

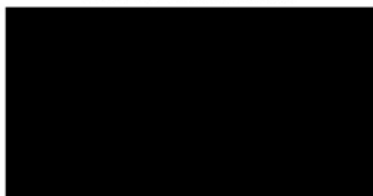


TRIBUNALE ORDINARIO di MATERA

SEZIONE CIVILE

Procedura n°1462/2023 R.G.

Promossa da



RELAZIONE PERITALE

Matera 23.05.2025

il C.T.U.

Ing. Daniele Becucci



1. PREMESSA E QUESITI

Nell'ambito del procedimento civile n. 1462/2022 R.G., promosso da [REDACTED] e volto alla divisione di beni in comunione, l'Ill.mo Giudice Valeria La Battaglia, ritenuto necessario di dover procedere all'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio finalizzata alla stima dell'immobile oggetto di domanda di scioglimento della comunione, nominava lo scrivente quale C.T.U. in data 20.11.2024. Con apposito provvedimento poneva allo scrivente i seguenti quesiti:

- 1. Descriva il CTU, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, l'immobile oggetto della comunione, così come in atti indicati e risultanti dai titoli di proprietà qui prodotti, e ne determini il valore attuale di mercato, unitamente a quello degli arredi in esso presenti, quantificando altresì l'eventuale canone di locazione dello stesso ed esponendo analiticamente i criteri della stima e, qualora ritenga di addivenire ad una stima diversa da quella ricavabile dai dati riportati nell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ne spieghi, ove possibile sinteticamente, le ragioni;*
- 2. Dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presenti i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche, nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'articolo 29, comma 1 bis, della legge n. 52/85, effettuando altresì ogni ulteriore verifica prevista ai fini della commerciabilità del bene;*
- 3. All'esito delle operazioni di stima, verifichi la comoda divisibilità dell'immobile, tenuto conto delle quote di comproprietà dei singoli condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- 4. Qualora accerti detta comoda divisibilità, predisponga un progetto divisionale determinando, ove necessario, gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;*

2. OPERAZIONI PERITALI

A seguito della nomina, lo scrivente C.T.U. riceveva formale conferimento dell'incarico con provvedimento del 19.02.2025 con il quale si rimandava inoltre all'udienza del 18.06.2025. Lo scrivente provvedeva quindi, preliminarmente, ad accedere al fascicolo telematico e ad acquisirne ed analizzarne il contenuto, al fine di comprendere i dettagli della procedura.

Successivamente lo scrivente provvedeva a reperire la documentazione ipo-catastale aggiornata dei beni (attraverso gli appositi canali dell'Agenzia delle Entrate) e a reperirne anche la documentazione edilizia ed urbanistica, attraverso apposito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale.



In data 10.03.2025, inoltre, lo scrivente eseguiva un sopralluogo presso i beni in oggetto ove, alla presenza delle Parti appositamente convocate, procedeva ad eseguire un dettagliato rilievo fotografico e geometrico dei luoghi, redigendo al termine apposito verbale, allegato alla presente.

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1 Quesito 1

Descriva il CTU, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, l'immobile oggetto della comunione, così come in atti indicati e risultanti dai titoli di proprietà qui prodotti, e ne determini il valore attuale di mercato, unitamente a quello degli arredi in esso presenti, quantificando altresì l'eventuale canone di locazione dello stesso ed esponendo analiticamente i criteri della stima e, qualora ritenga di addivenire ad una stima diversa da quella ricavabile dai dati riportati nell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ne spieghi, ove possibile sinteticamente, le ragioni;

3.1.1 Identificazione e descrizione dell'immobile

3.1.1.1 Inquadramento e contesto urbano

L'immobile oggetto di comunione è un appartamento per civile abitazione, con pertinenziale locale deposito, sito in Matera al viale Giovanni Boccaccio 2, in una zona semicentrale del tessuto urbano cittadino (a Nord-Ovest rispetto al centro di quest'ultimo, tra le vie Dante e Nazionale). Nello specifico siamo nel quartiere denominato Spine Bianche (anche noto come "Bottiglione"), rione di edilizia residenziale popolare realizzato nella seconda metà degli anni '50 in seguito ad un concorso bandito dal Ministero dei Lavori Pubblici per il risanamento dei rioni "Sassi". Il quartiere fu realizzato dall'INA-Casa e progettato da un team di architetti e progettisti di fama internazionale (es. Aymonino).

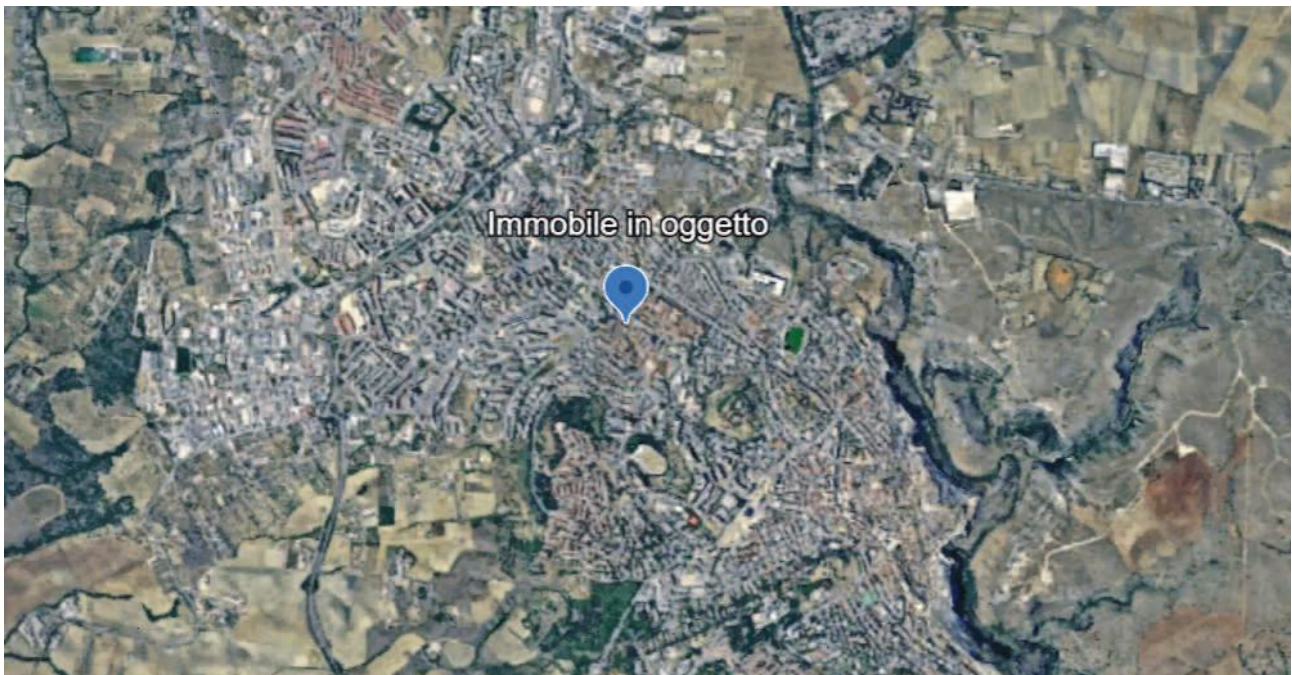


Figura 1 - Individuazione del bene nel tessuto urbano cittadino





Figura 2 - Vista del bene da satellite, con il circostante contesto

La zona è caratterizzata da una buona concezione urbanistica, con ampie strade e spazi verdi, offrendo un ambiente ordinato e funzionale. La zona è inoltre ben servita da attività commerciali, scuole ed altri servizi essenziali ed è infine facilmente raggiungibile sia a piedi che con il trasporto pubblico locale.

I beni oggetto di comunione sono costituiti, come detto, da un appartamento per civile abitazione e da un pertinenziale deposito. Al Catasto Fabbricati i beni sono così individuati:

- Foglio 71, P.Illa 759, Sub 23. Cat. A/3, Classe 2. Consistenza 7 vani. Sup. totale: 137 mq.
- Foglio 71, P.Illa 759, Sub 24. Cat. C/6, Classe 9. Consistenza 12 mq. Sup. totale: 14 mq.

3.1.1.2 Conformazione e caratteristiche

I beni sono situati all'interno di un fabbricato di conformazione rettangolare, con 3 livelli fuori terra. L'appartamento, tipo duplex, si sviluppa per circa 100 mq (intesa come superficie interna lorda) su due livelli: una zona giorno a piano secondo di circa 45 mq ed una zona notte a piano terzo di circa 55 mq. Sono inoltre presente un balcone di circa 10 mq al piano secondo ed una cantina pertinenziale di circa 11 mq al piano seminterrato dell'edificio (avente altezza interna pari a m 1,96).

All'unità immobiliare si accede attraverso il vano scala condominiale, dal pianerottolo del secondo piano. Si ha quindi accesso ad un ampio salone/soggiorno di circa 24 mq. Completano la zona giorno un vano adibito a cucina/pranzo di circa 15 mq, munito di un bagno di servizio. Dalla cucina è inoltre possibile accedere ad un balcone di discrete dimensioni (11 mq circa) e fruibilità. In fondo al salone è presente una scala interna in muratura che porta al piano superiore, ove si trovano un servizio igienico, un piccolo vano lavanderia e tre camere da letto rispettivamente di mq 8,80, 12,60 e 14,00, di cui l'ultima munita di cabina armadio finestrata.



L'appartamento ha una forma in pianta regolare ed una buona distribuzione interna. Esposizione ed orientamento sono discrete ma non ottimali, presentando l'immobile due pareti finestrate opposte, una esposta a Nord-Est ed una a Sud-Ovest. La panoramicità e la qualità degli affacci è discreta/buona, essendo il fabbricato ben distanziato da quelli circostanti ed essendo presente una buona quantità di verde pubblico.

3.1.1.3 Coerenza e confini

L'immobile possiede i seguenti confini ed affacci:

- A Nord-Est affaccia sul verde pubblico tra il fabbricato in oggetto ed il vico A. Manzoni;
- A Sud-Est confina con vano scala condominiale e con altra unità immobiliare (sub 12);
- A Sud e Sud-Ovest affaccia sulla via Giovanni Boccaccio;
- A Ovest e Nord-Ovest confina con altra unità immobiliare, appartenente a terzi.

3.1.1.4 Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato risulta sufficiente. Esternamente l'immobile si presenta in condizioni discrete e non si rilevano manifestazioni di degrado delle superfici murarie né manifestazioni di degrado o dissesto tali da suggerire problemi di natura strutturale (risultano assenti quadri fessurativi, lesioni o cedimenti). All'interno del vano scala condominiale, al piano seminterrato, si rileva tuttavia la presenza di estese manifestazioni di umidità legati a fenomeni di risalita capillare e di probabili infiltrazioni attraverso le pareti controterra.

