



TRIBUNALE DI MATERA

Procedimento: Fallimento n° 21/1996–EDIL TARANTINO

Curatore fallimentare: Avvocato Dilillo Maria Consiglia

G. D.: Dott.ssa Tiziana Caradonio

C.T.U.: Ing. Pasquale Abalsamo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto, Ing. Pasquale Abalsamo con studio tecnico in Nova Siri, in Viale Siris, n° 122, quale esperto stimatore nominato nel fallimento n° 21/1996 denominato "EDIL TARANTINO DI TARANTINO GIUSEPPE, produce la seguente perizia di stima in risposta ai quesiti di cui al verbale di nomina del 10/01/2023 (Cfr. Allegato n° 1).

PREMESSA

Nel dare inizio formale alle operazioni peritali, lo scrivente, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, concordava con il nominato curatore fallimentare Avvocato Dilillo Maria Consiglia all'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 10 marzo 2023, ore 10.00 antimeridiane con incontro alla via Cappuccini n° 14 del Comune di Irsina (MT). Compilate le attività di sopralluogo, lo scrivente procedeva a richiedere documentazione tecnica presso l'Agenzia del Territorio di Matera e il locale Ufficio Tecnico Comunale di Irsina, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari alla corretta identificazione catastale degli immobili, alla verifica dell'esatta rispondenza dei dati, oltre che ad accertare la conformità e vendibilità dei beni.

Esperiti gli accertamenti del caso e reperita tutta la documentazione tecnica del caso, si procedeva alla stima del compendio immobiliare acquisito al fallimento con redazione del rapporto di valutazione che segue.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Identificazione catastale e consistenza

I beni immobili oggetto di valutazione, così come riportato in atti del procedimento ed accertato nel corso del sopralluogo effettuato, sono identificabili in fabbricati e terreni ubicati in agro del comune di Irsina (MT), così identificati e censiti in catasto (*Cfr. Allegato n° 2*):

1. Immobile ad uso deposito, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 15, categoria C/2 di classe 2, superficie catastale di mq.116,00, consistenza di mq. 104,00 e rendita catastale di € 128,91;

2. Immobile in corso di costruzione, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16, categoria F/3;

3. Immobile ad uso deposito, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19, categoria C/2 di classe 5, superficie catastale di mq.42,00, consistenza di mq. 33,00 e rendita catastale di € 68,17;

4. Immobile ad uso civile abitazione, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 18, categoria A/2 di classe 1, superficie catastale di mq.135,00, consistenza di 6,5 vani e rendita catastale di € 486,76;

5. Immobile ad uso civile abitazione, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 20, categoria A/2 di classe 2, superficie catastale di mq.157,00, consistenza di 6,5 vani e rendita

catastale di € 570,68;

6. Immobile in corso di costruzione, riportato in catasto fabbricati del comune di

Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 14, categoria F/3;

7. Fondo rustico della superficie complessiva di Ha 00.22.21, riportato in

catasto terreni del comune di Irsina (MT) al foglio n° 28, particella n° 364,

avente per Ha 00.01.00 la qualità di Uliveto di classe Ucon reddito agrario di €

0,36/reddito dominicale di € 0,39 e per Ha 00.21.21 la qualità di Pascolo di

classe 4 con reddito agrario di € 0,22/reddito dominicale di € 0,66;

8. Fondo rustico della superficie complessiva di Ha 00.22.19, riportato in

catasto terreni del comune di Irsina (MT) al foglio n° 28, particella n° 129,

avente per Ha 00.02.00 la qualità di Vigneto di classe 5 con reddito agrario di €

0,72/reddito dominicale di € 0,62 e per Ha 00.20.19 la qualità di Pascolo di

classe 3 con reddito agrario di € 0,42/reddito dominicale di € 1,25.

Diritti e quote reali di proprietà

Dopo aver identificato i beni, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad essi i diritti e le quote reali di proprietà (*Cfr. allegato n° 2*).

1. Immobile riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT) al foglio n°

78, particella n° 425, sub. 15, in ditta a:

- TARANTINO GIUSEPPE, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F. TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1;

2. Immobile riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT) al foglio n°

78, particella n° 425, sub. 16, in ditta a:

- TARANTINO GIUSEPPE, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F. TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1;

3. Immobile riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT) al foglio n°

78, particella n° 425, sub. 19, in ditta a:

- TARANTINO GIUSEPPE, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F. TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1;

4. Immobile riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT) al foglio n°

78, particella n° 425, sub. 18, in ditta a:

- TARANTINO GIUSEPPE, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F. TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1;

5. Immobile riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT) al foglio n°

78, particella n° 425, sub. 20, in ditta a:

- TARANTINO GIUSEPPE, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F. TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1;

6. Immobile riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT) al foglio n°

78, particella n° 425, sub. 14, in ditta a:

- TARANTINO GIUSEPPE, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F. TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1;

7. Immobile riportato in catasto terrenidel comune di Irsina (MT) al foglio n° 28,

particella n° 364, in ditta a:

- TARANTINO GIUSEPPE, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F. TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1.

8. Immobile riportato in catasto terrenidel comune di Irsina (MT) al foglio n° 28,

particella n° 129, in ditta a:

- TARANTINO GIUSEPPE, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F. TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1.

Ulteriori informazioni

Tutti gli immobili oggetto di stima, sono all'attualità in custodia della

Curatela Fallimentare di cui al Fallimento n° 21/1996 e sono occupati da arredi e suppellettili di proprietà del Fallito e/o suoi familiari.

Dalle ricerche effettuate, all'attualità, per i beni interessati, non vi sono:

- comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie , enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

Infine per tutti i beni oggetto di stima, la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore alla data del fallimento non presenta lacune o carenze per assenza di titoli o passaggi intermedi.

IPOTESI ACCORPAMENTO DEI LOTTI

DA BANDIRE

Alla luce del sopralluogo ed accertamenti eseguiti, visto lo stato effettivo dei luoghi, nel presente rapporto di valutazione, le unità immobiliari sopra identificate, al fine di facilitare la vendita, saranno valutate considerando i seguenti accorpamenti/raggruppamenti:

LOTTO 001

- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di

Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 15.

LOTTO 002

- **Immobile in corso di costruzione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16;
- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19.

LOTTO 003

- **Immobile ad uso civile abitazione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 18.

LOTTO 004

- **Immobile ad uso civile abitazione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 20.

LOTTO 005

- **Immobile in corso di costruzione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 14.

LOTTO 006

- **Fondo rustico**, riportato in catasto terreni del comune di Irsina (MT), al foglio n° 28, particella n° 129;
- **Fondo rustico**, riportato in catasto terreni del comune di Irsina (MT), al foglio n° 28, particella n° 364.

Eventuali valutazioni e/o considerazioni sul valore attribuibile a ciascuna unità immobiliare di cui il lotto stesso è costituito saranno riportati a margine delle valutazioni di ogni singolo lotto.

Nei paragrafi a seguire si riporta la descrizione di ogni singolo lotto individuato, descrivendone le caratteristiche e i relativi criteri di stima adottati.

LOTTO 001 : IMMOBILE AD USO DEPOSITO

FOGLIO N° 78, PARTICELLA N° 425, SUB. 15

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Descrizione generale: Ubicazione e zona

Il primo dei beni oggetto di stima, identificato come lotto 001, è ubicato nel comune di Irsina, comune italiano di 4.429 abitanti della provincia di Matera, situato ad un'altitudine di 548 m s.l.m. in posizione dominante la valle del Bradano, nell'estrema parte settentrionale della provincia, al confine con la parte nord-orientale della provincia di Potenza e la parte occidentale della città metropolitana di Bari.

Il quartiere di non recente urbanizzazione posto in zona centrale del comune di Irsina, ha una destinazione prevalentemente residenziale, tantè che non sono presenti attività commerciali varie, uffici, e quant'altro, quest'ultimi ubicati in numero sufficiente nelle zone limitrofe adiacenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** centrale
- **Area urbanistica:** di completamento/conservazione;
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Scarsa), Servizi per la collettività (Scarsa);
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- **Importanti centri limitrofi:** Comune di Matera, Genzano di Lucania (PZ) Gravina in Puglia, Grassano, Grottole, Tricarico, Oppido Lucano, Tolve;

- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane.
- **Attrazioni storiche:** Centro storico del Comune di Irsina.
- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Extraurbano a 500 metri.

Descrizione analitica: caratteristiche costruttive, rifiniture e consistenza

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina. Edificato a metà degli anni 70, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante mista in muratura e c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a falde con spazi destinati a terrazzo e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità, censita in catasto come locale deposito (sub. 15) si sviluppa su un unico livello posto al piano S2 del complesso edilizio ed accessibile da viabilità denominata Via della Libertà (ex traversa Cappuccini). Costituita da un unico ambiente si sviluppa per una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 116,00 circa.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati si riporta quanto segue:

- le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio o muratura allo stato rustico, la pavimentazione interna è del tipo in cemento e gli infissi esterni sono in ferro con vetro semplice per le finestre e del tipo in ferro per la porta di accesso con apertura del tipo a libro.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata del solo impianto elettrico all'attualità non funzionante, essendo l'unità priva di alimentazione elettrica e pertanto da verificare nella conformità e funzionalità.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, dai rilievi effettuati non sono emersi difetti visibili e alterazioni all'impianto strutturale risultando invece le opere di finiture architettoniche interne ed esterne incomplete o trascurate nella manutenzione.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 001 oggetto di valutazione, all'attualità destinato ad uso deposito, è costituito da una singola unità catastale, così censita in catasto fabbricati:

- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 15, categoria C/2 di classe 2, superficie catastale di mq.116,00, consistenza di mq. 104,00 e rendita catastale di € 128,91;

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, l'unità catastale costituente il lotto 001, risultano in ditta a:

- **foglio n° 78, particella n° 4250, sub. 15**
 - **TARANTINO GIUSEPPE**, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F. TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1 per atto di divisione del 11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo trascritto a

Matera il 23/03/1978 ai nn° 1621/1415.

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per l'unità catastale costituente il lotto 001, i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 16/04/2019 - Variazione Toponomastica d'ufficio;
- Variazione catastale del 30/03/2017 - Aggiornamento planimetrico;
- Variazione catastale del 22/12/2016 - Variazione Toponomastica d'ufficio;
- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 25/02/2005 - Variazione di Toponomastica;
- Variazione catastale del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione catastale del 05/02/1990 - Classamento;
- Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare identificata come lotto 001, posta al piano S2 del complesso edilizio di cui costituisce porzione, confina a NORD con terrapieno sottostante Via Cappuccini, a SUD con Via Paisiello, ad EST con altra unità immobiliare e ad OVEST con viabilità pubblica denominata Via della Libertà (ex Traversa Cappuccini).

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Irsina è emerso che per l'unità in oggetto non vi sono difformità catastali di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria in atti del catasto a far data del 09/09/1987 a firma del geom. Eustachio D' Ercole. Tuttavia, nonostante la regolarità catastale delle planimetrie, si segnala la

necessità di aggiornare l'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio, sostenendo un costo di € 100.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l'unità di cui al lotto 001 è libera e nella disponibilità della curatela fallimentare.

Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera è emerso quanto di seguito riportato:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/12/1993 - trascritta a Matera ai n° 757 di R.P. e 8926 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 06/12/1993;
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 28/12/1993 - trascritta a Matera ai n° 793 di R.P. e 9370 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 27/12/1993;
 - Annotazione n° 740 del 13/11/1999 - Restrizione di beni;
 - Iscrizione n° 808 del 11/12/2013;
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 24/04/1995 - trascritta a Matera ai n° 246 di R.P. e 3014 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Potenza in data 14/10/1993;
- Trascrizione di Pignoramento del 21/06/1996 - trascritta a Matera ai n° 3689 di R.P. e 4253 di R.G. derivante da Verbale pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Matera in data 14/06/1995;
 - Annotazione n° 514 del 09/07/199 - Restrizione di beni;
- Trascrizione di pignoramento del 13/07/1996 - trascritta a Matera ai n° 4096

di R.P. e 4848 di R.G. derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

emessa dal Tribunale di Matera in data 12/07/1996;

- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 11/12/2013- trascritta a Matera ai n° 808 di R.P. e 9692 di R.G. derivante da Ipoteca Giudiziale per decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 27/12/1993;
 - Formalità di riferimento - Iscrizione n° 793 del 1993.

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 14/06/2005 n° 4937/3319, a favore dei sigg. Campagna Giacomina, Tarantino Candida, Tarantino Camilla e Tarantino Francesco contro il sig. Tarantino Giuseppe, derivante da accettazione di eredità con beneficio di inventario.
- Trascrizione del 21/08/2004 n° 8644/7033, a favore dei sigg. Campagna Giacomina, Tarantino Candida, Tarantino Camilla, Tarantino Francesco e Tarantino Giuseppe, contro il sig. Tarantino Antonio, derivante da denuncia di successione.

Nel presente elenco sono state omesse le iscrizioni/trascrizioni relative ai passaggi di proprietà verificatesi negli anni, avente lo scrivente accertata la continuità, così come già riportato agli atti della procedura.

Attuali e precedenti proprietari

Dal 11/03/1978 all'attualità - Proprietà Tarantino Giuseppe

L' unità immobiliare in oggetto è pervenuta in ditta al sig. Tarantino Giuseppe per la quota di proprietà di 1/1, per atto di divisione del 11/03/1978 a

rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo, trascritto a Matera ai nn° 1621/1415 in data 23/03/1978.

Dal 11/09/1974 al 11/03/1978 - Proprietà Tarantino Giuseppe/Trezza Giacomo

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in ditta al sig. Trezza Giacomo per la quota di 1/2 e al sig. Tarantino Giuseppe per la quota di 1/2, in quanto opera realizzato su suolo di proprietà pervenuto ai soggetti sopra indicati per due distinti atti e precisamente:

- per la quota di 7/9 con atto di cessione del 11/09/1974 a rogito del notaio Mario Scialpi, trascritto a Matera ai nn° 6690/7413 in data 20/09/1974;
- per la quota di 2/9 con atto di compravendita del 21/10/1974 a rogito del notaio Casino Michele Arcangelo, trascritto a Matera ai nn° 7796/8623 in data 16/11/1974.

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Irsina è stato accertato che il complesso edilizio di cui il lotto 001 costituisce porzione, è stato edificato in virtù dell' Autorizzazione Edilizia del 16/07/1975, rilasciata ai sigg. TARANTINO GIUSEPPE e TREZZA GIACOMO, avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione costituito da un seminterrato ad uso deposito, un piano terra ad uso garage ed un piano primo ad uso abitazione, con sovrastante copertura a terrazzo accessibile da torrino scala emergente dal solaio di piano.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia del 1975, con le risultanze del sopralluogo effettuato è emerso che l'intero complesso edilizio è totalmente difforme dalla Concessione all'epoca rilasciata essendo stati realizzati in luogo dei tre livelli strutturali autorizzati (piano S1, piano terra e piano primo) ben 5

livelli strutturali ovvero un piano S1, un piano S2, un piano terra, un piano primo e un piano secondo con sovrastante sottotetto, con conseguenti difformità edilizio/urbanistiche nonché strutturali, per le quali non risulta rilasciato nessun titolo edilizio in sanatoria.

Tuttavia, per le difformità riscontrate, è stata individuata una richiesta di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85, presentata in data 31/03/1987 al n° 2853 di protocollo, all'attualità non "ancora" istruita per carenza documentale. Infatti agli atti dell'ufficio tecnico comunale esiste solo una richiesta di condono, ma non sono presenti elaborati grafici o altri documenti inerenti gli abusi eseguiti, ne tanto meno si è data risposta alle richieste integrative inviate dall'ufficio tecnico.

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la non conformità urbanistica tanto del locale deposito di cui al lotto 001 nonché dell'intero complesso edilizio.

Circa i costi occorrenti per sanare gli abusi riscontrati, lo scrivente precisa che al momento non è possibile formulare nessun giudizio, dovendo necessariamente l'ufficio tecnico completare l'istruttoria della pratica di condono n° 2853 del 31/03/1987, previa redazione del progetto architettonico e strutturale delle opere eseguite in difformità all'autorizzazione edilizia originaria.

Tuttavia a titolo puramente indicativo, considerata l'entità delle difformità, gli anni trascorsi dalla richiesta di Condono e la documentazione progettuale occorrente per concludere l'istruttoria, lo scrivente, sentito il parere del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Irsina, riporta che l'importo per la sanatoria in oggetto risulta non inferiore ad € 50.000, oltre naturalmente il compenso spettante al professionista incaricato di redigere gli elaborati progettuali, variabile da un minimo di € 15.000 ad un massimo di € 25.000.

In sintesi per tutto quanto sopra, in ragione del gravato stato di difformità accertato, è auspicabile applicare una riduzione percentuale del valore di mercato delle singole unità costituenti il complesso edilizio pari al 30%.

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà: L'unità immobiliare in oggetto, in quanto porzione di un complesso edilizio in ditta ad unico soggetto, non prevede regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese condominiali insolute o non pagate: Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 001, non risultano documentate spese insolute o non pagate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: 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 accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: All'attualità l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile destinato a deposito la normativa vigente non prevede il rilascio dell'attestato di prestazione energetico.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di stima è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di

analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato}$$

(Equazione 1)

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa e dalle visure catastali. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);

- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al

loro dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

➤ per la superficie dei parchi, giardini e simili:

- il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

➤ per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-retto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il

criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

In sintesi per tutto quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità costituente il lotto 001 è data dalla superficie omogeneizzata dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza

LOTTO 001			
Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (mq.)
Locale deposito - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 15	116,00	1,0	116,00
Totale superficie lotto 001			116,00

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei fabbricati, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare II° semestre 2022, nonché ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo. Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione,

della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, per la zona in esame i valori unitari di mercato, per immobili destinati a locale deposito in buono stato, variano da € 220 a € 420 al mq., a cui corrisponde un valore medio unitario di mercato di € 320,0 al mq.

Naturalmente il valore sopra determinato andrà corretto in funzione della vetustà dell'immobile, delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona e della ubicazione altimetrica dello stesso, pertanto nel caso in esame, considerato che

- l'immobile è stato realizzato da oltre quarantanni e negli anni poco manutentuto;
- l'immobile si presenta non completo nelle opere di rifiniture;
- della scarsa domanda contrapposta all'abbondanza di immobili disponibili;
- dell'ubicazione interrata delle unità;

per l'unità in oggetto, costituente il lotto 001 il valore medio di mercato sopra individuato si riduce a € 300,00 al mq..

Valutazione del lotto

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 001.

Stima

LOTTO 001			
<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Locale deposito - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 15	116,00	300,00	€ 34.800,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 34.800,00
Valore complessivo intero			€ 34.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.800,00

Sintesi di stima

In sintesi, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, il livello delle finiture, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato per la destinazione d'uso rilevata, nonché degli abusi rilevati e dei relativi costi di sanatoria, per il lotto 001, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari ad € 24.260,00 (diconsieurventiquattromiladuecentosessanta/00cent).

Riepilogo

LOTTO 001			
<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale deposito - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 15	116,00	€ 34.800,00	€ 34.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia pari al 30% del valore di mercato di € 34.800,00			€ - 10.440,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 100,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 24.260,00

LOTTO 002 : IMMOBILE AD USO DEPOSITO CON ANNESSA

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

FOGLIO N° 78, PARTICELLA N° 425, SUB. 19 - 16

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Descrizione generale: Ubicazione e zona

Il secondo gruppo di beni oggetto di stima, identificato come lotto 002, è ubicato nel comune di Irsina, comune italiano di 4.429 abitanti della provincia di Matera, situato ad un'altitudine di 548 m s.l.m. in posizione dominante la valle del Bradano, nell'estrema parte settentrionale della provincia, al confine con la parte nord-orientale della provincia di Potenza e la parte occidentale della città metropolitana di Bari.

Il quartiere di non recente urbanizzazione posto in zona centrale del comune di Irsina, ha una destinazione prevalentemente residenziale, tantè che non sono presenti attività commerciali varie, uffici, e quant'altro quest'ultimi ubicati in numero sufficiente nelle zone limitrofe adiacenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** centrale
- **Area urbanistica:** di completamento/conservazione;
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Scarsa), Servizi per la collettività (Scarsa);
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- **Importanti centri limitrofi:** Comune di Matera, Genzano di Lucania (PZ)

Gravina in Puglia , Grassano, Grottole , Tricarico, Oppido Lucano, Tolve;

- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane.
- **Attrazioni storiche:** Centro storico del Comune di Irsina.
- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Extraurbano a 500 metri.

Descrizione analitica: caratteristiche costruttive, rifiniture e consistenza

Le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina. Edificato a metà degli anni 70, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante mista in muratura e c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a falde con spazi destinati a terrazzo e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

Entrambe le unità, poste al piano S1 del complesso edilizio sono accessibili da viabilità denominata Via della Libertà ex Traversa Cappuccini, nonché da Via Cappuccini n° 14 per tramite scala interna che si collega al vano scala comune di accesso ai piani Terra, primo e secondo del complesso edilizio.

