

ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
ARCHITETTO

**TRIBUNALE DI MATERA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 76/2010 (+29/2012) - 146/2011** [REDACTED]

**G.E.:** Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA

**Creditore precedente:** Banca di Credito Cooperativo di Cassano delle Murge e Tolve S.C.

**Debitrice eseguita:** [REDACTED]

**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



ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
ARCHITETTO

## **STIMA : AGGIORNAMENTO e INTEGRAZIONE**

### **RELAZIONE**

#### **Premessa:**

La scrivente, Arch. Capozza Addolorata Francesca, in qualità di CTU, accettazione incarico e giuramento in data 23 febbraio 2022, presso il Tribunale Ordinario di Matera, al fine di procedere e garantire il regolare proseguo della procedura,

*In riferimento al Verbale di Udienza del 16.11.2021 e ai Quesiti di aggiornamento al legato del verbale così espone:*

**QUESITO N 1:** *si provveda ad integrare e aggiornare la stima in particolare ai beni interessati dall'estensione del pignoramento già autorizzato dal GE ed eseguito da BCC di Cassano delle Murge e Tolve*

#### **Considerazioni preliminari**

*L'estensione del Pignoramento* Identifica i beni catastali al **Foglio 114, part. 927, sub. 2, 42, 43 e 39**

L'integrazione e aggiornamento della stima, muovendo dalla:

- documentazione agli atti e stima elaborata dall'arch. Liuzzi
- verifica dello stato dei luoghi alla data del sopralluogo, 20 maggio 2022, come da Rilievo fotografico allegato
- informazioni desunte dall'accesso documentato presso il catasto fabbricati
- verifiche e confronti con i dati e le istruzioni della consistenza e definizione del Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

#### **Si riporta:**

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici del Catasto, i beni identificati al **Foglio 114, part. 927, sub. 2, 42, 43 e 39** si evidenziano essere :

a. intestati a :



ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
ARCHITETTO

- b. tutti in F4 "unità immobiliari in corso di definizione" e pertanto per gli stessi non è riportato alcun dato numerico della superficie che è stata rilevata, invero, dai dati in atti, e nessuna destinazione d'uso se non quella presente alla data di sopralluogo

Riconducendo alla identificazione e descrizione dei Lotti come operata nella relazione di stima, elaborata dall'arch. Liuzzi, e con il confronto dello stato dei luoghi alla data del sopralluogo da me, CTU eseguito come documentato dal corrispettivo rilievo fotografico

Così si espone per ciascun subalterno e lotto corrispondente :

**Lotto n. 6**

**Foglio 114 Particella 927 Subalterno 2**

Classamento: Categoria F/4

Indirizzo: VIA DEI PESCI n. 10 Piano S1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 20/11/2013 Pratica n. MT0114346 in atti dal 20/11/2013

VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 19763.1/2013)

Annotazioni: STATO DELL'UNITA' CONFERMATO A SEGUITO DI VERIFICA DELL'UFFICIO DEL 14/11/2013

**Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

1.  nato a MATERA (MT) il 

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2.  nata a MATERA (MT) il 

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

**RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 14/06/2006 Pubblico ufficiale NOBILE Sede MATERA**

(MT) Repertorio n. 53572 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 6167 registrato in data 16/06/2006 -



COMPRAVENDITA Voltura n. 5937.1/2007 - Pratica n. MT0222568 in atti dal 19/10/2007

**DESCRIZIONE**

Rampa carrabile e pedonale di accesso all'Autorimessa dei garage dei singoli condomini

Superficie del primo tratto della rampa, scoperto, pavimentato in cemento S= 190,13 mq

Superficie del secondo tratto, coperto, in prossimità del tunnel S= 31,32 mq

Sebbene di proprietà dei sigg.  e , il bene è utilizzato dai condomini per accedere, ciascuno ai propri garage, distribuiti lungo i due lati del tunnel, dove sono gli accessi chiusi da saracinesche.



ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
ARCHITETTO

I percorsi pedonali su entrambi i lati della rampa, sono protetti da parapetti in ferro verniciati; quello a dx conduce all'ingresso dell'autorimessa in oggetto, mentre, quello a sx, porta ad una scala in ferro di un altro immobile

#### STIMA dell'IMMOBILE

Nella valutazione del bene, si ritiene dover partire dalla definizione di autorimessa- Manuale della Banca Dati OMI: “ porzione di un edificio (solitamente interrata).- ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati” ...

A seguire : “La superficie commerciale è data dalla superficie coperta dell'intera unità, comprensiva dello spazio di manovra e delle superfici accessorie, computata al lordo delle murature esterne, se non in comunione con altre unità. **Si evidenzia che: “Deve essere esclusa dal computo la superficie della rampa di accesso e lo spazio occupato dalla intercapedine”.**

Ancora, al punto 6.2 nella determinazione della Superficie utile...per la **determinazione del canone di locazione**, la superficie utile lorda delimitata dal perimetro esterno **diminuito delle superfici occupate dalle pareti perimetrali esterne, dalle rampe carrabili di accesso o pedonali a cielo aperto, ma al lordo dei pilastri e delle pareti interne.**

Pertanto, per quanto riportato, per la determinare la stima di questo lotto, si considererà solamente il secondo tratto, coperto, in prossimità del tunnel, di S = 31,32 mq, assimilandolo al valore di un posto auto, come rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare -Anno 2021-semester 2°- quello minimo dei “posti auto coperti”, pari a € 360,00 per mq.

**Valore complessivo del lotto n. 6** € 360,00 x 31,32 mq = **€ 11.257,20**  
da ripartire per ciascuna quota di proprietà pari a 1/2 = € 5.637,60

#### Lotto n. 7

##### **Foglio 114 Particella 927 Subalterno 39:**

Classamento: Categoria F/4

Indirizzo: VIA DEI PESCI n. 10 Piano S1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 20/11/2013 Pratica n. MT0114346 in atti dal 20/11/2013  
VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 19764.1/2013)

Annotazioni: STATO DELL'UNITA' CONFERMATO A SEGUITO DI VERIFICA DELL'UFFICIO DEL  
14/11/2013



ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
ARCHITETTO

**Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

1. ~~XXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~) nato a MATERA (MT) il ~~15/12/1955~~

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. ~~XXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~) nata a MATERA (MT) il ~~21/12/1970~~

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

**RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 14/06/2006** Pubblico ufficiale NOBILE Sede  
MATERA

(MT) Repertorio n. 53572 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 6167 registrato in data 16/06/2006 -

COMPRAVENDITA Voltura n. 5937.1/2007 - Pratica n. MT0222568 in atti dal 19/10/2007

DESCRIZIONE

Area scoperta, non pavimentata, con parti a stabilizzato e crescita di piante erbacea spontanea, di S= mq 100,80, confinante con il fabbricato di via dei Pesci 8 in Matera., in prosecuzione della rampa di accesso al tunnel dei garages . E' separato dalla superficie asfaltata della rampa da una catena metallica e proseguendo l'area è delimitata da una rete metallica di cantiere; è un lotto intercluso sui due lati lunghi da muri di perimetro.

Si potrebbe definire un'area urbana, di proprietà, e, allo stesso modo di pertinenza del piano garages. Infatti al piano primo sottostrada, come da planimetria catastale, è possibile accedere dalla rampa carrabile in oggetto o da una saracinesca (foto n. 5 ) attraversando però, sempre un'area – il sub 43- di proprietà dei sigg. ~~XXXXXXXXXX~~

STIMA dell'IMMOBILE

Partendo come riferimento dai valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2021-semester 2°- "posti auto scoperti", valore minimo € 180,00 per mq., in quanto occasionalmente possano essere parcheggiate le macchine, come è visibile dalla mappa aerea (Allegata) ma, considerando lo stato di degrado e di evidente insufficiente manutenzione, l'utilizzo non definito, il valore minimo sarà ribassato di una percentuale del 10% ( 180,00 -10% = 162,00 € / mq)

mq 100,80 x € 162,00 = € 16.329,60

**Valore complessivo del lotto n. 7** € 16.329,60

da ripartire per ciascuna quota di proprietà pari a 1/2 € 8.164,80







ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
ARCHITETTO

Area scoperta, di circa 230 mq, in parte pavimentata con betonelle e parti lasciate a terreno con crescita di piante erbacea spontanea. Di proprietà del sigg. ██████████, si potrebbe definire un'area urbana, e, allo stesso modo pertinenza dell'edificio /condominio il cui lato corto ne è a confine (vedi foto mappa aerea). Su questo lato infatti si apre una saracinesca che accede al tunnel dei garages (foto n. 4.5,6).

