

COMUNE di MATERA

PERIZIA DI STIMA ANALITICA TESA AD INDIVIDUARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE UBCATO IN CONTRADA MADONNA DELLA QUARTARELLA N.12 IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. 70 P.LLA 401 SUB 1 DELL'ABITATO DI MATERA

COMMITTENTI

IL TECNICO : Geom. Giuseppe TRAGNI - Matera

TAV. A	PERIZIA TECNICA	Data: Giugno 2023
Scala:		Agg.

Studio Tecnico
Consulenza e Progettazione

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via Pietro Nenni, 10 - MATERA
Tel. e Fax 0835 332 703
e-mail: studio.tragni@tiscali.it

Timbri di deposito



STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

Oggetto: - Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile di seguito riportato attraverso il metodo di stima per confronto diretto e per capitalizzazione del reddito.

- Proprietari del bene:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

rispettivamente proprietari per 1000/3000 dell'appartamento sito in Matera al piano terra della Contrada Madonna della Quartarella n.12 identificato al N.C.E.U. al Fg.70 P.IIa 401 sub 1 Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani Rendita Catastale €.152,10

CONSULENZA TECNICA DI PARTE

1 – PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Giuseppe TRAGNI, in data 15.04.2023 ho accettato l'incarico di C.T.P. , conferitomi dai suddetti odierni proprietari dell'immobile, di redigere la perizia di stima dell'alloggio sito al piano terra dell'immobile di Contrada Madonna della Quartarella n.12.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati, si è reso necessario acquisire la documentazione messa a disposizione (Allegati 1.1 e



STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

1.2) dai proprietari medesimi, estrarre la documentazione catastale dall'agenzia delle entrate (Allegati 2.1 - 2.2 e 2.3), consultare gli ultimi valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle entrate e nello specifico quelle inerenti al secondo semestre del 2022 (Allegato 3.1), eseguire il sopralluogo per la redazione della documentazione fotografica e per eseguire i rilievi del caso e gli opportuni accertamenti.

Si è provveduto ad acquisire la visura ipocatastale (Allegato 4.1) dell'immobile oggetto di valutazione al fine di verificare la situazione aggiornata delle trascrizioni.

2 – BENI OGGETTO DI STIMA

2.1 – Operazioni preliminari

Preliminarmente, ho esaminato la documentazione messa a disposizione dai proprietari del bene, ho ritenuto necessario procedere alle visure catastali aggiornate, ad acquisire la planimetria catastale (Allegato 2.2) presente in atti e alla acquisizione della visura ipocatastale aggiornata per verificare la situazione aggiornata delle trascrizioni presenti.

Le operazioni peritali in sito sono iniziate il giorno 27.05.2023 e si sono concluse nella medesima giornata.

2.2 – Individuazione del bene oggetto di stima e precedenti proprietari nel ventennio antecedente

A seguito della documentazione presente in atti, l'atto di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo è stato iscritto il 28/05/2021 e trascritto il 23/03/2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al n. 2032 R.P. e al n. 2528 R.G.

Da tale documentazione e dalle successive visure effettuate dal sottoscritto risulta quanto segue:





STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

➤ **Individuazione dei beni oggetto di stima:**

L'identificazione catastale del bene oggetto di perizia si riferisce ad un immobile (catasto fabbricati), individuato al Fg. 70 P.IIIa 401 Sub.1 Cat. A/4, classe 2, consistenza 5 vani, piano T, rendita €.152,10 (Allegato 2.1).

➤ **Proprietà nel ventennio del bene oggetto di stima:**

a) “appartamento”, sito nel Comune di Matera in Contrada Madonna della Quartarella n.12, “per i diritti vantati”, in catasto al foglio 70, particella 401, subalterno 1, consistenza 5 vani, piano T.

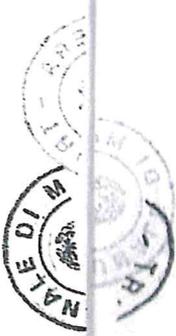
proprietà nel ventennio precedente afferente la procedura di liquidazione dell'immobile:

tale immobile è pervenuto [redacted]
[redacted] per successione a causa di morte
[redacted] avvenuta in data 13/01/2020, certificato di denuncia di successione trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 04.01.2021 al n. 4 R.G. e al n. 3 R.P. repertorio 446031/88888 del 28/12/2020.