Il lotto in esame costituito da due unità contigue, presenta una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 132,00 così distinta:

- mq. 42,00 per il locale deposito di cui al sub. 19;
- mq. 90,00 per l'unità in corso di costruzione di cui al sub. 16.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati si riporta quanto segue:

per l'unità catastale di cui al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16

- trattasi di unità in corso di costruzione, priva di opere di rifinitura e completamento. Per le opere esistenti si riporta pareti e i divisori interni del tipo in laterizio o muratura allo stato rustico, ed infissi esterni in legno con vetro semplice e tapparelle oscuranti, il tutto in pessimo stato di conservazione.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19

- le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio o muratura rifiniti con intonaco civile, la pavimentazione interna e del tipo in marmette e gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice con tapparelle oscuranti per le finestre e del tipo in alluminio per la porta di accesso.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata, per l'unità al sub. 19 di impianto idrico ed impianto elettrico, mentre l'unità in corso di costruzione di cui al sub. 16 è priva di impianti tecnologici. Non per ultimo si riporta che l'impianto elettrico dell'unità di cui al sub. 19 è all'attualità non funzionante, essendo l'unità priva di alimentazione elettrica e pertanto da verificare nella conformità e funzionalità. Sono inoltre presenti tutti gli allacci alla rete pubblica, idrica e fognaria, condivisi con il resto del complesso edilizio di cui occorre accertare la funzionalità per gli adeguamenti normativi del caso oltre che per l'esecuzione di opere di allaccio indipendente.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, dai rilievi effettuati non sono emersi difetti visibili e alterazioni all'impianto strutturale

risultando invece le opere di finiture architettoniche interne ed esterne incomplete o trascurate nella manutenzione.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 002 oggetto di valutazione, all'attualità in parte destinato ad uso deposito e in parte in corso di costruzione, è costituito da due unità catastale tra loro adiacenti e comunicanti, così censite in catasto fabbricati:

- **Immobile in corso di costruzione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16, categoria F/3;
- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19, categoria C/2 di classe 5, superficie catastale di mq.42,00, consistenza di mq. 33,00 e rendita catastale di € 68,17.

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, le unità catastali costituente il lotto 002, risultano in ditta a:

- **foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16**
 - **TARANTINO GIUSEPPE**, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F. TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1 per atto di divisione del 11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo trascritto a Matera il 23/03/1978 ai nn° 1621/1415.
- **foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19**
 - **TARANTINO GIUSEPPE**, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F. TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1 per atto di divisione del

11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo trascritto a
Matera il 23/03/1978 ai nn° 1621/1415.

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per le unità
catastali costituenti il lotto 002, i dati catastali riportati in visura derivano da:

per l'unità catastale di cui al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16

- Variazione catastale del 10/01/2013 –Verifica stato unità immobiliare;
- Variazione catastale del 09/04/2010 –Verifica stato unità immobiliare;
- Impianto meccanografico del 01/01/1989.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19

- Variazione catastale del 16/04/2019 –Variazione toponomastica d'ufficio;
- Variazione catastale del 22/12/2016 –Variazione toponomastica d'ufficio;
- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di
superficie;
- Variazione catastale del 25/02/2005 - Divisione;
- Variazione catastale del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 05/02/1990 - Classamento;
- Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che le unità immobiliari
costituenti il lotto 002, poste al piano S1 del complesso edilizio di cui costituiscono
porzione, risultano così delimitate:

l'unità catastale di cui al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16

confina a NORD con il locale deposito di cui al sub. 16 e vano scala
comune, a SUD e ad EST con altra unità immobiliare tale sub. 8 e ad OVEST si

affaccia su viabilità pubblica denominata Via della Libertà (ex Traversa Cappuccini).

l'unità catastale di cui al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19

confina a NORD con terrapieno sottostante la viabilità pubblica denominata Via Cappuccini, a SUD con l'unità in corso di costruzione di cui al sub. 16, ad EST con vano scala comune e ad OVEST si affaccia su viabilità pubblica denominata Via della Libertà (ex Traversa Cappuccini).

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Irsina è emerso che per le unità in oggetto non vi sono difformità catastali di alcun genere. Nel dettaglio per l'unità di cui al sub. 16 in quanto in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale, mentre per l'unità di cui al sub. 19, lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria in atti del catasto a far data del 25/02/2005 a firma del geom. Masiello Donato. Tuttavia, nonostante la regolarità catastale delle planimetrie, si segnala la necessità di aggiornare l'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio, sostenendo un costo di € 100.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che le unità costituenti il lotto 002 sono libere e nella disponibilità della curatela fallimentare.

Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera è emerso quanto di seguito riportato:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/08/1993 - trascritta a Matera ai n° 536

di R.P. e 6201 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale

di Matera in data 06/08/1993;

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/12/1993 - trascritta a Matera ai n° 757

di R.P. e 8926 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale

di Matera in data 06/12/1993;

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 28/12/1993 - trascritta a Matera ai n° 793

di R.P. e 9370 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale

di Matera in data 27/12/1993;

- Annotazione n° 740 del 13/11/1999 - Restrizione di beni;

- Iscrizione n° 808 del 11/12/2013;

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 24/04/1995 - trascritta a Matera ai n° 246

di R.P. e 3014 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale

di Potenza in data 14/10/1993;

- Trascrizione di Pignoramento del 21/06/1996 - trascritta a Matera ai n° 3689

di R.P. e 4253 di R.G. derivante da Verbale pignoramento immobili emesso

dal Tribunale di Matera in data 14/06/1995;

- Annotazione n° 514 del 09/07/199 - Restrizione di beni;

- Trascrizione di pignoramento del 13/07/1996 - trascritta a Matera ai n° 4096

di R.P. e 4848 di R.G. derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

emessa dal Tribunale di Matera in data 12/07/1996;

- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 11/12/2013- trascritta a Matera ai

n° 808 di R.P. e 9692 di R.G. derivante da Ipoteca Giudiziale per decreto

Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 27/12/1993;

- Formalità di riferimento - Iscrizione n° 793 del 1993.

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera

sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 14/06/2005 n° 4937/3319, a favore dei sigg. Campagna Giacomina, Tarantino Candida, Tarantino Camilla e Tarantino Francesco contro il sig. Tarantino Giuseppe, derivante da accettazione di eredità con beneficio di inventario.

- Trascrizione del 21/08/2004 n° 8644/7033, a favore dei sigg. Campagna Giacomina, Tarantino Candida, Tarantino Camilla, Tarantino Francesco e Tarantino Giuseppe, contro il sig. Tarantino Antonio, derivante da denuncia di successione.

Nel presente elenco sono state omesse le iscrizioni/trascrizioni relative ai passaggi di proprietà verificatesi negli anni, avente lo scrivente accertata la continuità, così come già riportato agli atti della procedura.

Attuali e precedenti proprietari

Dal 11/03/1978 all'attualità - Proprietà Tarantino Giuseppe

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in ditta al sig. Tarantino Giuseppe per la quota di proprietà di 1/1, per atto di divisione del 11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo, trascritto a Matera ai nn° 1621/1415 in data 23/03/1978.

Dal 11/09/1974 al 11/03/1978 - Proprietà Tarantino Giuseppe/Trezza Giacomo

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in ditta al sig. Trezza Giacomo per la quota di 1/2 e al sig. Tarantino Giuseppe per la quota di 1/2, in quanto opera realizzato su suolo di proprietà pervenuto ai soggetti sopra indicati per due distinti atti e precisamente:

- per la quota di 7/9 con atto di cessione del 11/09/1974 a rogito del notaio Mario Scialpi, trascritto a Matera ai nn° 6690/7413 in data 20/09/1974;
- per la quota di 2/9 con atto di compravendita del 21/10/1974 a rogito del notaio Casino Michele Arcangelo, trascritto a Matera ai nn° 7796/8623 in data 16/11/1974.

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Irsina è stato accertato che il complesso edilizio di cui il lotto 002 costituisce porzione, è stato edificato in virtù dell' Autorizzazione Edilizia del 16/07/1975, rilasciata ai sigg. TARANTINO GIUSEPPE e TREZZA GIACOMO, avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione costituito da un seminterrato ad uso deposito, un piano terra ad uso garage ed un piano primo ad uso abitazione, con sovrastante copertura a terrazzo accessibile da torrino scala emergente dal solaio di piano.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia del 1975, con le risultanze del sopralluogo effettuato è emerso che l'intero complesso edilizio è totalmente difforme dalla Concessione all'epoca rilasciata essendo stati realizzati in luogo dei tre livelli strutturali autorizzati (piano S1, piano terra e piano primo) ben 5 livelli strutturali ovvero un piano S1, un piano S2, un piano terra, un piano primo e un piano secondo con sovrastante sottotetto, con conseguenti difformità edilizio/urbanistiche nonché strutturali, per le quali non risulta rilasciato nessun titolo edilizio in sanatoria.

Tuttavia, per le difformità riscontrate, è stata individuata una richiesta di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85, presentata in data 31/03/1987 al n° 2853 di protocollo, all'attualità non "ancora" istruita per carenza documentale. Infatti agli

atti dell'ufficio tecnico comunale esiste solo una richiesta di condono, ma non sono presenti elaborati grafici o altri documenti inerenti gli abusi eseguiti, ne tanto meno si è data risposta alle richieste integrative inviate dall'ufficio tecnico.

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la non conformità urbanistica tanto del locale deposito e annessa unità in costruzione di cui al lotto 002 nonchè dell'intero complesso edilizio.

Circa i costi occorrenti per sanare gli abusi riscontrati, lo scrivente precisa che al momento non è possibile formulare nessun giudizio, dovendo necessariamente l'ufficio tecnico completare l'istruttoria della pratica di condono n° 2853 del 31/03/1987, previa redazione del progetto architettonico e strutturale delle opere eseguite in difformità all'autorizzazione edilizia originaria.

Tuttavia a titolo puramente indicativo, considerata l'entità delle difformità, gli anni trascorsi dalla richiesta di Condonò e la documentazione progettuale occorrente per concludere l'istruttoria, lo scrivente, sentito il parere del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Irsina, riporta che l'importo per la sanatoria in oggetto risulta non inferiore ad € 50.000, oltre naturalmente il compenso spettante al professionista incaricato di redigere gli elaborati progettuali, variabile da un minimo di € 15.000 ad un massimo di € 25.000.

In sintesi per tutto quanto sopra, in ragione del gravò stato di difformità accertato, è auspicabile applicare una riduzione percentuale del valore di mercato delle singole unità costituenti il complesso edilizio pari al 30%.

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà: L'unità immobiliare in oggetto, in quanto porzione di un complesso edilizio in ditta ad unico soggetto, non prevede regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese condominiali insolute o non pagate: Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 002, non risultano documentate spese insolute o non pagate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto non è accessibile, ma visibile ed adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: All'attualità l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobile destinato a deposito e/o in corso di costruzione, la normativa vigente non prevede il rilascio dell'attestato di prestazione energetico.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato}$$

(Equazione 1)

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa e dalle visure catastali. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della

quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:

- il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

➤ per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-retto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

In sintesi per tutto quanto sopra, la superficie commerciale delle unità costituenti il

lotto 002 è data dalla superficie omogeneizzata dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza

LOTTO 002			
Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (mq.)
Unità in corso di costruzione - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 16	90,00	1,0	90,00
Locale deposito - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 19	42,00	1,0	42,00
Totale superficie lotto 002			132,00

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei fabbricati, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare II° semestre 2022, nonché ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo.

Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, per la zona in esame i valori unitari di mercato, per immobili destinati a locale deposito in buono stato, variano da € 220 a € 420 al mq., a cui corrisponde un valore medio unitario di mercato di € 320,0 al mq.

Naturalmente il valore sopra determinato andrà corretto in funzione della vetustà

dell'immobile, delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona e della

ubicazione altimetrica degli stessi, pertanto nel caso in esame, considerato che

- l'immobile è stato realizzato da oltre quarantanni e negli anni poco mantenuto;
- l'immobile si presenta in parte non completo nelle opere di rifinitura e impiantistica;
- della scarsa domanda contrapposta all'abbondanza di immobili disponibili;
- dell'ubicazione interrata delle unità;

per entrambe le unità catastali, costituenti il lotto 002 il valore medio di mercato

sopra individuato si riduce a **€ 300,00 al mq.**

Valutazione del lotto

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 002.

Stima

LOTTO 002			
<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Unità in corso di costruzione - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 16	90,00	300,00	€ 27.000,00
Locale deposito - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 19	42,00	300,00	€ 12.600,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 39.600,00
Valore complessivo intero			€ 39.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.600,00

Sintesi di stima

In sintesi, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, il livello delle finiture, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato per la destinazione d'uso rilevata, nonché degli abusi rilevati e dei relativi costi di sanatoria per il lotto 002, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari ad € 27.620,00 (diconsieurventisettemilaseicentoventi/00cent).

Riepilogo

LOTTO 002			
<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità in corso di costruzione - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 16	90,00	€ 36.000,00	€ 27.000,00
Locale deposito - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 19	42,00	€ 16.800,00	€ 12.600,00
Totale valore lotto 002			€ 39.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia pari al 30% del valore di mercato di € 39.600,00			€ - 11.880,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 100,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 27.620,00

LOTTO 003 : IMMOBILE AD USO CIVILE ABITAZIONE

FOGLIO N° 78, PARTICELLA N° 425, SUB. 18

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Descrizione generale: Ubicazione e zona

Il terzo dei beni oggetto di stima, identificato come lotto 003, è ubicato nel comune di Irsina, comune italiano di 4.429 abitanti della provincia di Matera, situato ad un'altitudine di 548 m s.l.m. in posizione dominante la valle del Bradano, nell'estrema parte settentrionale della provincia, al confine con la parte nord-orientale della provincia di Potenza e la parte occidentale della città metropolitana di Bari.

Il quartiere di non recente urbanizzazione posto in zona centrale del comune di Irsina, ha una destinazione prevalentemente residenziale, tantè che non sono presenti attività commerciali varie, uffici, e quant'altro quest'ultimi ubicati in numero sufficiente nelle zone limitrofe adiacenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** centrale
- **Area urbanistica:** di completamento/conservazione;
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Scarsa), Servizi per la collettività (Scarsa);
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- **Importanti centri limitrofi:** Comune di Matera, Genzano di Lucania (PZ) Gravina in Puglia, Grassano, Grottole, Tricarico, Oppido Lucano, Tolve;

- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane.
- **Attrazioni storiche:** Centro storico del Comune di Irsina.
- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Extraurbano a 500 metri.

Descrizione analitica: caratteristiche costruttive, rifiniture e consistenza

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina. Edificato a metà degli anni 70, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante mista in muratura e c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a falde con spazi destinati a terrazzo e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità, censita in catasto come civile abitazione (sub. 18) e derivante dalla fusione non autorizzata degli originari sub. 11 (garage) e 12 (abitazione) si sviluppa su un unico livello posto al piano terra del complesso edilizio ed accessibile da vano scala comune contraddistinto dal civico n° 14 di Via Cappuccini.

Con una distribuzione interna semplice e funzionale si presenta costituita da una zona pranzo, una cucina abitabile con annesso cucinino e servizio igienico, una zona soggiorno, due stanze da letto e un servizio igienico principale, collegati da un corridoio centrale che funge anche da ingresso, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 135,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue:

- le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per i locali igienici e la cucina, la pavimentazione è del tipo in ceramica monocottura per tutti gli ambienti, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico così come la porta di accesso, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e tapparelle oscuranti in plastica.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al confort abitativo, quali elettrico, idrico, fognate e di riscaldamento, all'attualità da verificare nella conformità e funzionalità.

Non per ultimo si riporta che l'impianto elettrico e di riscaldamento sono all'attualità non funzionanti, essendo l'unità priva di alimentazione elettrica e allaccio alla rete gas. Sono inoltre presenti tutti gli allacci alla rete pubblica, idrica e fognaria, condivisi con il resto del complesso edilizio di cui occorre accertare la funzionalità per gli adeguamenti normativi del caso oltre che per l'esecuzione di opere di allaccio indipendente.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, dai rilievi effettuati non sono emersi difetti visibili e alterazioni all'impianto strutturale e alle opere di rifinitura interne risultando invece le opere di finiture architettoniche esterne trascurate nella manutenzione.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 003 oggetto di valutazione, all'attualità destinato ad abitazione, è costituito da una singola unità catastale, così

censita in catasto fabbricati:

- **Immobile ad uso civile abitazione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 18, categoria A/2 di classe 1, superficie catastale di mq.135,00, consistenza di 6,5 vani e rendita catastale di € 486,76;

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, l' unità catastale costituente il lotto 003, risultano in ditta a:

- **foglio n° 78, particella n° 425, sub. 18**
 - **TARANTINO GIUSEPPE**, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F. TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1 per atto di divisione del 11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo trascritto a Matera il 23/03/1978 ai nn° 1621/1415.

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per l' unità catastale costituente il lotto 003, i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 04/10/2013 - Classamento incoerente;
- Variazione catastale del 25/02/2005 - Fusione e ristrutturazione;
- Variazione catastale del 05/02/1990 - Classamento;
- Impianto meccanografico del 01/01/1989 per i sub. originari n° 11 e 12.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare identificata come lotto 003, posta al piano terra del complesso edilizio di cui

costituisce porzione, confina a NORD con Viabilità pubblica denominata Via Cappuccini, a SUD si affaccia su viabilità pubblica denominata Via Paisiello, ad EST con altra unità immobiliare e ad OVEST si affaccia su viabilità pubblica denominata Via della Libertà (ex Traversa Cappuccini).

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Irsina è emerso che per l'unità in oggetto non vi sono difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria in atti del catasto a far data del 25/02/2005 a firma del geom. Masiello Donato. Tuttavia, nonostante la regolarità catastale delle planimetrie, si segnala la necessità di aggiornare l'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio, sostenendo un costo di € 100.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l'unità di cui al lotto 003 è libera e nella disponibilità della curatela fallimentare.

Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera è emerso quanto di seguito riportato:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/08/1993 - trascritta a Matera ai n° 536 di R.P. e 6201 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 06/08/1993;
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/12/1993 - trascritta a Matera ai n° 757 di R.P. e 8926 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 06/12/1993;

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 28/12/1993 - trascritta a Matera ai n° 793

di R.P. e 9370 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale

di Matera in data 27/12/1993;

- Annotazione n° 740 del 13/11/1999 - Restrizione di beni;

- Iscrizione n° 808 del 11/12/2013;

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 24/04/1995 - trascritta a Matera ai n° 246

di R.P. e 3014 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale

di Potenza in data 14/10/1993;

- Trascrizione di Pignoramento del 21/06/1996 - trascritta a Matera ai n° 3689

di R.P. e 4253 di R.G. derivante da Verbale pignoramento immobili emesso

dal Tribunale di Matera in data 14/06/1995;

- Annotazione n° 514 del 09/07/199 - Restrizione di beni;

- Trascrizione di pignoramento del 13/07/1996 - trascritta a Matera ai n° 4096

di R.P. e 4848 di R.G. derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

emessa dal Tribunale di Matera in data 12/07/1996;

- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 11/12/2013- trascritta a Matera ai

n° 808 di R.P. e 9692 di R.G. derivante da Ipoteca Giudiziale per decreto

Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 27/12/1993;

- Formalità di riferimento - Iscrizione n° 793 del 1993.

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 14/06/2005 n° 4937/3319, a favore dei sigg. Campagna

Giacoma, Tarantino Candida, Tarantino Camilla e Tarantino Francesco

contro il sig. Tarantino Giuseppe, derivante da accettazione di eredità con beneficio di inventario.

- Trascrizione del 21/08/2004 n° 8644/7033, a favore dei sigg. Campagna Giacomina, Tarantino Candida, Tarantino Camilla, Tarantino Francesco e Tarantino Giuseppe, contro il sig. Tarantino Antonio, derivante da denuncia di successione.

Attuali e precedenti proprietari

Dal 11/03/1978 all'attualità - Proprietà Tarantino Giuseppe

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in ditta al sig. Tarantino Giuseppe per la quota di proprietà di 1/1, per atto di divisione del 11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo, trascritto a Matera ai nn° 1621/1415 in data 23/03/1978.

Dal 11/09/1974 al 11/03/1978 - Proprietà Tarantino Giuseppe/Trezza Giacomo

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in ditta al sig. Trezza Giacomo per la quota di 1/2 e al sig. Tarantino Giuseppe per la quota di 1/2, in quanto opera realizzato su suolo di proprietà pervenuto ai soggetti sopra indicati per due distinti atti e precisamente:

- per la quota di 7/9 con atto di cessione del 11/09/1974 a rogito del notaio Mario Scialpi, trascritto a Matera ai nn° 6690/7413 in data 20/09/1974;
- per la quota di 2/9 con atto di compravendita del 21/10/1974 a rogito del notaio Casino Michele Arcangelo, trascritto a Matera ai nn° 7796/8623 in data 16/11/1974.

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Irsina è stato accertato che il complesso edilizio di cui il lotto 003 costituisce porzione, è

stato edificato in virtù dell' Autorizzazione Edilizia del 16/07/1975, rilasciata ai sigg. TARANTINO GIUSEPPE e TREZZA GIACOMO, avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione costituito da un seminterrato ad uso deposito, un piano terra ad uso garage ed un piano primo ad uso abitazione, con sovrastante copertura a terrazzo accessibile da torrino scala emergente dal solaio di piano.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia del 1975, con le risultanze del sopralluogo effettuato è emerso che l'intero complesso edilizio è totalmente difforme dalla Concessione all'epoca rilasciata essendo stati realizzati in luogo dei tre livelli strutturali autorizzati (piano S1, piano terra e piano primo) ben 5 livelli strutturali ovvero un piano S1, un piano S2, un piano terra, un piano primo e un piano secondo con sovrastante sottotetto, con conseguenti difformità edilizio/urbanistiche nonché strutturali, per le quali non risulta rilasciato nessun titolo edilizio in sanatoria.

Tuttavia, per le difformità riscontrate, è stata individuata una richiesta di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85, presentata in data 31/03/1987 al n° 2853 di protocollo, all'attualità non "ancora" istruita per carenza documentale. Infatti agli atti dell'ufficio tecnico comunale esiste solo una richiesta di condono, ma non sono presenti elaborati grafici o altri documenti inerenti gli abusi eseguiti, ne tanto meno si è data risposta alle richieste integrative inviate dall'ufficio tecnico.

