

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **89/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LAURA MARRONE**

**RAPPORTO
DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Stigliano**

Esperto alla stima: architetto ANNARITA MARTELLO
Codice fiscale: MRTNRT83H56F052I
Studio in: Via degli Aragonesi n. 9 - MATERA
Email: annaritamartello@hotmail.com
Pec: annarita.martello@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Stigliano (MT) - 75018

Lotto: 001 - Stigliano

Corpo: A1

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
- nato

Foglio 50, particella 1175, subalterno 8, indirizzo piazza Giuseppe Garibaldi n.10, piano 1-2, comune Stigliano, categoria A4, classe 4, consistenza 4 Vani, superficie 100, rendita € 128,08

Corpo: A2

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
- nato a

(proprietà per 1/2)

- nata a

(proprietà per 1/2),

(pro-

Foglio 50, particella 1098, subalterno 3, indirizzo vico Il Dechiara n.1, piano T, comune Stigliano, categoria A4, classe 6, consistenza 1 vano, superficie 38, rendita € 44,42

2 Stato di possesso

Bene: Stigliano (MT) - 75018

Lotto: 001 - Stigliano

Corpo: A1

Possesso: Occupato dal debitore, - La residenza, come da documenti, risuta presso l'immobile ma il debitore non è stato rintracciato. Il sopralluogo presso l'immobile è stato eseguito con ausilio di forza armata, come da verbale.

Corpo: A2

Possesso: Occupato da , Comproprietaria dell'immobile, la quale ha consentito accesso all'unità.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Stigliano (MT) - 75018

Lotto: 001 - Stigliano

Corpo: A1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Corpo: A2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Stigliano (MT) - 75018

Lotto: 001 - Stigliano

Corpo: A1

Creditori Iscritti:

-

Corpo: A2

Creditori Iscritti:

-

5. **Comproprietari**

Beni: Stigliano (MT) - 75018

Lotto: 001 - Stigliano

Corpo: A1

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Stigliano (MT) - 75018

Lotto: 001 - Stigliano

Corpo: A1

Misure Penali: NO

Corpo: A2

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Stigliano (MT) - 75018

Lotto: 001 - Stigliano

Corpo: A1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: A2

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Stigliano (MT) - 75018

Lotto: 001 - Stigliano

Prezzo da libero: € 55.119,02 (al netto dei deprezzamenti pari a € 1.911,67)

Prezzo da occupato: € 52.363,07



Beni in **Stigliano (MT)**
Località **Stigliano - Matera**
piazza Garibaldi

Lotto: 001 - Stigliano

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: A1.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Stigliano (MT) CAP: 75018 frazione: Stigliano - Matera, Piazza Garibaldi

L'unità in oggetto si trova a piano primo e secondo di un fabbricato sito in piazza Garibaldi, nel centro di Stigliano. Trattasi di fabbricato su n.3 livelli che a piano terra ospita attività commerciali. In origine trattavasi di unica abitazione, i cui piani erano collegati da rampa di scale che distribuiva gli accessi alle varie zone della casa. L'ingresso di detta unità si trova al civico 10.

Attualmente il fabbricato si distingue in due diverse proprietà e l'unità immobiliare a destinazione residenziale si articola su livello primo e secondo. La distribuzione degli ambienti è conforme alla rappresentazione catastale, come da struttura originaria, evidenziando che in origine trattavasi di unica unità immobiliare poiché i vani non sono collegati tra loro ma ognuno con accesso indipendente dallo spazio disimpegno a cui si accede dal vano scala.

Procedendo dal vano scala si incontra porta di ingresso alla zona pranzo con cucina, poi porta di ingresso alla camera da letto, porta dello studio che ha n.2 affaccia su piazza principale tramite un balcone, piccolo vano ripostiglio-bagno di servizio. Al piano secondo è presente bagno con uscita su un balconcino e corte coperta, privo di affaccio esterno.

L'immobile si presenta arredato. Non ci sono utenze. Gli intonaci e gli infissi richiedono intervento di manutenzione visto che trattasi di casa evidentemente disabitata.



Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Residenza: piazza Giuseppe Garibaldi n.10
Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
 - nato a

Foglio 50, particella 1175, subalterno 8, indirizzo piazza Giuseppe Garibaldi n.10, piano 1-2, comune Stigliano, categoria A4, classe 4, consistenza 4 Vani, superficie 100, rendita € 128,08

Derivante da: Ricongiungimento di usufrutto del 22/08/2002 protocollo n. MT 0111834 in atti dal 12/04/2007 Registrazione: in sede di morte di (n.2297.1/2007)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: L'immobile, Foglio 50 P.IIa 1175 sub. 8, deriva dalla soppressione di sub. 5 e 6, a seguito di variazione del 04/12/1993, in atti dal 006/12/2013, per frazionamento-fusione (n. 92.1/1993).