2.3 – Visure e documenti reperiti presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Matera

A carico del bene oggetto di stima, a seguito della documentazione in atti e dalle visure aggiornate effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera (v. Allegato 4.1), a partire dai venti anni anteriori alla trascrizione della procedura liquidatoria di seguito specificata. risultano le seguenti “formalità”:

a) **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** sull'immobile oggetto di stima, per un capitale di € 1.575,79 nota di iscrizione presso la C.RR.II. di Ma-



STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

tera il 28/05/2021 al n. 4556 R.G. e al n. 456 R.P. [REDACTED]

b) **atto giudiziario – decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio** dell'immobile oggetto di stima, trascritta presso la C.RR.II. di Matera il 23.03.2022 al n. 2528 R.G. e al n. 2032 R.P.,

2.4 – **Formazione di lotti per la vendita**

Trattandosi di un unità immobiliare si ha un unico lotto di vendita, le cui rispettive caratteristiche possono essere definite come nel seguito riportato, anche sulla base di verifiche dirette e di rilievi effettuati in sito.

► **LOTTO 1**

(IMMOBILE A) – Appartamento a piano terra sito nel Comune di Matera alla Contrada Madonna della Quartarella n.12, della superficie utile calpestabile di mq 80,63 circa oltre al vano lavanderia di mq 7,50 circa del bucataio di 6,58 mq circa tutti riportati nella planimetria catastale;

dati catastali attuali (dell'immobile): **foglio 70, p.lla 401 - sub 1**, cat. A/4 - classe 2, consistenza 5 vani, piano T, rendita 152,10 €;

intestazione catastale:

[REDACTED]

2.5 – **Regolarità urbanistica**

Nella documentazione messa a disposizione dai proprietari, si riscontra la

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

presenza del “NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI” n.11626/407 rilasciato dal sindaco il 22/11/1955 con il relativo progetto approvato e valutato dalla commissione edilizia del 17/09/1955 (Allegato 1.1).

Si riscontra il certificato di abitabilità dell'appartamento n.7744/1740 del 26/08/1957.

Con richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate si è estratto copia della planimetria catastale in atti, ove si evince che l'avvenuta presentazione risale alla data del 29/08/1957 (Allegato 2.2).

Durante il giorno del sopralluogo effettuato si sono rilevate, confrontando quanto riportato in progetto, quanto riportato nelle planimetrie catastali con quanto rilevato (allegato 5.1), le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzioni degli spazi interni;
- 2) difformità nel vano lavatoio;
- 3) presenza del vano accessorio Bucataio al piano terrazzo.

A seguito di tali riscontri si è appreso direttamente dai proprietari che non ci sono altre pratiche depositate presso il Comune di Matera e che le difformità riscontrate sono pertanto prive di comunicazione presso l'amministrazione comunale.

Tali difformità vengono di seguito valutate e analizzate al fine di definire eventuali procedure di sanabilità delle opere eseguite e gli eventuali costi necessari

Analizziamo, per completezza e praticità, le difformità riscontrate.



STUDIO TECNICO

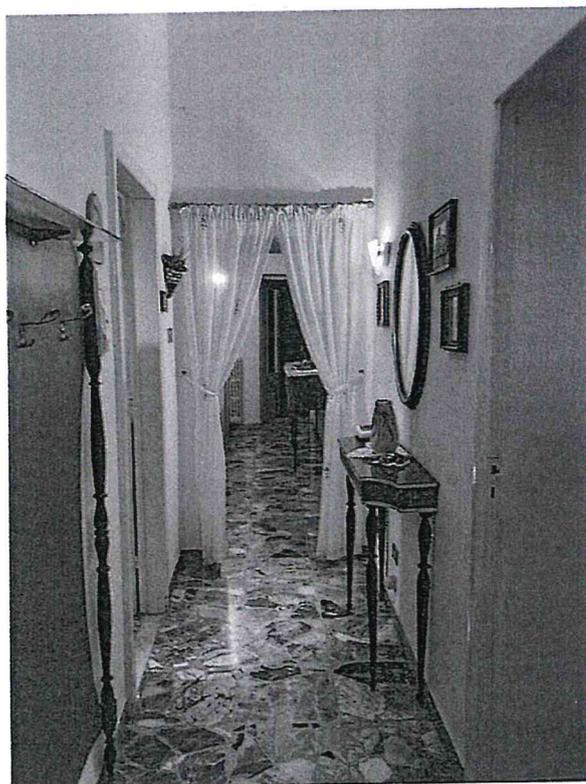
Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

Diversa distribuzione interna

Internamente si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto approvato nel 1955 e a quanto riportato nella planimetria catastale.

