

---

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **77/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25.06.2024 ore 9:00

Giudice dell'Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

<b>Esperto alla stima:</b>	Geom. Vito CIRIGLIANO
<b>Codice fiscale:</b>	CRGVTI84P04L418Z
<b>Studio in:</b>	Via La Martella n. 170/A - 75100 Matera (MT)
<b>Tel. e Fax:</b>	+39. 0835.262098
<b>Cellulare</b>	+39. 328 7341132
<b>Email:</b>	vitocirigliano.mt@gmail.com
<b>Pec:</b>	vito.cirigliano@geopec.it

---

**INDICE SINTETICO**



**1. Dati Catastali**

**1.1 Bene:** Via Gaetano DONIZETTI n. 57 - Quartiere urbano "Aquarium" - 75100 Matera

**Lotto:** 001 - Abitazione di Tipo civile e relative pertinenze - Piano Primo e Seminterrato

**Corpo:** Appartamento e relative pertinenze

- **Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/2]
- **Identificativi:** Foglio 51, Particella 2312, Subalterno 2
- **Intestatario:**
- **Ubicazione:** Via Gaetano Donizetti n. 57, piano 1 – S1.
- **Categoria:** A/2, classe 6, consistenza 8 vani, superficie catastale 173 mq, totale escluso aree scoperte 164 mq, rendita € 826,33

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Via Gaetano DONIZETTI n. 57 - Quartiere urbano "Aquarium" - 75100 Matera

**Lotto:** 001 - Abitazione di Tipo civile e relative pertinenze - Piano Primo e Seminterrato

**Corpo:** Appartamento e relative pertinenze

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via Gaetano DONIZETTI n. 57 - Quartiere urbano "Aquarium" - 75100 Matera

- **Lotto:** 001 - **Corpo:** Appartamento e relative pertinenze  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Gaetano DONIZETTI n. 57 - Quartiere urbano "Aquarium" - 75100 Matera

- **Lotto:** 001 - Abitazione di Tipo civile e relative pertinenze - Piano Primo e Seminterrato  
**Corpo:** Appartamento e relative pertinenze  
**Creditori Iscritti:**

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Gaetano DONIZETTI n. 57 - Quartiere urbano "Aquarium" - 75100 Matera

- **Lotto:** 001 - Abitazione di Tipo civile e relative pertinenze - Piano Primo e Seminterrato  
**Corpo:** Appartamento e relative pertinenze  
**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Gaetano DONIZETTI n. 57 - Quartiere urbano "Aquarium" - 75100 Matera

- **Lotto:** 001 - Abitazione di Tipo civile e relative pertinenze - Piano Primo e Seminterrato  
**Corpo:** Appartamento e relative pertinenze  
**Misure penali:** No

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Beni:** Via Gaetano DONIZETTI n. 57 - Quartiere urbano "Aquarium" - 75100 Matera

- **Lotto:** 001 - Abitazione di Tipo civile e relative pertinenze - Piano Primo e Seminterrato  
**Corpo:** Appartamento e relative pertinenze  
**Continuità delle Trascrizioni:** Si

**8. Prezzo**

**Beni:** Via Gaetano DONIZETTI n. 57 - Quartiere urbano "Aquarium" - 75100 Matera

**8.1 Lotto 001 - Abitazione di Tipo civile e relative pertinenze - Piano Primo e Seminterrato**

**Corpo** Appartamento e relative pertinenze

Prezzo da libero: €286'032,68

Prezzo da occupato: €294'532,65



Beni in **Matera (MT)**  
Località/Frazione **Quartiere urbano "AQUARIUM"**  
Via Gaetano DONIZETTI n. 57

### **Lotto: 001 - Abitazione Piano Primo e relative pertinenze al Piano Seminterrato**

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

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

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Abitazione di Tipo civile e relative pertinenze - Piano Primo e Seminterrato**

**Abitazione di tipo economico [A2] sito Via Gaetano DONIZETTI n. 57 - Quartiere urbano "Aquarium" - 75100 Matera**

**Quota e tipologia del diritto:**

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

foglio 51, particella 2312, subalterno 2, indirizzo Via Gaetano Donizetti n. 57, piano 1 – S1, comune di Matera, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 173mq, superficie catastale totale escluso aree scoperte 164mq, rendita € 826,33€

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

**Derivata da:**

Costituzione Catasto Fabbricati tramite pratica DOCFA del 17/12/2003 in atti dal 17/12/2003, registrazione n. 1545.1/2003.

