

Ing. Angelo PATTI  
Tel. 0835/330123  
cell. 3488625536 - 3703555773

**Ill.mo G.I.  
Tribunale Ordinario di Matera  
75100 MATERA**

**Oggetto: Tribunale Ordinario di Matera – R.G. n. 33/1998 – Fallimento Sig.**

In riferimento all'oggetto si deposita, con la presente, la consulenza tecnica di ufficio.

Distinti saluti

Matera, li 11.01.2018

**Il C.T.U.  
Ing. Angelo PATTI**



---

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE FALLIMENTARE**

promossa da: **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTA - C.C.S.C.**

contro:

N° Gen. Rep. **33/1998**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONINO VITALE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 1**



<b>Esperto alla stima:</b>	ING. ANGELO PATTI
<b>Codice fiscale:</b>	PTTNGL51A02F052H
<b>Sede:</b>	Via Ferruccio Parri, 40 – MATERA
<b>Telefono:</b>	0835/330123 Cell. 370-3555773
<b>Fax:</b>	0835/330123
<b>Email:</b>	angelopatti1951@tiscali.it
<b>Pec:</b>	angelo.patti2@ingpec.eu



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene: Viggianello - 85040****- LOTTO 1 – Contrada Muscello****- Corpo A: – abitazione (p.lla n. 541) + terreno (parte della p.lla n. 542 per ha 00.07.10)****- Categoria:** abitazione di tipo economico [A3] + terreno di pertinenza**- Dati Catastali abitazione:**

foglio n. 22, particella n. 541, subalterno 2, piano S1 e subalterno 3, piano T, categoria “in corso di costruzione”;

**- Dati Catastali terreno p.lla n. 542:**

$\frac{1}{2}$ , foglio n. 22, particella n. 542, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale ha 00.12.10, R.D. € 1,19, R.A. € 1,87.

La p.lla n. 542 è di pertinenza dell’abitazione per ha 00.07.10.

**- Corpo B: – terreno (restante parte della p.lla n. 542 per ha 00.05.00) + p.lla n. 543****- Categoria:** terreno**- Dati Catastali p.lla n. 542:**

, Cod. Fisc.:

proprietà  $\frac{1}{2}$ , foglio n. 22, particella n. 542, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 00.12.10, R.D. € 1,19, R.A. € 1,87;

La p.lla n. 542 per la superficie di ha 00.05.00 è da abbinarsi alla p.lla n. 543.

**- Dati Catastali p.lla n. 543:**

proprietà  $\frac{1}{2}$ , foglio n. 22, particella n. 543, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 00.13.08, R.D. € 1,28, R.A. € 2,03.

**2. Stato di possesso****Bene: Viggianello - 85040****- LOTTO 1 – Contrada Muscello****- Corpo A: – abitazione (p.lla n. 541) + terreno (parte della p.lla n. 542 per ha 00.07.10)****- Possesso:** occupato con titolo**- Corpo B: - terreno (restante parte della p.lla n. 542 per ha 00.05.00) + p.lla n. 543****- Possesso:** occupato con titolo**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene: Viggianello - 85040****- LOTTO 1 – Contrada Muscello****- Corpo A: - abitazione (p.lla n. 541) + terreno (parte della p.lla n. 542 per ha 00.07.10)****- Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**- Corpo B: – terreno (restante parte della p.lla n. 542 per ha 00.05.00) + p.lla n. 543****- Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene: Viggianello - 85040****- LOTTO 1 – Contrada Muscello****- Corpo A: – abitazione (p.lla n. 541) + terreno (parte della p.lla n. 542 per ha 00.07.10)****- Creditori Iscritti:** CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTA – C.C.S.C.**- Corpo B: - terreno (restante parte della p.lla n. 542 per ha 00.05.00) + p.lla n. 543****- Creditori Iscritti:** CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTA – C.C.S.C.

**5. Misure Penali****Beni: Viggianello - 85040**

- LOTTO 1 – Contrada Muscello
- Corpo A: – abitazione (p.lla n. 541) + terreno (parte della p.lla n. 542 per ha 00.07.10)
- Misure Penali: NO
- Corpo B: – terreno (restante parte della p.lla n. 542 per ha 00.05.00) + p.lla n. 543
- Misure Penali: NO

**6. Comproprietari****Beni: Viggianello - 85040**

- LOTTO 1 – Contrada Muscello
- Corpo A: – abitazione (p.lla n. 541) + terreno (parte della p.lla n. 542 per ha 00.07.10)
- Comproprietari:
- Corpo B: – terreno (restante parte della p.lla n. 542 per ha 00.05.00) + p.lla n. 543
- Comproprietari

**7. Continuità delle trascrizioni****Bene: Viggianello - 85040**

- LOTTO 1 – Contrada Muscello
- Corpo A: – abitazione (p.lla n. 541) + terreno (parte della p.lla n. 542 per ha 00.07.10)
- Continuità delle trascrizioni: SI
- Corpo B: – terreno (restante parte della p.lla n. 542 per ha 00.05.00) + p.lla n. 543
- Continuità delle trascrizioni: SI

**8. Prezzo****Bene: Viggianello - 85040****- LOTTO 1 – Contrada Muscello****Corpo A: - abitazione (p.lla n. 541) + terreno (parte della p.lla n. 542 per ha 00.07.10)****Valore:** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 96.417,42** (Valore per diritto e quota del sig. o **€ 48.208,71**)**Corpo B: – terreno (restante parte della p.lla n. 542 per ha 00.05.00) + p.lla n. 543****Valore:** nello stato di fatto in cui si trova: **€ 900,00** (Valore per diritto e quota del sig. **€ 450,00**)**Valore LOTTO 1:** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 97.317,42** (Valore per diritto e quota del sig. **€ 48.658,71**)

Beni in **Viggianello**  
Contrada Muscello

## Lotto 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- **Identificativo corpo: A**
- **Abitazione (p.lla n. 541) + terreno (parte della p.lla n. 542 per ha 00.07.10)**
- **Identificativo corpo: B**
- **Terreno (restante parte della p.lla n. 542 per ha 00.05.00) + p.lla n. 543**

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di

Intestazione:

Identificato al catasto terreni p.lla n. 542:

Intestazione:

Identificato al catasto terreni p.lla n. 543:

Intestazione:

pubblico) del 24-10-1995, Voltura n. 1957.1/1996 in atti dal 29.08.1996 Repertorio n. 33856, Rogante: GUARINO F., Sede: LAURIA, Registrazione: UR, Sede: LAURIA n. 700 del 08.11.1995.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 50%

**Confini Corpo A:** confina a EST con la p.lla n. 540, proprietà Cusimano, e su tutti gli altri punti cardinali con la restante parte della p.lla n. 542.

