

# *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. 48/2017 R.G.E.*

*promossa da*

*Contro*

*RELAZIONE DEL C.T.U.*

*Castronuovo di Sant'Andrea, li 05 Maggio 2025*

*IL C.T.U.*

*(Geom. Mario Claudio Allegretti)*



**Allegati :**

- 1) Relazione di Stima;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Visure catastali storiche;
- 4) Planimetrie catastali delle U.I.;
- 5) documentazione urbanistica rilasciata dal UTC.



**Ill.mo Sig. GIUDICE**  
Dell'Esecuzioni Immobiliari  
Tribunale di Lagonegro (PZ)

**OGGETTO: Esecuzione immobiliare iscritta al n. 48/2017 R.G.E. promossa da**  
**Contro**

**CTU INTEGRATIVA - COME DA NOMINA DEL G.E. del 04/03/2025**

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 4 marzo 2025 veniva nominato C.T.U. ex art. 568 c.p.c. nella esecuzione immobiliare di cui in oggetto, al fine di integrare la CTU già depositata, mediante la valutazione di ulteriori 2 beni individuati al foglio 46, p.lla 1116, sub 2 e 4, a tal proposito in data 11/03/2025 trasmetteva via pec alla cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lagonegro il verbale di accettazione dell'incarico, nel quale il G.E. poneva una serie di quesiti, per i quali il sottoscritto darà singole e confacenti risposte nel prosieguo della presente relazione.

Il sottoscritto, ottemperato al giuramento di rito, veniva in possesso dei fascicoli di causa e della relativa documentazione agli atti della procedura.

**ACCESSO SUI LUOGHI**

Da interlocuzione telefonica con l'avvocato Rosaria Galatro in qualità di Custode Giudiziario dell'esecuzione Immobiliare 48//2017, si concordava la data del sopralluogo per il 17/04//2025 alle ore 16,00.

In data 17/04//2025, l'avvocato Rosaria Galatro e il sottoscritto CTU, si recavano presso i beni pignorati, sopraggiungendovi alle ore 16,00.

In tale sede alla presenza degli intervenuti, lo scrivente provvedeva a visionare gli immobili pignorati.

In tale sede si provvedeva inoltre, ad effettuare tutti i rilievi e le misurazioni necessari ai fini dell'attribuzione del più probabile valore di mercato agli immobili, inoltre acquisiva fotografie interne ed esterno, utili per la redazione della documentazione fotografica che si allega alla presente.

**RISPOSTA AI QUESITI**



Il sottoscritto C.T.U. precisa che nel verbale d'incarico il Magistrato richiedeva allo scrivente, di rispondere ad una serie di quesiti che vengono di seguito riportati:

**CONTROLLI PRELIMINARI:**

**Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Dall'esame della documentazione in possesso dello scrivente, estratta dai fascicoli di causa, si è potuto constatare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., quale certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

- 1) **Verbale di pignoramento**, trascritto a Salerno il \_\_\_\_\_ al part. \_\_\_\_\_, a favore della \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale n. \_\_\_\_\_ e gravante per le ragioni di piena proprietà ai soli beni riportati al C.F. p.lla 1116 sub 2 e 4;
- 2) **Verbale di pignoramento**, trascritto a Salerno il \_\_\_\_\_ al part. \_\_\_\_\_ a favore \_\_\_\_\_, nata a Polla (SA) il \_\_\_\_\_ e contro le ragioni di piena proprietà \_\_\_\_\_ relativamente al solo immobile individuato al C.F. p.lla 1116 sub 2;
- 3) **Verbale di pignoramento**, trascritto a Salerno il \_\_\_\_\_ al part. \_\_\_\_\_ gravante su tutta la consistenza immobiliare sopra descritta – fatta sola eccezione per il mappale 481 al Catasto Terreni - a carico dell'esecutato \_\_\_\_\_ a favore della \_\_\_\_\_, con sede in Bologna codice fiscale \_\_\_\_\_

**QUESITI:**

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

I beni pignorati oggetto della seguente perizia di valutazione sono i seguenti:

- 1) U.I. censita al Catasto Fabbricati al foglio 46 p.lla 1116 sub 2, categoria A/2, PIAZZA PORTELLO Piano 1 – *proprietà di 1/1 (in regime di separazione dei beni) intestato a \_\_\_\_\_ nata a Polla (SA) il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_*
- 2) U.I. censita al Catasto Fabbricati al foglio 46 p.lla 1116 sub 4, categoria C/1, PIAZZA PORTELLO Piano S1 – *proprietà di 1/1 (in regime di separazione dei beni) intestato a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (SA) il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_*

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



**1) U.I. censita al Catasto Fabbricati al foglio 46 p.lla 1116 sub 2, categoria A/2,  
PIAZZA PORTELLO Piano 1;**

Provenienza:

- a) Al 01/01/1997 era di proprietà \_\_\_\_\_, nato a Teggiano il \_\_\_\_\_ per essergli pervenuto, in regime di comunione legale dei beni come segue.  
Per le ragioni di metà di piena proprietà in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Fabrizio Amato di Cava dei Tirreni, in data \_\_\_\_\_ rep. n. 32267/8769, registrato a Salerno il 10/07/1995 al n. \_\_\_\_\_, trascritto a Salerno il 14/07/1995 al part. 15208;
- b) Per le restanti ragioni di metà di piena proprietà *“in virtù di pubblico, pacifico ed ininterrotto possesso ultraventennale esercitato uti dominus maturando così i requisiti previsti dalla legge per usucapione”* il tutto così come risulta testualmente dal rogito del Notaio Ferrara dell’anno 2016 di cui oltre. Dalla consultazione presso la Conservatoria di Salerno non risulta trascritta alcuna sentenza che attribuisca detta quota di metà per usucapione in capo
- c) In forza di atto portante costituzione di vitalizio oneroso, ricevuto dal Notaio Pietro Ferrara di Sassano, in data 23/08/2016 rep. n \_\_\_\_\_), trascritto a Salerno il \_\_\_\_\_ al part \_\_\_\_\_ il signor \_\_\_\_\_ ha ceduto le diverse succitate ragioni dei succitati diversi beni, \_\_\_\_\_ (soggetto esecutato).

**2) U.I. censita al Catasto Fabbricati al foglio 46 p.lla 1116 sub 4, categoria C/1,  
PIAZZA PORTELLO Piano S1-T;**

Provenienza:

- a) al 01/01/1997 la suddetta consistenza immobiliare (unitamente ad altra non oggetto della presente) per i diretti diritti era di ragione \_\_\_\_\_ per essergli pervenuto in forza di atto di donazione, da parte dei genitori signor \_\_\_\_\_ ricevuto dal Notaio Agnese Bruno di Sala Consilina, in data \_\_\_\_\_ rep \_\_\_\_\_), registrato a Sala Consilina il \_\_\_\_\_ al n. 911 e trascritto a Salerno il \_\_\_\_\_ al par \_\_\_\_\_  
**Si riporta testualmente quando risulta dalla nota di trascrizione del detto atto, riportato sul certificato notarile dell’Avv. Giuseppe Bignozzi:**  
*“E’ restato espressamente convenuto tra i donatori e i donatari che sul vano al piano terra, posto sul lato sinistro di chi guarda il fabbricato (locale caldaia) attualmente adibito a deposito e dove installato il serbatoio d’acqua con auto-clava e altri servizi domestici, donato unitamente agli altri vani al piano terra al donatario \_\_\_\_\_), grava il diritto di uso in favore dei dinanti e dei donatori \_\_\_\_\_ nato a Sassano il \_\_\_\_\_ 8 e domiciliato in Teggiano e \_\_\_\_\_ nata a Teggiano il \_\_\_\_\_ d ivi domiciliata e dei loro aventi causa, senza corresponsione di alcuna indennità”;*
- b) In forza di atto portante costituzione di vitalizio oneroso, ricevuto dal Notaio Pietro Ferrara di Sassano, in data \_\_\_\_\_ rep. n \_\_\_\_\_), trascritto a Salerno il \_\_\_\_\_ al part \_\_\_\_\_, il



signor \_\_\_\_\_ ha ceduto le diverse succitate ragioni dei succitati diversi beni, alla  
(soggetto esecutato).