Proveniente da Catasto Terreni tramite PREGEO tipo mappale del 11/12/2003 in atti dal 11/12/2003 n. 1145/2003.

Costruito su terreno edificatorio acquistato tramite atto di vendita per Notar Pasquale Lo Nigro di Matera in data 21/01/1967, ivi registrato il 03/02/1967 al n. 400 e trascritto a Potenza il 15/02/1967 ai nn. 3916/3716 nonché per attribuzione con atto di convenzione urbanistica autenticata nelle firme del Notaio Michele Arcangelo Casino di Matera in data 02/04/1996, ivi registrato il 22/04/1996 al n. 154 e trascritto a Matera il 02/05/1996 ai nn. 2950/2563.

Confini:

Il lotto n.1 risultante l'abitazione di tipo civile e relative pertinenze (A/2) sito al primo piano e seminterrato, censito al N.C.E.U. al foglio 51 particella 2312 sub 2 di proprietà della \_\_\_\_\_, così come desunto dalla planimetria catastale e dal sopralluogo effettuato, confina con i seguenti Immobili:

- a Nord affaccia su strada pubblica, ovvero su Via Gaetano Donizetti;
- a Est affaccia in parte su rampa di accesso garage di proprietà condominiale (Fig. 51 P.Illa 2312 Sub. 8) ed in parte su area di altra proprietà (Fig. 51 P.Illa 1012);
- a Ovest confina in parte con un appartamento di altra proprietà censito nel N.C.E.U. al Fig. 51 P.Illa 2312 Sub. 3 e in parte con pertinenze di altra proprietà censito nel N.C.E.U. al Fig. 51 P.Illa 2312 Sub. 1;
- Affaccia a Sud in parte su corsia di manovra di proprietà condominiale (Fig. 51 P.Illa 2312 Sub. 8) ed in parte su area di altra proprietà (Fig. 51 P.Illa 2341).



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

### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al foglio 51 particella 2312 sub 2 la planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi a causa di una diversa distribuzione interna ed ampliamento con modifica di prospetto per apertura vano di accesso al locale cantina/taverna.

Regolarizzazione mediante: Aggiornamento planimetrie catastali.

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità catastali riscontrate, per poter precedere alla regolarizzazione della situazione catastale occorre in primis aggiornare la planimetria catastale riportando l'effettiva diversa distribuzione interna ed ampliamento con modifica di prospetto per apertura vano di accesso al locale cantina/taverna. Tale aggiornamento comporta la soppressione degli attuali subalterni catastali, la costituzione di nuova unità catastale e la realizzazione dell'elaborato planimetrico generale dei subalterni.

Aggiornamento planimetria catastale: € 600,00

Redazione nuovo elaborato planimetrico: € 250,00

Soppressione e costituzione di nuovo subalterno: € 50,00

Oneri Totali: € 900,00

**Note:** *Gli importi di cui alla regolarizzazione delle difformità catastali comprendono i costi spettanti al libero professionista incaricato di redigere la pratica catastale e i costi spettanti All'agenzia delle Entrate - Sezione Territorio per diritto di segreteria e oneri catastali esclusi di C.P.A.G. (5%) ed I.V.A. (22%)*

**Per quando sopra NON espresso si dichiara la conformità catastale.**

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

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

L'immobile è ubicato nella città di Matera, la stessa si trova nella parte orientale della regione Basilicata a 401 m s.l.m., al confine con la parte sud-occidentale della città metropolitana di Bari (con i comuni di Altamura, Gravina in Puglia e Santeramo in Colle) e l'estrema parte nord-occidentale della provincia di Taranto (con i comuni di Ginosa e Laterza). Sorge sulla continuazione dell'altopiano delle Murge ad est e la fossa Bradanica ad ovest, solcata dal fiume Bradano. L'immobile è situato nel quartiere AQUARIUM edificato nei primi anni '00 nella parte nord della città, un quartiere a prevalenza residenziale, ma vi è la presenza di negozi e attività commerciali, nelle immediate vicinanze vi è anche la Zona Paip.