**Confini Corpo B:** confina a EST con la p.lla n. 539, proprietà Cusimano, a NORD con la p.lla n. 543, a OVEST con le p.lle nn. 543 e 760 e a SUD con la restante parte della p.lla n. 542.

**Conformità catastale:** non vi è conformità catastale, in quanto l'abitazione (p.lla n. 541), composta dal piano terra, dal piano sottotetto e dal piano seminterrato, non risulta accatastata.

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** accatastamento dell'abitazione nella Cat. "in corso di costruzione", non rispondente allo stato in cui la stessa oggi si trova.

**Regolarizzabili mediante:** accatastamento dei tre piani fuori terra compreso la sistemazione esterna (ingressi sulla strada comunale, camminamento pedonale che porta agli appartamenti, rampa carrabile di accesso al piano seminterrato, zone a verde ecc.), di pertinenza della stessa abitazione.

**Descrizione delle opere da sanare:** accatastamento del piano terra e del piano sottotetto, abbinati, nel rispetto delle quote di partecipazione dei coniugi sull'intero immobile, ai locali del piano seminterrato, quali unità immobiliari divise e tra loro indipendenti.



**Onorario, spese e diritti:** € 3.000,00 IVA compresa.

**Note**

In considerazione della quota di 1/2 dell'immobile in questione appartenente alla sig.ra coniuge del sig. e della propensione alla vendita di un singolo appartamento rispetto all'intero fabbricato, è stato verificato che sussistono le condizioni di comoda divisibilità, con problemi risolvibili, riguardanti l'adeguamento degli impianti esistenti, in comune ai tre piani, e l'apertura di una porta di comunicazione tinello-cantina al piano seminterrato, con contestuale chiusura del collegamento esistente tra la stessa cantina e l'appartamento al piano terra; la spesa per i predetti interventi è stata valutata in circa € 1.500,00, IVA compresa.

La predetta soluzione di divisione non comporta modifiche strutturali e architettoniche ma utilizza al meglio la posizione delle scale esistenti e contestualmente bilancia i valori della stima, abbinando i locali del piano seminterrato agli appartamenti del piano terra e del sottotetto.

In particolare, all'appartamento della superficie utile di mq. 58,13, posto al piano terra, dovrà essere annesso il garage, usufruendo della rampa scala esistente di collegamento dei predetti locali; di contro all'appartamento della superficie utile di mq. 54,53, posto al piano sottotetto, dovranno annettersi i restanti locali (tinello, bagno e cantina), con l'ingresso dall'ampio piazzale esterno di arrivo della rampa carrabile, garantendo, in tal modo, ad ogni proprietario gli spazi di propria pertinenza.

Lo svantaggio che contraddistingue l'appartamento del piano sottotetto dall'appartamento al piano terra, sia in termini di minore superficie utile (mq. 58,13 - mq. 54,53 = mq. 3,60), sia per la minore altezza dei vani (variabile da mt. 0,80 a mt. 2,80 rispetto all'altezza costante di mt. 2,70 del piano terra), viene compensato, ai fini dell'individuazione della quota di 1/2 spettante al singolo coniuge, abbinando allo stesso piano sottotetto una superficie di mq. 65,49 (tinello mq. 48,66 + bagno mq. 5,70 + cantina mq. 11,13), ben distribuita planimetricamente e superiore alla superficie del garage (mq. 26,65) che, inoltre, per la presenza della rampa scala interna non è totalmente utilizzabile.

L'appartamento posto al piano sottotetto, abbinato al tinello, al bagno e alla cantina del piano seminterrato, quindi, rappresenta quello più idoneo da porre all'asta, lasciando l'appartamento al piano terra, con il relativo garage, a disposizione della sig.ra tale scelta nasce dall'aver identificato il primo immobile quello più facilmente vendibile. Infatti, il predetto appartamento e i relativi accessori, così come articolati e per i diversi usi a cui si prestano, potranno meglio soddisfare le esigenze dei frequentatori della montagna.

Risulta, quindi, la seguente distribuzione delle superfici utili calpestabili, meglio evidenziate negli elaborati grafici allegati alla presente relazione:

- appartamento al piano terra con annesso garage:

- piano terra:	mq. 58,13
- piano seminterrato con garage (mq. 26,65):	<u>mq. 26,65</u>

<b>totale:</b>	<b>mq. 84,78</b>
----------------	------------------

- appartamento al piano sottotetto con annesso tinello, bagno e cantina:

- piano sottotetto:	mq. 54,53
- piano seminterrato con tinello (mq. 48,66), bagno (mq. 5,70) e cantina (mq. 11,13):	<u>mq. 65,49</u>

<b>totale:</b>	<b>mq. 120,02</b>
----------------	-------------------

Tale divisione, in funzione della disposizione planimetrica degli immobili interessati alla stima, comporta la comunione di entrambi gli accessi posti sulla strada comunale, sia pedonale di collegamento diretto agli appartamenti sia carrabile, unitamente ai pianerottoli di ingresso e al terreno sistemato a giardino (parte della p.lla n. 542 per ha 00.07.10), nonché al restante terreno (rimanente parte della p.lla n. 542 per ha 00.05.00 e intera p.lla n. 543).

**Per quanto sopra non si dichiara al momento la conformità catastale dell'immobile.**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Gli immobili sono ubicati alla contrada Muscello in Viggianello, in catasto al foglio di mappa n. 22, p.lle nn. 541, 542 e 543. La contrada Muscello è posta a quota di circa mt. 900 sul l.m.m. ed è adeguatamente urba-



nizzata e ben collegata ai vicini centri abitati di S. Severino L. e Viggianello, nonché è area a discreta vocazione turistica.

**Caratteristiche zona:** centro agricolo

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con presenza di parcheggi

**Importanti centri limitrofi:** importanti centri limitrofi dal punto di vista turistico sono S. Severino L. e Viggianello

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** monte Pollino, sorgenti torrente Frido

**Attrazioni storiche:** castello normanno-svevo in Viggianello

**Principali collegamenti pubblici:** fermate autobus di linea S. Severino L. – Viggianello. L'unità immobiliare si raggiunge percorrendo la strada comunale che collega la S.P. n. 4 del Pollino, strada principale di collegamento dei predetti centri abitati alla contrada Muscello.