Potrebbe essere un eventuale secondo accesso all'autorimessa da Via del Toro dove di fatto c'è una interruzione del filare di arbusti/siepe a perimetro (vedi foto mappa aerea).

### STIMA dell'IMMOBILE

Il valore di stima può riferirsi alla sola porzione di terreno concreta, di forma triangolare– area circa 230 mq - rispetto alla superficie catastale che presenta anche una forma rettangolare non verificabile allo stato dei luoghi

E' fondamentale individuare lo scopo e la destinazione d'uso che allo stato di fatto non è risolta. Pertanto, si potrebbe definirne area urbana pertinenziale con valore intrinseco di un terreno che si potrebbe destinare a giardino pertinenziale. Queste considerazioni inducono a due interpretazioni:

- a. essendo area di proprietà - pertinenza all'alloggio di proprietà
- b. nei fatti : pertinenza condominiale perche possibile secondo accesso al tunnel dei garages.

Inoltre l'accessibilità, oltre che dal versante che affaccia su Via del Toro, risulta quasi impossibile se non ad esempio dalla p.lla sub 42, sempre della stessa proprietà, ma che da planimetria catastalmente è in contatto solo attraverso uno spigolo (vedi mappa stralcio elaborato planimetrico)

Per poter attribuirle un valore di stima, si ritiene considerarla come punto a.) terreno pertinenziale all'alloggio adottando il 15% nel calcolo della superficie omogeneizzata, perché se dovessimo considerare il punto b), come già riferito per il sub 8 *Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a: ..... giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio*

Così facendo, si calcola:

$mq (15\% \text{ di } 224,40) = 33,66 \times € 1.200,00 = € 40.616,4$       **Valore complessivo del lotto n. 9**  
da ripartire per ciascuna quota di proprietà pari a 1/2      € 20.308,2



ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
ARCHITETTO

**QUESITO N. 2- Lotto 3** *Opportunità dell'accorpamento di un unico lotto*

Il **Lotto 3** è formato dal sub 20, alloggio al piano primo e dal sub 38, ambiente indefinito come destinazione d'uso

Nello specifico, entrambi intestati in regime di separazione dei beni ai sigg. ~~FRANCESCO BIANCHI~~ e ~~FRANCESCO BIANCHI~~:

**Foglio 114 Particella 927 Subalterno 20**

*Catasto fabbricati -Visura attuale per immobile - Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2022*

Classamento: Categoria A/3 – CLASSE 4 ; CONSISTENZA 9,5

Indirizzo: VIA DEI PESCI n. 10 – SCALA A Piano 1

Dati di Superficie : Totale : 192 mq Totale escluse aree scoperte : 175 mq

**Intestati catastali**

1. ~~FRANCESCO BIANCHI~~ nato a MATERA (MT) il ~~15/05/1970~~

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. ~~FRANCESCO BIANCHI~~ nata a MATERA (MT) il ~~15/05/1970~~

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

**Foglio 114 Particella 927 Subalterno 38**

*Catasto fabbricati -Visura attuale per immobile - Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2022*

Classamento: Categoria F/4

Indirizzo: VIA DEI PESCI n. 10 Piano S1

**Intestati catastali**

1. ~~FRANCESCO BIANCHI~~ nato a MATERA (MT) il ~~15/05/1970~~

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. ~~FRANCESCO BIANCHI~~ nata a MATERA (MT) il ~~15/05/1970~~

