

TRIBUNALE DI MATERA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 116/2010

G.E.: Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA

Creditore procedente:

Debitrice esecutata:

Esperto alla stima: ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA
Codice fiscale: CPZDLR62B54F052K
Studio in: VIA LOMBARDI 4 - 75100 MATERA
Email: doracapozza@gmail.com
Pec: addoloratafrancesca.capozza@archiworldpec.it

1

STIMA : AGGIORNAMENTO e INTEGRAZIONE

RELAZIONE

ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA
ARCHITETTO

VIA LOMBARDI n. 4 - 75100 MATERA - TELEX 0835/256420 – cell 330301695

email: doracapozza@gmail.com - PEC: addoloratafrancesca.capozza@archiworldpec.it - C.F. CPZDLR62B54F052K - P.I. 00564620771



Premessa:

La scrivente, Arch. Capozza Addolorata Francesca, in qualità di CTU, accettazione incarico e giuramento in data 10 febbraio 2022, presso il Tribunale Ordinario di Matera, al fine di procedere e garantire il regolare proseguo della procedura,

In riferimento alle richieste contenute nel Verbale di Udienza del 13.04.2021 relativamente ai quesiti

1) “ verifica , previo nuovo accesso al compendio circa la destinazione dell’immobile al lotto 2 ad abitazione principale dell’esecutata

2) aggiornamento della stima originariamente effettuata per entrambi i lotti

così espone:

QUESITO N 1: *verifica , previo nuovo accesso al compendio circa la destinazione dell’immobile al lotto 2 ad abitazione principale dell’esecutata*

Considerazioni preliminari

Muovendo dalla stima elaborata dall’ing. De Marco e documentazioni agli atti, il Lotto n. 2 è definito da due unità catastalmente individuate al Fg. 61 p. lla 1458 sub1 e p. lla 1457, ubicate in Via Olivastroto n.3 a Scanzano Jonico - MT

Per la Verifica dell’essere abitazione principale , si riportano alcune definizioni quali:

a) *“per abitazione principale si intende l’immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente”* Legge di Bilancio 2020

b) 3-bis. *Se alla formazione del reddito complessivo concorrono il reddito dell’unita’ immobiliare adibita ad abitazione principale e quello delle relative pertinenze, si deduce un importo fino all’ammontare della rendita catastale dell’unita’ immobiliare stessa e delle relative pertinenze, rapportato al periodo dell’anno durante il quale sussiste tale destinazione ed in proporzione alla quota di possesso di detta unita’ immobiliare. Sono pertinenze le cose immobili di cui all’articolo 817 del codice civile, classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unita’ immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. **Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà’ o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente.** Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l’unita’ immobiliare non risulti locata.*

DPR- Testo unico del 22/12/1986 n. 917 -Testo unico delle imposte sui redditi art.10

ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA
ARCHITETTO

VIA LOMBARDI n. 4 - 75100 MATERA - TELEX 0835/256420 – cell 330301695

email: doracapozza@gmail.com - PEC: addoloratafrancesca.capozza@archiworldpec.it - C.F. CPZDLR62B54F052K - P.I. 00564620771



Pertanto, riprendendo le suddette definizioni, perché sia "Abitazione principale" si crede debbano verificarsi contemporaneamente almeno 3 condizioni:

- a) il possesso/proprietà (o altro titolo reale quale ad esempio l'usufrutto o il diritto di abitazione);
- b) la residenza anagrafica;
- c) la dimora abituale intesa come elemento che sussiste continuativamente nel tempo

Compimenti al quesito n.1

In riferimento ai tre punti

Punto a) il possesso/proprietà

1. Si riporta da documentazione in atti: Atto di donazione - notaio Lacanna del 03 marzo 2000, -Rep. N.49881,Racc. 12417 trascritto in data 13.03.2000 ai nn. 2072/1531
2. Visura catastale: Diritto di Proprietà 1/1

Punto b) la residenza anagrafica;

Certificato di Residenza rilasciato dall'ufficiale di anagrafe del comune di Scanzano Jonico in data 13.07.2022 prot. ANPR: 945099116 (Allegato)

Punto c) la dimora abituale intesa come elemento che sussiste continuativamente nel tempo

Come riportato nel Verbale di primo sopralluogo del 5 aprile 2022, l'accesso al Lotto n. 2 non è stato possibile effettuarlo a quella data e pertanto, concordando con le parti, si è proceduto ad un secondo sopralluogo in data 28 aprile, poi rinviato al 5 maggio 2022.

