

## **STUDIO TECNICO**

*Geom. Mario Claudio Allegretti*  
*Via Parco delle Rimembranze snc*  
*85030 Castronuovo di Sant'Andrea (PZ)*  
*P.IVA 01002100764*  
*C.F. LLG MCL 64P07 C345T*  
*Tel. 389/5861320 – 347/4098828*  
*E mail : [mario.allegretti@libero.it](mailto:mario.allegretti@libero.it)*  
*Pec. [marioclaudio.allegretti@geopec.it](mailto:marioclaudio.allegretti@geopec.it)*

## **TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

*(Prov. di POTENZA)*

*PROCEDURA ESECUTIVA iscritta al n. 66/2017 R.G.E.*

**Promossa**

*da*

**CONTO**

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

*Castronuovo di Sant'Andrea, li 27 Gennaio 2022*

**IL C.T.U.**

*(Geom. Mario Claudio Allegretti)*



**Ill.mo Sig. GIUDICE**

Dell'Esecuzioni Immobiliari,

*Esecuzione immobiliare iscritta al n. 66/2017 R.G.E. promossa  
- del Tribunale di Lagonegro.*

**CONTO**

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

**PREMESSA:**

Il sottoscritto Geom. Mario Claudio Allegretti nato a Castronuovo di Sant'Andrea il 07/09/1964 ed ivi residente alla Via Parco della Rimembranza snc., regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza al n. 2235, in data 02/12/2020 veniva nominato CTU per la stima dei beni pignorati di cui alla procedura citata in oggetto.

In seguito ai quesiti posti dal Giudice il sottoscritto ha redatto la seguente perizia, sulla base della documentazione agli atti del Tribunale e quella reperita presso gli Enti interpellati.

**ATTUALE INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Casa per civile abitazione in Rivello alla Contrada Prastiuoli n. 18, individuata in catasto Fabbricati come unica U.I. - foglio 57 particella 262 sub 3, cat. A/2, classe 3, vani 9, piano terra e primo.

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI DOPO LA VARIAZIONE CATASTALE**

Successivamente alla variazione catastale l'immobile si individua come di seguito descritto:

- 1) U.I. PIANO TERRA - individuata al foglio 57 particella 262 sub 4, contrada Prastiolo n. 18, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq. 75, rendita € 154,55;
- 2) U.I. PIANO TERRA - individuata al foglio 57 particella 262 sub 5, contrada Prastiolo n. 18, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 51,00, superficie catastale mq. 65, rendita € 44,78;
- 3) U.I. PIANO PRIMO - individuata al foglio 57 particella 262 sub 4, contrada Prastiolo n. 18, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie catastale mq. 141, rendita € 287,02.



**a) Verifica della titolarità dei beni**

L'immobile pignorato è ubicato in agro di Rivello (PZ) alla Contrada Prastiuoli n. 18, in quale si sviluppa su due livelli e sottotetto, con struttura portante in muratura.

*L'immobile citato sul verbale di pignoramento è individuato al foglio 57 particella 262 sub 3, dati derivanti originariamente dall'appezzamento di terreno individuato al Catasto Terreni foglio 57 p.lla 174, quest'ultimo è pervenuto al soggetto esecutato nato a il , cod. fisc. , residente in per atto notarile pubblico del Notaio Carlo Tortorella in data 20/06/1989, reg. gen. 32450/13792 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza ai nn. 7155/8335 del 11/07/1989 da nato a*

**b) Verifica Urbanistica**

Ai fini della verifica Urbanistica del manufatto pignorato, si è provveduto ad inoltrare via pec in data 03/07/2021 la richiesta per l'acquisizione della documentazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rivello, che in data 02/12/2021 ha acquisito presso l'Ufficio preposto del comune di Rivello, le quali risultanze si descrivono di seguito.

**Il fabbricato** è stato realizzato in seguito al rilascio della Concessione edilizia n. 11/1986, pratica n. 1724, rilasciata in data 19/08/1986.

Il progetto prevedeva un fabbricato con struttura portante in muratura e copertura a due falde inclinate, su due livelli, piano terra e primo oltre al sottotetto non praticabile "volume tecnico".

Gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, prevedono la realizzazione di fabbricato rurale con strada di accesso delle dimensioni d'ingombro a terra di mt. 13,40 x 11,60, con un'altezza alla linea di gronda di mt. 6,80 e un'altezza massima al colmo di copertura di mt. 8,50.



Risulta agli atti la D.I.A. n. 81 del 16/06/2008, protocollo 4694 del 16/06/2008, la quale prevedeva l'adeguato dell'impianto di depurazione per uso abitativo, mediante la previsione di fossa imhoff e successiva rete disperdente con area di smaltimento drenante.

Risulta inoltre agli atti la CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) n. 05/2019 del 11/02/2019, protocollo 1005, con la quale si prevedeva la variazione di destinazione d'uso di una parte del piano terra da garages "previsto nel progetto principale" ad abitazione, lasciando invariati i locali limitrofi adibiti a deposito.

In fase di accesso sui luoghi è stato rilevato la presenza di un fabbricato a due piani, adibito: piano terra ad abitazione e deposito e il piano primo ad abitazione.

In seguito alla visita di sopralluogo, all'elaborazione delle misurazioni acquisite in tale sede e agli atti reperiti presso gli uffici competenti comunali si è rilevato quanto segue:

- Il fabbricato nel complesso risulta conforme agli elaborati di progetto sia per quanto riguarda la volumetria realizzata che la superficie di ingombro a terra.

- Alcune difformità "di lieve entità" si sono riscontrate nelle aperture esterne, relativamente al posizionamento, alle dimensioni e alla nuova realizzazione.

- Tali difformità denominate "di lieve entità" è possibile sanarle mediante la presentazione di SCIA a sanatoria, presso il comune competente dietro pagamento della sanzione dovuta, ai sensi del DPR 380/2001 e successive, fermo restante l'acquisizione di tutti i pareri previsti dalla normativa in vigore.

Il costo complessivo per la redazione e presentazione della SCIA a sanatoria di cui sopra, viene stimato in circa € 2.000,00.

### c) **Identificazione e conformità Catastale**

Alla data del sopralluogo il compendio pignorato si identifica come segue:

- Fabbricato adibito a civile abitazione, costituito da due piani, riportato al catasto Fabbricati al foglio 57 particella 262 sub 3, categoria A/2, classe 3, vani 9, superficie cat. mq. 187, rendita € 397,41.



Sotto l'aspetto della conformità catastale, il piano primo risultava conforme nella destinazione d'uso, con alcune difformità nella suddivisione dei vani.

Mentre il piano terra adibito catastalmente a deposito e garage era censito come annesso all'abitazione al piano primo.

In fase di sopralluogo, da una visione più approfondita, si rilevava la suddivisione del piano terra in due zone di diversa destinazione d'uso, la prima adibita ad abitazione e la rimanente area conservava la destinazione originaria di deposito/magazzino, mentre il piano primo manteneva l'originaria destinazione d'uso, ma come già espresso, si individuavano variazioni interne nella suddivisione degli ambienti e nelle tramezzature.

Tale circostanza ha indotto lo scrivente ad informare e chiedere al Giudice dell'Esecuzione l'autorizzazione per la redazione della variazione catastale.

In seguito ad autorizzazione concessa in data 29/09/2021, lo scrivente ha provveduto all'adeguamento catastale mediante la procedura Docfa, consistente nella redazione di frazionamento al C.F. dell'U.I. censita, dando origine a 3 U.I. che di seguito si descrivono:

- 4) U.I. PIANO TERRA - individuata al foglio 57 particella 262 sub 4, contrada Prastiolo n. 18, categoria A/2, classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq. 75, rendita € 154,55;
- 5) U.I. PIANO TERRA - individuata al foglio 57 particella 262 sub 5, contrada Prastiolo n. 18, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 51,00, superficie catastale mq. 65, rendita € 44,78;
- 6) U.I. PIANO PRIMO - individuata al foglio 57 particella 262 sub 4, contrada Prastiolo n. 18, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie catastale mq. 141, rendita € 287,02.

Altri dettagli più approfonditi sul frazionamento si possono desumere dalla documentazione completa della pratica docfa, che si allega al seguente elaborato.

