



**TRIBUNALE DI MATERA**

**Procedimento: Fallimento n° 10/2006 - LI.COS Srl**

**Curatore fallimentare: Avv. Vincenzo Celano**

**G. D.: Dott.ssa Tiziana Caradonio**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

*Il sottoscritto, Ing. Pasquale Abalsamo con studio tecnico in Nova Siri, in Viale Siris, n° 122, quale esperto stimatore nominato nel fallimento n° 10/2006 denominato "LI.COS Srl, produce la seguente perizia di stima in risposta ai quesiti di cui al verbale di nomina del 06/06/2022 (Cfr. Allegato n° 1).*

**PREMESSA**

Nel dare inizio formale alle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a comunicare a mezzo raccomandata la data per il primo sopralluogo fissata per il giorno 07 luglio 2022, alle ore 11.00 antimeridiane con incontro presso l'immobile oggetto di stima sito al n° 9 di Piazza Plebiscito del Comune di Montalbano Jonico (MT). Purtroppo alla data concordata a causa di problemi dovuti alla consegna della raccomandata da parte di Poste Italiane, non è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali. Impossibilitato ad effettuare l'accesso, veniva inoltrata una seconda comunicazione di inizio operazioni peritali per il giorno 20 luglio 2022, dandone comunicazione telefonica anche al nominato Curatore Avv. Vincenzo Celano.

Contestualmente a tali operazioni, per il prosieguo dell'attività di stima, visto il ristretto tempo concesso per la consegna dell'elaborato peritale, si procedeva a richiedere documentazione tecnica presso l'Agenzia del Territorio di Matera e il locale Ufficio Tecnico Comunale di Montalbano Jonico, al fine di acquisire tutti gli



elementi necessari all'identificazione catastale degli immobili, alla verifica dell'esatta rispondenza dei dati, oltre ad accertare la conformità e vendibilità dei beni. Reperita tutta la documentazione tecnica del caso, in data 20/07/2022 si riusciva ad accedere ai luoghi di causa e completare così la fase degli accertamenti tecnici propedeutici alla redazione della relazione di stima.

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

### OGGETTO DI VALUTAZIONE

#### *Identificazione catastale e consistenza*

Il bene immobile oggetto di valutazione, così come riportato in atti del procedimento ed accertato nel corso del sopralluogo effettuato, è identificabile in un unità abitativa, porzione di complesso edilizio di più vaste dimensioni, ubicata nel comune di Montalbano Jonico (MT), così identificata e censita in catasto fabbricati (Cfr. Allegato n° 2):

**1. Immobile al piano primo** ad uso *civile abitazione*, riportato in catasto fabbricati del comune di Montalbano Jonico (MT), al foglio n° 42, particella composta n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16, categoria A/4 di classe 4, superficie catastale di mq.162,00, consistenza di vani 6 e rendita catastale di € 173,53.

#### *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** ad uso abitazione riportato in catasto fabbricati del comune di Montalbano Jonico (MT) al foglio n° 42, particella composta n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16, in ditta a:

- LISTA ROCCO nato a Policoro (MT) il 21/06/1974 (LST RCC 74H21 G786 Q) proprietario per 1/1 in forza di atto di compravendita del



14/02/2005, n° 1499 di rep., a rogito del Notaio Ianaro Vincenzo.

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

Tutti gli immobili oggetto di stima, sono all'attualità in ditta ed uso del sig. Lista Rocco. Inoltre dalle ricerche effettuate, dalla data della trascrizione del pignoramento, non vi sono:

- comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie , 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 quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

Infine per tutti i beni oggetto di stima, la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO**

**LOTTO 001 : IMMOBILE AD USO ABITAZIONE**

**Descrizione generale: ubicazione e zona**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Montalbano Jonico, comune italiano della provincia di Matera di 7.057 abitanti, che sorge a



292 m s.l.m. nella parte sud-occidentale della provincia, tra i fiumi Cavone, che lo separa da Pisticci (25 km) a est, e Agri, che lo divide da Tursi (16 km) a ovest. A sud confina con il comune di Scanzano Jonico (17 km), mentre a nord con Craco (25 km) e Stigliano (46 km). Il territorio è in massima parte collinare. Di notevole impatto paesaggistico e naturalistico la presenza dei calanchi. Per la presenza di terreno prevalentemente argilloso (di qui il nome delle cosiddette "argille di Montalbano") il paese è da sempre soggetto a frane che ne hanno, nel tempo, modificato l'aspetto, creando oltretutto parecchi problemi alla popolazione.