Per quanto concerne l'unità immobiliare in oggetto, questa si trova in un ottimo stato conservativo, essendo stata oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria volti ad una riqualificazione estetico-funzionale dei vari ambienti. I pavimenti sono di recentissima fattura e realizzati con listoni in gres porcellanato (cm 20x80), tranne nei bagni ove il formato utilizzato è differente (piastrelle quadrate cm 60x60). I rivestimenti di bagni e cucine sono anch'essi recenti ed in ottimo stato, nonché di discreta fattura. Le pareti risultano debitamente intonacate e tinteggiate ed in ottimo stato. Le porte interne sono tutte in legno laminato bianco, del tipo scorrevole a scomparsa. I serramenti esterni sono in pvc bianco muniti di vetrocamera ed avvolgibili in pvc, elettrificati. La scala interna, di pregevole fattura, è realizzata in quarzo ed è dotata di faretti segna passo.

Per quanto riguarda gli impianti, tutti di recente fattura, sono presenti: impianto elettrico sottotraccia (con fornitura da 3 kW); impianto idrico sanitario; impianto termico costituito da caldaia a condensazione con radiatori in acciaio muniti di termovalvole e termostati di zona (piano secondo e piano terzo); impianto di condizionamento costituito da due monosplit a parete (uno al piano secondo ed uno al terzo). Risulta inoltre essere stato predisposto l'impianto di allarme. Dei suddetti impianti, tutti in ottimo stato e di recente installazione, lo scrivente non ha tuttavia avuto evidenza delle rispettive dichiarazioni di conformità rilasciate ai sensi del D.M. 37/2008.

Si precisa, infine, che l'immobile è stato oggetto anche di alcuni interventi volti al contenimento dei consumi energetici (insuflaggio nelle pareti di tompagno e coibentazione dei cassonetti).





Figura 3 - Prospetto principale del fabbricato con indicazione della u.i. in oggetto



Figura 4 - Androne e portone condominiale



Figura 5 - Pareti del vano scala al piano seminterrato, con evidenti problemi di risalita ed infiltrazione





Figura 6 - Accesso al deposito a piano seminterrato (sub 24)



Figura 7 - Deposito al piano seminterrato (sub 24)



Figura 8 - Ingresso all'unità immobiliare (sub 23) a piano secondo





Figura 9 - Salone/soggiorno



Figura 10 - Vista della cucina dal soggiorno



Figura 11 - Cucina





Figura 12 - Bagno di servizio

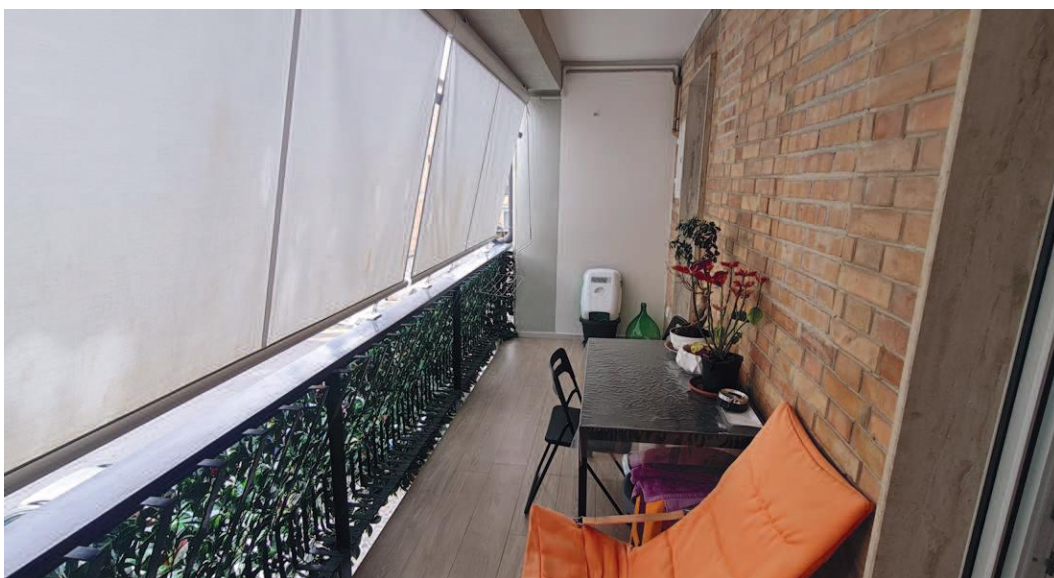


Figura 13 - Balcone con accesso dalla cucina

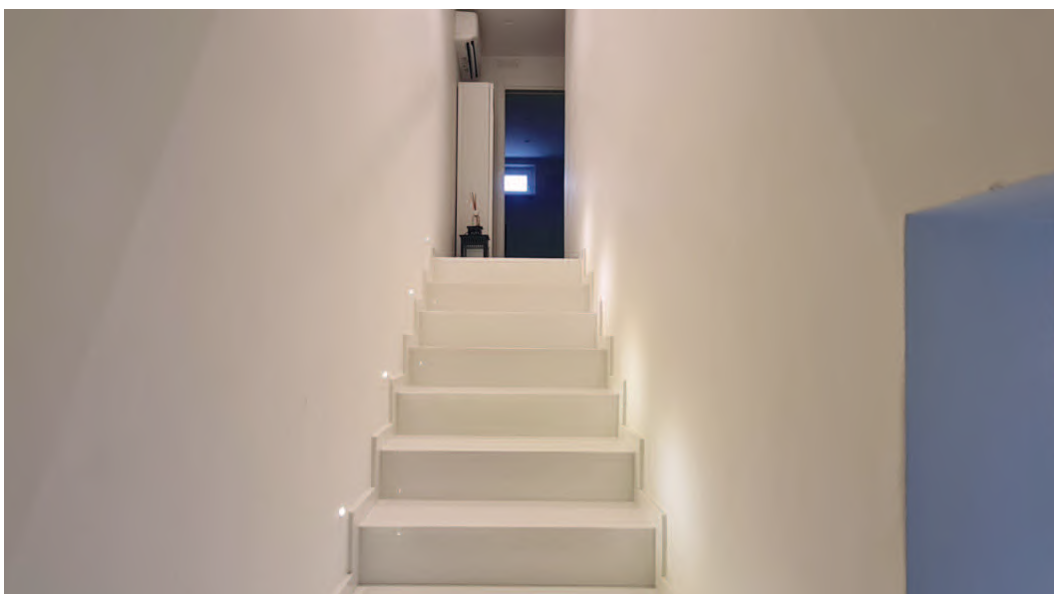


Figura 14 - Scala interna di collegamento tra piano secondo e terzo





Figura 15 - Bagno padronale al piano superiore



Figura 16 - Vano lavanderia



Figura 17 – Camera di servizio





Figura 18 - Camera da letto



Figura 19 - Camera da letto matrimoniale con cabina armadio



Figura 19 - Camera da letto matrimoniale con cabina armadio



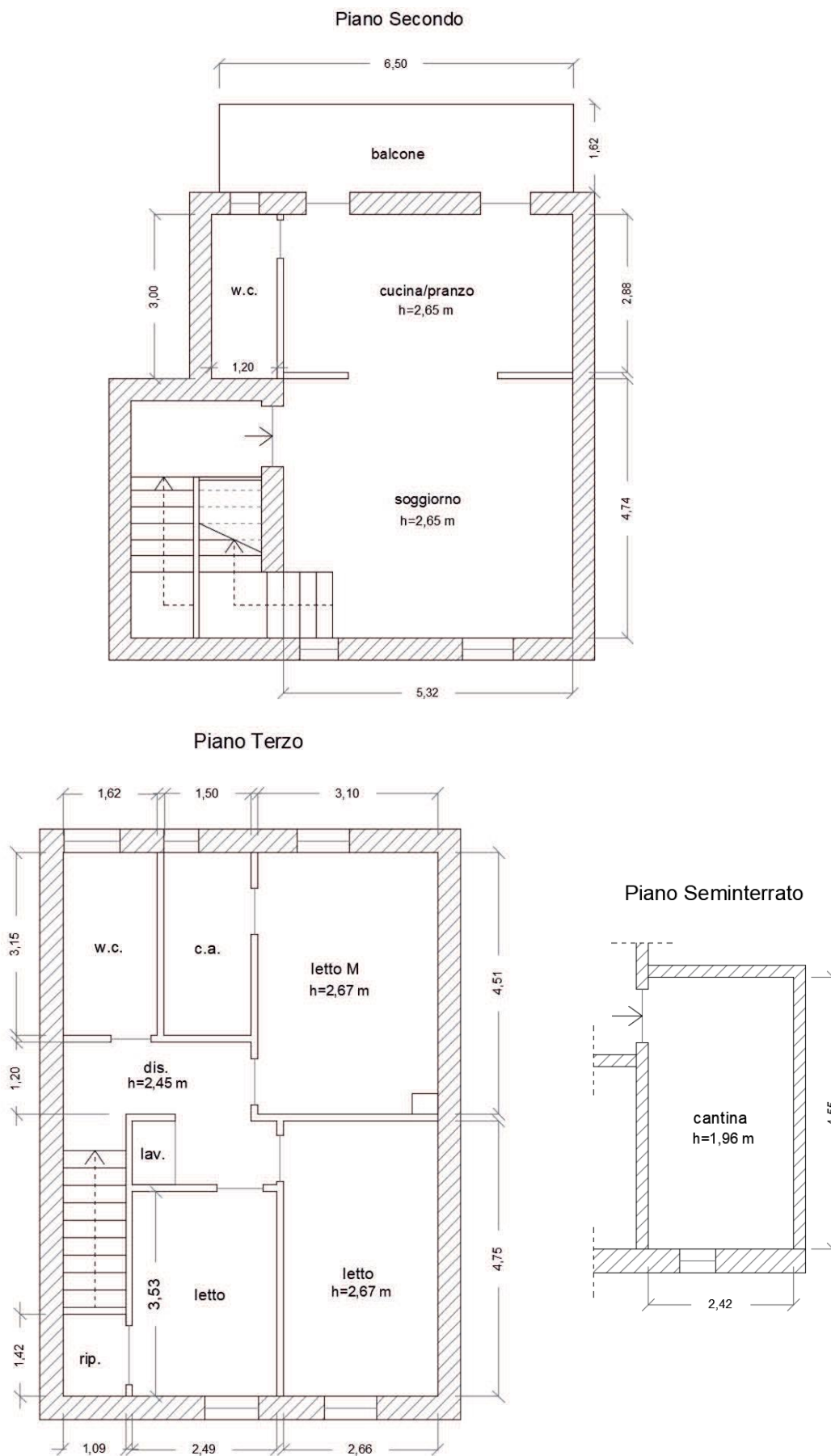


Figura 20 - Planimetrie dell'appartamento (sub 23) e della cantinola (sub 24)



