

COMUNE DI PISTICCI

PROVINCIA DI MATERA

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DI PERIZIA

Ubicazione immobile: Pisticci, Via Nicola Franchi n. 9 - fg. 134 p.lla 54 sub. 1.

COMMITTENTE

ELABORATI

- Relazione di stima;
- Stralcio planimetrico catastale;
- Visura e Planimetria Catastale;
- Documentazione fotografica.

Scala: 1: -

Data: ottobre 2022

Tav. : Unica



Il Tecnico: Geom. Nicola Viggiani



**PERIZIA GIURATA RELATIVA A:
"Descrizione - Consistenza - Legittimazione - Stima"**

Il sottoscritto **Geom. Nicola Viggiani**, regolarmente iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Matera al n. 1046, con studio tecnico professionale a Marconia di Pisticci in via Trapani n. 2, su incaricato

redatto la presente relazione di perizia per la individuazione, descrizione, consistenza e legittimazione dell'immobile.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Matera, oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pisticci, il sottoscritto, unitamente ad un collaboratore tecnico ha effettuato sopralluogo presso il bene oggetto di stima, al fine di verificarne l'ubicazione, l'esatta consistenza, la presenza di opere di urbanizzazione, il livello di edificazione presente nella zona e produrre documentazione fotografica. Successivamente, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva-estimativa in adempimento all'incarico.

La relazione individua i seguenti capitoli:

- 1) Individuazione dei beni ed identificativi catastali;
- 2) Consistenza, descrizione e legittimità edilizia;
- 3) Provenienza;
- 4) Scelta del criterio di stima e Valutazioni;
- 5) Conclusioni generali.

1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI ED IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Trattasi di un fabbricato (singola unità immobiliare), sito nel Comune di Pisticci alla via Nicola Franchi n. 9, in pieno "centro storico" dell'abitato di Pisticci; nel PRG del Comune di Pisticci è individuato in zona omogenea "A1-centro storico", ove non sono ammesse nuove costruzioni, è vietato ogni tipo di intervento urbanistico architettonico ad alterazione della situazione esistente.

Gli identificativi catastali e i dati censuari sono i seguenti:

Tipo	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
C.U.	134	54	1	A/4	5	Vani 2,5 - mq.66	€ 126,53

2 - CONSISTENZA, DESCRIZIONE e LEGITTIMITA' EDILIZIA:

Il beni immobili oggetto della presente consiste in un unico manufatto a piano terra con destinazione d'uso abitativo di circa mq. 46,00 utili, insistente all'interno di un agglomerato urbano di più appartamenti e su due livelli, l'immobile è a schiera con una sola facciata libera su strada e tre lati chiusi.

La zona presenta opere di urbanizzazione primaria, quali marciapiedi, fognatura, servizi in genere, si accede solo con mezzi a motore (auto) di piccolo ingombro data la scarsa larghezza delle strade del centro storico.

2.1 - Descrizione e legittimazione dei locali



L'appartamento si compone di due vani oltre all'accessorio, tra cui una cucina di circa mq. 20.6, una camera di circa mq. 23.40 ed un bagno di circa mq. 2.00, si presenta con pavimentazione in marmetta di cemento, le rifiniture sono ad intonaco con sovrastante pittura a tempera, vi è l'impianto elettrico ed idrico entrambi non a norma, il bagno è allacciato alla rete fognaria pubblica, gli infissi sono in legno ed in condizioni precarie.

L'immobile, data la sua vetustà e la mancanza nel tempo di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria si presenta in mediocre stato d'uso e manutenzione;

La costruzione, dalle caratteristiche costruttive e da informazioni prese dai confinanti sul sito è stata realizzata tra gli anni 1900 e 1910, non vi è l'agibilità.

3 - PROVENIENZA:

L'immobile risulta essere intestato:

-
-

La proprietà risulta essere pervenuta con atto pubblico di donazione per dott. Giuseppe Disabato, notaio in Pisticci del 14 dicembre 2016. ren. 2094. e da successione in morte di

4 - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA e VALUTAZIONI

Lo scopo della presente stima è quello di valutare l'immobile oggetto della presente attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato del complesso in tutta la sua potenzialità, attribuendo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra i possibili valori, di segnare un punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

4.1 - Sintetico comparativo

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello sintetico comparativo, confrontando i beni oggetto di perizia con altri simili, confrontandoli a mezzo di compravendite, perizie di valutazione, etc, senza ovviamente perdere di vista le caratteristiche e le potenzialità proprie ed oggettive del bene in oggetto; i principi tecnici che vengono adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Si ritiene che tale procedimento è quello che saggia la effettiva realtà del mercato, in quanto basato sulle regole commerciali della domanda/offerta ('polso del mercato').