**Servizi offerti dalla zona:** strutture di tipo ricettive

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

#### Note

L'immobile al momento del sopralluogo peritale risulta non abitato

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di iscrizione del 24.01.2008 Registro Generale n. 1507, Registro Particolare n. 448

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 05.02.1997, Numero di repertorio 60, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MATERA, Cod. Fisc.: 80005190774, Sede MATERA

-Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 35.552,34, Totale € 60.835,68

-Altri dati:

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente ARC REAL ESTATE SRL PER C/AVV. V. DONADIO Indirizzo CAMPOBASSO C.DA COLLE DELLE API

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune VIGGIANELLO, Catasto TERRENI, Foglio n. 22, Part.IIa n. 542, Natura T - TERRENO, Consistenza 12 are 10 centiare

Immobile n. 2

Comune VIGGIANELLO, Catasto TERRENI, Foglio n. 22, Part.IIa n. 543, Natura T - TERRENO, Consistenza 13 are 8 centiare

Immobile n. 3

Comune VIGGIANELLO, Catasto FABBRICATI, Foglio n. 22, Part.IIa n. 541, Subalterno 2, Natura C – FABBRICA-



TO IN CORSO DI COSTRUZIONE, Consistenza --- , Indirizzo CONTRADA MUSCELLO, Piano S1

Immobile n. 4

Comune VIGGIANELLO, Catasto FABBRICATI, Foglio n. 22, Part.IIa n. 541, Subalterno 3, Natura C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, Consistenza --- , Indirizzo CONTRADA MUSCELLO, Piano T

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n. 1

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede CASTELLANA GROTTI (BA) Cod. Fisc.: 00382410728, Domicilio ipotecario eletto AVV. V. DONADIO – POLICORO VIA SIRIS 52, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1

Soggetto n. 2

Sezione D – Ulteriori informazioni:

CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO B SI PRECISA CHE L'IPOTECA SI INTENDE ESTESA A TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE, ADIACENZE, DIRITTI, RAGIONI, SERVITU', COSTRUZIONI ERETTE E/O ERIGENDE. LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA A FAVORE DELLA CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, CON SEDE IN CASTELLANA GROTTI (BA) ALLA VIA ROMA N. 56, ADERENTE AL FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO CODICE BANCA ABI 8469 ECC...

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di iscrizione del 24.01.2008 Registro Generale n. 1508, Registro Particolare n. 449

Sezione A – Generalità:

-Dati relativi al titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 05.02.1997, Numero di repertorio 61, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MATERA, Cod. Fisc.: 80005190774, Sede MATERA

-Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 49.338,14, Totale € 80.980,68

-Altri dati:

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente ARC REAL ESTATE SRL PER C/AVV. V. DONADIO Indirizzo CAMPOBASSO C.DA COLLE DELLE API

-Dati riepilogativi:

Unità negoziale 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Sezione B – Immobili:

-Unità negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune VIGGIANELLO, Catasto TERRENI, Foglio n. 22, Part.IIa n. 542, Natura T - TERRENO, Consistenza 12 are 10 centiare

Immobile n. 2

Comune VIGGIANELLO, Catasto TERRENI, Foglio n. 22, Part.IIa n. 543, Natura T - TERRENO, Consistenza 13 are 8 centiare

Immobile n. 3

Comune VIGGIANELLO, Catasto FABBRICATI, Foglio n. 22, Part.IIa n. 541, Subalterno 2, Natura C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, Consistenza --- , Indirizzo CONTRADA MUSCELLO, Piano S1

Immobile n. 4



Comune VIGGIANELLO, Catasto FABBRICATI, Foglio n. 22, Part.IIa n. 541, Subalterno 3, Natura C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, Consistenza --- , Indirizzo CONTRADA MUSCELLO, Piano T

Sezione C – Soggetti:

A favore

Soggetto n. 1

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA  
Sede CASTELLANA GROTTI (BA) Cod. Fisc.: 00382410728, Domicilio ipotecario eletto AVV. V. DONADIO –  
POLICORO VIA SIRIS 52, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1

Sezione D – Ulteriori informazioni:

CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO B SI PRECISA CHE L'IPOTECA SI INTENDE ESTESA A TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE, ADIACENZE, DIRITTI, RAGIONI, SERVITU', COSTRUZIONI ERETTE E/O ERIGENDE. LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA A FAVORE DELLA CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, CON SEDE IN CASTELLANA GROTTI (BA) ALLA VIA ROMA N. 56, ADERENTE AL FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO CODICE BANCA ABI 8469 ECC...

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di trascrizione contro del 21.02.1997 Registro Generale n. 2674, Registro Particolare n. 2408

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 43 del 01.02.1997

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili in VIGGIANELLO (PZ)

- Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di trascrizione contro del 16.07.1997 Registro Generale n. 10373, Registro Particolare n. 9063

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1135/97 del 08.07.1997

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili in VIGGIANELLO (PZ)

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Matera – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ministero delle Finanze – Conservatoria di MATERA – Nota di trascrizione contro del 17.02.1999 Registro Generale n. 2047, Registro Particolare n. 1672

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1026 del 01.07.1998

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili in VIGGIANELLO (PZ)

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** conferma delle formalità riportate

**4.3 Misure Penali:** nessuna

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna



**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** 50%

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica dell'edificio:** non presente

**Indice di prestazione energetica dell'edificio:** "G"

**Note**

Considerata l'età di costruzione del fabbricato, da un calcolo semplificato effettuato considerando i parametri richiesti dalla normativa vigente per la zona climatica in cui ricade l'immobile, zona E di cui al D.P.R. n. 412 del 26.08.1993, lo stesso si attesta alla classe energetica "G".