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

Dalle visure storiche catastali dei beni pignorati si evince quanto segue:

d) - *U.I. censita al Catasto Fabbricati al foglio 46 p.lla 1116 sub 2, categoria A/2, classe 2 vani 6, Piazza Portello Piano 1;*

Unità Immobiliare adibita ad abitazione -

- U.I. dalla data del 01/09/2016 – foglio 46 p.lla 1116 sub 2, categ. A/2, classe 2, vani 6, sup. cat. mq. 116,00 rendita cat. € 278,89., Piazza Portello piano 1;

Intestazione “Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni” \_\_\_\_\_ nata a

\_\_\_\_\_ (SA) il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 01/09/2016 prat. SA0268700, in atti dal 01/09/2016 - Variazione di toponomastica d’Ufficio n. 135620.1/2016;

-*U.I. censita al Catasto Fabbricati al foglio 46 p.lla 1116 sub 4, categoria C/1, classe 3 consistenza 74 mq., Piano S1-T;*

Unità Immobiliare adibita a Negozi e botteghe -

- U.I. dalla data del 29/11/2016 – foglio 46 p.lla 1116 sub 4, categ. C/1, classe 3, consistenza 74 mq., sup. cat. mq. 98,00 rendita cat. € 863,72, Piazza Portello piano 1;

Intestazione “Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni”: \_\_\_\_\_ nata a

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

Dati derivanti da: Variazione del 29/11/2016 prat. SA0354267, in atti dal 29/11/2016 – Aggiornamento planimetrico n. 169551.1/2016;

Dalle verifiche effettuate, si è riscontrata la rispondenza dei dati catastali.

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

Dall’analisi delle caratteristiche del compendio pignorato, si procede alla costituzione di due lotti, numerati in continuazione dei lotti costituiti nella CTU depositata in data 16/12/2021.

Tale scelta è stata dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che i beni possiedono, dall’ubicazione e dalla potenzialità di produrre reddito inteso come blocco relativo alla destinazione d’uso assegnata.



#### **LOTTO n. 4**

- piena proprietà (1/1 in regime di separazione dei beni):

a) U.I. individuata nel comune Teggiano (SA), in Catasto Fabbricati al **foglio 46 p.lla 1116 sub 2** categoria A/2 vani 6, sup. catastale mq. 116, rendita catastale € 278,89 – Piazza Portello, Piano 1°;

#### **LOTTO n. 5**

- piena proprietà (1/1 in regime di separazione dei beni).

U.I. individuata nel comune Teggiano (SA), in Catasto Fabbricati al **foglio 46 p.lla 1116 sub 4** categoria C/1 Classe 3 consistenza 74,00 mq., sup. catastale mq. 98,00, rendita catastale € 863,72 - Piazza Portello, Piano S1-T°;

a) **QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico e catastale.**

Dalla documentazione edilizia agli atti, rilasciata dal responsabile P.O. Settore Urbanistica e Territorio, Segretario Comunale Dott. Michele Curcio, emerge quanto segue:

- U.I. individuata nel comune Teggiano (SA), in Catasto Fabbricati al **foglio 46 p.lla 1116 sub 2**, *Piazza Portello, Piano 1;*

L'edificio in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento ricade nella *“perimetrazione del centro abitato e del centro edificato”* ai sensi della L.R. 17/82 e ss.mm.ii., e nel *“tessuto consolidato di antica formazione”* del Piano Urbanistico Comunale “PUC” adottato con delibera di G.C. n. 115 del 24/10/2014 ed approvato con Delibera del C.C. n. 26 del 21/12/2018.

Tale zona è di fatto coincidente con il Centro Storico della Città e pertanto è soggetto al vincolo del “Parco Nazionale del Vallo di Diano e degli Alburni” quale zona di notevole interesse pubblico ai sensi del D.M. 10/02/1967 sulla protezione delle bellezze naturali.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teggiano, non è stato rinvenuto un titolo abilitativo specifico per l'immobile de quo. Tuttavia dalla documentazione tecnica acquisita presso l'U.T. si evince che l'epoca di costruzione dell'edificio è certamente antecedente al 01 settembre 1967 e ricade in zona PUC del Comune di Teggiano come *“edificio di antica formazione”*, in assenza di un vero e proprio provvedimento autorizzativo originario e pertanto regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Nel contempo è possibile reperire notizie dall'analisi della domanda di condono n. 277 del 30/04/1986 prot. 4210 ai sensi della Legge 47-1985, relativa ai subalterni 4 e 5. Il



