

Tribunale di Matera

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA

FALL. N. 27/1991

Giudice Delegato: **Tiziana Caradonio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

001 - FG. 31 PART.671 SUB 1-2

002 - FG. 31 PART.671 SUB 3

003 - FG. 31 PART.671 SUB 4

004 - FG. 31 PART.671 SUB 5

005 - FG.26 PART.90

006 - FG.19 PART. 110

Esperto alla stima: Ing. GIUSEPPE COSOLA

Codice fiscale: CSLGPP71L21F052N

Studio in: VIA I MAGGIO 31 - 75100 MATERA

Email: giuseppe.cosola@virgilio.it

Pec: giuseppe.cosola@ingpec.eu



TRIBUNALE DI MATERA

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA

FALL. N. 27/1991

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Cosola, nato a Matera, il 21.07.1971 e ivi residente alla via Nazionale 164, C.F. CSL GPP 71L21 F052N, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Matera al n. 928, incaricato dal Giudice Delegato Tiziana Caradonio nella procedura in epigrafe con provvedimento di nomina datato 13 novembre 2020, ha redatto la presente perizia di stima degli immobili di cui all'esecuzione predetta.

LOTTO 1Identificazione catastale

Immobile identificato al Catasto Edilizio urbano del Comune di Bernalda al Fg.31 P.lle 671 Sub 1-2, Categoria A/4 Classe 5, Consistenza 3 vani, Superf. Catastale: 38 mq, Rendita 162.68 € ubicato al Piano Terra in Via Venezia n.26 , Bernalda - MT confinante con via Venezia, con Part. 672 Eredi F [REDACTED], con Part. 670 [REDACTED], con Part. 2013 Ente Urbano, via Pompei intestato a

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto CTU ha rilevato che :

- la visura catastale, presente nel portale dell'Agenzia del Territorio, non identifica correttamente l'immobile in oggetto in termini di superficie e consistenza(All.3);
- la planimetria catastale corrispondente al Fg. 31 part. 671 Sub. 1-2, presente nel portale dell'Agenzia del Territorio, non corrisponde all'immobile in oggetto (All.4).

Descrizione

L'unità immobiliare in oggetto si presenta al piano terra, di un fabbricato costituito da 3 livelli fuori terra e 1 piano seminterrato, con accesso sia da via Venezia che da via Pompei. Il portone principale posto su via Venezia, rialzato di 20 cm rispetto al piano strada, di anticorodal, da accesso ad un disimpegno che presenta sulla sinistra la porta di ingresso all'u.i. e ad un vano scala che conduce al piano interrato e ai piani superiori. Il fabbricato presenta struttura portante in tufo e orizzontamenti in latero-cemento.



Formalità, vincoli e oneri

1. Nota di TRASCRIZIONE del 05/07/2005 - Registro Particolare 3889 Registro Generale 5746 (All.6)

Descrizione: Atto Amministrativo

Pubblico ufficiale :UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 161/203 del 19/07/2004

Autorità emittente Pisticci MT

Specie: ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione: 305 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Voltura catastale automatica: No

Atto mortis causa: Data di morte [REDACTED]

Immobile: Bernalda (MT) via Venezia 26 - Catasto Fabbricati Sez.urbana

Fg. 31 Part. 671 Sub 1 Natura: A/4 Abitazione di tipo popolare Consistenza 3 vani

2. Nota di ISCRIZIONE del 10/02/2010 - Registro Particolare 304 Registro Generale 1287 (All.6)

Descrizione: Atto Amministrativo

Pubblico ufficiale EQUITALIA BASILICATA SPA- Sede Matera - C.F. 004 899 20777

Repertorio 2/2010 del 05/02/2010

Specie: IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI

Immobile: Bernalda (MT) via Venezia 26 - Catasto Fabbricati Sez.urbana

Fg. 31 Part. 671 Sub 1 Natura: A/4 Abitazione di tipo popolare Consistenza 3 vani

Regolarità edilizia e urbanistica

L'U.I. individuata al Fg. 31 Part. 671 sub 1 2 è stata edificata con concessione edilizia n. 2626 del 30.12.1978. Con successiva concessione edilizia n. 122 del 1979 venivano autorizzati lavori di "ammodernamento abitazione a piano terra e costruzione abitazione a piano primo con scantinato". Il sottoscritto CTU ha verificato che lo stato di fatto dell' U.I. risulta difforme per distribuzione interna a quanto riportato negli elaborati progettuali allegati alla pratica di concessione edilizia (All.5).

Classificazione energetica

Il sottoscritto CTU ha eseguito il calcolo dell'indice di prestazione energetica (All.8) in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, ai sensi del D.L. 192/2005 e s.m.i., individuando la seguente classificazione energetica:



Fig. 31 Part. 671 sub 1 2 : **CLASSE ENERGETICA:G**

Valore dell'immobile

La valutazione dell'immobile in oggetto è stata condotta per quota intera. I criteri di stima adottati per la determinazione del valore del bene immobiliare fin qui descritto, vertono essenzialmente su criteri di comparazione dei valori di mercato per beni simili conosciuti in zona, con riferimento agli scopi della presente relazione, tenendo in particolare considerazione lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, delle caratteristiche tecnologiche e tipologiche dell'edificio, della sua posizione e disponibilità.

Per la valutazione del bene, il sottoscritto CTU ha adottato il procedimento sintetico, ottenendo il valore del bene dal calcolo del prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie utile in mq) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

La scelta del prezzo unitario è stata dedotta dal sottoscritto CTU considerando l'indagine statistica sui prezzi di mercato dei valori immobiliari del Comune di Bernalda svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Matera, al 2° semestre 2020.

E' utile sottolineare che la flessione delle compravendite immobiliari indotta dall'emergenza sanitaria, in atto nel nostro paese dal febbraio 2020, ha reso complessa la rilevazione delle osservazioni utili all'aggiornamento della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'aggiornamento della Banca Dati delle Quotazioni che è, solitamente basato su diverse fonti di indagine tra cui in particolare i prezzi di compravendita desunti dai rogiti notarili, nel contesto straordinario del 2° semestre 2020 ha tenuto in considerazione quale fonte di indagine, in misura maggiore dell'ordinario e seguendo le regole previste dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, le offerte immobiliari.

Il sottoscritto CTU ha successivamente preso in considerazione ed analizzato tutte le condizioni che influiscono sul valore dell' Unità quantificandole, in base ai vari gradi di merito, mediante coefficienti di differenziazione.

Di seguito viene riportata la tabella relativa alle condizioni di merito con indicazione dei coefficienti di differenziazione:



Tabella dei parametri di stima utilizzati per la valutazione del bene.

UBICAZIONE	URBANA 0,10	SUBURBANA 0,15	EXTRAURBANA 0,20
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE 0,15	COMMERCIALE 0,20	TERZIARIA 0,10
VETUSTA'	< 20 ANNI 0,20	20<ANNI<40 0,15	> 40 0,10
IMPIANTI	COMPLETO 0,15	ELETTRICO+ACQUA 0,10	ELETTRICO O ACQUA 0,05
STATO DI MANUTENZIONE	OTTIMO 0,25	BUONO 0,15	SCADENTE 0,05
RIFINITURE	OTTIMO 0,20	BUONO 0,10	SCADENTE 0,05
EFFICIENZA DEI SERVIZI E DELLA VIABILITA'	ALTA 0,20	MEDIA 0,10	BASSA 0,05
DENSITA' EDILIZIA	ALTA 0,10	MEDIA 0,05	BASSA 0,025
PRESENZA DI ATTREZZATURE COLLETTIVE	OTTIMO 0,15	BUONO 0,10	SCADENTE 0,05
TIPOLOGIA E CONDIZIONI STATICHE DELLE STRUTTURE	OTTIMO 0,20	BUONO 0,10	SCADENTE 0,05

L' unità immobiliare in oggetto ricade nella zona con codice B1 Microzona catastale n.1 con tipologia prevalente abitazioni civili, secondo la quale il valore di mercato (€/mq) oscilla tra un valore min di 550.00€/mq ad un max di 650.00€/mq. Considerati gli elementi distintivi dell'immobile il sottoscritto CTU ha preso come riferimento base il prezzo di € 550.00/mq.