**Caratteristiche zona:** Periferia

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

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale

**Centri limitrofi:** MLa città di Matera è ben collegata con la città metropolitana di Bari che dista a circa 60,00 Km, da dove è possibile raggiungere l'Aeroporto Internazionale Karol Wojtyła; Miglionico, 13,9 km; Montescaglioso, 14,1 km; Ginosa (TA), 16,3 km; Laterza (TA), 17,3 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** Appartamento A

Abitazione di tipo civile e relative pertinenze [A2] sito in Matera, Via Gaetano DONIZETTI n. 57

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio DISABATO Angelo il 27/07/2010, Rp. 63061, iscritta presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera il 29/07/2010 ai nn. 1821/7823 – Annotazione n. 568 del 25/09/2013 (variazione della durata dell'ammortamento del mutuo).
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Matera (MT) il 12/09/2019 Rep. 1032, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Servizio Immobiliare di Matera il 30/07/2020 ai nn 636/5531.

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Matera (MT) il 20/09/2021 Rep. 1225, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Servizio Immobiliare di Matera il 02/11/2021 ai nn 7793/9544 in favore di

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Unità oggetto del pignoramento sono di titolarità della  
1 per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, detta unità è pervenuta con atto di donazione per Notaio Angelo DISABATO di Matera del 26/07/2012 Rep. 65211, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera il 06/08/2012 ai nn. 5593/6723 di formalità, ricevuta

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Numero pratica: Concessione Edilizia prot n. 3/2550/01 del 04/09/2001

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: diritto ad eseguire i lavori relativi alla costruzione di un fabbricato per civili abitazioni sul lotto n. 33 del Piano di Lottizzazione "AQUARIUM"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/03/2001

Rilascio in data 04/09/2001 - prot. n. 3/2550/01

### Numero pratica: Permesso di Costruire in Variante Prat. n. C/9/03 - Prot. n. 3/386/03 del 24/11/2003

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire in Variante

Per lavori: Permesso di Costruire in Variante per lavori relativi alla costruzione di un fabbricato per civili abitazioni sul lotto n. 33 del Piano di Lottizzazione "AQUARIUM", già autorizzati con Concessione Edilizia prot n. 3/2550/01 del 04/09/2001

Oggetto: Variante

Presentazione in data 21/01/2003

Rilascio in data 24/11/2003 Prat. n. C/9/03 - Prot. n. 3/386/03

### Numero pratica: Certificato di Agibilità Prot. n. 58036/07 del 04/10/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: Agibilità per lavori di cui alla Concessione Edilizia prot n. 3/2550/01 del 04/09/2001 e successivo Permesso di Costruire in Variante Prat. n. C/9/03 - Prot. n. 3/386/03 del 24/11/2003

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 09/11/2007 e successiva integrazione del 20/07/2010

Rilascio in data 04/10/2010 Prot. n. 58036/07

## 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

### Abitazione di tipo civile e relative pertinenze [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al foglio n. 51 particella 2312 subalterno 2 dalle ricerche effettuate presso unità immobiliare e il locale ufficio Tecnico del Comune di Matera è emerso che vi è difformità con la Concessione Edilizia prot n. 3/2550/01 del 04/09/2001 e successivo Permesso di Costruire in Variante Prat. n. C/9/03 - Prot. n. 3/386/03 del 24/11/2003 che consiste della diversa distribuzione interna ed ampliamento con modifica di prospetto per apertura vano di accesso al locale cantina/taverna. Inoltre, vi è il dubbio del calcolo strutturale in quando non vi è a disposizione l'elaborato grafico, ad oggi si ha in possesso solo il collaudo statico depositato presso la Regione Basilicata – Ufficio infrastrutture e difesa del suolo in data 21/05/2003 al n. 10 della L.R. 38/97 e al n. 4 della L. 1086/71.

