STUDIO TECNICO
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele n. 42
85013 Genzano di Lucania (PZ)

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
Ufficio per le Esecuzioni Immobiliari

Alla c.a Del Sig. Giudice dell'Esecuzione

OGGETTO: PROCEDIMENTO N.30/2021 R.G.Es. CHEBANCA! S.P.A. con [redacted] Integrazione alla relazione di stima dopo le variazioni catastali -

La sottoscritta Arch. Maria Antonia CENTODUCATI, iscritta al n. 490 all'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza e con Studio Tecnico in Genzano di Lucania al C.so Vittorio Emanuele n. 42, nominata dal Tribunale di Potenza come C.T.U. nel contenzioso di cui all'oggetto, in riferimento alla nota in data 04/12/2024, con la quale il Sig. Giudice dell'esecuzione chiedeva: *"un'integrazione della perizia in relazione alla formazione del lotto e all'eventuale aggiornamento del suo valore Di stima in base al suddetto eseguito accatastamento",*

RELAZIONA QUANTO SEGUE

Con il proc. N. 30/2021 erano stati pignorati i seguenti immobili:

1. **Casa per civile abitazione**, con ingresso dal civico n. 47, ubicato al piano terra, di mq. 128, Catasto fabbricati-Agenzia del Territorio di Ruoti, **Foglio 17, Particella 689, Subalterno 1**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza **vani n. 5,5**, Rendita Euro 159,07;

2. **Casa per civile abitazione**, con ingresso al civico n. 49, ubicata al piano primo di mq. 36, Catasto fabbricati – Agenzia del Territorio di ruoti, **Foglio 17, Particella 689, Subalterno 2**, categoria A/3, Classe 1, consistenza vani 4, Rendita Euro 115,69;

3. **Unità immobiliare in corso di costruzione**, non ancora accatastata; il suolo su cui l'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, è riportato nel catasto terreni – Agenzia del Territorio di Ruoti, **Foglio 17, Particella 690** (ex 103), seminativo di 3, are 38,91, Rendita Euro 5,02;

Firmato Da: MARIA ANTONIA CENTODUCATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fa0e62f48788c8f889b454aa0b2c2

Gli immobili di cui ai punti **1. e 2.**, riportati al catasto fabbricati al **Fg. 17, p.lla 689, sub. 1 e 2,** sono stati demoliti e sulla particella su cui insistevano gli stessi nonché sul terreno al **Fg. 17, p.lla 690,** é stata realizzata una nuova costruzione in cemento armato a tutt'oggi non ancora accatastata (descritta al punto **3.).**

Inoltre, sempre sulla p.lla 690, risulta un fabbricato fantasma per il quale, l'agenzia delle entrate, aveva effettuato l'accatastamento d'ufficio, attribuendogli una rendita presunta, senza inserimento nel foglio di mappa, i cui dati catastali erano: *Catasto Fabbricati del Comune di Ruoti (PZ)* al *Fg. 17, p.lla 913, sub. 1, C/2 classe 4, consistenza 35 m^2, rendita € 43,38 (Planimetria assente, attribuzione di rendita catastale presunta);* tale fabbricato è stato poi inserito nel pignoramento.

Con tale premessa risultava impossibile l'individuazione catastale dei beni attualmente esistenti, pertanto prima di procedere alla vendita degli stessi si è reso necessario effettuare operazioni catastali che qui di seguito si descrivono:

a) **Per il bene individuato come fabbricato fantasma ed accatastato d'ufficio al fg. 17 p.lla 913 sub 1** è stato presentato, presso l'agenzia delle entrate, il tipo mappale (Pregeo) per il suo inserimento in mappa *(All. n. 1)* e successivamente è stata effettuata una variazione catastale (docfa) *(All. n. 2),* per trasformare il deposito accatastato d'ufficio, con destinazione deposito *(All. n. 3),* in unità collabente *(All. n. 4).* **Pertanto adesso, il bene sopra descritto, è così riportato catastalmente: fg. 17 p.lla 913 sub 2 Categoria F/2.** Esso è stato denominato, nella relazione di stima, **DEPOSITO.**