3.1.1.5 Consistenza

La consistenza è stata determinata sulla base della c.d. superficie commerciale, valore convenzionale che ricomprende le superfici principali e secondarie dell'immobile, previa parametrizzazione con adeguati coefficienti di ragguaglio. Il criterio scelto, in questa sede, è quello previsto dal D.P.R. 23.03.1998 n. 138 "*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*". In base a tale norma si considerano:

- il 100% della superficie principale e di quella dei vani accessori diretti;
- il 50% della superficie dei vani accessori indiretti se comunicanti con i vani principali;
- il 25% della superficie dei vani accessori indiretti se non comunicanti con i vani principali;
- il 30% della superficie di balconi e terrazzi comunicanti, sino a 25 mq, ed il 10% per la quota eccedente i primi 25 mq;
- il 15% della superficie di balconi e terrazzi non comunicanti, sino a 25 mq, ed il 5% per la quota eccedente i primi 25 mq;
- 10% della superficie dell'area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva, fino alla superficie pari a quella dei vani principali o accessori diretti e del 2% per superfici eccedenti detti limiti.
- il 100% della superficie di ingombro dei muri interni;
- il 100% della superficie di ingombro dei muri esterni, fino a spessore massimo di 50 cm;
- il 50% della superficie di ingombro di muri esterni in comunione, fino a spessore massimo di 25 cm;
- la superficie di locali di altezza inferiore a m 1,50 non entra nel computo;
- la superficie di elementi di collegamento verticale è computata in misura pari alla proiezione orizzontale, una sola volta.

Sulla base di tali criteri si ottiene:

Elemento	Superficie reale [mq]	Coefficiente	Superficie commerciale [mq]
<i>Superficie principale (compreso ingombro pareti interne)</i>	100,00	100%	100,00
<i>Superficie di ingombro muri esterni</i>	23,05	100%	23,05
<i>Superficie balcone comunicante</i>	10,53	30%	3,16
<i>Superficie scala interna</i>	6,70	100%	6,70
<i>Superficie accessori indiretti non comunicanti (deposito sub 24)</i>	11,00	25%	2,75
Totale superficie commerciale			135,66

3.1.2 Stima del valore di mercato dell'immobile

3.1.2.1 Criterio estimativo

Il criterio estimativo adottato è quello del valore di mercato, ovvero del valore che si realizza, con maggiore probabilità, da una libera compravendita. Rappresenta l'equivalenza tra l'utilità del bene e quello di una quantità di moneta ed è funzione delle curve di domanda ed offerta.

Secondo l'International Valuation Standard rappresenta:



“la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione”.

La stima del valore di mercato può essere fatta sulla base di diverse metodologie estimative, la scelta delle quali dipende dal perito in funzione delle caratteristiche del mercato e del bene in esame. I vari metodi estimativi possono essere di tipo diretto (in presenza di un mercato che fornisce un adeguato campione di immobili “comparabili”), quale il metodo del confronto di mercato, oppure di tipo indiretto, nel caso non si abbia a disposizione un sufficiente campione di prezzi noti, come ad esempio il metodo dei costi o il metodo finanziario. In tale sede lo scrivente ha adottato una metodologia di tipo diretto, basato quindi sul confronto di mercato. Quest’ultimo a sua volta può declinarsi in una serie di procedimenti estimativi, di differente affidabilità e precisione (stima comparativa monoparametrica, stima pluriparametrica per punti di merito, market comparison approach, etc.). Lo scrivente per il caso in esame ha adottato la metodologia denominata **Market Comparison Approach**, basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima, ed è applicabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. A fine di verificare la bontà dei risultati ottenuti lo scrivente ha comunque effettuato altre stime di tipo sintetico-comparativo monoparametriche, basate su altre fonti.

3.1.2.2 Individuazione del segmento di mercato

<i>Localizzazione:</i>	L’ambito di interesse è la zona semicentrale a Nord del tessuto urbano.
<i>Tipo di contratto:</i>	Compravendita.
<i>Destinazione:</i>	Residenziale.
<i>Tipologia immobiliare:</i>	Unità immobiliare residenziale nel mercato dell’usato non recente.
<i>Tipologia edilizia:</i>	Appartamento in edificio condominiale (abitazione economica).
<i>Dimensione:</i>	Media.
<i>Forma del mercato:</i>	Concorrenza monopolistica.

3.1.2.3 Fonti utilizzate

Le fonti da cui attingere informazioni utili possono essere di 2 tipologie: dirette ed indirette. Le prime esprimono i prezzi realmente praticati nel corso di compravendite e si basano sul rilievo dei dati relativi ai contratti di compravendita o affitto per mezzo degli atti ufficiali (contratti registrati e trascritti). Altra tipologia di fonte diretta è costituita dai prezzi di offerta (asking price), ossia dei prezzi richiesti dai venditori e pubblicati su annunci di siti di settore o agenzie immobiliari. Quest’ultima tipologia costituisce ovviamente una fonte di minore affidabilità e che necessita di



una attenta verifica ma, di contro, è una fonte più completa di informazioni e di più facile accessibilità. Le fonti di tipo indiretto riferiscono invece soltanto delle quotazioni di mercato ottenute sulla scorta di indagini, monitoraggi e previsioni sui mercati immobiliari. I principali osservatori sono quello dell’Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e quello di Tecnoborsa, ma ne esistono anche altri.

Fonti indirette

L’Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate fornisce le seguenti quotazioni, riferite al secondo semestre dell’anno 2024 (ultima rilevazione disponibile):

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia
entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: MATERA

Fascia/zona: Semicentrale/VIA%20LEVI,TAMERICI,%20POZZO%20MISSEO,LAMANN:
ESI,OLIVETTI,DANTE,DON%20STURZO,F.C.L.,CERERIE,ISTRIA,LAZAZ

Codice zona: C1

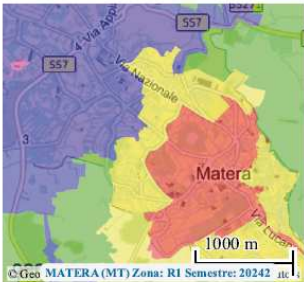
Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2300	L	4,7	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	4,2	7,6	L
Autorimesse	Normale	700	1050	L	2,5	2,8	L
Box	Normale	700	1050	L	2,5	2,8	L
Posti auto coperti	Normale	350	520	L	1,3	1,9	L
Posti auto scoperti	Normale	175	260	L	,7	1	L

Via Boccaccio



Si ribadisce, ancora una volta, che queste costituiscono quotazioni di larga massima, che non portano in conto le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e che si riferiscono inoltre ad uno stato conservativo normale.

Fonti dirette

Come già accennato, le fonti dirette più affidabili sono costituite dagli atti di compravendita recenti relativi a beni immobili simili (*comparables*) a quello oggetto di stima (*subject*). In caso di difficoltà o impossibilità di reperimento di quest’ultimi è comunque possibile ricorrere ai prezzi d’offerta (*asking prices*), ma quest’ultimi vanno acquisiti previa accurata verifica, in quanto non costituiscono un effettivo dato di mercato, ma sono solo delle richieste che potrebbero non tradursi in un reale prezzo di vendita, necessitando quindi della determinazione di un “coefficiente di allineamento” che tenga conto di ciò.

14

Firmato Da: BECUCCI DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29f931

Atti di compravendita

Lo scrivente è riuscito a reperire n. 2 atti di compravendita inerenti immobili estremamente vicini al subject di stima e stipulati in data molto recente:

- *Atto* [redacted] *del 10.04.2025* a rogito del Notaio [redacted] in Matera. Oggetto di trasferimento è un appartamento sito al secondo piano di stabile in Via Pietro Tataranni n°4. L'appartamento è composto da 5,5 vani e ricomprende un ripostiglio al primo piano sottostrada. La superficie catastale è di 93 mq. Il bene è in condizioni manutentive discrete, essendo stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria nel 2016 ed è inoltre dotato di segnalazione certificata di agibilità (presentata il 07.11.2017). Prezzo: 195.000,00 €;
- *Atto* [redacted] *del 16.04.2025* a rogito del Notaio [redacted] in Matera. Oggetto di trasferimento è un appartamento sito al secondo piano di stabile in Via Pietro Tataranni n°5. L'appartamento è composto da 7 vani e ricomprende un ripostiglio al primo piano sottostrada. La superficie catastale è di 103 mq. Il bene è in condizioni manutentive mediocri, essendo gli ultimi interventi di manutenzione risalenti al 1988 ed è privo di agibilità. Prezzo: 138.000,00 €;

Valori immobiliari dichiarati

Lo scrivente ha reperito, dall'apposta sezione del sito dell'Agenzia delle Entrate, n. 18 valori immobiliari dichiarati, inerenti immobili situati in un raggio non superiore a 300 m del subject:

- Gennaio 2024 – in zona C1 A/3 di 98 mq a 135.000 €;
- Febbraio 2024 – zona D2 A/3 di 113 mq a 155.000 €;
- Febbraio 2024 – zona C1 A/2 di 109 mq + C/6 di 12 mq a 225.000 €;
- Febbraio 2024 – zona C1 A/3 di 102 mq a 126.000 €;
- Aprile 2024 – zona C1 A/3 di 88 mq a 132.000 €;
- Maggio 2024 – zona C1 A/3 di 96 mq a 156.000 €;
- Giugno 2024 – zona C1 A/3 di 113 mq + C/2 di 7 mq a 116.000 €;
- Giugno 2024 – zona C1 A/3 di 98 mq a 107.000 €;
- Luglio 2024 – zona D2 A/2 di 146 mq a 220.000 €;
- Luglio 2024 – zona C1 A/4 di 55 mq a 95.000 €;
- Luglio 2024 – zona D2 A/2 di 98 mq + C/6 di 27 mq a 230.000 €;
- Agosto 2024 – zona D2 A/3 di 86 mq a 147.000 €;
- Novembre 2024 – zona C1 A/3 di 91 mq + C/2 di 29 mq a 126.000 €;
- Novembre 2024 – zona C1 A/3 di 101 mq a 155.000 €;
- Novembre 2024 – zona C1 A/3 di 109 mq a 200.000 €;
- Dicembre 2024 – zona C1 A/3 di 92 mq a 123.000 €;
- Dicembre 2024 – zona C1 A/3 di 89 mq a 100.000 €;
- Gennaio 2025 – zona C1 A/3 di 94 mq + C/2 di 14 mq a 175.000 €;

Eseguendo la media aritmetica di tali valori si ottiene il valore unitario pari a **1.495,65 €/mq**.