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

**Considerazioni preliminari**

Il *Lotto 3* è formato dal *sub 20*, alloggio al piano primo e dal *sub 38*, particella catastalmente non definita, planimetria non in atti , ma che, allo stato dei luoghi, come da rilievo fotografico allegato, è utilizzata come tavernetta, quindi a destinazione d'uso residenziale, direttamente collegata all'alloggio del piano primo con una scala interna.(foto n.15,19)



ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
ARCHITETTO

Si procede, con i seguenti punti, nell'analisi delle caratteristiche fisiche e degli elementi che possano indurre, in risposta al quesito posto, alla definizione

- a. Collegamento diretto con scala interna tra alloggio e tavernetta
- b. Tavernetta : altezza utile interna 3,40 ml, presenza di finestre alte a perimetro
- c. Accessibilità diretta e autonoma per ciascun subalterno: l'alloggio ha accesso dal vano scala condominiale, la tavernetta ha un doppio accesso: 1)dal piano primo sottostrada dopo aver percorso il tunnel dell'autorimessa, aver superato una prima porta con maniglione antipánico(probabile porta tagliafuoco di sicurezza) che conduce ad un corridoio dove è la porta blindata di accesso diretto alla tavernetta e 2) una porta che immette al vano scala.  
Inoltre, la tavernetta è collegata con una porta, al garage
- d. Impianto di riscaldamento separato con due caldaie; la tavernetta utilizza, autonomamente anche il termocamino
- e. Impianto elettrico autonomo gestiti da contatori ai piani ( foto n.19)
- f. Presenza di servizi: cucina e bagni per ciascuno livello : alloggio e tavernetta

I punti a, b, g , motivano il già proposto accorpamento delle due particelle indipendenti. In questo caso, la p.lla sub 38 – tavernetta- allo stato dei luoghi, possedendo quei requisiti minimi riguardanti i rapporti aero-illuminanti che servono a garantire illuminazione e ricambio d'aria a qualunque abitazione, rientra nella definizione di spazio abitabile che può essere destinato alla permanenza di persone, posizionato al piano interrato o seminterrato di un'abitazione e direttamente collegato ad esso tramite una scala interna.

10

I punti c,d, e f, possono portare alla definizione di due lotti di vendita separati, come già precedentemente ipotizzato nella relazione di stima del ctu arch. Liuzzi sebbene è doveroso prendere in considerazione che:

- Per l'accessibilità autonoma della tavernetta, si dovrebbe considerare il punto c.2) vano scala condominiale, presente nella planimetria del progetto di sanatoria, ma non nell'elaborato planimetrico dei subalterni catastali dove non è presente alcun segno grafico che indichi le porte e gli ingressi descritti.(vedi mappa catastale)
- C'è da definire, ad ogni modo, la non conformità del perimetro del sub 38 in relazione allo :  
*stato dei luoghi - elaborato planimetrico dei subalterni catastale*, essendo, in catasto, assente la planimetria  
*stato dei luoghi - planimetria del progetto di sanatoria* “per il cambio di destinazione d'uso dei locali e sistemazione della zona garage nel piano seminterrato e sistemazione esterna delle aree di



ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
ARCHITETTO

proprietà relativa al fabbricato per civili abitazioni sito in PEEP “Agnà Le Piane” PPE”I”- Matera-2007”

Infatti, il rilievo fotografico (foto n.20, 21,22,23,24,25) mostra come tutti gli spazi: la cucina, il bagno, la zona salotto, hanno inglobato lungo tutto il perimetro, l’intercapedine dove sono stati allocati la caldaia e le tubazioni per il camino e il forno. A tal proposito si ricorda che non è stato esibito, alcun documento di conformità per gli Impianti esistenti

### **Conclusioni al quesito n.2.**

Per quanto riportato, i beni evidenziano elementi di non conformità relativamente a:

#### *Conformità edilizia e urbanistica*

*Alloggio:* non risulta l’accorpamento dei due alloggi previsti nel progetto originario con la fusione di questi in un unico appartamento e non è riportata la scala di collegamento con il piano inferiore della tavernetta;

*Tavernetta:* è classificata come cantina/deposito e la superficie calpestabile comprende gli spazi dell’intercapedine

La difformità potrà essere sanabile a seguito di presentazione di un progetto di sanatoria presso il Comune di Matera che preveda, in relazione alla determinazione di un unico lotto o di due lotti distinti :