bene pignorato f. 46 p.lla 1116 sub 2, pur non essendo oggetto di domanda in sanatoria edilizia è presente nei grafici allegati alla richiamata istanza di condono, che dal confronto dello stato dei luoghi, con il rilievo prodotto dal tecnico ing. Salvatore Chirico in data 21/02/1991 (epoca dell'integrazione documentale) si evince che le uniche difformità riscontrate sono a livello distributivo interne all'appartamento e pertanto sanabili con la sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 al costo forfettario comprensivo di spese tecniche e oneri amministrativi Comunali e successiva variazione catastale, pari a € **3.000,00**.

Pertanto, trattasi di una difformità edilizia-urbanistica non essenziale.

Sotto l'aspetto catastale, la planimetria agli atti presenta lievi difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto non conforme allo stato attuale.

Per l'U.I. di che trattasi non è stato mai rilasciato Certificato di Agibilità.

- U.I. individuata nel comune Teggiano (SA), in Catasto Fabbricati al **foglio 46 p.lla 1116 sub 4**, *Piazza Portello, Piano S1-T*;

L'edificio in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento ricade nella "*perimetrazione del centro abitato e del centro edificato*" ai sensi della L.R. 17/82 e ss.mm.ii., e nel "*tessuto consolidato di antica formazione*" del Piano Urbanistico Comunale "PUC" adottato con delibera di G.C. n. 115 del 24/10/2014 ed approvato con Delibera del C.C. n. 26 del 21/12/2018.

Tale zona è di fatto coincidente con il Centro Storico della Città e pertanto è soggetto al vincolo del "Parco Nazionale del Vallo di Diano e degli Alburni" quale zona di notevole interesse pubblico ai sensi del D.M. 10/02/1967 sulla protezione delle bellezze naturali.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teggiano è stata rinvenuta domanda di condono n. 277 del 30/04/1986 prot. 4210 ai sensi della Legge 47-1985.

Nel contempo è possibile reperire notizie dall'analisi della domanda di condono n. 277 del 30/04/1986 prot. 4210 ai sensi della Legge 47-1985, corso di definizione/perfezionamento riguardante l'immobile interessato.

Sebbene l'epoca di costruzione dell'edificio è certamente antecedente al 01 settembre 1967 e ricade in zona PUC del Comune di Teggiano come "*edificio di antica formazione*", per il bene staggito di che trattasi, secondo quanto contenuto nella domanda in sanatoria, sono state realizzate opere abusive senza aumento volumetrico.

La sanatoria si riferisce a quanto segue:



- Il soggetto istante è il signor \_\_\_\_\_ (padre di \_\_\_\_\_ debitore esecutato);
- Istanza presentata in data 30/04/1986 prot. 4210 ai sensi degli artt. 31 e seguenti della Legge 47-1985 Mod.-D;
- La concessione dell'istanza è in via di perfezionamento ai fini del rilascio della concessione in sanatoria, così come si evince dalla documentazione tecnica allegata alla presente, per la quale è stata prodotta parziale documentazione tecnica integrativa in data 21/02/1991;
- Tipologia di abuso edilizio n. 4 – 9 (cambio di destinazione d'uso);
- L'oblazione corrisposta è pari a lire 234.600 versate su c/c 255000 per abusivismo edilizio in data 30/04/1986 così come riportato nel Mod. 47/85-R;
- I costi ancora da corrispondere ammontano a € 279,22 quale conguaglio dell'oblazione oltre € 516,46 per danno ambientale (minimo inderogabile).

Per ogni singola U.I., come da Delibera Comunale n. 28 del 29/01/1998, trattandosi di tipologia di abuso n. 4 in area vincolata e per il quale è **necessario ottenere il nullaosta preventivo della competente sovrintendenza**, ricadendo nel centro storico della città a tutela del “Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano e degli Alburni”;

In merito ai grafici presenti nel fascicolo della sanatoria in corso di definizione, si precisa che lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto rappresentato sia all'epoca dell'istanza (30/04/1986) che alla data della documentazione integrativa (21/02/1991), trattandosi di diversa distribuzione interna.

Sotto l'aspetto catastale la planimetria agli atti, presenta lievi difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto non conforme allo stato attuale.