L'indicatore di variazione è dato quindi dalla somma dei coefficienti di differenziazione relativi all'immobile:

<u>Condizioni</u>	Coeff.
Ubicazione	0.10
Destinazione	0.15
Vetustà dell'immobile	0.10
Impianti	0.10
Stato di manutenzione	0.05
Rifiniture	0.05
Efficienza dei servizi e della viabilità	0.10
Densità edilizia	0.10
Presenza di attrezzature collettive	0.10
Tipologia e condizione statiche delle strutture	0.10
Totale Coefficienti di differenziazione (1)	0.95

Come superficie utile è stata adottata una superficie convenzionale (Sc) ottenuta valutando interamente la superficie di stretta competenza del bene, pari a 62 mq (2).

Totale Coefficienti di differenziazione (1) : 0.95

Totale Superficie Convenzionale (2) : 62,00 mq

Prezzo Unitario Di Mercato (3) : PU 550 € / mq

Valore Di Mercato (1) x (2) x (3)

0.95 x 62 mq x 550,00 €/mq € 32395.00

(euro trentaduemilatrecentonovantacinque,00)



LOTTO 2

Identificazione catastale

Immobile identificato al Catasto Edilizio urbano del Comune di Bernalda al Fg. 31 Part. 671 Sub 3 Categoria C/2 Classe 1, Consistenza 75 mq, Superf. Catastale: 87 mq, Rendita 174.30 €, ubicato al Piano Primo in Via Venezia n.26 , Bernalda MT, confinante con via Venezia, con Part. 670 [REDACTED], con via Pompei, sovrapposta all'unità immobiliari individuata al Fg. 31 Part, 671 Sub 1 -2, intestato a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lo stato dei luoghi, di cui si allega rilievo (All.4), si presenta non conforme alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio (All.3), per i seguenti motivi:

- errata classificazione catastale in quanto, essendo a tutti gli effetti un immobile allo stato rustico, quindi in corso di costruzione, sarebbe stato corretto individuarlo nella categoria F/3 e non C/2;
- destinazione d'uso catastale, a deposito C/2, non adeguata né alla destinazione d'uso indicata nella concessione edilizia n. 122/1979, né per caratteristiche e ubicazione altimetrica rispetto al piano strada, in quanto proprie di una destinazione residenziale;
- mancata rappresentazione grafica della distribuzione degli spazi interni.

Descrizione

L'Unità Immobiliare in oggetto, con accesso al vano scala da via Venezia, si presenta al Primo Piano, sovrapposta alle unità immobiliari individuata al Fg. 31 Part, 671 Sub 1-2 e sottoposta all'unità immobiliare individuata al Fg. 31 Part. 671 Sub. 4. Il fabbricato, di cui è parte, costituito da 3 livelli fuori terra e 1 piano seminterrato, presenta struttura portante in tufo e orizzontamenti in latero-cemento.

Il cespite, si presenta allo stato rustico, privo della dotazione impiantistica, ha una superficie utile complessiva di 64 mq e si compone dei seguenti ambienti (All.4):



2. Nota di ISCRIZIONE del 10/02/2010 - Registro Particolare 304 Registro Generale 1287 (All.6)

Descrizione: Atto Amministrativo

Pubblico ufficiale EQUITALIA BASILICATA SPA- Sede Matera - C.F. 004 899 20777

Repertorio 2/2010 del 05/02/2010

Specie: IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI

Immobile: Bernalda (MT) via Venezia 26 - Catasto Fabbricati Sez.urbana

Fg 31 Part. 671 Sub 3 Categoria C/2 Classe 1, Consistenza 75 mq, Superf. Catastale: 87 mq, Rendita 174.30 €

Regolarità edilizia e urbanistica

L'U.I. individuata al fg. 31 Part. 671 Sub 3 è stata edificata con concessione edilizia n. 122 del 1979 (All.5), che prevedeva, come indicato nel titolo edilizio "ammodernamento abitazione a piano terra e costruzione abitazione a piano primo con scantinato", la costruzione di un'abitazione a piano primo, esattamente sopra ed in continuità altimetrica con l'unità immobiliare indicata nel "LOTTO 1".

Lo stato dei luoghi risulta ancora in corso di costruzione, in quanto le superfici opache verticali, sia interne che esterne, nonché le relative aperture risultano tutte allo stato grezzo. Rispetto agli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia il sottoscritto CTU rileva le seguenti difformità:

1. presenza di una soletta (balcone) aggettante, sul prospetto di via Venezia, di superficie pari a 6.20 mq, sulla quale è stata realizzata altresì un vano tecnico, di superficie pari a circa 1.00 mq, destinato a centrale termica;
2. presenza sul prospetto di variazioni formetriche, rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali, relativamente alla presenza di una porta finestra di accesso al balcone aggettante.

Entrambe le difformità e abusi riscontrati, comportando variazione della superficie complessiva dell'unità immobiliare oltre che variazioni prospettiche, sono sanabili dal punto di vista urbanistico mediante pratica edilizia "SCIA in Accertamento di Conformità", vigendo la L.R. n° 25/2009 e s.m.i., che consente ampliamenti delle superfici complessive delle unità immobiliari di tipo residenziale. I costi da sostenere per la sanatoria degli abusi e delle difformità rilevate, considerate sia le sanzioni pecuniarie sia le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia, ammontano a circa 4.000,00 €.



Classificazione energetica

L'immobile in oggetto risulta escluso dall'obbligo di certificazione energetica ai sensi del D.L. 192/2005 e s.m.i. in quanto al "rustico", cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

Valore dell'immobile

La valutazione dell'immobile in oggetto è stata condotta per quota intera. I criteri di stima adottati per la determinazione del valore del bene immobiliare fin qui descritto, vertono essenzialmente su criteri di comparazione dei valori di mercato per beni simili conosciuti in zona, con riferimento agli scopi della presente relazione, tenendo in particolare considerazione lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, delle caratteristiche tecnologiche e tipologiche dell'edificio, della sua posizione e disponibilità.

Per la valutazione del bene, il sottoscritto CTU, ha adottato la stima del più probabile Valore di Trasformazione. Nello specifico è stata condotta una analisi circa il valore a nuovo nella sua attuale consistenza, secondo l'indagine statistica sui prezzi di mercato dei valori immobiliari del Comune di Bernalda svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Matera, al 2° semestre 2020, e da questa dedotti i costi di ristrutturazione determinati utilizzando le quotazioni tratte dal Prezziario OO.PP. Regione Basilicata.

Valore del bene Valore del bene al finito - Costi di trasformazione

Il sottoscritto CTU ha adottato, dunque, il procedimento sintetico, per ottenere il più probabile prezzo di mercato di immobili simili al bene al finito, posto che l'unità immobiliare in oggetto ricade nella zona con codice B1 Microzona catastale n.1 con tipologia prevalente abitazioni civili, secondo la quale il valore di mercato (€/mq) oscilla tra un valore min di 550.00€/mq ad un max di 650.00€/mq. In base al valore di beni simili per caratteristiche e condizioni generali in cui versa il cespite il sottoscritto CTU ha preso come riferimento base il prezzo di € 550.00/mq (1).