Identificativo corpo: A2.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Stigliano (MT) CAP: 75018 frazione: Stigliano - Matera, Via Dechiara

L'unità in oggetto si trova a piano terra di un fabbricato sito in via Dechiara. L'ingresso di detta unità si trova al civico 1. L'unità immobiliare a destinazione residenziale si articola su n.2 livelli, con la realizzazione di mezzanino successivo all'epoca di realizzazione del fabbricato. Si presenta ben tenuta. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e fognante e gas. Al piano terra si trova lo spazio giorno, con cucina e tavolo da pranzo, al piano superiore, accessibile da una scala, si trova il servizio igienico.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **proprietà**
 Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
 ANANIA Anna - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
 - nato a (pro-
 prietà per 1/2)
 - nata a (propri-
 età per 1/2),



Foglio 50, particella 1098, subalterno 3, indirizzo vico Il Dechiara n.1, piano T, comune Stigliano, categoria A4, classe 6, consistenza 1 vanO, superficie 38, rendita € 44,42

Derivante da: Ricongiungimento di usufrutto del 22/08/2002 protocollo n. MT 0111834 in atti dal 12/04/2007 Registrazione: in sede di morte di Troiano Caterina (n.2297.1/2007)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato in cui si trova l'immobile non risulta conforme alla documentazione catastale, aggiornata al 1940. Risulta esserci una superficie aggiuntiva alla pianta riportata sulla planimetria catastale, che al netto misura circa 2 mq. Inoltre è presente un piano soppalcato, non accatastato, e di cui non risulta titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrico

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento planimetrico della diversa distribuzione e consistenza dello stato attuale dell'immobile, a seguito di Accertamento di conformità.

Aggiornamento planimetrico catastale: € 50,00

Spese tecniche per aggiornamento catastale: € 200,00

Oneri Totali: € 250,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: Lo stato in cui si trova l'immobile non risulta conforme alla documentazione catastale, aggiornata al 1940. Risulta esserci una superficie aggiuntiva alla pianta riportata sulla planimetria catastale, che al netto misura circa 2 mq. Inoltre è presente un piano soppalcato, non accatastato, e di cui non risulta titolo abilitativo.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel centro storico del piccolo paese lucano di Stigliano. La zona dispone di parcheggi in numero adeguato al flusso di gente presente.

Nelle vicinanze degli immobili sono presenti il Municipio, la chiesa di quartiere e piccole attività commerciali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Pisticci, Aliano, Ferrandina.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato



Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A1

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Stigliano (MT), Piazza Garibaldi
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

L'immobile da documenti catastali risulta di proprietà _____ e di sua sorella _____ a seguito di atto per rogito del notaio Dott.ssa Antonina Loscalzo, trascritto a Matera il 3 dicembre 1984 ai nn. 9474/8107.

Con detto atto i fratelli _____ acquisivano il diritto di nuda proprietà che così hanno acquisito diritto di usufrutto.

Il ricongiungimento di usufrutto è avvenuto in data 4 febbraio 1996 in morte di _____ e in data 22 agosto 2002, in morte di Caterina Troiano.

Identificativo corpo: A2

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Stigliano (MT), Via Dechiara
Occupato da _____ Comproprietaria dell'immobile.**

L'immobile da documenti catastali risulta di proprietà del Sig. _____ e di sua sorella _____, a seguito di atto per rogito del notaio Dott.ssa Antonina Loscalzo, trascritto a Matera il 3 dicembre 1984 ai nn. 9474/8107.

Con detto atto i fratelli _____ acquisivano il diritto di nuda proprietà dai _____ che così hanno acquisito diritto di usufrutto.

Il ricongiungimento di usufrutto è avvenuto in data 4 febbraio 1996 in morte di _____ e in data 22 agosto 2002, in morte di _____

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:

- contro _____ trascritto a MATERA in data 04/09/2017 ai nn. 7211/5757;

Dati precedenti relativi ai corpi: A1

- contro _____ iscritto/trascritto a MATERA in data 04/09/2017 ai nn. 7211/5757;

Dati precedenti relativi ai corpi: A2

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 amministrativa/riscossione annotata a favore di _____
contro -

Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: € 51427,92; Importo capitale: € 25713,96 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 08/11/2016 ai nn. 9704/1165

Dati precedenti relativi ai corpi: A1

- Ipoteca aiudiziale annotata a favore di _____

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 29505,49; Importo capitale: € 27243,79 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 03/05/2017 ai nn. 3671/422

Dati precedenti relativi ai corpi: A1

- Ipoteca amministrativa/riscossione annotata a favore di _____
contro

Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: € 51427,92; Importo capitale: € 25713,96 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 08/11/2016 ai nn. 9704/1165

Dati precedenti relativi ai corpi: A2

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____
_____ ;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 29505,49; Importo capitale: € 27243,79 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 03/05/2017 ai nn. 3671/422

Dati precedenti relativi ai corpi: A2

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di _____
contro _____ a rogito di Tribunale di Matera in data 04/09/2017 R.G. 7211 R.P. 5757.

