo di regione Potenza.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Grottole (MT), in un quartiere in evoluzione trovati nella periferia/semicentrale del paese ricadente nella Zona B2 di completamento - tessuto di recente formazione non consolidato, in prossimità della via principale di collegamento del paese.

Il quartiere è distante a poche centinaia di metri con la Strada Statale n.7 che collega il paese con il Comune di Grassano sul versante Ovest e il comune di Miglionico e sul versante Est, inoltre è sito a circa 7km sul versante Sud dalla Strada Statale 407 - E847.

È identificato in un quartiere esclusivamente residenziale, con ridotta presenza di negozi e attività commerciali nella immediata vicinanza, ma comunque presenti nella zona a poche centinaia di metri.

Ai confini del quartiere vi è la zona agricola di espansione del Paese, essendo in una zona periferica ma comunque nei pressi del centro storico di Grottole, a circa 700metri.

Lo stabile dove è ubicato immobile oggetto di stima risulta essere ubicato nella parte più alta pertanto si evidenzia dallo stato dei luoghi e dalle documentazione fotografica allegata un vista panoramica di pregio delle colline della provincia materana.

Caratteristiche zona: Periferia di margine (Normale)

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi (Buona).

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio Postale (Buona), Attività Commerciale (Sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Importanti centri limitrofi: città di Matera, capitale della cultura 2019 distante da Grottole circa 32km, tempo di percorrenza di circa 30minuti.

Trovasi vicino a pochi minuti da Miglionico (MT) a circa 15km e da Grassano (MT) a circa 12km, piccoli paesini della provincia di Matera (MT).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grottole (MT), Viale John Fitzgerald KENNEDY, 100

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo condizionato, gravante sugli immobili distinti in catasto al foglio 48 particella 600 subalterno 2, 3 e 4 rogata dal Notaio Casino Michele Arcangelo il 17/12/1998, Rp. 78433, iscritta presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera il 23/12/1998 ai nn 9842/1256 in favore di BANCO DI NAPOLI s.p.a. contro sig. _____, debitore per la complessiva somma di lire 327'000'000 (capitale di lire 109'000'000).
- Ipoteca volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Novile Vito il 06/03/2013 Rep. 58496, iscritta presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera il 08/03/2013 ai nn 2232/158 in favore di BANCO DI NAPOLI s.p.a. contro sig. _____ debitore per la somma complessiva di €300'000,00 (capitale di €150'000,00).

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Matera (MT) il 04/12/2015 Reo. 1955, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Servizio Immobiliare di Matera il 17/12/2015 ai nn 9914/8012 in favore di BANCO DI NAPOLI s.p.a. contro il _____

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Nessuna**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €0,00**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** €0,00**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non possibile per presenza di scala esterna di accesso al cortile condominiale, ma ai sensi dei D.P.R. n. 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile ed accessibile.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Con il D.L. n. 63/2013 (pubblicato sulla GU n.130 del 05/06/2013) convertito nella n.90/2013 (pubblicato sulla GU n. 181 del 03/08/2013) sono state apportate una serie di rilevanti modifiche di interesse civilistico/contrattualista in tema di certificato energetico tra cui la conversione dell'attestato di certificazione energetico (ACE) in attestato di prestazione energetica (APE). Dalle indagini effettuate, è emerso che le unità in oggetto sono prive tanto dell'attestato di certificazione energetica (A.C.E.) che dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuna**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Unità oggetto del pignoramento sono di titolarità del si

per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui il terreno sul quale insiste il fabbricato di cui sopra sono parte gli immobili oggetto del pignoramento è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Mari il 02/04/1964 Rep. 248, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera il 04/05/1964 ai nn.301303/10495 di formalità dai ignori

7. PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: Licenza di costruzione di fabbricato n.2801 del 10/11/1967**

Intestazione: sig.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Progetto per la costruzione di n.1 Deposito, n.1 Box/Garages e n. 1 Alloggio.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/06/1967 al n. di prot.

Rilascio in data 10/11/1967 al n. di prot. 2801

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1988 al n. di prot.

Rinnovo della suddetta licenza richiesta in data 10.11.1967 onde per completare la sopraelevazione del 1° Piano

Numero pratica: Concessione a costruzione di fabbricato n.33 del 12/05/1986

Intestazione: sig.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Progetto per la costruzione di sopraelevazione del piano II° e della soffitta copertura, n. 1 Alloggio e n. 1 sottotetto.

Oggetto: Sopraelevazione

Presentazione: non disponibile.

Rilascio in data 10/05/1986 al n. di prot. 33

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1988



Note: Si è riscontrato che con la prima concessione si è costruito così come da elaborati tecnici visionati e allegati alla licenza a costruire del 10/11/1967.

Successivamente il committente sig. _____ richiedeva rinnovo di detta licenza onde per poter completare la sopraelevazione del I° Piano.

In data 12/05/1986 il suddetto committente richiedeva e veniva autorizzato con concessione a costruire per la sopraelevazione del II° Piano e Piano Soffitta e adeguamento antisismico dei locali.

Infine in data 09/07/1988 riceveva Permesso di agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al foglio n. 48 particella 600 subalterno 2 dalle ricerche effettuate presso unità immobiliare e il locale ufficio Tecnico del Comune di Grottole è emerso che la suddivisione degli ambienti interni non corrisponde a quanto riportato nel progetto approvato con concessione a costruire n.33 del 12/05/1986. Inoltre vi è il dubbio del calcolo strutturale in quanto non avendone trovato traccia si presume che non vi è esistente deposito presso gli enti preposti, anche se si è ritrovato denuncia di inizio dei lavori e permesso di agibilità. Andrebbero ricercati più dati riguardante assentito deposito in modo da ricercarlo presso gli enti competenti per avere la certezza assoluta. Infatti come si deduce dalla concessione edilizia allegata immobile doveva essere in muratura portante almeno in origine e che con la sopraelevazione avrebbero inserito anche altra muratura portante longitudinale per adeguamento sismico, così come relazionato dal tecnico incaricato al progetto. Ma probabilmente in corso d'opera si decise di realizzare una struttura mista muratura portante e cemento armato, infatti sui luoghi non sono presenti le murature portanti sia quelle latitudinali che longitudinali. Per tanto si dovrà procedere alla sanatoria anche strutturale se non si ritrovano le documentazioni attestanti.

Inoltre come si evince dallo stato dei luoghi confrontando sia le planimetrie catastali e il progetto approvato, non avendo potuto visionare unità che si sta per descrivere siccome non è stato oggetto di pignoramento, che il sottotetto/soffitta è stato trasformato a destinazione uso abitazione. Vi è quindi la modifica di prospetto e aumento di volumetria. Tale proprietà/unità potrebbe essere definita parte comune degli immobili in oggetto, ma deducendo la difformità si potrebbero non valutarne il valore e quindi così come già proceduto che non si è pignorato pertanto rimarrebbe in ditta al sig. _____ he dovrà sicuramente procedere alle varie sanatorie presso enti preposti.

Regolarizzazioni mediante: Sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità riscontrate, occorre procedere alla redazione ex novo del progetto architettonico e strutturale se necessario, rappresentato dell'effettiva distribuzione degli ambienti interni, ed inoltre di richiesta di agibilità.

Compenso spettante al professionista incaricato di redigere il progetto architettonico: €500,00

Sanzioni, oblazioni e diritti di segreteria: €800,00

Calcolo strutturale e prove di carico: €2,000

Deposito assentito calcolo strutturale: €1,000

Richiesta Agibilità: €500,00 (se ritrovato deposito assentito calcoli strutturali)

Oneri totali: €4'800,00



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Legge Regionale 11/08/199 N. 23 e Legge Regionale 04/01/2001 n.3
Zona omogenea:	B2 - Zona di completamento - Tessuto di recente formazione non consolidato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, ricade nell'abitato del comune di Grottole (MT), e precisamente facente parte di un fabbricato residenziale censito presso l'Agenzia del Territorio di Matera al foglio di mappa 48, particella 600, subalterno 2 in testa in piena proprietà alla ditta catastale sig.

Edificato da oltre un ventennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello.

Con struttura portante in cemento armato e solaio il laterocemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della stessa. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano sul suolo pubblico

L'unità denominata Appartamento A, completamente autonoma risultante l'abitazione di tipo ECONOMICO è ubicata al Piano Primo del complesso edilizio ed accessibile da scala condominiale dalla via J.F. KENNEDY n.100.

L'unità in oggetto, censita come civile abitazione, presenta una distribuzione interna semplice e funzionale caratterizzata dalla presenza di un ingresso/disimpegno di circa 12,00mq che collega il soggiorno/pranzo di circa 20,00mq, di una cucina abitabile di circa 15,00mq, da una stanza adibita a camera da letto matrimoniale di circa 17,00mq e di una stanza adibita a camera da letto doppia di circa 10,00mq, di un bagno di circa 6,00mq e di un ripostiglio/lavanderia di circa 4,00mq ed un balcone di circa 11,00mq comunicante con il soggiorno e la cucina.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura a tempera. La pavimentazione interna è del tipo in ceramica così come per i servizi igienici (tanto per il pavimento che per le pareti). Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera con la presenza di zanzariere e tapparelle in alluminio, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno del tipo economico.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari a garantire il confort



abitativo, quali impianti idrico/fognario, elettrico e di riscaldamento, il tutto funzionanti e in buono stato di manutenzione.

Le finiture esterne sono in uno stato mediocre, sono infatti visibili i segni di esfoliazione della tinteggiatura, fenomeni di distacco degli intonaci e segnali di evidenti ponti termici. Per questi motivi nonostante le facciate risultino a prima vista in ottimo stato, necessarie operazioni di pulitura, di lavatura e sgrassatura della pitturazione esistente, ripristino degli intonaci ammorati.

Nel complesso unità necessita di un rinnovamento generale, in particolare alloggio necessità di rifacimento della pitturazione e degli impianti tecnologici che hanno bisogno di ammodernamento, e sostituzione degli infissi esterni con nuovi elementi tali da rispondere ai valori di trasmittanza previsti dalla normativa energetica.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di na proprietà
Cod. Fiscale: Residenza: Grottole (MT)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 113,00

E' posto al piano: Piano Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1967 e successive modifiche e integrazioni

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, di non recente costruzione, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto dell'impianto strutturale che delle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

2. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Balconi	materiale: Cemento Armato ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>
Copertura	tipologia: a falda ; materiale : cemento armato ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>
Fondazioni	tipologia: travi rovesce ; materiale : cemento armato ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>
Scale	tipologia: rampe parallele ; materiale : cemento armato ; ubicazione: inter na vano scala ed esterna di collegamento cortile posteriore ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio - scala condominiale di accesso all'intero stabile</i>
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamente in opera ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>
Strutture verticali	materiale : cemento armato ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>
Travi	materiale : cemento armato ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; protezione: tapparelle ; tipo protezione: alluminio ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Infissi interni	tipologia: battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>



Manto di copertura	materiale: tegole in cotto ; coibentazione : inesistente ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio;</i>
Pareti esterne	materiale: mattoni ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio</i>
Pavimentazione esterna	materiale: Marmette in scaglie di marmo ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio - area di corte posteriore di accesso al vano scala condominiale</i>
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle in ceramica ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Portone d'ingresso	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno massello ; Accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio - portone d'ingresso del complesso edilizio;</i>
Portone d'ingresso/caposcala	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno tamburato ; Accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Rivestimento bagno/cucina	materiale: gres porcellanata ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Vano scala	posizione: interna materiale: gres porcellanata ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio;</i>

Impianti

Citofonico	tipologia: audio ; condizioni: sufficienti ; conformità: rispettoso della vigente normativa, ma necessita rinnovamento ; <i>note: impianto riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220v ; condizioni: sufficienti ; conformità: rispettoso della vigente normativa, ma necessita rinnovamento ; <i>note: impianto riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Fognatura	tipologia: mista ; rete di smaltimento: tubi in PVC ; recapito: collettore o rete comunale ; condizioni: sufficienti ; conformità: rispettoso della vigente normativa, ma necessita rinnovamento ; <i>note: impianto riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Gas	tipologia: con tubazione a vista ; alimentazione: metano condizioni: sufficienti ; conformità: rispettoso della vigente normativa, ma necessita rinnovamento ; <i>note: impianto riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Termico	tipologia: autonomo ; rete di distribuzione: canali coibentati ; diffusori: termostati in ghisa condizioni: sufficienti ; conformità: rispettoso della vigente normativa, ma necessita rinnovamento ; <i>note: impianto riferito alla singola unità immobiliare;</i>

3. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

Premesso quando innanzi, si è proceduto al calcolo delle superfici degli ambienti costituenti le unità oggetto di stima, precisando che l'unità principale sarà l'immobile adibito ad abitazione di tipo civile e quindi, le superfici del balcone verranno calcolate come superfici accessorie/pertinenziali all'unità abitativa, in modo da rendere la stima più consona al mercato del Comune di Grottole.