#### **d) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

La documentazione e trascrizione pregiudizievole gravante sui beni viene di seguito elencata:



1) (Provenienza ipotecaria) – Immobile di Lamboglia Donato (soggetto Pignorato) per 1/1 di proprietà in regime di comunione dei beni.

Il terreno era pervenuto con atto di donazione a rogito del Notaio Carlo Tortorella del 20/06/1989 rep. 32450/13792, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate (Servizio Pubblicità Immobiliare) di Potenza ai NN. 7155/8335 del 11/07/1989 da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

**2) Ipoteca Volontaria nn. 1064/6137 del 02/03/2007,**

di Euro 235.257,21 derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 156.838,14 – Notaio Nicola Guerriero 20/02/2007 – Durata anni 15 -,

A FAVORE di \_\_\_\_\_ . con sede in Cosenza per 1/1 Proprietà Unità immobiliare in Rivello alla Contrada Prastiolo, riportata al catasto Fabbricati al foglio 57 particella 262 sub 3, categoria A/2, classe 3, vani 9, superficie cat. mq. 187, rendita € 397,41;

CONTRO \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per 1/1 Proprietà Unità immobiliare di cui sopra;

**3) Ipoteca legale nn. 321/4982 del 14/04/2014;**

di Euro 113.125,56 derivante da ipoteca legale del 10/04/2014 di euro 56.561,78,

A FAVORE di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ domicilio ipotecario eletto al \_\_\_\_\_ per 1/1 Proprietà Unità immobiliare in Rivello alla Contrada Prastiolo, riportata al catasto Fabbricati al foglio 57 particella 262 sub 3, categoria A/2, classe 3, vani 9, superficie cat. mq. 187, rendita € 397,41;

CONTRO \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per 1/1 Proprietà Unità immobiliare di cui sopra;

**4) Ipoteca legale nn. 594/9254 del 05/06/2015;**

di Euro 568.599,62 derivante da ipoteca legale del 04/06/2015 di euro 284.299,62,

A FAVORE di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per 1/1 Proprietà Unità immobiliare in Rivello alla Contrada Prastiolo,



riportata al catasto Fabbricati al foglio 57 particella 262 sub 3, categoria A/2, classe 3, vani 9, superficie cat. mq. 187, rendita € 397,41;

CONTRO nato a il per 1/1 Proprietà Unità immobiliare di cui sopra;

**5) Verbale di Pignoramento Immobiliare nn. 10315/12083 del 03/07/2017;**

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza ai nn. 10315/12083 del 03/07/2017 Ufficiale Giudiziario Unep di Lagonegro del 09/06/2017,

A FAVORE di . con sede in

per 1/1 Proprietà Unità immobiliare in Rivello alla Contrada Prastiolo, riportata al catasto Fabbricati al foglio 57 particella 262 sub 3, categoria A/2, classe 3, vani 9, superficie cat. mq. 187, rendita € 397,41;

CONTRO nato a il per 1/1 Proprietà Unità immobiliare di cui sopra.

**e) Descrizione degli immobili**

**Il fabbricato** è stato realizzato in seguito al rilascio della Concessione edilizia n. 11/1986, pratica n. 1724, rilasciata in data 19/08/1986, il quale si sviluppa su due livelli e sottotetto non praticabile, il piano Terra è adibito a deposito ed abitazione, mentre il piano primo è adibito ad abitazione.

*L'abitazione a piano terra* è composta da cucinino, soggiorno - pranzo, disimpegno, vano letto e bagno.

La superficie lorda dell'abitazione è di circa 76,27 mq.

*Il deposito a piano terra* è composto da due vani con accesso carrabile, la superficie lorda misura circa 65,83 mq.

*Il piano primo* è adibito interamente ad abitazione, l'accesso avviene dalla scala esterna, che dal piano terra (piano di campagna) si accede al piano abitativo.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è in buone condizioni sia per le rifiniture che sotto l'aspetto igienico sanitario e manutentivo.



Le porte interne sono in legno. I servizi igienici sono funzionanti e in buono stato manutentivo.

Il riscaldamento risulta essere autonomo.