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:

Identificativo corpo: A1

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Stigliano (MT), Via Dechiara

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0. Non vi è condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: A2

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Stigliano (MT), Via Dechiara

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- (proprietà) ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO; registrato a , in data 12/04/2007, ai nn. /2296.1/2007.

Titolare/Proprietario:

- dal 04/12/1993 al . In forza di



VARIAZIONE_frazionamento-fusione; registrato a MATERA, in data 06/12/1993, ai nn. /92.1/1993.

Titolare/Proprietario:

-
- (proprietà)
- (usufrutto per 1/2) dal 24/01/1994
al 04/02/1996,
in forza di DONAZIONE - a rogito di notaio Vitelli Achille, in data , ai nn. 88842; registrato a PISTICCI, in data , ai nn. 78/892.2/1994.

Titolare/Proprietario:

- (proprietà)
(usufrutto per 1/2) dal 04/02/1996 al 22/08/2002, in forza
di denuncia di successione -

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA'.

Dati precedenti relativi ai corpi: A1

Titolare/Proprietario:

- (proprietà per 1/2)
- (proprietà per 1/2) al . In forza di RIC-
ONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO - a rogito di , in data 22/08/2002, ai nn. ;
registrato a , in data 12/04/2007, ai nn. /2297.1/2007.

Titolare/Proprietario:

- (proprietà per 1/2)
- (proprietà per 1/2)
- (usufrutto per 1/2)
(usufrutto per 1/2) dal 30/06/1987

Titolare/Proprietario:

- (proprietà per 1/2)
- (usufrutto per 1/2) dal 04/02/1996
al 22/08/2002 . In forza di CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE in data
04/02/1996, ai nn. ; registrato a , in data 14/03/1996, ai nn. /949.1/1996.

Dati precedenti relativi ai corpi: A2



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Come da comunicazione, Prot. n. 7763 del 05/10/2018, da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Stigliano, a seguito di richiesta protocollata in data 03/10/2018, non sono stati rinvenuti titoli o pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto, trattandosi di costruzione antecedente al 1967.

Si dichiara pertanto la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A1

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato in cui si trova l'immobile non risulta conforme alla documentazione catastale, aggiornata al 1940. E' presente un piano sopralcato, non accatastato, e di cui non risulta titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità (art. 36 del DPR 380/2001) + Deposito dei calcoli presso genio Civile (art. 2 LR 38/97 - art. 93-94 DPR 380/2001)

Descrizione delle opere da sanare: L'accertamento di conformità è normato dall'art. 36 del DPR 380/2001, che cita: 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002) 2.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Accertamento di conformità (art. 36 del DPR 380/2001) + Deposito dei calcoli presso genio Civile (art. 2 LR 38/97 - art. 93-94 DPR 380/2001): € 1.000,00

Spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A2



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Non risultano titoli abilitativi relativi all'immobile, come da comunicazione ricevuta da Ufficio tecnico del Comune di Stigliano, Prot. n. 7763 del 05/05/2018 (allegato VI), vista la vetustà della costruzione si presume che la costruzione sia antecedente al 1967.

Si dichiara pertanto la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A1

Abitazione di tipo popolare [A4]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Trattandosi di costruzione antecedente al 1967, si ritiene che l'immobile sia urbanisticamente conforme.

Dati precedenti relativi ai corpi: A2



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A1**

Criteria di calcolo delle superfici

Ai fini della stima dei diversi immobili periziati, si farà riferimento alla quantificazione delle superfici utili e commerciali secondo i principi specificati nel D.P.R. N. 138 del 23.03.1998.

Inoltre il "GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE IN USO NEL SETTORE ECONOMICO-IMMOBILIARE – VERSIONE II – 2008" redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia del Territorio ha introdotto delle definizioni le cui più significative sono qui di seguito riportate:

Superficie Utile Netta = Area che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

1. dell'area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento;
2. delle aree ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. delle quote percentuali delle aree delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Superficie Utile Lorda = Area che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

1. dell'area lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra; rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento;
2. delle aree ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. delle quote percentuali delle aree delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Superficie Commerciale = Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Inoltre in funzione dell'Allegato C del D.P.R. N. 138 del 23.03.1998 si ha che:



- 1) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- 2) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- 3) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R"¹ e "P"²

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Criteri per il gruppo "T"³

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;



d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,60**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,6

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità in oggetto si presenta evidentemente disabitata.

Non sono presenti utenze. Gli intonaci e gli infissi richiedono manutenzione.