La stima del costo di trasformazione, che nel caso specifico si sostanzia nel completamento del bene, che allo stato di fatto si presenta al rustico, condotta confrontando i più probabili valori di ristrutturazione al mq, ha individuato un prezzo medio di ristrutturazione al mq pari a € 400.00 (2).

Come superficie utile è stata adottata una superficie convenzionale (Sc) ottenuta valutando interamente la superficie di stretta competenza del bene, pari a 64 mq (3).



Prezzo Unitario di Mercato (1) 550.00 € / mq

Prezzo Unitario Di Ristrutturazione (2) 400.00 € / mq

Totale Superficie Convenzionale (3) : 64,00 mq

Valore di bene finito (4)

Prezzo Unitario di Mercato (1) x Superficie Convenzionale (3)

550.00 €/mq x 64 35200.00 €

Costi di costruzione (5)

Prezzo Unitario di trasformazione (2) x Superficie Convenzionale (3)

400.00 €/mq x 64 25600.00 €

Valore Di Mercato Valore del bene finito (4) – Costi di costruzione (5)

35200.00 € - 25600.00 € 9600.00 €

(euro novemilaseicento,00)



LOTTO 3Identificazione catastale

Immobile identificato al Catasto Edilizio urbano del Comune di Bernalda al Fg.31 P.Ile 671 Sub 4 , Categoria A/3 Classe 1, Consistenza 3 vani, Superf. Catastale: 71 mq, Rendita 154.63 € ubicato al Piano Secondo in Via Venezia n.26 , Bernalda MT, confinante con via Venezia, con Part. 670 [REDACTED], con via Pompei, sovrapposta alle unità immobiliari individuata al Fg. 31 Part, 671 Sub 3, intestato a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lo stato dei luoghi (All.4.3) presenta una lieve difformità rispetto alla distribuzione interna indicata nella planimetria catastale depositata presso l' Agenzia del Territorio (All.3)

Descrizione

L'Unità Immobiliare in oggetto, con accesso al vano scala da via Venezia, si presenta al Secondo Piano, sovrapposta all' unità immobiliari individuata al Fg. 31 Part, 671 Sub 3. Il fabbricato, di cui è parte, costituito da 3 livelli fuori terra e 1 piano seminterrato, presenta struttura portante in tufo e orizzontamenti in latero-cemento. L'abitazione ha una superficie utile complessiva di 54.70 mq e si compone dei seguenti ambienti:

Cucina pranzo	24.60 mq
Letto 1	9.50 mq
Letto 2	10.60 mq
WC	4.90 mq
Disimpegno	1.60 mq
Ripostiglio	1.55 mq
Terrazzo	19.70 mq



Gli ambienti hanno una altezza utile pari a 2.75 m. Il cespite è dotato di impianto idrico-fognario, a servizio del piano cottura del bagno e di impianto elettrico. Il riscaldamento, essendo totalmente assente un regolare impianto, invece, è garantito dalla sola presenza di una stufa.

Stato di possesso e occupazione

L'U.I. individuata al Fg. 31 Part. 671 sub 4 risulta occupata, ad uso esclusivo, da [REDACTED], nato a [REDACTED].

Formalità, vincoli e oneri

1. Nota di TRASCRIZIONE del 05/07/2005 - Registro Particolare 3889 Registro Generale 5746 (All.6)
 Descrizione: Atto Amministrativo
 Pubblico ufficiale :UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 161/203 del 19/07/2004
 Autorità emittente Pisticci MT
 Specie: ATTO PER CAUSA DI MORTE
 Descrizione: 305 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Voltura catastale automatica: No
 Atto mortis causa: Data di morte [REDACTED]
 Immobile: Bernalda (MT) via Venezia 26 - Catasto Fabbricati Sez.urbana
 Fg.31 P.lle 671 Sub 4 , Categoria A/3 Classe 1, Consistenza 3 vani, Superf. Catastale: 71 mq, Rendita 154.63 €
2. Nota di ISCRIZIONE del 10/02/2010 - Registro Particolare 304 Registro Generale 1287 (All.6)
 Descrizione: Atto Amministrativo
 Pubblico ufficiale EQUITALIA BASILICATA SPA- Sede Matera - C.F. 004 899 20777
 Repertorio 2/2010 del 05/02/2010
 Specie: IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI
 Immobile: Bernalda (MT) via Venezia 26 - Catasto Fabbricati Sez.urbana
 Fg.31 P.lle 671 Sub 4 , Categoria A/3 Classe 1, Consistenza 3 vani, Superf. Catastale: 71 mq, Rendita 154.63 €

Regolarità edilizia e urbanistica

L'U.I. individuata al fg. 31 Part. 671 Sub 4 è stata edificata in difformità alla concessione edilizia n. 122 del 1979, che prevedeva, come indicato nel titolo edilizio "ammodernamento abitazione a piano



terra e costruzione abitazione a piano primo con scantinato”, la costruzione di un’abitazione a piano primo e la realizzazione del piano scantinato.

In difformità al progetto allegato alla concessione edilizia del n. 122/1979 sul lastrico solare, nei primi anni '80, è stato edificato un altro piano, per il quale nel 1986 fu regolarmente inoltrata dal [REDACTED] al Comune di Bernalda, una richiesta di sanatoria ai sensi della Legge n. 47 del 1985 per le opere realizzate (pratica edilizia n. 712/1986 All. 5), consistenti nella realizzazione di un secondo piano abitabile.

L’Ufficio Tecnico Comunale Condono Edilizio, con nota n. 6667 del 23/04/2002 comunicò al [REDACTED] l’esito positivo dell’istruttoria amministrativa con PARERE FAVOREVOLE, ma vincolava il rilascio della “concessione edilizia in sanatoria” al versamento degli oneri concessori così come determinati dai competenti uffici comunali.

Il sottoscritto CTU ha inoltre rilevato una piccola difformità planimetrica per diversa distribuzione planimetrica degli ambienti interni, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale allegata alla pratica edilizia di sanatoria n. 712/1986.

La difformità constatata è comunque sanabile integrando la pratica edilizia di richiesta di condono con la reale distribuzione planimetrica degli ambienti, dopo aver regolarmente effettuato la variazione catastale con pratica Docfa. I costi da sostenere per ultimare l’iter procedurale per la pratica di sanatoria finalizzata al rilascio della concessione edilizia, tenendo conto sia degli oneri concessori rivalutati e riportati allo stato attuale con gli indici Istat, che delle spese tecniche per la redazione della pratica Docfa di regolarizzazione della distribuzione planimetrica, ammontano a circa 2.500,00 €.

Classificazione energetica

Il sottoscritto CTU ha eseguito il calcolo dell’indice di prestazione energetica (All.8) in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, ai sensi del D.L. 192/2005 e s.m.i., individuando la seguente classificazione energetica:

Fg. 31 Part. 671 sub 4 : **CLASSE ENERGETICA: F**

Valore dell’immobile

La valutazione dell’immobile in oggetto è stata condotta per quota intera. I criteri di stima adottati per la determinazione del valore del bene immobiliare fin qui descritto, vertono essenzialmente su criteri di comparazione dei valori di mercato per beni simili conosciuti in zona, con riferimento agli scopi della presente relazione, tenendo in particolare



considerazione lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, delle caratteristiche tecnologiche e tipologiche dell'edificio, della sua posizione e disponibilità.