Asking prices

Ultima fonte diretta analizzata è quella relativa ai prezzi d'offerta reperiti sui siti delle agenzie immobiliari operanti in zona. Sono stati reperiti n. 6 annunci pertinenti:

- Appartamento in Via Tataranni di circa 85 mq posto al primo piano sul rialzato di un edificio ben mantenuto. L'appartamento è composto da un ampio ingresso che conduce ad un salone, una cucina abitabile, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Inoltre, dispone di una cantina di circa 30 mq, ristrutturata e dotata di bagno. L'appartamento è in sufficiente stato manutentivo. Superficie commerciale stimata: 108 mq. Prezzo: 185.000,00 €;
- Appartamento in Via F.P. Lecce di circa 100 mq posto al piano rialzato. L'appartamento è composto da ingresso in disimpegno, cucina abitabile e balcone con affaccio alla romana, ripostiglio, doppi servizi e 3 camere da letto. E' è stato parzialmente ristrutturato nel 2017 e lo stato manutentivo è quindi sufficiente. Superficie commerciale stimata: 110 mq. Prezzo: 198.000,00 €;
- Appartamento in Via Petrarca di circa 75 mq posto al piano rialzato. Si compone di tre locali ben distribuiti: due camere da letto, un bagno e due ulteriori stanze che possono essere adibite a studio o area relax. Completano l'appartamento un balcone ed una cantinola/ripostiglio di circa 15 mq. Lo stato manutentivo è mediocre. Superficie commerciale stimata: 89,20 mq. Prezzo: 145.000,00 €;
- Appartamento in Via Ugo Foscolo di circa 85 mq posto al terzo piano. Si compone di ingresso, ampio soggiorno, cucinotto separato, bagno, camera matrimoniale, cameretta e studio. Completa il tutto una cantina finestrata al piano seminterrato. Lo stato manutentivo è scarso. Superficie commerciale stimata: 98,50 mq. Prezzo: 138.000,00 €;
- Appartamento in Via Speciale di circa 87 mq posto al secondo piano. Si compone di un bagno due camere ed un balcone, oltre una cantina di circa 20 mq al piano seminterrato. Lo stato manutentivo è scarso/mediocre. Superficie commerciale stimata: 100,70 mq. Prezzo: 140.000,00 €;
- Appartamento in Via Benvenuti di circa 104 mq posto al terzo piano con ascensore. Si compone di ingresso, salone, una camera da letto, una cameretta, una cucina abitabile, un bagno e un ripostiglio, oltre una cantinola al piano seminterrato. Lo stato manutentivo è mediocre/sufficiente. Superficie commerciale stimata: 114,40 mq. Prezzo: 170.000,00 €;

Eseguendo la media aritmetica dei valori unitari desumibili dai dati sopra riportati, si ottiene un valore unitario medio pari a $976.000,00 \text{ €} / 620,80 \text{ mq} = \mathbf{1.572,16 \text{ €/mq}}$.

Tale valore risulta allineato con quello ottenuto con le altre fonti dirette (valori immobiliari dichiarati), ma risulta tuttavia leggermente superiore, di circa un 5%, a conferma del fatto che trattasi di prezzi di offerta e non di effettive compravendite, quindi espressione della sola richiesta del venditore e non invece espressione del punto di incontro tra offerta e domanda (come invece sono i primi).

Entrambi i valori, inoltre, risultano a loro volta perfettamente allineati con quello medio indicato dall'O.M.I., pari a **1.475,00 €/mq**.



3.1.2.4 Stima del valore di mercato dell'immobile

Per la determinazione del valore di mercato del bene, come già detto, lo scrivente ha fatto ricorso alla metodologia estimativa del *Market Comparison Approach*. Nella tabella che segue sono quindi riportati i risultati ottenuti.

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Via Tataranni n°4	Via Tataranni n°5	Via Boccaccio n°2
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	€ 195.000,00	€ 138.000,00	
3	Data del contratto	10/04/2025	16/04/2025	15/05/2025
4	Differenziale [in mesi]	-1	-1	
5	Prezzo marginale	- € 162,50	- € 115,00	
6	Prezzo della caratteristica	€ 162,50	€ 115,00	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m ²]	93,00	103,00	135,66
8	Differenziale	42,66	32,66	
9	Prezzo al m ² Superficie	€ 2.096,77	€ 1.339,81	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 1.339,81	€ 1.339,81	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	€ 57.156,29	€ 43.758,19	
Livello di piano				
12	Piano	Secondo	Secondo	Terzo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	0
15	Differenziale	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,100	0,100	
18	Prezzo marginale	€ 21.666,67	€ 15.333,33	
19	Prezzo della caratteristica	- € 21.666,67	- € 15.333,33	
Stato di manutenzione [Prezzo]				
20	Inserire un valore	Normale	Scadente	Buono
21	Valore numerico	1	0	2
22	Differenziale	1,00	2,00	
23	Prezzo marginale	€ 25.000,00	€ 25.000,00	
24	Prezzo della caratteristica	€ 25.000,00	€ 50.000,00	
Risultati				
25	Prezzo corretto	€ 255.652,12	€ 216.539,86	
26	Prezzo corretto unitario al m ²	€ 2.748,95	€ 2.102,33	
27	Prezzo corretto medio	€ 236.095,99	€ 236.095,99	
28	Scarto %	8,28%	- 8,28%	
29	Scarto assoluto	€ 19.556,13	- € 19.556,13	

Divergenza:

4,95% (valore accettabile in quanto < 5%)

Valore stimato (Media prezzi corretti):

€ 236.095,99

Valore stimato (Arrotondato):

€ 236.000,00

Il valore ottenuto corrisponde ad un valore unitario di 1.740,00 €/mq che si ritiene perfettamente congruo, considerato che il bene è in uno stato manutentivo sopra la media, essendo stato ristrutturato di recente.



3.1.3 Stima del canone di locazione

Il valore unitario stimato (1.740,00 €/mq) corrisponde quasi esattamente ad il valore massimo fornito dalle quotazioni O.M.I. (pari a 1.750,00 €/mq). Se ne deduce che quest'ultime possono essere utilizzate per la stima del canone di locazione. Le quotazioni O.M.I., per le locazioni, forniscono il valore massimo di 7,6 €/mq/mese. Acquisendo quindi un valore di 7,5 €/mq/mese e moltiplicandolo per la superficie del subject si ottiene quindi il più probabile canone di locazione.

Nel caso della stima del canone, tuttavia, non risulta opportuno utilizzare la superficie commerciale (valida invece per la stima del valore di mercato), bensì la superficie utile lorda, ovvero quella calpestabile al lordo dell'ingombro dei muri interni, alla quale vengono aggiunte le superfici ponderate delle pertinenze (cantinola e balcone): $S_{ul} = 100,00 + 3,16 + 2,75 = 105,91$ mq.

Si ottiene quindi: $105,91 \text{ mq} \times 7,5 \text{ €/mq/mese} = 794,32 \text{ €/mese}$.

Al fine di verificare la bontà del risultato ottenuto lo scrivente ha eseguito una contro stima basata sul metodo finanziario, più specificatamente la capitalizzazione diretta del reddito. Tale metodo prevede che il valore economico di un bene è direttamente proporzionale alla redditività dello stesso, per il tramite di un saggio di capitalizzazione $V = R / s$ ($V = \text{valore del bene}$; $R = \text{reddito annuo lordo}$; $s = \text{saggio di capitalizzazione}$). E' possibile quindi utilizzare la formula inversa come criterio di verifica della stima, considerato che il saggio di capitalizzazione per la zona in esame è compreso tra il 4,0 ed il 5,0%. Assumendo quindi $V = 236.096,00 \text{ €}$ ed $R = 794,00 \times 12 = 9.528,00 \text{ €/anno}$, si ottiene: $s = 9.528,00 / 236.096,00 = 4,05 \%$, verificando la stima effettuata.

Il più probabile canone di locazione viene in definitiva stimato, arrotondando prudenzialmente per difetto, in **750,00 €/mese** (comprensivo del deposito al piano seminterrato).

3.1.4 Stima del valore di mercato degli arredi

Gli arredi presenti nell'immobile, e facenti parte della comunione, sono di seguito elencati, descritti e stimati. Lo scrivente precisa che la stima del valore di mercato dei beni è stata svolta attraverso opportune indagini di mercato, comprendenti indagini sui siti internet dei produttori o rivenditori, siti di settore, interviste telefoniche dirette presso i rivenditori, etc. Nella stima si è inoltre tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione e della eventuale obsolescenza dei beni.

3.1.4.1 Cucina

Cucina lineare con penisola di marca *BEHOME*, dotata di elettrodomestici marca *Elettrolux* (forno, lavastoviglie, piano cottura a gas, cappa con filtri e frigorifero da incasso). La cucina si compone di una parte lineare di lunghezza totale cm 278 (base lavabo da 80 + piano di lavoro e alloggio lavastoviglie da 60 + colonna forno da 60 + colonna frigo da 60 + mobile da 18) e da una penisola con piano cottura, di dimensioni pari a cm 185 x 118. I pensili e le ante sono in laminato lucido laccato, mentre il top è in laminato (truciolare).





Figura 21 a, b e c - Cucina



Per la stima del valore di tale bene lo scrivente ha preso in considerazione i seguenti elementi (acquisiti attraverso intervista telefonica direttamente con il rivenditore/produttore):

- La cucina è stata acquistata nel Febbraio del 2021 per 7.500,00 €;
- Lo stato conservativo è buono/ottimo;
- Gli elettrodomestici, pur se di buona fattura, risultano privi di garanzia (essendo scaduta) e gravati da oltre 4 anni di utilizzo e di pari obsolescenza;
- Il top è in materiale economico;
- Il design e la colorazione sono moderni e neutri;

Lo scrivente ha quindi fatto ricorso alla seguente tabella di deprezzamento, basata su età e condizioni:

Età cucina	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre
< 1 anno	80-90%	70-80%	50-60%
1-3 anni	60-70%	50-60%	40-50%
4-7 anni	40-50%	30-40%	20-30%
> 8 anni	20-30%	10-20%	0-10%

Alla luce di tali elementi, lo scrivente ritiene opportuno assegnare un valore di mercato, all'attualità, pari a $0,45 \times 7.500,00 \text{ €} = 3.375,00 \text{ €}$.

