

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU: Arch. Giuseppe Manzione



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA:

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Manzione, con studio in Polla, in Via Giardini n°2, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n°2248, con istanza del 12/01/2022, veniva nominato C.T.U. dal Tribunale di Lagonegro, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nello specifico dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuliana Santa Trotta.

Il sottoscritto, prestava il giuramento di rito il 20/01/2022, e accettava l'incarico affidatogli.

Il compito assegnato dal Giudice per l'Esecuzione al C.T.U., consiste nel redigere una perizia estimativa attestante il valore di due immobili siti nel Comune di Polla per il procedimento RGE 03/2018 a carico della [REDACTED]

Il C.T.U. dovrà attestare il valore di mercato dei beni, inteso come il più probabile prezzo di mercato al quale gli immobili nel particolare, o, comunque, in generale una determinata proprietà, sarebbe venduta alla data di valutazione dopo un'adeguata promozione e senza forzatura, raggiri o costrizioni di sorta. Tale perizia si rende necessaria in virtù del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n° 03/2018, promosso dai creditori procedenti: INTERNATIONAL FACTORS ITALIA SPA e dai creditori intervenuti BANCA DEL CILENTO DI SASSANO E VALLO DI DIANO E DELLA LUCANIA SPA

Il CTU quindi dovrà rispondere ai seguenti quesiti elencati nel mandato ricevuto e di seguito elencati:



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Diritti reali

L' esecutato [REDACTED] possiede 1/2 della proprietà degli immobili pignorati in separazione dei beni con [REDACTED], acquistata dal sig. [REDACTED] titolare della piena proprietà, in forza dell' atto di acquisto, Notaio Guarino Franco del 10/07/1991 rep.22202 e trascritto presso l' Ufficio del Territorio di Potenza il 05/08/1991 al n. 9377 del registro gen. e al n. 8062 del registro part.

Beni oggetto del pignoramento

L' immobile è sito nel Comune di Maratea provincia di Potenza censito in N.C.E.U foglio 30 part. 745 alla Via Sant' Elia.

Individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento

Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitari

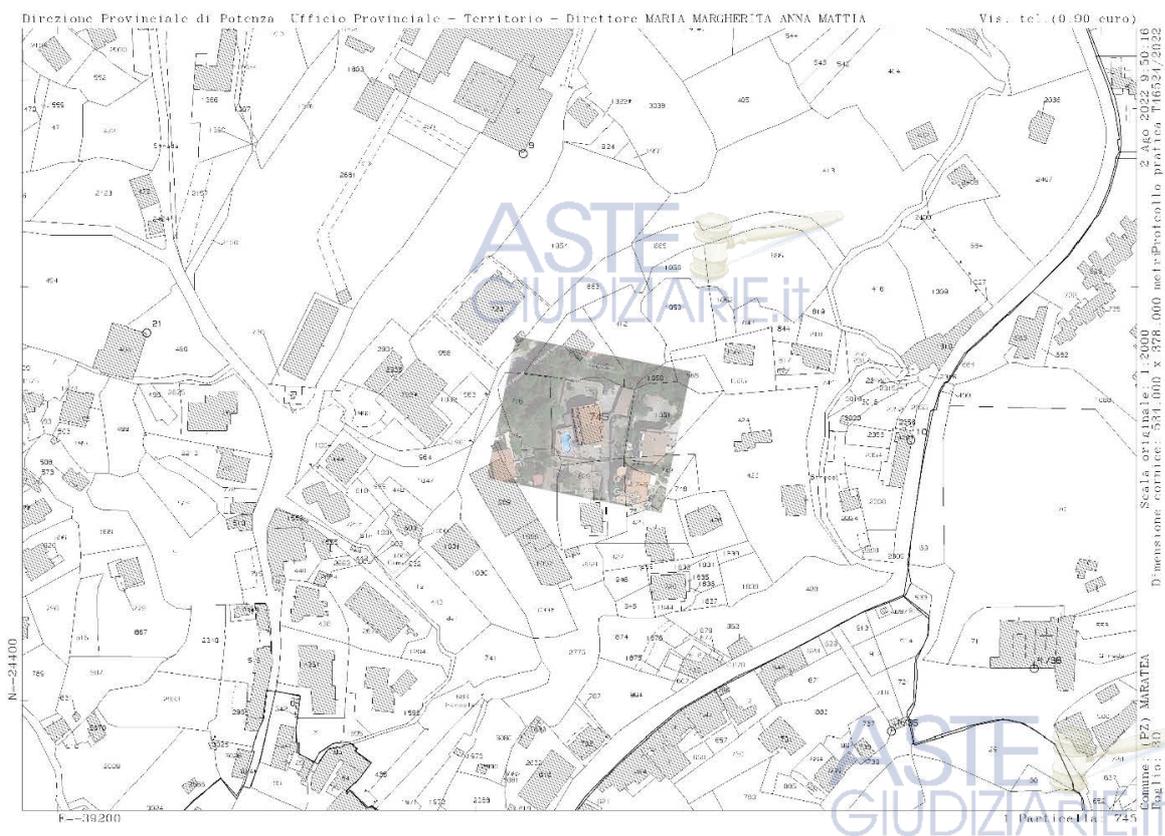


Fig. 01 Planimetria catastale (vedi anche ALL.2)

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata una leggera difformità tra le planimetrie catastali e lo stato attuale riguardo la distribuzione dei vani interni, per le operazioni di stima si assumerà come oggetto del



pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

QUESITO n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

1. Atto del 10/07/1991 Pubblico ufficiale GUARINO Sede LAURIA (PZ) Repertorio n. 22202 - UR Sede LAURIA (PZ) Registrazione n. 458 registrato in data 29/07/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4189.1/1993 in atti dal 14/09/1995
2. Atto di acquisto, Notaio Guarino Franco del 10/07/1991 rep.22202 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Potenza il 05/08/1991 al n. 9377 del registro gen. e al n. 8062 del registro part.
3. L'immobile è stato acquistato da [REDACTED] titolare della piena proprietà, in forza dell'atto di acquisto, Notaio Guarino Franco del 10/07/1991 rep.22202 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Potenza il 05/08/1991 al n. 9377 del registro gen. e al n. 8062 del registro part.

ELENCO DELLE FORMALITÀ : vedi ALL.1

Formazione dei lotti:

Il bene oggetto di stima è da considerarsi un unico lotto.

QUESITO n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile oggetto della perizia estimativa è situato nel Comune di Maratea in via Sant'Elia nella parte alta del territorio comunale non molto lontano dal centro storico, l'area è caratterizzata da un'edilizia di pregio a carattere prevalentemente residenziale. L'edificio è da considerarsi una villa residenziale con ampia area esterna pavimentata dotata di piscina scoperta e autorimessa. La struttura dell'immobile è realizzata in muratura e si compone di un piano seminterrato, un piano terra e un primo piano sottotetto. Il piano terra è composto dai seguenti ambienti: ingresso, cucina, soggiorno a doppia altezza, due bagni, quattro camere da letto e disimpegno, inoltre è presente un ampio porticato in parte vetrato che collega la casa alla zona piscina, il piano primo è composto da un bagno, un'area di collegamento a doppia altezza, una camera da letto, e due locali sottotetto usati come deposito. Il piano seminterrato è costituito da un ingresso, un bagno, una cucina, una zona pranzo. L'area esterna è pavimentata, vi si trova una piscina interrata in cemento armato con relativi servizi, un'area coperta destinata ad autorimessa.

E' da evidenziare un stato di fessurazione sul lato est dell'edificio che coinvolge il seminterrato e il primo piano, tale stato di fessurazione è da imputare al movimento franoso presente nella zona.

L'altezza interna del piano primo è di 3mt, mentre al primo piano è variabile con altezza max. di 3mt e minima di 1,90mt.

Le finiture interne quali pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di ottima qualità come pure i sanitari. Gli infissi e serramenti esterni sono con telaio in legno e vetro singolo, con chiusure oscuranti in alluminio del tipo persiane alla romana. Per quel che riguarda l'impiantistica, quella elettrica risulta in buone condizioni, l'impianto termico è costituito da terminali in ghisa alimentati da caldaia a gas metano.

Non risulta esserci l'attestato di prestazione energetica il cui costo di acquisizione è nell'ordine dei 500€

Planimetria stato di fatto ALL.7 - Foto All.11



QUESITO n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Storia catastale

L'edificio risulta accatasto al Foglio 30 part.745. In allegato n.4 è riportata la visura storica e attuale dell'immobile.