I costi da sostenere per il perfezionamento dell'istanza in sanatoria sono di natura tecnica e spese accessorie, consistente nell'ottenimento del nullaosta alla competente Soprintendenza e per pratica di variazione catastale, quantificati forfettariamente in € **3.500,00** circa.

Pertanto alla luce di quanto esposto l'abuso edilizio per cambio di destinazione d'uso è sanabile a condizione che venga rilasciato il nullaosta della competente Soprintendenza. Per l'U.I. di che trattasi non è stato mai rilasciato Certificato di Agibilità.

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

In ottemperanza al quesito posto, per quanto si è potuto accertare anche in fase di accesso sui luoghi, i beni pignorati sono in possesso ed occupati dal soggetto esecutato.



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

Dalla certificazione notarile dell'Avv. Giuseppe Bignozzi, agli atti della procedura, si evince che per l'U.I. individuata nel comune Teggiano (SA), in **Catasto Fabbricati al foglio 46 p.lla 1116 sub 4**, Piazza Portello, Piano S1-T., relativamente all'atto di donazione, da parte dei genitori, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ricevuto dal Notaio Agnese Bruno di Sala Consilina, in data \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_, registrato a Sala Consilina il \_\_\_\_\_ al n. 911 e trascritto a Salerno il \_\_\_\_\_ al part. 9525, la nota di trascrizione del detto atto di donazione, riporta testualmente che per il bene medesimo **“E’ restato espressamente convenuto tra i donatori e i donatari che sul vano al piano terra, posto sul lato sinistro di chi guarda il fabbricato (locale caldaia) attualmente adibito a deposito e dove installato il serbatoio d’acqua con auto-clava e altri servizi domestici, donato unitamente agli altri vani al piano terra al donatario \_\_\_\_\_ grava il diritto di uso in favore dei donanti e dei donatori \_\_\_\_\_ nato a Sassano il \_\_\_\_\_ e domiciliato in \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a Teggiano il \_\_\_\_\_ ed ivi domiciliata e dei loro aventi causa, senza corresponsione di alcuna indennità”**.

Si precisa inoltre, che il \_\_\_\_\_ è il soggetto dante causa alla signora \_\_\_\_\_ (soggetto esecutato), in forza di atto portante costituzione di vitalizio oneroso, ricevuto dal Notaio Pietro Ferrara di Sassano, in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ trascritto a Salerno il \_\_\_\_\_ al part. \_\_\_\_\_, il signor \_\_\_\_\_ ha ceduto le diverse succitate ragioni dei succitati diversi beni, \_\_\_\_\_ (soggetto esecutato).

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO.**

Ai fini della vendita per gli immobili pignorati, sono stati costituiti 2 lotti separati.

I lotti costituiti sono di seguito descritti:

**LOTTO n. 4 (numerato in continuazione dei lotti trattati nella CTU originaria)**

- piena proprietà (1/1 in regime di separazione dei beni).

**U.I. adibita ad abitazione, individuata nel comune Teggiano (SA), in Catasto Fabbricati al foglio 46 p.lla 1116 sub 2 categoria A/2 vani 6, sup. catastale mq. 116, rendita catastale € 278,89, Piazza Portello piano 1.**

Il fabbricato si sviluppa su cinque livelli, confinante su due lati con la Strada Congiura dei Baroni, con Giardino di proprietà Corrado Vincenzo e con vano scala condominiale.

L'Unità Immobiliare è accessibile attraverso il vano scala condominiale dal portone principale a piano terra, si trova al piano 2° ed è composto da ingresso, corridoio dal quale si accede: a sinistra in 2 camere da letto, mentre a destra a n. 2 bagni e ripostiglio, a fine corridoio si accede al soggiorno-pranzo con angolo cottura.

E' presente lungo due lati interi del fabbricato una balconata ad “L”, sugli affacci sono nel



soggiorno e nelle camere da letto.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 325 cm. la superficie netta è di 87, 30 mq., il balcone invece misura mq. 49,00.

Il fabbricato ospitante l'appartamento, presenta struttura in cemento armato con tamponatura in mattoni di laterizi, i solai sono in laterocemento.

Le pareti esterne hanno uno spessore di cm. 40,00, i tramezzi sono in laterizi forati ed intonaco con finitura a pittura.