In merito alle superfici, si precisa che il calcolo è stato redatto sulla base di quanto è previsto dalle norme UNI 10752, computando le superfici nel seguente modo:

- a. la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
 - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
 - 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.



Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale e da misure reali prese in loco.

b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc, effettuato con i criteri seguenti:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà.

c. la somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc., effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
- 75% dei box e posti auto coperti;
- 75% delle cantine
- 30% dei box e posti auto scoperti;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, al le superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. / %	Superficie equivalente
Superficie Residenziale	sup reale lorda	102,00mq	100%	102,00mq
Superficie non Residenziale (balcone)	sup lorda di pavimento	11,00mq	25%	2,75mq
		113,00mq		104,75mq

5. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

In seguito ai dovuti accertamenti, presso l'Agenzia del Territorio e dopo aver visionato gli atti pubblici delle unità e dopo aver eseguito le visure e aver estrapolato le copie della concessione edilizia, ha proceduto alla ricerca del criterio di stima più consono da adottare.

Si è stabilito di adottare i seguenti criteri:

- stima del valore venale tenendo conto dei valori dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare forniti dall' Agenzia del Territorio e le linee guida dell' Agenzia delle Entrate del 27.07.2007 con tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 contenente i coefficienti di merito, ai fini della determinazione del valore dei fabbricati (stima Sintetica Comparativa).
- stima sintetica (probabile valore di mercato), ricercando presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Matera compravendite di immobili simili all'unità abitativa oggetto di perizia;
- Stima sintetica Analitica (Capitalizzazione del reddito), ricercando presso l'Agenzia delle Entrate e tenendo conto del valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare forniti dall'Agenzia del Territorio il valore di locazione medio di immobili simili all'unità abitativa oggetto di perizia.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.



Ribadendo che l'unità oggetto di stima risulta essere una unità abitativa ad Abitazione di tipo civile, con annessi accessori, dello stabile di un condominio sito nel Comune di Grottole (MT), di proprietà e

scclusiva del sig. . Si precisa, però che sulla base di quanto relazionato, sulle condizioni dello stato conservativo dell'immobile, e per le condizioni di stagnazione del mercato immobiliare, che si è evidenziato con l'attuale crisi economica, la cui durata non lascia sperare in una celere ripresa, ed altresì con il sopraggiunto decremento demografico degli abitanti residenti in Grottole si è determinato il calo delle contrattazioni delle unità abitative, per questi motivi si può dedurre che il mercato dove è presente le unità oggetto di perizie non è in attivo, come si può anche evincere presso la Conservatoria dei Registri immobiliari e presso l'Agenzia del Territorio, che gli atti pubblici di compravendita e di fitto nell'anno 2016/2018 sono in diminuzione.

6.1 STIMA SINTETICA COMPARATIVA (CRITERI ESTIMATIVI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Il 1° criterio di stima utilizzato è quello della determinazione del più probabile valore di mercato, tenendo conto, della presenza di rifiniture interne, dell'ubicazione e di collegamento alla rete stradale comunale, nonché delle informazioni assunte in loco e presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio presso l'Ufficio Provinciale di Matera. (si allega copia banca dati delle quotazioni immobiliari del II Semestre 2017).

Premesso ciò si definisce che le norme che regolamentano i calcoli per la determinazione dei valori immobiliari, sono definite dall'O.M.I. , ma non sono sufficienti per fissare un prezzo esatto ed oggettivo a causa delle variabili dovute alla localizzazione, all'edificio e all'unità specifica. Per questi motivi L'Agenzia delle Entrate ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati. Tale provvedimento stabilisce il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi che sono di seguito elencati:

- superficie commerciale di regola risultante dalla sommatoria delle superfici interne, la sommatoria delle quote percentuali di superfici esterne, come balconi, terrazzi ed ecc. e altre superfici, come garage, cantine ed ecc.
- valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- coefficienti di merito relativi alla posizione, alla costruzione e alle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Per questi motivi viene di seguito calcolato:

VR= Sc • Vu • Cm

VR = valore reale dell'immobile espresso in euro

Sc = sommatoria della superficie commerciale in mq

Vu = valore unitario commerciale espresso in €/ metro quadro

Cm = coefficiente di merito dell'immobile in %

Il numero esatto dei MQ. dell'immobile è ottenuto dalla somma della superficie lorda dell'immobile (compreso muri perimetrali e muri interni) risulta essere di mq. 104,75 circa. Dall'esame comparativo con le quotazioni correnti di altri immobili ubicati in zona e che si possono ritenere simili si rileva, quindi, che i prezzi di mercato unitari al mq. praticati attualmente per immobili similari, prendendo in considerazione l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio presso l'Ufficio Provinciale di Matera, si



aggirano mediamente intorno a 460/680 €/mq, per tanto il calcolo avviene moltiplicando il valore venale per la superficie lorda

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Periodo: II-2017
 Zona: Grottole (MT)
 Tipologia: Abitazioni Civili
 Valore di mercato min (€/mq):460
 Superficie di riferimento: Lorda
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato max (€/mq):680

Alloggio (in ottimo stato) €/mq. 680,00 x mq. 104,75 (Sup. lorda) = € 71'230,00

A tal fine si è preso come riferimento il valore di mercato relativo alla categoria di abitazioni di tipo civile, per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, precisando che l'abitazione oggetto di stima non risulta godere di un ottimo stato conservativo. Pertanto sulla base della Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/08, si è determinato il coefficiente di merito dell'immobile oggetto di stima, ottenendo i seguenti dati:

Fattori Posizionali		
Posizione della Zona urbana:	Normale	+0,00
Servizi pubblici:	Vicini<300m	+0,30
Trasporti pubblici:	Vicini<300m	+0,50
Servizi commerciali:	Vicini<300m	+0,10
Verde pubblico:	<u>Vicini<300m</u>	<u>+0,10</u>
		totale +1,00%
Caratteristiche Intrinseche dell'edificio		
Stato conservativo:	da 20/30 anni	-20,00
Livello manutentivo complessivo:	scadente	-3,00
Finiture:	normali	+0,00
Caratteristiche architettoniche:	normale	+0,00
Pertinenze comuni:	normali	+0,00
Sicurezza:	normale	+0,00
Nr. unita nel fabbricato:	da 3 a 9	+0,00
Piani fuori terra:	oltre 2	- 0,40
Destinazione prelevante:	<u>residenziale</u>	<u>+0,00</u>
	totale	-23,40%
Caratteristiche Intrinseche dell'unità		
Livello manutentivo complessivo:	normale	+0,00
Finiture:	normali	+0,00
Caratteristiche architettoniche:	normale	+0,00
N.r. piani interni	1	+1,00
Esposizione:	normale	+0,00
Vista esterna	pregio	+1,00
Luminosità:	buona	+0,50
Impianti:	normale	+0,00
Spazi interni:	spaziosi	+1,00
Distribuzione interna:	<u>accurata</u>	<u>+1,00</u>
	totale	+4,50%



Totale del Coefficiente di Merito $+1,00-23,40+4,50= -17,90\%$

Il valore venale dell'immobile oggetto equivale:

Alloggio (in ottimo stato) €/mq. 680,00 x mq. 104,75 (Sup. lorda) = € 71'230,00

Valore ordinario € 71'230,00x (-17,90 % coefficiente di merito) = **€ 58'480,00**

6.2 STIMA SINTETICA (PROBABILE VALORE DI MERCATO)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Il II° criterio di stima utilizzato è quello della determinazione del più probabile valore di mercato confrontando gli immobili oggetto di perizia con altri della zona oggetto di recenti compravendite. Si è tenuto conto, inoltre, della presenza di rifiniture interne, dell'ubicazione e di collegamento alla rete stradale comunale, nonché delle informazioni assunte in loco.

Considerato che non vi sono presenti in zona Agenzia Immobiliari e a causa del calo delle contrattazioni delle unità abitative, non è stato possibile tenere conto delle valutazioni immobiliari pubblicate sul sito Immobiliare.it, ma si è proceduto esclusivamente alla ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Matera, di compravendite di immobili simili all'unità abitativa oggetto di perizia, che di seguito elenco:

–Abitazione censita al N.C.E.U. al foglio 48 particella 612 subalterno 4, abitazione di tipo economico, sita nell'abitato di Grottole (MT) di superficie lorda totale di circa 96,00mq.

Compravendita avvenuta con strumento di atto pubblico del 15/03/2016 rogato dal Dr. Giuseppe DISABATO, già notaio in Pisticci (MT), Rep. Generale n.942 della Raccolta n.755;

Valutazione immobile pari ad € 68'000,00 a corpo

–Abitazione censita al N.C.E.U. al foglio 48 particella 727 subalterno 16, abitazione di tipo economico, sita nell'abitato di Grottole (MT) di superficie lorda totale di circa 114,00mq.

Compravendita avvenuta con strumento di atto pubblico del 17/05/2017 rogato dal Dr. Vincenzo PORCIA, già notaio in Irsina (MT), Rep. Generale n.3296 della Raccolta n.2548;

Valutazione immobile pari ad € 85'000,00 a corpo

–Abitazione censita al N.C.E.U. al foglio 48 particella 729 subalterno 7, abitazione di tipo economico, sita nell'abitato di Grottole (MT) di superficie lorda totale di circa 98,00mq.

Compravendita avvenuta con strumento di atto pubblico del 02/08/2018 rogato dal Dr. Nicola GRASSANO, già notaio in Matera (MT), Rep. Generale n.45743 della Raccolta n.21562;

Valutazione immobile pari ad € 70'000,00 a corpo

Dall'esame di mercato che ne è scaturito, ne è conseguito che i prezzi di vendita praticati attualmente per immobili simili, che hanno superficie compresa tra 90 mq e i 120 mq sono compresi tra un minimo di €. 68'000,00 ad un massimo €. 85'000,00 per tanto si è proceduto ad effettuare la media aritmetica.

Alloggi	Prezzi Pagati (€)	Superfici (mq)
a	68'000,00	96
b	85'000,00	114
c	70'000,00	98
totali	223'000,00	308

$$\sum V : \sum p = Vx : px$$

$$Vx = \frac{\sum V}{\sum p} px = \frac{€223'000,00}{308mq} \times 104,75mq \text{ (circa)} = \underline{\underline{75'841,00 € \text{ circa}}}$$



ΣV : sommatoria dei valori di mercato degli immobili;
 Σp : sommatoria delle superfici reali degli immobili;
 V_x : valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia;
 p_x : superficie dell'immobile oggetto di perizia;

6.3 STIMA SINTETICA ANALITICA (CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Il III° criterio di stima utilizzato è quello della stima " Sintetica Analitica" e perviene al valore di mercato attraverso la capitalizzazione del reddito medio annuo. In seguito ad indagini svolte in zona e de-sumendo, inoltre, le informazioni in merito direttamente l'Agenzia delle Entrate, si è potuto dedurre il canone annuo mensile dell'immobile oggetto di stima. Dall'esame di mercato che ne è scaturito, ne è conseguito che canoni praticati attualmente per immobili simili, che hanno superficie compresa tra 100 mq. e i 130 mq equivalgono ad un valore medio di € 200,00, tenendo comunque conto del valore massimo di locazione fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio presso l'Ufficio Provinciale di Matera. (si allega copia banca dati del II Semestre 2017).

Assumendo e motivando adeguatamente ogni dato necessario, si proceda alla stima analitica del valore di mercato dell'appartamento.

$$Spp = (SV + Q + Tr + Sa + St + I)$$

$$Bf = Rpl - Spp$$

$$Vo = \underline{Bf}$$

$$Rpl = \text{rata} \left(\frac{12 + (\text{n}^\circ \text{ rate} - 1)}{2} \right) i = 200 \left(\frac{12 + (\underline{12} - 1) \times 0.025}{2} \right) = 2'427,50\text{€}$$

Bf = il reddito del bene oggetto di stima;

Rpl = reddito padronale lordo che comprende il canone di affitto percepito dal proprietario;

I = il saggio di interessi;

Spp= spese di parte padronale che comprendono tutte le spese che dovrà sostenere il proprietario;

Vo= valore ordinario dell'immobile oggetto di stima.

