

## RELAZIONE TECNICA GIURATA DI PERIZIA IMMOBILIARE

**RICHIEDENTE:** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
e residente a \_\_\_\_\_ ( ) alla c.da \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_  
Cf. \_\_\_\_\_

### INDICE

**Incarico peritale**  
**Ubicazione dell'immobile**  
**Descrizione dell'immobile e della zona**  
**Caratteristiche estrinseche**  
**Dati catastali**  
**Confini**  
**Provenienza**  
**Criterio di stima**  
**Considerazioni finali**



Il perito  
**Pasquale LONGO**  
geometra

## INCARICO PERITALI:

Il sottoscritto Pasquale Longo iscritto nell'ordine dei Geometri della provincia di Matera al n°668 in forza del mandato conferito dal signor \_\_\_\_\_, ha proceduto all'identificazione e stima d'immobili (fabbricato e terreni) siti in agro di Rotondella (MT) alla c.da Macchiarella, in proprietà ai signori :

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ } ,Proprieta' 8/9;  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ } , Proprieta' 1/9.-----

## UBICAZIONE DELL/IMMOBILE

Comune: Rotondella (MT);-----  
Indirizzo: contrada Macchiarella snc;-----

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DELLA ZONA

### Fabbricato:

Trattasi di un fabbricato adibito a deposito per attività agricole, tipico dell'agro di Rotondella. L'immobile situato al Piano Terra è composto di due vani e un piccolo wc, la superficie utile complessiva è di mq.42,00.-----

### CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Struttura portante: in muratura, tetto con solaio in latero-cemento;-----  
Pavimenti e rivestimenti: piastrelle di monocottura ceramica;-----  
Infissi : In profilati metallici in pessimo stato di manutenzione.-----  
Soffitti e pareti: (intonaco civile tinteggiato).-----  
Le pareti esterne e interne dell'intero immobile presentano tracce di degrado su gli intonaci e un generale "dilavamento e sbiadimento" della tinteggiatura.-----

### Terreni:

Situati a circa 6 Km dal centro urbano di Rotondella, la loro giacitura è prevalentemente acclive, come tutti i terreni situati in collina. Lo strato superficiale è costituito da terreno vegetale di natura limoso-argillosa con inclusi frammenti litoidi.-----  
La particella 140/f.17 , Uliveto in evidente stato di sofferenza, dovuto alla mancanza di acqua , perché tale zona non è servita dalla rete irrigua consortile. La particella n°488/f.17 Seminativo Arborato,è totalmente incolto, con la presenza di arbusti spontanei che ne evidenziano lo stato di degrado.-----

## DATI CATASTALI

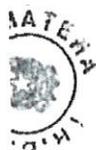
Il fabbricato è censito nel N.C.U. del Comune di Rotondella: foglio n°17, particella n°489, sub.5; categoria C/2; classe 3^; piano terra; consistenza mq.42; rendita Euro 106,29.-----  
I terreni sono censiti nel N.C.T. del Comune di Rotondella: foglio n°17, particella n°488; qualità seminativo arborato; classe 4^; superficie Ha.0.77.72; RD.€.12,04 ; RA.€.16,06.-----  
foglio n°17, particella n°140; qualità uliveto; classe 1^; superficie Ha.0.43.60; RD.€.20,27 ; RA.€.13,51.-----

## CONFINI

La proprietà confina a nord con strada Comunale; a est con terreno di \_\_\_\_\_ ; a sud con strada privata degli eredi \_\_\_\_\_ \; a ovest con strada privata degli eredi \_\_\_\_\_ \ e terreno d. \_\_\_\_\_