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la non conformità urbanistica dell'abitazione di cui al lotto 003 nonché dell'intero complesso edilizio.

Circa i costi occorrenti per sanare gli abusi riscontrati, lo scrivente precisa che al momento non è possibile formulare nessun giudizio, dovendo necessariamente

l'ufficio tecnico completare l'istruttoria della pratica di condono n° 2853 del 31/03/1987, previa redazione del progetto architettonico e strutturale delle opere eseguite in difformità all'autorizzazione edilizia originaria.

Tuttavia a titolo puramente indicativo, considerata l'entità delle difformità, gli anni trascorsi dalla richiesta di Condono e la documentazione progettuale occorrente per concludere l'istruttoria, lo scrivente, sentito il parere del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Irsina, riporta che l'importo per la sanatoria in oggetto risulta non inferiore ad € 50.000, oltre naturalmente il compenso spettante al professionista incaricato di redigere gli elaborati progettuali, variabile da un minimo di € 15.000 ad un massimo di € 25.000.

In sintesi per tutto quanto sopra, in ragione del gravato stato di difformità accertato, è auspicabile applicare una riduzione percentuale del valore di mercato delle singole unità costituenti il complesso edilizio pari al 30%.

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà: L'unità immobiliare in oggetto, in quanto porzione di un complesso edilizio in ditta ad unico soggetto, non prevede regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese condominiali insolute o non pagate: Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 003, non risultano documentate spese insolute o non pagate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: 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 accessibile. In merito si riporta che nell'anno 1998 sono stati eseguiti lavori, finanziati ai sensi della Legge Regionale n° 7 per l'adeguamento dell'immobile alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: All'attualità l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), che viene pertanto redatto nell'ambito della seguente procedura con individuazione di una classe energetica pari a "F".

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato}$$

(Equazione 1)

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa e dalle visure catastali. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data

dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della

quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
 - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va

computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-retto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

In sintesi per tutto quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità costituente il lotto 003 è data dalla superficie omogeneizzata dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza

LOTTO 003			
Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (mq.)
Civile abitazione - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 18	135,00	1,0	135,00
Totale superficie lotto 003			135,00

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei fabbricati, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare II° semestre 2022, nonché ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo.

Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, per la zona in esame i valori unitari di mercato, per immobili destinati a civile abitazione in buono stato, variano da € 400 a € 750 al mq., a cui corrisponde un valore medio unitario di mercato di € 575,0 al mq.

Naturalmente il valore sopra determinato andrà corretto in funzione della vetustà dell'immobile, delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona e della ubicazione altimetrica degli stessi, pertanto nel caso in esame, considerato che

- l'immobile è stato realizzato da oltre quarantanni e negli anni poco mantenuto nelle opere di rifinitura esterna;
- della scarsa domanda contrapposta all'abbondanza di immobili disponibili;
- della classe energetica dell'immobile;

per l'unità in oggetto, costituente il lotto 003 il valore di mercato sopra individuato

si riduce a € 500,00 al mq..

Valutazione del lotto

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 003.

Stima

LOTTO 003			
<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Civile abitazione - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 18	135,00	500,00	€ 67.500,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 67.500,00
Valore complessivo intero			€ 67.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.500,00

Sintesi di stima

In sintesi, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, il livello delle finiture, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato per la destinazione d'uso rilevata, nonchè degli abusi rilevati e dei relativi costi di sanatoria, per il lotto 003, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari ad € 47.150,00 (diconsieuroquarantasettemilacentocinquanta/00cent).

Riepilogo

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Civile abitazione - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 18	135,00	€ 67.500,00	€ 67.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia pari al 30% del valore di mercato di € 67.500,00			€ - 20.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 100,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 47.150,00

LOTTO 004 : IMMOBILE AD USO CIVILE ABITAZIONE

FOGLIO N° 78, PARTICELLA N° 425, SUB. 20

DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO

Descrizione generale: Ubicazione e zona

Il quarto dei beni oggetto di stima, identificato come lotto 004, è ubicato nel comune di Irsina, comune italiano di 4.429 abitanti della provincia di Matera, situato ad un'altitudine di 548 m.s.l.m. in posizione dominante la valle del Bradano, nell'estrema parte settentrionale della provincia, al confine con la parte nord-orientale della provincia di Potenza e la parte occidentale della città metropolitana di Bari.

Il quartiere di non recente urbanizzazione posto in zona centrale del comune di Irsina, ha una destinazione prevalentemente residenziale, tantè che non sono presenti attività commerciali varie, uffici, e quant'altro quest'ultimi ubicati in numero sufficiente nelle zone limitrofe adiacenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** centrale
- **Area urbanistica:** di completamento/conservazione;
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Scarsa), Servizi per la collettività (Scarsa);
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- **Importanti centri limitrofi:** Comune di Matera, Genzano di Lucania (PZ) Gravina in Puglia, Grassano, Grottole, Tricarico, Oppido Lucano, Tolve;

- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane.
- **Attrazioni storiche:** Centro storico del Comune di Irsina.
- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Extraurbano a 500 metri.

Descrizione analitica: caratteristiche costruttive, rifiniture e consistenza

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina. Edificato a metà degli anni 70, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante mista in muratura e c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a falde con spazi destinati a terrazzo e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità, censita in catasto come civile abitazione si sviluppa su un unico livello posto al piano primo del complesso edilizio ed accessibile da vano scala comune contraddistinto dal civico n° 14 di Via Cappuccini.

Con una distribuzione interna semplice e funzionale si presenta costituita da una zona pranzo, una cucina abitabile con annesso servizio igienico, una zona soggiorno, due stanze da letto, un rispostiglio e un servizio igienico principale, collegati da un corridoio centrale che funge anche da ingresso, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 157,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue:

- le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile

liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per i locali igienici e la cucina, la pavimentazione è del tipo in ceramica monocottura per tutti gli ambienti, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico così come la porta di accesso, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e tapparelle oscuranti in plastica.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al confort abitativo, quali elettrico, idrico, fognate e di riscaldamento, all'attualità da verificare nella conformità e funzionalità.

Non per ultimo si riporta che l'impianto elettrico e di riscaldamento sono all'attualità non funzionanti, essendo l'unità priva di alimentazione elettrica e allaccio alla rete gas. Sono inoltre presenti tutti gli allacci alla rete pubblica, idrica e fognaria, condivisi con il resto del complesso edilizio di cui occorre accertare la funzionalità per gli adeguamenti normativi del caso oltre che per l'esecuzione di opere di allaccio indipendente.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, dai rilievi effettuati non sono emersi difetti visibili e alterazioni all'impianto strutturale risultando invece le opere di finiture interne ed esterne trascurate nella manutenzione.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 004 oggetto di valutazione, all'attualità destinato ad abitazione, è costituito da una singola unità catastale, così censita in catasto fabbricati:

- **Immobile ad uso civile abitazione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 20, categoria A/2 di classe 2, superficie catastale di mq.157,00, consistenza di 6,5 vani e rendita catastale di € 570,68;

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, l' unità catastale costituente il lotto 004, risultano in ditta a:

- **foglio n° 78, particella n° 425, sub. 20**

- **TARANTINO GIUSEPPE**, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F. TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1 per atto di divisione del 11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo trascritto a Matera il 23/03/1978 ai nn° 1621/1415.

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per l' unità catastale costituente il lotto 004, i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 25/02/2005 - Divisione;
- Variazione catastale del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione catastale del 05/02/1990 - Classamento;
- Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare identificata come lotto 004, posta al piano primo del complesso edilizio di cui costituisce porzione, confina a NORD con Viabilità pubblica denominata Via

Cappuccini, a SUD si affaccia su viabilità pubblica denominata Via Paisiello, ad EST con altra unità immobiliare e ad OVEST si affaccia su viabilità pubblica denominata Via della Libertà (ex Traversa Cappuccini).

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Irsina è emerso che per l'unità in oggetto non vi sono difformità di alcun genere essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria in atti del catasto a far data del 25/02/2005 a firma del geom. Masiello Donato.

Tuttavia, nonostante la regolarità catastale delle planimetrie, si segnala la necessità di aggiornare l'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio, sostenendo un costo di € 100.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l'unità di cui al lotto 004 è libera e nella disponibilità della curatela fallimentare.

Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera è emerso quanto di seguito riportato:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/08/1993 - trascritta a Matera ai n° 536 di R.P. e 6201 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 06/08/1993;
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/12/1993 - trascritta a Matera ai n° 757 di R.P. e 8926 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 06/12/1993;
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 28/12/1993 - trascritta a Matera ai n° 793

di R.P. e 9370 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale

di Matera in data 27/12/1993;

- Annotazione n° 740 del 13/11/1999 - Restrizione di beni;

- Iscrizione n° 808 del 11/12/2013;

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 24/04/1995 - trascritta a Matera ai n° 246

di R.P. e 3014 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale

di Potenza in data 14/10/1993;

- Trascrizione di Pignoramento del 21/06/1996 - trascritta a Matera ai n° 3689

di R.P. e 4253 di R.G. derivante da Verbale pignoramento immobili emesso

dal Tribunale di Matera in data 14/06/1995;

- Annotazione n° 514 del 09/07/199 - Restrizione di beni;

- Trascrizione di pignoramento del 13/07/1996 - trascritta a Matera ai n° 4096

di R.P. e 4848 di R.G. derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

emessa dal Tribunale di Matera in data 12/07/1996;

- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 11/12/2013- trascritta a Matera ai

n° 808 di R.P. e 9692 di R.G. derivante da Ipoteca Giudiziale per decreto

Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 27/12/1993;

- Formalità di riferimento - Iscrizione n° 793 del 1993.

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 14/06/2005 n° 4937/3319, a favore dei sigg. Campagna

Giacoma, Tarantino Candida, Tarantino Camilla e Tarantino Francesco

contro il sig. Tarantino Giuseppe, derivante da accettazione di eredità con

beneficio di inventario.

- Trascrizione del 21/08/2004 n° 8644/7033, a favore dei sigg. Campagna Giacomina, Tarantino Candida, Tarantino Camilla, Tarantino Francesco e Tarantino Giuseppe, contro il sig. Tarantino Antonio, derivante da denuncia di successione.

Nel presente elenco sono state omesse le iscrizioni/trascrizioni relative ai passaggi di proprietà verificatesi negli anni, avente lo scrivente accertata la continuità, così come già riportato agli atti della procedura.

Attuali e precedenti proprietari

Dal 11/03/1978 all'attualità - Proprietà Tarantino Giuseppe

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in ditta al sig. Tarantino Giuseppe per la quota di proprietà di 1/1, per atto di divisione del 11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo, trascritto a Matera ai nn° 1621/1415 in data 23/03/1978.