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:**

Atto di rogito del Notaio Franco Guarino di Lauria in data 28.12.1991 rep. n. 23.326 trascritto a Potenza il 27.01.1992 ai n.ri 1870/1764 con il quale il sig. \_\_\_\_\_ (in regime di comunione legale con il coniuge sig.ra \_\_\_\_\_ dalla sig.ra \_\_\_\_\_

calità Muscello, della estensione catastale di are cinquantadue, censito nel N.C.T. di Viggianello al foglio n. 22 p.IIe definitive n. 521 (ex n. 180/b) di are 30.80 e n. 524 (ex n. 178/b) di are 21.20, mentre con il medesimo atto l'altro mezzo veniva acquistato dai sigg.ri \_\_\_\_\_

**Titolare/Proprietario:**

Atto di rogito del Notaio Franco Guarino di Lauria in data 24.10.1995 trascritto a Potenza il 20.10.1995 ai n.ri 14528/12683, con il quale veniva attribuito ai coniugi sigg.ri \_\_\_\_\_ a la piena proprietà sia delle porzioni di fabbricato censite al foglio n. 22 p.IIe n. 541 sub 2 e n. 541 sub 3 che le porzioni di terreno censite al foglio n. 22 p.IIe n. 542 e n. 543 (derivanti rispettivamente dalle originarie particelle n. 521 e n. 524) con attribuzione agli altri comproprietari delle restanti porzioni di terreno e fabbricato e precisamente del terreno censito al foglio n. 22 p.IIe n. 539 e n. 544 e delle porzioni di fabbricato censite al foglio n. 22 p.IIe n. 540 sub 2 e n. 540 sub 3 entrambe in corso di costruzione.

**7. PRATICHE EDILIZIE**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione (p.IIa n. 541)**

L'unità immobiliare costituisce la metà speculare di un intero corpo di fabbrica autorizzato con la C.E. n. 65/'91 del 13.11.1991 e relativa sanatoria del 23.08.2007, che ha reso abitabile il piano sottotetto, rilasciate dal Comune di Viggianello in data 21.10.2017. Essa rinviene, pertanto, dal frazionamento dell'anno 1995 del predetto corpo di fabbrica che ha definito, con un muro in comune, da una parte la proprietà dei coniugi \_\_\_\_\_ (p.IIa n. 541) e dall'altra la proprietà dei f.IIi Cusimano (p.IIa n. 540).

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione**

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	"Zona E2" – Attività Agricole e Forestali del P.R.G. del Comune di Viggianello e zona "C3", "paesaggi di rilevante interesse paesistico" del



	Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Pollino.
Norme tecniche di attuazione:	relative al P.R.G. e al P.T.C. del Pollino
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI – Relativamente al collaudo statico, al certificato di agibilità/abitabilità e ai lavori necessari per lo spostamento del gruppo bombole a combustibile GPL, con relativa caldaia, all'esterno del fabbricato – <b>Vedere “Note sulla conformità”</b>

**Note sulla conformità:****Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

- la struttura portante dell'intero corpo di fabbrica, la cui metà speculare costituisce l'unità immobiliare in questione, è stata iniziata in data 26.05.1992, a seguito del deposito, ai sensi della legge n. 1086 del 05.11.1971 e della L.R. n. 40 del 29.11.1982, presso la Regione Basilicata, Sezione Circondariale dei LL.PP. di Lagonegro (PZ), al n. 92 del 27.02.1992, ma non risulta collaudata, ossia non risulta redatto l'attestato di idoneità statica avendo l'intero fabbricato ottenuto la concessione in sanatoria; lo stesso fabbricato, pertanto, è mancante anche del certificato di agibilità/abitabilità, come da documentazione rilasciata dal Comune di Viggianello in data 16.12.2017;

- non esistendo nella zona la rete del gas metano, l'unità immobiliare è dotata di un impianto autonomo con bombole a combustibile GPL e relativa caldaia, posti nel locale garage, che alimenta i pannelli radianti al piano terra, al piano sottotetto e nei vani tinello e bagno del piano seminterrato. L'ubicazione del gruppo bombole e della caldaia non risponde, però, a quanto previsto dalla normativa vigente; la caldaia, inoltre, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, non è corredata del libretto di impianto.

**Regolarizzabili mediante:**

- completamento delle procedure di collaudo previste dalla legge n. 1086/1971 e della L.R. n. 40/1982 per l'intero corpo di fabbrica, in quanto trattasi di un unico organismo strutturale, e richiesta al Comune di Viggianello, per l'unità immobiliare in questione, del certificato di agibilità secondo quanto previsto dall'art. 24 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i., mediante la presentazione della “segnalazione certificata”. Tale documento dovrà contenere, tra l'altro, le attestazioni di sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità ecc.. dell'immobile e il certificato di collaudo statico, ovvero di idoneità statica, previo preventivo conseguimento dei risultati dei campioni dei materiale prelevati in loco e sottoposti a certificazione da parte di un Laboratorio riconosciuto dal Ministero dei LL.PP. ecc... Il costo complessivo è stato valutato in € 4.000,00, Cassa ed IVA comprese;

- adeguamento alla normativa vigente dell'impianto termico autonomo costituito dal gruppo bombole e dalla caldaia con collocamento e custodia delle stesse al di fuori del fabbricato (ovvero delle sole bombole, qualora venga utilizzata nel garage una caldaia per interno a tenuta stagna), il prolungamento delle tubazioni esistenti, la protezione del gruppo bombole dalle basse temperature che si riscontrano nella zona nella stagione invernale ecc... Il costo complessivo è stato valutato in € 2.000,00, IVA compresa.

**Quanto sopra è condizione indispensabile per dichiarare la conformità urbanistica dell'unità immobiliare.**

**Descrizione del Corpo A – Abitazione (p.lla n. 541) + terreno (parte della p.lla n. 542 per ha 00.07.10)**

**Descrizione sommaria**

Il fabbricato oggetto della presente stima è stato realizzato negli anni '92-'93 e presenta il piano seminterrato, il primo piano e il piano sottotetto con copertura a falda.



L'ingresso principale è ubicato al piano terra su un ampio pianerottolo a cui si accede entrando dal primo dei due cancelli, provvisto di citofono, presenti sulla strada comunale, percorrendo un vialetto pedonale pavimentato e perimetrato da staccionata del tipo forestale.

Dall'ingresso principale, tramite un disimpegno, si accede:

- sulla sinistra, all'appartamento al piano terra formato da soggiorno-pranzo di mq. 31,20, due stanze da letto di mq. 13,14 e mq. 8,39, con interposto bagno di mq. 3,65. La zona notte è disimpegnata da quella giorno tramite un piccolo corridoio di mq. 1,75 su cui si affacciano le aperture delle predette stanze da letto e il bagno. L'appartamento ha una superficie calpestabile di mq. 58,13, oltre il vano scala laterale e il pianerottolo di ingresso di mq. 2,02, comune con il piano sottotetto, con una superficie lorda di mq. 81,48. L'altezza dei vani è di mt. 2,70;

- di fronte, tramite una scala interna, all'appartamento al piano sottotetto formato da soggiorno-pranzo di mq. 26,50 con annesso cucinino di mq. 4,81, una stanza da letto di mq. 16,15 e bagno di mq. 3,85. L'accesso alla zona giorno e alla zona notte avviene tramite un corridoio di mq. 3,22. L'appartamento ha una superficie calpestabile di mq. 54,53, oltre il vano scala laterale e il pianerottolo di ingresso di mq. 2,02, in precedenza menzionati, con una superficie lorda di mq. 81,15. L'altezza dei vani è variabile da mt. 0,80 a mt. 2,80.