Si è riscontrata la realizzazione di un tramezzo che di fatto ha diviso il soggiorno pranzo andando a creare un nuovo disimpegno all'ingresso dell'alloggio e una nuova stanza destinata a cucina.



A parere dello scrivente tali variazioni riscontrate possono essere sanate attraverso la presentazione della Cila Postuma da inviare allo sportello unico del Comune di Matera completo di versamento della sanzione amministrativa pari ad €. 1000,00.

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

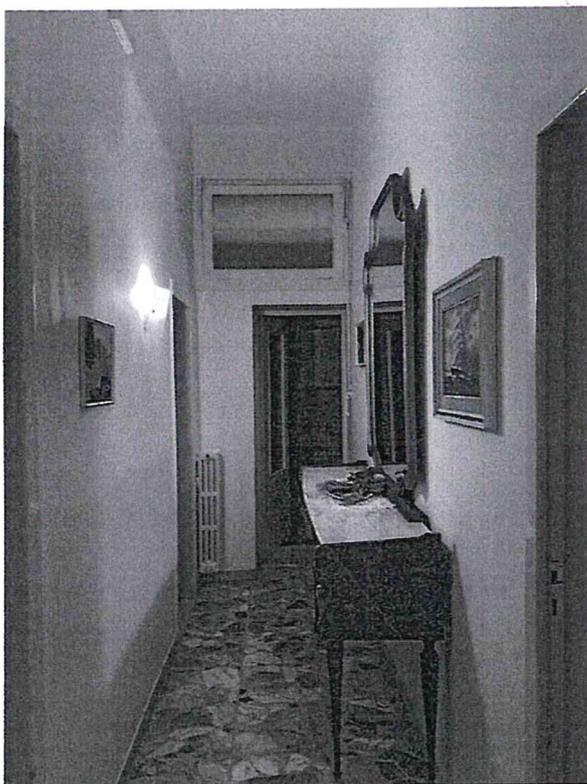
Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera



Difformità del vano lavatoio

Per quanto riguarda il vano lavatoio si riscontrano due differenze rispetto al progetto approvato.

La prima riguarda la presenza di una porta di collegamento che unisce l'attuale vano lavatoio con l'abitazione.



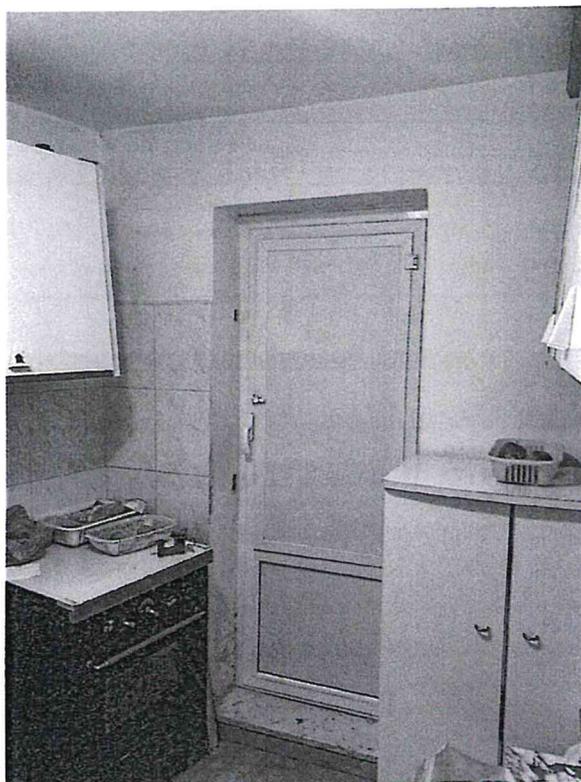
Tale apertura è presente nella planimetria catastale depositata in data 29/08/1957 e pertanto è plausibile sostenere che la stessa sia stata realizzata contestualmente all'immobile poiché nel periodo di edificazione dello stesso non era consuetudine depositare le planimetrie aggiornate a fine lavori. La seconda riguarda la diversa ubicazione della porta di accesso del vano lavatoio dapprima ubicato nella parete a Est ed ora ubicata nella parete a Sud.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera



A parere dello scrivente tali variazioni urbanistiche riscontrate possono essere sanate; qui di seguito si analizzeranno le procedure ed i costi per sanarla.