La determinazione delle spese patronali vengono così calcolate:

–Quote di manutenzione: Spesa che si rende necessaria per conservare le condizioni di efficienza e di decoro del fabbricato. E' ordinaria se riguarda piccoli interventi frequenti che gravano sul proprietario. E' straordinaria se sono interventi di maggiore entità che si svolgono a intervalli più lunghi. (6-15%)

$$Rpl \times 7\% = 2'427,50\text{€} \times 0.07 = 169,93\text{€}$$

–Quote di reintegrazione: Quota messa da parte ogni anno che mi consente all'occorrenza di ricostruire un giorno l'intero fabbricato. (2-3%)

$$Rpl \times 2\% = 2'427,50\text{€} \times 0.02 = 48,55\text{€}$$

–Quote di assicurazione: Spesa per l'assicurazione del fabbricato contro rischi da incendio e scoppio, contro rischi di responsabilità che il proprietario ha verso terzi, per danni causati da cadute di materiali o da infiltrazioni d'acqua. (0.4-0.6%)

$$Rpl \times 0.5\% = 2'427,50\text{€} \times 0.005 = 12,14\text{€}$$

–Quote di sorveglianza e d'amministrazione:La sorveglianza è necessaria per la tutela degli interessi del proprietario, e che consiste nel controllo del comportamento dell'inquilino che non deve danneggiare l'immobile, deve rispettare il regolamento condominiale. L'amministrazione richiede attività di vario genere: riscossione canoni, versamento dei tributi e delle quote d'assicurazione.(2-5%)



$$Rpl \times 3\% = 2'427,50\text{€} \times 0.03 = 72,83\text{€}$$

–Quote per affitto, ritardo pagamento,inesigibilità: Spese relative alle perdite dovute alla mancata o non puntuale percezione del canone le cui cause sono: affitto,ritardo pagamento, inesigibilità. (2-5%)

$$Rpl \times 2\% = 2'427,50\text{€} \times 0.02 = 48,55\text{€}$$

–Imposte, tasse , I.M.U.: L'importo dei tributi e dei contributi e dell' Imposta comunale sugli immobili reale e proporzionale, determinabile nella sua entità obiettiva. (20-25%)

$$Rpl \times 20\% = 2'427,50\text{€} \times 0.20 = 485,50\text{€}$$

La determinazione del valore ordinario viene così calcolato:

$$Bf = Rpl - Sp = 2'427,50\text{€} - 837,50\text{€} = 1'590,00\text{€}$$

$$Vo = \frac{Bf}{I} = \frac{1'590,00}{0.020} = \underline{\underline{\text{€79'500,00 circa}}}$$

N.B. La determinazione del saggio di interesse è stato ricavato dal rapporto esistente tra i redditi fondiari e i valori ordinari di un certo numero di fabbricati analoghi al bene oggetto di stima, dopo accurata ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Matera e l'Agenzia delle Entrate, come di seguito rappresento:

$$I = \frac{\sum Bf}{\sum Vo}$$

→ sommatoria dei Bf dei beni simili al nostro di cui conosciamo i prezzi

→ sommatoria dei valori ordinari dei beni simili all'immobile oggetto di perizia



6.4 VALUTAZIONE LOTTO 001

Corpo Appartamento A
Abitazione di tipo economico [A3]

Valore Complessivo

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58'480,00
Stima sintetica - probabile valore di mercato	€ 75'841,00
Stima sintetica analitica	€ 79'500,00

Il valore finale e complessivo risultato dalle tre stime fatte sull'unita immobiliare risulta essere pari:

$$\frac{V1 + V2 + V3}{3} = \text{€. 70'940, circa}$$

In conclusione il valore dell'immobile oggetto di perizia è uguale ad €. 70'600 circa, e si precisa che comunque il più probabile valore di mercato risulta discostarsi molto dai valori analitici, siccome l'unita abitativa nel complesso necessita di manutenzione ordinaria o/e straordinaria così come ampiamente relazionato.

6.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5'600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

6.6 Prezzo base d'asta del lotto 001 Corpo Appartamento A:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€70'940,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€65'340,00

data generazione 04/10/2018

Esperto Incaricato
Geom. Emanuele PILATO
 con studio in Via la Martella n.170/A
 75100 - Matera (MT)
 Tel.e Fax 0835262098 Cell. 329/1184003



Beni in **Grottole (MT)**
Località/Frazione **Quartiere urbano**
Viale John Fitzgerald KENNEDY, n. 100

Lotto: 002 - Abitazione Piano Secondo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Appartamento B**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Quartiere urbano, Viale John Fitzgerald KENNEDY, 100

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 di I - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -Residenza: Grottole (MT)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 48, particella 600, subalterno 5, indirizzo viale J. F. Kennedy n.100, piano 1, comune Grottole, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 104mq, rendita € 242,73€

Dalle visure catastali effettuate e reperite presso Agenzia dell'Entrate - Sezione Territorio le proprietà risulta correttamente intestata.

Derivata da:

Costituzione Catasto Fabbricati tramite pratica DOCEFA del 21/06/1997 in atti dal 21/06/1997, registrazione n.A01049.1/1997.

Proveniente da Catasto Terreni tramite PREGEO tipo mappale del 10/06/1997 in atti dal 10/06/1197 ATTO INDEROGA n.675.1/1997.

Costruito su terreno edificatorio censito al N.C.E.U. al fg. 18 p.la 600 acquistato tramite atto di compravendita del 02/04/1964 Rep. n.248 Racc. n.191, Registrato in Tricarico al n.284 Mod. 1 Vol. 99 il 06/04/1964 Rogito dal Dr Alberto MARI Notaio in Tricarico ed inserito presso il Collegio Notarile del Distretto di Matera.

Confini:

Il lotto n.1 risultante l'abitazione di tipo economico (A/3) sito al secondo piano del condominio di viale J. F. Kennedy n.100, censito al N.C.E.U. al foglio 48 particella 600 sub 5 di proprietà dei sig
così come desunto dalle planimetrie catastali e dal sopralluogo effettuato, confina con i seguenti Immobili:

- a Nord affaccia su cortile condominiale accesso ingresso vano scala, confinante con la particella 633 del foglio 48 del comune di Grottole;
- a Est affaccia su terreno di proprietà dove è posta la scala di collegamento al cortile piano Primo ingresso vano scala condominiale della stessa ditta, confinante con la particella 601 del foglio 48 del Comune di Grottole;
- a Ovest confina in parte con un appartamento di altra proprietà censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 18 particella 599 e in parte con vano scala condominiale della stessa ditta Bene Comune Non Censibile (BCNC) censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 48 particella 600 subalterno 1;
- Affaccia a Sud su viale J. F. Kennedy.



Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto pur essendo porzioni di un complesso immobiliare di più vaste dimensioni non sono presenti tabelle millesimali e quindi non utilizzate millesimi di proprietà per manutenzione ordinaria e spese condominiale delle parti comuni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al foglio 48 particella 600 sub 5 la planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi a causa di una diversa posizione delle porta finestre sul Prospetto Principale su via J.F. KENNEDY.

Regolarizzazione mediante: Aggiornamento planimetrie catastali.

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità catastali riscontrate, per poter precedere alla regolarizzazione della situazione catastale occorre in primis aggiornare la planimetria catastale riportando l'effettiva suddivisione degli ambienti e la posizione della finestre/porta finestra. Tale aggiornamento comporta la soppressione degli attuali subalterni catastali, la costituzione di nuova unità catastale e la realizzazione dell'elaborato planimetrico generale dei subalterni.

Aggiornamento planimetria catastale: €500,00

Redazione nuovo elaborato planimetrico: €200,00

Soppressione e costituzione di nuovo subalterno: €100,00

Oneri Totali: €800,00

Note: Gli importi di cui alla regolarizzazione delle difformità catastali comprendono i costi spettanti al libero professionista incaricato di redigere la pratica catastale e i costi spettanti All'agenzia delle Entrate - Sezione Territorio per diritto di segreteria e oneri catastali.

Per quando sopra NON espresso si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

In primis si descrive sommariamente il paese dove è ubicata unità immobiliare oggetto di perizia.

Con un territorio esteso circa 11.000 ettari, Grottole è situata tra due fiumi: il Basento ed il Bradano, nel quale confluiscono due grossi ruscelli denominati Rovivo e Bilioso. Parte del suo territorio rientra nella Riserva regionale San Giuliano. Lungo il versante che si affaccia sulla valle del Bradano si estende un'area boschiva denominata bosco Le Coste. Il centro abitato si trova ad un'altitudine di 482 m s.l.m. nella parte nord-orientale della provincia. ed il suo territorio confina a nord con i comuni di Irsina (31 km) e Gravina di Puglia (BA) (42 km), ad est nord-est con Matera (34 km), a sud-est con Miglionico (13 km), a sud con Salandra (19 km) e Ferrandina (23 km) e ad ovest con Grassano (12 km) e Tricarico (29 km). Dista come già detto 34 km da Matera e 66 km dal capoluogo di regione Potenza.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Grottole (MT), in un quartiere in evoluzione trovati nella periferia/semicentrale del paese ricadente nella Zona B2 di completamento - tessuto di recente formazione non consolidato, in prossimità della via principale di collegamento del paese.

Il quartiere è distante a poche centinaia di metri con la Strada Statale n.7 che collega il paese con il Comune di Grassano sul versante Ovest e il comune di Miglionico e sul versante Est, inoltre è sito a circa 7km sul versante Sud dalla Strada Statale 407 - E847.

È identificato in un quartiere esclusivamente residenziale, con ridotta presenza di negozi e attività commerciali nella immediata vicinanza, ma comunque presenti nella zona a poche centinaia di metri.

Ai confini del quartiere vi è la zona agricola di espansione del Paese, essendo in una zona periferica ma comunque nei pressi del centro storico di Grottole, a circa 700metri.

Lo stabile dove è ubicato immobile oggetto di stima risulta essere ubicato nella parte più alta pertanto si evidenzia dallo stato dei luoghi e dalle documentazione fotografica allegata un vista panoramica di pregio delle colline della provincia materana.

Caratteristiche zona: Periferia di margine (Normale)

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi (Buona).

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio Postale (Buona), Attività Commerciale (Sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale



Importanti centri limitrofi: città di Matera, capitale della cultura 2019 distante da Grottole circa 32km, tempo di percorrenza di circa 30minuti.

Trovasi vicino a pochi minuti da Miglionico (MT) a circa 15km e da Grassano (MT) a circa 12km, piccoli paesini della provincia di Matera (MT).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grottole (MT), Viale John Fitzgerald KENNEDY, 100

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo condizionato, gravante sugli immobili distinti in catasto al foglio 48 particella 600 subalterno 2, 3 e 4 rogata dal Notaio Casino Michele Arcangelo il 17/12/1998, Rp. 78433, iscritta presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera il 23/12/1998 ai nn 9842/1256 in favore di BANCO DI NAPOLI s.p.a. contro sig. _____, debitore per la complessiva somma di lire 327'000'000 (capitale di lire 109'000'000).
- Ipoteca volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Novile Vito il 06/03/2013 Rep. 58496, iscritta presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera il 08/03/2013 ai nn 2232/158 in favore di BANCO DI NAPOLI s.p.a. contro sig. _____ debitore per la somma complessiva di €300'000,00 (capitale di €150'000,00).

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Matera (MT) il 04/12/2015 Reo. 1955, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Servizio Immobiliare di Matera il 17/12/2015 ai nn 9914/8012 in favore di BANCO DI NAPOLI s.p.a. contro il sig. _____.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Nessuna**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €0,00**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** €0,00**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non possibile per presenza di scala esterna di accesso al cortile condominiale, ma ai sensi dei D.P.R. n. 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile ed accessibile.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Con il D.L. n. 63/2013 (pubblicato sulla GU n.130 del 05/06/2013) convertito nella n.90/2013 (pubblicato sulla GU n. 181 del 03/08/2013) sono state apportate una serie di rilevanti modifiche di interesse civilistico/contrattualista in tema di certificato energetico tra cui la conversione dell'attestato di certificazione energetico (ACE) in attestato di prestazione energetica (APE). Dalle indagini effettuate, è emerso che le unità in oggetto sono prive tanto dell'attestato di certificazione energetica (A.C.E.) che dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuna**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Unità oggetto del pignoramento sono di titolarità del sig. _____) il
 per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui il terreno sul quale insiste il fabbricato di cui sopra sono
 parte gli immobili oggetto del pignoramento è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Mari
 il 02/04/1964 Rep. 248, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera
 il 04/05/1964 ai nn.301303/10495 di formalità dai ignori

7. PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: Licenza di costruzione di fabbricato n.2801 del 10/11/1967**

Intestazione: sig.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Progetto per la costruzione di n.1 Deposito, n.1 Box/Garages e n. 1 Alloggio.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/06/1967 al n. di prot.

