



TRIBUNALE DI MATERA

Procedimento di esecuzione immobiliare: 107/99 (riunificato al 159/04)

Debitori: - OMISSIS - + - OMISSIS -.

G. E.: Dott.ssa Francesca Patrizia Berloco.

C.T.U.: Ing. Pasquale Abalsamo.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto, Ing. Pasquale Abalsamo con studio tecnico in Senise, alla Via Karl Marx, n° 19, quale esperto stimatore nominato nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 107/99+159/04, dopo aver effettuate le verifiche e gli approfondimenti tecnici del caso produce il seguente aggiornamento di stima in risposta ai quesiti di cui al verbale di udienza del 19/12/2023, qui di seguito sinteticamente riportato:

..... ritenuta la necessità di acquisire dall'esperto stimatore i chiarimenti sollecitati dagli esecutati, dispone che l'Ing. ABALSAMO, sotto il vincolo del giuramento già prestato ed entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, depositi una relazione di aggiornamento e chiarimenti, con riferimento a quanto evidenziato alle pagine 2 e 3 delle note di trattazione dei debitori del 18/12/2023... (Cfr. Allegato n° 1).

In assolvimento al nuovo mandato assegnatomi, il sottoscritto CTU produce la seguente relazione tecnica così di seguito organizzata, per una corretta e semplice illustrazione.

- *Capitolo 1: Premessa;*
- *Capitolo 2: Risposta ai quesiti/Aggiornamento stima;*
- *Capitolo 3: Schema bando di vendita*



PREMESSA

Con note di trattazione scritta del 18/12/2023, i debitori per tramite dell'avvocato - OMISSIS -, evidenziavano che l'alloggio pignorato è stato costruito e trasferito con i vincoli, oneri e sanzioni stabiliti nella convenzione stipulata con il Comune di Matera contenente la concessione del diritto di superficie sull'area su cui è sorto l'edificio cooperativistico ai sensi dell'art. 35, della Legge n° 865 del 22/10/1971.

Inoltre alla luce delle difformità edilizie riscontrate sull'immobile in oggetto, si chiedeva di quantificare i costi per la sanatoria, poiché non indicati nel rapporto di valutazione del 19/10/2010.

Pertanto alla luce di quanto sopra, chiedevano la rinnovazione della C.T.U. relativamente alla descrizione e stima del bene costituente il lotto B, per quanto emergente dall'atto notarile di assegnazione cooperativistico.

Alla luce di tutto quanto sopra, visto il rapporto di valutazione del 19/10/2010 nonché la nota integrativa del 28/02/2013 avente ad oggetto la sanabilità degli abusi e quantificazione dei relativi costi, lo scrivente produce la seguente relazione tecnica, valevole come aggiornamento del rapporto di valutazione nonché nota esplicativa degli ulteriori chiarimenti richiesti.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Identificazione catastale e consistenza

Il bene immobile oggetto di valutazione, così come riportato in atti del procedimento, è identificabile in un unità immobiliare, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, ubicata nel comune di Matera (MT), così



identificata e censita in catasto fabbricati (Cfr. Allegato n° 2):

- **Immobile** al piano S1- I° e II° ad uso *civile abitazione*, sito in Matera alla Via dei Bruzi, n° 76, riportato nel N.C.E.U. di Matera al foglio 51 particella n° 447, sub. 10, categoria A/2, classe 6 della consistenza di 8 vani e rendita catastale di euro 826,33.

Nota

Nell'atto di pignoramento allegato al procedimento n° 159/04, l'unità risulta identificata come particella n° 408, sub. 10. Circa tale discordanza si fa presente che a seguito di variazione del 28/05/2004 – MODIFICA IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE – l'unità è attualmente identificata come p.lla n° 447, sub. 10.

Diritti e quote reali di proprietà

Dopo aver identificato i beni, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad essi i diritti e le quote reali di proprietà (Cfr. allegato n° 2).