Quindi, alla data del secondo sopralluogo, 5 maggio 2022, come rilevato, i beni immobili identificati al fg. 61 con particelle catastali 1457 e 1458 sub 1, componenti il Lotto n. 2 si presentavano con le caratteristiche di dimora abituale come di seguito si descrive e come documentato dalla Documentazione Fotografica che si allega:

Descrizione allo stato dei luoghi alla data del 5 maggio 2022

Il fabbricato, identificabile catastalmente al Fg. 61 p. lla 1458 sub1 è composto dal piano terra/seminterrato, da un primo piano e da un livello sottotetto, si mostra esternamente rifinito, completo di infissi esterni, schermati da persiane in legno. La copertura a doppia falda è finita con manto di coppi e completa di canali di gronda e pluviali per il regolare deflusso delle acque meteoriche.

Al primo piano si accede salendo alcuni gradini e giungendo al ballatoio esterno collegato con il balcone che diventa veranda sul lato nord. Entrando dal portone di ingresso, a doppio battente asimmetrico, in legno con



pannellature bugnate, l'interno dell'abitazione è composta da una cucina, tre camere da letto , due bagni ed un ripostiglio: tutti gli ambienti sono completamente arredati, i servizi funzionanti. Una scala interna, con gradini rivestiti in pietra , collega il piano primo con il piano seminterrato/p. terra.

Il *piano terra/seminterrato* : la scala interna di collegamento, conduce ad uno spazio di distribuzione dove a sx troviamo un'ambiente arredato similmente ad una tavernetta, a dx lo spazio garages. Questo livello ha,di fatto, anche un ingresso esterno autonomo, chiuso da una porta basculante.

La Tavernetta, completa nelle finiture, ha una zona cucina , attrezzata con elettrodomestici ed un camino/forno caratterizzato da una parete rivestita in mattoncini tipo cotto. Gli ambienti si completano con un bagno , due piccole camere ed un deposito

Il Terreno , identificabile catastalmente al *Fg. 61 p.lla* catastale 1457, è un lotto di terreno che circonda l'area a giardino del fabbricato (vedi allegato planimetrico). Questa p.lla è in parte caratterizzata dalla presenza di un orto ad uso personale e piante fruttifere . Una stradina sterrata è l' accesso all'orto e ad alcuni manufatti utilizzati come deposito.

Conclusioni al quesito n.1

In riferimento alla richiesta avanzata dal GE, a seguito dell'avvenuto accesso al Lotto n.2, come riportato nella descrizione, avvalorato dalla documentazione fotografica allo stato dei luoghi alla data di sopralluogo, secondo le caratteristiche descritte in risposta alle condizioni dei punti a b e c, come desunti da principi di DPR e normativa di riferimento, *si può presupporre verificata l'essere il compendio abitazione principale*

Si rimanda alla definitiva risoluzione del G.E in merito alla determinazione del quesito.

QUESITO N 2: aggiornamento della stima originariamente effettuata per entrambi i lotti

LOTTO N.1 - fg.60 p.lla 660 sub 1- Via Papa Giovanni XXIII, piano TERRA, comune Scanzano Jonico(MT), categoria C/1, classe 4, consistenza 41 mq, superficie Totale 51 mq, rendita € 827,93

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di

Possesso attuale dell'immobile:

Occupato , in qualità di proprietario dell'immobile



La stima per il locale commerciale ubicato a Scanzano Jonico, non potendo contare su un'ampia scala di valori riferita a compravendite reperite nella zona in oggetto, se non limitate a pochi casi di società di settore specializzate, come di seguito rappresentato, si riporta a considerare il raffronto anche il valore delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI

Dati di riferimento

Operatori del settore immobiliare (agenzie di intermediazione), nel mercato di scambio e compravendita di locali a destinazione commerciale per il territorio Comunale di Scanzano Jonico:

- EMMECASA IMMOBILIARE:
- 1) Vendita in zona centrale e ben servita di Locale commerciale ampie vetrine fronte strada 130 mq al costo di €. 100.000
(circa 770,00 €/mq)
 - 2) Locale commerciale –Via Giuseppe Noviello circa 95 mq , quattro vetrine fronte strada – €.75.000 (ribassato da €.90.00)
(circa 790,00 €/mq)

Valore Semestre 2 Anno 2021, pubblicato dall'OMI presso l'Agenzia del Territorio e relativo ad immobili con destinazione “Negozi” per la zona periferica Centrale/SS 106 IONICA, FOSSO DELLA VALLE, FERROVIA REGGIO-TARANTO- codice zona B1, che fissa i valori espressi in €/mq tra un minimo di €. 850,00 ed un massimo di €. 1.300,00 per Superficie Lorda

Considerazioni

In riferimento al Valore Semestre 2 Anno 2021, pubblicato dall'OMI, se lo si confronta con il Valore Semestre 1 Anno 2015 come riportato nella perizia di stima del CTU Ing. Salvatore Pietrantonio Demarco, i valori non hanno subito alcuna variazione.