Per la valutazione del bene, il sottoscritto CTU ha adottato il procedimento sintetico, ottenendo il valore del bene dal calcolo del prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie utile in mq) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

La scelta del prezzo unitario è stata dedotta dal sottoscritto CTU considerando l'indagine statistica sui prezzi di mercato dei valori immobiliari del Comune di Bernalda svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Matera, al 2° semestre 2020.

E' utile sottolineare che la flessione delle compravendite immobiliari indotta dall'emergenza sanitaria, in atto nel nostro paese dal febbraio 2020, ha reso complessa la rilevazione delle osservazioni utili all'aggiornamento della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'aggiornamento della Banca Dati delle Quotazioni che è, solitamente basato su diverse fonti di indagine tra cui, in particolare, i prezzi di compravendita desunti dai rogiti notarili, nel contesto straordinario del 2° semestre 2020 ha tenuto in considerazione quale fonte di indagine, in misura maggiore dell'ordinario e seguendo le regole previste dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, le offerte immobiliari.

Il sottoscritto CTU ha successivamente preso in considerazione ed analizzato tutte le condizioni che influiscono sul valore dell'unità quantificandole, in base ai vari gradi di merito, mediante coefficienti di differenziazione.

Di seguito viene riportata la tabella relativa alle condizioni di merito con indicazione dei coefficienti di differenziazione:



Tabella dei parametri di stima utilizzati per la valutazione del bene.

UBICAZIONE	URBANA 0,10	SUBURBANA 0,15	EXTRAURBANA 0,20
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE 0,15	COMMERCIALE 0,20	TERZIARIA 0,10
VETUSTA'	< 20 ANNI 0,20	20<ANNI<40 0,15	> 40 0,10
IMPIANTI	COMPLETO 0,15	ELETTRICO+ACQUA 0,10	ELETTRICO O ACQUA 0,05
STATO DI MANUTENZIONE	OTTIMO 0,25	BUONO 0,15	SCADENTE 0,05
RIFINITURE	OTTIMO 0,20	BUONO 0,10	SCADENTE 0,05
EFFICIENZA DEI SERVIZI E DELLA VIABILITA'	ALTA 0,20	MEDIA 0,10	BASSA 0,05
DENSITA' EDILIZIA	ALTA 0,1	MEDIA 0,05	BASSA 0,025
PRESENZA DI ATTREZZATURE COLLETTIVE	OTTIMO 0,15	BUONO 0,10	SCADENTE 0,05
TIPOLOGIA E CONDIZIONI STATICHE DELLE STRUTTURE	OTTIMO 0,20	BUONO 0,10	SCADENTE 0,05

L' unità immobiliare in oggetto ricade nella zona con codice B1 Microzona catastale n.1 con tipologia prevalente abitazioni civili, secondo la quale il valore di mercato (€/mq) oscilla tra un valore min di 550.00€/mq ad un max di 650.00€/mq. Considerati gli elementi distintivi dell'immobile il sottoscritto CTU preso come riferimento base il prezzo di € 600.00/mq.

L'indicatore di variazione è dato quindi dalla somma dei coefficienti di differenziazione relativi all'immobile:



<u>Condizioni</u>	<u>Coeff.</u>
Ubicazione	0.10
Destinazione	0.15
Vetustà dell'immobile	0.15
Impianti	0.15
Stato di manutenzione	0.05
Rifiniture	0.10
Efficienza dei servizi e della viabilità	0.10
Densità edilizia	0.10
Presenza di attrezzature collettive	0.10
Tipologia e condizione statiche delle strutture	0.10
Totale Coefficienti di differenziazione (1)	1.10

Come superficie utile è stata adottata una superficie convenzionale (Sc) ottenuta valutando interamente la superficie di stretta competenza del bene, pari a 54.70 mq (2).

Totale Coefficienti di differenziazione (1) :

Totale Superficie Convenzionale (2) : 54.70 mq

Prezzo Unitario Di Mercato (3) : PU 600.00 € / mq

Valore Di Mercato (1) x (2) x (3)

1.10 x 54.70 mq x 600,00 €/mq € 36102.00

(euro trentaseimilacentodue,00)



LOTTO 4

Identificazione catastale

Immobile identificato al Catasto Edilizio urbano del Comune di Bernalda al Fg.31 P.lle 671 Sub 5 , Categoria C/2 Classe 1, Consistenza 48 MQ, Superf. Catastale: 64 mq, Rendita 111.55 € ubicato al Piano Seminterrato in Via Venezia n.26 , Bernalda - MT confinante con via Venezia, con Part. 670 [REDACTED], con via Pompei, con Fg. 31 Part, 672 intestato a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale presente presso l'Agenzia del Territorio (All.3).

Descrizione

L'Unità Immobiliare in oggetto, con accesso al vano scala da via Venezia, si presenta al Piano Seminterrato, sottoposta all' unità immobiliari individuata al Fg. 31 Part, 671 Sub 1-2. Il deposito ha forma rettangolare di dimensioni pari a 4.40 mt x 12.00 mt e ha una superficie utile complessiva di 50.00 mq. Gli ambienti hanno una altezza utile pari a m 2.80. La dotazione impiantistica è costituita dal solo impianto elettrico.

Stato di possesso e occupazione

L'U.I. individuata al Fg. 31 Part. 671 sub 5 risulta libera e non occupata da terzi.

L'accesso alla stessa è attualmente nella possibilità di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

pur avendo gli stessi sottoscritto un atto di Rinuncia alla eredità della defunta madre, deceduta in [REDACTED], Registrato a Pisticci al n.99, 11 aprile 2005 e un atto di Rinuncia alla eredità del defunto padre, deceduto i [REDACTED], Registrato a Pisticci al n. 551/1T il 04 maggio 2015. (All.7)



Formalità, vincoli e oneri

1. Nota di TRASCRIZIONE del 05/07/2005 - Registro Particolare 3889 Registro Generale 5746 (All.6)
 Descrizione: Atto Amministrativo
 Pubblico ufficiale :UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 161/203 del 19/07/2004
 Autorità emittente Pisticci MT
 Specie: ATTO PER CAUSA DI MORTE
 Descrizione: 305 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Voltura catastale automatica: No
 Atto mortis causa: Data di morte ██████████
 Immobile: Bernalda (MT) via Venezia 26 - Catasto Fabbricati Sez.urbana
 Immobile identificato al Catasto Edilizio urbano del Comune di Bernalda al
 Fg.31 P.lle 671 Sub 5 , Categoria C/2 Classe 1, Consistenza 48 MQ, Superf.Catastale:
 64 mq, Rendita 111.55 €
2. Nota di ISCRIZIONE del 10/02/2010 - Registro Particolare 304 Registro Generale 1287 (All.6)
 Descrizione: Atto Amministrativo
 Pubblico ufficiale EQUITALIA BASILICATA SPA- Sede Matera - C.F. 004 899 20777
 Repertorio 2/2010 del 05/02/2010
 Specie: IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI
 Immobile: Bernalda (MT) via Venezia 26 - Catasto Fabbricati Sez.urbana
 Fg.31 P.lle 671 Sub 5 , Categoria C/2 Classe 1, Consistenza 48 MQ, Superf.Catastale:
 64 mq, Rendita 111.55 €

Regolarità edilizia e urbanistica

L'U.I. individuata al fg. 31 Part. 671 Sub 5 è stata edificata con concessione edilizia n. 122 del 1979 (All.5), che prevedeva, come indicato nel titolo edilizio "ammodernamento abitazione a piano terra e costruzione abitazione a piano primo con scantinato", la realizzazione di un locale deposito al di sotto dell'unità immobiliare ubicata al piano terra, indicata nel "LOTTO 1".

Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto.

Classificazione energetica

L'immobile in oggetto risulta escluso dall'obbligo di certificazione energetica ai sensi del D.L. 192/2005 e s.m.i. in quanto per destinazione non è necessario garantire un confort abitativo.



Valore dell'immobile

La valutazione dell'immobile in oggetto è stata condotta per quota intera. I criteri di stima adottati per la determinazione del valore del bene immobiliare fin qui descritto, vertono essenzialmente su criteri di comparazione dei valori di mercato per beni simili conosciuti in zona, con riferimento agli scopi della presente relazione, tenendo in particolare considerazione lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, delle caratteristiche tecnologiche e tipologiche dell'edificio, della sua posizione e disponibilità.

Per la valutazione del bene, il sottoscritto CTU ha adottato il procedimento sintetico, ottenendo il valore del bene dal calcolo del prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie utile in mq) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

La scelta del prezzo unitario è stata dedotta dal sottoscritto CTU considerando l'indagine statistica sui prezzi di mercato dei valori immobiliari del Comune di Bernalda svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Matera, al 2° semestre 2020.

E' utile sottolineare che la flessione delle compravendite immobiliari indotta dall'emergenza sanitaria, in atto nel nostro paese dal febbraio 2020, ha reso complessa la rilevazione delle osservazioni utili all'aggiornamento della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'aggiornamento della Banca Dati delle Quotazioni che è, solitamente basato su diverse fonti di indagine tra cui, in particolare, i prezzi di compravendita desunti dai rogiti notarili, nel contesto straordinario del 2° semestre 2020 ha tenuto in considerazione quale fonte di indagine, in misura maggiore dell'ordinario e seguendo le regole previste dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, le offerte immobiliari.

Il sottoscritto CTU ha successivamente preso in considerazione ed analizzato tutte le condizioni che influiscono sul valore dell'unità quantificandole, in base ai vari gradi di merito, mediante coefficienti di differenziazione.

Di seguito viene riportata la tabella relativa alle condizioni di merito con indicazione dei coefficienti di differenziazione:



Tabella dei parametri di stima utilizzati per la valutazione del bene.

UBICAZIONE	URBANA	SUBURBANA	EXTRAURBANA
	0,10	0,15	0,20
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE	COMMERCIALE	TERZIARIA
	0,15	0,20	0,10
VETUSTA'	< 20 ANNI	20<ANNI<40	> 40
	0,20	0,15	0,10
IMPIANTI	COMPLETO	ELETTRICO+ACQUA	ELETTRICO O ACQUA
	0,15	0,10	0,05
STATO DI MANUTENZIONE	OTTIMO	BUONO	SCADENTE
	0,25	0,15	0,05
RIFINITURE	OTTIMO	BUONO	SCADENTE
	0,20	0,10	0,05
EFFICIENZA DEI SERVIZI E DELLA VIABILITA'	ALTA	MEDIA	BASSA
	0,20	0,10	0,05
DENSITA' EDILIZIA	ALTA	MEDIA	BASSA
	0,1	0,05	0,025
PRESENZA DI ATTREZZATURE COLLETTIVE	OTTIMO	BUONO	SCADENTE
	0,15	0,10	0,05
TIPOLOGIA E CONDIZIONI STATICHE DELLE STRUTTURE	OTTIMO	BUONO	SCADENTE
	0,20	0,10	0,05

L' unità immobiliare in oggetto ricade nella zona con codice B1 Microzona catastale n.1 con tipologia prevalente abitazioni civili, secondo la quale il valore di mercato (€/mq) oscilla tra un valore min di 455.00€/mq ad un max di 680.00€/mq. Considerati gli elementi distintivi dell'immobile il sottoscritto CTU ha preso come riferimento base il prezzo di € 455.00/mq.

L'indicatore di variazione è dato quindi dalla somma dei coefficienti di differenziazione relativi all'immobile:



<u>Condizioni</u>	<u>Coeff.</u>
Ubicazione	0.10
Destinazione	0.15
Vetustà dell'immobile	0.10
Impianti	0.05
Stato di manutenzione	0.05
Rifiniture	0.05
Efficienza dei servizi e della viabilità	0.10
Densità edilizia	0.10
Presenza di attrezzature collettive	0.10
Tipologia e condizione statiche delle strutture	0.10
Totale Coefficienti di differenziazione (1)	0.90

Come superficie utile è stata adottata una superficie convenzionale (Sc) ottenuta valutando interamente la superficie di stretta competenza del bene, pari a 50.00 mq (2).

Totale Coefficienti di differenziazione (1) :

Totale Superficie Convenzionale (2) : 50.00 mq

Prezzo Unitario Di Mercato (3) : PU 455.00 € / mq

Valore Di Mercato (1) x (2) x (3)

0.90 x 50.00 mq x 455,00 €/mq € 20475.00

(euro ventimilaquattrocentosettantacinque,00)



LOTTO 5

Identificazione catastale

Fondo rustico identificato al Catasto Terreni del Comune di Bernalda al Fg.26 P.lla 90 , Qualità Seminativo Classe 4, Superficie : are 18 ca 22, Reddito dominicale 5.65 €, Reddito Agrario 3.76 € ubicato in località Titolo, Bernalda - MT confinante con

P.lla 88 EREDI [REDACTED]

P.lla 86 - [REDACTED] nato a [REDACTED]

P.lla 91 - RETE FERROVIARIA ITALIANA Spa, ROMA (RM)

intestato [REDACTED] deceduta [REDACTED]

(All. 3)

Descrizione

Il fondo in oggetto è ubicato in agro di Bernalda, alla località “Titolo”, poco distante dal centro abitato, posto a ridosso della Strada Statale 406. L’accesso avviene da una strada in terra battuta, ricavata attraverso i fondi limitrofi. L’appezzamento, di superficie pari a HA 0.18.22, si presenta con una lieve pendenza e di forma pressoché rettangolare di dimensioni pari a circa 142 m X 13 m. All’atto del sopraluogo sul fondo sono state individuate n. 18 piante di ulivo ma in completo stato di abbandono.

Stato di possesso e occupazione

A seguito del sopraluogo effettuato il sottoscritto CTU ha rilevato che il terreno in oggetto risulta libero.

Formalità, vincoli e oneri

Il fondo in oggetto risulta libero da formalità, vincoli e oneri.

Regolarità edilizia e urbanistica

Il terreno individuato al Fg. 26 P.lla 90 ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona “AGRI” Area a destinazione agricola come da certificato di destinazione urbanistica n. 1926 del 29.01.2021 (All.5)



Valore dell'immobile

I criteri di stima adottati per la determinazione del valore dei beni immobiliari fin qui descritti, vertono essenzialmente su criteri di comparazione dei valori di mercato per beni simili conosciuti in zona, con riferimento agli scopi della presente relazione, tenendo in particolare considerazione lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche e la tipologia, la posizione e disponibilità.

La valutazione è stata condotta sulla base delle caratteristiche e tipologia del terreno individuato catastalmente come seminativo. Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di terreno. Tali informazioni sono state reperite mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite. Considerata la tipologia dei beni oggetto della stima, ogni elemento comparativo sul prezzo non troverà mai piena corrispondenza con i valori determinati, e considerate le caratteristiche intrinseche dei terreni e la loro estensione, la valutazione comparativa dovrà essere sempre considerata come un parametro di riferimento.

Dall'elaborazione dei i dati raccolti sui valori di mercato, il sottoscritto CTU, ha individuato un valore di mercato pari a 10000.00 €/ha.