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

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità riscontrate, occorre procedere alla redazione ex novo del progetto architettonico e strutturale se necessario, rappresentato dell'effettiva diversa distribuzione interna ed ampliamento con modifica di prospetto per apertura vano di accesso al locale cantina/taverna, e relativo aggiornamento del certificato di agibilità.

Compenso spettante al professionista incaricato di redigere il progetto architettonico: € 2'000,00 circa

Sanzioni, oblazioni e diritti di segreteria: € 2'500,00 circa

Calcolo strutturale e prove di carico: € 1'500,00 circa



Deposito assentito calcolo strutturale: € 1'000,00 circa

Richiesta Agibilità: €600,00 (se il deposito dei calcoli strutturali comprende già l'ampliamento)

Oneri totali: €7'600,00

Note: Gli importi di cui alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche comprendono i costi spettanti al libero professionista incaricato di redigere la pratica urbanistica e gli oneri e i costi e diritti di segreteria spettanti al Comune di Matera, sono esclusi i costi di C.P.A.G. (5% ) ed I.V.A. (22%)

## 7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

### Abitazione di tipo civile e relative pertinenze [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico della Città di Matera
In forza della delibera:	Deliberazione n. 19 del 11 marzo 2021 il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico della Città di Matera
Zona omogenea:	T7 - Tessuti (ad attuazione diretta) di impianto recente unitario; D.M. 1444/68 - ZTO B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, ricade nell'abitato del Comune di Matera, e precisamente facente parte di un fabbricato residenziale censito presso l'Agenzia del Territorio di Matera al foglio di mappa 51, particella 2312, subalterno 2 in testa in piena proprietà alla ditta

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

Con struttura portante in cemento armato e solaio il laterocemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l' stabilità della stessa. Le facciate esterne sono rifinite in parte con intonaco civile ed in parte rivestite con mattonelle in ceramica, la copertura è in parte piana ed in parte a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scarico sul suolo pubblico L'unità denominata Appartamento A, con relative pertinenze, completamente autonoma risultante l'abitazione di tipo CIVILE è ubicata al Piano Primo e Seminterrato del complesso edilizio ed accessibile da scala privata dalla Via Gaetano Donizetti n. 57.

L'unità in oggetto, censita come civile abitazione, presenta una distribuzione interna semplice e funzionale caratterizzata dalla presenza di un soggiorno con accesso diretto al vano cucina, in disimpegno che collega la zona notte che comprende n. 3 camere da letto, due bagni ed un vano ripostiglio. Vi è la presenza di un piccolo giardino ed un ballatoio su prospetto principale di accesso, mente sul prospetto



posteriore, con accesso diretto dal vano cucina vi è un terrazzo a livello, mentre le pertinenze consistono in un vano cantina/taverna ed un vano garage.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta che le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura a tempera. La pavimentazione interna è del tipo gres porcellanato, mentre nella zona notte vi è il parquet. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera con la presenza di zanzariere e tapparelle in alluminio, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno del tipo economico.

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

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

Nel complesso l'unità non necessita di un rinnovamento generale.

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

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 113,00

E' posto al piano: Piano Primo e Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2001 e successive modifiche e integrazioni

L'edificio è stato ristrutturato nel: ----

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

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

### 2. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Caratteristiche strutturali

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



Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>legno</b> ; protezione: <b>tapparelle</b> ; tipo protezione: <b>alluminio</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Infissi interni	tipologia: <b>battente</b> ; materiale: <b>legno tamburato</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> ; coibentazione: <b>minima</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio;</i>
Pareti esterne	materiale: <b>mattoni</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio</i>
Pavimentazione esterna	materiale: <b>Marmette in scaglie di marmo</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio - area di corte posteriore di accesso al vano scala condominiale</i>
Pavimentazione interna	materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato e parquet</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>
Portone d'ingresso	tipologia: <b>un anta a battente</b> ; materiale: <b>tipo blindato</b> ; Accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; <i>note: componente riferito all'intero complesso edilizio - portone d'ingresso del complesso edilizio;</i>
Rivestimento bagno/cucina	materiale: <b>gres porcellanato</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; <i>note: componente edilizio riferito alla singola unità immobiliare;</i>