Il fabbricato si presenta con struttura portante in muratura e copertura a due falde inclinate in legno e manto in laterizi.

Presenta un ingombro a terra di mt. 13,40 x 11,60 con l'altezza alla linea di gronda di mt. 6,80 e un'altezza massima al colmo di copertura di mt. 8,50.

**f) Stato dell'immobile**

Il manufatto pignorato all'atto dell'accesso, risultava occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ (soggetto esecutato) a piano terra e dal figlio e suo nucleo familiare a piano primo.

**g) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Sul bene non gravano vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

**h) Stima del Valore di Mercato**

In funzione delle caratteristiche del bene pignorato si è giunti alla costituzione di un unico lotto funzionale ai fini della vendita.

Il manufatto pignorato è collocato in una zona periferica rispetto all'abitato di Rivello, precisamente nella località Prastiolo, dislocato rispetto al centro urbano, ma limitrofa alla Strada Statale 585 "Fondo Valle del Noce" che collega la zona mare (Praia a Mare, Maratea ecc.) con l'autostrada Salerno Reggio Calabria (strada di grande comunicazione).

Per quanto riguarda la valutazione dell'immobile, il criterio di stima è basato sulla valutazione sintetico-comparativa, che porta alla determinazione del valore medio di mercato tenuto conto dell'ubicazione, della superficie commerciale e catastale, della qualità, della tipologia, dello stato attuale di finitura e manutenzione dell'immobile, della dotazione impiantistica, dei servizi, dei collegamenti, del





contesto ambientale ed economico, dei fattori di zonizzazione urbanistica e della possibilità di vendita in relazione all'attuale situazione di recessione del mercato.

Nello specifico il mercato immobiliare è attualmente caratterizzato da scambi molto ridotti; ciò è dovuto a diversi fattori, ma essenzialmente riconducibili alle seguenti situazioni: negli ultimi anni si è avuta una costante e diffusa contrazione della domanda a causa del perdurare della crisi del settore immobiliare, della difficile situazione economica generale e pandemica, della scarsa liquidità e della non trascurabile incidenza delle tassazioni sulle case, condizioni che hanno comportato un ridimensionamento e un continuo sensibile calo dei valori e degli scambi delle costruzioni.

Entrando nel merito della valutazione, la stima è condotta in base alle quotazioni medie correnti di mercato, tenuto conto di tutto quanto sopra specificato e di quant'altro concorre alla formazione di un giusto prezzo; il valore si ottiene moltiplicando la quotazione per la superficie commerciale.

Si precisa che il sottoscritto intende per superficie commerciale quella ottenuta sommando alla superficie lorda (quindi comprensiva dei muri) l'area delle pertinenze moltiplicate per opportuni parametri di ragguglio.

Per questi coefficienti di conversione il sottoscritto adotterà quelli suggeriti dal "Codice della Valutazione Immobiliare" (pubblicazione, frutto del lavoro della Conferenza Permanente per lo Studio del Sistema Immobiliare) che sono riconosciuti come particolarmente coerenti, attendibili, aggiornati e normalmente adottati in caso di stime immobiliari e che praticamente coincidono con quelli indicati nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", pubblicazione dell'Agenzia Del Territorio.

I coefficienti di ragguglio di riferimento adottati sono i seguenti:

- 30% per portici, balconi e terrazzi sino a 25 mq e 10% per la parte eccedente se comunicanti con i vani principali, 15% sino a 25 mq e 5% per la parte eccedente se non comunicanti;
- pertinenze accessorie (cantine soffitte ecc.) fino al 50% se comunicanti con i vani principali, sino al 25% se non comunicanti.



Fatte queste premesse, sulla base dei prezzi di cui il sottoscritto perito è a conoscenza, consultati i listini della Borsa immobiliare e dell'Agenzia del territorio, oltre alle più correnti fonti emerografiche, dopo aver effettuato anche un'accurata indagine presso operatori economici del settore per individuare, verificare e confrontare i valori medi di unità immobiliari analoghe (per tipologia, qualità, consistenza, ubicazione e contesto) a quelle oggetto della presente stima, lo scrivente ha riscontrato una serie di valori oscillanti tra il minimo e il massimo sotto riportati per le due tipologie di immobili:

- da un minimo di 485,00 €/mq ed un massimo di 600,00 €/mq, per abitazione tipo civile;
- da un minimo di 180,00 €/mq ed un massimo di 210,00 €/mq, per magazzino/deposito.