#### **Unico Lotto 3 - sub 20 e 38:**

- a. la fusione e/o accorpamento delle due unità edilizie in un unico appartamento
- b. la presenza della scala di collegamento fra l’alloggio e la tavernetta
- c. il cambio di destinazione d’uso da cantina/deposito a spazio residenziale-tavernetta

In riferimento alla sanabilità del nuovo perimetro della tavernetta che inglobi anche quelle parti dell’intercapedine annesse di fatto a questo locale, il progetto di sanatoria presente agli atti, non ne prevedeva l’accorpamento, invero è ben visibile uno spazio perimetrale definito intercapedine che assolva al ruolo destinato di arieggiare e illuminare ambienti di servizio. Infatti allo stato dei luoghi sono evidenti superfici danneggiate con macchie di umidità

Il rilascio della SCIA in accertamento di conformità e/o Permesso a costruire in sanatoria, sarà subordinato ai costi per:

- Elaborazione di un progetto a firma di un tecnico € 1.700,00
- pagamento di:
- Diritti di segreteria (ai sensi dell'art. 36 e 37 del d.p.r. 38/20001) Codice causale 02 € 130,54



ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
ARCHITETTO

- Oblazione ai sensi dell'art. 36 e 37 del d.p.r. 38/20001 - codice causale 02 € 516,00

Salvo pronunciazione del Dirigente in merito alla richiesta del permesso in sanatoria- comma 3 art.36 T.U.  
d. P.R. 380/2001- in relazione a:

- richiesta del cambio di destinazione d'uso del sub 38 da cantina in spazio residenziale
- possibilità di accorpare i vani tecnici (intercapedine perimetrale)
- ai valori stabiliti alla data del rilascio della concessione (art.5 Legge n.10/1977 – art 16 DPR 380/2001) per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione se dovuti

#### *Conformità Catastale*

La difformità potrà essere sanabile, successivamente alla sanatoria tecnico amministrativa, con Aggiornamento Catastale di immissione con nuova planimetria con costi pari:

Deposito planimetria	€ 50,00
Corrispettivo Tecnico abilitato	€ 1.100,00

#### ***Due lotti distinti*** : Lotto 3 A (sub 20) ; Lotto 3B (sub 38)

Prima di ogni cosa si dovrà provvedere alla chiusura della botola circolare che dà accesso alla scala interna di collegamento. La scala a questo punto non avrebbe più ragione di essere e, se si volesse, si potrebbe anche pensare di demolirla. Per gli Impianti, i due sub conserveranno l'atonomia già in essere con un'adeguamento delle parti presenti nel cavedio per la tavernetta

I costi reali saranno da computare applicando l'elenco prezzi regionale aggiornato al momento dell'esecuzione dei lavori, se in essere

#### *Lotto 3 A (sub 20) Alloggio:*

Per la *Conformità edilizia e urbanistica* si dovrà comunque procedere alla fusione dei due alloggi previsti in progetto in un unico appartamento come punto a). Anche in questo caso la difformità potrà essere sanabile con rilascio della SCIA in accertamento di conformità e/o Permesso a costruire in sanatoria, subordinato ai costi suddetti.

Uguualmente per la successiva *Conformità Catastale* e sanabilità della stessa

#### *Lotto 3B (sub 38) Tavernetta*



ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
ARCHITETTO

Avendo definito come unità autonoma come da caratteristiche riportate precedentemente, la *Conformità edilizia e urbanistica si potrebbe definire:*

- conservando la destinazione d'uso del progetto in sanatoria come deposito cantina
- chiedendo il cambio di destinazione d'uso da cantina/ deposito ad uso residenziale quale è, procedendo nell'iter tecnico amministrativo riportato come nella soluzione di accorpamento di un unico lotto

#### STIMA dell'IMMOBILE

Dalle considerazioni riportate, il valore di stima, è ragionevole considerarlo per i singoli subalterni, utilizzando parametri correttivi al valore finale se, nella definizione alla vendita, si concluda di considerare un unico lotto o due lotti di vendita separati.

