

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE AGGIORNAMENTO PERIZIA

Proc. N° 104/97

(Giudice Istruttore dott.sa Valeria La Battaglia)

IL C.T.U.

Geom. Paolo Meligeni



TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

Relazione di perizia avente ad oggetto l'aggiornamento della originaria stima, previo nuovo accesso agli immobili.

Procedimento Esecuzione Immobiliare n° 104/97 Ruolo Generale, tra Banca Nazionale del Lavoro c

All'udienza del 22 aprile 2021 il Giudice Istruttore dott.ssa Valeria La Battaglia affidava al sottoscritto CTU l'incarico di redigere relazione per aggiornamento della originaria perizia di stima.

Il sottoscritto CTU, sulla scorta della documentazione depositata in atti, ha dato seguito al mandato conferitogli procedendo all'aggiornamento della stima dei seguenti immobili ubicati in Bernalda e precisamente:

- a) Abitazione ubicata alla Via Bradano n° 7, piano primo, in catasto al foglio di mappa n° 31, particella 3539, sub. 6; *(allegato n° 1)*
- b) Abitazione ubicata alla Via Bradano n° 7, piano terra, in catasto al foglio di mappa n° 31, particella 3539, sub. 5; *(allegato n° 1)*
- c) Ex locale deposito ubicato alla Via Petrarca, piano seminterrato, in catasto al foglio di mappa n° 31, particella 3539, sub. 7.
Attualmente ufficio per cambio di destinazione d'uso catastalmente al foglio di mappa n° 31, particella 3539, sub. 9 categoria A/10 classe 1 vani 6 Via Bradano n° 7. *(allegato n° 2)*
- d) Locale deposito alla Via Bradano n° 7, piano interrato, in catasto al foglio di mappa n° 31, particella 3539, sub. 8. *(allegato n° 1)*

In armonia all'incarico affidatomi ho redatto la presente relazione che ho diviso nei seguenti capitoli.

- Scelta del criterio di stima;
- Valutazioni;
- Conclusioni.



SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.

Considerate le condizioni insediative, materiali e di conservazione degli immobili da stimare si ritiene opportuno applicare il metodo comparativo.

Ritengo che questo metodo riesca nel modo più corretto ed aderente alla realtà ad attribuire un probabile valore di vendita agli immobili.

VALUTAZIONI.

Il calcolo della consistenza delle unità immobiliari è stato effettuato facendo riferimento alla superfici;

la consistenza degli immobili è stata determinata sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 14 maggio 2021;

il valore attribuito agli immobili ha tenuto in considerazione del loro livello di conservazione.

SOPRALLUOGO DEL 14 MAGGIO 2021

A seguito del sopralluogo si è potuto constatare quanto segue:

le due abitazioni poste al piano terra ed piano primo non hanno subito nessuna variazione e/o modifica rispetto alla precedente relazione di stima del 12 ottobre 2009;

il locale deposito piano interrato ha subito delle variazioni poiché sono stati realizzati, per suddividere l'ambiente in due locali, dei muri divisorii in cartongesso ; altresì è stato realizzato sempre in cartongesso un piccolo bagno; dette modifiche realizzate senza alcun titolo edilizio vanno rimosse. *(allegato n° 3)*

Il costo per la rimozione delle pareti in cartongesso compreso il trasporto a discarica autorizzata si aggira intorno alle 400,00 euro.

Sia l'ufficio al piano seminterrato che l'abitazione al piano primo sono state concesse , dalla sig.ra _____ in comodato d'uso gratuito alla sig.ra _____ , giusto contratto del 19.01.2017 registrato a Pisticci il 19.01.2017 . *(allegato n° 4)*

Altresì il sig. _____ figlio della _____ dichiara, nel verbale di sopralluogo, che in virtù' del contratto di comodato ad uso gratuito tra la sig.ra _____ a che la propria residenza e/o abitazione è al piano primo dell'immobile in Via Bradano n° 7. *(allegato n° 5)*

L'abitazione al piano terra risulta occupata dalla sig.ra _____ , dove la stessa ha la propria residenza. *(allegato n° 6)*

Per quanto concerne il Piano seminterrato ex deposito sono stati realizzati dei lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di



destinazione d'uso (da deposito ad ufficio) e redistribuzione spazi interni. Giusta segnalazione certificata di inizio attività presentata ,al Comune di Bernalda, dalla sig.ra in qualità di titolare della società p.iva

iscritta alla Camera di Commercio di Matera n° MT 67680 con sede in Bernalda alla Via Bradano n° 7.

Pratica Edilizia n° 77/2017 Prot. n°14364 del 08.09.2017.(allegato n° 7)
Lavori realizzati : rifacimento della pavimentazione, realizzazione di muri in cartongesso, ripristino degli infissi , pitturazione interna e cambio della destinazione d'uso, del piano seminterrato, da deposito a studio professionale.

In data 28.11.2017 prot. n° MT0096509 è stata presentata al Catasto di Matera sezione urbana variazione di destinazione e diversa distribuzione spazi interni inerente all'immobile di cui sopra. (allegato n° 8)

Le operazioni peritali iniziate in data 14 maggio 2021 ore 10,00 venivano ultimate e concluse nel medesimo giorno.