Il secondo criterio adottato è quello del V.A.M. [Valore Agricolo Medio] (ANNO 2017 - Valevoli per il 2018) espresso per ettaro, riferito alle colture presenti pubblicato sul BUR della Regione Basilicata, utilizzato dalla Commissione Provinciale Espropri di Matera per determinare il valore delle aree.

La tabella del V.A.M. validi per l'anno 2018 contiene l'elenco articolato, a cui si farà riferimento, delle varie tipologie di colture suddivise per regione agraria. Il Comune di Bernalda, rientra nella Regione Agraria n.08, da cui verrà estratto il valore corrispondente seminativo:

V.A.M. 2017 : 8000.00

Il sottoscritto CTU ha rilevato uno scostamento medio del Valore di Mercato rispetto ai V.A.M. 2018 variabile tra il 20%-30%.

Per la valutazione del bene, il sottoscritto CTU ha adottato il procedimento sintetico, ottenendo il valore del bene dal calcolo del prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie utile in mq) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

Il prezzo individuato è stato dedotto dalla media aritmetica tra prezzo V.A.M. e valori di mercato.

Tipologia	V.A.M. €/ha	Valore di Mercato €/ha	MEDIA €/ha	MEDIA €/mq
SEMINATIVO	8000.00	10000.00	9000.00	0.90



Totale Superficie Terreno (1) : 1822.00 mq

Prezzo Unitario Di Mercato (2) : PU 0.90 € / mq

Valore Di Mercato (1) x (2) 1822.00 mq *0.90 €/mq 1639.80 €

(euro milleseicentotrentanove,80)



LOTTO 6Identificazione catastale

Fondo rustico identificato al Catasto Terreni del Comune di Bernalda al Fg.19 P.lla 110 , Qualità Seminativo Arbor. Classe 4, Superficie : are 19 ca 74, Reddito dominicale 6.63 €, Reddito Agrario 5.10 € ubicato in località “Lama”, Bernalda MT,confinante con

P.lla 163 I [REDACTED] 2

P.lla 9 Eredi [REDACTED]

P.lla 109 Eredi [REDACTED]

intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

(All.3)

Descrizione

Il fondo in oggetto è ubicato in agro di Bernalda, alla località “Lama”, e vi si accede per mezzo di una strada vicinale che si dirama dal centro abitato di Bernalda per circa 3 km. L’appezzamento, della superficie complessiva di ha 0.19.74 si presenta in un sol corpo dalla giacitura in piano e dalla conformazione pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo di dimensioni 83 m X 24 m.

All’atto del sopraluogo sul fondo sono state individuati n. 3 vecchi alberi di ulivo, in pessimo stato vegetativo e in stato di completo abbandono.

Stato di possesso e occupazione

A seguito del sopraluogo effettuato il sottoscritto CTU ha rilevato che il terreno in oggetto risulta libero.

Formalità, vincoli e oneri

1. Nota di TRASCRIZIONE del 05/10/2020 - Registro Particolare 5701 Registro Generale 7436 (All.6)

Descrizione: Atto Amministrativo

Pubblico ufficiale : PISTICCI - MT Repertorio 60/9990/20

Specie: ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione: 9305 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Voltura catastale automatica: No

Atto mortis causa: Data di morte 1 [REDACTED] Successione testamentaria: SI

Altri dati: Num. Registro particolare 5378 del 08/08/2017



Terreno: Bernalda (MT) - Catasto TERRENI

Immobile identificato al Catasto terreni del Comune di Bernalda al Fg.19 P.IIe 110

Consistenza 19 are 74 centiare,

Regolarità edilizia e urbanistica

Il terreno individuato al Fg. 19 P.IIa 110 ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona "AGRI" Area a destinazione agricola come da certificato di destinazione urbanistica n. 1926 del 29.01.2021 (All.5)

Valore dell'immobile

I criteri di stima adottati per la determinazione del valore dei beni immobiliari fin qui descritti, vertono essenzialmente su criteri di comparazione dei valori di mercato per beni simili conosciuti in zona, con riferimento agli scopi della presente relazione, tenendo in particolare considerazione lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche e la tipologia, la posizione e disponibilità.

La valutazione è stata condotta sulla base delle caratteristiche e tipologia del terreno individuato catastalmente come seminativo. Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di terreno. Tali informazioni sono state reperite mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite. Considerata la tipologia dei beni oggetto della stima, ogni elemento comparativo sul prezzo non troverà mai piena corrispondenza con i valori determinati, e considerate le caratteristiche intrinseche dei terreni e la loro estensione, la valutazione comparativa dovrà essere sempre considerata come un parametro di riferimento.

Dall'elaborazione dei i dati raccolti sui valori di mercato, il sottoscritto CTU, ha individuato un valore di mercato pari a 10500.00 €/ha.

Il secondo criterio adottato è quello del V.A.M. [Valore Agricolo Medio] (ANNO 2017 - Valevoli per il 2018) espresso per ettaro, riferito alle colture presenti pubblicato sul BUR della Regione Basilicata, utilizzato dalla Commissione Provinciale Espropri di Matera per determinare il valore delle aree.

La tabella del V.A.M. validi per l'anno 2018 contiene l'elenco articolato, a cui si farà riferimento, delle varie tipologie di colture suddivise per regione agraria. Il Comune di Bernalda, rientra nella Regione Agraria n.08, da cui verrà estratto il valore corrispondente seminativo arborato:

V.A.M. 2017 : 8400.00

Il sottoscritto CTU ha rilevato uno scostamento medio del Valore di Mercato rispetto ai V.A.M. 2018 variabile tra il 20%-30%.



Per la valutazione del bene, il sottoscritto CTU ha adottato il procedimento sintetico, ottenendo il valore del bene dal calcolo del prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie utile in mq) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

Il prezzo individuato è stato dedotto dalla media aritmetica tra prezzo V.A.M. e valori di mercato.

Tipologia	V.A.M. €/ha	Valore di Mercato €/ha	MEDIA €/ha	MEDIA €/mq
SEMINATIVO ARBORATO	8400.00	10500.00	9450.00	0.945

Totale Superficie Terreno (1) : 1974.00 mq

Prezzo Unitario Di Mercato (2) : PU 0.945 € / mq

Valore Di Mercato (1) x (2) 1974.00 mq *0.945 €/mq 1865.43 €

(euro milleottocentosessantacinque,43)



SCHEMA SINTETICA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

- 001 - FG. 31 PART.671 SUB 1-2**
- 002 - FG. 31 PART.671 SUB 3**
- 003 - FG. 31 PART.671 SUB 4**
- 004 - FG. 31 PART.671 SUB 5**
- 005 - FG.26 PART.90**
- 006 - FG.19 PART. 110**