Partendo, come riferimento dai valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2021- semestre 2° il Valore massimo per abitazioni civili con uno stato conservativo ottimo pari a € 1.700,00/mq

Individuando le superfici terrazzate e a giardini come pertinenze esclusive di ornamento e la tavernetta come cantina, così definita nel progetto di sanatoria, e quindi pertinenza esclusiva accessoria a servizio all'unità immobiliare.

Si calcola

a)Alloggio	s= 159,16 mq x € 1.700,00=	€270.572,00
b)Superfici terrazzate	s= 39,51 mq - pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (30%, fino a mq. 25; 10%, per la quota eccedente mq. 25;)	
	7,5 mq x 1.700,00 (30%) =	€ 12.775,00
	39,51mq – 25mq = 14,51 mq(10%,) = 1,451 mq x € 1.700,00 =	€ 2.481,21
c)Superfici a giardino	s= 103,63 mq - pertinenze esclusive di ornamento ( si assimila 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare)	
	10,363 mq x € 1.700,00=	€ 17.720,73
d) Tavernetta/cantina	s= 92,00 mq - pertinenza esclusiva accessoria (50% direttamente comunicanti)	
	46,00 mq x € 1.700,00=	€ 78.200,00

**Unico Lotto 3 - sub 20 e 38**

ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
ARCHITETTO

**Valore complessivo lotto n. 3** € **381.748,94**  
da ripartire per ciascuna quota di proprietà pari a 1/2 € 190.874,47

**Due lotti distinti :**

**Lotto 3 A (sub 20) con le pertinenze b e c**

Tra i coefficienti correttivi, nella valutazione di stima si ritiene dover considerare, nella soluzione di vendita del solo appartamento con le pertinenze b e c , lo stato di conservazione della proprietà, applicando una maggiorazione del 10% alla quotazione di € 1.700,00= 1.870,00/mq

Si calcola

a)Alloggio s= 159,16 mq x € 1.800,00= €297,629,20

b)Superfici terrazzate s= 39,51 mq - pertinenze esclusive di ornamento comunicanti  
(30%, fino a mq. 25; 10%, per la quota eccedente mq. 25;)  
7,5 mq x 1.870,00 (30%) = € 14.025,00  
39,51mq – 25mq = 14,51 mq(10%) = 1,451 mq x € 1.870,00 = € 2.713,37

c)Superfici a giardino s= 103,63 mq - pertinenze esclusive di ornamento  
( si assimila 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare)

10,363 mq x € 1.870,00= € 19.378,81

**Valore complessivo (a+b+c) Lotto n. 3 A** € **333.746,38**

da ripartire per ciascuna quota di proprietà pari a 1/2 € 166873,19

**Lotto 3B (sub 38)**

d) Tavernetta/cantina s = 92,00 mq x € 1.700,00= € **156.400,00**

considerando ambiente residenziale autonomo

**IN SINTESI**, per la definizione al Quesito n.2, in riferimento a quanto esposto, si rimanda ai provvedimenti del G.E. se procedere alla vendita come :

- a) Unico lotto –Lotto 3- formato dai due sub n. 20 e n.38
- b) Due lotti distinti : lotto 3 A (sub 20) ; lotto 3B (sub 38)



ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
ARCHITETTO

**PROSEGUENDO nell'aggiornamento dei valori di stima** per i restanti lotti :

**Lotto 4** - foglio 114 n. 927 sub. 4 p.S.1

Classamento: Categoria C 2, Classe 6, Consistenza 8 mq

Indirizzo: VIA DEI PESCI n. 10 Scala A Piano S1

Dati di Superficie totale 9mq

Intestati catastali

1. ~~FRANCESCO CAPOZZA (CPZDLR62B54F052K)~~ nato a MATERA (MT) il ~~13/02/1936~~

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. ~~VIOLETTA FRANCESCA CAPOZZA (CPZDLR62B54F052K)~~ nata a MATERA (MT) il ~~02/04/1960~~

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

**DESCRIZIONE**

E' un locale ripostiglio di 8 mq, ubicato al piano interrato dello stabile, che ha conservato nel tempo lo stato dei luoghi, come dichiarato nel Verbale di sopralluogo