AGGIORNAMENTO DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

Tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, vantaggi e svantaggi, ricadenti sugli immobili descritti non consentono, per l'avvenire, elementi di reddito reale onde applicare la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. In base agli anni di vetustà degli immobili descritti, il costo unitario di produzione non corrisponde in modo reale e adeguato ai tempi attuali.

Si rimanda, pertanto, al metodo comparativo della stima sintetica.

Da informazioni assunte risulta che sia i valori di mercato recentemente attribuiti alla stessa zona, a fabbricati aventi le stesse caratteristiche di quelle in oggetto, che dall'osservatorio immobiliare sono rispettivamente:

A. per quanto riguarda l'abitazione ubicata alla Via Bradano n° 7, piano primo, il prezzo varia da un minimo di euro 1.050,00 ad un massimo di euro 1.250,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di euro 1.150,00

Passando ai conteggi si ha:

Superficie mq. 139,00;

Abitazione piano primo mq. 139,00 x Euro 1.150,00=

Euro 159.850,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Euro 2.200,00



Valore di mercato al netto delle decurtazioni	Euro	157.650,00
Abbattimento percentuale valore di mercato pari al 5%.		
Per cui si ottiene:		
Euro 157.650,00 x 0,95 =	Euro	149.767,00
arrotondato ad	Euro	150.000,00

Il valore a basa d'asta da attribuire all'appartamento piano primo, pertanto, risulta pari ad Euro **150.000,00**
(centocinquantamila/00)

B. per quanto riguarda l'abitazione ubicata alla Via Bradano n° 7, piano terra, il prezzo varia da un minimo di euro 900,00 ad un massimo di euro 1.100,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di euro 1.000,00
Passando ai conteggi si ha:
Superficie mq. 148,00;
Abitazione piano terra mq. 148,00 x Euro 1.000,00=

Euro 148.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Euro 700,00

Valore di mercato al netto delle decurtazioni	Euro	147.300,00
Abbattimento percentuale valore di mercato pari al 5%.		
Per cui si ottiene:		

Euro 147.300,00 x 0,95 =	Euro	139.935,00
arrotondato ad	Euro	140.000,00

Il valore a basa d'asta da attribuire all'appartamento piano terra, pertanto, risulta pari ad Euro **140.000,00**
(centoquarantantamila/00)

C. per quanto riguarda l'ufficio ubicato alla Via Bradano n° 7, piano seminterrato, il prezzo varia da un minimo di euro 800,00 ad un massimo di euro 1.000,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di euro 900,00
Passando ai conteggi si ha:
Superficie mq. 163,00;
Ufficio piano S1 mq. 163,00 x Euro 900,00=



Euro 146.700,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Euro 1.200,00

Valore di mercato al netto delle decurtazioni **Euro 145.500,00**

Abbattimento percentuale valore di mercato pari al 5%.

Per cui si ottiene:

Euro 145.500,00 x 0,95 = **Euro 138.225,00**

arrotondato ad **Euro 138.000,00**

Il valore a basa d'asta da attribuire all'ufficio piano seminterrato, pertanto, risulta pari ad Euro **138.000,00**

(centotrentottomila/00)

D. per quanto riguarda il locale deposito ubicato alla Via Bradano n° 7, piano interrato, il prezzo varia da un minimo di euro 350,00 ad un massimo di euro 550,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha: il prezzo medio unitario di euro 450,00

Passando ai conteggi si ha:

Superficie mq. 166,00;

Locale deposito piano interrato mq. 166,00 x Euro 450,00=

Euro 74.700,00

Adeguamenti e correzioni di stima.

Euro 1.100,00

Valore di mercato al netto delle decurtazioni **Euro 73.600,00**

Abbattimento percentuale valore di mercato pari al 5%.

Per cui si ottiene:

Euro 73.600,00 x 0,95 = **Euro 69.920,00**

arrotondato ad **Euro 70.000,00**

Il valore a basa d'asta da attribuire al locale deposito piano interrato, pertanto, risulta pari ad Euro **70.000,00**

(settantamila/00)

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho determinato:

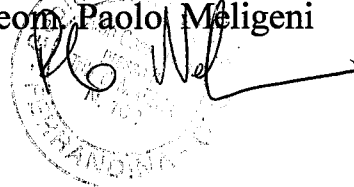


- Il prezzo aggiornato per la vendita secondo le condizioni degli immobili e quelle del mercato per beni delle caratteristiche analoghe.

Con ciò si ritiene di aver bene e fedelmente espletato quanto richiesto.

Ferrandina li 18 giugno 2021

IL C.T.U.
geom. Paolo Meligeni



Si allega:

- verbale sopralluogo;
- visure catastali;
- mappa catastale;
- planimetrie stato dei luoghi;
- certificato di residenza;
- copia contratto di comodato d'uso;
- segnalazione certificata di inizio attività;
- variazione catastale;
- documentazione fotografica.