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Calcolo delle consistenze

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione - piano primo	sup lorda di pavimento	78,10	1,00	78,10
Balcone - piano primo	sup lorda di pavimento	4,00	0,30	1,20
Bagno - Piano secondo	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
Balcone - corte coperta	sup lorda di pavimento	11,50	0,30	3,45
		100,60		89,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A2**

L'unità in oggetto si trova a piano terra di un fabbricato sito in via Dechiara. L'ingresso di detta unità si trova al civico 1. L'unità immobiliare a destinazione residenziale si articola su n.2 livelli, con la realizzazione di mezzanino successivo all'epoca di realizzazione del fabbricato. Si presenta ben tenuta. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e fognante e gas. Al piano terra si trova lo spazio giorno, con cucina e tavolo da pranzo, al piano superiore, accessibile da una scala, si trova il servizio igienico.

Il secondo livello è un piano soppalco, privo di titolo abilitativo.



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **70,85**

E' posto al piano: 0

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40 m

di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità in oggetto si presenta ben tenuta. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e fognante e gas. Al piano terra si trova lo spazio giorno, con cucina e tavolo da pranzo. Al piano superiore, accessibile da una scala, si trova il servizio igienico.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **in ferro, lamiera grecata e completamento in opera con cls**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **alluminio**
condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente**
materiale: **alluminio e vetro**
condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni**
coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres**
condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno**
materiale: **piastrelle in ceramica**
condizioni: **buone**

Scale

posizione: **interna**
rivestimento: **struttura in metallo + pedata in linoleum**
condizioni: **buone**



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Calcolo delle consistenze

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale - piano terra	sup lorda di pavimento	39,85	1,00	39,85
Residenziale -piano ammezzato	sup lorda di pavimento	31,00	0,50	15,50
		70,85		55,35

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Allegato 8: Criteri di stima

- Stima sintetica comparativa parametrica (comparazione diretta)
- Stima finanziaria per capitalizzazione del reddito (comparazione indiretta)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Uffici del registro di Matera;
 Ufficio tecnico di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre dell'anno 2018, reperite presso l'Agenzia del Territorio, per la fascia Zona Centrale/SS.103 VAL D'AGRI- ROMA- NAPOLI- MICHELANGELO- MENOTTI- PONTELLA- P.ZA DELLA CHIESA- C.SO CAVOUR- S.MARTINO- , Codice zona: B1, Microzona: 1, per le residenze.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale - Abitazioni economiche:

- Valore di mercato: valore di mercato unitario compreso tra un minimo di 550 €/mq ed un massimo di 600 €/mq, con valore medio di **575 €/mq.**

- Valore di locazione: valore compreso tra un minimo di 1,30 €/mq x mese ed un massimo di 1,80 €/mq x mese, con valore medio di **1,55 €/mq x mese.**

8.3 Valutazione corpi:**A1. Abitazione di tipo popolare [A4] – CORPO A1**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione - piano primo	78,10	€ 575,00	€ 44.907,50
Balcone - piano primo	1,20	€ 575,00	€ 690,00
Bagno - Piano secondo	7,00	€ 575,00	€ 4.025,00
Balcone - corte coperta	3,45	€ 575,00	€ 1.983,75
Valore corpo			€ 43.528,75
Stima per comparazione diretta			€ 33.387,00
Stima per comparazione indiretta			€ 53.670,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.528,75



A2. Abitazione di tipo popolare [A4] – CORPO A2

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complesso</i>
Residenziale - piano terra	39,85	€ 575,00	€ 22.913,75
Residenziale -piano ammezzato	15,50	€ 575,00	€ 8.912,50
Valore corpo			€ 27.003,88
Stima per comparazione diretta			€ 33.417,56
Stima per comparazione indiretta			€ 20.590,20
Valore complessivo intero			€ 27.003,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.501,94

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (€ 2.050 da dividere tra le due proprietà)

€ 1.025,00

Valore complessivo diritto e quota – netto € 12.476,94

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A1	Abitazione di tipo popolare [A4]	89,75	€ 0,00	€ 43.528,75
A2	Abitazione di tipo popolare [A4]	55,35	€ 27.003,00	€ 12.476,94

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 886,67

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni **€ 55.119,02**



Allegati

Allegato 1 - Atti del comune

Allegato 2 - Ispezione ipotecaria

Allegato 3 - Istanze di accesso agli atti

Allegato 4 - Documentazione fotografica e documenti catastali

Allegato 5 - Urbanistica

Allegato 6 - Edilizia

Allegato 7 - Verbali

Allegato 8 - Criteri di stima

Allegato 9 - Elaborati grafici

Data generazione:

11-06-2019

L'Esperto alla stima
architetto ANNARITA MARTELLO