## PROVENIENZA

Detti beni sono pervenuti al sig. \_\_\_\_\_ a  
( ) il \_\_\_\_\_, proprietario per 1/9, in seguito alla SUCCESSIONE del \_\_\_\_\_  
con i seguenti dati identificativi - Registrazione Volume \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ registrato in  
data \_\_\_\_\_ - Voltura n. \_\_\_\_\_ /2023 - Pratica n. \_\_\_\_\_ in atti dal \_\_\_\_\_  
Mentre al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
proprietario per 8/9, la proprietà è pervenuta tramite "Rogito di  
Compravendita" con i seguenti dati identificativi - "Atto del \_\_\_\_\_ 023 Pubblico ufficiale  
GALANTE MARCO Sede POLICORO (MT) Repertorio n. \_\_\_\_\_ - COMPRAVENDITA  
Nota presentata con Modello Unico n. \_\_\_\_\_ 3 Reparto di \_\_\_\_\_ in atti dal  
\_\_\_\_\_".



## LEGITTIMITÀ EDILIZIA - CONFORMITÀ

Il fabbricato è stato realizzato in modo abusivo, a seguito della demolizione di vecchi ruderi, per questo è stata chiesta e rilasciata da Comune di Rotondella una Concessione Edilizia in Sanatoria n°11 dell'anno 1997, in data 2 aprile 1997.  
Alla luce di quanto sopra e a seguito del sopralluogo da parte del sottoscritto il fabbricato è conforme alle Autorizzazioni di cui sopra.

## CRITERIO DI STIMA

Premesso che negli ultimi trent'anni, periodo in cui svolgo la mia attività nel territorio del Comune di Rotondella, ho assistito ad un continuo e costante abbandono di molte unità immobiliari nel centro urbano e nelle aree rurali, da parte dei loro proprietari, emigrati, nei centri urbani costieri o in altre Regioni per necessità di lavoro. Questo ha creato un certo squilibrio rispetto a un normale mercato immobiliare, infatti, soprattutto negli ultimi anni, forse anche per la "Crisi economica in atto", i prezzi di mercato degli immobili sono diminuiti drasticamente, scendendo sotto il reale costo di costruzione.  
Pertanto il criterio di stima utilizzato è quello della determinazione del più probabile valore di mercato, con il metodo della stima sintetica confrontando gli immobili oggetti di perizia, con altri della zona oggetto di recenti compravendite. Si è tenuto conto, inoltre, dell'ubicazione, delle qualità, e delle informazioni assunte in loco e presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rotondella, con riferimento ai prezzi medi indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per i fabbricati, mentre per i terreni si è tenuto conto della tabella dei "VALORI AGRICOLI MEDI PER ETTARO" rilasciata dalla Regione Basilicata.

## CALCOLO VALORE IMMOBILI:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie utile in mq	Valore unitario €	Valore complessivo €
Fabbricato - deposito	Terra	42,00	420,00	17'640,00
Terreno - Uliveto	-----	4.360,00	0.58	2'528,80
Terreno - Semin. Arb.	-----	7.772,00	0.62	4'818,64
<b>Totale complessivo</b>			<b>€</b>	<b>24'987,44</b>

**TOTALE VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI €24.987,44**

Diconsi Euro Ventiquattromilanovecentottantasette/44

Detti immobili sono delle “Proprietà Indivise”, pertanto il valore di tali beni, viene ripartito secondo le quote di proprietà, degli intestatari:-----

- \_\_\_\_\_: proprietario per 8/9 equivalente a ...€.22'211,06
- \_\_\_\_\_: proprietario per 1/9 equivalente a..... €. 2'776,38

### CONSIDERAZIONI FINALI

Tenendo presente l'ubicazione e le qualità degli immobili oggetto di perizia, si può ritenere che la stima sia adeguata nei limiti del valore attribuitogli.-----

Data  
07.02.2024

*il Perito*



#### DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- Verbale di Giuramento
- Stralcio planimetrico Catastale
- Visure Catastali
- Planimetrie Fabbriato
- Tabella valori Banca dati Agenzia delle Entrate
- Tabella valori Medi Terreni-Regione Basilicata
- Documentazione Fotografica