

TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **189/1994**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.sa Francesca Patrizia BERLOCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 – Abitazione e de-
posito,

Esperto alla stima: GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI
Codice fiscale: FLRGPP57R09A942F
Studio in: VIALE SIRIS 122 - NOVA SIRI
Telefono: 0835/877320
Email: giuseppe@filardi.it
Pec: giuseppe.filardi@geopec.it





TRIBUNALE DI MATERA

Area Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 189/1994 del R.G.E.I.

Procedente: [REDACTED]

Giudice Esecutore: BERLOCO dott.ssa Francesca Patrizia;

c.t.u. FILARDI geom. Giuseppe;

Collaboratore del c.t.u.: Abalsamo Ing. Pasquale;

Data conferimento incarico: 13 dicembre 2023;

Data deposito: 19 febbraio 2024.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRATIVO

Il sottoscritto **geom. Giuseppe Filardi**, nato a Nova Siri il 09/10/57, codice fiscale FLRGPP57R09A942F, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Matera con numero 682, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Matera, nominato c.t.u. per il procedimento in epigrafe, dopo aver effettuato gli accertamenti e verifiche del caso, si pregia di rassegnare il presente rapporto di valutazione in ordine al quesito formulato in occasione dell'udienza del 18 ottobre 2022:

"rilevato che la relazione peritale è risalente nel tempo, ritenuto opportuno, anche alla luce della perizia integrativa, disporre la rinnovazione della ctu anche al fine di non ingenerare confusione negli eventuali offerenti, dispone che il ctu depositi relazione in rinnovazione attualizzando il presso di mercato"

In assolvimento al mandato assegnatomi, lo scrivente ctu produce il seguente rapporto di valutazione integrativo/sostitutivo alla ctu redatta **dall'arch. Eustachio Vincenzo OLIVTERI** e così di seguito organizzata, per una corretta e semplice illustrazione.



Premessa

I beni oggetto del seguente procedimento di esecuzione immobiliare, come già trattato nella precedente relazione tecnica d'ufficio ed integrazioni, redatta dall'arch. Eustachio Vincenzo OLIVIERI, erano originariamente e sono così identificati e censiti in catasto:

1.1. Identificazione

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo e locale deposito al piano seminterrato, identificata in catasto fabbricati del comune di Nova Siri al f.gl. 50 particella 867 sub 4 con Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 6,5 vani e rendita € 386,05.

1.2. Diritti e quote di proprietà

Dopo aver identificato il compendio immobiliare, si è su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad esso i diritti e quote reali di proprietà. Il compendio in oggetto è in ditta per 1.000/1.000 al sig. [REDACTED]

1.3. Descrizione complessiva del bene

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo di un manufatto di due piani fuori terra ed uno seminterrato, sito nel centro urbano di Marina di Nova Sisi al vico Trento nc. 7; il complesso edilizio, consta di nr. 2 appartamenti al piano terra e 2 al piano 1° oltre a nr. 4 locali al piano seminterrato destinati a deposito, tutte le unità sono accessibili tramite scala comune centrale; dalla documentazione acquisiti si rileva che il fabbricato fu edificato con Permesso di Costruzione prot. 7A nr. 28 del 1975 e completato in data 30/11/1978. Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, non presenta lesioni o cedimenti che ne compromettono la stabilità, denota il normale stato di usura e degrado del tempo.



Presenta copertura a terrazzo e le acque meteoriche sono allontanate con grondaie e discendenti. L'intero manufatto è dotato di piccola corte esterna adibita a giardino che presenta una superficie a verde di mq. 232,40 circa.