- 1. Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Matera (MT) al foglio n° 51, particella n°447, sub 10, in ditta a:
 - - OMISSIS -, [REDACTED], “proprietario” per 1000/1000.

Nota

Nella visura catastale in atti dell'Agenda dell'Entrate – Sezione Territorio, l'unità in oggetto risulta in ditta al sig. - OMISSIS - per la quota 1/1 di piena proprietà, così come, in atti del procedimento, viene pignorata la piena proprietà. In realtà con atto di assegnazione di alloggio cooperativistico del 11/07/1989, n° 39517/10560 a rogito del Notaio - OMISSIS -, l'unità in oggetto viene assegnata in proprietà superficaria e non in piena proprietà.



Tale incongruenza è da attribuirsi ad un errata voltura del titolo di proprietà, essendo nello stesso riportato, all'art. 5 la seguente dicitura:

.....L'immobile in oggetto, col suo accessorio, viene trasferito in proprietà, per franco e libero da ipoteca o altro gravame.....

Tuttavia da un attenta lettura dell'atto di assegnazione dell'alloggio, si evince che l'unità viene trasferita in proprietà superficiaria e non come erroneamente riportato all'art. 5 sopra riportato. In ragione di tale incongruenza, si renderebbe necessario un aggiornamento della visura catastale, predisponendo opportuna Voltura catastale di rettifica del diritto in capo all'intestatario, il tutto sostenendo un costo di € 500.

Ulteriori informazioni: stato di possesso, comproprietari e continuità delle trascrizioni

L'unità oggetto di stima, è all'attualità occupata dal debitore e dai suoi familiari, inoltre dalle ricerche effettuate non vi sono:

- comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali o servitù pubbliche o usi civici.



Non per ultimo si riporta che la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO

LOTTO B : IMMOBILE AD USO ABITAZIONE

Descrizione generale: ubicazione e zona

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di Matera, comune italiano di 60 384 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia e seconda città della Basilicata per popolazione. La città si trova nella parte orientale della Basilicata a 401 m s.l.m., al confine con la parte sud-occidentale della città metropolitana di Bari (con i comuni di Altamura, Gravina in Puglia e Santeramo in Colle) e l'estrema parte nord-occidentale della provincia di Taranto (con i comuni di Ginosa e Laterza). Il quartiere in cui è ubicato l'immobile, è in posizione periferica al centro abitato di Matera centro turistico culturale della Città, nota con gli appellativi di "Città dei Sassi" e "Città Sotterranea", è conosciuta per gli storici rioni Sassi, che costituiscono uno dei nuclei abitativi più antichi al mondo. Tranquillo di notte ed interessato da traffico locale durante la giornata, il quartiere è prossimo ai principali servizi cittadini pubblici e privati.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale 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: Bar, Negozi, Ristoranti (Sufficiente), Ufficio Postale (Sufficiente) (Sufficiente), Enti pubblici vari (Sufficiente) (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comune di Altamura.



Attrazioni paesaggistiche: Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Centro storico di Matera.

Principali collegamenti pubblici: Bus Urbano 200 metri, Bus Extraurbano 200 metri, Stazione ferroviaria 1000 metri

Identificazione catastale ed intestazione

Dalle risultanze catastali è emerso che l'unità oggetto di valutazione è identificabile in un unità immobiliare, così censita in catasto fabbricati:

- foglio 51 particella n° 447, sub. 10, categoria A/2, classe 6 della consistenza di 8 vani e rendita catastale di euro 826,33.

in ditta a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED], "proprietario" per 1000/1000 in forza di atto di assegnazione di alloggio cooperativistico in proprietà superficaria del 11/07/1989, n° 39517 di rep., a rogito del Notaio - OMISSIS -.