Impianti

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

**3. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente %	Superficie equivalente
Superficie Residenziale	Reale lorda	118,00mq	100%	118,00mq
Superficie non Residenziale (ingresso/balcone)	Superficie utile pavimentata	15,00mq	25%	3,75mq
Superficie non Residenziale (balcone)	Superficie utile pavimentata	3,00mq	25%	0,75mq
Superficie non Residenziale (terrazzo)	Superficie utile pavimentata	109,00mq	25%	27,25mq
Superficie non Residenziale (giardini appartamenti)	Superficie utile a verde	23,00mq	15%	3,45mq
Superficie non Residenziale (cantine)	Superficie utile pavimentata	83,00mq	75%	62,25mq
Superficie non Residenziale (garage)	Superficie utile pavimentata	31,00mq	75%	23,25mq
<b>totale</b>		<b>382,00mq</b>		<b>238,70mq</b>

#### 4. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

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

Si è stabilito di adottare i seguenti criteri:

- stima del valore venale tenendo conto dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare forniti dall' Agenzia del Territorio e le linee guida dell'Agenzia delle Entrate del 27.07.2007 con tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 contenente i coefficienti di merito, ai fini della determinazione del valore dei fabbricati (stima Sintetica Comparativa).



- stima sintetica (probabile valore di mercato), ricercando presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Matera compravendite di immobili simili all'unità abitativa oggetto di perizia;
- Stima sintetica Analitica (Capitalizzazione del reddito), ricercando presso l'Agenzia delle Entrate e tenendo conto del valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare forniti dall'Agenzia del Territorio il valore di locazione medio di immobili simili all'unità abitativa oggetto di perizia.

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

Ribadendo che l'unità oggetto di stima risulta essere una unità abitativa ad Abitazione di tipo civile, con annessi accessori, dello stabile di un condominio sito nel Comune di Matera (MT) alla via Gaetano Donizetti n. 57, di proprietà esclusiva della

Si precisa che il mercato dove è presente le unità oggetto di perizie è in attivo.

### **5.1 STIMA SINTETICA COMPARATIVA (CRITERI ESTIMATIVI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Il 1° criterio di stima utilizzato è quello della determinazione del più probabile valore di mercato, tenendo conto, della presenza di rifiniture interne, dell'ubicazione e di collegamento alla rete stradale comunale, nonché delle informazioni assunte in loco e presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio presso l'Ufficio Provinciale di Matera. (si allega copia banca dati delle quotazioni immobiliari del II Semestre 2023).

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

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

Per questi motivi viene di seguito calcolato:

**VR= Sc • Vu • Cm**

VR = valore reale dell'immobile espresso in euro

Sc = sommatoria della superficie commerciale in mq

Vu = valore unitario commerciale espresso in €/ metro quadro

Cm = coefficiente di merito dell'immobile in %

Il numero esatto dei MQ. dell'immobile è ottenuto dalla somma della superficie lorda dell'immobile (compreso muri perimetrali e muri interni) risulta essere di mq. 238,70 circa. Dall'esame comparativo con le quotazioni correnti di altri immobili ubicati in zona e che si possono ritenere simili si rileva, quindi, che i



prezzi di mercato unitari al mq. praticati attualmente per immobili simili, prendendo in considerazione l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio presso l'Ufficio Provinciale di Matera, si aggirano mediamente intorno a 1'500 – 1'750 €/mq, per tanto il calcolo avviene moltiplicando il valore venale per la superficie lorda

#### VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Periodo: II-2023

Zona: Matera (MT)