A tal riguardo il comma 1 dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 specifica che le difformità riscontrate, corrispondenti alla variazione di prospetto, possono essere sanate.

Infatti l'intervento edilizio effettuato è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Lo stesso comma e lo stesso articolo innanzi indicato specifica che il proprietario dell'immobile o il responsabile dell'abuso in tali casi possono richiedere il Permesso a Costruire in Sanatoria.

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

Inoltre il comma 1 dell'art. 37 della suddetta legge, specifica che in assenza della dichiarazione di inizio attività, come è il caso in questione, il costo che si dovrà pagare al Comune di Matera per ottenere il permesso in sanatoria è pari € 516,00.

Presenza del vano accessorio Bucataio al piano terrazzo.

Si è riscontrata la presenza del vano bucataio posto al piano terrazzo, tale vano è riportato nella planimetria catastale del 29/08/1957 e pertanto si presume sia stato realizzato nella stessa epoca dell'intero edificio e comunque prima del 1967.



A handwritten signature or mark, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera



A parere dello scrivente tale bucataio potrebbe essere regolarizzato attraverso la presentazione di un permesso a costruire in sanatoria in combinato disposto con le leggi regionali attualmente presenti previo autorizzazione della soprintendenza. Per tale regolarizzazione occorre stimare una sanzione amministrativa di circa €2.000,00 oltre agli oneri amministrativi stimati in €1.500,00.

Occorre aggiungere i costi dei diritti di segreteria stimati in €500,00.

Oneri da corrispondere al tecnico

Oltre ai costi succitati l'altro costo da sostenere è pari all'onorario da corrispondere al tecnico per la redazione della pratica necessaria all'ottenimento dei permessi in sanatoria succitati, tale onorario si stima pari ad € 8000,00.

2.6 – Costi per sanare le difformità riscontrate

Da quanto detto nel paragrafo precedente si riassumono i costi che bisognerebbe affrontare per sanare le difformità riscontrate:

- Sanzioni e diritti di segreteria pari ad € 5516,00
- Competenze tecniche pari ad €8000,00

Totale costi sanatoria pari ad € 13516,00

3 – RELAZIONE DI STIMA

La stima sarà costituita da un **unico capitolo** essendo uno il bene oggetto di liquidazione giudiziale.

3.1 – CAPITOLO 1: LOTTO 1

3.1.1 – Individuazione dei beni componenti il lotto

IMMOBILE

Tipologia ed Ubicazione: Appartamento di circa di mq 80,63 circa oltre al vano lavanderia di 7,50 mq circa e del bucataio di 6,58 mq circa, ubicato nel Comune di

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera



Matera – Contrada Madonna della Quartarella n.12;

Accessi: dal piano terra del vano scala condominiale.

Confini: L'appartamento presenta il lato nord e il lato sud liberi, mentre il lato Est è in parte libero e in parte confina con altro edificio, il lato ovest confina con il vano scala condominiale, sovrastante appartamento di proprietà di terzi.

Dati catastali: Catasto fabbricati del Comune di Matera – Dati delle unità immobiliare: foglio 70, **particella 401, sub. 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 152,10 €; Contrada Madonna della Quartarella n.12, piano T;

intestazione catastale:



Pertinenze ed accessori: vano lavatoio posto al terra e comunicante con l'abitazione e bucataio posto al piano terrazza.

3.1.2 – Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il bene di che trattasi è costituito da un appartamento posto al piano terra dello stabile ubicato in Contrada Madonna della Quartarella n.12 e presenta accesso indipendente posto sul vano scala condominiale.

Tale appartamento, di altezza utile netta pari a circa 3,35 m, comprende: un ingresso, cucina, corridoio, due camere da letto, un bagno padronale, un soggiorno.

L'appartamento presenta il lato nord e il lato sud liberi, mentre il lato Est è

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

in parte libero e in parte confina con altro edificio, il lato ovest confina con il vano scala condominiale.

L'immobile è ubicato nella zona periferica nord della città in prossimità delle uscite alla S.S.99.

Se pur il nostro immobile risale al 1955 la zona limitrofa all'immobile oggetto della presente stima è stata oggetto di una recente lottizzazione chiamata Quadrifoglio attualmente in fase di completamento.

Nelle vicinanze dell'immobile di stima sono presenti alcune attività commerciali essenziali al dettaglio, è servito da una sola linea di trasporto pubblico urbano con passaggio di un mezzo ogni ora. Sono presenti tutte le urbanizzazioni.