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale ed ipocatastale reperita ed esaminata, è emerso che i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 16/11/2023 – Variazione di Toponomastica
- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 28/05/2004 - Variazione per allineamento mappe;
- Variazione catastale del 01/01/1994 – Variazione del quadro tariffario;
- Variazione catastale del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;
- Variazione catastale del 30/09/1991 – Classamento;
- Variazione catastale del 02/12/1985 – Ampliamento;



- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Analogamente, dalla documentazione reperita è emerso che la ditta catastale riportata in visura deriva da:

- Atto di assegnazione di alloggio cooperativistico in proprietà superficiaria del 11/07/1989, n° 39517 di rep., a rogito del Notaio - OMISSIS -.

Nota

Il complesso edilizio in oggetto è stato edificato su suolo di cui alla Legge n° 167 del 18/04/1962, concesso in diritto di superficie dal Comune di Matera ai sensi dell'art. 35 della Legge n° 865 del 22/10/1971 – giusto atto del 25/01/1977 n° 463 a rogito del Segretario Generale del Comune di Matera.

Confini

Dai rilievi all'epoca eseguiti e le risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare in oggetto confina ad EST ed OVEST con giardino ad uso esclusivo, a SUD da terra a cielo confina con altra unità immobiliare identificata quale sub. 11 e a NORD confina per il piano S1 con il sub. 14 e 16 di altrui proprietà, per il piano terra o rialzato con il sub. 14 e per il piano primo con il sub. 15, di altrui proprietà.

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, come già riportato nella relazione di stima del 19/10/2010, è emerso che la planimetria in atti del catasto a far data del 02/12/1995, non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi per una diversa distribuzione dei vani interni. Per tutto quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Per le difformità riscontrate, si rende necessario un aggiornamento catastale consistente nella redazione di una nuova planimetria catastale oltre all'elaborato planimetrico giustificativo della suddivisione in subalterni. In merito ai costi per la



sanatoria catastale necessaria si riferisce che l'importo complessivo, comprensivo di oneri, bolli ed onorario ammonta ad € 1.000,00.

Nota

L'importo sopra determinato è maggiore del costo di cui alla relazione del 19/10/2010, in quanto per sopraggiunti aggiornamenti normativi, occorre sopprimere l'attuale sub. 10 e costituire n° 2 subalterni distinti di cui uno per l'abitazione e il secondo per il locale garage. Pertanto ad esito dell'aggiornamento catastale l'immobile sarà identificato con due distinte unità immobiliari (garage ed abitazione).

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l'unità è occupata dal debitore e suoi familiari.

Descrizione del bene di cui al lotto b

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla Via dei Bruzi, n° 76 in C/da Serra Rifusa del Comune di Matera. Edificato in virtù della licenza edilizia del 18/11/1975 n° 19276 di protocollo e successive varianti (n° 6670 del 06/04/1976 e n° 21778/77) nonché di concessione edilizia in sanatoria n° 3/14074 del 03/07/1989, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio/buon livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, e paramenti decorativi, la copertura è del tipo a terrazzo e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.



L'unità, distribuita su tre livelli (*piano seminterrato, piano rialzato/terra e piano primo*) collegati strutturalmente con scala interna in c.a., presenta una distribuzione interna semplice e funzionale, caratterizzata dalla presenza di un locale garage e ambiente tavernetta oltre locale igienico al piano seminterrato, una zona giorno (*soggiorno, cucina, locale igienico e ripostiglio*) al piano rialzato e una zona notte (*stanze da letto e servizi igienici*) al piano primo, il tutto per una superficie complessiva convenzionale di mq. 213,81 circa, comprensiva di area a giardino e pertinenze esclusive. Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura, fatta eccezione per le pareti del locale igienico rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza circa di 1,80 mt. Gli infissi esterni sono in legno, tutte con serrande in plastica e vetro semplice, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno così pure la porta d'ingresso. I pavimenti interni sono realizzati in piastrelle di ceramica monocottura, mentre quelli esterni dei balconi in piastrelle di cotto. L'appartamento, direttamente illuminato ed areato e completo nelle opere di rifinitura, è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari al confort abitativo, quali impianto elettrico, telefonico, televisivo, idrico - fognante e di riscaldamento all'attualità funzionanti e a regola d'arte, anche se non è stato possibile reperire i certificati di conformità.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica allegata al rapporto di valutazione del 19/10/2010.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche esterne. In generale l'unità risulta in discreto stato conservativo, con un livello di manutenzione sia ordinaria che



straordinaria sufficiente.