**STIMA dell'IMMOBILE**

Pertanto, l'assunzione del Valore conferendogli come pertinenziale non comunicante all'alloggio adottando il 15% nel calcolo della superficie omogeneizzata

Così facendo, si calcola:

$mq (15\% \text{ di } 8,00) = 1,20 \times € 1.200,00 = € 1.448,00$  **Valore complessivo del lotto n. 4**

da ripartire per ciascuna quota di proprietà pari a 1/2 = € 724,00

**Lotto 5** - foglio 114 n. 927 sub. 13 p.S/1

Classamento: Rendita 67,14 euro Categoria C 6, Classe 8, Consistenza 26 mq

Indirizzo: VIA DEI PESCI n. 10 Scala A Piano S1

Dati di Superficie totale 27 mq

Intestati catastali

1. ~~FRANCESCO CAPOZZA (CPZDLR62B54F052K)~~ nato a MATERA (MT) il ~~13/02/1936~~

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. ~~VIOLETTA FRANCESCA CAPOZZA (CPZDLR62B54F052K)~~ nata a MATERA (MT) il ~~02/04/1960~~

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in



ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
ARCHITETTO

### DESCRIZIONE

Il locale garage è al piano interrato dello stabile di via dei Pesci 8 in Matera.

Dalla documentazione fotografica dello stato dei luoghi, anche per questo subalterno, è stata inglobata l'area del cavedio adiacente. Pertanto, in riferimento alla sanabilità e relativa *non conformità catastale e edilizia*, del perimetro reale, si riconducono le considerazioni già chiarite per il subalterno n.38: *il progetto di sanatoria mostra uno spazio perimetrale definito intercapedine.*

Inoltre non si rileva nè nella planimetria catastale, né nel progetto di sanatoria, la porta esistente di collegamento tra il garage (sub 13 ) e la tavernetta/cantina (sub20) che sebbene possa essere considerata una lieve non conformità, diventa rilevante per il fatto stesso che mette in comunicazione diretta, un garage con uno spazio residenziale reale. La normativa, a riguardo, *Decreto ministeriale 1° febbraio 1986 prevede per "Le autorimesse private fino a quindici autovetture possono comunicare con locali di abitazione di edifici di altezza inferiore a 24 m a mezzo aperture munite di porte metalliche piene dotate di congegno di auto chiusura. Le autorimesse fino a quaranta autovetture e non oltre il secondo interrato possono comunicare con locali destinati ad altra attività attraverso disimpegno, anche non aerato"*

### STIMA dell'IMMOBILE

Ora, per la determinazione del valore di stima, si prenderà in considerazione la superficie corrispondente come riportata in planimetria progetto di sanatoria pari a 27,20 mq.

Considerando come riferimento i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2021- semestre 2° il Valore massimo per box pari a 860,00 per mq.

*Così facendo, si calcola:*

€ 860,00 x 27, 20 mq = **€ 23.392,00 Valore complessivo del lotto n. 5**

da ripartire per ciascuna quota di proprietà pari a 1/2 = € 11.696,00

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

Matera, 8 giugno 2022

L'Esperto alla stima  
**ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA**



VIA LOMBARDI n. 4 - 75100 MATERA - TE  
email: doracapozza@gmail.com - PEC: addoloratafrancesca.capozza@archiworldpec.it

C.F. CPZDLR62B54F052K - P.I. 00564620771



ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
ARCHITETTO

**ALLEGATI alla Stima –Aggiornamento e Integrazione**

RGE 76/2010 – elaborato planimetrico catastale

RGE 76/2010 – visure fg.114 p.lla 927 sub 2, 39, 42, 43

RGE 76/2010 – planimetrie visure fg.114 p.lla 927 sub 4, 13 e 20

RGE 76/2010 – visure fg.114 p.lla 927 sub 4; 13, 20; 38

RGE 76/2010 – Rilievo Fotografico

RGE 76/2010 – Valori OMI

RGE 76/2010 – analisi p.lle / mappa satellitare

RGE 76/2010 - analisi estratti catastali