Gli appartamenti sopra descritti, con accessi indipendenti, presentano in comune l'ingresso sulla strada principale, il camminamento pedonale lungo il vialetto e i pianerottoli di ingresso, esterno ed interno.

Al piano seminterrato si accede da una rampa carrabile esterna, laterale, anch'essa perimetrata da staccionata del tipo forestale, dotata di un proprio ingresso sulla strada comunale. Tale piano è composto da tinello di mq. 48,66, un bagno di mq. 5,70, cantina di mq. 11,13 e garage di mq. 26,65, tra loro comunicanti, e prospetta su un ampio spazio esterno, zona di arrivo della predetta rampa carrabile.

Il piano seminterrato ha una superficie calpestabile di mq. 92,14, compreso l'area occupata dal vano scala posto nel garage e comunicante con il locale soggiorno-pranzo del piano superiore. L'altezza dei vani è di mt. 2,90. La superficie lorda, compreso il predetto vano scala di collegamento al piano terra, è di mq. 110,63.

La copertura del fabbricato è inclinata e il deflusso delle acque meteoriche è garantito dai canali di gronda e dai relativi discendenti pluviali.

Il fabbricato presenta l'affaccio principale sulla strada comunale con orientamento a Sud-Ovest e le aperture dei vani finestra sono:

- a) piano terra: Sud-Ovest e Ovest per il soggiorno-pranzo, Ovest per la stanza da letto matrimoniale e Nord-Est per il bagno e la restante stanza da letto;
- b) piano sottotetto: Sud-Ovest per il cucinino, apertura zenitale ricavata nel solaio di copertura per il soggiorno-pranzo e Nord-Est per la stanza da letto e il bagno;
- c) piano seminterrato: Nord-Est per tutti gli ambienti tranne la cantina che è interrata.

Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico, idrico-fognario e impianto termico autonomo.

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e fondazioni dirette continue con muro di sostegno per la zona interessata dal piano seminterrato.

La sistemazione esterna del fabbricato comprendente gli ingressi sulla strada comunale, il camminamento pedonale pavimentato che porta agli appartamenti, la rampa carrabile, anch'essa pavimentata, di accesso al piano seminterrato, le zone a verde ecc., come si evince dai grafici e dalla documentazione fotografica, allegati alla presente relazione tecnica, gravano su parte della p.lla n. 542 che è, pertanto, di stretta pertinenza dell'abitazione.

### Condizioni generali dell'immobile

Le condizioni generali dell'intero fabbricato e degli appartamenti sono discrete. Le pareti esterne ed interne sono in mattoni forati intonacate e pitturate; lungo il perimetro esterno il fabbricato presenta un rivestimento in pietra di altezza di circa mt. 1,00 da terra.

I pavimenti dei vani, come quelli delle scale di collegamento ai vari piani, sono costituiti da mattonelle in ceramica con relativo battiscopa. I bagni sono rivestiti di mattonelle di ceramica su tutte le pareti per un'altezza di circa mt. 2,20. Gli infissi esterni sono in legno con soglie in pietra e sono provvisti di scurettili. Gli infissi delle porte interne sono anch'essi in legno.

Internamente il fabbricato risulta arredato.



L'impianto elettrico sottotraccia, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato (anni '92-'93), per quanto è stato possibile verificare, risulta adeguato ed è provvisto di "salvavita", come richiesto dal D.M. n. 37 del 22.01.2008 e s.m.i.

Lo scarico delle acque nere avviene in apposita fossa biologica, conformemente a quanto previsto dalle norme vigenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Attualmente la zona è servita dalla rete fognaria pubblica, realizzata dopo gli anni 2000, alla quale il fabbricato potrebbe comodamente allacciarsi.

Non esistendo nella zona la rete del gas metano, il fabbricato è dotato di un impianto autonomo con bombole a combustibile GPL e relativa caldaia, posti nel locale garage, che alimenta i pannelli radianti al piano terra, al piano sottotetto e nei vani tinello e bagno del piano seminterrato. L'ubicazione del gruppo bombole e della caldaia, come in precedenza riportato, non risponde a quanto previsto dalla normativa vigente, per cui dovrà prevedersi il loro collocamento e custodia al di fuori del fabbricato; la caldaia, inoltre, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, non è corredata del libretto di impianto.

Per quanto riguarda il valore dell'indice di prestazione energetica, considerata l'età di costruzione del fabbricato e le sue caratteristiche costruttive e di esposizione, da un calcolo semplificato, considerando i parametri richiesti dalla normativa vigente per la zona climatica in cui l'immobile ricade, zona E di cui al D.P.R. n. 412 del 26.08.1993 e successivi aggiornamenti, lo stesso si attesta alla classe energetica "G".

L'impianto idrico sottotraccia è alimentato dalla rete cittadina e, in considerazione della portata rilevata con la semplice apertura dei rubinetti, risulta essere funzionante.

Per quanto sopra descritto si evince che il piano terra e il piano sottotetto sono tra loro indipendenti e usufruiscono in maniera indistinta degli accessori posti al piano seminterrato, oltre che delle parti comuni costituite dagli ingressi (pedonale e carrabile) posti sulla strada comunale, dal vialetto pavimentato che conduce alle abitazioni, dalla rampa carrabile e da tutto il terreno circostante lo stesso fabbricato, facente parte, come già precisato, della p.lla n. 542 per ha 00.07.10; inoltre, usufruiscono degli impianti (elettrico, termico ed idraulico), che risultano essere realizzati in comune ai tre piani.