LOTTO 1 FG. 31 PART. 671 SUB 1-2	
DESCRIZIONE	L'unità immobiliare in oggetto si presenta al piano terra, di un fabbricato costituito da 3 livelli fuori terra e 1 piano seminterrato, con accesso sia da via Venezia che da via Pompei. Il portone principale posto su via Venezia, rialzato di 20 cm rispetto al piano strada, di anticorodal, da accesso ad un disimpegno che presenta sulla sinistra la porta di ingresso all'u.i. e ad un vano scala che conduce al piano interrato e ai piani superiori. Il fabbricato presenta struttura portante in tufo e orizzontamenti in latero-cemento. L'abitazione ha una superficie utile complessiva di 62 mq. Gli ambienti hanno una altezza utile pari a 3.90 m. La dotazione impiantistica, in evidente stato di abbandono e non conforme alle vigenti norme in materia di sicurezza e impianti, è caratterizzata dalla presenza dell'impianto idrico, impianto fognario, telefonico ed elettrico.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Immobile identificato al Catasto Edilizio urbano del Comune di Bernalda al Fg.31 P.lle 671 Sub 1-2 , Categoria A/4 Classe 5, Consistenza 3 vani, Superf. Catastale: 38 mq, Rendita 162.68 €, ubicato al Piano Terra in Via Venezia n.26 , Bernalda - MT confinante con via Venezia, con Part. 672 – Eredi ██████████, con Part. 670 – F ██████████, con Part. 2013 Ente Urbano, via Pompei, intestato a ██ ██ ██ ██
FORMALITA'	Nota di TRASCRIZIONE del 05/07/2005 - Registro Particolare 3889 R.G. 5746 Nota di ISCRIZIONE del 10/02/2010 - Registro Particolare 304 R.G. 1287
STATO DI OCCUPAZIONE	Libero
REGOLARITA' URBANISTICA	L'U.I. individuata al Fg. 31 Part. 671 sub I – 2 è stata edificata con concessione edilizia n. 2626 del 30.12.1978. Con successiva concessione edilizia n. 122 del 1979 venivano autorizzati lavori di “ ammodernamento abitazione a piano terra e costruzione abitazione a piano primo con scantinato”. Il sottoscritto CTU ha verificato che lo stato di fatto dell' U.I. risulta difforme per distribuzione interna a quanto riportato negli elaborati progettuali allegati alla pratica di concessione edilizia.
CLASSE ENERGETICA	CLASSE ENERGETICA: G
STIMA	€ 32395.00 (euro trentaduemilatrecentonovantacinque,00)



LOTTO 2 FG.31 PART.671 SUB 3	
DESCRIZIONE	L'Unità Immobiliare in oggetto, con accesso al vano scala da via Venezia, si presenta al Primo Piano, sovrapposta alle unità immobiliari individuata al Fg. 31 Part. 671 Sub 1-2 e sottoposta all'unità immobiliare individuata al Fg. 31 Part. 671 Sub. 4. Il fabbricato, di cui è parte, costituito da 3 livelli fuori terra e 1 piano seminterrato, presenta struttura portante in tufo e orizzontamenti in latero-cemento. Il cespite, si presenta allo stato rustico, privo della dotazione impiantistica, ha una superficie utile complessiva di 64 mq. Gli ambienti hanno una altezza utile pari a 2.70 m.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Immobile identificato al Catasto Edilizio urbano del Comune di Bernalda al Fg 31 Part. 671 Sub 3 Categoria C/2 Classe 1, Consistenza 75 mq, Superf. Catastale: 87 mq, Rendita 174.30 €, ubicato al Piano Primo in Via Venezia n.26 , Bernalda – MT, confinante con via Venezia, con Part. 670 – ██████████, con via Pompei, intestato a ██████████ ██████████ ██████████ ██
FORMALITA'	Nota di TRASCRIZIONE del 05/07/2005 - Registro Particolare 3889 Registro Generale 5746 Nota di ISCRIZIONE del 10/02/2010 - Registro Particolare 304 Registro Generale 1287
STATO DI OCCUPAZIONE	Libero
REGOLARITA' URBANISTICA	L'U.I. individuata al fg. 31 Part. 671 Sub 3 è stata edificata con concessione edilizia n. 122 del 1979, che prevedeva la costruzione di un'abitazione a piano primo, esattamente sopra ed in continuità altimetrica con l'unità immobiliare indicata nel "LOTTO 1". Lo stato dei luoghi risulta ancora in corso di costruzione e presenta difformità rispetto agli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia. Le difformità sono sanabili dal punto di vista urbanistico mediante pratica edilizia "SCIA in Accertamento di Conformità", vigendo la L.R. n° 25/2009 e s.m.i. I costi da sostenere per la sanatoria degli abusi e delle difformità rilevate, considerati sia le sanzioni pecuniarie che le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia ammontano a circa 4.000,00 €.
CLASSE ENERGETICA	Non richiesta
STIMA	9600.00 € (euro novemilaseicento,00)



LOTTO 3 FG. 31 PART.671 SUB 4	
DESCRIZIONE	L'Unità Immobiliare in oggetto, con accesso al vano scala da via Venezia, si presenta al Secondo Piano, sovrapposta all' unità immobiliari individuata al Fg. 31 Part, 671 Sub 3. Il fabbricato, di cui è parte, costituito da 3 livelli fuori terra e 1 piano seminterrato, presenta struttura portante in tufo e orizzontamenti in latero-cemento. L'abitazione ha una superficie utile complessiva di 54.70 mq. Gli ambienti hanno una altezza utile pari a 2.75 m. Il cespite è dotato di impianto idrico-fognario, a servizio del piano cottura del bagno e di impianto elettrico. Il riscaldamento, essendo totalmente assente un regolare impianto, invece, è garantito dalla sola presenza di una stufa.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Immobile identificato al Catasto Edilizio urbano del Comune di Bernalda al Fg.31 P.Ile 671 Sub 4 , Categoria A/3 Classe I, Consistenza 3 vani, Superf. Catastale: 71 mq, Rendita 154.63 €, ubicato al Piano Secondo in Via Venezia n.26 , Bernalda – MT, confinante con via Venezia, con Part. 670 – [REDACTED] con via Pompei, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
FORMALITA'	Nota di TRASCRIZIONE del 05/07/2005 - Registro Particolare 3889 R.G. 5746 Nota di ISCRIZIONE del 10/02/2010 - Registro Particolare 304 R.G. 1287
STATO DI OCCUPAZIONE	U.I. occupata, ad uso esclusivo, da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
REGOLARITA' URBANISTICA	L'U.I. individuata al fg. 31 Part. 671 Sub 4 è stata edificata in difformità alla concessione edilizia n. 122 del 1979, che prevedeva, come indicato nel titolo edilizio "ammodernamento abitazione a piano terra e costruzione abitazione a piano primo con scantinato", la costruzione di un'abitazione a piano primo e la realizzazione del piano scantinato. In difformità al progetto allegato alla concessione edilizia del n. 122/1979 sul lastrico solare, nei primi anni '80, è stato edificato un altro piano, per il quale nel 1986 fu regolarmente inoltrata dal [REDACTED] al Comune di Bernalda, una richiesta di sanatoria ai sensi della Legge n. 47 del 1985 per le opere realizzate (pratica edilizia n. 712/1986), consistenti nella realizzazione di un secondo piano abitabile. L'Ufficio Tecnico Comunale – Condono Edilizio, con nota n. 6667 del 23/04/2002 comunicò al [REDACTED] l'esito positivo dell'istruttoria amministrativa con PARERE FAVOREVOLE, ma vincolava il rilascio della "concessione edilizia in sanatoria" al versamento degli oneri concessori così come determinati dai competenti uffici comunali. Il sottoscritto CTU ha inoltre rilevato una piccola difformità planimetrica per diversa distribuzione planimetrica degli ambienti interni, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale allegata alla pratica edilizia di sanatoria n. 712/1986. La difformità constatata è comunque sanabile integrando la pratica edilizia di richiesta di condono con la reale distribuzione planimetrica degli ambienti. I costi da sostenere per ultimare l'iter procedurale per la pratica di sanatoria finalizzata al rilascio della concessione edilizia, ammontano a circa 2.500,00 €.
CLASSE ENERGETICA	CLASSE ENERGETICA : F
STIMA	€ 36102.00 (euro trentaseimilacentodie/00)