b) **Per il bene di cui al punto 3., ovvero il nuovo fabbricato realizzato dopo la demolizione dei beni di cui al punto 1. e 2.,** è stato presentato, presso l'agenzia delle entrate, il tipo mappale (Pregeo) per il suo inserimento in mappa *(All. n. 1)* e successivamente è stata effettuato l'accatastamento (docfa) *(All. n. 5*). **Con tali adempimenti il fabbricato realizzato è riportato al catasto fabbricati del Comune di Ruoti al fg. 17 p.lla 1103 sub 1 (abitazione al piano terra e primo piano) e sub 2 (deposito al piano terra).** *(All. n. 6a e 6b),* Esso è stato denominato, nella relazione di stima, **FABBRICATO. Il terreno su cui insiste il fabbricato realizzato, pignorato con dati catastali: fg. 17 p.lla 690, di superficie 3.891 mq.** *(All. n. 7),* **in conseguenza dell'inserimento in mappa del fabbricato realizzato, ha subito anch'esso delle modifiche ed adesso è riportato al catasto terreni al fg. 17 p.lla 1095 di superficie 3.457 mq.** *(All. n. 8).* La differenza di superficie è dovuta al fatto che il fabbricato che si è andato a realizzare *(compreso la corte circostante)* ha dimensioni più grandi di quella dei fabbricati demoliti. Esso è stato denominato, nella relazione di stima, **TERRENO.**

c) Per i beni di cui ai punti 1. e 2., non più esistenti perché demoliti, è stato presentato presso l'agenzia delle entrate, il tipo mappale 2 (Pregeo) per la loro cancellazione in mappa *(All. n. 9)* e successivamente è stato presentato il docfa per la demolizione degli stessi *(All. n. 10*). **Allo stato attuale, catastalmente, non esistono più.**

Firmato Da: MARIA ANTONIA CENTODUCATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fa0e62f48788c8f889b454aa0b2c2

Sulla scorta di quanto sopra relazionato, la stima subisce le seguenti variazioni:

Quesito n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

LOTTO UNICO costituito da:

1. **FABBRICATO** per civile abitazione su due livelli, sito in Contrada Spinosa al n.ro 49 - del Comune di Ruoti (PZ) con annesso locale deposito al piano terra. Si accede dal porticato sul prospetto principale a Sud attraverso un portone blindato. Al locale laterale (deposito) adibito a cucina si accede direttamente dall'esterno attraverso una porta in ferro avente dimensione 2,50 mt x 2,20 mt. L'abitazione è composta a piano terra da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un disimpegno e due bagni di cui uno di servizio. Al piano primo è presente un disimpegno, una camera da letto con terrazzino ad uso esclusivo, un bagno ed un deposito (nel sottotetto). **Il fabbricato di nuova costruzione, dopo l'accatastamento, risulta al catasto fabbricati del Comune di Ruoti al fg. 17 p.lla 1103 sub 1 (abitazione) e sub 2 (deposito ad essa annesso).**
   Come si evince dalla mappa aggiornata *(All. n. 11),* dall'elaborato planimetrico aggiornato *(All. n. 12)* e dalla planimetria catastale aggiornata *(All. n.13),* il fabbricato di nuova costruzione è circondato da una **corte** (graffata al fabbricato) **avente superficie di mq. 381,78**, indispensabile per rendere il fabbricato autonomo e non vincolato dal terreno circostante (precedentemente fg. 17 p.lla 690) ed inoltre con accesso direttamente dalla strada comunale del Comune di Ruoti.

L'abitazione ha una **superficie commerciale di mq. 159,21 e superficie utile di mq. 123,13;**

Il deposito dell'abitazione ha una **superficie commerciale di mq. 23,54 e superficie utile di mq. 17,12;**

La corte di pertinenza sia dell'abitazione che del deposito ad essa annesso, ha una **superficie di 381,78 mq.**

2. **TERRENO**

E' costituito da un appezzamento seminativo attualmente incolto nel Comune di Ruoti (PZ) alla contrada Spinosa, censito al catasto terreni del Comune di Ruoti (PZ) al **Fg. 17 p.lla 690** avente una **superficie di are 38 e ca. 91. Il terreno, dopo l'accatastamento del fabbricato di nuova costruzione, risulta al catasto fabbricati del Comune di Ruoti al fg. 17 p.lla 1095** avente una **superficie di are 34 e ca. 57.** Come si è detto precedentemente, la differenza di superficie è dovuta all'accatastamento del fabbricato di nuova costruzione descritto al punto 1., che oltre ad avere una superficie diversa dal quella dei fabbricati demoliti è circondato da una corte (graffata al fabbricato di nuova costruzione) di circa 381,78 mq.