### Descrizione dettagliata

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	nessuno
Copertura	tipologia: <b>inclinata</b> , materiale: <b>solai in c.a. con tegole</b> , condizioni: <b>discrete</b>
Fondazioni	- tipologia: <b>non ispezionabili, trattasi, presumibilmente, di travi continue</b> - materiale: <b>c.a.</b> - condizioni: <b>per quanto è stato possibile osservare risultano in buono stato</b> <b>Note:</b> per la presenza del piano seminterrato e dell'ampio piazzale di arrivo della rampa carrabile, il fabbricato presenta muri di contenimento del terreno a monte e a valle dello stesso; per quest'ultimo è visibile il rivestimento in pietra.
Scale	- tipologia: <b>a rampa unica</b> - materiale: <b>c.a.</b> - ubicazione: <b>interna di accesso ai piani seminterrato, piano terra e sottotetto</b> - servoscala: <b>assente</b> - condizioni: <b>buone</b>
Solai	- tipologia: <b>solai con travetti in c.a.</b> - condizioni: <b>per quanto è stato possibile osservare i solai non presentano segni di avvallamento e/o cedimenti</b>
Strutture verticali	- materiale: <b>c.a.</b> - condizioni: <b>per quanto è stato possibile osservare le condizioni appaiono buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	- tipologia: <b>anta singola e a doppio a battente</b> - materiale: <b>legno</b>
-----------------	---



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- protezione: <b>persiane singola e a doppio battente</b></li> <li>- materiale protezione: <b>legno</b></li> <li>- condizioni: <b>discrete</b></li> </ul>
Infissi interni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologia: <b>a battente</b></li> <li>- materiale: <b>legno tamburato</b></li> <li>- condizioni: <b>discrete</b></li> </ul>
Pareti esterne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- materiale: <b>muratura in laterizio</b></li> <li>- rivestimento: <b>intonaco di cemento</b></li> <li>- condizioni: <b>discrete</b></li> </ul>
Pavim. interna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- materiale: <b>mattonelle di ceramica</b></li> <li>- condizioni: <b>discrete</b></li> </ul>
Portone di ingresso	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologia: <b>anta singola a battente</b></li> <li>- materiale: <b>legno</b></li> <li>- condizioni: <b>discrete</b></li> </ul>
Rivestimento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ubicazione: <b>bagno e cucina</b></li> <li>- materiale: <b>mattonelle in ceramica</b></li> <li>- condizioni: <b>discrete</b></li> </ul>
Scale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- posizione: <b>interne di accesso al piano seminterrato, al piano terra e al sottotetto</b></li> <li>- rivestimento: <b>mattonelle di ceramica</b></li> <li>- condizioni: <b>discrete</b></li> </ul>

**Impianti:**

Citofonico	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologia: <b>audio</b></li> <li>- condizioni: <b>discrete</b></li> <li>- conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></li> </ul> <p><b>Note:</b> il citofono esterno è posto al cancelletto di ingresso agli appartamenti al piano terra e al piano sottotetto.</p>
Elettrico	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologia: <b>sottotraccia</b></li> <li>- tensione: <b>220V</b></li> <li>- condizioni: <b>buone</b></li> <li>- conformità: <b>adeguato al D.M. n. 37 del 22.01.2008 e s.m.i.</b></li> </ul>
Fognatura	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologia: <b>separata</b></li> <li>- rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b></li> <li>- recapito: <b>fossa biologica</b></li> <li>- ispezionabilità: <b>sufficiente</b></li> <li>- condizioni: <b>sufficienti</b></li> <li>- conformità: <b>adeguato</b></li> </ul> <p><b>Note:</b> l'impianto fognario risale all'epoca di costruzione dell'immobile e, per quanto è stato possibile verificare, risulta funzionante.</p>
Gas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologia: <b>autonomo</b></li> <li>- alimentazione: <b>bombole a combustibile GPL</b></li> <li>- rete di distribuzione: <b>tubi in rame coibentati</b></li> <li>- condizioni: <b>non è stato possibile verificare, in quanto l'impianto non è in funzione</b></li> <li>- conformità: <b>non conforme per quanto riguarda l'ubicazione del gruppo bombole e della caldaia; inoltre, la caldaia, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, non è corredata del libretto di impianto.</b></li> </ul> <p><b>Note:</b> vedere "Note sulla conformità" a pag. 10</p>
Idrico	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologia: <b>sottotraccia</b></li> <li>- alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b></li> <li>- rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b></li> </ul>



	- condizioni: <b>per quanto è stato possibile verificare risultano sufficienti</b> - conformità: <b>adeguato</b> <b>Note:</b> l'impianto risale all'epoca di costruzione dell'immobile e per quanto è stato possibile verificare risulta funzionante.
Telefonico	<b>assente</b>
Termico	- tipologia: <b>autonomo</b> - alimentazione: <b>bombole a combustibile GPL</b> - rete di distribuzione: <b>tubi in rame coibentati</b> - diffusori: <b>pannelli radianti</b> - condizioni: <b>non è stato possibile verificare in quanto l'impianto non è funzionante</b> - conformità: <b>l'impianto è sprovvisto di dichiarazione di conformità</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:** la superficie reale dell'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è stata misurata mediante l'esatta rilevazione metrica effettuata sul posto nel corso del sopralluogo e i cui disegni, con i relativi valori, sono riportati nelle allegate planimetrie dalla quali si desume una superficie commerciale di mq.191,38. La determinazione della superficie commerciale è stata effettuata in coerenza con le metodologie standard pubblicate sul "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", tratto dal sito dell'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
piano terra	sup lorda di pavimento	81,48	1,00	81,48
piano terra, superfici per terrazzi e simili di pertinenza	sup lorda di pavimento	31,40	0,30	9,42
piano sottotetto	sup lorda di pavimento ragguagliata 0,35 x 81,15	28,40	1,00	28,40
Piano seminterrato:				
garage e cantina	sup netta di pavimento	37,78	0,50	18,89
tinello e bagno	sup netta di pavimento	54,36	0,50	27,18
area esterna scoperta di pertinenza (parte della p.lla n. 542)	$(mq.81,48+mq.81,15) \times 0,10$ + $(mq.650-mq.162,63) \times 0,02$	26,01	----	26,01
		<b>259,43</b>		<b>191,38</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del Territorio

- Periodo: 1-2017
- **Fascia Extraurbana - Zona Agricola R1** - Tipologia: abitazioni civili
- Valore di mercato: min. €/mq. 380 – max €/mq. 425
- Superficie di riferimento: lorda
- Tipo di destinazione: residenziale
- Stato conservativo: normale



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO A

### 8.1 Fonti di informazione:

Catasto di Potenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza, Ufficio del Registro di Potenza, Ufficio Tecnico di Viggianello, Osservatorio del Mercato Immobiliare(OMI) di Potenza, il "borsinoimmobiliare.it" (interessante la provincia di Potenza), e le Agenzie immobiliari locali.