Il quartiere in cui è ubicato l'immobile, in quanto centro storico cittadino risulta tranquillo e prossimo ai principali servizi cittadini pubblici e privati. Seppur interessato negli anni da opere di ristrutturazione e ricostruzione, in quanto parte del centro storico, è interessato da spopolamento e/o trasferimenti nelle nuove zone residenziali o nella vicina Scanzano Jonico un tempo facente parte dello stesso territorio comunale.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- **Caratteristiche zona:** centrale
- **Area urbanistica:** centro storico (traffico limitato)
- **Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Servizi offerti dalla zona:** Bar, Negozi (Sufficiente), Servizi per la collettività (Mediocre);
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
- **Importanti centri limitrofi:** Scanzano Jonico, Policoro, Tursi;
- **Attrazioni paesaggistiche:** Colline Materane e coste joniche del Metapontino.
- **Attrazioni storiche:** Centro storico di Montalbano Jonico.



- **Principali collegamenti pubblici:** Bus Urbano a 50 metri, Bus Extraurbano a 500 metri.

#### Identificazione catastale ed intestazione

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

- foglio n° 42, particella composta n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16, categoria A/4 di classe 4, superficie catastale di mq.162,00, consistenza di vani 6 e rendita catastale di € 173,53;

in ditta a:

- LISTA ROCCO nato a Policoro (MT) il 21/06/1974 (LST RCC 74H21 G786 Q) proprietario per 1/1 in forza di atto di compravendita del 14/02/2005, n° 1499 di rep., a rogito del Notaio Ianaro Vincenzo

#### Provenienza dati catastali

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

- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Analogamente, dalla documentazione catastale reperita è emerso che le ditte riportate in visura derivano da:

- Atto di compravendita del 04/02/2005 a rogito del Notaio Ianaro Vincenzo n° 1499 di repertorio;
- Atto di compravendita del 17/09/2002 a rogito del Notaio Lacanna, n° 53435 di repertorio.



- Atto di donazione del 20/10/1983 a rogito del Notaio Pratico Di Flavio, n° 7740 di repertorio;
- Rettifica di intestazione del 29/09/1993 a rogito del Notaio Pratico Di Flavio, n° 7602 di repertorio;
- Denuncia nei passaggi per causa di morte in successione di Laterza Rosina del 19/10/1992, Volume 4063, n° 7670 registrata in data 03/11/1998;
- Denuncia nei passaggi per causa di morte del 17/10/1992, Volume 192, n° 110 registrata in data 07/04/1993;
- Rettifica di intestazione del 12/08/1989 per consolidamento usufrutto di Veneroso Raffaele.
- Intestazione di impianto meccanografico del 30/06/1987.

### **Confini**

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare in oggetto posta al piano primo ed accessibile da chiostro comune confina a Nord con altra proprietà di cui ne condivide le strutture murarie, a SUD si affaccia in parte su Piazza Plebiscito ed in parte confina con altra proprietà di cui ne condivide le strutture murarie, così come ad Est ed a Ovest con altre unità immobiliari di cui ne condivide le strutture murarie, facente parte come le precedenti dello stesso complesso edilizio.

### **Conformità catastale**

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Montalbano Jonico è emerso che la planimetria in atti del catasto, datata 31 maggio 1940 (scheda n° 6617543), non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi essendo stata l'unità interessata da lavori di ristrutturazione e non aggiornata nel classamento a seguito dell'ultimazione dei lavori. Nel dettaglio delle



difformità rilevate si riporta che la distribuzione interna riportata nella planimetria catastale non corrisponde all'attuale distribuzione, inoltre non viene riportato la porzione di unità posta al piano secondo, destinata a soffitta accessoria, all'attualità ancora allo stato rustico. 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 l'aggiornamento catastale evidenziato si riferisce che l'importo complessivo, comprensivo di oneri, bolli ed onorario ammonta ad € 1.250.

Non per ultimo si riporta che l'unità, pur essendo oggetto di vendita forzata in danno della Società LI.COS. Srl, all'attualità risulta in ditta a terzo soggetto. In ragione di tale discordanza prima di procedere alla vendita l'immobile dovrà essere retrocesso in proprietà alla società fallita mediante voltura di rettifica intestazione. Il costo per tale operazione ammonta a complessivi € 500.

