

## 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. 14/2021 R.G.E.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Promossa**

da DO VALUE s.p.a.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Contro**

\*\*\*\*\*

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Castronuovo di Sant'Andrea, li 01 ottobre 2024*

IL C.T.U.

(Geom. Mario Claudio Allegretti)

Ill.mo Sig. GIUDICE

Dell'Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Lagonegro (PZ)

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare n. 14/2021 R.G.E. promossa da **DO VALUE s.p.a.** contro

\*\*\*\*\*

### 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 27/02/2024 veniva nominato CTU per la stima del bene pignorato 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.

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Il fabbricato pignorato è ubicato alla Via Cotrazzo n. sc. 84035 Polla (SA), composto da 1 Unità Immobiliare, come riportato di seguito:

- U.I. sita nel Comune di POLLA (SA) riportata al CATASTO FABBRICATI Foglio n. 18, P.IIIa 1651, sub 10 cat. C/6, cl. 7, cons. 35 mq. Rendità € 74,11, via Cotrazzo, n. 15;

#### **a) Verifica della titolarità dei beni**

- b) Al (soggetto esecutato) signor \*\*\*\*\*  
accettata del 20/02/2014, repertorio n. 251/213, notaio Ferrara Pietro, sede Sassano (SA) trascritto il 06/03/2014 nn. 7833/6654, da parte di P\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\* nato il 07/07/1945 a Caggiano (SA), C.F. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* il 18/08/1950 a Sant'Angelo Le Fratte (PZ), C.F. \*\*\*\*\*.

L'U.I. pignorata è riporta al piano seminterrato adibito a garage ed è compresa nel fabbricato

composto da più U.I. adibite a garage, negozi ed abitazioni e si sviluppa di tre livelli.

Tale fabbricato, si compone di 4 livelli e presenta struttura portante in c.a. con copertura a falde inclinate con struttura in c.a..

**c) Verifica Urbanistica**

Ai fini della verifica Urbanistica del manufatto pignorato, si è provveduto ad inoltrare via pec in data 21/06/2024, la richiesta per l'acquisizione della documentazione urbanistica, presso l'Ufficio Tecnico comunale di Polla, che in data 26/09/2024, lo scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Tecnico preposto, la segue documentazione:

copia del permesso di costruire relativo all'ultima variante in corso d'opera "n. 6", prot. n. 5565 del 03/06/2010, pratica edilizia n. 5565, con elaborati progettuali;

di cui si allega.

Dalla verifica degli elaborati grafici, allegati all'autorizzazione urbanistica su citata forniti dall'U.T.C., l'U.I. pignorata, ne è scaturita la conformità degli elaborati progettuali allo stato attuale verificato in sede di sopralluogo.

**d) Identificazione e conformità Catastale**

Si è provveduto, in data 01/10/2024 ad acquisire copia della planimetria catastale dell'Unità Immobiliare pignorata, presso l'Agenzia del Territorio di Potenza, identificata come segue:

- U.I. sita nel Comune di POLLA (SA) riportata al CATASTO FABBRICATI Foglio n. 18, P.IIIa 1651, sub 10 cat. C/6, cl. 7, cons. 35 mq. Rendità € 74,11, via Cotrazzo, n. 15;

Dalla verifica catastale effettuata, si è riscontrata la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto.

**e) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

Dalla certificazione notarile è emerso che le trascrizioni pregiudizievoli gravante sul bene Pignorato sono le seguenti:

- **Iscrizione nn. 31115/6773** del 16/07/2010, **ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo del 08/07/2010 n. R. 211726/34118, Notaio D'Amore Pellegrino sede Avellino a favore di UNICREDIT BANCA di ROMA Società per Azioni sede ROMA.

- **Annotazione ad iscrizione nn. 13220/1174** del 05/04/2011 derivate da frazionamento in quota del 16/12/2010 Notaio D'Amore Pellegrino sede Avellino numero di repertorio 212622/34733. Foglio 18 particella 1651 subalterno 3 e foglio 18 particella 1651 subalterno 10.

- **Trascrizione nn. 7438/5914** del 01/03/2021 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 28/01/2021, numero di repertorio 164 emesso da Tribunale con sede in Lagonegro (PZ), a favor di Angera Securitisation S.R.L. sede Roma codice Fiscale 14521971003 (richiedente: Avvocato Paola Sullo codice fiscale SLL PLA 57B63 A509J, Via de Sanctis n. 12, 83100 Avellino). Unità Immobiliare su Polla foglio 18 particella 1651 sub 10.

#### f) **Descrizione dell'Immobile**

Come già evidenziato il fabbricato che comprende l'Unità Immobiliare pignorata è stato costruito in seguito a permesso di costruire, che nella fattispecie si fa riferimento all'ultima autorizzazione rilasciata, identificata come, variante in corso d'opera n. 6, n. prot. 5565 del 03/06/2010 pratica edilizia n. 5565.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato si identifica come condominio, con struttura portante e copertura a falde inclinate in c.a., in senso verticale si presenta su quattro livelli, piano seminterrato adibito a garage, piano terra a attività commerciali e piano primo e secondo adibiti ad abitazione, l'accesso carrabile all'Unità Immobiliare interessata avviene dalla parte retrostante il fabbricato mentre l'accesso alle abitazioni è dalla parte anteriore.