### 8.2 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Fascia Extraurbana–Zona Agricola R1: €/mq. 402,50.

- Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Potenza) - Fascia Extraurbana–Zona Agricola R1: €/mq. 360.

**8.3 Criteri e metodologie di stima:** i criteri e le metodologie di stima utilizzati sono:

**a) stima sintetica comparativa parametrica (semplificata);**

**b) stima per capitalizzazione dei redditi.**

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore dell'immobile quale complesso costituito dal fabbricato, p.lla n. 541, e il terreno adiacente (gran parte della p.lla n. 542 per ha 00.07.10). Si precisa che la stessa è riferita alla data di elaborazione del mese di dicembre 2017 e gennaio 2018.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione, da più anni, facendo registrare un calo delle operazioni immobiliari.

Per stimare il più probabile valore di mercato, al fine di garantire una maggiore affidabilità del risultato finale, si è reputato opportuno procedere alla media tra il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici e la stima finanziaria, per capitalizzazione dei redditi.

### 1.Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

E' stato possibile procedere a questo tipo di stima grazie alla disponibilità di dati relativi alle compravendite che il mercato immobiliare mette a disposizione comparando immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare.

In particolare ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, utilizzando quale parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie commerciale. Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

**A) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** che, in considerazione della posizione del fabbricato, riporta, per immobili ubicati nella "Fascia Extraurbana-Zona Agricola R1" della tipologia relativa alle "abitazioni civili", destinazione residenziale, in condizioni ordinarie, quotazioni, per superficie lorda (L), comprese tra:

#### Fascia Extraurbana-Zona Agricola R1

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq.	Valore medio €/mq.
Abitazione civili	Normale	Min. 380 - Max 425	<b>402,50</b>

**B) Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Potenza)**, nella zona di riferimento, "Fascia Extraurbana-Zona Agricola R1", che indicano per recenti compravendite di immobili della stessa tipologia e destinazione residenziale, in condizioni ordinarie, valori compresi tra:

#### Fascia Extraurbana-Zona Agricola R1

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq.	Valore medio €/mq.
Abitazione civili	Normale	Min.338 - Max 382	360

Per quanto descritto nella presente relazione, considerata lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile in questione, nonché la sua ubicazione, per la determinazione del valore di mercato, si è ritenuto opportuno adottare la media tra i predetti valori massimi registrati dall'O.M.I. e dal Borsino immobilia-



re, applicando una maggiorazione del 35% per tener conto dei maggiori valori forniti dalle Agenzie operanti nella zona.

Si ha, pertanto:  $(\text{€}/\text{mq. } 425 + \text{€}/\text{mq. } 382)/2 = \text{€}/\text{mq. } 403,50 * 1,35 = \text{€}/\text{mq. } 544,72$ .

**Il valore di mercato dell'immobile, calcolato con la stima comparativa parametrica (sintetica), è di:**  
 **$\text{mq. } 191,38 * (\text{€}/\text{mq. } 544,72) = \text{€ } 104.248,51$**

## 2. Stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi)

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile da un bene al quale vengono detratte le spese di parte padronale; tale valore di reddito medio netto viene poi capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il Valore dell'immobile si ottiene applicando la formula:  $V = Bf/r$ , con:

-Bf = beneficio fondiario

-r = saggio di capitalizzazione

Il beneficio fondiario, Bf, rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato e si ottiene espletando la formula:  $Bf = Rlt - Spp$ , con:

-Rlt = reddito totale lordo

-Spp = spese di parte padronale

Il reddito totale lordo, Rlt, è il reddito complessivo, a fine anno, del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendono le quote di manutenzione, le assicurazioni, i tributi, le inesigibilità dei fitti e sono considerate, normalmente, in una quota pari al 30% di Rlt.

Attraverso una indagine di mercato, effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto di stima, è stato accertato che il saggio di capitalizzazione, calcolato con la formula  $r = \Sigma Bf / \Sigma V$ , applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è di circa il 3%.

Le indicazioni di mercato relative al canone di locazione, diversamente da quanto operato per la stima sintetica, sono state reperite, esclusivamente, dalle Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che forniscono, per immobili della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, valori leggermente superiori a quelli registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino immobiliare nazionale (per la provincia di Potenza) che, a titolo indicativo, vengono di seguito riportati:

### Fascia Extraurbana-Zona Agricola R1

Tipologia	Stato conservativo	Valore di locazione €/mq. al mese
Abitazioni civili	Normale	Min. 1.1 - Max 1.3

con un valore medio, quindi, di  $(\text{€}/\text{mq.} * \text{mese } 1,1 + \text{€}/\text{mq.} * \text{mese } 1,3)/2 = \text{€}/\text{mq.} * \text{mese } 1,2$

Tipologia	Stato conservativo	Valore di locazione €/mq. al mese
Abitazioni civili	Normale	Min. 0.9 – Max 0.9

con un valore medio, quindi, di  $\text{€}/\text{mq.} * \text{mese } 0,9$ .

Dalle informazioni reperite, pertanto, dalle Agenzie immobiliari operanti nella zona risulta un valore di locazione di  $\text{€}/\text{mq.} * \text{mese } 2,0$  per cui si ottiene un importo annuo, ovvero un reddito totale lordo, Rlt, pari a € 4.593,12.

Il beneficio fondiario, Bf, è:  $(Rlt - 30\% * Rlt) = \text{€ } 4.593,12 - (30\% * \text{€ } 4.593,12) = \text{€ } 3.215,18$ .

**Il valore di mercato dell'immobile, calcolato con la stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi), è:  $V = Bf/r = \text{€ } 3.215,18/0,03 = \text{€ } 107.172,67$**

Il valore di mercato sopra determinato viene confermato dal seguente calcolo economico che tiene conto della locazione a carattere stagionale, concentrata nei mesi estivi, a cui la struttura in esame può essere adibita, considerando la presenza giornaliera di sei persone, per un periodo di tempo di quaranta giorni all'anno ed un prezzo pro-capite di € 20,00.

L'importo annuo, ovvero il reddito totale lordo, Rlt, è pari a € 4.800.



Il beneficio fondiario, Bf, è:  $(RtI - 30\% \times RtI) = € 4.800 - (30\% \times € 4.800) = € 3.360$ .