Accessorio Lavanderia: L'appartamento presenta un vano lavanderia ubicato al piano terra e comunicante con l'appartamento.

Tale vano lavatoio avente dimensioni di circa 7,50 mq è costituito da un unico ambiente con accesso sia dall'alloggio che dal cortile.

Accessorio Bucataio: L'appartamento presenta un vano bucataio ubicato al piano terrazzo dell'immobile accessibile attraverso il vano scala condominiale.

Tale bucataio avente dimensioni di circa 6,58 mq è caratterizzato da un unico ambiente con la presenza di una finestra e della porta di accesso.

3.1.3 - Descrizione analitica dei beni

Tipologia: Appartamento (A).

Altezza interna utile: h = m 3,35.

Composizione interna: sviluppato su unico livello al piano terra, esso è costituito da un ingresso, cucina, corridoio, due camere da letto, un bagno, un soggiorno, oltre ad un vano accessorio destinato a lavanderia posto a piano terra e un vano ac-

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

cessorio bucataio posto al piano terrazza (Allegato 5.1)

Ai fini della stima di cui al seguito, le superfici utili e commerciali sono riportate nella tabella che segue:

UTILIZZO	SUPERFICI UTILI				SUP. COMMERCIALI	
	effettive	sommando	coeff.	equivalenti	effettive	equivalenti
	mq	mq	correttivi	mq	mq	mq
Ingresso	11,13		1,00	11,13	13,95	13,95
Cucina	11,84		1,00	11,84	15,23	15,23
Camera S	8,49		1,00	8,49	9,97	9,97
Bagno	4,85		1,00	4,85	6,37	6,37
Camera D.	23,36		1,00	23,36	29,16	29,16
Soggiorno	20,96		1,00	20,96	25,49	25,49
Accessori:						
Lavanderia	7,50		0,50	3,75	9,67	4,84
Bucatario	6,58		0,50	3,29	9,89	4,95
				87,67		109,95
TOTALE		94,71		87,67	119,73	109,95

- la superficie utile effettiva è la superficie di calpestio;
- la superficie commerciale è invece la superficie lorda che comprende tutti i muri (quelli in comunione al 50%), di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm;
- le superfici equivalenti si ottengono da quelle effettive attribuendo alle stesse opportuni coefficienti riduttivi di parametrizzazione; detti coefficienti riduttivi, nella fattispecie, sono stati desunti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26.03.1966 n. 12480 (*Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci*) ovvero, in subordine, dalla Legge 27.07.1978 n. 382 (cosiddetta dell'*equo canone*), così assunti: **ambienti dell'abitazione = 1,00**;

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

- Esposizione: appartamento esposto su tre quadranti.

Condizioni di manutenzione (dell'edificio): mediocri.



A handwritten signature or mark consisting of several overlapping lines, possibly representing the name 'Tragni'.



STUDIO TECNICO

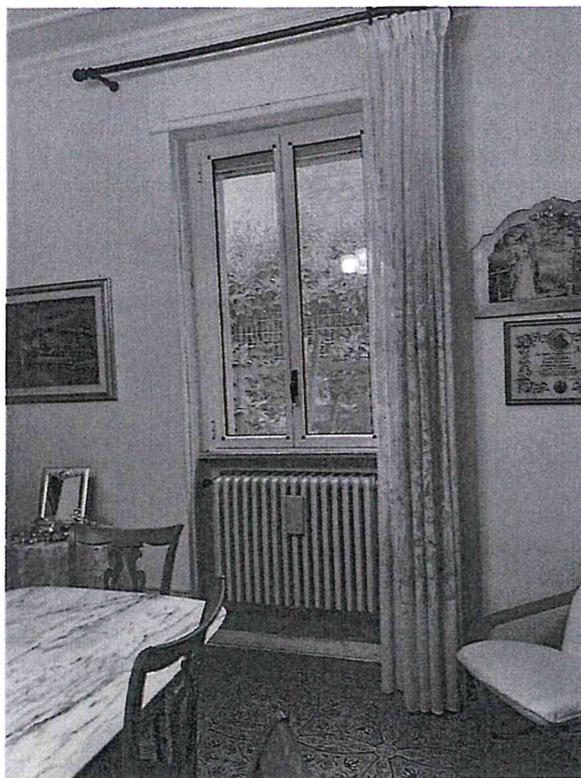
Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

Caratteristiche strutturali (dell'edificio): le strutture verticali portanti sono caratterizzate da murature portanti in tufo; orizzontamenti costituiti da solai in laterocemento; le indicate strutture risultano in buono stato, anche per l'assenza di un quadro fessurativo degno di nota.