Dal 11/09/1974 al 11/03/1978 - Proprietà Tarantino Giuseppe/Trezza Giacomo

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in ditta al sig. Trezza Giacomo per la quota di 1/2 e al sig. Tarantino Giuseppe per la quota di 1/2, in quanto opera realizzato su suolo di proprietà pervenuto ai soggetti sopra indicati per due distinti atti e precisamente:

- per la quota di 7/9 con atto di cessione del 11/09/1974 a rogito del notaio Mario Scialpi, trascritto a Matera ai nn° 6690/7413 in data 20/09/1974;
- per la quota di 2/9 con atto di compravendita del 21/10/1974 a rogito del notaio Casino Michele Arcangelo, trascritto a Matera ai nn° 7796/8623 in data 16/11/1974.

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Irsina

è stato accertato che il complesso edilizio di cui il lotto 004 costituisce porzione, è stato edificato in virtù dell' Autorizzazione Edilizia del 16/07/1975, rilasciata ai sigg. TARANTINO GIUSEPPE e TREZZA GIACOMO, avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione costituito da un seminterrato ad uso deposito, un piano terra ad uso garage ed un piano primo ad uso abitazione, con sovrastante copertura a terrazzo accessibile da torrino scala emergente dal solaio di piano.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia del 1975, con le risultanze del sopralluogo effettuato è emerso che l'intero complesso edilizio è totalmente difforme dalla Concessione all'epoca rilasciata essendo stati realizzati in luogo dei tre livelli strutturali autorizzati (piano S1, piano terra e piano primo) ben 5 livelli strutturali ovvero un piano S1, un piano S2, un piano terra, un piano primo e un piano secondo con sovrastante sottotetto, con conseguenti difformità edilizio/urbanistiche nonché strutturali, per le quali non risulta rilasciato nessun titolo edilizio in sanatoria.

Tuttavia, per le difformità riscontrate, è stata individuata una richiesta di Condonò Edilizio ai sensi della legge 47/85, presentata in data 31/03/1987 al n° 2853 di protocollo, all'attualità non "ancora" istruita per carenza documentale. Infatti agli atti dell'ufficio tecnico comunale esiste solo una richiesta di condono, ma non sono presenti elaborati grafici o altri documenti inerenti gli abusi eseguiti, ne tanto meno si è data risposta alle richieste integrative inviate dall'ufficio tecnico.

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la non conformità urbanistica della abitazione di cui al lotto 004 nonché dell'intero complesso edilizio.

Circa i costi occorrenti per sanare gli abusi riscontrati, lo scrivente precisa che al momento non è possibile formulare nessun giudizio, dovendo necessariamente l'ufficio tecnico completare l'istruttoria della pratica di condono n° 2853 del 31/03/1987, previa redazione del progetto architettonico e strutturale delle opere eseguite in difformità all'autorizzazione edilizia originaria.

Tuttavia a titolo puramente indicativo, considerata l'entità delle difformità, gli anni trascorsi dalla richiesta di Condono e la documentazione progettuale occorrente per concludere l'istruttoria, lo scrivente, sentito il parere del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Irsina, riporta che l'importo per la sanatoria in oggetto risulta non inferiore ad € 50.000, oltre naturalmente il compenso spettante al professionista incaricato di redigere gli elaborati progettuali, variabile da un minimo di € 15.000 ad un massimo di € 25.000.

In sintesi per tutto quanto sopra, in ragione del gravato stato di difformità accertato, è auspicabile applicare una riduzione percentuale del valore di mercato delle singole unità costituenti il complesso edilizio pari al 30%.

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà: L'unità immobiliare in oggetto, in quanto porzione di un complesso edilizio in ditta ad unico soggetto, non prevede regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese condominiali insolute o non pagate: Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 004, non risultano documentate spese insolute o non pagate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto non è accessibile ma adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: All'attualità l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), che viene pertanto redatto nell'ambito della seguente procedura con individuazione di una classe energetica pari a "E".

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato}$$

(Equazione 1)

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa e dalle visure catastali. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data

dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della

quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a ver-de), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
 - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va

computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-retto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

In sintesi per tutto quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità costituente il lotto 004 è data dalla superficie catastale omogeneizzata dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza

LOTTO 004			
Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (mq.)
Civile abitazione - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 20	157,00	1,0	157,00
Totale superficie lotto 004			157,00

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei fabbricati, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare II° semestre 2022, nonché ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo.

Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, per la zona in esame i valori unitari di mercato, per immobili destinati a civile abitazione in buono stato, variano da € 400 a € 750 al mq., a cui corrisponde un valore medio unitario di mercato di € 575,0 al mq.

Naturalmente il valore sopra determinato andrà corretto in funzione della vetustà dell'immobile, delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona e della ubicazione altimetrica degli stessi, pertanto nel caso in esame, considerato che

- l'immobile è stato realizzato da oltre quarantanni e negli anni poco mantenuto nelle opere di rifinitura esterna in stato precario;
- della scarsa domanda contrapposta all'abbondanza di immobili disponibili;
- della classe energetica dell'immobile;

per l'unità in oggetto, costituente il lotto 004 il valore di mercato sopra individuato

si riduce a € 450,00 al mq..

Valutazione del lotto

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 004.

Stima

LOTTO 004			
<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Civile abitazione - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 20	157,00	450,00	€ 70.650,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 70.650,00
Valore complessivo intero			€ 70.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.650,00

Sintesi di stima

In sintesi, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, il livello delle finiture, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato per la destinazione d'uso rilevata, per il lotto 004, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari ad € 49.355 (diconsi euro quarantanovemilatrecentocinquantacinque/00cent).

Riepilogo

LOTTO 004			
<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Civile abitazione - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 20	157,00	€ 70.650,00	€ 70.650,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia pari al 30% del valore di mercato di € 70.650,00			€ - 21.195,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 100,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 49.355,00

LOTTO 005 : IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE

FOGLIO N° 78, PARTICELLA N° 425, SUB. 14

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Descrizione generale: Ubicazione e zona

Il quarto dei beni oggetto di stima, identificato come lotto 005, è ubicato nel comune di Irsina, comune italiano di 4.429 abitanti della provincia di Matera, situato ad un'altitudine di 548 m s.l.m. in posizione dominante la valle del Bradano, nell'estrema parte settentrionale della provincia, al confine con la parte nord-orientale della provincia di Potenza e la parte occidentale della città metropolitana di Bari.

Il quartiere di non recente urbanizzazione posto in zona centrale del comune di Irsina, ha una destinazione prevalentemente residenziale, tantè che non sono presenti attività commerciali varie, uffici, e quant'altro quest'ultimi ubicati in numero sufficiente nelle zone limitrofe adiacenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** centrale
- **Area urbanistica:** di completamento/conservazione;
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Scarsa), Servizi per la collettività (Scarsa);
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- **Importanti centri limitrofi:** Comune di Matera, Genzano di Lucania (PZ) Gravina in Puglia, Grassano, Grottole, Tricarico, Oppido Lucano, Tolve;

- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane.
- **Attrazioni storiche:** Centro storico del Comune di Irsina.
- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Extraurbano a 500 metri.

Descrizione analitica: caratteristiche costruttive, rifiniture e consistenza

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina. Edificato a metà degli anni 70, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante mista in muratura e c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a falde con spazi destinati a terrazzo e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità, all'attualità in corso di costruzione (sub. 14) è ubicata al piano secondo del complesso edilizio ed accessibile da vano scala comune contraddistinto dal civico n° 14 di Via Cappuccini. Con una destinazione futura a civile abitazione, presenta già delle ripartizioni interne con destinazione da definire, oltre a soffitta accessibile da botola nel solaio di piano, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 110,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue:

- trattasi di unità in corso di costruzione, priva di opere di rifinitura e completamento. Per le opere esistenti si riporta pareti e i divisori interni del tipo in laterizio o muratura allo stato rustico, ed infissi esterni il legno con vetro semplice e tapparelle oscuranti, il tutto in pessimo stato di

conservazione.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è priva di impianti tecnologici. Sono inoltre presenti tutti gli allacci alla rete pubblica, idrica e fognaria, condivisi con il resto del complesso edilizio di cui occorre accertare la funzionalità per gli adeguamenti normativi del caso oltre che per l'esecuzione di opere di allaccio indipendente.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, dai rilievi effettuati non sono emersi difetti visibili e alterazioni all'impianto strutturale risultando invece le opere di finiture interne ed esterne incomplete o trascurate nella manutenzione.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 005 oggetto di valutazione, all'attualità destinato ad abitazione, è costituito da una singola unità catastale, così censita in catasto fabbricati:

- **Immobile in corso di costruzione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Irsina (MT), al foglio n° 78, particella n° 425, sub. 14, categoria F/3;

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, l'unità catastale costituente il lotto 005, risultano in ditta a:

- **foglio n° 78, particella n° 425, sub. 14**
 - **TARANTINO GIUSEPPE**, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F.

TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1 per atto di divisione del
11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo trascritto a
Matera il 23/03/1978 ai nn° 1621/1415.

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per l'unità
catastale costituente il lotto 005, i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 10/01/2013 - Verifica stato unità immobiliare;
- Variazione catastale del 09/04/2010 - Verifica stato unità immobiliare;
- Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare
identificata come lotto 005, posta al piano secondo del complesso edilizio di cui
costituisce porzione, confina a NORD con Viabilità pubblica denominata Via
Cappuccini, a SUD si affaccia su viabilità pubblica denominata Via Paisiello, ad
EST con altra unità immobiliare e ad OVEST si affaccia su viabilità pubblica
denominata Via della Libertà (ex Traversa Cappuccini).

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera,
sezione territoriale di Irsina è emerso che per l'unità in oggetto non vi sono
difformità catastali di alcun genere. In aggiunta si riporta che in quanto unità in corso
di costruzione agli atti del catasto non è presente nessuna planimetria catastale dello
stato dei luoghi.

Tuttavia, nonostante la regolarità catastale, si segnala la necessità di aggiornare
l'elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni dell'intero
complesso edilizio, sostenendo un costo di € 100.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l'unità di cui al lotto 005 è libera e nella disponibilità della curatela fallimentare.

Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera è emerso quanto di seguito riportato:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/08/1993 - trascritta a Matera ai n° 536 di R.P. e 6201 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 06/08/1993;
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 09/12/1993 - trascritta a Matera ai n° 757 di R.P. e 8926 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 06/12/1993;
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 28/12/1993 - trascritta a Matera ai n° 793 di R.P. e 9370 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 27/12/1993;
 - Annotazione n° 740 del 13/11/1999 - Restrizione di beni;
 - Iscrizione n° 808 del 11/12/2013;
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 24/04/1995 - trascritta a Matera ai n° 246 di R.P. e 3014 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Potenza in data 14/10/1993;
- Trascrizione di Pignoramento del 21/06/1996 - trascritta a Matera ai n° 3689 di R.P. e 4253 di R.G. derivante da Verbale pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Matera in data 14/06/1995;
 - Annotazione n° 514 del 09/07/199 - Restrizione di beni;

- Trascrizione di pignoramento del 13/07/1996 - trascritta a Matera ai n° 4096

di R.P. e 4848 di R.G. derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

emessa dal Tribunale di Matera in data 12/07/1996;

- Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 11/12/2013- trascritta a Matera ai

n° 808 di R.P. e 9692 di R.G. derivante da Ipoteca Giudiziale per decreto

Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 27/12/1993;

- Formalità di riferimento - Iscrizione n° 793 del 1993.