LOTTO 4 FG.31 PART.671 SUB 5	
DESCRIZIONE	L'Unità Immobiliare in oggetto, con accesso al vano scala da via Venezia, si presenta al Piano Seminterrato, sottoposta all' unità immobiliari individuata al Fg. 31 Part, 671 Sub 1-2. Il deposito ha forma rettangolare di dimensioni pari a 4.40 mt x 12.00 mt e ha una superficie utile complessiva di 50.00 mq. Gli ambienti hanno una altezza utile pari a m 2.80. La dotazione impiantistica costituita dal solo impianto elettrico.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Immobile identificato al Catasto Edilizio urbano del Comune di Bernalda al Fg.31 P.lle 671 Sub 5 , Categoria C/2 Classe 1, Consistenza 48 MQ, Superf. Catastale: 64 mq, Rendita 111.55 €, ubicato al Piano Seminterrato in Via Venezia n.26 , Bernalda – MT, confinante con via Venezia, con Part. 670 – ██████████, con via Pompei, con Fg. 31 Part. 672, intestato a ██ ██ ██ ██
FORMALITA'	Nota di TRASCRIZIONE del 05/07/2005 - Registro Particolare 3889 R. G. 5746 Nota di ISCRIZIONE del 10/02/2010 - Registro Particolare 304 R. G. 1287
STATO DI OCCUPAZIONE	Libero
REGOLARITA' URBANISTICA	L'U.I. individuata al fg. 31 Part. 671 Sub 5 è stata edificata con concessione edilizia n. 122 del 1979, che prevedeva, come indicato nel titolo edilizio “ammodernamento abitazione a piano terra e costruzione abitazione a piano primo con scantinato”, la realizzazione di un locale deposito al di sotto dell'unità immobiliare ubicata al piano terra, indicata nel “LOTTO I”. Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto.
CLASSE ENERGETICA	Non richiesta
STIMA	€ 20475.00 (euro ventimilaquattrocentosettantacinque,00)



ALLEGATO 1

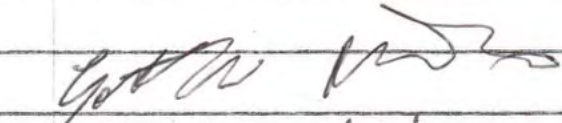
SOPRALUOGO



VERBALE DI SOPRALUOGO N° 1

Il giorno 16 del mese di gennaio dell'anno 2021 alle ore 16, 10 sottoscritto CTU, ing. Giuseppe Corale, nominato quale perito nel Tribunale n. 77/1991, minoro reato in Benevento, via Venezia n° 26 presso i luoghi di corso, per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto è comparso il sig. [REDACTED] che ha consentito al sottoscritto CTU di accedere ai luoghi, nello specifico a tutte le unità immobiliari indicate nella procedura. Dopo aver effettuato un dettaglio (perimetrale) rilievo fotografico, ho eseguito un rilievo puntuale di tutte le unità immobiliari spere all'ambito dell'ing. Giuseppe Guent all'obiettiva del sottoscritto CTU.

Alle ore 16,50 il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto dagli estanti:


 Giuseppe Corale
 Perito



ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





FOTO N.1

Prospetto principale – Via Venezia 26 - Bernalda



FOTO N.2

Prospetto principale – Via Venezia 26 - Bernalda





FOTO N. 3 – LOTTO 004

Locale Deposito al Piano seminterrato – Via Venezia 26 – Bernalda – Fg. 31 Part. 671 Sub 5



FOTO N.4 – LOTTO 004

Locale Deposito al Piano seminterrato – Via Venezia 26 – Bernalda – Fg. 31 Part. 671 Sub 5





FOTO N.5

Ingresso abitazione a Piano Terra – Via Venezia 26 – Bernalda - Fg.31 Part.671 Sub 1-2



FOTO N.6 – LOTTO 001

Ingresso abitazione a Piano Terra – Via Pompei – Bernalda - Fg.31 Part.671 Sub 1-2





FOTO N.7 – LOTTO 001

Camera Letto - abitazione a Piano Terra – Via Venezia 26 – Bernalda - Fg.31 Part.671 Sub 1-2



FOTO N.8 – LOTTO 001

WC - abitazione a Piano Terra – Via Venezia 26 – Bernalda - Fg.31 Part.671 Sub 1-2





FOTO N.9

Vano scala – Via Venezia 26 – Bernalda



FOTO N.10

Vano scala – Via Venezia 26 – Bernalda





FOTO N.11 – LOTTO 002

Vano 1 Appartamento primo piano Via Venezia 26 – Bernalda – FG.31 PART.671 SUB 3



FOTO N.12 – LOTTO 002

Vano 3 Appartamento primo piano Via Venezia 26 – Bernalda – FG.31 PART.671 SUB 3





FOTO N.13 – LOTTO 003

Soggiorno Appartamento Primo Secondo - Via Venezia 26 – Bernalda – FG.31 PART.671 SUB 4

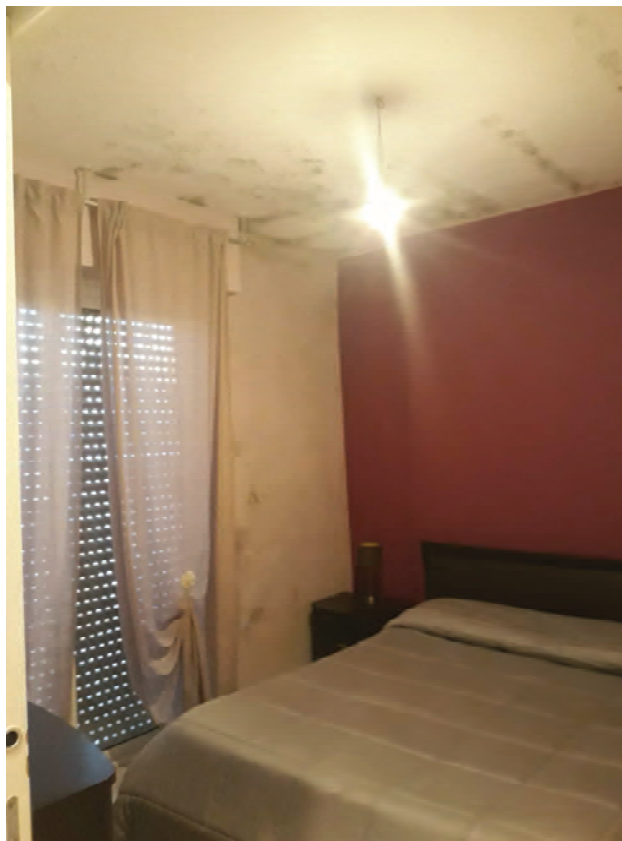


FOTO N.14 – LOTTO 003

Camera letto Appartamento Primo Secondo - Via Venezia 26 – Bernalda – FG.31 PART.671 SUB 4





FOTO N.15 – LOTTO 003

Terrazzo Appartamento Primo Secondo - Via Venezia 26 – Bernalda – FG.31 PART.671 SUB 4



FOTO N.15 – LOTTO 003

Terrazzo Appartamento Primo Secondo - Via Venezia 26 – Bernalda – FG.31 PART.671 SUB 4





FOTO N.16 – LOTTO 005

Terreno Località "Titolo" – Bernalda – FG.26 PART.90



FOTO N.17 – LOTTO 005

Terreno Località "Titolo" – Bernalda – FG.26 PART.90





FOTO N.18 – LOTTO 006

Terreno Località "Lama" – Bernalda – FG.19 PART.110



FOTO N.19 – LOTTO 006

Terreno Località "Lama" – Bernalda – FG.19 PART.110