Difformità riscontrate

Le uniche difformità riscontrate riguardano la distribuzione degli spazi interni al piano terra rispetto alle piante catastali e agli elaborati progettuali. La differenza riguarda una piccola variazione degli spazi distributivi della zona della cucina dove non è più presente un piccolo ripostiglio, per il resto l'abitazione è conforme alle piante catastali e agli elaborati progettuali autorizzati con regolari permessi.

Quantificazione dei costi delle difformità riscontrate

La spesa prevista per la regolarizzazione della difformità catastale è stimabile nella somma di 1000€ da sottrarre al valore finale di stima.

QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO n. 1 - proprietà di 1/2 , Villino ubicato in Maratea alla via Sant Elia; è così articolato , piano seminterrato, piano terra, piano primo, composto da 12,5 vani, ampia area esterna con piscina e autorimessa, confina con part.716 a sud, con particella 1054 a nord, con part.1049 ad ovest, con part.822 a est il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia - n.143 del 28/08/2001 - n.126 del 23/07/2004 - n.104 del 24/10/2007 - n.12 del 16/03/2009 - n.37 del 13/12/2010 , cui è conforme lo stato dei luoghi

PREZZO BASE D'ASTA : **960.167,00 €**

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio tecnico Comunale di cui si allega la documentazione (vedi all.6) gli immobili risultano conformi ai progetti presentati

L'edificio risulta costruito regolare dal punto di vista urbanistico, segue l'elenco dei procedimenti autorizzativi allegati (vedi all.5):

Concessione edilizia : n.143 del 28/08/2001

Concessione edilizia : n. n.126 del 23/07/2004

Concessione edilizia : n.104 del 24/10/2007

Concessione edilizia : n.12 del 16/03/2009 -

Concessione edilizia n.37 del 13/12/2010

Dal punto della regolarità urbanistica l'edificio risulta conforme PdF



QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile è posseduto dal Sig. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 e

dalla Sig.ra [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Non risultano vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene diversi da quelli originati dalla presente procedura esecutiva.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non esistono pesi ed oneri di altro tipo

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non vi sono spese condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

STIMA IMMOBILE FOGLIO 30 PART. 745

Parametri di Valutazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SUPERFICIE COMMERCIALE (NORMALIZZATA) NORMA UNI 10750-2005			
COMPONENTE	SUPERFICIE lorda (mq)	COEFFICIENTE NORMALIZZAZIONE	SUPERFICIE STANDARDIZZATA (mq)
PIANO SEMINTERRATO	69,00	0,60	41,40
PIANO TERRA	193,00	1,00	193,00
PIANO PRIMO	78,00	1,00	78,00
PIANO PRIMO SOTTOTETTO	103,40	1,00	103,40
PATII E VERANDE	42,65	0,80	34,12
TERRAZZE E BALCONI	40,77	0,30 fino a 25 mq 0,10 quota eccedente	9,07
AREE ESTERNE	1265	0,1	126,50
		TOTALE	585,49 mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

I prezzi al mq sono stati dedotti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare OMI vedi All.8

Valore minimo 1750 €/mq

Valore massimo 1900 €/mq

Valore medio 1825 €/mq

V.N.U. = Valore Normale Unitario

V.N.U. = Valore medio x Superficie commerciale = 1825mq x 585,49 = 1.068.519,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quindi il valore stimato dell'immobile corrisponde a **1.068.519,00 €** a cui bisogna togliere una percentuale tra il 10% e il 20 % come richiesto dal Quesito 12 , in questo caso vista l'alta qualità dell'immobile si ritiene sufficiente una riduzione del valore V.N. del 10 % a cui bisogna ancora sottrarre le spese per l'aggiornamento catastale quantificate al quesito 4 in 1000€ e i costi dell'attestato energetico di 500€

Prezzo a base d'asta 960.167,00 € in lettere

novescentosessantamilacentosessantasette,00 Euro

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non esistono quote indivise

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Vedi all.9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI

ALL.1- Conservatoria Elenco sintetico delle formalità

ALL.2 - Mappa catastale

ALL.3 – Planimetria Catastale

ALL.4 – Visure catastali

ALL.5 – Concessioni edilizie

ALL. 6 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

ALL.7 – Planimetria stato di Fatto

ALL.8 –Certificato di matrimonio

ALL.9– Certificato stato di famiglia

All.10 – Piano di fabbricazione

ALL.11- Foto

All.12 – Controlli preliminari

Data e luogo

16/09/2022 Polla

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