3. **DEPOSITO**

   Come già detto precedentemente è una vecchia costruzione in muratura di pietrame e tetto in legno con sovrastanti coppi in argilla. Strutturalmente è in pessime condizioni statiche, e quindi da demolire; avendo un valore di mercato praticamente nullo, non verrà stimato ma verrà calcolato l'importo per la demolizione e trasporto a discarica del materiale di risulta. Esso, come già detto, è riportato catastalmente al catasto fabbricati del comune di Ruoti al **fg. 17 p.lla 913 sub 2 Categoria F/2.**

Firmato Da: MARIA ANTONIA CENTODUCATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fa0e62f48788c8f889b454aa0b2c2

L'importo del **FABBRICATO** per civile abitazione verrà calcolato in €/mq., tenendo conto dello stato dell'immobile, della vetustà, del grado di rifiniture, e del grado di commerciabilità, nonché della **superficie commerciale** che con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari *(edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)* è **così calcolata**:

1. **Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale** (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

   100% superfici calpestabili

   35% sottotetti non abitabili (mansarda)

   100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)

   50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)

   I locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

   Gli elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2. **Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e** giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"):

   25% balconi e terrazze scoperte

   35% balconi e terrazze coperte

   35% patii e porticati

   60% verande

   15% giardini di appartamento

   10% corti e cortili (Applicabile fino a 25 mq. l'eccedenza va calcolata al 2%)

   15% Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)

   10% Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

3. **Superfici vani accessori e parcheggi:**

   20% cantine , soffitte e locali accessori (non collegati a dei vani principali)

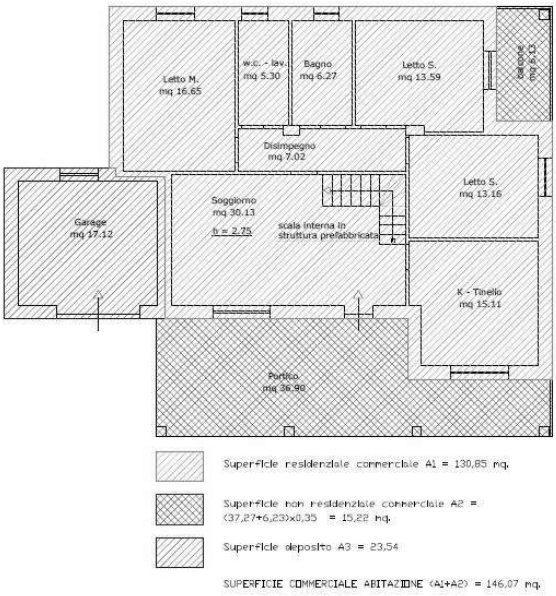
   35% locali accessori (collegati a dei vani accessori)

   15% locali tecnici

   Cantina: locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano seminterrato o interrato del fabbricato di cui fa parte l'unità medesima

Firmato Da: MARIA ANTONIA CENTODUCATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fa0e62f48788c8f889b454aa0b2c2

PIANTA PIANO TERRA



All. n. 29.1

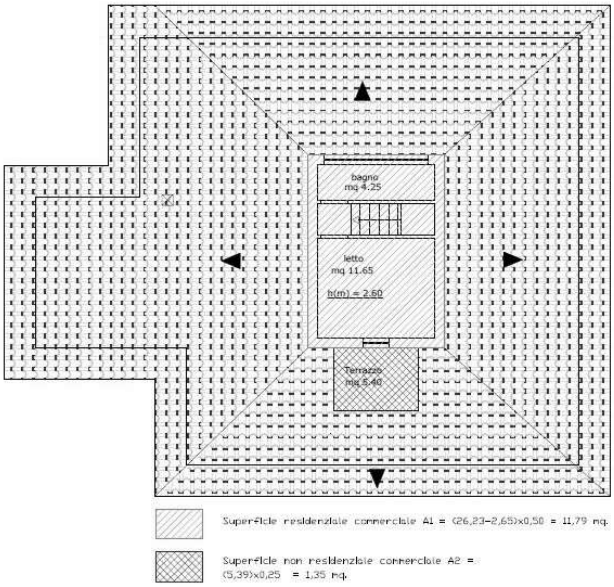
Abitazione: 130,85 + (37,27 + 6,23) x 35% = 130,85 + 15,22 = 146,07 mq

Corte: 381,78 – 25,00 = 356,78 - per cui: (25x0,10 + 356,78x0,02) = 9,64 mq.

Superficie commerciale abitazione = 155,71 mq.