Rilascio in data 10/11/1967 al n. di prot. 2801

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1988 al n. di prot.

Rinnovo della suddetta licenza richiesta in data 10.11.1967 onde per completare la sopraelevazione del I° Piano

Numero pratica: Concessione a costruzione di fabbricato n.33 del 12/05/1986

Intestazione: sig.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Progetto per la costruzione di sopraelevazione del piano II° e della soffitta copertura, n. 1 Alloggio e n. 1 sottotetto.

Oggetto: Sopraelevazione

Presentazione: non disponibile.

Rilascio in data 10/05/1986 al n. di prot. 33

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1988



Note: Si è riscontrato che con la prima concessione si è costruito così come da elaborati tecnici visionati e allegati alla licenza a costruire del 10/11/1967.

Successivamente il committente sig. _____ richiedeva rinnovo di detta licenza onde per poter completare la sopraelevazione del I° Piano.

In data 12/05/1986 il suddetto committente richiedeva e veniva autorizzato con concessione a costruire per la sopraelevazione del II° Piano e Piano Soffitta e adeguamento antisismico dei locali.

Infine in data 09/07/1988 riceveva Permesso di agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al foglio n. 48 particella 600 subalterno 5 dalle ricerche effettuate presso unità immobiliare e il locale ufficio Tecnico del Comune di Grottole è emerso che la suddivisione degli ambienti interni non corrisponde a quanto riportato nel progetto approvato con concessione a costruire n.33 del 12/05/1986. Inoltre vi è il dubbio del calcolo strutturale in quanto non avendone trovata traccia si presume che non vi è esistente deposito presso gli enti preposti, anche se si è ritrovato denuncia di inizio dei lavori e permesso di agibilità. Andrebbero ricercati più dati riguardante assentito deposito in modo da ricercarlo presso gli enti competenti per avere la certezza assoluta. Infatti come si deduce dalla concessione edilizia allegata immobile doveva essere in muratura portante almeno in origine e che con la sopraelevazione avrebbero inserito anche altra muratura portante longitudinale per adeguamento sismico, così come relazionato dal tecnico incaricato al progetto. Ma probabilmente in corso d'opera si decise di realizzare una struttura mista muratura portante e cemento armato, infatti sui luoghi non sono presenti le murature portanti sia quelle latitudinali che longitudinali. Per tanto si dovrà procedere alla sanatoria anche strutturale se non si ritrovano le documentazioni attestanti.

Inoltre come si evince dallo stato dei luoghi confrontando sia le planimetrie catastali e il progetto approvato, non avendo potuto visionare unità che si sta per descrivere siccome non è stato oggetto di pignoramento, che il sottotetto/soffitta è stato trasformato a destinazione uso abitazione. Vi è quindi la modifica di prospetto e aumento di volumetria. Tale proprietà/unità potrebbe essere definita parte comune degli immobili in oggetto, ma deducendo la difformità si potrebbero non valutarne il valore e quindi così come già proceduto che non si è pignorato pertanto rimarrebbe in ditta al sig. _____ che dovrà sicuramente procedere alle varie sanatorie presso enti preposti.

Regolarizzazioni mediante: Sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità riscontrate, occorre procedere alla redazione ex novo del progetto architettonico e strutturale se necessario, rappresentato dell'effettiva distribuzione degli ambienti interni, ed inoltre di richiesta di agibilità.

Compenso spettante al professionista incaricato di redigere il progetto architettonico: €500,00

Sanzioni, oblazioni e diritti di segreteria: €800,00

Calcolo strutturale e prove di carico: €2,000

Deposito assentito calcolo strutturale: €1,000

Richiesta Agibilità: €500,00 (se ritrovato deposito assentito calcoli strutturali)

Oneri totali: €4'800,00



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Legge Regionale 11/08/199 N. 23 e Legge Regionale 04/01/2001 n.3
Zona omogenea:	B2 - Zona di completamento - Tessuto di recente formazione non consolidato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, ricade nell'abitato del comune di Grottole (MT), e precisamente facente parte di un fabbricato residenziale censito presso l'Agenzia del Territorio di Matera al foglio di mappa 48, particella 600, subalterno 5 in testa in piena proprietà alla ditta catastale sig.

Edificato da oltre un ventennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello.

Con struttura portante in cemento armato e solaio il laterocemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della stessa. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scarico sul suolo pubblico

L'unità denominata Appartamento B, completamente autonoma risultante l'abitazione di tipo ECONOMICO è ubicata al Piano Secondo del complesso edilizio ed accessibile da scala condominiale dalla via J.F. KENNEDY n.100.

L'unità in oggetto, censita come civile abitazione, presenta una distribuzione interna semplice e funzionale caratterizzata dalla presenza di un ingresso/disimpegno di circa 10,00mq che collega il soggiorno/pranzo di circa 20,00mq, di una cucina abitabile di circa 16,00mq, da una stanza adibita a camera da letto matrimoniale di circa 16,00mq e di una stanze adibita a camera da letto doppia di circa 15,00mq, di un bagno di circa 6,00mq e di un ripostiglio/lavanderia di circa 2,00mq ed un balcone di circa 11,00mq comunicante con il soggiorno e la cucina.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate cin pittura a tempera. La pavimentazione interna e del tipo in ceramica così come per i servizi igienici (tanto per il pavimento che per le pareti). Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera con la presenza di zanzariere e tapparelle in alluminio, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno del tipo economico.



L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari a garantire il confort abitativo, quali impianti idrico/fognario, elettrico e di riscaldamento, il tutto funzionanti e in buono stato di manutenzione.

Le finiture esterne sono in uno stato mediocre, sono infatti visibili i segni di esfoliazione della tinteggiatura, fenomeni di distacco degli intonaci e segnali di evidenti ponti termici. Per questi motivi nonostante le facciate risultino a prima vista in ottimo stato, necessarie operazioni di pulitura, di lavatura e sgrassatura della pitturazione esistente, ripristino degli intonaci ammorati.

Nel complesso unità necessita di un rinnovamento generale, in particolare alloggio necessità di rifacimento della pitturazione e degli impianti tecnologici che hanno bisogno di ammodernamento, e sostituzione degli infissi esterni con nuovi elementi tali da rispondere ai valori di trasmittanza previsti dalla normativa energetica.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Residenza: Grottole (MT)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 113,00

E' posto al piano: Piano Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1967 e successive modifiche e integrazioni

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, di non recente costruzione, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto dell'impianto strutturale che delle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

2. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Balconi	materiale: Cemento Armato ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>
Copertura	tipologia: a falda ; materiale : cemento armato ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>
Fondazioni	tipologia: travi rovesce ; materiale : cemento armato ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>
Scale	tipologia: rampe parallele ; materiale : cemento armato ; ubicazione: inter na vano scala ed esterna di collegamento cortile posteriore ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio - scala condominiale di accesso all'intero stabile</i>
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamente in opera ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>
Strutture verticali	materiale : cemento armato ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>
Travi	materiale : cemento armato ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; protezione: tapparelle ; tipo protezione: alluminio ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Infissi interni	tipologia: battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: sufficienti ;



Manto di copertura	<i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i> materiale: tegole in cotto ; coibentazione : inesistente ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio;</i>
Pareti esterne	materiale: mattoni ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio</i>
Pavimentazione esterna	materiale: Marmette in scaglie di marmo ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio - area di corte poste riore di accesso al vano scala condominiale</i>
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle in ceramica ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Portone d'ingresso	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno massello ; Accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio - portone d'ingresso del complesso edilizio;</i>
Portone d'ingresso/caposcala	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno tamburato ; Accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Rivestimento bagno/cucina	materiale: gres porcellanata ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Vano scala	posizione: interna materiale: gres porcellanata ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio;</i>
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio ; condizioni: sufficienti ; conformità: rispettoso della vicende normativa, ma necessita rinnovamento ; <i>note: impianto riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220v ; condizioni: sufficienti ; conformità: rispettoso della vicende normativa, ma necessita rinnovamento ; <i>note: impianto riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Fognatura	tipologia: mista ; rete di smaltimento: tubi in PVC ; recapito: collettore o rete comunale ; condizioni: sufficienti ; conformità: rispettoso della vicende normativa, ma necessita rinnovamento ; <i>note: impianto riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Gas	tipologia: con tubazione a vista ; alimentazione: metano condizioni: sufficienti ; conformità: rispettoso della vicende normativa, ma necessita rinnovamento ; <i>note: impianto riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Termico	tipologia: autonomo ; rete di distribuzione: canali coibentati ; diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti ; conformità: rispettoso della vicende normativa, ma necessita rinnovamento ; <i>note: impianto riferito alla singola unità immobiliare;</i>

3. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

Premesso quando innanzi, si è proceduto al calcolo delle superfici degli ambienti costituenti le unità oggetto di stima, precisando che l'unità principale sarà l'immobile adibito ad abitazione di tipo civile e quindi, le superfici del balcone verranno calcolate come superfici accessorie/pertinenziali all'unità abitativa, in modo da rendere la stima più consona al mercato del Comune di Grottole.

In merito alle superfici, si precisa che il calcolo è stato redatto sulla base di quanto è previsto dalle norme UNI 10752, computando le superfici nel seguente modo:

- a. la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
 - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;



- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale e da misure reali prese in loco.

b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc, effettuato con i criteri seguenti:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà.

c. la somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc., effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
- 75% dei box e posti auto coperti;
- 75% delle cantine
- 30% dei box e posti auto scoperti;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, al le superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. / %	Superficie equivalente
Superficie Residenziale	sup reale lorda	102,00mq	100%	102,00mq
Superficie non Residenziale (balcone)	sup lorda di pavimento	11,00mq	25%	2,75mq
		113,00mq		104,75mq

5. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

In seguito ai dovuti accertamenti, presso l'Agenzia del Territorio e dopo aver visionato gli atti pubblici delle unità e dopo aver eseguito le visure e aver estrapolato le copie della concessione edilizia, ha proceduto alla ricerca del criterio di stima più consono da adottare.

Si è stabilito di adottare i seguenti criteri:

- stima del valore venale tenendo conto dei valori dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare forniti dall' Agenzia del Territorio e le linee guida dell'Agenzia delle Entrate del 27.07.2007 con tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 contenente i coefficienti di merito, ai fini della determinazione del valore dei fabbricati (stima Sintetica Comparativa).
- stima sintetica (probabile valore di mercato), ricercando presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Matera compravendite di immobili simili all'unità abitativa oggetto di perizia;
- Stima sintetica Analitica (Capitalizzazione del reddito), ricercando presso l'Agenzia delle Entrate e tenendo conto del valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare forniti dall'Agenzia del Territorio il valore di locazione medio di immobili simili all'unità abitativa oggetto di perizia.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.



Ribadendo che l'unità oggetto di stima risulta essere una unità abitativa ad Abitazione di tipo civile, con annessi accessori, dello stabile di un condominio sito nel Comune di Grottole (MT), di proprietà esclusiva del sig.

Si precisa, però che sulla base di quanto relazionato, sulle condizioni dello stato conservativo dell'immobile, e per le condizioni di stagnazione del mercato immobiliare, che si è evidenziato con l'attuale crisi economica, la cui durata non lascia sperare in una celere ripresa, ed altresì con il sopraggiunto decremento demografico degli abitanti residenti in Grottole si è determinato il calo delle contrattazioni delle unità abitative, per questi motivi si può dedurre che il mercato dove è presente le unità oggetto di perizie non è in attivo, come si può anche evincere presso la Conservatoria dei Registri immobiliari e presso l'Agenzia del Territorio, che gli atti pubblici di compravendita e di fitto nell'anno 2016/2018 sono in diminuzione.

6.1 STIMA SINTETICA COMPARATIVA (CRITERI ESTIMATIVI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Il 1° criterio di stima utilizzato è quello della determinazione del più probabile valore di mercato, tenendo conto, della presenza di rifiniture interne, dell'ubicazione e di collegamento alla rete stradale comunale, nonché delle informazioni assunte in loco e presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio presso l'Ufficio Provinciale di Matera. (si allega copia banca dati delle quotazioni immobiliari del II Semestre 2017).