Dal sopralluogo effettuato, come evidenzia la documentazione fotografica allegata, il locale utilizzato per l'esercizio commerciale a Bar, ha conservato buone condizioni di manutenzioni nel tempo tanto da permettere all'esecutata di condurre l'attività lavorativa al meglio delle sue possibilità

Valutazione di stima

Sulla base dei dati raccolti e considerate le caratteristiche dimensionali, la presenza di uno spazio all'aperto, l'ubicazione, lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, si ritiene di assumere quale valore unitario a mq, da utilizzare per la determinazione del prezzo di vendita, il valore unitario di 878,00 €/mq., quale valore medio tra i dati di riferimento, che rappresenti il reale e possibile valore di realizzo che, nel libero mercato, il bene pignorato può acquisire.



In riferimento alla la superficie commerciale del bene, individuata in mq 46,40, il valore di mercato dello stesso è pari a:

€ . 878,00 x mq 46,40 = € . **40.739,20** che si riporta a € . **40.740,00**

LOTTO N.2

fg.61 p .lla 1458 sub 1 – Via Olivastroto n.3 Piano Terra e S1 - comune Scanzano Jonico(MT) categoria A7, classe U, consistenza 8,5 vani, Dati di superficie: Totale 304 mq. Totale escluse aree scoperte 261 mq - Rendita € 724,33

fg.61 p .lla 1457 –classamento :Redditi: dominicale € 33,07 - agrario € 14,38

Particella con qualità: Sem. IRRIG: di classe 2 -Superficie 2784 mq

Proprietà per 1/1 di

a, in qualità di proprietario dell'immobile

La stima per l'immobile, ubicato a Scanzano Jonico, in zona rurale e periferica rispetto al centro cittadino ma in un contesto con una presenza diffusa di unità residenziali e produttive, facilmente raggiungibile perché servita da arterie comunali e provinciali che comunicano con la SS 106 Jonica, è stata determinata su una serie di valori riferiti a compravendite reperite nella zona in oggetto, di società di settore specializzate, come di seguito riprodotto, con il raffronto anche del valore delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI

Dati di riferimento

Operatori del settore immobiliare (agenzie di intermediazione), nel mercato di scambio e compravendita di locali a destinazione commerciale per il territorio Comunale di Scanzano Jonico:

- 1. Casa Indipendente **Via Piemonte29** a Scanzano Jonico con deposito e terreno di circa 10.000 mq al costo di €. 259.000; 170 mq 6 locali , 2 bagni, giardino privato, (circa 1.523,00 €/mq)*
- 2. Casa Indipendente a 3 Km dal mare, 1Km dal centro abitato–Villetta su unico piano **Via Adige 1** a Scanzano Jonico con terreno di 4,5 ettari (45.000 mq), autorimessa di circa 55 mq, 80 piante di ulivo intorno al terre e varie piante di frutta - Villetta di 110 mq composta da ingresso su cucina abitabile, spazioso ripostiglio, soggiorno, bagno, 3 camere da letto al costo di €. 260.000 (circa 2.363,00 €/mq)*

ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA
ARCHITETTO

VIA LOMBARDI n. 4 - 75100 MATERA - TELEX 0835/256420 – cell 330301695
email: doracapoza@gmail.com - PEC: addoloratafrancesca.capozza@archiworldpec.it - C.F. CPZDLR62B54F052K - P.I. 00564620771



3. *Villa unifamiliare **Via Sinni 3** a Scanzano Jonico-330 mq : 5+3 camere da letto, bagno, piano terra, piano rialzato e primo piano, due depositi di 26 e 23 mq , un garages di 106 mq . Il fabbricato è circondato da un corte esclusiva al costo di €. 250.000 (circa 757,00 €/mq)*

4. *Casa Indipendente **Via Torino 11** a Scanzano Jonico; Casa Colonica da ristrutturare -5000 m. dal mare
Composta da due unità abitative attigue e collegabili di sei vani catastali - 120 mq - con veranda, terreno di corte e Terreno agricolo irriguo di circa 21. 000 mq al costo di €. 149.000 (circa 1.241,00 €/mq)*

Valore Semestre 2 Anno 2021, pubblicato dall'OMI presso l'Agenzia del Territorio e relativo ad immobili con destinazione "Residenziale" per la zona periferica FERROVIA REGGIO-TARANTO-/ FOSSO VALLONE MARZOCCO, LOC. S. SOFIA, CANALE CONSORZ. DELL'AGRI SS, codice zona D1, che fissa i valori espressi in €/mq per :

Abitazioni di tipo economico tra un minimo di €. 850,00 ed un massimo di €. 1.200,00 per Superficie Lorda

Ville e Villini tra un minimo di €. 700,00 ed un massimo di €. 1.050,00 per Superficie Lorda

Considerazioni

In riferimento alla categoria catastale A/7 abitazioni in villini - Per villino va inteso un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico.