#### **Stato di possesso**

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l'unità è all'attualità nella piena disponibilità del sig. Lista Rocco ed occupata congiuntamente ai genitori quale abitazione principale.

#### **Descrizione del bene di cui al lotto 1 - Civile Abitazione**

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato nel Centro Storico dell'abitato di Montalbano Jonico. Edificato in epoca remota, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio/buon livello. Con una struttura portante in muratura e solai a volta e/o in legno, 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, la copertura è a falde 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, censita a civile abitazione, si sviluppa su due livelli strutturali (in catasto viene riportato un solo livello o piano) posti rispettivamente al piano primo e piano secondo del complesso edilizio di maggiore estensione di cui fanno parte.

Il piano primo, accessibile da due distinte entrate, che danno su chiostro interno, risulta costituito da n° 5 vani, n° 2 ingressi e n° 3 servizi igienici, mentre il secondo piano accessibile da scala interna, risulta costituito da un area a terrazzo attraverso il quale si giunge ad una soffitta, all'attualità allo stato rustico, costituita da un vano principale e n° 4 vani accessori, aventi tutti altezze interne tali da renderlo comodamente utilizzabile.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati si riporta quanto segue:

- al piano primo, le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio o muratura rifiniti con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura a tempera, fatta eccezione per i locali igienici e parte della zona cucina ove sono presenti rivestimenti in ceramica monocottura di pregio e le pareti dei vani soggiorno e sala ingresso rifinite in stucco veneziano. I soffitti ampi e alti sono costituiti da volte a crociera tipiche delle costruzioni storiche di pregio del periodo di edificazione. La pavimentazione interna è del tipo in marmo di buon pregio per tutti gli ambienti, con inserti ornamentali quali greche ed inserti vari. Gli infissi esterni sono in legno, con inserti in doppio vetro e persiane esterne in legno, la porta d'ingresso del tipo in legno, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno.
- al piano secondo, le pareti e i divisori interni sono del tipo in laterizio o





muratura rifiniti con intonaco civile liscio ma non tinteggiate. La pavimentazione non è presente così come tutte le altre opere di rifinitura e completamento. In sintesi il piano secondo, identificabile quale soffitta accessoria ad uso esclusivo dell'unità sottostante, si trova all'attualità incompleta e allo stato rustico.

L'unità abitativa al piano primo, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari a garantire il confort abitativo, quali impianto idrico/fognario , impianto elettrico e di riscaldamento, all'attualità funzionanti. per quanto riguarda invece il locale sottotetto al piano secondo, risulta privo di impianti tecnologici, fatta eccezione per la presenza di un impianto elettrico provvisorio a vista necessario per garantire l'illuminazione degli ambienti in caso di acceso in ore notturne. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

### **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.

### **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:

- Trascrizione del 20/03/2006 n° 2949/2185, derivante da Domanda Giudiziale per Revoca Atti soggetti a Trascrizione emessa da UNEP Tribunale in data 28/02/2006 al n° 582/2006 di repertorio;
- Trascrizione del 27/04/2006 n° 4289/3144, derivante da Domanda



Giudiziale per Dichiarazione di Annullamento di Atti emessa dal Tribunale

di Matera - Sez. Pisticci in data 10/04/2006 al n° 179 di repertorio;

- Trascrizione del 04/02/2008 n° 1044/798, derivante da Domanda Giudiziale per Accertamento Simulazione Atti emessa da Tribunale di Matera in data 17/11/2007 al n° 6362 di repertorio;

- Iscrizione del 29/01/2010 n° 935/221, derivante da Ipoteca Legale scaturita da Ruolo emessa da Equitalia Basilicata in data 26/01/2010 al n° 303/2009 di repertorio.

#### **Altre annotazioni o iscrizioni**

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera sono emerse le seguenti ulteriori trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 01/10/2002 n° 7911/6245, derivante da atto tra vivi - compravendita a rogito del Notaio Lacanna del 17/09/2002 n° 53435 di repertorio;
- Trascrizione del 11/02/2005 n° 1215/921, derivante da atto tra vivi - compravendita a rogito del Notaio Ianaro del 04/02/2005 n° 1499/859 di repertorio;
- Trascrizione del 12/01/2009 n° 214/139, derivante da atto per causa di morte - certificato di denuncia di successione emesso da Ufficio del Registro in data 03/11/1998 n° 7670/4063 di repertorio.