1.4. Descrizione dell'unità oggetto di esecuzione

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare consta di 3 camere da letto, bagno cucinino soggiorno, pranzo e disimpegno oltre balconate esterne; è costituito da una superficie di netta di mq. 89,30 mentre il deposito al piano seminterrato è di mq. 45,00 per una superficie commerciale di mq. 127,62. L'unità presenta infissi esterni in legno, a vetro semplice, portoncino d'ingresso in laminato di castagno, pavimentazione in ceramica, è allacciato alla rete idrica, elettrica, telefonica e fognaria, l'unità è sprovvista di impianto di riscaldamento al di fuori di una piccola pompa di calore e una stufa a legna. Il deposito si presenta pavimentato e intonacato e provvisto del solo impianto di illuminazione. Gli impianti elettrici funzionanti alquanto datati non sono a norma. Presenta un normale stato d'usura data dalla vetustà e dalla mancata rinnovazione di pitturazioni, e rinnovazioni di pavimentazioni e impiantistiche varie.

1.5. Confini

Il lotto su cui insiste il fabbricato, confina ad Nord con la particella 751 a Sud con la particella 755 ad Ovest con vico II° Trento e ad Est con le p.lle 716 - 434 e con vico I° Trento.

1.6. Quote millesimali e condominiali

Non sono presenti all'attualità quote millesimali o costi condominiali.

1.7. Occupanti

In sede di sopralluogo, si è rilevato che l'unità abitativa era occupata dai sig. [REDACTED] che hanno presentato contratto di locazione



regolarmente registrato presso l'Agenzia del Territorio con scadenza al 31/03/2021

Il canone mensile è pari ad € 300,00 lo stesso non è opponibile alla procedura, ed è stato stipulato dagli eredi del [REDACTED] esecutato. Il locale depositato al piano seminterrato invece è detenuto senza titolo dal sig. [REDACTED]. Il contratto al momento non pare rinnovato.

1.8. Valutazione del rendimento energetico dei beni

L'unità è sprovvista di attestato di prestazione energetica (APE) dalla tipologia presente gli si attribuisce la categoria energetica seguente: **Classe F**.

1.9. Provenienza del bene

Il complesso edilizio, comprendente l'appartamento posto al piano 1° e il deposito al piano seminterrato sono riportati al f.gl 50 particella 867 Sub 4 del catasto fabbricati e pervennero ai coniugi per costruzione diretta su suolo acquistato con atto del Notar Ricciardulli del 29/03/1967 trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Potenza all'art. 8644 del 26/04/1967.

2.0. Difformità catastali

Le planimetrie catastali sono conformi solo per l'unità abitativa ma non per il piano seminterrato che presenta divisione interna con mattoni forati e divisori in laterizio, la variazione catastale compropierà un costo di **€ 1.200,00** comprendente redazione elaborato e variazione planimetria catastale.

2.1. Difformità Urbanistica

L'intero corpo di fabbrica fù edificato tramite il Permesso di Costruzione prot. 7A e nr. 28 del 1975 e completato in data 30/11/1978 ma venne realizzato difformemente dal progetto, avendo realizzato abusivamente l'intero piano seminterrato, a seguito dell'ordinanza n. 9 prot. n. 135 del 20/02/1979, il sindaco disponeva la demolizione delle opere abusive, in data 06/08/1986 seguiva una una domanda per la



concessione al diritto di costruire in sanatoria prot. 006335 ma venne respinta dalla commissione edile per eccesso volumetrico. A tutt'oggi è possibile istruire la sanatoria dell'immobile ai sensi del D.P.R n. 380 del 2001 T.U. Edilizia, ma lo scrivente non è in grado di stabilirne i costi. Tutto quanto sopra l'unità oggetto di esecuzione immobiliare, costituita da abitazione e deposito, è da considerare abusiva ma sanabile, pertanto lo scrivente non ne dichiara la conformità urbanistica e catastale.

N.B. si è rintracciata la sola copia della Concessione Edile prot. 7A e nr. 28 del 1975, non è stato possibile rintracciarne gli elaborati, nonostante ci si è prodigati in prima persona con i funzionari dell'ufficio tecnico per rintracciare il fascicolo nell'archivio.