A tale importo si aggiunge un valore forfettario di 150,00 € per elettrodomestico e si decurta tuttavia una somma di 500,00 € per i costi di smontaggio e trasporto, ottenendo un valore finale pari a:

$$3.375,00 \text{ €} + (150,00 \text{ €} \times 5) - 500,00 \text{ €} = \mathbf{3.625,00 \text{ €}}$$

3.1.4.2 Tavolo allungabile con 4 sedie

Tavolo da pranzo allungabile di forma rettangolare di dimensioni pari a cm 85 x 130, estensibile sino a 180 cm (provenienza *Mondo Convenienza*, modello *Fly New*). La struttura è di colore antracite, mentre il ripiano in legno laminato (truciolare) di color rovere. Insieme al tavolo sono ricomprese n.4 sedie in plastica di colore nero, di cui 2 richiudibili e due di tipo fisso (di provenienza *IKEA*).

I beni sono in buono stato e privi di evidenti segni di usura o danneggiamento.

Da indagini effettuate sui rispettivi siti internet dei produttori/rivenditori e su siti di rivendita di arredi usati, lo scrivente ha potuto assegnare un valore di mercato pari a € 80,00 per il tavolo e ad € 5,00 per ogni sedia, ottenendo in totale:

$$80,00 \text{ €} + (4 \times 5,00 \text{ €}) = \mathbf{100,00 \text{ €}}$$





Figura 22 - Tavolo estensibile con 4 sedie

3.1.4.3 Sgabelli

N°2 sgabelli metallici effetto legno aventi le seguenti dimensioni: L = 43 cm; P = 43 cm; H = 80 cm.



Figura 23 - Uno dei due sgabelli in oggetto

Il valore a nuovo del singolo elemento è pari a € 40,00. In considerazione del buono stato manutentivo e del materiale, si ritiene congruo assegnare un valore di 25,00 €/cad:

$$25,00 \text{ €} \times 2 = 50,00 \text{ €}$$



3.1.4.4 Mobile con vani a giorno

Mobile con vani a giorno di marca *IKEA* e di dimensioni L = 95 cm; P = 37 cm; H = 140 cm.



Figura 24 - Mobile IKEA con vani a giorno

Considerato il valore a nuovo (pari a 70,00 €) e lo stato di manutenzione, lo scrivente ritiene congruo assegnare al bene un valore attuale pari a **35,00 €**.

3.1.4.5 Mobile bagno a terra

Mobile bagno a terra con 2 ante a battente di colore bianco in legno laminato, lavabo in ceramica ad una vasca e specchio pensile a contenitore con punto luce. Le dimensioni del mobile sono L = 90 cm; P = 51 cm; H = 92 cm, mentre quelle dello specchio sono L = 90 cm; P = 15 cm; H = 70 cm.

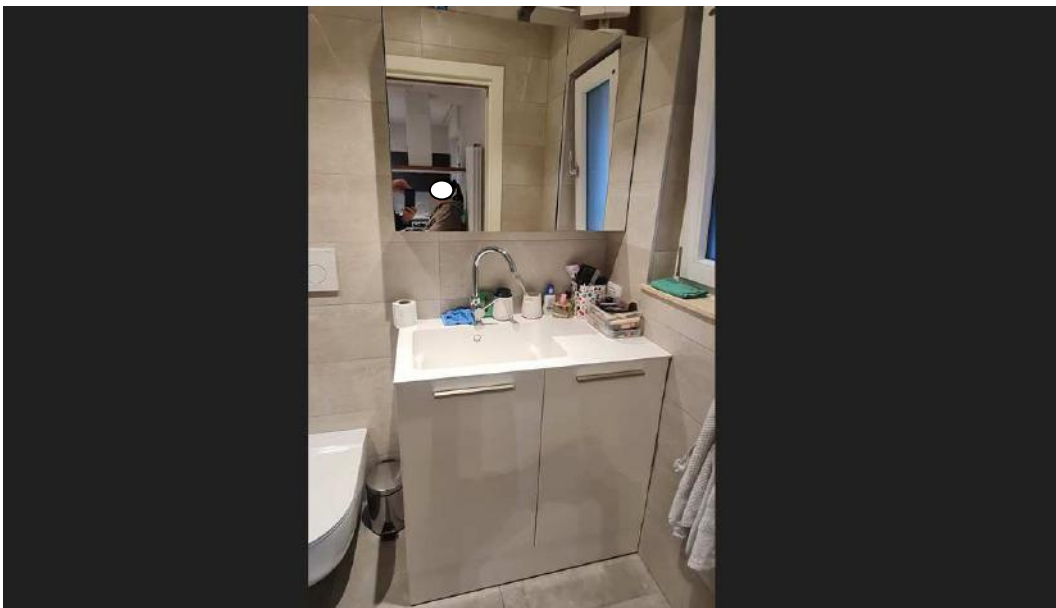


Figura 25 - Mobile bagno



Il bene si presenta in buono stato (assenza di graffi, ammaccature, etc.) e con accessori e componenti funzionanti (cerniere, rubinetteria). Alla luce di ciò, e sulla base di apposite ricerche di benchmark su siti di settore nel mercato dell'usato, al bene si assegna un valore attuale complessivo pari a **200,00 €**.

3.1.4.6 Parete attrezzata

Parete living costituita dai seguenti elementi: mobile di base sospeso composto da tre cassetti ed avente larghezza pari a cm 330, altezza pari a cm 37 e profondità pari a cm 48; mobile pensile contenitore, composto da 6 ante apribili a battente, di cui 2 vetrate, ed avente larghezza pari a cm 155, altezza pari a cm 140 e profondità pari a cm 37; n. 3 mensole a parete di cui due di larghezza pari a cm 90 ed una pari a cm 150 (tutte di profondità pari a cm 25). Le dimensioni totali sono quindi: L = 360 cm; H = 211 cm; P = 48 cm. Il mobile, di design moderno e qualità media, si presenta in ottimo stato manutentivo, privo di segni di danneggiamento o usura.



Figura 26 - Parete attrezzata

Da indagine eseguite presso il sito del soggetto rivenditore (*Nuovarredo*), il valore a nuovo è pari a 1.999,00 €. Considerata l'età (circa 5 anni), le condizioni manutentive, la qualità dei materiali ed il design ed assunto un tasso di svalutazione approssimativo del 15% annuo si otterrebbe un valore attuale pari a circa il 75% di quello iniziale, ovvero pari a 500,00 €. Consultando svariati siti di vendita di arredi usati, tuttavia, si nota come siano presenti diverse offerte di beni di qualità, stato e design simile per valori sui 300,00 /400,00 € ed anche meno. Alla luce di ciò lo scrivente ritiene congruo assegnare al bene in oggetto un valore attuale pari a **400,00 €**.

3.1.4.7 Mobile ingresso

Mobile ingresso per svuota tasche ed appendiabiti con specchiera. Il mobile è costituito da un elemento orizzontale con ripiano di appoggio (L = cm 100; H = cm 42; P = cm 35) e da un elemento verticale con appendiabiti e specchiera (L = 50 cm; H = 200 cm; P = 35 cm). Anche in questo caso il mobile si presenta seminuovo ed in uno stato perfettamente funzionale.





Figura 27 - Mobile ingresso

Analizzando svariati annunci di prodotti simili su siti di rivenditori di arredi usati, lo scrivente ha potuto determinarne il più probabile valore di mercato attuale in **150,00 €**.

3.1.4.8 Televisore da 55"

Televisore Smart TV marca LG da 55 pollici con tecnologia OLED.



Figura 28 - TV LG da 55"

L'apparecchio è risalente al 2021 ed ha quindi oltre 4 anni di vita. Considerato che tale modello (serie A1), all'epoca del lancio, costava sui 1.400,00/1.500,00 € e che oggi si trova in commercio come "zero ore" (ovvero mai utilizzato) per circa 600,00-700,00 € si può ritenere che per un usato in buone condizioni il prezzo di mercato può variare tra i 400,00 ed i 600,00 €. Si assume quindi il valore intermedio: **500,00 €**.



3.1.4.8 Tende da esterno

N°2 tende da sole *Tempotest* in tessuto, con azionamento manuale e meccanismo a braccetti. La singola tenda ha dimensioni L = 238 cm, H = 140 cm.



Figura 29 - Tende da sole a braccetti

Simili prodotti sono facilmente reperibili nel mercato dell'usato per un prezzo medio di circa 150,00 €. Si ha quindi $2 \times 150,00 \text{ €} = 300,00 \text{ €}$.

3.1.4.9 Tavolo rettangolare

Tavolo metallico di colore scuro, marca *IKEA*, avente le seguenti dimensioni: L = cm 110; P = cm 67; H = cm 75. Le gambe sono in acciaio con piedi in polipropilene, mentre il piano è in truciolare con lamina di in melammina. Considerato che il valore a nuovo è pari a 50,00 € si attribuisce un valore attuale, considerate le buone condizioni, pari a **20,00 €**.



Figura 30 - Tavolo da esterno



3.1.4.10 Scarpiera

Scarpiera specchiata laccata lucida, di dimensioni L = cm 50; P = cm 32; H = cm 180.



Figura 31 - Scarpiera specchiata

Considerati i prezzi medi di analoghi prodotti nuovi, il più probabile valore è stimato in **50,00 €**.

3.1.4.11 Mobile bagno sospeso

Arredo bagno costituito dai seguenti elementi:

- Mobile contenitore a terra con due cassetti (L = cm 71; P = cm 36; H = cm 58);
- Mobile sospeso con 2 cassetti e lavabo integrato nel top (in hpl effetto marmo opaco). Le dimensioni della cassetteria sono L = cm 70; P = cm 51; H = cm 50, mentre quelle del top con lavabo sono L = cm 120; P = cm 51; H = cm 11;
- Rubinetteria in acciaio;
- Specchio retroilluminato a led con comando touch, con dimensioni L = cm 120; H = cm 100.





Figura 32 a e b - Mobile bagno e specchio

Considerata la buona fattura, le ottime condizioni manutentive, il design appetibile, ma anche i costi di smontaggio e trasporto, lo scrivente ritiene congruo assegnare al bene un valore attuale pari a **600,00 €**.

3.1.4.12 Camera da letto matrimoniale

Camera da letto così composta:

- letto matrimoniale con contenitore e testata in ecopelle imbottita;
- n°2 comodini con 2 cassetti di dimensioni L = cm 45; P = cm 48; H = cm 43;
- comò con tre cassetti di colore grigio scuro e dimensioni L = cm 120; P = cm 56; H = cm 82;
- cabina armadio composta da 3 elementi di cui il primo con dimensioni L = cm 160; H = cm 260 e P = cm 33; il secondo con pari misure ma con L = cm 250 ed il terzo di pari misure ma con L = cm 60. Compresa una cassettera con 4 cassetti avente P = cm 48.