Vincoli ed oneri giuridici

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, per l'ultimo ventennio, è emerso quanto di seguito riportato:

Foglio n° 51, particella 408, sub. 10

ISCRIZIONE del 14/08/1998 - Registro Particolare 752 Registro Generale 6359

Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 492 del 21/05/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 14 del 12/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Iscrizione n. 1085 del 02/08/2018

ISCRIZIONE del 16/07/1999 - Registro Particolare 918 Registro Generale 5857

Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 1004/98 del 19/01/1999 IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15 del 12/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 27/04/2001 - Registro Particolare 485 Registro Generale 3119

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 129/2001 del 15/03/2001

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 16 del 12/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Iscrizione n. 187 del 09/03/2021

ISCRIZIONE del 27/04/2001 - Registro Particolare 486 Registro Generale 3120

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 130/2001 del 15/03/2001



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 188 del 09/03/2021

ISCRIZIONE del 27/04/2001 - Registro Particolare 487 Registro Generale 3121

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 131/2001 del 15/03/2001

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 17 del 12/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Iscrizione n. 189 del 09/03/2021

TRASCRIZIONE del 03/01/2005 - Registro Particolare 12 Registro Generale 13

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MATERA

Repertorio 318 del 27/12/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 19 del 12/01/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

ISCRIZIONE del 02/08/2018 - Registro Particolare 1085 Registro Generale 7302

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 492

del 21/05/1998. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA

GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 752 del 1998

Immobili precedenti

ISCRIZIONE del 09/03/2021 - Registro Particolare 187 Registro Generale 1990

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 129 del 15/03/2001

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER

DECRETO INGIUNTIVO



Formalita di riferimento: Iscrizione n. 485 del 2001

Immobili precedenti

ISCRIZIONE del 09/03/2021 - Registro Particolare 188 Registro Generale 1991

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 130 del 15/03/2001

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 486 del 2001

Immobili precedenti

ISCRIZIONE del 09/03/2021 - Registro Particolare 189 Registro Generale 1992

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 131 del 15/03/2001

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 487 del 2001

Immobili precedenti

Foglio n° 51, particella 477, sub. 10

ISCRIZIONE del 25/01/2018 - Registro Particolare 108 Registro Generale 767

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio
1063/6718 del 24/01/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

ISCRIZIONE del 02/08/2018 - Registro Particolare 1085 Registro Generale 7302

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 492
del 21/05/1998

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 752 del 1998



Immobili attuali

ISCRIZIONE del 09/03/2021 - Registro Particolare 187 Registro Generale 1990

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 129 del 15/03/2001

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER

DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 485 del 2001

Immobili attuali

ISCRIZIONE del 09/03/2021 - Registro Particolare 188 Registro Generale 1991

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 130 del 15/03/2001

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER

DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 486 del 2001

Immobili attuali

ISCRIZIONE del 09/03/2021 - Registro Particolare 189 Registro Generale 1992

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 131 del 15/03/2001

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER

DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 487 del 2001

Immobili attuali

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione in allegato (Cfr.

Allegato n° 3).

Attuali e precedenti proprietari

Dal 11/07/1989 all'attualità

L'unità immobiliare di cui al lotto b censita in Catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio n° 51, particella n° 477, sub. 10, (ex particella n° 408) è in



“proprietà superfciaria” al sig. - OMISSIS -, per la quota di 1/1, in forza di Atto di assegnazione di alloggio cooperativistico in proprietà superfciaria del 11/07/1989, n° 39517 di rep., a rogito del Notaio - OMISSIS -.