Tipologia: Abitazioni Civili (normale)

Valore di mercato min (€/mq): 1'500

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 1'750

*Alloggio (normale) €/mq. 1'500,00 €/mq x mq. 238,70 (Sup. lorda) = € 358'050,00*

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

#### **Fattori Posizionali**

Posizione della Zona urbana:	Ricercata	+ 0,50
Servizi pubblici:	Lontani ( > 300 < 3000)	+ 0,00
Trasporti pubblici:	Lontani ( > 300 < 3000)	+ 0,00
Servizi commerciali:	Lontani ( > 300 < 3000)	+ 0,00
Verde pubblico:	Lontani ( > 300 < 3000)	+ 0,00
Dotazione parcheggi	Normale	+ 0,00
	<b>totale</b>	<b>+ 0,50 %</b>

#### **Caratteristiche Intrinseche dell'edificio**

Stato conservativo:	tra 20 e 30anni	- 20,00
Livello manutentivo complessivo:	Normale	+ 0,00
Finiture:	Normale	+ 0,00
Caratteristiche architettoniche:	Normale	+ 0,00
Pertinenze comuni:	Normale	+ 0,00
Androne:	Normale	+ 0,00
Prospicenza:	Normale	+ 0,00
Sicurezza:	Normale	+ 0,00
Ascensore:	Assente	- 0,50
Nr. unita nel fabbricato:	da 3° a 9	+ 0,00
Piani fuori terra:	Oltre 2	- 0,20
Destinazione prelevante:	residenziale	+ 0,00
	<b>totale</b>	<b>- 20,70%</b>

#### **Caratteristiche Intrinseche dell'unità**

Livello manutentivo complessivo:	Normale	+ 0,00
Finiture:	Normale	+ 0,00
Caratteristiche architettoniche:	Normale	+ 0,00
Piano (in caso di appart condom.)	Terra	- 0,10



N.r. piani interni	2	+ 0,00
Vista Esterna:	Normale	+ 0,00
Esposizione:	Normale	+ 0,00
Luminosità:	Normale	+ 0,00
Impianti:	Normale	+ 0,00
Spazi interni:	Normale	+ 0,00
Distribuzione interna:	Normale	+ 0,00
		<hr/>
	totale	- 0,10%

Totale del Coefficiente di Merito

$K_i = +0,50 - 20,70 - 0,10 = - 20,30\%$

Il valore venale dell'immobile oggetto equivale:

*Alloggio (normale) €./mq. 1'500,00 €./mq x mq. 238,70 (Sup. lorda) = € 358'050,00*

*Valore ordinario € 358'050,00 x (- 20,30 % coefficiente di merito) = **€ 285'365,85***

## 5.2 STIMA SINTETICA (PROBABILE VALORE DI MERCATO)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

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

a) Abitazione censita al N.C.E.U. al foglio 51 particella 2555 subalterno 23, abitazione di tipo civile, sita nell'abitato di Matera (MT) di superficie lorda totale di circa 133,00mq.  
Compravendita avvenuta con strumento di atto pubblico del 28/09/2020 rogato dal Dr. Avv.to Luigi TAMBURRINO, già notaio in Montalbano Jonico (MT), Rep. Generale n. 390 della Raccolta n. 299;

**Valutazione immobile pari ad € 217'000,00 a corpo**

b) Abitazione censita al N.C.E.U. al foglio 51 particella 2019 subalterno 41 e 29, abitazione di tipo civile, sita nell'abitato di Matera (MT) di superficie lorda totale di circa 93,00mq.  
Compravendita avvenuta con strumento di atto pubblico del 31/07/2023 rogato dal Dr. Avv.to Luigi TAMBURRINO, già notaio in Montalbano Jonico (MT), Rep. Generale n. 1079 della Raccolta n. 837;