L'appartamento è provvisto di impianti idrico, elettrico, fognario e termico, con caldaia murale a metano e terminali in alluminio, inoltre nel vano soggiorno vi è un camino a legna.

Gli infissi esterni sono in legno del tipo tradizionale con avvolgibili esterni, il portone d'ingresso e le porte interne sono in legno.

I pavimenti sono in graniglia di cemento mentre i rivestimenti di cucina e bagno sono in ceramica.

Lo stato manutentivo dell'U.I., ad eccezione dei vani bagno, i quali presentano nella parte alta della muratura tracce di muffa, nel complesso si può definire discreto/buono, definita come normale abitabilità.

Gli impianti, di remota realizzazione, sono in buono stato manutentivo e funzionanti, nel contempo non è stato possibile reperire la relativa dichiarazione di conformità.

#### **LOTTO n. 5 (numerato in continuazione dei lotti trattati nella CTU originaria)**

- piena proprietà (1/1 in regime di separazione dei beni).

**U.I. adibita a ufficio/deposito, individuata nel comune Teggiano (SA), in Catasto Fabbricati al foglio 46 p.lla 1116 sub 4 categoria C/1 classe 3 consistenza 74 mq., sup. catastale mq. 98 rendita catastale € 863,72, Piazza Portello piano S1-T.**

Il fabbricato ospitante l'U.I. si sviluppa su cinque livelli, confinante su due lati con Strada Congiura dei Baroni, con lato Giardino di proprietà Corrado Vincenzo e con vano scala condominiale.

Il locale commerciale posto al piano terra ed in parte seminterrato, presenta quattro ingressi esterni, in dettaglio è accessibile dal vano scala condominiale a piano terra, dalle due vetrine che prospettano su strada Congiura dei Baroni e dalla parte retrostante il fabbricato con accesso nel locale caldaia.

L'U.I. si compone di 2 vani adibiti ad ufficio e un vano adibito a deposito e locale caldaia.

L'altezza interna misura cm. 255 nei locali uffici e cm. 265 nel locale caldaia/deposito, con consistenza di mq. 74,00.

Il fabbricato ospitante l'appartamento presenta struttura portante in cemento armato con tamponatura in mattoni di laterizi, i solai sono in laterocemento.



Le pareti esterne hanno uno spessore di cm. 45,00, i tramezzi sono in laterizi forati ed intonaco con finitura a pittura e con pareti vetrate ben ancorate.

L'appartamento è provvisto di impianti idrico, elettrico, ma non è dotato di impianto di riscaldamento.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di vecchia manifattura, mentre il portone d'ingresso che accede al vano scala è in legno.

I pavimenti e rivestimenti sono in marmettoni e ceramica.

Per quanto è stato possibile verificare in sede di sopralluogo, visto l'accumulo di materiale nei vani ufficio, si può definire lo stato manutentivo discreto.

- **QUESITO n. 12: valutazione de compendio Pignorato.**

Per quanto riguarda la valutazione degli immobili, il criterio di stima adottato è basato sulla valutazione sintetico-comparativa, che porta alla determinazione del valore medio di mercato tenuto conto dell'ubicazione, della superficie commerciale, della qualità, della tipologia, dello stato attuale di finitura e manutenzione degli immobili, 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.

ato.

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, della scarsa liquidità e della non trascurabile incidenza delle tassazioni sugli immobili, 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 ragguaglio.

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 adottati sono i seguenti:

- per portici, balconi e terrazzi il 30%;
- pertinenze accessorie (cantine, depositi, soffitte ecc.) fino al 70%.

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 la tipologia di immobile:

- **Per abitazioni civili:** da un minimo di 630,00 €/mq ed un massimo di 770,00 €/mq per U.I. a carattere residenziale (abitazioni tipo economico NORMALE);
- **Per attività commerciali/negozi/uffici tipici:** da un minimo di 600,00 €/mq ed un massimo di 750,00 €/mq per U.I. a carattere (Negozi e botteghe).

Si chiarisce che tali valutazioni sono riferite ad immobili di recentissime costruzioni e di buone condizioni e finiture, vale a dire immediatamente abitabili/utilizzabili.

Nel nostro caso, gli immobile pur essendo immediatamente fruibili hanno in sé un grado di vetustà che deriva, dall’epoca di realizzazione, dallo stato di conservazione e dal mancato o non perfetta esecuzione delle opere di finitura.