Dal 25/01/1977 al 11/07/1989

L'unità immobiliare di cui al lotto b censita in Catasto fabbricati del Comune di Matera al foglio n° 51, particella n° 477, sub. 10 (ex particella n° 408) costituisce porzione di un complesso edilizio edificato su suolo di cui alla Legge n° 167 del 18/04/1962, concesso in diritto di superficie dal Comune di Matera ai sensi dell'art. 35 della Legge n° 865 del 22/10/1971 – giusto atto del 25/01/1977 n° 463 a rogito del Segretario Generale del Comune di Matera.

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Matera è stato accertato che il complesso edilizio di cui l'unità oggetto di stima costituisce porzione, è stato edificato in virtù della licenza edilizia del 18/11/1975 n° 19276 di protocollo e successive varianti (n° 6670 del 06/04/1976 e n° 21778/77) nonché di concessione edilizia in sanatoria n° 3/14074 del 03/07/1989, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio/buon livello.

Dalle risultanze delle verifiche effettuate, come già riportato nella relazione di stima del 19/10/2010, è emerso che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto dichiarato e assentito negli elaborati grafici esaminati.

Alla luce delle difformità edilizie riscontrate, lo scrivente non dichiara la conformità edilizia dell'unità oggetto di stima, così come la conformità urbanistica nonostante l'unità sia stata oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 3/14074 del 03/07/1989, dal momento che alla stessa non risultano allegati opportuni elaborati grafici, da confrontare con lo stato dei luoghi



Circa la sanabilità delle difformità rilevate, argomento già in parte esposto con nota tecnica integrativa del 28/02/2013, lo scrivente fa presente che al fine della sanatoria delle difformità dovute alla diversa distribuzione interna, alla luce degli aggiornamenti normativi, è possibile istruire, ai sensi del D.P.R. 380/0, una CILA o SCIA in sanatoria, redigendo opportuno progetto architettonico dello stato di fatto. Naturalmente in merito ai costi da sostenere, non è possibile quantificare gli stessi con certezza se non previa istruttoria della pratica di sanatoria e quantificazione dei costi di realizzazione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi. Tuttavia, ai sensi della normativa vigente, si riporta che gli oneri sanzionatori variano da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.160,00 oltre diritti di segreteria e valori bollati. Pertanto a titolo cautelativo, si riporta quale costo indicativo di sanatoria un importo medio di € 3.000,00. Non per ultimo si informa che tutte le attività di sanatoria dovranno tener conto della natura dell'immobile, che ricordiamo ricompreso in area istituita ai sensi della legge 167 del 18/04/1962. Pertanto eventuali eccedenze di superficie non potranno essere tollerate.

Infine lo scrivente informa che l'importo di cui sopra non tiene conto delle spese tecniche, spettanti al tecnico incaricato di redigere la pratica di sanatoria (redazione di elaborati grafici, redazione di computo metrico, redazione di relazioni tecniche specifiche, dichiarazione di conformità delle opere, collaudo delle opere e richiesta di agibilità), quantificabili in circa € 1.500,00.

Nota

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Matera, per il complesso edilizio di cui l'unità oggetto di esecuzione costituisce porzione, per alcune pratiche edilizie non è stato possibile reperire gli opportuni elaborati grafici, pertanto non vi è la possibilità di esprimere un giudizio esaustivo e



definitivo sulla conformità edilizia/urbanistica della stessa, sollevandosi lo scrivente da qualsiasi responsabilità per aspetti non riportati nel presente rapporto di valutazione, data l'assenza di documenti affidabili da confrontare con lo stato dei luoghi. Pertanto le considerazioni sopra esposte derivano dalla sola documentazione al momento reperita e fornita dall'Ufficio Tecnico.