Figura 33 - Letto contenitore e comodini





Figura 34 - Comò tre cassetti

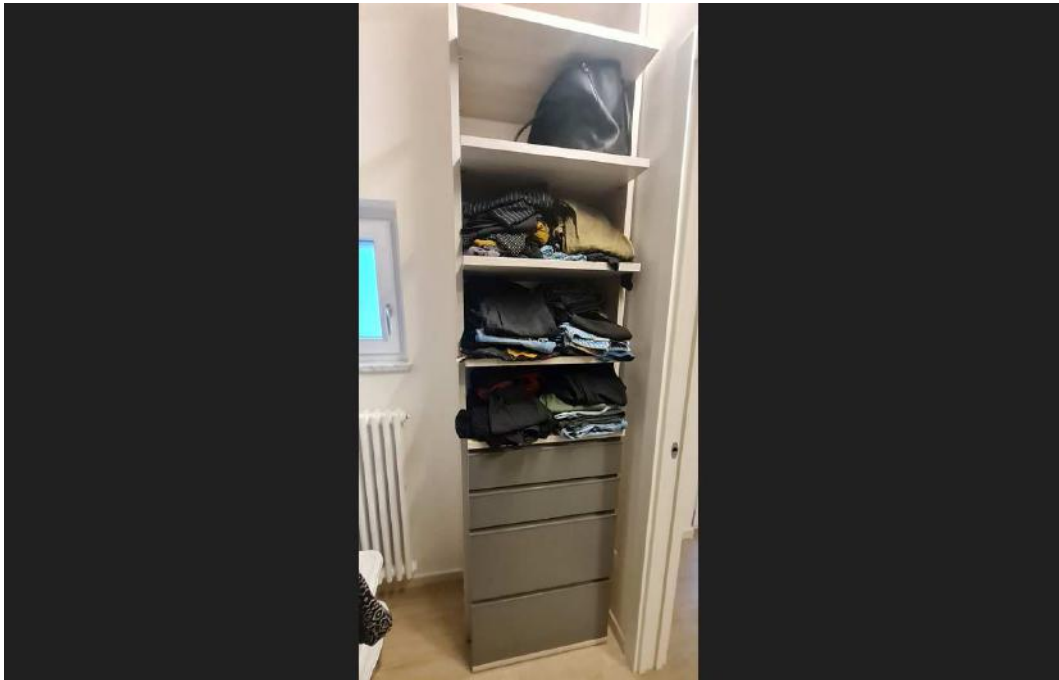


Figura 35 a e b - Elementi della cabina armadio



A valle di una approfondita ricerca su siti internet di settore, lo scrivente ritiene che il valore attuale di tali arredi possa essere ragionevolmente stimato in **800,00 €**.

3.1.4.13 TV da 40"

Televisore Smart TV da 40 pollici di marca *LG*.



Figura 36 - Smart TV LG da 40"

In assenza di maggiori informazioni (non disponibili) circa lo specifico modello e le specifiche caratteristiche, si ritiene opportuno assegnare al bene il valore medio ricavato da un congruo set di comparabili reperiti in rete su siti di settore: **180,00 €**.

3.1.4.14 Lavatrice ed asciugatrice

Lavatrice ed asciugatrice di marca *BOSH* modello *Serie 6* entrambe da 8 kg e classe A+++.



Figura 37 a, b, c - Lavatrice ed asciugatrice



Entrambi i prodotti sono risalenti al 2021 con garanzia 10 anni. Considerati i seguenti fattori:

- buono/ottimo stato;
- oltre 5 anni di garanzia residua;
- valore a nuovo pari a 600,00 € ciascuno;
- marca di qualità e con buona reputazione sul mercato;

lo scrivente ha determinato il valore del singolo elettrodomestico in 250,00 €, valore confermato anche da estese ricerche on-line su siti di settore. Si ha quindi $2 \times 250,00 \text{ €} = \mathbf{500,00 \text{ €}}$.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore degli arredi e beni mobili:

Descrizione	Valore [€]
Cucina con penisola	3.625,00
Tavolo allungabile con 4 sedie	100,00
2 sgabelli	50,00
Mobile a giorno	35,00
Mobile bagno a terra	200,00
Parete living	400,00
Mobile ingresso	150,00
Smart TV da 55"	500,00
Tende da sole	300,00
Tavolo rettangolare	20,00
Scarpiera	50,00
Arredo bagno	600,00
Camera da letto completa	800,00
Smart TV da 40"	180,00
Lavatrice 8 kg	250,00
Asciugatrice 8 kg	250,00
TOTALE	7.510,00

* * * * *

3.2 Quesito 2

Dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presenti i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche, nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'articolo 29, comma 1 bis, della legge n. 52/85, effettuando altresì ogni ulteriore verifica prevista ai fini della commerciabilità del bene;

3.2.1 Verifiche di conformità catastale

Al fine di eseguire le dovute indagini di regolarità catastale, lo scrivente ha provveduto preliminarmente ad estrarre, presso i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate (SISTER), la documentazione catastale aggiornata, nello specifico: estratto di mappa; elaborato planimetrico; visura storica sub 23; visura storica sub 24; planimetria sub 23; planimetria sub 24. Tali documenti sono stati quindi raffrontati con quelli rappresentanti l'effettivo stato dei beni (atto di



provenienza, ispezioni ipotecarie, rilievo geometrico dello stato di fatto). Da tale raffronto è possibile trarre le conclusioni che seguono.

3.2.1.1 Conformità soggettiva

Sia per l'appartamento (sub 23) che per la cantinola (sub 24) si riscontra una piena conformità soggettiva, essendo gli intestatari catastali quelli effettivamente riportati nel titolo di provenienza (Atto di compravendita del 27.03.2019 [redacted] [redacted] Matera). Piena conformità si rileva anche per quanto concerne quote e tipologia dei diritti e per quanto riguarda i precedenti intestatari danti causa.

3.2.1.2 Conformità oggettiva

Si precisa che gli attuali identificativi catastali derivano da una pratica di frazionamento e fusione del 20.07.2021. Con tale pratica il precedente subalterno (11), che ricomprendeva anche la cantinola al piano seminterrato, veniva soppresso per generare gli attuali sub 23 (appartamento) e sub 24 (cantinola).

In relazione al **sub 23** si rileva piena corrispondenza in termini di toponomastica, identificativi catastali, categoria, consistenza, superficie e rendita. Per quanto riguarda la conformazione planimetrica si rilevano alcune modeste incongruenze con lo stato effettivo dei luoghi:

- L'altezza interna riportata su catasto è pari a m 2,70, a fronte dei m 2,65 rilevati in loco (m 2,45 nel disimpegno a piano terzo);
- Si rilevano alcune modeste differenze nella distribuzione interna dei vani, come si può meglio evincere dalle figure che seguono.

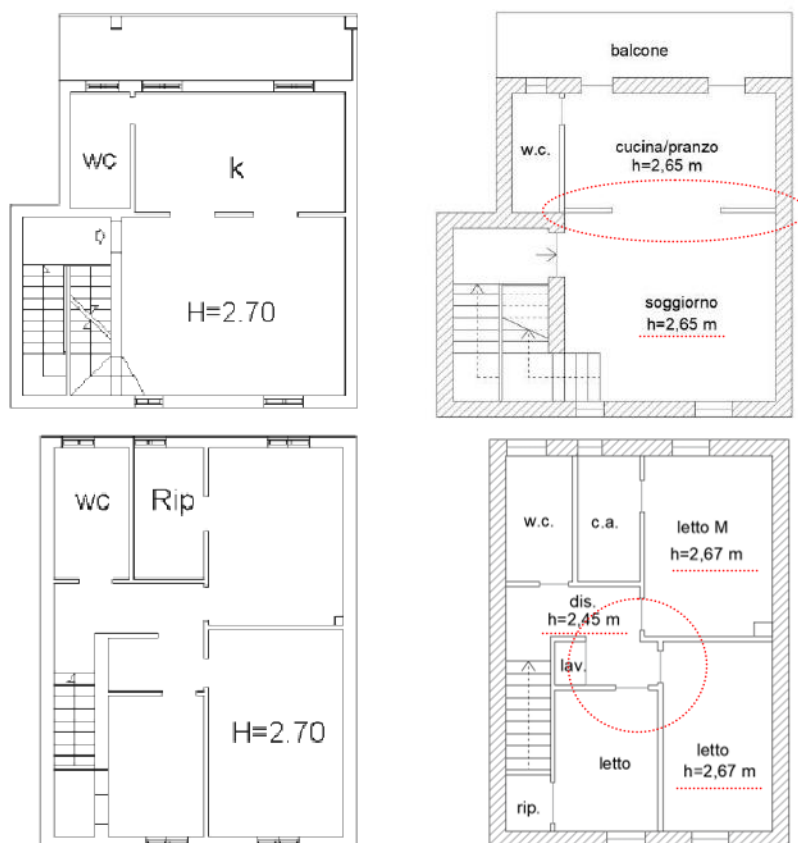


Figura 38 - A sinistra i piani secondo e terzo come da catasto, a destra nello stato di fatto



Tali difformità non sono da ritenersi tuttavia rilevanti. Le diverse altezze interne sono infatti da considerare come tollerabili, mentre le modeste difformità planimetriche non sono tali da incidere sulla rendita catastale. Si consiglia ad ogni modo un aggiornamento planimetrico di “*corretta rappresentazione grafica*”.

In relazione al **sub 24** (cantinola) si rilevano le seguenti difformità:

- La consistenza catastale è 12 mq, a fronte degli 11 mq rilevati;
- La categoria catastale (C/6) non è congruente con quella effettiva (C/2);
- L'altezza interna rilevata è m 1,96 a fronte dei m 2,00 riportati in catasto;
- La finestra è rappresentata con dimensioni a posizione diversi rispetto allo stato di fatto.