#### **Attuali e precedenti proprietari**

##### **Dal 30/06/1987 al 17/10/1992**

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al foglio n° 42, particella composta n° 70, sub. 2 e n°



72, sub. 16 alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 era in ditta ai sigg.

Laterza Ida (proprietario per 1/4), Laterza Lucia (proprietaria per 2/4), Veneroso Michele (proprietario per 1/4), Veneroso Raffaele (Usufruttuario per 1/16).

**Dal 12/08/1989 al 17/09/2002**

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al foglio n° 42, particella composta n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16 alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 era in ditta ai sigg. Laterza Ida (proprietario per 4/8), Laterza Francesco (proprietaria per 1/8), Veneroso Antonio (proprietario per 1/8), Veneroso Raffaele (proprietario per 1/8), Antenore Innocenzo (proprietario per 1/8), in virtù di rettifica di intestazione del 12/08/1989 per consolidamento usufrutto di Veneroso Raffaele - Voltura n° 2763.1/2002 in atti del catasto dal 02/04/2002.

**Dal 17/09/2002 al 04/02/2005 - Proprietario per 1/1 LI.COS. Srl**

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al foglio n° 42, particella composta n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16 è pervenuta in proprietà alla Società LI.COS. Srl, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 17/09/2002, n° 53435 di repertorio, a rogito del Notaio Lacanna.

**Dal 04/02/2005 all'attualità - Proprietario per 1/1 Lista Rocco**

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al foglio n° 42, particella composta n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16 è pervenuta in proprietà al sig. Lista Rocco, per la quota di 1/1, dalla Società LI.COS. Srl, in forza di atto di compravendita del 14/02/2005, n° 1499 di rep., a rogito del Notaio Ianaro Vincenzo.

**Sono inoltre intervenute nel periodo le seguenti ulteriori variazioni di**



**rettifica/integrazione****Dal 12/08/1989 al 17/10/1992**

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al foglio n° 42, particella composta n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16 era in ditta al sig. La Terza Francesco per la sola quota di 1/8, in forza di denuncia di successione per causa di morte del 17/10/1992 - Voltura n° 1598.2/1993 in atti del catasto dal 29/07/1993.

**Dal 12/08/1989 al 19/10/1992**

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al foglio n° 42, particella composta n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16 era in ditta al sig. Antenore Innocenzo per la sola quota di 1/8, in forza di denuncia di successione per causa di morte del 19/10/1992 - Voltura n° 4533.1/1998 in atti del catasto dal 03/02/1999.

**Dal 12/08/1989 al 29/09/1993**

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al foglio n° 42, particella composta n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16 era in ditta alla sig.ra La Terza Ida per la sola quota di 4/8, in forza di atto del 29/09/1993 n° 7602 a rogito del Notaio Pratico - rettifica di intestazione.

**Dal 12/08/1989 al 20/10/1993**

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al foglio n° 42, particella composta n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16 era in ditta a Veneroso Antonio (proprietario per 1/8), Veneroso Raffaele (proprietario per 1/8), Veneroso Raffaele (usufruttuario per 1/16 - da verificare), in virtù di atto di Donazione del 20/10/1993, n° 7740 a rogito del Notaio Pratico.

**Dal 17/10/1992 al 19/10/1992**

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al foglio n° 42, particella composta n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16 era in ditta alla sig.ra La Terza Rosa per la sola quota di 1/8, in forza di denuncia di successione per causa di morte del 17/10/1992 - Voltura n° 1598.2/1993 in atti del catasto dal 29/07/1993.

**Dal 17/10/1992 al 29/09/1993**

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al foglio n° 42, particella composta n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16 era in ditta a La Terza Ida (proprietaria per 3/8) e a Avalle Gianfranco (proprietario per 1/8) in forza di denuncia di successione per causa di morte del 17/10/1992 - Voltura n° 1598.2/1993 in atti del catasto dal 29/07/1993.

**Dal 17/10/1992 al 20/10/1993**

L'unità immobiliare di cui al lotto 001 censita in Catasto fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al foglio n° 42, particella composta n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16 era in ditta a Veneroso Raffaele (usufruttuario per 1/16) e a Veneroso Michele (proprietario per 2/8) in forza di denuncia di successione per causa di morte del 17/10/1992 - Voltura n° 1598.2/1993 in atti del catasto dal 29/07/1993.