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 14/06/2005 n° 4937/3319, a favore dei sigg. Campagna

Giacoma, Tarantino Candida, Tarantino Camilla e Tarantino Francesco

contro il sig. Tarantino Giuseppe, derivante da accettazione di eredità con

beneficio di inventario.

- Trascrizione del 21/08/2004 n° 8644/7033, a favore dei sigg. Campagna

Giacoma, Tarantino Candida, Tarantino Camilla, Tarantino Francesco e

Tarantino Giuseppe, contro il sig. Tarantino Antonio, derivante da denuncia

di successione.

Nel presente elenco sono state omesse le iscrizioni/trascrizioni relative ai passaggi di proprietà verificatesi negli anni, avente lo scrivente accertata la continuità, così come già riportato agli atti della procedura.

Attuali e precedenti proprietari

Dal 11/03/1978 all'attualità - Proprietà Tarantino Giuseppe

L' unità immobiliare in oggetto è pervenuta in ditta al sig. Tarantino

Giuseppe per la quota di proprietà di 1/1, per atto di divisione del 11/03/1978 a rogito del Notaio Casino Michele Arcangelo, trascritto a Matera ai nn° 1621/1415 in data 23/03/1978.

Dal 11/09/1974 al 11/03/1978 - Proprietà Tarantino Giuseppe/Trezza Giacomo

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in ditta al sig. Trezza Giacomo per la quota di 1/2 e al sig. Tarantino Giuseppe per la quota di 1/2, in quanto opera realizzato su suolo di proprietà pervenuto ai soggetti sopra indicati per due distinti atti e precisamente:

- per la quota di 7/9 con atto di cessione del 11/09/1974 a rogito del notaio Mario Scialpi, trascritto a Matera ai nn° 6690/7413 in data 20/09/1974;
- per la quota di 2/9 con atto di compravendita del 21/10/1974 a rogito del notaio Casino Michele Arcangelo, trascritto a Matera ai nn° 7796/8623 in data 16/11/1974.

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Irsina è stato accertato che il complesso edilizio di cui il lotto 005 costituisce porzione, è stato edificato in virtù dell' Autorizzazione Edilizia del 16/07/1975, rilasciata ai sigg. TARANTINO GIUSEPPE e TREZZA GIACOMO, avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione costituito da un seminterrato ad uso deposito, un piano terra ad uso garage ed un piano primo ad uso abitazione, con sovrastante copertura a terrazzo accessibile da torrino scala emergente dal solaio di piano.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia del 1975, con le risultanze del sopralluogo effettuato è emerso che l'intero complesso edilizio è totalmente difforme dalla Concessione all'epoca rilasciata essendo stati realizzati in

luogo dei tre livelli strutturali autorizzati (piano S1, piano terra e piano primo) ben 5 livelli strutturali ovvero un piano S1, un piano S2, un piano terra, un piano primo e un piano secondo con sovrastante sottotetto, con conseguenti difformità edilizio/urbanistiche nonché strutturali, per le quali non risulta rilasciato nessun titolo edilizio in sanatoria.

Tuttavia, per le difformità riscontrate, è stata individuata una richiesta di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85, presentata in data 31/03/1987 al n° 2853 di protocollo, all'attualità non "ancora" istruita per carenza documentale. Infatti agli atti dell'ufficio tecnico comunale esiste solo una richiesta di condono, ma non sono presenti elaborati grafici o altri documenti inerenti gli abusi eseguiti, ne tanto meno si è data risposta alle richieste integrative inviate dall'ufficio tecnico.

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la non conformità urbanistica dell'unità in corso di costruzione di cui al lotto 005 nonché dell'intero complesso edilizio.

Circa i costi occorrenti per sanare gli abusi riscontrati, lo scrivente precisa che al momento non è possibile formulare nessun giudizio, dovendo necessariamente l'ufficio tecnico completare l'istruttoria della pratica di condono n° 2853 del 31/03/1987, previa redazione del progetto architettonico e strutturale delle opere eseguite in difformità all'autorizzazione edilizia originaria.

Tuttavia a titolo puramente indicativo, considerata l'entità delle difformità, gli anni trascorsi dalla richiesta di Condono e la documentazione progettuale occorrente per concludere l'istruttoria, lo scrivente, sentito il parere del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Irsina, riporta che l'importo per la sanatoria in oggetto risulta non inferiore ad € 50.000, oltre naturalmente il compenso spettante al professionista incaricato di redigere gli elaborati progettuali, variabile da un minimo di € 15.000 ad

un massimo di € 25.000.

In sintesi per tutto quanto sopra, in ragione del gravato stato di difformità accertato, è auspicabile applicare una riduzione percentuale del valore di mercato delle singole unità costituenti il complesso edilizio pari al 30%.

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà: L'unità immobiliare in oggetto, in quanto porzione di un complesso edilizio in ditta ad unico soggetto, non prevede regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese condominiali insolute o non pagate: Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 005, non risultano documentate spese insolute o non pagate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto non è accessibile ma adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: All'attualità l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Trattandosi di immobile in corso di costruzione, la normativa non prevede il rilascio dell'attestato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di stima è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di

analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato}$$

(Equazione 1)

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa e dalle visure catastali. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);

- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al

loro dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

➤ per la superficie dei parchi, giardini e simili:

- il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

➤ per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-retto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il

criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

In sintesi per tutto quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità costituente il lotto 005 è data dalla superficie omogeneizzata dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza

LOTTO 005			
Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (mq.)
Civile abitazione in corso di costruzione - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 14	110,00	1,0	110,00
Totale superficie lotto 005			110,00

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei fabbricati, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare II° semestre 2022, nonché ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo. Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione,

della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, per la zona in esame i valori unitari di mercato, per immobili destinati a civile abitazione in buono stato, variano da € 400 a € 750 al mq., a cui corrisponde un valore medio unitario di mercato di € 575,0 al mq. Naturalmente il valore sopra determinato andrà corretto in funzione della vetustà dell'immobile, delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona e della ubicazione altimetrica degli stessi, pertanto nel caso in esame, considerato che

- l'immobile è stato realizzato da oltre quarantanni e negli anni poco manutentuto nelle opere di rifinitura esterna;
- l'immobile si presenta in corso di costruzione e quindi da completare nelle opere di rifinitura e impiantistica;
- della scarsa domanda contrapposta all'abbondanza di immobili disponibili;

per l'unità in oggetto, costituente il lotto 005 il valore di mercato sopra individuato si riduce a € 350,00 al mq..

Valutazione del lotto

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 005.

Stima

LOTTO 005			
<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Civile abitazione in corso di costruzione - Foglio n° 78, particella n° 425 sub. 14	110,00	350,00	€ 38.500,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 38.500,00
Valore complessivo intero			€ 38.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.500,00

Sintesi di stima

In sintesi, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, il livello delle finiture, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato per la destinazione d'uso rilevata, nonché degli abusi rilevati e dei relativi costi di sanatoria, per il lotto 005, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari ad € 26.850,00 (diconsieuroventiseimilaottococinquanta/00cent).

Riepilogo

LOTTO 005			
<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Civile abitazione in corso di costruzione - Foglio n° 78, particella n° 425, sub. 14	110,00	€ 38.500,00	€ 38.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia pari al 30% del valore di mercato di € 38.500,00			€ - 11.550,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 100,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 26.850,00

LOTTO 006 : FONDO AGRICOLO

FOGLIO N° 28, PARTICELLE N° 129 - 364

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Descrizione generale: ubicazione e zona

Il sesto ed ultimo gruppo di beni oggetto di stima, identificato come lotto 006, è ubicato in agro del comune di Irsina, comune italiano di 4.429 abitanti della provincia di Matera, situato ad un'altitudine di 548 m s.l.m. in posizione dominante la valle del Bradano, nell'estrema parte settentrionale della provincia, al confine con la parte nord-orientale della provincia di Potenza e la parte occidentale della città metropolitana di Bari.

La zona in esame, posta in prossimità del centro abitato, ha una destinazione prevalentemente agricola, con presenza di una scarsa edificazione, limitata principalmente a edifici rurali destinati alla conduzione delle aziende agricole ivi presenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** extraurbana
- **Area urbanistica:** agricola;
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Nessuno;
- **Caratteristiche zone limitrofe:** agricola;
- **Importanti centri limitrofi:** Comune di Matera, Genzano di Lucania (PZ) Gravina in Puglia, Grassano, Grottole, Tricarico, Oppido Lucano, Tolve;
- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane.

- **Attrazioni storiche:** Centro storico del Comune di Irsina.

- **Principali collegamenti pubblici:** Nessuno.

Descrizione analitica: caratteristiche costruttive, rifiniture e consistenza

Il lotto 006 è identificabile in un fondo agricolo, costituito da n° 2 appezzamenti di terreno tra loro contigui, ubicato alla località Serra di Gianni del Comune di Irsina a circa 3 km dal centro abitato.

I rilievi topografici effettuati nel corso del sopralluogo effettuato, hanno confermato lo stato colturale e di consistenza risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad Ha 00.44.40 così ripartiti:

- Ha 00.22.19 per la particella n° 129, così distinti:

- Ha 00.02.00 Vigneto;

- Ha 00.20.19 Pascolo;

- Ha 00.22.21 per la particella n° 364, così distinti:

- Ha 00.01.00 Uliveto;

- Ha 00.21.21 Pascolo;

Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma regolare, quadrangolare allungata, con giacitura acclive o sub pianeggiante. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie e franco sabbioso/argilloso o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti.

Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono, talvolta mediocre. Ubicato ad una quota media sul livello del mare, di 500 metri, il fondo è intercluso ed accessibile attraversando i fondi limitrofi di altrui proprietà.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si riporta uno stato di abbandono colturale dei fondi e la presenza di macchie e arbusti.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 006 oggetto di valutazione, è identificabile in un fondo agricolo, della superficie complessiva di Ha 00.44.40 costituito da n° 2 appezzamenti di terreno tra loro contigui e adiacenti cosicché in catasto terreni:

1. Fondo rustico della superficie complessiva di Ha 00.22.21, riportato in

catasto terreni del comune di Irsina (MT) al foglio n° 28, particella n° 364, avente per Ha 00.01.00 la qualità di Uliveto di classe U con reddito agrario di € 0,36/reddito dominicale di € 0,39 e per Ha 00.21.21 la qualità di Pascolo di classe 4 con reddito agrario di € 0,22/reddito dominicale di € 0,66;

2. Fondo rustico della superficie complessiva di Ha 00.22.19, riportato in

catasto terreni del comune di Irsina (MT) al foglio n° 28, particella n° 129, avente per Ha 00.02.00 la qualità di Vigneto di classe 5 con reddito agrario di € 0,72/reddito dominicale di € 0,62 e per Ha 00.20.19 la qualità di Pascolo di classe 3 con reddito agrario di € 0,42/reddito dominicale di € 1,25.