**Il valore di mercato dell'immobile è:  $V = Bf/r = € 3.360/0,03 = € 112.000,00$**

**Il valore di mercato dell'immobile, calcolato con la stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi), considerando la media dei predetti valori, è pertanto:**

**$(€ 107.172,67 + € 112.000,00)/2 = € 109.586,33$**

Per quanto sopra riportato, la media tra il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici e la stima finanziaria (per capitalizzazione dei redditi), conduce al seguente calcolo del **più probabile valore di mercato dell'immobile:  $(€ 104.248,51 + € 109.586,33)/2 = € 106.917,42$**

Il valore ottenuto garantisce l'attendibilità della stima, in quanto il test di confronto tra i due procedimenti è compreso in una percentuale del  $\pm 10\%$ .

Il valore per diritto e quota del sig.

di  **$€ 106.917,42/2 = € 53.458,71$**

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Adeguare alla normativa vigente l'impianto termico autonomo, in particolare il gruppo costituito dalle bombole a combustione GPL e la relativa caldaia, con lo spostamento all'esterno dell'intero gruppo (ovvero delle sole bombole, qualora venga utilizzata nel garage una caldaia per interno a tenuta stagna), il prolungamento delle tubazioni esistenti, la protezione del gruppo bombole dalle basse temperature che si riscontrano nella zona nella stagione invernale ecc...	- € 2.000,00
Costo valutato, IVA compresa:	
Acquisire il certificato di agibilità secondo quanto previsto dall'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. mediante la presentazione al Comune di Viggianello della "segnalazione certificata". Tale documento dovrà contenere, tra l'altro, le attestazioni di sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità ecc., il certificato di collaudo statico ovvero di idoneità statica, previo preventivo conseguimento dei risultati dei campioni del materiale prelevati in loco e sottoposti a certificazione da parte di un Laboratorio riconosciuto dal Ministero dei LL.PP. ecc...	- € 4.000,00
Per quanto riguarda l'aspetto strutturale del fabbricato, si ribadisce l'opportunità di completare le procedure riguardo la legge n. 1086/1971 e la L.R. n. 40/1982 per l'intero corpo di fabbrica (p.lla n. 541 + p.lla n. 540), essendo questo un unico organismo strutturale.	
Costo valutato, Cassa ed IVA comprese:	
Procedere alle necessarie variazioni catastali presso l'Agenzia del Territorio, Servizi Catastali di Potenza, consistenti nell'accatastamento dei tre piani interessati (seminterrato, primo e sottotetto), alle relative proprietà e delle parti comuni, a seguito di dettagliato rilievo della sistemazione esterna (ingressi sulla strada comunale, camminamento pedonale che porta agli appartamenti, rampa carrabile di accesso al piano seminterrato, zone a verde ecc...).	- € 3.000,00
Costo valutato, IVA compresa:	
Procedere all'adeguamento degli impianti elettrico, termico ed idraulico nonché ai lavori relativi all'apertura di una porta di comunicazione tinello-cantina al piano seminterrato con contestuale chiusura del collegamento esistente tra la stessa cantina e l'appartamento al piano terra.	- € 1.500,00
Costo valutato, IVA compresa:	
<b>Costo complessivo</b>	<b>- € 10.500,00</b>
<b>Valore del Corpo A al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova</b>	<b>€ 96.417,42</b>
<b>(€ 106.917,42 - € 10.500,00):</b>	
<b>Valore per diritto e quota del sig.</b>	<b>(€ 96.417,42/2):</b>
	<b>€ 48.208,71</b>



Descrizione del Corpo B – Terreno (restante parte della p.lla n. 542 per ha 00.05.00) + p.lla n. 543

### Descrizione sommaria

Gli immobili oggetto della presente valutazione, sono rappresentati dalla p.lla n. 542 per ha 00.05.00 e dalla p.lla n. 543 per l'intera estensione di ha 00.13.08, con coltura assimilabile in parte a quella catastale, "seminativo arborato", e in parte a "pascolo arborato". Esse costituiscono, per la maggiore superficie, un fosso naturale con presenza di fitta vegetazione e non forniscono alcun contributo in termini di volume edificatorio, in quanto già utilizzato dal corpo di fabbrica esistente, realizzato a seguito della demolizione di un rudere preesistente.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CORPO B

### 9.1 Fonti di informazione:

Valori agricoli medi (V.A.M.) della Regione Basilicata di Potenza relativi alla "regione agraria" n. 7, Alto Sinni.

**9.2 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/ha.):** il tabulato regionale riporta per l'anno 2016, valevole anche per l'anno 2017, per la coltura "seminativo arborato" il valore di €/ha 6.404 e per la coltura "pascolo arborato" il valore di €/ha 3.282.

Si è ritenuto mediare i valori delle colture sopra riportate ottenendo il valore unitario di:  $(€/ha\ 6.404 + €/ha\ 3.282)/2 = €/ha\ 4.843$ .

### 9.3 Valutazioni corpo B – terreno (restante parte della p.lla n. 542 per ha 00.05.00) + p.lla n. 543

Per quanto riguarda la stima del più probabile valore di mercato della restante parte della p.lla n. 542 (ha 00.05.00), congiuntamente alla p.lla n. 543 (ha 00.13.08), si ha:

ha 00.18.08 x €/ha 4.843 = € 875,61, arrotondato a **€ 900,00**

Il valore complessivo per diritto e quota del sig.

è di € 900,00/2 = **€ 450,00**

## 10. Prezzo a base d'asta del lotto:

**10.1 Corpo A:** **€ 96.417,42**

**10.2 Corpo B:** **€ 900,00**

**Totale:** **€ 97.317,42**

Il valore complessivo per diritto e quota del sig.

è di € 97.317,42/2 = **€ 48.658,71**

### Allegati:

- All.1: Sopralluogo e verbale del 11.12.2017
- All.2: Documentazione fotografica
- All.3: Sintesi documentazione Comune di Viggianello
- All.4: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Matera - Servizi Catastali
- All.5: Inquadramento Territoriale "RSDI" Regione Basilicata
- All.6: Panoramica da Google
- All.7: Rilievi metrico e planimetrie
- All.8: Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari
- All.9: Borsini i immobiliari
- All.10: Regione Basilicata – Provincia di Potenza – Valori agricoli medi
- All.11: Divisibilità immobile – Planimetrie

Data generazione:

10.01.2018

L'Esperto alla stima  
**ING. ANGELO PATTI**