Premesso ciò si definisce che le norme che regolamentano i calcoli per la determinazione dei valori immobiliari, sono definite dall'O.M.I. , ma non sono sufficienti per fissare un prezzo esatto ed oggettivo a causa delle variabili dovute alla localizzazione, all'edificio e all'unità specifica. Per questi motivi L'Agenzia delle Entrate ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Tale provvedimento stabilisce il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi che sono di seguito elencati:

- superficie commerciale di regola risultante dalla sommatoria delle superfici interne, la sommatoria delle quote percentuali di superfici esterne, come balconi, terrazzi ed ecc. e altre superfici, come garage, cantine ed ecc.
- valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- coefficienti di merito relativi alla posizione, alla costruzione e alle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Per questi motivi viene di seguito calcolato:

VR= Sc • Vu • Cm

VR = valore reale dell'immobile espresso in euro

Sc = sommatoria della superficie commerciale in mq

Vu = valore unitario commerciale espresso in €/ metro quadro

Cm = coefficiente di merito dell'immobile in %

Il numero esatto dei MQ. dell'immobile è ottenuto dalla somma della superficie lorda dell'immobile (compreso muri perimetrali e muri interni) risulta essere di mq. 104,75 circa. Dall'esame comparativo con le quotazioni correnti di altri immobili ubicati in zona e che si possono ritenere simili si rileva, quindi, che i prezzi di mercato unitari al mq. praticati attualmente per immobili similari, prendendo in considerazione



l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio presso l'Ufficio Provinciale di Matera, si aggirano mediamente intorno a 460/680 €/mq, per tanto il calcolo avviene moltiplicando il valore venale per la superficie lorda

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Periodo: II-2017

Zona: Grottole (MT)

Tipologia: Abitazioni Civili

Valore di mercato min (€/mq):460

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq):680

Alloggio (in ottimo stato) €/mq. 680,00 x mq. 104,75 (Sup. lorda) = € 71'230,00

A tal fine si è preso come riferimento il valore di mercato relativo alla categoria di abitazioni di tipo civile, per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, precisando che l'abitazione oggetto di stima non risulta godere di un ottimo stato conservativo. Pertanto sulla base della Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/08, si è determinato il coefficiente di merito dell'immobile oggetto di stima, ottenendo i seguenti dati:

Fattori Posizionali

Posizione della Zona urbana:	Normale	+0,00
Servizi pubblici:	Vicini<300m	+0,30
Trasporti pubblici:	Vicini<300m	+0,50
Servizi commerciali:	Vicini<300m	+0,10
Verde pubblico:	Vicini<300m	+0,10
	<u>totale</u>	<u>+1,00%</u>

Caratteristiche Intrinseche dell'edificio

Stato conservativo:	da 20/30 anni	-20,00
Livello manutentivo complessivo:	scadente	-3,00
Finiture:	normali	+0,00
Caratteristiche architettoniche:	normale	+0,00
Pertinenze comuni:	normali	+0,00
Sicurezza:	normale	+0,00
Nr. unita nel fabbricato:	da 3 a 9	+0,00
Piani fuori terra:	oltre 2	- 0,40
Destinazione prelevante:	<u>residenziale</u>	<u>+0,00</u>
	<u>totale</u>	<u>-23,40%</u>

Caratteristiche Intrinseche dell'unità

Livello manutentivo complessivo:	normale	+0,00
Finiture:	normali	+0,00
Caratteristiche architettoniche:	normale	+0,00
N.r. piani interni	1	+1,00
Esposizione:	normale	+0,00
Vista esterna	pregio	+1,00
Luminosità:	buona	+0,50
Impianti:	normale	+0,00
Spazi interni:	spaziosi	+1,00
Distribuzione interna:	<u>accurata</u>	<u>+1,00</u>
	<u>totale</u>	<u>+4,50%</u>

Totale del Coefficiente di Merito +1,00-23,40+4,50= -17,90%



Il valore venale dell'immobile oggetto equivale:

Alloggio (in ottimo stato) €/mq. 680,00 x mq. 104,75 (Sup. lorda) = € 71'230,00

Valore ordinario € 71'230,00x (-17,90 % coefficiente di merito) = **€ 58'480,00**

6.2 STIMA SINTETICA (PROBABILE VALORE DI MERCATO)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Il II° criterio di stima utilizzato è quello della determinazione del più probabile valore di mercato confrontando gli immobili oggetto di perizia con altri della zona oggetto di recenti compravendite. Si è tenuto conto, inoltre, della presenza di rifiniture interne, dell'ubicazione e di collegamento alla rete stradale comunale, nonché delle informazioni assunte in loco.

Considerato che non vi sono presenti in zona Agenzia Immobiliari e a causa del calo delle contrattazioni delle unità abitative, non è stato possibile tenere conto delle valutazioni immobiliari pubblicate sul sito Immobiliare.it, ma si è proceduto esclusivamente alla ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Matera, di compravendite di immobili simili all'unità abitativa oggetto di perizia, che di seguito elenco:

- Abitazione censita al N.C.E.U. al foglio 48 particella 612 subalterno 4, abitazione di tipo economico, sita nell'abitato di Grottole (MT) di superficie lorda totale di circa 96,00mq.

Compravendita avvenuta con strumento di atto pubblico del 15/03/2016 rogato dal Dr. Giuseppe DISABATO, già notaio in Pisticci (MT), Rep. Generale n.942 della Raccolta n.755;

Valutazione immobile pari ad € 68'000,00 a corpo

- Abitazione censita al N.C.E.U. al foglio 48 particella 727 subalterno 16, abitazione di tipo economico, sita nell'abitato di Grottole (MT) di superficie lorda totale di circa 114,00mq.

Compravendita avvenuta con strumento di atto pubblico del 17/05/2017 rogato dal Dr. Vincenzo PORSIA, già notaio in Irsina (MT), Rep. Generale n.3296 della Raccolta n.2548;

Valutazione immobile pari ad € 85'000,00 a corpo

- Abitazione censita al N.C.E.U. al foglio 48 particella 729 subalterno 7, abitazione di tipo economico, sita nell'abitato di Grottole (MT) di superficie lorda totale di circa 98,00mq.

Compravendita avvenuta con strumento di atto pubblico del 02/08/2018 rogato dal Dr. Nicola GRASSANO, già notaio in Matera (MT), Rep. Generale n.45743 della Raccolta n.21562;

Valutazione immobile pari ad € 70'000,00 a corpo

Dall'esame di mercato che ne è scaturito, ne è conseguito che i prezzi di vendita praticati attualmente per immobili simili, che hanno superficie compresa tra 90 mq e i 120 mq sono compresi tra un minimo di €. 68'000,00 ad un massimo €. 85'000,00 per tanto si è proceduto ad effettuare la media aritmetica.

Alloggi	Prezzi Pagati (€)	Superfici (mq)
a	68'000,00	96
b	85'000,00	114
c	70'000,00	98
totali	223'000,00	308

$$\sum V : \sum p = Vx : px$$

$$Vx = \frac{\sum V}{\sum p} px = \frac{€223'000,00}{308mq} \times 104,75mq \text{ (circa)} = \underline{\underline{75'841,00 € \text{ circa}}}$$



ΣV : sommatoria dei valori di mercato degli immobili;
 Σp : sommatoria delle superfici reali degli immobili;
 Vx : valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia;
 px : superficie dell'immobile oggetto di perizia;

6.3 STIMA SINTETICA ANALITICA (CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Il III° criterio di stima utilizzato è quello della stima " Sintetica Analitica" e perviene al valore di mercato attraverso la capitalizzazione del reddito medio annuo. In seguito ad indagini svolte in zona e de-sumendo, inoltre, le informazioni in merito direttamente l'Agenzia delle Entrate, si è potuto dedurre il canone annuo mensile dell'immobile oggetto di stima. Dall'esame di mercato che ne è scaturito, ne è conseguito che canoni praticati attualmente per immobili simili, che hanno superficie compresa tra 100 mq. e i 130 mq equivalgono ad un valore medio di € 200,00, tenendo comunque conto del valore massimo di locazione fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio presso l'Ufficio Provinciale di Matera. (si allega copia banca dati del II Semestre 2017).

Assumendo e motivando adeguatamente ogni dato necessario, si proceda alla stima analitica del valore di mercato dell'appartamento.

$$Spp = (SV + Q + Tr + Sa + St + I)$$

$$Bf = Rpl - Spp$$

$$Vo = \underline{Bf}$$

$$Rpl = \text{rata} \left(\frac{12 + (\text{n}^\circ. \text{rate} - 1)}{2} \right) i = 200 \left(\frac{12 + (\underline{12} - 1) \times 0.025}{2} \right) = 2'427,50\text{€}$$

Bf = il reddito del bene oggetto di stima;

Rpl = reddito padronale lordo che comprende il canone di affitto percepito dal proprietario;

I = il saggio di interessi;

Spp= spese di parte padronale che comprendono tutte le spese che dovrà sostenere il proprietario;

Vo= valore ordinario dell'immobile oggetto di stima.

La determinazione delle spese patronali vengono così calcolate:

–Quote di manutenzione: Spesa che si rende necessaria per conservare le condizioni di efficienza e di decoro del fabbricato. E' ordinaria se riguarda piccoli interventi frequenti che gravano sul proprietario. E' straordinaria se sono interventi di maggiore entità che si svolgono a intervalli più lunghi. (6-15%)

$$Rpl \times 7\% = 2'427,50\text{€} \times 0.07 = 169,93\text{€}$$

–Quote di reintegrazione: Quota messa da parte ogni anno che mi consente all'occorrenza di ricostruire un giorno l'intero fabbricato. (2-3%)

$$Rpl \times 2\% = 2'427,50\text{€} \times 0.02 = 48,55\text{€}$$

–Quote di assicurazione: Spesa per l'assicurazione del fabbricato contro rischi da incendio e scoppio, contro rischi di responsabilità che il proprietario ha verso terzi, per danni causati da cadute di materiali o da infiltrazioni d'acqua. (0.4-0.6%)

$$Rpl \times 0.5\% = 2'427,50\text{€} \times 0.005 = 12,14\text{€}$$

–Quote di sorveglianza e d'amministrazione:La sorveglianza è necessaria per la tutela degli interessi del proprietario, e che consiste nel controllo del comportamento dell'inquilino che non deve danneggiare l'immobile, deve rispettare il regolamento condominiale. L'amministrazione richiede attività di vario genere: riscossione canoni, versamento dei tributi e delle quote d'assicurazione.(2-5%)

$$Rpl \times 3\% = 2'427,50\text{€} \times 0.03 = 72,83\text{€}$$



–Quote per affitto, ritardo pagamento, inesigibilità: Spese relative alle perdite dovute alla mancata o non puntuale percezione del canone le cui cause sono: affitto, ritardo pagamento, inesigibilità. (2-5%)

$$Rpl \times 2\% = 2'427,50\text{€} \times 0.02 = 48,55\text{€}$$

–Imposte, tasse, I.M.U.: L'importo dei tributi e dei contributi e dell' Imposta comunale sugli immobili reale e proporzionale, determinabile nella sua entità obiettiva. (20-25%)

$$Rpl \times 20\% = 2'427,50\text{€} \times 0.20 = 485,50\text{€}$$

La determinazione del valore ordinario viene così calcolata:

$$Bf = Rpl - Sp = 2'427,50\text{€} - 837,50\text{€} = 1'590,00\text{€}$$

$$Vo = \frac{Bf}{I} = \frac{1'590,00}{0.020} = \underline{\underline{\text{€79'500,00 circa}}}$$

N.B. La determinazione del saggio di interesse è stato ricavato dal rapporto esistente tra i redditi fondiari e i valori ordinari di un certo numero di fabbricati analoghi al bene oggetto di stima, dopo accurata ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Matera e l'Agenzia delle Entrate, come di seguito rappresentato:

$$I = \frac{\sum Bf}{\sum Vo}$$

→ sommatoria dei Bf dei beni simili al nostro di cui conosciamo i prezzi

→ sommatoria dei valori ordinari dei beni simili all'immobile oggetto di perizia



6.4 VALUTAZIONE LOTTO 002**Corpo Appartamento B
Abitazione di tipo economico [A3]****Valore Complessivo**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58'480,00
Stima sintetica - probabile valore di mercato	€ 75'841,00
Stima sintetica analitica	€ 79'500,00

Il valore finale e complessivo risultato dalle tre stime fatte sull'unita immobiliare risulta essere pari:

$$\frac{V1 + V2 + V3}{3} = \text{€. 70'940, circa}$$

In conclusione il valore dell'immobile oggetto di perizia è uguale ad €. 70'600 circa, e si precisa che comunque il più probabile valore di mercato risulta discostarsi molto dai valori analitici, siccome l'unita abitativa nel complesso necessita di manutenzione ordinaria o/e straordinaria così come ampiamente relazionato.