Superficie commerciale deposito (autorimessa) = 23,54 mq

PIANTA PIANO PRIMO



All. n. 29.2

(26,23 - 2,65) x 50% + 5,39 x 25% = 11,79 + 1,35 = 13,14 mq

Firmato Da: MARIA ANTONIA CENTODUCATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fa0e62f48788c8f889b454aa0b2c2

Superficie commerciale = 13,14 mq.

Superficie commerciale totale del bene pignorato:

155,71 + 13,14 = 168,85 mq.

Nel calcolo della superficie commerciale per il piano primo si è considerato un coefficiente pari al 50% e non del 35% (così come previsto per sottotetti non abitabili) in quanto le rifiniture sono dello stesso livello del piano terra e di fatto viene utilizzato come camera da letto.
Nello stabilire il prezzo di vendita, si farà riferimento ai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ai prezzi rilevati con l'ausilio di esperti in intermediazioni immobiliari, tecnici dipendenti dalle Pubbliche Amministrazioni ed Imprese, per immobili aventi le stesse caratteristiche. A questi si applicheranno delle maggiorazioni o delle detrazioni in funzione delle variabili intrinseche ed estrinseche, positive e negative del fabbricato quali l'ubicazione, la funzionalità, la vetustà e lo stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato di nuova costruzione oggetto di stima è ben distribuito, lo stato conservativo è ottimo (è di recente costruzione), le rifiniture sono di buon livello. Per esso si prenderà in considerazione un parametro pari alla media dei parametri, per immobili simili. Per il deposito, considerato che ha le stesse rifiniture dell'abitazione si farà riferimento al parametro utilizzato per essa con una riduzione del 25%, si ha pertanto:

I valori di mercato non sono variati pertanto si considerano gli stessi valori

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 700,00 €/mq.	MASSIMO 800,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 750 €/mq.

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.1.	168,85 mq.	750,00	€ 126.637,50
Autorimessa (deposito)	P.T.	23,54	75% di 750,00	€ 13.241,25
			Totale	€ 139.878,75
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ 140.000,00

Il valore medio di affitto è, invece

Firmato Da: MARIA ANTONIA CENTODUCATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fa0e62f48788c8f889b454aa0b2c2

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,40 €/mq./mese	MASSIMO 1,60 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,50 €/mq./mese

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.1.	168,85 mq.	1,50 €/ mq./mese	€ **253,28**
Autorimessa (deposito)	P.T.	23,54	75% di 1,50	€ **26,48**
Totale				€ **279,76**
Totale affitto mensile			**(in cifra tonda)**	**€ 280,00**

Tenendo conto dei valori forniti **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il valore Max di mercato, in quanto l'appartamento è stato ristrutturato e le rifiniture sono di buon livello si ha:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: POTENZA - **Comune:** RUOTI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA CROCE, C.DA PORCILE, SERRA DI PEPE, C.DA MARANO, C.DA TAVERNA

Codice di zona: R - **Microzona catastale n.:** 1 - **Tipologia prevalente:** Non presente - **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	340	410	L	1,1	1,4	L
Abitazione di tipo economico	NORMALE	225	330	L	0,9	1,2	L
Autorimesse	NORMALE	150	205	L	0,5	0,7	L
Box	NORMALE	150	205	L	0,5	0,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

I valori OMI non sono cambiati dal 2022 al 2024, pertanto si considerano gli stessi valori

Firmato Da: MARIA ANTONIA CENTODUCATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fa0e62f48788c8f889b454aa0b2c2

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di OMI per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 340,00 €/mq.	MASSIMO 410,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 410,00 €/mq.

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.1.	168,85 mq.	410,00	€ 69.228,50
Autorimessa (deposito)	P.T.	23,54 mq.	75% di 410,00	€ 7.238,55
Totale				€ 76.476,05
Totale valore locale commerciale			**(in cifra tonda)**	**€ 77.000,00**

VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,10 €/mq./mese	MASSIMO 1,40 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 1,40 €/mq./mese

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione di tipo civile	P.T. + P.1.	168,85 mq.	1,40 €/ mq./mese	€ 236,39
Autorimessa (deposito)	P.T.	23,54	75% di 1,40	€ 24,72
Totale				€ 247,61
Totale affitto mensile			**(in cifra tonda)**	**€ 261,00**

L'indagine di mercato effettuata ha evidenziato dei prezzi unitari di gran lunga superiori, per fabbricati simili, rispetto ai valori forniti **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate, ciò perché l'O.M.I. fa riferimento a fabbricati rurali, molto spesso in muratura e comunque datati, con rifiniture di tipo economico.