Caratteristiche interne:

- infissi esterni: sono costituiti da finestre in pvc di colore bianco con vetrocamera. Le finestre sono protette da avvolgibili in plastica di colore grigio; in buono stato di conservazione;



STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

- porta d'ingresso: in legno di colore bianco all'interno e di colore marrone all'esterno, in buono stato di conservazione;



- infissi interni: in legno costituiti da porte e telaio di colore bianco con vetro satinato, il tutto in uono stato di conservazione sufficiente;



STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

- pavimenti, rivestimenti, battiscopa: tutti gli ambienti sono pavimentati con pavimento in parte marmette e parte in grès porcellanato.



Il pavimento della cucina risulta parzialmente rimosso e sostituito con del cemento poiché sono stati realizzati dei saggi per individuare delle perdite all'impianto di riscaldamento. Sono necessari i lavori di sostituzione del pavimento nel vano cucina, tale intervento è stimato in €.1500,00.;



STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

- impianto elettrico: è costituito da punti luce e punti presa di varia tipologia e datazione, da adeguare alla normativa vigente;



Per adeguarlo occorre eseguire le seguenti lavorazioni: sfilaggio dei cavi rigidi esistenti, infilaggio di cavi nuovi autoestinguenti (ivi compreso quello di terra), realizzazione ove necessario di tracce per nuove tubazioni (comprese le relative opere murarie), sostituzione completa dei frutti delle prese e degli organi di comando (comprese le placche esterne), collegamento della rete di terra, sezionamento e protezione contro le sovracorrenti all'origine dell'impianto, protezione contro i contatti diretti, protezione contro i contatti indiretti con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA, adeguamento dell'impianto di terra con collegamento dell'impianto (mediante nuovo cavo giallo-verde di sezione opportuna da infilare nelle tubazioni esistenti ed in nuove tubazioni) a dispersori di terra da realizzare ex novo in apposito pozzetto esterno, il tutto secondo le indicazioni e prescrizioni del D.M. 37/08.

L'attuale stato di manutenzione è insufficiente; il costo necessario al soprade-

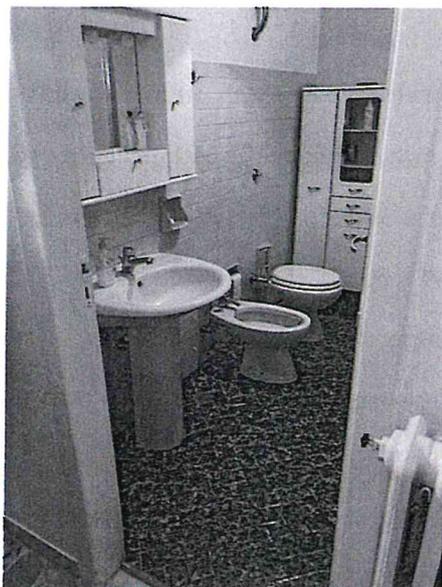
STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

scritto adeguamento, ivi compreso i vani accessori, può essere stimato in un importo minimo di € 5.000,00, ivi compresa l'emissione della relativa dichiarazione di conformità da parte di ditta all'uopo specializzata;

- impianto idrico-sanitario: è sostanzialmente costituito dalle tubazioni di acqua calda e fredda che servono i bagni e la cucina; nel bagno esistono i seguenti apparecchi igienico-sanitari del tipo porcellanato: un lavabo, un bidet, un vaso, piatto doccia; il tutto in discreto stato di manutenzione;



- impianto termico: costituito da elementi radianti posizionati in tutti gli ambienti i quali sono collegati ad una caldaia alimentata a gas metano;
- altri impianti: è presente l'impianto tv, citofonico e telefonico.

3.1.4 - Vincoli urbanistici e/o edilizi

Nella fattispecie, l'immobile è ubicato nella zona periferica della città del Comune di Matera.

Risultano i seguenti vincoli:

- d.Lgs.42/04 art.136 Aree di notevole interesse

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera



pubblico ZONA IN COMUNE DI MATERA (ULTERIORE
AMPLIAMENTO) - DPGR 09 marzo 1979 (GU n. 337
del 10 dicembre 1980)

- Fascia di rispetto dei vincoli ambientali

3.1.5 – Vincoli ed oneri giuridici

3.1.5.a – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita.