**Pratiche edilizie e conformità**

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Montalbano Jonico è stato accertato che per l'unità in oggetto, la cui costruzione è antecedente la data del 01/09/1967, è stata presentata Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) per lavori di ristrutturazione, registrata in data 30/10/2002 al n° 13800 di protocollo. Dalle risultanze del sopralluogo effettuato opportunamente ragguagliate con la documentazione tecnica redatto a corredo della DIA per lavori di ristrutturazione è emerso che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto dichiarato



e assentito con la comunicazione di inizio lavori. Nel dettaglio delle verifiche effettuate è stato rilevato che:

- al piano primo la distribuzione interna non corrisponde a quanto autorizzato, per alcune variazioni effettuate in corso d'opera e mai dichiarate;
- al piano secondo, destinato a soffitta, oltre alla realizzazione di tramezzature e suddivisioni interne non dichiarate nella D.I.A. del 30/10/2002, a seguito dei lavori di ristrutturazione e sostituzione del solaio di copertura è stata realizzato, al fine di renderlo comodamente utilizzabile, anche un innalzamento della linea di gronda con conseguente aumento della volumetria. Inoltre per la tipologia di intervento eseguito, consistente nella sostituzione del solaio di copertura, non è stata effettuata nessun deposito strutturale rendendo di fatti l'intervento difforme anche da un punto di vista strutturale.

Alla luce delle difformità edilizie riscontrate, data la natura e tipologia di abusi/difformità perpetrate, nonché la zona urbanistica in cui ricade l'immobile (zona in cui vige il regime della Conservazione A2 di cui all'art. 6, comma 1, delle NTA, ovvero conservazione delle volumetrie e dell'assetto urbano esistente) si riporta che l'intervento eseguito sulla porzione di abitazione posta al piano secondo (soffitta) è totalmente abusivo e/o in difformità ai titoli edilizi presentati, mentre l'intervento eseguito al piano primo (abitazione) è difforme a quanto dichiarato nella D.I.A. del 30/10/2002. Circa la sanabilità delle difformità rilevate si riporta che mentre per la porzione di unità posta al piano primo è possibile presentare una CILA in sanatoria per difformità interne dovute ad una diversa distribuzione degli ambienti, per la porzione di unità al piano secondo non è possibile procedere alla sanatoria avendo l'intervento generato un organismo edilizio totalmente differente dall'originario a



causa di un aumento di volumetria non dichiarato.

In merito ai costi occorrenti per la regolarizzazione parziale delle difformità rilevate per la sola porzione al piano primo destinata ad abitazione, il costo totale da sostenere ammonta a complessivi € 3.000 di cui € 1.500 per oneri, diritti e sanzioni ed € 1.500 quale compenso spettante al professionista incaricato. Di contro per le difformità rilevate al piano secondo (soffitta) al momento non è possibile quantificare nessun importo sanzionatorio, data la necessità di istruire, in via propedeutica, una pratica di conformità urbanistica che con buona probabilità si concluderebbe con esito negativo per le ragioni sopra riportate.

#### **Regime urbanistico**

L'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona T.S.A. (Tessuto Storico Antico) del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 22/06/2012, assimilabile alla Zona Omogenea A del D.M. 1444/1968. Per tale zona in cui vige il regime della Conservazione A2 di cui all'art. 6, comma 1, delle NTA, è prescritta la conservazione delle volumetrie e dell'assetto urbano esistente. Per tutto quanto non riportato si rimanda al regolamento Urbanistico in vigore e Norme tecniche di attuazione ad esso collegate.

#### **Altre informazioni per l'acquirente**

**Millesimi di proprietà:** L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo porzione di un complesso edilizio di maggiori dimensioni, non prevede nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**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 è adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno



**Attestazione Prestazione Energetica:**

All'attualità l'immobile è sprovvisto dell 'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Nell'ambito della procedura fallimentare in oggetto, lo scriventa ha provveduto alla redazione dell'Attestato suddetto, rilevando per l'unità immobiliare una classe energetica pari a "F".

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**VALUTAZIONE DEL COMPENDIO**

**LOTTO 001 : IMMOBILE AD USO ABITAZIONE**

**Criterio di stima adottato**

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. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

**Valore del bene = Superficie dell'immobile x 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 effettuato sui luoghi di causa e dalle visure catastali. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della

quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata 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 commerciale 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 diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto 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 ver-de), 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.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

*La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali*



*(quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).*

➤ per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-retto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e as-similate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

#### **Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato**

Nel caso dei fabbricati, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare II° semestre 2021, nonché ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo.



Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, viste

1. le caratteristiche della zona

*"zona centrale, poco accessibile agli automezzi, scarsamente servita da attività commerciali e servizi, ma apprezzabile dal punto di vista architettonico e di vivibilità"*

2. le caratteristiche dell'immobile

*"buone caratteristiche architettoniche e distribuzione degli ambienti, buona dotazione degli accessi e sufficiente luminosità"*

3. le caratteristiche del mercato immobiliare

*"caratterizzata da una scarsa domanda contrapposta all'addondanza di immobili disponibili, oltre al continuo spopolamento del paese"*

4. lo stato di manutenzione

*"ottimo stato di manutenzione, ottime rifiniture arricchite da elementi architettonici tipici di residenza signorile"*

per l'unità in oggetto, censita a civile abitazione è possibile adottare un valore medio di mercato pari ad € 750,00 al mq.

Di contro, per la porzione di sottotetto all'attualità allo stato rustico ed affetta da difformità non sanabili se non previa istruttoria di pratica di conformità urbanistica, è possibile adottare un valore medio di mercato pari ad € 250,00 al mq.



**Valutazione del lotto**

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 singolo lotto.

**Consistenza**

<b>LOTTO 1 - Civile abitazione - Foglio n° 42, particella n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16</b>				
<b>Destinazione</b>		<b>Superficie lorda (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie equivalente/commerciale (mq.)</b>
<b>Piano Primo</b>	<b>Ingresso 1</b>	4,70	1,0	4,70
	<b>Bagno</b>	4,10	1,0	4,10
	<b>Cucina</b>	18,70	1,0	18,70
	<b>Soggiorno</b>	23,80	1,0	23,80
	<b>Ingresso 2</b>	18,30	1,0	18,30
	<b>Disimpegno</b>	8,40	1,0	8,40
	<b>Camera 1</b>	21,90	1,0	21,90
	<b>Servizio igienico</b>	8,00	1,0	8,00
	<b>Camera 2</b>	11,80	1,0	11,80
	<b>Servizio igienico</b>	2,70	1,0	2,70
	<b>Balconi</b>	1,75	0,25	0,43
	<b>Scala interna</b>	3,20	0,25	0,8
	<b>Muratura interna/esterna</b>	60,00	1,00	60,00
<b>Totale superficie abitazione al piano primo</b>				<b>183,63</b>
<b>Piano Secondo</b>	<b>Terrazzo</b>	20,30	0,25	5,075
	<b>Sottotetto</b>	101,10	0,5	50,55
	<b>Muratura interna/esterna</b>	20,00	1,00	20,00
<b>Totale superficie sottotetto al piano secondo</b>				<b>75,62</b>

**Valutazione**

<b>Identificazione</b>	<b>Superficie Equivalente (mq)</b>	<b>Valore Unitario (€/mq)</b>	<b>Valore Complessivo (€)</b>
<b>Civile abitazione- Foglio n° 42, particella n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16</b>	183,63	750,00	€ 137.722,50
<b>Locale sottotetto accessorio diretto dell'unità abitativa</b>	75,62	250,00	18.905,00
Stima comparativa parametrica del lotto			€ 156.627,50
Valore complessivo intero			€ 156.627,50
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 156.627,50</b>



**Riepilogo**

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<b>Civile abitazione- Foglio n° 42, particella n° 70, sub. 2 e n° 72, sub. 16 con annesso locale sottotetto</b>	259,25	€ 156.627,50	€ 156.627,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia			€ - 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 1.250,00
Riduzione valore per opere non sanabili			€ - 10.000,00
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova</b>			<b>€ 142.377,50</b>

**SCHEMA BANDO DI VENDITA****INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Lotto 001**

Vendita quota di proprietà di 1/1 di civile abitazione con annessa soffitta, della superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 259,25, posta al piano primo e secondo di complesso edilizio ubicato alla Piazza Plebiscito n° 9 del Comune di Montalbano Jonico, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa n° 42, particella n° 70 sub. 2 e n° 72, sub. 16. Immobile occupato. **Prezzo di vendita € 142.377,50**

\*\*\*\*\*

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.

**Montalbano Jonico, 21/07/2022**

L'esperto stimatore

Ing. Pasquale Abalsamo



**ELENCO ALLEGATI**

Allegato n° 1: Verbali di nomina, di sopralluogo e comunicazioni varie;

Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato n° 3: Documentazione fotografica;

Allegato n° 4: Sintesi ispezione ipocatastale;

Allegato n° 5: Altra documentazione.