**Valutazione immobile pari ad € 153'000,00 a corpo**

c) Abitazione censita al N.C.E.U. al foglio 51 particella 1445 subalterno 8 e 15, abitazione di tipo civile, sita nell'abitato di Matera (MT) di superficie lorda totale di circa 178,00mq.  
Compravendita avvenuta con strumento di atto pubblico del 25/09/2023 rogato dal Dr. Avv.to Luigi TAMBURRINO, già notaio in Montalbano Jonico (MT), Rep. Generale n. 1103 della Raccolta n. 856;

**Valutazione immobile pari ad € 265'000,00 a corpo**



d) Abitazione censita al N.C.E.U. al foglio 51 particella 2081 subalterno 2 e 3, abitazione di tipo civile, sita nell'abitato di Matera (MT) di superficie lorda totale di circa 157,00mq.  
Compravendita avvenuta con strumento di atto pubblico del 06/03/2024 rogato dal Dr. LONIGRO Ettore, già notaio in Ferrandina (MT), Repertorio n. 90963;

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

e) Abitazione censita al N.C.E.U. al foglio 51 particella 621 subalterno 13, abitazione di tipo economico, sita nell'abitato di Matera (MT) di superficie lorda totale di circa 102,00mq.  
Compravendita avvenuta con strumento di atto pubblico del 21/03/2024 rogato dal Dr. LONIGRO Ettore, già notaio in Ferrandina (MT), Repertorio n. 90988;

**Valutazione immobile pari ad € 110'000,00 a corpo**

f) Abitazione censita al N.C.E.U. al foglio 51 particella 2138 subalterno 5 e 14, abitazione di tipo civile, sita nell'abitato di Matera (MT) di superficie lorda totale di circa 180,00mq.  
Compravendita avvenuta con strumento di atto pubblico del 31/01/2022 rogato dal Dr. LONIGRO Ettore, già notaio in Ferrandina (MT), Repertorio n. 89916;

**Valutazione immobile pari ad € 280'000,00 a corpo**

g) Abitazione censita al N.C.E.U. al foglio 51 particella 2427 subalterno 24 e 47, abitazione di tipo economico, sita nell'abitato di Matera (MT) di superficie lorda totale di circa 138,00mq.  
Compravendita avvenuta con strumento di atto pubblico del 10/06/2022 rogato dal Dr. LONIGRO Ettore, già notaio in Ferrandina (MT), Repertorio n. 90122;

**Valutazione immobile pari ad € 230'000,00 a corpo**

Dall'esame di mercato che ne è scaturito, ne è conseguito che i prezzi di vendita praticati attualmente per immobili simili, che hanno superficie compresa tra 90 mq e i 180 mq sono compresi tra un minimo di €.110'000,00 ad un massimo €.280'000,00 per tanto si è proceduto ad effettuare la media aritmetica.

Alloggi	Prezzi Pagati (€)	Superfici (mq)
a	217'000,00	143,00
b	153'000,00	103,00
c	265'000,00	188,00
d	230'000,00	159,00
e	110'000,00	112,00
f	280'000,00	190,00
g	230'000,00	148,00
<b>totali</b>	<b>1'485'000,00</b>	<b>1043,00</b>

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

$$Vx = \frac{\sum V}{\sum p} px = \frac{€1'485'000,00}{1'043mq} \times 238,70mq \text{ (circa)} = \underline{\underline{339'855,70 € \text{ circa}}}$$

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

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

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

$px$  : superficie dell'immobile oggetto di perizia;



### 5.3 STIMA SINTETICA ANALITICA (CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Il III° criterio di stima utilizzato è quello della stima " Sintetica Analitica" e perviene al valore di mercato attraverso la capitalizzazione del reddito medio annuo. In seguito ad indagini svolte in zona e desumendo, inoltre, le informazioni in merito direttamente l'Agenzia delle Entrate, si è potuto dedurre il canone annuo mensile dell'immobile oggetto di stima. Dall'esame di mercato che ne è scaturito, ne è conseguito che canoni praticati attualmente per immobili simili, che hanno superficie compresa tra 150 mq. e i 180 mq equivalgono ad un valore medio di € 600,00, tenendo comunque conto del valore massimo di locazione fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio presso l'Ufficio Provinciale di Matera. (si allega copia banca dati del II Semestre 2023).