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà:

Per l'unità immobiliare in oggetto, pur costituendo porzione di un complesso edilizio di maggiori dimensioni, non sono stati forniti o non sono disponibili tabelle millesimali o regolamento di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto non è accessibile ma comunque adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica:

All'attualità l'unità non è dotata dell'attestato di prestazione energetica. In merito alla redazione di tale documento si fa presente che al momento non è possibile redigere lo stesso a causa della mancata reperibilità dei certificati di impianto, da allegarsi obbligatoriamente all'Attestato da redigere. Pertanto, considerato che tale attività comporta dei costi aggiuntivi dovuti alla verifica dell'impianto da parte di tecnico specializzato, al momento non è possibile procedersi alla redazione dell'attestato APE, precisando tuttavia che la classe energetica dell'immobile risulta del tipo D.

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

Avvertenze ulteriori: L'unità immobiliare in oggetto è soggetta ai vincoli di cui agli



art. 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 della Convenzione stipulata col Comune di Matera in data 29/09/1976 n° 138 di repertorio, limitanti per la cessione e locazione degli immobili. Nel prosieguo si riportano gli art. 11, 12 e 13 avendo ad oggetto l'alienabilità/locazione dell'unità, rimandando, per tutto quanto non riportato, all'allegato atto di assegnazione (Cfr. Allegato n° 5)

Art. 11. Gli alloggi costruiti potranno essere ceduti solamente a titolo oneroso dopo dieci anni dal rilasciato certificato di abitabilità ed esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per ottenere l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

In caso di trasferimento di sede di uno dei Soci della Cooperativa concessionaria e di provato aumento del nucleo familiare il Comune potrà autorizzare la cessione anche in mancanza del decorso di detto termine.

E' comunque vietata la cessione a terzi del diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata: in caso di inosservanza del suddetto divieto il concessionario si considera, immediatamente decaduto.

E' altresì vietata la cessione a terzi dell'immobile costruito in mancanza totale o parziale delle opere di urbanizzazione inerenti al lotto e in mancanza, al momento del rilascio di licenza di abitabilità. L'inosservanza del suddetto divieto comporta la decadenza dal diritto di superficie.

Art. 12 All'atto della cessione dell'alloggio il prezzo dovrà essere determinato tra Comune e venditore sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia residenziale pubblica riferito all'anno precedente a quello della cessione stessa, diminuita di una percentuale di deprezzamento così determinata in base all'età, dell'edificio:

- da dieci a venti anni: 15%;
- da venti a trent'anni: 30%;



- oltre i trent'anni: 30%.

Il prezzo, così determinato, sarà aumentato del corrispettivo nominale versato per la concessione del diritto di superficie nonché del valore delle urbanizzazioni che siano state realizzate a cura e spese del concessionario medesimo.

Nel caso di cessione a prezzi superiori a quello determinato secondo i criteri di cui sopra, sarà applicata al superficiario alienante una penalità convenzionale da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi.

Art. 13 Gli alloggi potranno essere dati in locazione non prima dei cinque anni dal rilascio del certificato di abitabilità.

In caso di trasferimento di sede o aumento del nucleo familiare, la locazione potrà essere autorizzata dal Comune anche in mancanza del decorso di detto termine.

La locazione potrà essere concessa solo a soggetti aventi i requisiti per ottenere l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

Nota

Il Comune di Matera, nel corso del tempo, ha provveduto alla rimozione dei vincoli di inalienabilità assoluta, dopo il decorso di venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, stabilendo con opportuna delibera che il ventennio per la stipula dell'atto pubblico di rimozione dei vincoli decorre a far data del termine stabilito per legge per l'ottenimento dell'attestazione dell'agibilità/abitabilità.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

LOTTO B : IMMOBILE AD USO ABITAZIONE

Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di stima è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di



analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato}$$

(Equazione 1)