1. **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** sull'immobile oggetto di stima, per un capitale di € 1.575,79 nota di iscrizione presso la C.RR.II. di Matera il 28/05/2021 [REDACTED]
2. **atto giudiziario – decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio** dell'immobile oggetto di pignoramento, trascritta presso [REDACTED]

Gli adempimenti necessari per la cancellazione e/o regolarizzazione dei suddetti vincoli al momento della vendita saranno a carico della presente procedura, mentre i relativi costi saranno materialmente a carico dell'acquirente; detti costi sono stimabili in €300,00

3.1.5.b – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A meno dei costi di cui sopra, a carico dell'acquirente non resteranno né vincoli né oneri giuridici.

3.1.5.c – Vincoli ed oneri giuridici per difformità urbanistico-edilizie

Oltre alle difformità già evidenziate nel paragrafo 2.5, i cui oneri per sanarle, come indicato nel paragrafo 2.6, ammontano ad € 13.516,00, non risultano

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

altre difformità urbanistico-edilizie.

3.1.5.d – Vincoli ed oneri giuridici per difformità catastali

Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati catastali, l'unica difformità riscontrata è stata rilevata nell'elaborato planimetrico.

Le relative variazioni potranno essere apportate dall'acquirente al termine della presente procedura, senza spese a carico della stessa, al momento della conseguente variazione catastale della proprietà, per le quali si stima un costo anche per oneri tecnici di € 900,00.

3.1.6 – Stato di possesso

Attualmente l'immobile risulta essere posseduto dai proprietari specificati in premessa, con diritto di abitazione ex art.540, comma 2° cod. civ. in favore della

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1.7 – Valutazione complessiva dei beni componenti il LOTTO 1

Poiché l'aspetto economico da riguardare è quello della vendita, la valutazione richiesta si fonda nella determinazione del valore di mercato.

Tale determinazione viene effettuata "mediando" il valore risultante dalla comparazione diretta con quello risultante dalla comparazione indiretta.

3.1.7.a – Comparazione diretta

La determinazione del valore viene ricondotta nell'ambito di una zona di mercato elementare omogeneo, entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

La delimitazione di tale zona è stata condotta sulla base delle cosiddette "caratteristiche di localizzazione" riferibili all'intero immobile, e cioè: ubicazione, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a



STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

breve distanza di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Con riferimento a detta zona omogenea, la fonte delle informazioni utilizzate per la stima è stata la Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre dell'anno 2022, reperite presso l'Agenzia del Territorio (Allegato 3.1) che, per la zona periferica del Comune di Matera e per gli appartamenti (come nella fattispecie) prevede un valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 1.100,00 €/mq ed un massimo di 1.600,00 €/mq (applicato alla superficie lorda, cioè alla superficie commerciale).

In sintesi, utilizzando il criterio di stima della comparazione diretta, il valore di mercato ricercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC$$

in cui:

$Vm1$ = valore di mercato dei beni componenti il lotto;

Vu = valore di mercato medio unitario (cioè per unità di superficie), per il quale si riscontra il grado medio di tutti gli elementi apprezzati dal mercato stesso = $(1.100,00 + 1.600,00) / 2 = 1.350,00$ €/mq;

$\sum Ki$ = somma delle percentuali Ki , attraverso le quali possono esprimersi gli scostamenti (in aumento ovvero in diminuzione) dalle caratteristiche di grado medio degli elementi apprezzati dal mercato;

SC = superficie commerciale (resa equivalente con i coefficienti correttivi), come definita e determinata in precedenza.

Le percentuali Ki sono state ricavate dalle tabelle di valutazione riportate nel seguito nell'Allegato 6.1. (trattandosi di appartamento datato, la posizione periferica nell'ambito della zona omogenea di riferimento assume una particolare ri-

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

levanza).

In definitiva, poiché risulta:

$$\sum Ki = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 = -11$$

il più attendibile valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 1 con il metodo della comparazione diretta risulta pari a:

$$Vm1 = Vu \times (1 + \sum Ki/100) \times SC =$$

$$1.350,00 \text{ €/mq} \times (1 + -11/100) \times 109,95 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 132.104,92}}$$

3.1.8.b – Comparazione indiretta

La determinazione del valore viene ricondotta alla definizione del reddito medio annuo ordinario ottenibile dal bene oggetto di stima, utilizzando la seguente relazione:

$$Vm2 = RN / R$$

ove:

$Vm2$ = valore di mercato

RN = reddito netto annuo = RL (reddito lordo annuo) ridotto

R = saggio di capitalizzazione.