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

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

$$Bf = Rpl - Spp$$

$$Vo = \underline{Bf}$$

$$Rpl = \text{rata} \left( 12 + \frac{(n^\circ \cdot \text{rate} - 1)}{2} \right) i = 650 \left( 12 + \frac{(12-1) \times 0.025}{2} \right) = 7'889,38€$$

Bf = il reddito del bene oggetto di stima;

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

I = il saggio di interessi;

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

Vo= valore ordinario dell'immobile oggetto di stima.

La determinazione delle spese patronali vengono così calcolate:

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

$$Rpl \times 7\% = 7'889,38€ \times 0.07 = 552,26€$$

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

$$Rpl \times 2\% = 7'889,38€ \times 0.02 = 157,79€$$

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

$$Rpl \times 0.5\% = 7'889,38€ \times 0.005 = 39,45€$$

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

$$Rpl \times 3\% = 7'889,38€ \times 0.03 = 236,68€$$

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

$$Rpl \times 2\% = 7'889,38€ \times 0.02 = 157,79€$$

–Imposte, tasse , I.M.U.: L'importo dei tributi e dei contributi e dell' Imposta comunale sugli



immobili reale e proporzionale, determinabile nella sua entità obiettiva. (20-25%)

$$Rpl \times 20\% = 7'889,38\text{€} \times 0.20 = 1'577,88\text{€}$$

La determinazione del valore ordinario viene così calcolato:

$$Bf = Rpl - Sp = 7'889,38\text{€} - 2'721,85\text{€} = 5'167,53\text{€}$$

$$Vo = \frac{Bf}{I} = \frac{5'167,53}{0.020} = \underline{\underline{\text{€}258'376,50 \text{ circa}}}$$

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

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

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

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

#### 5.4 VALUTAZIONE LOTTO 001

**Corpo Appartamento A**  
**Abitazione di tipo economico [A2]**

##### Valore Complessivo

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 285'365,85
Stima sintetica - probabile valore di mercato	€ 339'855,70
Stima sintetica analitica	€ 258'376,50

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

$$\frac{V1 + V2 + V3}{3} = \underline{\underline{\text{€} 294'532,68 \text{ circa}}}$$

In conclusione il valore dell'immobile oggetto di perizia è uguale ad € 294'532,68 circa, e si precisa che comunque il più probabile valore di mercato risulta discostarsi molto dai valori analitici, siccome l'unità abitativa nel complesso necessita di manutenzione ordinaria o/straordinaria così come ampiamente relazionato.

#### 6.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€294'532,65
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€286'032,68</b>



## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

### ACQUISIVA

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

**Allegato 1:** *Copia verbale di sopralluogo del 21/01/2023;*

**Allegato 2:** *Tabelle dei valori della zona dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare "D2", in cui ricade il fabbricato distinto al foglio 51 particella 2312 del Comune di Matera;*

**Allegato 3:** *Concessione Edilizia prot n. 3/2550/01 del 04/09/2001;*

**Allegato 4:** *Permesso di Costruire in Variante Prat. n. C/9/03 - Prot. n. 3/386/03 del 24/11/2003;*

**Allegato 5:** *Certificato di Agibilità Prot. n. 58036/07 del 04/10/2010;*

**Allegato 6:** *Atto di Donazione del 26 Luglio 2012 Rep. n. 65211;*

**Allegato 7:** *Collaudo statico depositato presso la Regione Basilicata – Ufficio infrastrutture e difesa del suolo in data 21/05/2003 al n. 10 della L.R. 38/97 e al n. 4 della L. 1086/71.*

**Allegato 8:** *Ispezione Ipotecaria del 24/06/2024;*

**Allegato 9:** *Documentazione fotografica dello stato dei luoghi e identificazione coni ottici;*

**Allegato 10:** *Copia C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica);*

**Allegato 11:** *Visura Catastale Storica;*

**Allegato 12:** *Planimetria Catastale;*