Il fabbricato interessato dal pignoramento è una villetta di recentissima costruzione, in cemento armato e con rifiniture di tipo civile, pertanto nella determinazione del valore di stima si è considerato quello risultante dall'indagine di mercato effettuata.

2. TERRENO

Nello stabilire il prezzo di vendita del terreno pignorato di cui al Catasto terreni **Fg. 17 p.lla 1103** del Comune di Ruoti (PZ) si farà riferimento ai Valori Agricoli Medi per Ettaro della Regione

Firmato Da: MARIA ANTONIA CENTODUCATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fa0e62f48788c8f889b454aa0b2c2

Basilicata - Provincia di Potenza per l'Anno 2022 (valevole per l'anno 2023) *(All. n. 14)* ed ai prezzi rilevati sul mercato, pertanto si ha:

VALORE AGRICOLO MEDIO

Ha (0,3457) x € 7.999,00 = € 2.684,20 in cifra tonda **€ 2.765,25 in c.t. 2.800,00 (duemilaottocento/00)**

VALORE DI MERCATO

Ha (0,3457) x € 10.000,00 = € 3.457,00 in cifra tonda **€ 3.500,00 (tremilacinquecento/00)**

Come si può osservare, per il terreno le risultanze dell'indagine di mercato sono superiori a quelle della Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del **valore agricolo medio.** Pertanto, per la definizione di un equo valore, la stima per il terreno verrà effettuata mediando la "valutazione indagine di mercato" con il valore agricolo medio, ovvero:

(2.800,00 + 3.500,00)/2 = € 3.150,00 (diconsi tremilacentocinquanta)

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del Lotto unico:

1. **FABBRICATO (fg. 17 p.lla 1103 sub 1 e sub 2)**

a) **– STIMA VENDITA**

€ 140.000,00 (diconsi centoquarantamila/00)

b) **– STIMA AFFITTO MENSILE**

€ 280,00 (mensili) (diconsi duecentoottanta/00 mensili)

2. **TERRENO (fg. 17 p.lla 1095)**

a) **– STIMA VENDITA**

€ 3.500,00 (diconsi tremilaquattrocento/00)

Firmato Da: MARIA ANTONIA CENTODUCATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fa0e62f48788c8f889b454aa0b2c2

Valore totale dei beni pignorati:

140.000,00 + 3.500,00 = € 143.500,00 in c.t.

€ 143.500,00 (diconsi centoquarantatremilacinquecento/00)

3. DEPOSITO (fg. 17 p.lla 913 sub 2)

Il costo di demolizione, comprensivo di trasporto e smaltimento rifiuti, è stato calcolato con computo metrico *(All. n. 15)*, utilizzando il prezziario LL. PP. Basilicata 2022 secondo semestre, attualmente in vigore, ed è pari ad **€ 4.513,13.** Tale importo sarà detratto dal valore a base d'asta del LOTTO UNICO.

Come già spiegato nel **quesito n. 6**, a tutt'oggi per il **FABBRICATO 1.,** da un punto di vista amministrativo, i lavori non risultano ultimati, in quanto non è stato presentato lo stato finale, anche se sono stati materialmente ultimati; infatti il debitore esecutato vi abita con il proprio nucleo familiare.

Il fabbricato è stato collaudato staticamente, ma non è stato accatastato e pertanto non è stata richiesta l'agibilità.

Per la regolarizzazione amministrativa, e la presentazione dello stato finale le spese tecniche calcolate forfettariamente ammontano a **€ 5.000,00**; per l'accatastamento la spesa forfettaria è quantificabile in **€ 2.000,00**, mentre per la richiesta di agibilità in **€ 1.000,00**. Il costo totale per la regolarizzazione è pari a **€ 8.000,00** e sarà detratto per la determinazione del prezzo a base d'asta.

A queste bisogna aggiungere anche la spesa necessaria alla realizzazione dei marciapiedi, quantificata in **€ 3.000,00.**

Tali costi verranno detratti dal valore sopra stimato; pertanto il prezzo a base d'asta è così calcolato:

€ 143.500,00 - [€ 4.513,13+ 8.000,00 + 3.000,00)] = € 143.500,00 - € 15.513,13= € 127.513,13

in c.t. € 128.000,00

(diconsi centoventottomila/00)

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO: € 128.000,00

(diconsi centoventottomila/00)

Genzano di Lucania lì; 10/12/2024

Cordiali Saluti

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI

(firmato digitalmente)

Firmato Da: MARIA ANTONIA CENTODUCATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a3fa0e62f48788c8f889b454aa0b2c2