2.2. Iscrizioni e trascrizioni

- Iscrizione n. 3671 R. G. e n. 254 R. P. del 27/09/1979 concernente ipoteca concessa in favore della ██████████ con sede ivi, per complessivi € 50.000,00 a garanzia di finanziamento dei € 29.000,00 in linea capitale oltre interessi ed accessori, da restituire in cinque anni.
- TRASCRIZIONE del 06/11/2014 - Registro Particolare 7284 Registro Generale 8717; Pubblico Ufficiale Tribunale di Matera, Repertorio 2337 del 25/10/1994; Atto Esecutivo o Cautelare - Trascrizione in Rinnovazione di verbale di Pignoramento Immobiliare; Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6702 del 1994.

2.3. Metodologia di calcolo e valutazione del bene

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.

Il metodo di stima adottato, nel caso di beni immobili quali fabbricati, prevede di risalire al valore dell'immobile 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 (*espressa in mq.*) per un valore medio (*espresso in euro/mq.*) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

Per la definizione del suddetto valore medio, si è fatto rapporto ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio e riferiti specificamente alla provincia di Matera, comune di Nova Siri. Tali valori aggiornati al periodo del 1° semestre 2023 ed espressi in euro/mq, oscillano fra un minimo e un massimo in funzione dello stato conservativo degli immobili ovvero:

- abitazioni di tipo economico min. € 800 euro/mq max € 1.250;

Nel caso in oggetto, tenuto conto dello stato dell'immobile, si è ritenuto opportuno applicare un valore di 800,00 euro/mq.

2.4. Determinazione del valore di mercato

La relazione I di cui sopra, per gli immobili in oggetto, tutti in agro di Marina di Nova Siri, ha fornito i seguenti valori di stima:

Abitazione (Foglio n° 50, particella n° 867 sub. 4)

$$127,62 \text{ (mq.)} \times € 800,00/€/\text{mq} = € 102,096,00$$

A tale valore, va applicato il coefficiente di vetustà dato dall'età del fabbricato e dall'obsolescenza degli impianti (*46 anni*) $€ 102.096,00 \times 0,70 = € 71.467,20$;

A seguire i costi presuntivi occorrenti per redigere la sanatoria dell'immobile e quindi



si ha € 71.467,00 x - 25% = € 53.600,40.

2.5. Sintesi

Si ha quindi:

€ 102.096,00- (*valore iniziale*);

€ 30.628,80 - (*deprezzamento per vetustà fabbricato e impianti*);

€ 17.866,80 - (*costi presuntivi occorrenti per sanatoria*);

€ 1.200,00 = (*costi per pratiche catastali*);

€ 52.400,40 arrotondabili ad € 52.400,00.-

Per quanto sopra conteggiato, il valore di mercato dell'unità immobiliare risulta di € 52.400,00 (*diconsieurocinquantaduemilaquattrocento/00cent*).

2.6.. Redazione del nuovo bando di vendita

Considerando le metodiche e i beni valutati si procede ad aggiornare il bando di vendita degli stessi:

Lotto 001

Vendita di civile abitazione al piano I° e deposito al piano seminterrato dalla superficie commerciale di mq. 127,62 circa, site in Marina di Nova Siri in vico II° Trento nc. 7, censite in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 50 particella n° 867 sub. 4. Le unità presentano delle difformità urbanistiche e catastali da sanare ai sensi del D.P.R n. 380 del 2001 T.U. Edilizia, al momento del sopralluogo le unità risultano occupate. Prezzo base € 52.400,00 (*eurocinquantaduemilaquattrocento/00cent*).

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, si rassegna il presente rapporto di valutazione.

Nova Siri lì 20 febbraio 2024

Il c.t.u.



Filardi geom. Giuseppe

ALLEGATI

Allegato nr. 1: Verbale di sopralluogo;

Allegato nr. 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato nr. 3: Documentazione fotografica;

Allegato nr. 4: Visure ipocatastali;

Allegato nr. 5: Documentazione tecnica;

Allegato nr. 5: Altra documentazione.