Si chiarisce che tali valutazioni sono riferite ad immobili di recentissime costruzioni e di buone condizioni e finiture, vale a dire immediatamente abitabili. Nel nostro caso, l'immobile è immediatamente fruibile e nonostante costruito da circa 35 anni (1986) possiede un buon grado manutentivo sia nelle rifiniture interne che esterne.

Inoltre, da un punto di vista del rispetto della normativa sul risparmio energetico, l'U.I. in questione appartiene sicuramente ad una classe medio-bassa (individuabile tra F e D) per le sue caratteristiche possedute, privo opportuna coibentazione sia nelle pareti verticali che in copertura.

Per cui si adotterà un coefficiente di riduzione rappresentativo del deprezzamento dell'immobile rispetto alle condizioni al nuovo indicato come Cd.

In considerazione degli elementi rilevati, il sottoscritto ritiene realistico adottare come più probabile valore di mercato per le U.I. in questione la media tra il valore minimo e quello massimo, ottenendo la seguente quotazione di partenza:

- $(485,00 \text{ €/mq} + 600,00 \text{ €/mq}) * 1/2 = 542,50 \text{ €/mq}$  per destinazione residenziale;
- $(180,00 \text{ €/mq} + 210,00 \text{ €/mq}) * 1/2 = 195,00 \text{ €/mq}$  per destinazione magazzino/deposito;

Tenendo in opportuna considerazione le condizioni di vendita forzata e per permettere una più realistica e concreta opportunità di vendita, il sottoscritto CTU ritiene coerente applicare alla quotazione di partenza sopra individuata, una riduzione del 10%, fissando quindi i seguenti valori di mercato:



- 542,50 €/mq x 0,90 = 513,00 €/mq per destinazione residenziale;
- 195,00 €/mq x 0,90 = 175,50 €/mq per destinazione magazzino/deposito.

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Passando alla stima, si specifica nuovamente che la valutazione dell'immobile è ottenuta moltiplicando la quotazione unitaria sopra fissata per la superficie commerciale che, nel caso dei fabbricati, è ottenuta sommando alla superficie lorda degli stessi (pari alla superficie netta aumentata di quella dei muri) l'area delle pertinenze e superfici accessorie paramtrate con i coefficienti di ragguglio sopra indicati.

Dalle misure effettuate e dalla documentazione agli atti il sottoscritto ha ottenuto la superficie lorda commerciale, come riportato nella seguente Tabella:

foglio	p.lla	sub	Pia no	destinaz. attuale	sup. lorda mq.	Coeff. ra.glio	sup. comm.le	Val./ mq.	Coeff. di depr.to (C.d.)	valore €/mq.	totale
57	262	4	T	Abitazion e	76,27	1,00	76,27	513,00	0,95	€ 487,350	€ 37 170,18
57	262	5	T	deposito	65,83	1,00	65,83	175,50	0,95	€ 166,725	€ 10 975,51
57	262	6	1°	Abitazion e	142,10	1,00	142,10	513,00	0,95	€ 487,350	€ 69 252,44
57	262	6	1°	terrazzini	11,07	0,25	2,77	513,00	0,95	€ 487,350	€ 1 348,74
<b>SOMMANO</b>											<b>€ 118 746,87</b>

Dall'importo di € 118.746,87 va detratto il costo precedentemente stimato in € 2.000,00 per la redazione e presentazione della SCIA in sanatoria.

Pertanto, il valore totale dell'immobile (costituito come lotto unico), inteso a corpo, in cifra tonda, **ammonta a € 116.700,00**

**(Diconsi euro Centosedicimilasettecento/00).**

Il sottoscritto, ai fini dell'acquisizione dell'atto di matrimonio (*con annotazioni marginali, ovvero un certificato di stato libero dell'esecutati*) del soggetto esecutato, ha trasmesso via pec in data 30/06/2021 all'Ufficio Anagrafe del comune di Rivello la nota di richiesta.