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo all'epoca effettuato sui luoghi di causa e dalle visure catastali. La superficie commerciale/convenzionale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma della superficie utile (Su) e della superficie non residenziale (Snr), quest'ultima ridotta del coefficiente convenzionale di 0,6, dove

A. la Su è data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. la Snr è data della superficie delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie convenzionale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:



- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due di-verse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare



La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

In quanto immobile realizzato su suolo di cui alla Legge n° 167 del 18/04/1962, concesso in diritto di superficie dal Comune di Matera ai sensi dell'art. 35 della Legge n° 865 del 22/10/1971, per la definizione del valore di mercato si è fatto riferimento al prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia residenziale pubblica di cui alla Determinazione nr. 452 del 08.11.2022 della Regione Basilicata che fissa i limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata in **euro/mq 2.089,32**.

Naturalmente ai sensi dell'art. 12 della Convenzione stipulata col Comune di Matera in data 29/09/1976 n° 138 di repertorio, tale prezzo è soggetto ad una riduzione del

- da dieci a venti anni: 15%;
- da venti a trent'anni: 30%;
- oltre i trent'anni: 30%.

pari nel caso in esame al 30%, pertanto il valore unitario di mercato da adottare si riduce ad **€ 1.462,52 al mq. di superficie convenzionale**.

Nota

Il valore unitario sopra individuato trova riscontro anche nelle valutazioni OMI del II semestre dell'anno 2023, variabili tra un minimo 1500-1750 € al mq.

Valutazione del lotto b

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore



complessivo del lotto b, costituito da unità immobiliare censita ad abitazione, con
annessa corte esterna ad uso esclusivo.

Valutazione

<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Convenzionale (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Unità immobiliare - Foglio n° 51, particella n° 477, sub. 10 con annessa area di corte a giardino	213,81	1.462,52	€ 312.702,25
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 312.702,25
Valore complessivo			€ 312.702,25

Naturalmente il valore sopra determinato, dovrà essere ridotto del valore necessario per l'affrancazione del diritto di superficie. In merito, nonostante le richieste ed i solleciti inoltrati al Comune di Matera, nessuna comunicazione e/o quantificazione è stata fornita. Tuttavia considerato la sola superficie di sedime dell'unità in oggetto, pari a circa 196,00 mq., ed un valore unitario massimo di affrancazione di € 10 al mq., il valore da corrispondere per il diritto della proprietà dell'area di sedime somma ad un minimo di € 1.960.

Riepilogo

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare - Foglio n° 51, particella n° 477, sub. 10 con annessa area di corte a giardino	213,81	€ 312.702,25	€ 312.702,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia			€ - 4.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 1.000,00
Affrancazione diritto di superficie			€ - 1.960,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni			€ 305.242,25
Ulteriori decurtazioni per incertezza nei valori di sanatoria e affrancazione			€ - 5.242,25
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 300.000,00

Il suddetto valore, a cui il sottoscritto è pervenuto avendo debitamente



considerate le peculiarità del bene indicato in precedenza, risulta pienamente compatibile con le condizioni di mercato del momento ed i prezzi praticati per i beni aventi analoga destinazione.

SCHEMA BANDO DI VENDITA

Lotto b

Vendita di abitazione unifamiliare a schiera di mq. 213,81 circa, distribuiti su tre livelli, comprensiva di giardino di pertinenza, censita in catasto fabbricati del comune di Matera al foglio di mappa n° 51 particelle n° 447 sub. 10, il tutto sito alla via dei Bruzi n° 76 del Comune di Matera. Prezzo base € **300.000,00** (*Diconsi euro trecentomila/00cent.*). L'unità risulta occupata.

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Matera, 20/03/2024

L'esperto stimatore

Ing. Pasquale Abalsamo

ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1: Verbali di udienza e nota debitori;

Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato n° 3: Sintesi ispezione ipocatastale;

Allegato n° 4: Titoli edilizi;

Allegato n° 5: Altra documentazione.