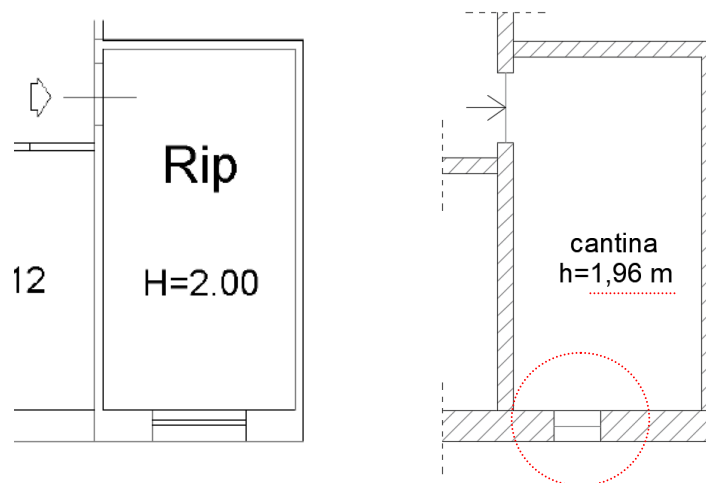


Figura 39 - A sinistra la rappresentazione catastale, a destra quella effettiva

Le ultime due difformità possono ritenersi influenti ai fini della rendita, mentre le prime due risultano significative. Per quanto riguarda la destinazione d'uso, in particolare, l'unità immobiliare ha certamente un utilizzo a deposito o locale di sgombero (tale è anche la destinazione indicata in planimetria), mentre non possiede i requisiti per essere inquadrata come garage/posto auto/rimessa (è privo di accesso carrabile o di qualsiasi accesso diretto da strada). Si ritiene pertanto necessario provvedere ad effettuare una pratica di variazione catastale (con procedura DOCCA) finalizzata ad una rettifica della consistenza e della destinazione d'uso, con conseguente modifica del classamento e della rendita.

3.2.2 Verifiche di conformità edilizia ed urbanistica

3.2.2.1 Inquadramento urbanistico

Nel vigente Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. n. 19 del 11.03.2021, il bene in esame è inquadrato tra le *Componenti urbanizzate - Città storica da tutelare e valorizzare nel Tessuto T1 – Parte Moderna ad attuazione diretta (Quartieri e Borghi di Risanamento Sassi)*. La zona è inquadrata come ZTO A ai sensi del D.M. 1444/68.

All'interno della *Città storica da tutelare e valorizzare*, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti (nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative).

Essendo tali zone soggette a tutela ed a valorizzazione, gli unici interventi diretti eseguibili sono quelli della Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Variazione d'Uso.

Si rimanda alla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U., articoli 32 e 48.

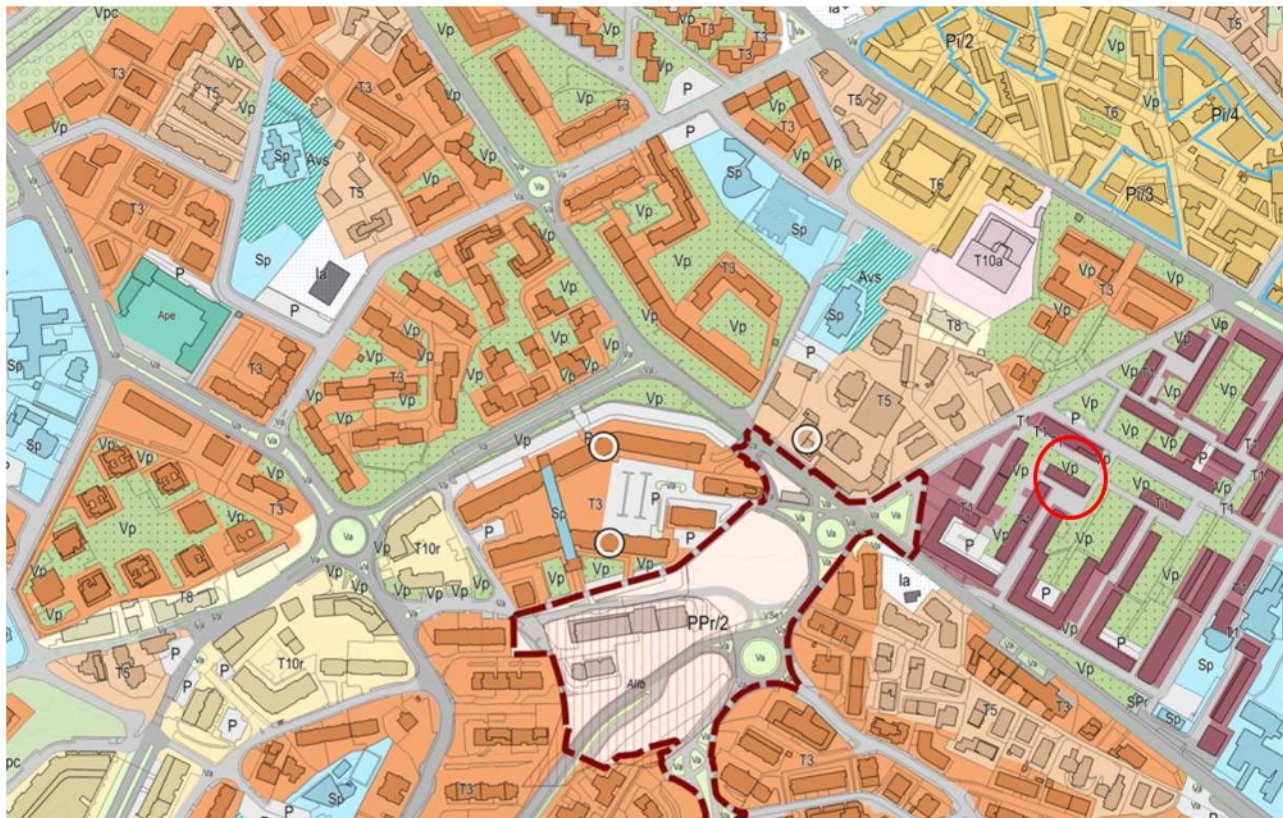


Figura 40 - Inquadramento del bene all'interno del R.U.

3.2.2.2 Cronologia dei titoli edilizi

Quanto riportato di seguito deriva da indagini svolte direttamente dallo scrivente, nonché da apposita richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale.

Il fabbricato fu realizzato nella seconda metà degli **anni '50**, così come l'intero quartiere "Spine Bianche", in seguito ad un concorso bandito dal Ministero dei Lavori Pubblici per il risanamento dei rioni "Sassi" e quindi per la realizzazione di un quartiere di edilizia residenziale popolare. Il rione, quindi il fabbricato in oggetto, furono realizzati dall'INA-Casa e progettati da un team di architetti e progettisti di fama internazionale (es. Aymonino). Trattandosi di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, il bene non è dotato di un titolo edilizio originario (come previsto anche dalle attuali norme: art. 7 del D.P.R. 380/01), ma fu soggetto ad apposito iter conclusosi con un collaudo tecnico-amministrativo.

Successivamente, con apposita domanda protocollata in data [REDACTED] condomini dello stabile (via Boccaccio n.2) e nello specifico i [REDACTED]

rilascio di Licenza Edilizia finalizzata ad autorizzare i lavori di chiusura del vano di ingresso alla palazzina, a mezzo di installazione di portone con telaio in alluminio anodizzato e vetri stampati e

retinati. Per tali lavori, comportanti modifiche di prospetto, veniva allegato anche apposito nulla osta da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari. Il Comune rilasciava quindi *Concessione Edilizia Prot. n. 3/09770/85 in data 15.01.1986*, autorizzando i lavori richiesti.

In data **08.12.2019** veniva presentata, da parte di [REDACTED] *Comunicazione Inizio Lavori Asseverata pratica n. [REDACTED]*. L'oggetto di tale pratica consisteva nella diversa distribuzione interna dei vani e nell'adeguamento e riqualificazione degli impianti. I suddetti lavori venivano terminati in data 17.07.2021. Lo scrivente precisa che tale pratica risulta presentata esclusivamente da [REDACTED] ma essendo quest'ultimo comproprietario e non proprietario esclusivo, la suddetta pratica avrebbe dovuto essere controfirmata anche dalla comproprietaria [REDACTED].

Non risultano presenti ulteriori titoli edilizi negli archivi comunali, neanche di natura straordinaria (condoni edilizi), come esplicitamente attestato dal Comune di Matera con nota prot. 42597/2025 del 29.04.2025.

3.2.2.3 Analisi di conformità

Lo scrivente ha eseguito un puntuale raffronto tra quanto direttamente rilevato in loco in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nei succitati titoli edilizi. Sulla base di tale verifica, sono emerse le seguenti difformità:

- Rispetto alla CILA del 2019 si rilevano alcune modeste difformità relative alla distribuzione delle partizioni interne;
- Raffrontando invece lo stato di fatto e lo stato rappresentato nella CILA del 2019 con quanto rappresentato nella C.E. del 1986, si rilevano delle modifiche di prospetto. Nello specifico si rileva la realizzazione di due finestre, di cui una al piano secondo (bagno) ed una al terzo (bagno). Ulteriori elementi da rilevare sono la realizzazione di un setto di suddivisione della originaria loggia unica, al fine della creazione di balconi a servizio delle singole unità immobiliari. Tali difformità, insieme ad altre, si riscontrano anche in relazione alle altre unità immobiliari componenti il fabbricato.

Le suddette difformità sono evidenziate, per una migliore comprensione, nelle rappresentazioni grafiche alla pagina successiva.

Da rilevare risultano inoltre i seguenti aspetti:

- Non si è avuta evidenza del rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati, come previsto dal D.M. 37/2008;
- L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità o documento equivalente.

Per quanto attiene, infine, agli aspetti di natura igienico-sanitaria si rileva quanto di seguito:

- Il bagno di servizio al piano secondo (zona giorno) risulta direttamente comunicante con la cucina, in assenza di una zona filtro (antibagno), condizione espressamente vietata dal D.M. 05.07.1975 (D.M. Sanità);
- Le altezze interne di tutti vani risultano inferiori a quelle minime previste dal D.M. 05.07.1975 (pari a m 2,70). La zona notte ha infatti altezza interna pari a m 2,65 e la zona



notte pari a m 2,67 (ad esclusione del disimpegno che ha altezza pari a m 2,45). A seguito, tuttavia, dell’emanazione del D.L. n. 69/2024, convertito in Legge n. 105/2024 (c.d. “Salva Casa”), le altezze interne (così come tutti i requisiti igienico-sanitari) rientrano nelle tolleranze del 2% previste dalla norma. Il deficit di altezza interna rilevato, pertanto, può ritenersi tollerabile e non ostativo ai fini della attestazione di agibilità dell’immobile;

- I rapporti aero-illuminanti risultano conformi, in quanto superiori ai minimi previsti;



Figura 41 - In alto il prospetto come da C.E. del 1986; In basso lo stato di fatto. Le frecce rosse indicano le finestre non presenti su progetto; La freccia verde indica una modifica alla preesistente finestra (restringimento); La freccia gialla indica il setto di suddivisione della loggia.