6.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5'600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

6.6 Prezzo base d'asta del lotto 001 Corpo Appartamento A:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €70'940,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€65'340,00**

data generazione 04/10/2018

Esperto Incaricato
Geom. Emanuele PILATO
con studio in Via la Martella n.170/A
75100 - Matera (MT)
Tel.e Fax 0835262098 Cell. 329/1184003



Beni in **Grottole (MT)**
Località/Frazione **Quartiere urbano**
Viale John Fitzgerald KENNEDY, n. 101 e 101/a

Lotto: 003 - Locale Commerciale A

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Locale Commerciale A**

Locale Commerciale [C1] sito in frazione: Quartiere urbano, Viale John Fitzgerald KENNEDY, 101 e 101/a

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 di

Residenza: Grottole (MT)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 48, particella 600, subalterno 3, indirizzo viale J. F. Kennedy n.101, piano T, comune di Grottole, categoria C/1, classe 2, consistenza 59mq, superficie 68mq, rendita € 667,31
- foglio 48, particella 600, subalterno 4, indirizzo viale J. F. Kennedy n.101/a, piano T, comune di Grottole, categoria C/1, classe 2, consistenza 38mq, superficie 50mq, rendita € 429,80

Dalle visure catastali effettuate e reperite presso Agenzia dell'Entrate - Sezione Territorio le proprietà risulta correttamente intestata.

Derivata da:

Costituzione Catasto Fabbricati tramite pratica DOCEFA del 21/06/1997 in atti dal 21/06/1997, registrazione n.A01049.1/1997.

Proveniente da Catasto Terreni tramite PREGEO tipo mappale del 10/06/1997 in atti dal 10/06/1197 ATTO INDEROGA n.675.1/1997.

Costruito su terreno edificatorio censito al N.C.E.U. al fg. 18 p.IIa 600 acquistato tramite atto di compravendita del 02/04/1964 Rep. n.248 Racc. n.191, Registrato in Tricarico al n.284 Mod. 1 Vol. 99 il 06/04/1964 Rogito dal Dr Alberto MARI Notaio in Tricarico ed inserito presso il Collegio Notarile del Distretto di Matera.

Confini:

Il lotto n.1 risultante l'abitazione di tipo economico (A/3) sito al secondo piano del condominio di viale J. F. Kennedy n.100, censito al N.C.E.U. al foglio 48 particella 600 sub 5 di proprietà dei sig.

così come desunto dalle planimetrie catastali e dal sopralluogo effettuato, confina con i seguenti Immobili:

- a Nord confina con terrapieno;
- a Est affaccia su terreno di proprietà dove è posta la scala di collegamento al cortile piano Primo ingresso vano scala condominiale della stessa ditta, confinante con la particella 601 del foglio 48 del Comune di Grottole;
- a Ovest confina in parte con un appartamento di altra proprietà censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 18 particella 599;
- Affaccia a Sud su viale J. F. Kennedy.

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'unità immobiliare in oggetto pur essendo porzioni di un



complesso immobiliare di più vaste dimensioni non sono presenti tabelle millesimali e quindi non utilizzate millesimi di proprietà per manutenzione ordinaria e spese condominiale delle parti comuni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al foglio 48 particella 600 sub 3 e subalterno 4 la planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi a causa di una diversa posizione delle porta finestre sul Prospetto Principale su via J.F. KENNEDY. Si precisa che le due unità immobiliari che sono riferite ovviamente a due unità distinte e separate sui luoghi sono comunicanti e costituiscono un unico locale commerciale.

Regolarizzazione mediante: Aggiornamento planimetrie catastali e fusione delle porzioni di locale.

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità catastali riscontrate, per poter precedere alla regolarizzazione della situazione catastale occorre in primis aggiornare la planimetria catastale riportando l'effettiva suddivisione degli ambienti e la comunicazione tramite fusione dei due subalterni. Tale aggiornamento comporta la soppressione degli attuali subalterni catastali, la costituzione di nuova unità catastale e la realizzazione dell'elaborato planimetrico generale dei subalterni.

Aggiornamento planimetria catastale: €600,00

Redazione nuovo elaborato planimetrico: €200,00

Soppressione e costituzione di nuovo subalterno: €200,00

Oneri Totali: €1'000,00

Note: *Gli importi di cui alla regolarizzazione delle difformità catastali comprendono i costi spettanti al libero professionista incaricato di redigere la pratica catastale e i costi spettanti All'agenzia delle Entrate - Sezione Territorio per diritto di segreteria e oneri catastali.*

Per quando sopra NON espresso si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

In primis si descrive sommariamente il paese dove è ubicata unità immobiliare oggetto di perizia.

Con un territorio esteso circa 11.000 ettari, Grottole è situata tra due fiumi: il Basento ed il Bradano, nel quale confluiscono due grossi ruscelli denominati Rovivo e Bilioso. Parte del suo territorio rientra nella Riserva regionale San Giuliano. Lungo il versante che si affaccia sulla valle del Bradano si estende un'area boschiva denominata bosco Le Coste. Il centro abitato si trova ad un'altitudine di 482 m s.l.m. nella parte nord-orientale della provincia. ed il suo territorio confina a nord con i comuni di Irsina (31 km) e Gravina di Puglia (BA) (42 km), ad est nord-est con Matera (34 km), a sud-est con Miglionico (13 km), a sud con Salandra (19 km) e Ferrandina (23 km) e ad ovest con Grassano (12 km) e Tricarico (29 km). Dista come già detto 34 km da Matera e 66 km dal capoluogo di regione Potenza.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Grottole (MT), in un quartiere in evoluzione trovati nella periferia/semicentrale del paese ricadente nella Zona B2 di completamento - tessuto di recente formazione non consolidato, in prossimità della via principale di collegamento del paese.

Il quartiere è distante a poche centinaia di metri con la Strada Statale n.7 che collega il paese con il Comune di Grassano sul versante Ovest e il comune di Miglionico e sul versante Est, inoltre è sito a circa 7km sul versante Sud dalla Strada Statale 407 - E847.

È identificato in un quartiere esclusivamente residenziale, con ridotta presenza di negozi e attività commerciali nella immediata vicinanza, ma comunque presenti nella zona a poche centinaia di metri.

Ai confini del quartiere vi è la zona agricola di espansione del Paese, essendo in una zona periferica ma comunque nei pressi del centro storico di Grottole, a circa 700metri.

Lo stabile dove è ubicato immobile oggetto di stima risulta essere ubicato nella parte più alta pertanto si evidenzia dallo stato dei luoghi e dalle documentazione fotografica allegata un vista panoramica di pregio delle colline della provincia materana.

Caratteristiche zona: Periferia di margine (Normale)

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi (Buona).

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Ufficio Postale (Buona), Attività Commerciale (Sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale

Importanti centri limitrofi: città di Matera, capitale della cultura 2019 distante da Grottole circa 32km,



tempo di percorrenza di circa 30minuti.

Trovasi vicino a pochi minuti da Miglionico (MT) a circa 15km e da Grassano (MT) a circa 12km, piccoli paesini della provincia di Matera (MT).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grottole (MT), Viale John Fitzgerald KENNEDY, 100

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo condizionato, gravante sugli immobili distinti in catasto al foglio 48 particella 600 subalterno 2, 3 e 4 rogata dal Notaio Casino Michele Arcangelo il 17/12/1998, Rp. 78433, iscritta presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera il 23/12/1998 ai nn 9842/1256 in favore di BANCO DI NAPOLI s.p.a. contro sig. _____, debitore per la complessiva somma di lire 327'000'000 (capitale di lire 109'000'000).
- Ipoteca volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Novile Vito il 06/03/2013 Rep. 58496, iscritta presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera il 08/03/2013 ai nn 2232/158 in favore di BANCO DI NAPOLI s.p.a. contro sig. _____, debitore per la somma complessiva di €300'000,00 (capitale di €150'000,00).

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Matera (MT) il 04/12/2015 Reo. 1955, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Servizio Immobiliare di Matera il 17/12/2015 ai nn 9914/8012 in favore di BANCO DI NAPOLI s.p.a. contro il sig. _____.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Nessuna**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €0,00**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** €0,00**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non possibile per presenza di gradini esterni di accesso, ma ai sensi dei D.P.R. n. 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile ed accessibile.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Con il D.L. n. 63/2013 (pubblicato sulla GU n.130 del 05/06/2013) convertito nella n.90/2013 (pubblicato sulla GU n. 181 del 03/08/2013) sono state apportate una serie di rilevanti modifiche di interesse civilistico/contrattualista in tema di certificato energetico tra cui la conversione dell'attestato di certificazione energetico (ACE) in attestato di prestazione energetica (APE). Dalle indagini effettuate, è emerso che le unità in oggetto sono prive tanto dell'attestato di certificazione energetica (A.C.E.) che dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuna**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Unità oggetto del pignoramento sono di titolarità del sig. |

, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui il terreno sul quale insiste il fabbricato di cui sopra sono parte gli immobili oggetto del pignoramento è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Mari il 02/04/1964 Rep. 248, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera il 04/05/1964 ai nn.301303/10495 di formalità dai ignori

7. PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: Licenza di costruzione di fabbricato n.2801 del 10/11/1967**

Intestazione: sig.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Progetto per la costruzione di n.1 Deposito, n.1 Box/Garages e n. 1 Alloggio.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/06/1967 al n. di prot.

Rilascio in data 10/11/1967 al n. di prot. 2801

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1988 al n. di prot.

Rinnovo della suddetta licenza richiesta in data 10.11.1967 onde per completare la sopraelevazione del I° Piano

Numero pratica: Concessione a costruzione di fabbricato n.33 del 12/05/1986

Intestazione: sig. |

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Progetto per la costruzione di sopraelevazione del piano II° e della soffitta copertura, n. 1 Alloggio e n. 1 sottotetto.

Oggetto: Sopraelevazione

Presentazione: non disponibile.

Rilascio in data 10/05/1986 al n. di prot. 33

Abitabilità/agibilità in data 09/07/1988

Note: Si è riscontrato che con la prima concessione si è costruito così come da elaborati tecnici visionati e allegati alla licenza a costruire del 10/11/1967.

Successivamente il committente sig.

richiedeva rinnovo di detta licenza onde per poter

completare la sopraelevazione del I° Piano.

In data 12/05/1986 il suddetto committente richiedeva e veniva autorizzato con concessione a costruire per la sopraelevazione del II° Piano e Piano Soffitta e adeguamento antisismico dei locali.

Infine in data 09/07/1988 riceveva Permesso di agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al foglio n. 48 particella 600 subalterno 3 e subalterno 4 dalle ricerche effettuate presso unità immobiliare e il locale ufficio Tecnico del Comune di Grottole è emerso che la suddivisione degli ambienti interni non corrisponde a quanto riportato nel progetto approvato con concessione a costruire n.33 del 12/05/1986. Precisando che il lotto in questione è riferito al locale commerciale in toto senza tener conto dello stato catastale ma quello dello stato di fatto. Infatti si procederà a descriverlo così come si presenta. Inoltre vi è il dubbio del calcolo strutturale in quanto non avendone trovato traccia si presume che non vi è esistente deposito presso gli enti preposti, anche se si è ritrovato denuncia di inizio dei lavori e permesso di agibilità. Andrebbero ricercati più dati riguardante assentito deposito in modo da ricercarlo presso gli enti competenti per avere la certezza assoluta. Infatti come si deduce dalla concessione edilizia allegata immobile doveva essere in muratura portante almeno in origine e che con la sopraelevazione avrebbero inserito anche altra muratura portante longitudinale per adeguamento sismico, così come relazionato dal tecnico incaricato al progetto. Ma probabilmente in corso d'opera si decise di realizzare una struttura mista muratura portante e cemento armato, infatti sui luoghi non sono presenti le murature portanti sia quelle latitudinali che longitudinali. Per tanto si dovrà procedere alla sanatoria anche strutturale se non si ritrovano le documentazioni attestanti.