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, le unità catastali costituenti il lotto 006, risultano in ditta rispettivamente a:

- **foglio n° 28, particella n° 129**

➤ TARANTINO GIUSEPPE, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F. TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1 in forza di atto del 21/01/1978, n° 225 di rep., a rogito del Notaio VITAGLIANO.

- **foglio n° 28, particella n° 364**

➤ TARANTINO GIUSEPPE, nato a Irsina (MT) il 07/07/1943 (C.F.

TRN GPP 43L07 E326 G) proprietario per 1/1 in forza di atto del

21/01/1978, n° 225 di rep., a rogito del Notaio VITAGLIANO.

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per ciascuna unità catastale costituente il lotto 006, i dati catastali riportati in visura derivano da:

per l'unità catastale di cui al foglio n° 28, particella n° 129

- Variazione catastale del 08/03/2007–Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006;

- Impianto meccanografico del 30/06/1976.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 28, particella n° 364

- Variazione catastale del 08/03/2007–Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006;

- Impianto meccanografico del 30/06/1976.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare identificata come lotto 006, costituita da due particelle contigue e adiacenti, risulta così delimitata:

particella n° 129 del foglio n° 28

confina a NORD con la particella n° 126, a SUD con la particella n° 420, a EST con la particella n° 364 (oggetto della procedura di cui trattasi) e ad OVEST con la particella n° 419.

particella n° 364 del foglio n° 28

confina a NORD con le particelle n° 126 e 132, a SUD con le particelle n°

420 e 269, a OVEST con la particella n° 129 (oggetto della procedura di cui trattasi)

e ad EST con la particella n° 365.

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Irsina, per le unità catastali costituenti il lotto 006 non sono emerse difformità catastali di alcun genere, pertanto si dichiara la conformità catastale di tutti i beni costituenti il lotto 006.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che le unità di cui al lotto 006 sono in stato di abbandono.

Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera è emerso quanto di seguito riportato:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 28/12/1993 - trascritta a Matera ai n° 793 di R.P. e 9370 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 27/12/1993;
 - Annotazione n° 740 del 13/11/1999 - Restrizione di beni;
 - Iscrizione n° 808 del 11/12/2013;
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale del 24/04/1995 - trascritta a Matera ai n° 246 di R.P. e 3014 di R.G. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Potenza in data 14/10/1993;
- Trascrizione di Pignoramento del 21/06/1996 - trascritta a Matera ai n° 3689 di R.P. e 4253 di R.G. derivante da Verbale pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Matera in data 14/06/1995;

o Annotazione n° 514 del 09/07/199 - Restrizione di beni;

▪ Trascrizione di pignoramento del 13/07/1996 - trascritta a Matera ai n° 4096 di R.P. e 4848 di R.G. derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Matera in data 12/07/1996;

▪ Iscrizione di Ipoteca in rinnovazione del 11/12/2013- trascritta a Matera ai n° 808 di R.P. e 9692 di R.G. derivante da Ipoteca Giudiziale per decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Matera in data 27/12/1993;

o Formalità di riferimento - Iscrizione n° 793 del 1993.

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

▪ Trascrizione del 14/06/2005 n° 4937/3319, a favore dei sigg. Campagna Giacomina, Tarantino Candida, Tarantino Camilla e Tarantino Francesco contro il sig. Tarantino Giuseppe, derivante da accettazione di eredità con beneficio di inventario.

▪ Trascrizione del 21/08/2004 n° 8644/7033, a favore dei sigg. Campagna Giacomina, Tarantino Candida, Tarantino Camilla, Tarantino Francesco e Tarantino Giuseppe, contro il sig. Tarantino Antonio, derivante da denuncia di successione.

Nel presente elenco sono state omesse le iscrizioni/trascrizioni relative ai passaggi di proprietà verificatesi negli anni, avente lo scrivente accertata la continuità, così come già riportato agli atti della procedura.

Attuali e precedenti proprietari

Dal 21/01/1978 all'attualità - Proprietà Tarantino Giuseppe

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute in ditta al sig. Tarantino Giuseppe per la quota di proprietà di 1/1, per atto di compravendita del 21/01/1978 a rogito del Notaio Domenico Vitagliano, trascritto a Matera ai nn° 752/883 in data 13/02/1978.

Dal 30/06/1976 al 21/1978 - Proprietà Tarantino Rocco e D'Ambrosio

Annantonia

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute in ditta ai sigg. Tarantino Rocco e D'Ambrosio Annantonia, per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, per intestazione meccanografica d'impianto del 30/06/1976.

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Irsina è stato accertato che per le unità immobiliari costituenti il lotto 006 non vi sono processi edilizi in atto né sono stati rilasciati negli anni autorizzazioni edilizie. Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la conformità urbanistica ed edilizia dei beni di cui al lotto 006.

Regime urbanistico

Le unità immobiliari di cui al lotto 006 ricadono in Zona Omogenea E - Aree Agricole del Regolamento Urbanistico Vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 2 del 02/03/2005. Per tale zona sono consentiti interventi edilizi connessi all'esercizio dell'attività Agricola, quali Abitazioni agricole ed Annessi, nel rispetto delle norme e valori riportati nelle Norme Tecniche d'Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico. Per tutto quanto non riportato si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 2398 del 25/07/2023 allegato al presente rapporto di valutazione (Cfr. Allegato n° 5).

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà: Per le unità immobiliari costituenti il lotto 006, non è previsto nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese condominiali insolute o non pagate: Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 006, non risultano documentate spese insolute o non pagate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Per le unità costituenti il lotto 006, trattandosi di fondo agricolo, non si applicano le disposizioni di cui ai D.P.R. n° 384/74 e 236/89 inerenti l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Trattandosi di fondo agricolo, la normativa di settore non prevede la redazione e/o rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetico (APE).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di stima è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato

(Equazione 1)

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in Ha), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della qualità colturale ed estensione dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dei fondi rustici oggetto di stima, le superfici di riferimento sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza

LOTTO 006				
Destinazione	Parametro	Superficie reale Potenziale (HA)	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione AA - Foglio n° 28, particella n° 129	Superficie catastale	00.02.00	1,0	00.02.00
Porzione AB - Foglio n° 28, particella n° 129	Superficie catastale	00.20.19	1,0	00.20.19
Totale superficie particella n° 129				00.22.19
Porzione AA - Foglio n° 28, particella n° 364	Superficie catastale	00.01.00	1,0	00.01.00
Porzione AB - Foglio n° 28, particella n° 364	Superficie catastale	00.21.21	1,0	00.21.21
Totale superficie particella n° 364				00.22.21

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei terreni, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento oltre che ai valori medi di mercato praticati nella zona per fondi aventi

caratteristiche analoghe ed oggetto di recenti compravendite, anche ai Valori

Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (VAM) e da Edizioni EXEO.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, i valori medi unitari di mercato rilevati per i

fondi rustici in esame sono i seguenti:

- Vigneto € 20.000 ad Ha;
- Uliveto € 10.000 ad Ha;
- Pascolo € 2.000 ad Ha.

In ragione dello stato di abbandono colturale che caratterizza il fondo agricolo in

esame, nonché della sua ubicazione, giacitura ed estensione, i valori acquisiti,

opportunitamente corretti in funzione delle caratteristiche esaminate, suggeriscono un

valore unitario di riferimento pari a € 10.000 ad Ha.

Valutazione del lotto

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con

riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore

delle singole particelle costituenti il lotto 006.

Stima

LOTTO 006			
<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Equivalente (Ha)</i>	<i>Valore Unitario (€/Ha)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Fondo rustico - Foglio n° 28, particella n° 129	0,2219	10.000,00	€ 2.219,00
Stima comparativa parametrica della particella n° 129			€ 2.219,00
Valore complessivo intero			€ 2.219,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.219,00
Fondo rustico - Foglio n° 28, particella n° 364	0,2221	10.000,00	€ 2.221,00
Stima comparativa parametrica della particella n° 364			€ 2.221,00
Valore complessivo intero			€ 2.221,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.221,00

Sintesi di stima

In sintesi, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato della zona e lo stato colturale rilevato, per il lotto 006, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari ad € 4.440,00 (diconsieurquattromilaquattrocentoquaranta/00cent).

Riepilogo

LOTTO 006		
<i>Immobile</i>	<i>Superficie Ha</i>	<i>Valore €</i>
Fondo rustico - Foglio n° 28, particella n° 129	00.22.19	€ 2.219,00
Fondo rustico - Foglio n° 28, particella n° 364	00.22.21	€ 2.221,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale		€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova		€ 4.440,00

SCHEMA BANDO DI VENDITA

Alla luce di tutto quanto sopra riportato, considerando le metodiche e i beni valutati nella presente perizia di stima, si procede a redigere il bando di vendita dello stesso, sulla scorta dei raggruppamenti ipotizzati, il tutto al fine di facilitare e rendere più appetibile la vendita.

Lotto 001

Vendita quota di proprietà di 1/1 di locale deposito, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 116,00, posto al piano S2 di complesso edilizio ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 78, particella n° 425 sub. 15.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 24.620,00**

Lotto 002

Vendita quota di proprietà di 1/1 di locale deposito con annessa unità in corso di costruzione, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 116,00, posto al piano S1 di complesso edilizio ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 78, particella n° 425 sub. 19 e 16.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 27.620,00**

Lotto 003

Vendita quota di proprietà di 1/1 di civile abitazione, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 135,00, posto al piano terra di complesso edilizio ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 78, particella n° 425 sub. 18.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 47.150,00**

Lotto 004

Vendita quota di proprietà di 1/1 di civile abitazione, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 157,00, posto al piano primo di complesso edilizio ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 78, particella n° 425 sub. 20.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 49.355,00**

Lotto 005

Vendita quota di proprietà di 1/1 di civile abitazione in corso di costruzione, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 110,00, posto al piano secondo di complesso edilizio ubicato alla Via Cappuccini del Comune di Irsina, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 78, particella n° 425 sub. 14.

Immobile libero. **Prezzo di vendita € 26.850,00**

Lotto 006

Vendita quota di proprietà di 1/1 di fondo agricolo, della superficie complessiva di Ha 00.44.40, ubicata alla Località Serra di Gianni del Comune di Irsina, censito in catasto terreni al foglio di mappa n° 28, particelle n° 129 e 364.

Immobile libero. Prezzo di vendita € 4.440,00

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Matera, 24/08/2023

L'esperto stimatore

Ing. Pasquale Abalsamo

ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1: Verbali di nomina, di sopralluogo;

Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato n° 3: Documentazione fotografica;

Allegato n°4: Sintesi ispezione ipocatastale;

Allegato n° 5: Altra documentazione;

Allegato n° 6: Attestati di prestazione energetica