In riferimento al Valore Semestre 2 Anno 2021, pubblicato dall'OMI, dal confronto con il Valore Semestre 1 Anno 2015 della categoria *Ville e Villini*, come riportato nella perizia di stima del CTU Ing. Salvatore Pietrantonio Demarco, i valori non hanno subito alcuna variazione.

Dal sopralluogo effettuato, come evidenzia la documentazione fotografica allegata, e come evidenziato nella descrizione al punto c) del quesito n.1, il fabbricato è completo nelle finiture sia esterne che interne, ha un numero di servizi e vani tali da ben soddisfare le esigenze di una intera famiglia, conserva un buon stato di conservazione. Inoltre lo spazio giardino, ben mantenuto, insieme al terreno circostante con la presenza di alberi da frutto sebbene abbisogna di una maggior cura e manutenzione, come suggerito dalla stessa esecutata, aggiungono valore alle caratteristiche dell'immobile.

Considerando i n. 4 valori di vendita del mercato immobiliare, il valore del prezzo medio di vendita di una casa indipendente e/o tipologia a villino con deposito e garage, circondate da giardino e terreno , in zone analoghe nel territorio del Comune di Scanzano Jonico, considerando una media può essere fissato in *circa 1.470,00 €/mq*



Il **Semestre 2 Anno 2021**, pubblicato dall'OMI presso l'Agenzia del Territorio relativo ai soli immobili con destinazione "Ville e Villini" e "Abitazioni di tipo economico" zona D1, fissa i valori espressi in €/mq tra un minimo di €. 700,00 ed un massimo di €. 1.050,00 e €. 850,00 ed un massimo di €. 1.200,00

Nel periodo di Agosto 2022, i prezzi al mq per gli immobili in vendita a Scanzano Jonico sono stati di €. 842,00 al mq rispetto ai 1.536,00 €/mq della media nella provincia di Matera (dati osservatorio immobiliare.it)

Ma, il lotto 2 comprende anche il terreno adiacente, catastalmente individuato con una p.lla distinta la 1457 ma, di fatto, strettamente connessa al giardino e quindi al fabbricato e alla vita familiare che vi si svolge. Questo elemento, costituisce una caratteristica che eleva il valore di vendita complessivo, come riportato nei valori di compravendita delle agenzie di case indipendenti e ville il cui fabbricato viene venduto unitariamente al terreno circostante.

Valutazione di stima

Pertanto, considerando la superficie del fabbricato compresi gli spazi esterni, per una superficie commerciale di 515,27 mq, possiamo considerare una stima pari a €. 914,00 €/mq x mq 515,27 = € 470.956,78

Con un incremento di vendita pari a circa il 60% si raggiungerebbe il valore di vendita di media di un villino con terreno: €. 914,00 +60% = 1462,40 00 €/mq

Dobbiamo però considerare, le caratteristiche sfavorevoli narrate dalla stessa eseguita sulla mancanza delle certificazioni degli impianti e certificato di agibilità e, dalla irregolarità urbanistica come si evince dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti della concessione edilizia, che potrebbe richiedere la eventuale rimozione dei manufatti abusivi presenti sulla p.lla 1457 (terreno circostante il fabbricato)

Da tutte le considerazioni riportate, si ritiene dover considerare il valore così individuato pari a :

1.462,40 00 €/mq ridotto di una percentuale pari a - 30% = 1.023,68 €/mq che si riporta a 1.024,00 €/mq

Il valore del lotto di vendita n. 2 è pertanto pari

€. 1.024,00 x mq 515,27 = € **527.640,00**

Ritenendo di aver compiutamente assolto l'incarico conferitomi, si resta a disposizione e si rimanda ai provvedimenti del G.E.

Matera, 8 settembre 2022


 L'Esperto - alla stima
ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA

ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA
ARCHITETTO

VIA LOMBARDI n. 4 - 75100 MATERA - TELEX 0835/256420 - cell 330301695

email: doracapozza@gmail.com - PEC: addoloratafrancesca.capozza@archiworldpec.it - C.F. CPZDLR62B54F052K - P.I. 00564620771



ALLEGATI alla Relazione di Stima –Aggiornamento

RGE 116/2010 Fig.60 p.lla 660 sub1 visura - elaborato planimetrico catastale

RGE 116/2010 Fig.61 p.lla 1458 sub 1 visura - elaborato planimetrico catastale

RGE 116/2010 Fig.61 p.lla 1457 visura - elaborato planimetrico catastale

RGE 116/2010 – Rilievo / Documentazione Fotografica

RGE 116/2010 – Agenzia Entrate Valori OMI- commerciale

RGE 116/2010 – Agenzia Entrate Valori OMI- residenziale

RGE 116/2010 – Mercato immobiliare- residenziale

RGE 116/2010 – Certificato di Residenza

