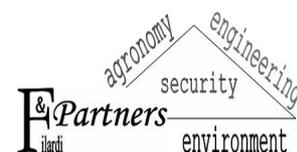




**TRIBUNALE DI MATERA**



**Area Volontaria Giurisdizione**

**Procedimento n° 401/2012 V.G.**

**Procedimento: Eredità giacente relativa al defunto Ing. ██████████**

**Curatore eredità: Dott. commercialista Gioia Vincenzo Prospero;**

**Conferimento incarico: 05 marzo 2014;**

**Data del sopralluogo: 29 aprile 2014;**

**Data deposito perizia: 05 settembre 2014.**

**Consulenza tecnica d'ufficio**

Il sottoscritto **geom. Giuseppe Filardi**, nato a Nova Siri il 09/10/57, iscritto all'Albo dei c.t.u. e dei geometri della provincia di Matera con il numero 682, nominato ctu nel procedimento in epigrafe, dopo aver dato inizio alle operazioni peritali e aver condotto i sopralluoghi presso i beni oggetto del contendere ed effettuato i rilievi del caso e reperita l'opportuna documentazione, si pregia di rassegnare la presente consulenza, in ordine ai quesiti formulatogli dall'Ill.mo sig. Presidente del Tribunale di Matera, così di seguito organizzata, per una corretta e semplice illustrazione:

- **Premessa**
- **Capitolo I: risposte ai quesiti;**
- **Capitolo II: schema bando di vendita**

**PREMESSA**

La presente relazione tecnica è redatta per ottemperare alle disposizioni formulate, dall'Ill.mo sig. Presidente del Tribunale di Matera, su richiesta del dott. commercialista Gioia Vincenzo Prospero, quale curatore dell'eredità giacente relativa al defunto Ing. ██████████.

In fase di sopralluogo, coadiuvato dal proprio collaboratore professionale ing. Pasquale Abalsamo, si è eseguita un'ispezione accurata dei luoghi, effettuando opportuni rilievi metrici e



## **1.2. Identificazione catastale: diritti e quote reali di proprietà**

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

Identificativo immobile	Intestazione immobili		
	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	██████████	██████████	Proprietario
2	██████████	██████████	Proprietario
3	██████████	██████████	Proprietario
4	██████████	██████████	Proprietario
5	██████████	██████████	Proprietario
6	██████████	██████████	Proprietario
7	██████████	██████████	Proprietario in regime di separazione dei beni

## **1.3. Descrizione analitica dei beni**

Le unità immobiliari in oggetto, tutte ubicate in Ferrandina, sono porzione di due complessi edilizi, dislocati il I° in viale Giuseppe Mazzini e il II° in via Federico D'Arogana.

### **1.3.1. Complesso edilizio ubicato in Viale G. Mazzini (Foglio 43 particella 467)**

Il primo complesso edilizio, ubicato in viale G. Mazzini, è costituito da nr. 6 livelli strutturali, per un totale di n° 15 locali garage, n° 5 locali pluriuso e n° 11 abitazioni. L'edificio, realizzato in virtù delle autorizzazioni edilizie n° 6/97 del 24/09/1997, n° 11/99 del 13/04/1999 e n° 7/2000 del 01/03/2000 si presenta con le caratteristiche architettoniche tipiche dell'edilizia degli anni 90, caratterizzata da tipologie ed elementi semplici e lineari oltre a finiture di medio livello attualmente in buono stato di conservazione.

Relativamente alle caratteristiche costruttive, si è rilevato che la struttura portante è del tipo a telaio con travi e pilastri in c.a., i solai sono misti in latero-cemento e le murature esterne di tamponamento sono in laterizi forati, il tutto in buono stato conservativo, con un buon livello di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, tant'è che non si rilevano tracce di cedimenti o altri



[Redacted text block]

• **Unità immobiliare destinata a locale garage (Particella n° 467, sub. 59)**

Trattasi di un locale censito catastalmente a deposito, posto al piano seminterrato e accessibile da percorso carrabile interno al complesso edilizio. Costituito da un unico ambiente della superficie lorda complessiva di mq. 1,20 circa, direttamente illuminato ed areato dalla porta di accesso è completo nelle sole opere di rifinitura quali intonaco e pavimento in battuta di cemento.

**1.3.2. Complesso edilizio ubicato in via Federico D'Aragona (Foglio 46 particella 500 )**

Il secondo complesso edilizio, ubicato in via Federico D'Aragona, è costituito da nr. 5 livelli strutturali, per un totale di n° 11 locali deposito, n° 12 locali ufficio e n° 54 abitazioni oltre accessori. L'edificio, realizzato in virtù della concessione edilizia n° 52/80 si presenta con le caratteristiche tipiche dell'edilizia degli anni 80, caratterizzata da tipologie ed elementi semplici e lineari oltre a finiture di medio livello attualmente in buono stato di conservazione.

Relativamente alle caratteristiche costruttive, si è rilevato che la struttura portante è del tipo a telaio con travi e pilastri in c.a., i solai sono misti in latero-cemento e le murature esterne di tamponamento sono in laterizi forati, il tutto in buono stato conservativo, con un buon livello di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, tant'è che non si rilevano tracce di cedimenti o altri

segni che lasciano intuire l'instabilità della stessa struttura. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in tonalità chiare, la copertura è a terrazzo e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti, distribuiti lungo il perimetro dell'edificato.