Inoltre, da un punto di vista del rispetto della normativa sul risparmio energetico, l’U.I. adibita ad abitazione, sicuramente appartiene ad una classe  $\leq$  di E.

Per cui si adotterà un coefficiente di riduzione rappresentativo del deprezzamento degli immobili, rispetto alle condizioni al nuovo indicato come C.d.

In considerazione degli elementi rilevati, il sottoscritto ritiene realistico adottare come più probabile valore di mercato per i manufatti in questione, la media tra il valore minimo e quello massimo:

a) per **abitazioni**, la seguente quotazione di partenza:

$$(630,00 \text{ €/mq} + 770,00 \text{ €/mq}) * 1/2 = 700,00 \text{ €/mq.}$$

b) per **attività commerciali/negozi/uffici**, nella fattispecie adibito di fatto a deposito



(precedentemente ad ufficio), la seguente quotazione di partenza:  
 $(600,00 \text{ €/mq} + 750,00 \text{ €/mq}) * 1/2 = 675,00 \text{ €/mq}$ .

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, un ribasso del 10% fissando quindi i seguenti valori di mercato:

- 700,00 €/mq - 10% = 630,00 €/mq per l'U.I. adibita ad abitazione;
- 675,00 €/mq - 10% = 607,50 €/mq per l'U.I. adibita a deposito/ufficio.

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Passando alla stima dei beni, si specifica nuovamente che la valutazione degli immobili 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 verifiche e misurazioni effettuate il sottoscritto ha ottenuto i valori di superficie commerciale riportati nella seguente Tabella.

### VALORE LOTTO 4:

#### **QUOTA DI PROPRIETA' 1/1 (pignorata) - per il bene al foglio 46 p.lla 1116 sub 2;**

Trattandosi di U.I. catastalmente adibita ad abitazione in discreto/buono stato manutentivo.

foglio	p.lla	sub	Piano	destinaz. attuale	sup. lorda mq.	Coeff. ragguglio	sup. commerciale	Val./mq.	Coeff. di depr.to (C.d.)	valore €/mq.	totale
46	1116	6	2	Abitazione	116,00	1,00	116,00	630,00	0,97	€ 611,10	€ 70 887,60
46	1116	6	3	balconi	46,00	0,25	11,50	630,00	0,95	€ 598,50	€ 6 882,75
<b>SOMMANO</b>											<b>€ 77 770,35</b>

Al valore determinato si sottraggono € 3.000,00, quali spese per onorari professionali per sanatoria, costi relativi a diritti di segreteria, oblazione e spese correlate.

Pertanto il valore finale del **lotto 4**, in libero mercato, inteso a corpo, in cifra tonda, ammonta ad **€ 74.770,00**.

(Diconsì euro settantaquattromilaosettecentosettanta/00).



## VALORE LOTTO 5:

### QUOTA DI PROPRIETA' 1/1 (pignorata) - per il bene al foglio 46 p.lle 1116 sub 4;

Trattandosi di U.I. catastalmente adibita ad deposito/ufficio in discreto stato manutentivo.

foglio	p.lla	sub	Piano	destinaz. attuale	sup. lorda mq.	Coeff. ra.glio	sup. comm.le	Val./mq.	Coeff. di depr.to (C.d.)	valore €/mq.	totale
46	1116	4	S1-T	Deposito/ufficio	98,00	1,00	98,00	607,50	1,00	€ 607,50	€ 59 535,00
<b>SOMMANO</b>											<b>€ 59 535,00</b>

Al valore determinato, si sottraggono € 3.500,00, quali spese per onorari professionali relativi alla sanatoria, costi per diritti di segreteria, oblazione e spese correlate.

Pertanto il valore finale del **lotto 5**, in libero mercato, inteso a corpo, in cifra tonda, ammonta ad **€ 56.000,00**.

(Diconsì euro cinquantaseimila/00).

Il sottoscritto C.T.U., avendo assolto all'incarico affidatogli conclude il proprio elaborato peritale ringraziando la spett.le S.V. ill.ma per la fiducia accordatagli.

Castronuovo di Sant'Andrea, lì 05/05/2025

IL C.T.U.

Geom. Mario Claudio Allegretti