I piani sono collegati da scala condominiale in c.a., interna.

Il piano seminterrato è adibito a garage, che comprende sei Unità Immobiliari con categoria C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)", tra cui il locale pignorato

individuato al foglio 18 particella 1561 sub 10.

Il locale rimessa, presenta due accessi uno carrabile esterno e uno pedonale, che accede alla scala interna ed ai piani sovrastanti.

La superficie interna calpestabile misura mq. 35,00, con un'altezza interna di cm. 228.

La superficie catastale, nonché commerciale misura mq. 39,00.

Le pareti e soffitti sono trattate con intonaco civile e ricoperte con pittura di colore, mentre il pavimento è in massetto di cls lisciato a fratazzo.

La porta interna e la finestra sono in legno, mentre la porta di accesso carrabile è in metallo.

**g) Stato dell'immobile**

L'Unità Immobiliare pignorata, alla data dell'accesso sui luoghi, risultava occupata dal soggetto esecutato.

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

Sul bene non gravano vincoli ed oneri giuridici.

**i) Stima del Valore di Mercato**

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

Il manufatto pignorato è collocato in una zona periferica (di espansione) rispetto al centro abitato di Polla, si individua nella zona di nuova espansione, compresa tra il centro storico e l'autostrada Salerno Reggio Calabria, precisamente alla via Cotrazzo n. sc.

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 mercato.

Nello specifico il mercato immobiliare è attualmente caratterizzato da scambi in leggera ripresa per le abitazioni ed annessi, i locali con destinazioni catastali C/6 non hanno subito importanti variazioni negli anni, caratterizzati da modesti valori economici, rispetto a tipologie più importanti come abitazioni attività commerciali, ecc.

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 adoterà 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.

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 dell'immobile:

da un minimo di 310,00 €/mq ed un massimo di 390,00 €/mq per Box;

Si chiarisce che tali valutazioni sono riferite ad immobili di recente costruzioni e di buone condizioni e finiture, vale a dire immediatamente fruibili. Nel nostro caso, l'immobile è stato costruito di recente (da circa 13 anni), possiede un buon grado manutentivo e di rifiniture interne ed esterne ed inoltre la tipologia d'uso possiede una certa valenza sul mercato.

In considerazione degli elementi rilevati, quali, recente costruzione e buone caratteristiche manutentive, il sottoscritto ritiene adottare come più probabile valore di mercato per l'U.I. in questione, la media tra il valore minimo e quello massimo con un incremento del 20 %, ottenendo la seguente quotazione di partenza:

- per Box  $(310,00 \text{ €/mq} + 390,00 \text{ €/mq}) \times 1,20 \times 1/2 = 420,00 \text{ €/mq}$  (destinazione Box Auto);

#### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Passando alla stima, si specifica nuovamente che la valutazione dell'immobile è ottenuta moltiplicando la quotazione unitaria sopra fissata per la superficie commerciale.

Dalle misure rilevate il sottoscritto ha ottenuto le superfici lorde, come riportato nella seguente Tabella:

foglio	p.lla	sub	Pia no	destinaz. attuale	sup. lorda mq.	Coeff. ra.glio	sup. comm.le	valore €/mq.	Coeff. di depr.to (C.d.)	totale
18	1651	10	S1	Box auto/deposito	39,00	1,00	39,00	420,00	1,00	€ 16 380,00
<b>SOMMANO</b>										
<b>€ 16 380,00</b>										

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 %, ottenendo il seguente importo:

- Importo tabella:  $€ 16.380,00 - 15 \% = € 13.923,00$ ;



Per quanto fin ora espresso, si definisce il valore totale del lotto pignorato “unico”, inteso a corpo, in cifra tonda, che ammonta a € 13.900,00

(Diconsi euro tredicimilanovecento/00).



Il sottoscritto, ai fini dell'acquisizione dell'atto di matrimonio (con annotazioni marginali, ovvero un certificato di stato libero dell'esecutati), ha trasmesso via pec in data 21/06/2024 all'Ufficio Anagrafe del comune di Polla la nota di richiesta.



In data 26//09/2024, acquisiva la documentazione richiesta, dalla quale si evince che il signor

\*\*\*\*\* risulta di stato libero.



Documento che si allega alla presente.



Il sottoscritto C.T.U., avendo dato risposte ai quesiti posti dal Giudice, ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli e pertanto conclude il proprio elaborato con la speranza di aver fornito alla Giustizia tutti gli elementi oggettivi necessari al corretto esame della vertenza.



Castronuovo di Sant'Andrea, li 05/10/2024



IL C.T.U.  
Geom. Mario Claudio Allegretti