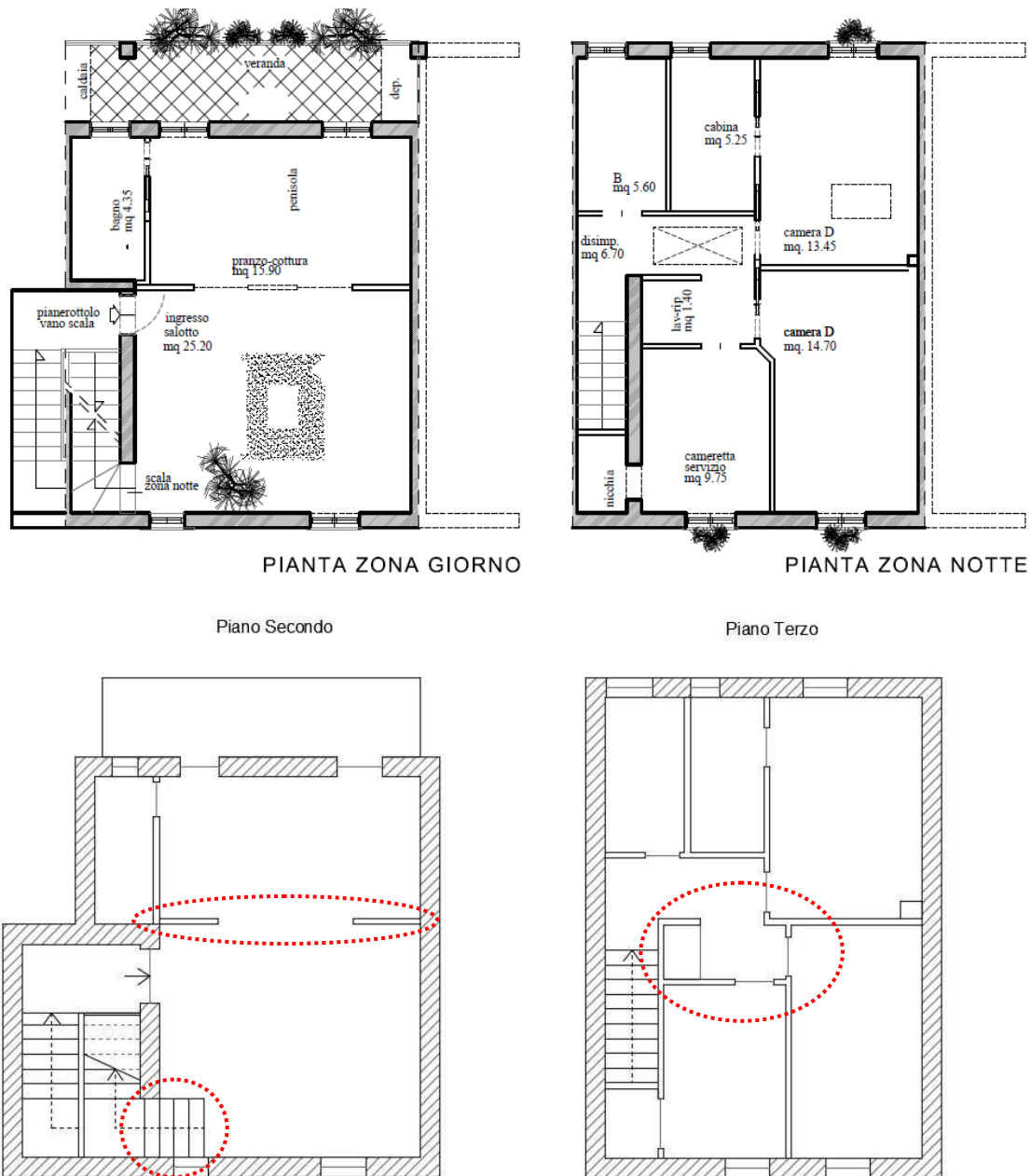


Figura 42 - In alto le planimetrie relative alla CILA del 2019. In basso il rilievo dello stato di fatto. In rosso sono evidenziate le (modeste) differenze.

In sintesi lo scrivente ritiene di poter attestare la conformità del bene alla disciplina edilizia ed urbanistica, a meno delle seguenti condizioni:

- Difformità di prospetto (rif. C.E. 3/09770/85 del 1986) ;
- Modeste difformità nella distribuzione interna (rif. CILA n. 26927 del 2019);
- Mancato rispetto di alcuni requisiti igienico-sanitari (rif. D.M. 05.07.1975);
- Assenza di certificazione degli impianti installati (rif. D.M. 37/2008);
- Assenza di certificato di agibilità o di S.C.A. (rif. art. 24 D.P.R. 380/01);

Salvo più accurate indagini, non eseguibili in tale sede, lo scrivente ritiene che gli oneri economici da sostenere per la regolarizzazione degli aspetti sopra elencati (nonché di quelli catastali già

descritti nel § 3.2.1.2) possano essere ragionevolmente stimati, in via prudenziale, in 10.000,00 €. Tale importo, da intendersi come largamente indicativo, deve pertanto essere detratto dal valore di mercato del bene.

3.2.3 Ulteriori aspetti rilevanti

3.2.3.1 Iscrizioni/Trascrizioni e Provenienza

Da apposita ispezione ipotecaria, eseguita dallo scrivente in data 12.05.2025, si evince che sul bene è stata iscritta ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario con atto del Notaio

Per quanto riguarda la provenienza del bene, si è potuta ricostruire la seguente cronologia:

- Dall'impianto sino al 17.04.1988 il bene (allora identificato con il sub 11) era di piena proprietà di [REDACTED]
- Dal 17.04.1988 al 19.09.2018 il bene era di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Tale successione non risulta trascritta così come la relativa accettazione di eredità;
- Dal 19.09.2018 al 27.03.2019 [REDACTED]
[REDACTED] Di tale successione risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in [REDACTED]
- Dal 27.03.2019 il bene è di proprietà [REDACTED]
compravendita a rogito del Notaio [REDACTED]
a Matera il [REDACTED]

3.2.3.2 Aspetti condominiali

Il condominio è composto da soli 4 condomini e non è gestito da un amministratore. Le spese comuni ordinarie sono modeste ed ammontano a meno di € 10,00 mensili (pulizia scale e luce androne/vano scala). La ripartizione delle spese avviene in parti uguali non essendo presenti apposite tabelle millesimali. Per quanto riguarda spese straordinarie non risultano lavori di manutenzione in programma né posizioni debitorie per lavori pregressi.

* * * * *



3.3 Quesito 3

All'esito delle operazioni di stima, verifichi la comoda divisibilità dell'immobile, tenuto conto delle quote di comproprietà dei singoli condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

Il bene, ai sensi dell'art. 720 c.c., risulta non comodamente divisibile per ragioni di natura strutturale, funzionale ed economica, ragioni che vengono descritte di seguito.

L'appartamento, di tipologia duplex, ha per sua natura una concezione che crea ostacoli al frazionamento, essendo suddiviso su due livelli distinti funzionalmente (zona giorno e zona notte) e collegati con una scala interna. Nell'unica ipotesi possibile di frazionare i due livelli per renderli indipendenti si andrebbe in contro alle seguenti problematiche:

- Occorrerebbe spostare o eliminare la scala interna per consentire l'accesso indipendente al piano superiore, che all'attualità non è servito dalla scala condominiale. Ciò comporterebbe interventi strutturali complicati ed onerosi che coinvolgerebbero pesantemente anche le parti comuni;
- Gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idrico-fognario, termico) sono unici per entrambi i livelli. Per creare due appartamenti autonomi, sarebbe necessario duplicare o separare questi impianti, portando a costi elevati e lavori invasivi (nuovi contatori, nuove colonne montanti, riorganizzazione di tubature e cablaggi);
- Potrebbe non esserci spazio sufficiente per alloggiare due cucine o due bagni completi in ogni nuova unità, o le posizioni attuali degli impianti renderebbero la separazione complessa;
- I costi per rendere il duplex divisibile (interventi strutturali, impianti, finiture) possono essere molto elevati, tali da superare il potenziale incremento di valore delle due nuove unità;
- Il duplex in esame è ben concepito ed ha un suo specifico appeal e mercato. Frazionarlo potrebbe snaturare il suo pregio e renderlo meno attraente per la clientela target, riducendone il valore unitario al metro quadro.

In sintesi la divisione, o frazionamento, sebbene tecnicamente possibile, comporterebbe la realizzazione di opere eccessivamente costose e potrebbe creare pregiudizio al valore di mercato dell'immobile originario.

* * * * *

3.4 Quesito 4

Qualora accerti detta comoda divisibilità, predisponga un progetto divisionale determinando, ove necessario, gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

In virtù di quanto argomentato al punto che precede si omette la risposta al presente quesito.



4. CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto esposto nei capitoli che precedono:

- Il più probabile valore di mercato dei beni immobili è pari a **226.000,00 €**, importo che porta in conto la decurtazione stimata per la regolarizzazione delle difformità rilevate;
- Il più probabile canone di locazione è stimato in **750,00 € mensili**;
- Il valore complessivo degli arredi presenti, oggetto di comunione, è pari a **7.510,00 €**;
- I beni risultano **conformi dal punto di vista catastale, a meno di alcune modeste difformità**. Di queste le più rilevanti sono inerenti il sub 24 (deposito a piano seminterrato) in quanto incidenti sulla rendita (categoria e consistenza risultano difformi);
- I beni risultano gravati da **alcune difformità di natura edilizia ed urbanistica**, sebbene di non particolare rilevanza. Nello specifico si rilevano modifiche prospettiche e difformità di lieve entità nella distribuzione interna. Il bene inoltre non rispetta pienamente i requisiti igienico sanitari per le civili abitazioni (bagno in cucina privo di zona filtro) ed è privo di dichiarazioni di conformità degli impianti installati (nonostante essi siano recenti) e di agibilità; Tali difformità risultano, salvo più approfondite indagini, regolarizzabili con apposito iter tecnico-amministrativo i cui costi possono essere stimati in circa 10.000,00 €. Tali costi sono stati decurtati dal valore di mercato assegnato al bene;
- L'immobile **possiede i requisiti di commerciabilità**, a meno delle difformità di cui ai punti che precedono ed a meno della mancata trascrizione dell'accettazione di eredità di una delle due successioni che fanno parte dei titoli di provenienza;
- L'immobile **non risulta comodamente divisibile** per ragioni di natura strutturale, funzionale ed economica.

Il presente elaborato conclude l'incarico peritale conferito, per il quale lo scrivente ringrazia l'Ill.mo Giudice e resta a completa disposizione per ogni eventuale richiesta di chiarimento o integrazione.

Il C.T.U.

Ing. Daniele Becucci

Allegati:

- I – Verbale di sopralluogo;*
- II – Documentazione catastale;*
- III – Documentazione edilizia ed urbanistica;*
- IV – Ispezioni ipotecarie;*
- V – Titolo di provenienza.*