Da informazioni assunte, un attendibile valore di locazione mensile dell'immobile di che trattasi risulta pari a **450,00 €/ mese**.

Ne consegue che il reddito lordo dell'immobile di che trattasi può essere assunto pari a:

$$RL \text{ annuo} = RL \text{ mensile} \times 12 \text{ mesi} = 450 \times 12 = \mathbf{5.400,00 \text{ €/anno}}$$

Conseguentemente, si determinano i redditi lordi e quelli netti; il reddito netto si ricava abbattendo il reddito lordo di una percentuale che tenga conto di: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per servizi ed amministrazione (si stimano pari al 6%), sfitti ed inesigibilità (si stimano pari al 2%), assicu-

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera



razioni (si stimano pari al 2%), ammortamento (si stimano pari al 5%), imposte e tasse (si stimano pari al 25%), per un totale di abbattimento del 40,00%.

L'entità del saggio di capitalizzazione, invece, per centri di media dimensione (cfr. Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 1,50% ad un massimo del 5,50%, quindi con un valore medio del 3,50%: a tale valore medio vanno apportate “una serie di aggiunte o detrazioni (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) su tale saggio medio”.

Tali aggiunte o detrazioni dipendono da quattro gruppi di caratteristiche (cfr. sempre Marcello Orefice – “*Estimo*” – UTET edizioni), affini a quanto riportato per il metodo analitico, e precisamente:

- 1) localizzazione urbana = $\pm 0,85\%$ (comune all'intero edificio a cui l'immobile appartiene: centralità, presenza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, presenza di spazi utilizzabili a parcheggio);
- 2) posizione = $\pm 0,10\%$ (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni spazi coperti o scoperti);
- 3) tecnologia = $\pm 0,35\%$ (rifiniture interne ed esterne, necessità di manutenzione, vetustà dell'edificio);
- 4) produttività = $\pm 0,10\%$ (possibilità di dilazioni nei pagamenti tramite mutui, suscettibilità di trasformazioni, anche di destinazione).

Valutando l'entità delle aggiunte o detrazioni afferenti tali caratteristiche per il lotto in esame, il saggio di capitalizzazione può nella fattispecie essere assunto pari a: **R = 2,10%**.

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe TRAGNI

Via P. Nenni n. 10 – telefax: 0835.332703 – Matera

Il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 1 con il metodo della comparazione indiretta risulta quindi essere pari a:

$$Vm2 = [RL \text{ annuo} \times (1 - 40\%)] / 0,0210 = \underline{\underline{\text{€ } 154.285,71}}$$

3.1.8.e – Il valore di mercato .

Avendo utilizzato due metodi diversi, il valore di mercato NON DEPREZZATO del Lotto 1 può essere definito effettuando la media aritmetica dei rispettivi valori, e cioè: $Vm = (Vm1 + Vm2) / 2 = \text{€ } 143.195,32$

Tale valore, determinato sulla base delle caratteristiche dinanzi descritte, per tenere conto delle relative spese e caratteristiche afferenti il bene in modo specifico, deve però essere ridotto degli importi riportati nella tabella di cui al seguito:

• Adempimenti catastali	:	€.900,00
• Sanatoria infrazioni	:	€.5.516,00
• Lavori interni	:	€.6.500,00
• Spese tecniche	:	€.8.000,00
Totale	:	€.20.916,00

In definitiva, l'effettivo valore di mercato dell'immobile di che trattasi, tenendo conto anche di tali deprezzamenti, risulta pari a:

$$V = Vm - D = \text{€ } 122.279,32 \text{ arrotondato ad } \underline{\underline{\text{€ } 122.000,00 \text{ in c.t.-}}}$$

4 – RIEPILOGO

In definitiva, per tutto quanto sopra espresso, il valore complessivo dei beni oggetto della presente stima risulta essere il seguente:

$$V = \underline{\underline{\text{€ } 122.000,00}}$$

Ringraziando per la fiducia accordatami, rilascio la predetta perizia.

Matera, giugno 2023

Il Tecnico

Geom. Giuseppe TRAGNI