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato; nel caso specifico si ritiene congruo assegnare i valori indicati nella tabella seguente, pertanto avremo;

Bene	Sup. cat. (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore (€)
Abitazione	66,00	400,00	€ 26.400,00

Ne deriva un valore di stima arrotondato ad **€ 26.500,00** (ventiseimilacinquecento/00).



5 - CONCLUSIONI GENERALI

Tenendo presente l'ubicazione degli immobili oggetto di perizia, la presenza/assenza dei servizi quali tutte le opere di urbanizzazione primaria, le caratteristiche di espansione della zona, etc, si può ritenere che la stima sia congrua ed il bene rivalutato secondo le attuali richieste del mercato.

Marconia, 10 Ottobre 2022

Si allega alla presente:

- Stalcio planimetrico catastale;
- Visura catastale;
- Planimetrie catastali dell'immobile;
- Documentazione fotografica.

Il tecnico incaricato
Geom. Nicola Viggiani



N=19500



Comune (MT) PISTICCI
Foglio. 134 All. A

Scala originale: 1 1000
Dimensione cornice: 267 000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T317112

10-Ott-2022 17

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/10/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/10/2022

Dati identificativi: Comune di PISTICCI (G712) (MT)

Foglio 134 Particella 54 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 126,53

Categoria A/4^a, Classe 5, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: VIA NICOLA FRANCHI n. 9 Piano T

Dati di superficie: Totale: 66 m² Totale escluse aree scoperte ⁶¹: 66 m²

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2017 Pratica n. MT0039923 in atti dal 08/06/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10018.1/2017)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di PISTICCI (G712) (MT)

Foglio 134 Particella 54 Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PISTICCI (G712) (MT)

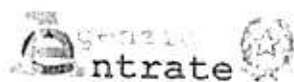
Foglio 134 Particella 54

> Indirizzo

VIA NICOLA FRANCHI n. 9 Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987





Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/10/2022
Ora: 16:52:26
Numero Pratica: T310783/2
Pag: 2 - Segue

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 126,53
Categoria A/4⁹, Classe 5, Consistenza 2,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2
Pratica n. MT0039923 in atti dal 08/06/2
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10018.1/201
Annotazioni: Classamento e rendita non retti
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti d
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 66 m²
Totale escluse aree scoperte: 66 m²

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
08/06/2016 Pratica n. MT0054194 in atti dal 08/06/2
Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DE
SPAZI INTERNI (n. 19552.1/2016)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazi
08/06/2016, prot. n. MT0054194

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/10/2022
Ora: 16:52:26
Numero Pratica: T310783/2022
Pag: 3 - Fine

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

Diritto di: Proprietà per 5/18 (deriva dall'atto 1)
Diritto di: Proprietà per 8/18 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/1998 - UR Sede PISTICCI (MT) Registrata n. 109 registrato in data 15/09/1999 -

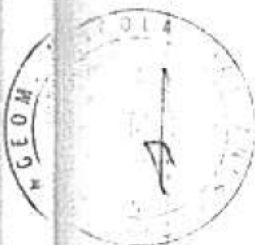
170.1/2000 - Pratica n. 10756 in atti dal 27/01/2000

2. Atto del 14/12/2016 Pubblico ufficiale DISABATO GIUSEPPE Sede PISTICCI (MT) Repertorio n. 2094 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 8959.1/2016 Reparto PI di MATERA in atti dal 21/12/2016

Diritto di: Proprietà per 5/18 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Matera

Dichiarazione protocollo n. MT0054194del 08/06/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pisticci
Via Nicola Franchi

civ. 9

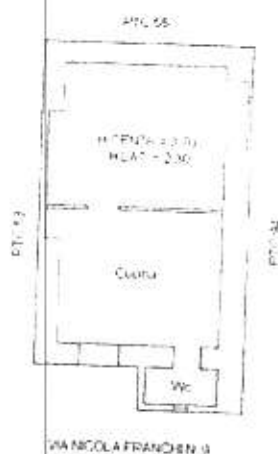
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 134
Particella: 54
Subalterno: 1