Infine si è constatata la presenza di un soppalco con scala di accesso interna dal locale sito al civ. 101 composto da travi in ferro e tavolato in legno, utilizzato per deposito materiale di vendita ad oggi ancora collocato sui luoghi. Dal suddetto solaio si accede ad un piano ammezzato, ricavato sul locale adiacente, (subalterno 4 comunicante con lo stesso come sopra ampiamente relazionato) composto da travetti prefabbricati posti in opera in cemento armato rifinito con pavimentazione in battuto di cemento, anche esso utilizzato come deposito di materiali di vendita.

In conclusione si è deciso di adottare come destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima all'uso Commerciale, visto che sul progetto in atti approvato risulterebbero le due unità (risultanti distinte e separate nel progetto) destinate all' uso di n. 2 Box/Garages.

Quindi ricapitolando si procederà per le unità in oggetto alla redazione di nuovo progetto architettonico sanando la diversa distribuzione interna, fusione di due unità immobiliare e ampliamento le superfici utili con aggiunta di soppalco, ed infine e non per ultimo il cambio di destinazione d'uso in quanto i locali sono già pronti e utilizzati come attività commerciale ma non per box/garages avendo quote differenti rispetto alla quota stradale per tanto non utilizzabili come posto auto.

Regolarizzazioni mediante: Sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità riscontrate, occorre procedere alla redazione ex novo del progetto architettonico e strutturale se necessario, rappresentato dell'effettiva distribuzione degli ambienti interni, ed inoltre di richiesta di agibilità.

Compenso spettante al professionista incaricato di redigere il progetto architettonico: €1'000,00

Sanzioni, oblazioni e diritti di segreteria: €3'500,00

Calcolo strutturale e prove di carico: €2'000,000

Deposito assentito calcolo strutturale: €1,000,00

Richiesta Agibilità: €500,00 (se ritrovato deposito assentito calcoli strutturali)

Oneri totali: €7'500,00



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Legge Regionale 11/08/199 N. 23 e Legge Regionale 04/01/2001 n.3
Zona omogenea:	B2 - Zona di completamento - Tessuto di recente formazione non consolidato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Locale Commerciale [C1]** di cui al punto **B**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, ricade nell'abitato del comune di Grottole (MT), e precisamente facente parte di un fabbricato residenziale censito presso l'Agenzia del Territorio di Matera al foglio di mappa 48, particella 600, subalterno 3 e subalterno 4 in testa in piena proprietà alla ditta catastale sig.

Edificato da oltre un ventennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello.

Con struttura portante in cemento armato e solaio il laterocemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della stessa. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scarico sul suolo pubblico

L'unità denominata Locale Commerciale A, completamente autonoma è ubicata al Piano Terra del complesso edilizio ed accessibile dalla via J.F. KENNEDY n.101, ingresso principale e dal civico n. 101/a per ingresso secondario.

L'unità in oggetto, censita come locale commerciale, presenta una distribuzione interna semplice e funzionale caratterizzata dalla presenza di un ingresso principale, come già detto dal civico n.101 per accedere ad un locale di forma poligo irregolare di circa 60,00mq. Dal locale principale si accede al deposito secondario posto sul soppalco che risulta essere di circa 80,00mq, inoltre si accede al locale adiacente anche con ingresso da strada pubblica dal civico n. 101/a di circa 40mq.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate cin pittura a tempera. La pavimentazione interna è mista del tipo in ceramica locale più piccolo e marmette il locale più grande. Gli infissi esterni sono in metallo con vetro camera, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno del tipo economico.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari a garantire il confort abitativo, quali impianti elettrico e di riscaldamento, il tutto funzionanti e in buono stato di manutenzione.



Le finiture esterne sono in uno stato mediocre, sono infatti visibili i segni di esfoliazione della tinteggiatura, fenomeni di distacco degli intonaci e segnali di evidenti ponti termici. Per questi motivi nonostante le facciate risultino a prima vista in ottimo stato, necessarie operazioni di pulitura, di lavatura e sgrassatura della pitturazione esistente, ripristino degli intonaci ammorlati.

Nel complesso unità necessita di un rinnovamento generale, in particolare alloggio necessità di rifacimento della pitturazione e degli impianti tecnologici che hanno bisogno di ammodernamento, e sostituzione degli infissi esterni con nuovi elementi tali da rispondere ai valori di trasmittanza previsti dalla normativa energetica.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Residenza: Grottole (MT)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 120,00

E' posto al piano: Piano Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1967 e successive modifiche e integrazioni

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, di non recente costruzione, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto dell'impianto strutturale che delle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

2. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Balconi	materiale: Cemento Armato ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>
Copertura	tipologia: a falda ; materiale : cemento armato ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>
Fondazioni	tipologia: travi rovesce ; materiale : cemento armato ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>
Scale	tipologia: rampe parallele ; materiale : cemento armato ; ubicazione: interna vano scala ed esterna di collegamento cortile posteriore ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio - scala condominiale di accesso all'intero stabile</i>
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamente in opera ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>
Strutture verticali	materiale : cemento armato ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>
Travi	materiale : cemento armato ; condizioni: sufficienti <i>note: componente strutturale riferito all'intero complesso edilizio</i>

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: metallo ; protezione: inesistente ; tipo protezione: inesistente ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Infissi interni	tipologia: battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto ; coibentazione : inesistente ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio;</i>



Pareti esterne	materiale: mattoni ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio</i>
Pavimentazione esterna	materiale: Marmette in scaglie di marmo ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio - area di corte posteriore di accesso al vano scala condominiale</i>
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle in ceramica/marmette in scagli di marmo ; condizioni: scarso ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Portone d'ingresso	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: metallo ; Accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: sufficienti ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio - portone d'ingresso al locale commerciale;</i>
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220v ; condizioni: scarso ; conformità: rispettoso della vicende normativa, ma necessita rinnovamento ; <i>note: impianto riferito alla singola unità immobiliare;</i> <i>note: impianto riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Fognario/Gas/ termico	INESISTENTI

3. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

Premesso quando innanzi, si è proceduto al calcolo delle superfici degli ambienti costituenti le unità oggetto di stima, precisando che l'unità principale sarà l'immobile adibito ad abitazione di tipo civile e quindi, le superfici del balcone verranno calcolate come superfici accessorie/pertinenziali all'unità abitativa, in modo da rendere la stima più consona al mercato del Comune di Grottole.

In merito alle superfici, si precisa che il calcolo è stato redatto sulla base di quanto è previsto dalle norme UNI 10752, computando le superfici nel seguente modo:

a. la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale e da misure reali prese in loco.

b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc, effettuato con i criteri seguenti:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà.

c. la somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc., effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
- 75% dei box e posti auto coperti;
- 75% delle cantine
- 30% dei box e posti auto scoperti;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, al le superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive ester-



ne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. / %	Superficie equivalente
Superficie Principale	sup reale lorda	120,00mq	100%	120,00mq
Superficie non Residenziale (balcone)	sup lorda di pavimento	96,00mq	75%	72,00mq
		113,00mq		192,00mq

5. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

In seguito ai dovuti accertamenti, presso l'Agenzia del Territorio e dopo aver visionato gli atti pubblici delle unità e dopo aver eseguito le visure e aver estrapolato le copie della concessione edilizia, ha proceduto alla ricerca del criterio di stima più consono da adottare.

Si è stabilito di adottare i seguenti criteri:

- stima del valore venale tenendo conto dei valori dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare forniti dall' Agenzia del Territorio e le linee guida dell'Agenzia delle Entrate del 27.07.2007 con tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 contenente i coefficienti di merito, ai fini della determinazione del valore dei fabbricati (stima Sintetica Comparativa).
- stima sintetica (probabile valore di mercato), ricercando presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Matera compravendite di immobili simili all'unità abitativa oggetto di perizia;
- Stima sintetica Analitica (Capitalizzazione del reddito), ricercando presso l'Agenzia delle Entrate e tenendo conto del valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare forniti dall'Agenzia del Territorio il valore di locazione medio di immobili simili all'unità abitativa oggetto di perizia.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

Ribadendo che l'unità oggetto di stima risulta essere una unità abitativa ad Abitazione di tipo civile, con annessi accessori, dello stabile di un condominio sito nel Comune di Grottole (MT), di proprietà esclusiva del sig.

. Si precisa, però che sulla base di quanto relazionato, sulle condizioni dello stato conservativo dell'immobile, e per le condizioni di stagnazione del mercato immobiliare, che si è evidenziato con l'attuale crisi economica, la cui durata non lascia sperare in una celere ripresa, ed altresì con il sopraggiunto decremento demografico degli abitanti residenti in Grottole si è determinato il calo delle contrattazioni delle unità abitative, per questi motivi si può dedurre che il mercato dove è presente le unità oggetto di perizie non è in attivo, come si può anche evincere presso la Conservatoria dei Registri immobiliari e presso l'Agenzia del Territorio, che gli atti pubblici di compravendita e di fitto nell'anno 2016/2018 sono in diminuzione.



6.1 STIMA SINTETICA COMPARATIVA (CRITERI ESTIMATIVI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE)Destinazione d'uso: ResidenzialeSottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Il 1° criterio di stima utilizzato è quello della determinazione del più probabile valore di mercato, tenendo conto, della presenza di rifiniture interne, dell'ubicazione e di collegamento alla rete stradale comunale, nonché delle informazioni assunte in loco e presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio presso l'Ufficio Provinciale di Matera. (si allega copia banca dati delle quotazioni immobiliari del II Semestre 2017).

Premesso ciò si definisce che le norme che regolamentano i calcoli per la determinazione dei valori immobiliari, sono definite dall'O.M.I. , ma non sono sufficienti per fissare un prezzo esatto ed oggettivo a causa delle variabili dovute alla localizzazione, all'edificio e all'unità specifica. Per questi motivi L'Agenzia delle Entrate ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Tale provvedimento stabilisce il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi che sono di seguito elencati:

- superficie commerciale di regola risultante dalla sommatoria delle superfici interne, la sommatoria delle quote percentuali di superfici esterne, come balconi, terrazzi ed ecc. e altre superfici, come garage, cantine ed ecc.
- valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- coefficienti di merito relativi alla posizione, alla costruzione e alle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Per questi motivi viene di seguito calcolato:

VR= Sc • Vu • Cm

VR = valore reale dell'immobile espresso in euro

Sc = sommatoria della superficie commerciale in mq

Vu = valore unitario commerciale espresso in €/ metro quadro

Cm = coefficiente di merito dell'immobile in %

Il numero esatto dei MQ. dell'immobile è ottenuto dalla somma della superficie lorda dell'immobile (compreso muri perimetrali e muri interni) risulta essere di mq. 192,00 circa. Dall'esame comparativo con le quotazioni correnti di altri immobili ubicati in zona e che si possono ritenere simili si rileva, quindi, che i prezzi di mercato unitari al mq. praticati attualmente per immobili similari, prendendo in considerazione l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio presso l'Ufficio Provinciale di Matera, si aggirano mediamente intorno a 500/750 €/mq, per tanto il calcolo avviene moltiplicando il valore venale per la superficie lorda

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Periodo: II-2017

Zona: Grottole (MT)

Tipologia: Abitazioni Civili

Valore di mercato min (€/mq):500

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq):750

Alloggio (in ottimo stato) €/mq. 750,00 x mq. 192,00 (Sup. lorda) = € 144'000,00



A tal fine si è preso come riferimento il valore di mercato relativo alla categoria di abitazioni di tipo civile, per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, precisando che l'abitazione oggetto di stima non risulta godere di un ottimo stato conservativo. Pertanto sulla base della Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/08, si è determinato il coefficiente di merito dell'immobile oggetto di stima, ottenendo i seguenti dati:

Fattori Posizionali

Posizione della Zona urbana:	Normale	+0,00
Servizi pubblici:	Vicini<300m	+0,30
Trasporti pubblici:	Vicini<300m	+0,50
Servizi commerciali:	Vicini<300m	+0,10
Verde pubblico:	Vicini<300m	+0,10
	<u>totale</u>	+1,00%

Caratteristiche Intrinseche dell'edificio

Stato conservativo:	da 20/30 anni	-20,00
Livello manutentivo complessivo:	scadente	-3,00
Finiture:	normali	+0,00
Caratteristiche architettoniche:	normale	+0,00
Pertinenze comuni:	normali	+0,00
Sicurezza:	normale	+0,00
Nr. unita nel fabbricato:	da 3 a 9	+0,00
Piani fuori terra:	oltre 2	- 0,40
Destinazione prelevante:	<u>residenziale</u>	+0,00
	<u>totale</u>	-23,40%

Caratteristiche Intrinseche dell'unità

Livello manutentivo complessivo:	normale	+0,00
Finiture:	normali	+0,00
Caratteristiche architettoniche:	normale	+0,00
N.r. piani interni	1	+1,00
Esposizione:	normale	+0,00
Vista esterna	pregio	+1,00
Luminosità:	buona	+0,50
Impianti:	normale	+0,00
Spazi interni:	spaziosi	+1,00
Distribuzione interna:	<u>accurata</u>	+1,00
	<u>totale</u>	+4,50%

Totale del Coefficiente di Merito +1,00-23,40+4,50= -17,90%

Il valore venale dell'immobile oggetto equivale:

Alloggio (in ottimo stato) €/mq. 750,00 x mq. 192,00 (Sup. lorda) = € 144'000,00

*Valore ordinario € 144'000,00x (-17,90 % coefficiente di merito) = **€ 118'224,00***

6.2 STIMA SINTETICA (PROBABILE VALORE DI MERCATO)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Il II° criterio di stima utilizzato è quello della determinazione del più probabile valore di mercato confrontando gli immobili oggetto di perizia con altri della zona oggetto di recenti compravendite. Si è tenuto conto, inoltre, della presenza di rifiniture interne, dell'ubicazione e di collegamento alla rete stradale comunale, nonché delle informazioni assunte in loco.