• ***Unità immobiliare destinata ad uso ufficio (Particella n° 500 sub 25)***

L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano S1 del complesso edilizio ed avente una superficie lorda omogeneizzata di mq. 60,00 circa, presenta una distribuzione interna semplice e funzionale, caratterizzata dalla presenza di due ambienti principali, un locale igienico e un corridoio che funge anche da ingresso. Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura acrilica mentre le pareti del servizio igienico sono anche rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di m. 2,10 circa. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e avvolgibili in plastica, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno. L'unità, direttamente illuminata ed areata e completa nelle opere di rifinitura è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al comfort abitativo quali impianto elettrico, idrico-fognante e di riscaldamento.

***1.4. Regolarità dei beni sotto il profilo catastale e urbanistico***

Per quanto attiene la legittimità urbanistica degli immobili oggetto della presente relazione di stima, le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferrandina, hanno permesso di rilevare le seguenti difformità:

- [REDACTED]

### ***1.5. Valutazione del rendimento energetico dei beni immobili***

In premessa occorre precisare che con il D.L. n. 63/2013 (*pubblicato sulla GU n. 130 del 5/6/2013*) convertito nella Legge n. 90/2013 (*pubblicata sulla GU n. 181 del 3/8/2013*) sono state apportate una serie di rilevanti modifiche di interesse civilistico/contrattualistico in tema di "certificazione energetica" tra cui la conversione dell' **attestato di certificazione energetica (ACE)** in **attestato di prestazione energetica (APE)**.

Ai sensi della nuova normativa vigente il nuovo attestato energetico non deve essere prodotto per (*articolo 3 D.lgs. 192/2005 come modificato dal DL n. 63/2013*):

- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzano reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (eccetto le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione energetica);

➤ edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi (eccetto le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione energetica);

➤ edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

Come per il vecchio Attestato di Certificazione Energetica, anche l'A.P.E. avrà validità di 10 anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o di riqualificazione energetica che modifichi la classe energetica dell'unità immobiliare. Naturalmente l'obbligo di dotare l'edificio dell'Attestato di Prestazione Energetica viene meno dove sia già disponibile l'ACE in corso di validità e rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/CE. Tutto ciò premesso, per i beni immobili oggetto, siti in Ferrandina, dalle indagini effettuate, è emerso che le stesse sono prive tanto dell'attestato di certificazione energetico che dell'attestato di prestazione energetica, così come previsto dal d.lgs. n° 192/2005 e s.m.i., e che la certificazione energetica è richiesta per i solo fabbricati a destinazione civile abitazione ed attività artigianale/commerciale.

Come conseguenza di quanto sopra, dall'analisi dello stato di fatto degli immobili interessati, elaborata in considerazione della tipologia dei materiali utilizzati, della superficie degli immobili, della tipologia dell'impianto di riscaldamento, dell'ubicazione dell'immobile, della zona climatica, e quant'altro richiesto dalla normativa vigente la **categoria energetica** attribuibile a ciascun immobile individuato è la seguente:

- **Classe C** [REDACTED]

- **Classe D** per l'unità immobiliare ad uso *ufficio*, riportato nel N.C.E.U. di Ferrandina al

foglio n° 46 particella n° 500, sub. 25.

Per tutti gli altri immobili, censiti/destinati a locale deposito/garages, come riportato in premessa non sussiste l'obbligo di valutazione della prestazione energetica.

### **1.6. Stima del compendio immobiliare**

#### **1.6.1. Metodologia di stima adottata**

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo 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. Tale metodo, nel caso di beni immobili quali fabbricati, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato} \quad (\text{Equazione 1})$$

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (*superficie omogeneizzata espressa in mq.*) per un valore medio (*espresso in euro/mq.*) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale di riferimento, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

Per la definizione del suddetto valore medio, mancando dei dati certi di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio e riferiti specificamente alla provincia di Matera, Comune di Ferrandina. Tali valori aggiornati al periodo del II° semestre 2013 ed espressi in euro/mq, oscillano fra un minimo e un massimo in funzione dello stato conservativo degli immobili e della loro ubicazione. Nel caso in oggetto, tenuto conto dello stato degli immobili e della loro ubicazione territoriale e comunale si è ritenuto opportuno far riferimento ai seguenti valori:

- Abitazioni in buono stato di conservazione 800,00 – 1.000,00 euro/mq;
- Autorimessa 500,00 euro/mq;





***Lotto C***

***Lotto D***

Vendita di civile abitazione di complessivi mq. 60,00 circa, posta al piano secondo di complesso edilizio sito in Ferrandina alla via Federico D'Aragona, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 46 particella n° 500 sub. 25. L'unità risulta occupata. Prezzo base **€ 50.400,00** (*diconsieurocinquantamilaquattrocento/00cent*).

Ritenendo di aver compiutamente assolto l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti si rassegna la presente consulenza tecnica.

Marina di Nova Siri lì 16 settembre 2014

Il c.t.u.

Filardi geom. Giuseppe

**ELENCO ALLEGATI**

Allegato nr. 1: Verbale di nomina;

Allegato nr. 2: Documentazione tecnica;

Allegato nr. 3: Documentazione fotografica;

Allegato nr. 4: Distinta spese;

Allegato nr. 5: Onorario.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI**

Tamborrino M. - *Come si stima il valore degli immobili II ed.*

*"Osservatorio del Mercato Immobiliare" II sem. 2013;*

Pistone & Tardito - *Rassegna di perizie e consulenze tecniche.*