Compilata da:
Ippolito Antonio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Matera

N. 112

Scheda n. 1 Scala 1:200

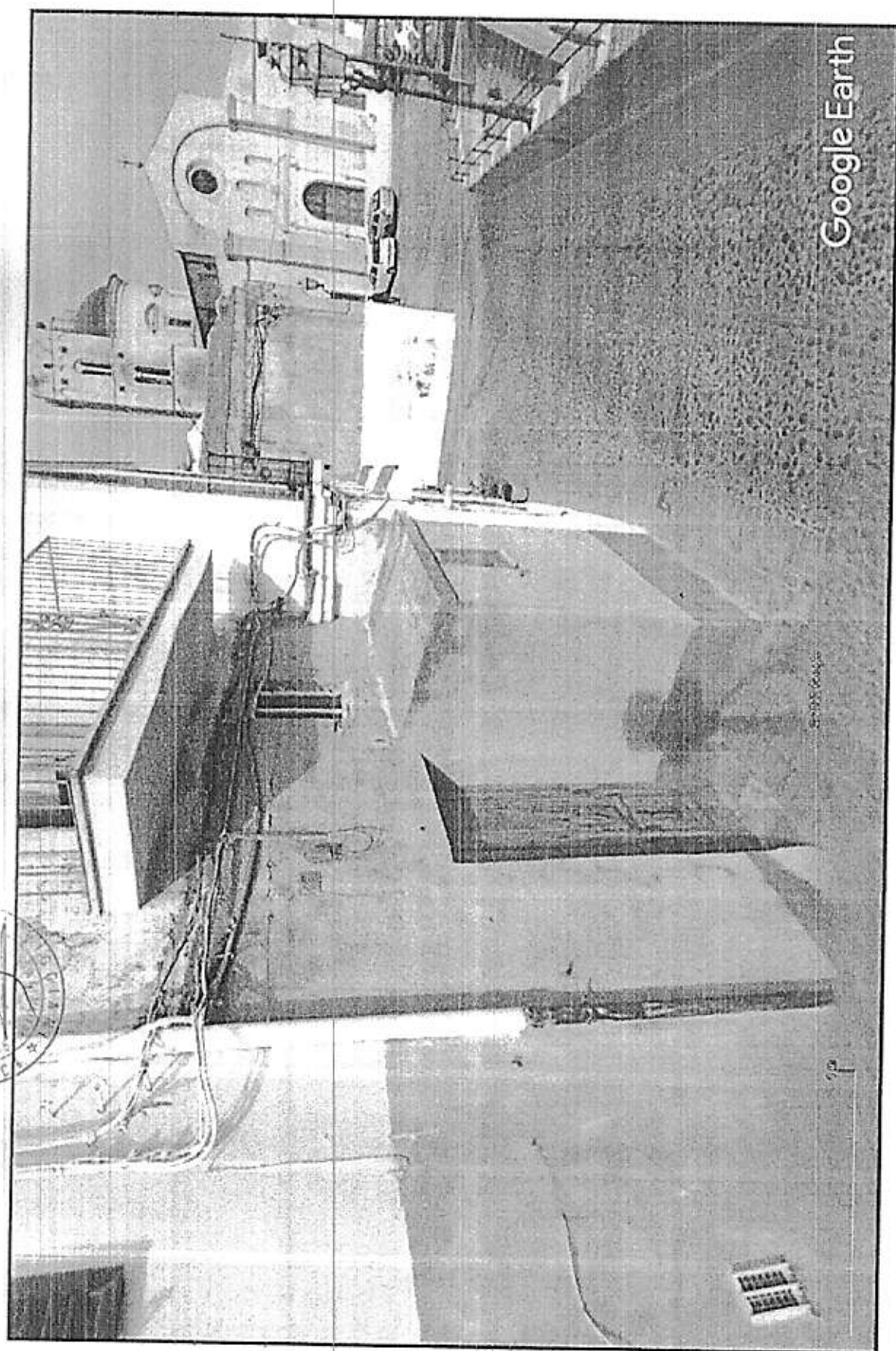
PIANTA PIANO TERRA



Schema planimetria in atti

Data: 10/10/2022 - n. T301508 - Richiedente: LPDVNT64A31G7121

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Google Earth