Considerato che non vi sono presenti in zona Agenzia Immobiliari e a causa del calo delle contrattazioni delle unità abitative, non è stato possibile tenere conto delle valutazioni immobiliari pubblicate sul sito Immobiliare.it, ma si è proceduto esclusivamente alla ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Matera, di compravendite di immobili simili all'unità abitativa oggetto di perizia, che di seguito elenco:

–Locale commerciale censita al N.C.E.U. al foglio 49 particella 795 subalterno 6, sita nell'abitato di Grottole (MT) di superficie lorda totale di circa 34,00mq.

Compravendita avvenuta con strumento di atto pubblico del 26/04/2016 rogato dal Dr. Vincenzo PORZIA, già notaio in Irsina (MT), Rep. Generale n.2368 della Raccolta n.1873;

Valutazione immobile pari ad € 13'000,00 a corpo

Alloggi	Prezzi Pagati (€)	Superfici (mq)
a	13'000,00	13

$$\sum V : \sum p = Vx : px$$

$$Vx = \frac{\sum V}{\sum p} px = \frac{\underline{\underline{€13'000,00}}}{13mq} \times 192,00mq \text{ (circa)} = \underline{\underline{73'450,00 € \text{ circa}}}$$

$\sum V$: sommatoria dei valori di mercato degli immobili;

$\sum p$: sommatoria delle superfici reali degli immobili;

Vx : valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia;

px : superficie dell'immobile oggetto di perizia;

Si precisa che non verrà presa in considerazione tale stima in quanto non sono state ritrovate un numero necessario, al calcolo del valore venale di riferimento, di compravendite di destinazioni d'uso Commerciali.

6.3 STIMA SINTETICA ANALITICA (CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Il III° criterio di stima utilizzato è quello della stima " Sintetica Analitica" e perviene al valore di mercato attraverso la capitalizzazione del reddito medio annuo. In seguito ad indagini svolte in zona e desumendo, inoltre, le informazioni in merito direttamente l'Agenzia delle Entrate, si è potuto dedurre il canone annuo mensile dell'immobile oggetto di stima. Dall'esame di mercato che ne è scaturito, ne è conseguito che canoni praticati attualmente per immobili simili, che hanno superficie compresa tra 100 mq. e i 130 mq equivalgono ad un valore medio di € 200,00, tenendo comunque conto del valore massimo di locazione fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio presso l'Ufficio Provinciale di Matera. (si allega copia banca dati del II Semestre 2017).

Assumendo e motivando adeguatamente ogni dato necessario, si proceda alla stima analitica del valore di mercato dell'appartamento.

$$Spp = (SV + Q + Tr + Sa + St + I)$$

$$Bf = Rpl - Spp$$

$$Vo = \underline{Bf}$$

$$Rpl = \text{rata} \left(\frac{n^\circ \cdot \text{rate} - 1}{2} \right) i = 450 \left(\frac{12 - 1}{2} \times 0.025 \right) = 5'461,88€$$

Bf = il reddito del bene oggetto di stima;

Rpl = reddito padronale lordo che comprende il canone di affitto percepito dal proprietario;



I = il saggio di interessi;

Spp= spese di parte padronale che comprendono tutte le spese che dovrà sostenere il proprietario;

Vo= valore ordinario dell'immobile oggetto di stima.

La determinazione delle spese patronali vengono così calcolate:

–Quote di manutenzione: Spesa che si rende necessaria per conservare le condizioni di efficienza e di decoro del fabbricato. E' ordinaria se riguarda piccoli interventi frequenti che gravano sul proprietario. E' straordinaria se sono interventi di maggiore entità che si svolgono a intervalli più lunghi. (6-15%)

$$Rpl \times 10\% = 5'461,88\text{€} \times 0.10 = 546,20\text{€}$$

–Quote di reintegrazione: Quota messa da parte ogni anno che mi consente all'occorrenza di ricostruire un giorno l'intero fabbricato. (2-3%)

$$Rpl \times 2\% = 5'461,88\text{€} \times 0.02 = 109,25\text{€}$$

–Quote di assicurazione: Spesa per l'assicurazione del fabbricato contro rischi da incendio e scoppio, contro rischi di responsabilità che il proprietario ha verso terzi, per danni causati da cadute di materiali o da infiltrazioni d'acqua. (0.4-0.6%)

$$Rpl \times 0.5\% = 5'461,88\text{€} \times 0.005 = 27,35\text{€}$$

–Quote di sorveglianza e d'amministrazione:La sorveglianza è necessaria per la tutela degli interessi del proprietario, e che consiste nel controllo del comportamento dell'inquilino che non deve danneggiare l'immobile, deve rispettare il regolamento condominiale. L'amministrazione richiede attività di vario genere: riscossione canoni, versamento dei tributi e delle quote d'assicurazione.(2-5%)

$$Rpl \times 3\% = 5'461,88\text{€} \times 0.03 = 163,85\text{€}$$

–Quote per sfritto, ritardo pagamento,inesigibilità: Spese relative alle perdite dovute alla mancata o non puntuale percezione del canone le cui cause sono: sfritto,ritardo pagamento, inesigibilità. (2-5%)

$$Rpl \times 2\% = 5'461,88\text{€} \times 0.02 = 109,25\text{€}$$

–Imposte, tasse , I.M.U.: L'importo dei tributi e dei contributi e dell' Imposta comunale sugli immobili reale e proporzionale, determinabile nella sua entità obiettiva. (20-25%)

$$Rpl \times 20\% = 5'461,88\text{€} \times 0.20 = 1'092,40\text{€}$$

La determinazione del valore ordinario viene così calcolato:

$$Bf = Rpl - Sp = 5'461,88\text{€} - 2'048,3\text{€} = 3'413,58\text{€}$$

$$Vo = \frac{Bf}{I} = \frac{3'413,58}{0.020} = \underline{\underline{\text{€170'679,00circa}}}$$

N.B. La determinazione del saggio di interesse è stato ricavato dal rapporto esistente tra i redditi fondiari e i valori ordinari di un certo numero di fabbricati analoghi al bene oggetto di stima, dopo accurata ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Matera e l'Agenzia delle Entrate, come di seguito rappresento:

$$I = \frac{\sum Bf}{\sum Vo} \rightarrow \text{sommatoria dei Bf dei beni simili al nostro di cui conosciamo i prezzi}$$

→ sommatoria dei valori ordinari dei beni simili all'immobile oggetto di perizia



6.4 VALUTAZIONE LOTTO 003

Corpo Locale commerciale A
Abitazione di tipo economico [A3]

Valore Complessivo

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 118'224,00
Stima sintetica - probabile valore di mercato	€ 0,00
Stima sintetica analitica	€ 170'679,00

Il valore finale e complessivo risultato dalle tre stime fatte sull'unita immobiliare risulta essere pari:

$$\frac{V1 + V2}{2} = \text{€. 144'450,00 circa}$$

In conclusione il valore dell'immobile oggetto di perizia è uguale ad €. 70'600 circa, e si precisa che comunque il più probabile valore di mercato risulta discostarsi molto dai valori analitici, siccome l'unita abitativa nel complesso necessita di manutenzione ordinaria o/e straordinaria così come ampiamente relazionato.

6.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8'500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

6.6 Prezzo base d'asta del lotto 001 Corpo Appartamento A:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€144'450,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€135'950,00

data generazione 04/10/2018

Esperto Incaricato
Geom. Emanuele PILATO
 con studio in Via la Martella n.170/A
 75100 - Matera (MT)
 Tel.e Fax 0835262098 Cell. 329/1184003



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALE

Ciò doverosamente premesso il C.T.U. Geom. Emanuele PILATO, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione, che di seguito viene allegata, considerato che appare assolutamente necessario, onde garantire un proficuo, oltre che celere svolgimento della procedura esecutiva.

Allegato 1: *Dati Collaboratore;*

Allegato 2: *Copia richiesta acconto del 01.07.2017 e copia fattura n. 30-2012;*

Allegato 3: *Comunicazione Inizio Operazioni Peritali del 14.07.2017 da parte del C.T.U. a favore del sig. _____, in allegato la ricevuta di accettazione di Raccomandata A.R. n. 1509302195-9 del 28.06.2017 con ricevuta di ritorno, per conoscenza alla ITALFONDIARIA s.pa. in allegato la ricevuta di accettazione di Raccomandata A.R. n. 150936021903-3 del 28.06.2017 con ricevuta di ritorno, in qualità di procuratrice del BANCO DI NAPOLI s.p.a. in allegato la ricevuta di accettazione di Raccomandata A.R. n. 15093602189-1-3 del 28.06.2017 con ricevuta di ritorno, per conoscenza all' Avv.to Giuseppe VIZZIELLO, in allegato la ricevuta di accettazione e consegna tramite mail certificata;*

Allegato 4: *Copia verbale di sopraluogo n. 1/17 del 14/07/2017;*

Allegato 5: *Tabelle dei valori della zona dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare "D1", in cui ricade il fabbricato distinto al foglio 48 particella 600 del Comune di Grottole (MT);*

Allegato 6: *Richiesta del 13.11.2017 e Autorizzazione di prologa di ulteriore 90gg;*

Allegato 7: *Istanza per mancato pagamento del 04.04.2018;*

Allegato 8: *Richiesta copia del 13.11.2017 e copie conforme all'originale delle concessioni edilizie e autorizzazioni di agibilità dell' immobile oggetto ritirate in data 04.09.2018;*

Allegato 8.1: *Licenza a costruire n.2801 del 12/06/1967;*



Allegato 8.2: *Richiesta prologa Licenza a costruire n.2801 del 12/06/1967;*

Allegato 8.3: *Concessione a costruire n.33 del 12/05/1986;*

Allegato 8.4: *Permesso di Agibilità del 09/07/1988;*

Allegato 9.1: *Documentazione fotografica esterne e interne Piano Terra dello stato dei luoghi e identificazione con ottici;*

Allegato 9.2: *Documentazione fotografica interne Piano Primo dello stato dei luoghi e identificazione con ottici;*

Allegato 9.3: *Documentazione fotografica interne Piano Secondo dello stato dei luoghi e identificazione con ottici;*

Allegato 10: *Richiesta del 25.09.2018 e copia conforme all'originale dell' Atto Pubblico di Compravendita repertorio n.248 del 02.04.1964, dell' acquisto del suolo di lottizzazione dove ricade l'immobile oggetto;*

Allegato 11: *Copia stralcio del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Grottole, (MT) con ubicazione della zona dove è ubicato l'immobile oggetto;*

Allegato 12: *Dati catastali, estratto di mappa, visura catastale e visura storica dell'immobile;*

Allegato 13.1: *Planimetria stato di fatto Piano Terra rilevato sui luoghi sovrapposto con progetto approvato;*

Allegato 13.2: *Planimetria stato di fatto Piano Primo rilevato sui luoghi sovrapposto con progetto approvato;*

Allegato 13.1: *Planimetria stato di fatto Piano Secondo rilevato sui luoghi sovrapposto con progetto approvato;*

data generazione 04/10/2018

Esperto Incaricato
Geom. Emanuele PILATO
con studio in Via la Martella n.170/A
75100 - Matera (MT)
Tel.e Fax 0835262098 Cell. 329/1184003

