



**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. **62/2018** R.G. Esecuzioni

Giudice dell'esecuzione **Dott. Aniello Maria DE PIANO**

☆☆☆☆☆☆

**Relazione Integrativa** del C. T. U. in ordine alla Procedura Esecutiva Immobiliare n° **62/2018**,

Ad integrazione della perizia depositata in data 12/04/2022, lo scrivente C.T.U. Arch. Michele Tulumieri, provvede a modificare la descrizione dei beni pignorati facenti parte del lotto 1 e a rideterminare il valore, come da istruzione del G.E., all'esito dell'udienza del 20/03/2024.

**- DESCRIZIONE DEI BENI:**

**consistenza**

**Bene N° 1 - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo -**

**S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Seminterrato**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage/Autorim.	114,10 mq	133,10 mq	0,60	79,86 mq	3,40 m	Sem.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>79,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,86 mq</b>		



**Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore, piano Terra**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	58,40 mq	68,68 mq	0,60	41,21 mq	2,93 m	Terra
Terrazza	80,63 mq	83,10 mq	0,10	8,31 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>49,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>49,52 mq</b>		

Il sottoscritto ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche degli immobili pignorati e assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, provvedere alla formazione in un unico lotto, Al garage/autorimessa e all'abitazione sono stati assegnati coefficiente 0,60 in virtù dello stato grezzo in cui si trovano.

**NUOVO VALORE DI STIMA:**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli



immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **un lotto unico** così costituito:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena Inferiore,

piano Seminterrato. Trattasi di un locale adibito a Garage/Autorimessa, ubicato al P. Seminterrato di un fabbricato avente destinazione residenziale, disposto su due piani (P. Semint. - P.

Terra con copertura piana e terrazza praticabile), di proprietà di ██████████. E'

sito in zona rurale urbanizzata a ridosso della zona costiera centrale del Comune di Maratea

(PZ), in loc. Ondavo in Via S. Statale n. 18 Tirrena Inferiore ed è accessibile direttamente dalla

S. S. N. 18. L'immobile si trova allo stato grezzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1908, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 53.346,48**

Il valore commerciale unitario assunto pari ad € 668,00/mq è stato attribuito, sia facendo rife-

rimento ai valori dedotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, Prov. di Potenza 2° Semestre 2021, Comune di Maratea identificata come zona R2 - zo-

na Extraurbana/FASCIA RURALE URBANIZZATA A RIDOSSO ZONA COSTIERA CENTRA-

LE - destinazione Autorimesse - immobili simili in normale stato di conservazione riportano va-

lori di stima variabili tra i 740,00 €/mq e i 930,00 €/mq, sia in seguito ad un'indagine di mercato

condotta presso l'U.T.C. e presso tecnici locali su libere e recenti contrattazioni di vendita di

immobili analoghi, tipologia costruttiva, epoca di edificazione, ecc. su esso ha inoltre inciso lo

stato grezzo in cui si trovano gli immobili costituenti il lotto unico che abbisognano di ingenti

lavori di completamento e di dotazione impiantistica per essere resi fruibili e agibili. Conside-

rando il valore medio di 835,00 €/mq e per i motivi suesposti, il valore commerciale unitario è

stato decrementato del 20% circa. Pertanto ho ritenuto equo stabilire un prezzo unitario pari a



668,00 €/mq. di cui il valore di stima del bene è pari a € 53.346,48.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Maratea (PZ) - Loc. Ondavo - S. S. N. 18 Tirrena

Inferiore, piano Terra. Trattasi di un unico locale adibito ad abitazione, privo di partizioni interne, è ubicato al P. Terra di un fabbricato disposto su due piani (P. Seminterrato - P. Terra con copertura piana e terrazza praticabile) di proprietà di ██████████, è sito in zona rurale urbanizzata a ridosso della zona costiera centrale del Comune di Maratea in loc. Ondavo in Via S. Statale n. 18 Tirrena Inferiore. L'immobile pignorato **risulta intercluso**, si trova allo stato grezzo, privo di infissi e impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1908, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 20.996,48

Il valore commerciale unitario assunto pari ad € 424,00/mq è stato attribuito, sia facendo riferimento ai valori dedotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, Prov. di Potenza 2° Semestre 2021, Comune di Maratea identificata come zona R2 - zona Extraurbana/FASCIA RURALE URBANIZZATA A RIDOSSO ZONA COSTIERA CENTRALE - destinazione Abitazioni civili - immobili simili in normale stato di conservazione riportano valori di stima variabili tra i 1.250,00 €/mq e i 1.400,00 €/mq, sia in seguito ad un'indagine di mercato condotta presso l'U.T.C. e presso tecnici locali su libere e recenti contrattazioni di vendita di immobili analoghi, tipologia costruttiva, epoca di edificazione, ecc. su esso ha inoltre inciso lo stato grezzo in cui si trovano gli immobili costituenti il lotto unico che abbisognano di ingenti lavori di completamento e di dotazione impiantistica per essere resi fruibili e agibili.

Considerando il valore medio di 1.325,00 €/mq e per i motivi suesposti, il valore commerciale unitario è stato decrementato del 60% circa. Inoltre, **tale bene pignorato risulta intercluso, non avendo possibilità di accesso se non quello, di realizzare un collegamento verticale**



tra il P. Semint. e il P- Terra, Quindi, per tale motivo il valore commerciale unitario è stato de-  
 crementato di un ulteriore 20% circa. Pertanto ho ritenuto equo stabilire un prezzo unitario pari  
 a 424,00 €/mq. di cui il valore di stima del bene è pari a **€ 20.996,48**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b>	79,86 mq	668,00 €/mq	€ 53.346,48	100,00%	<b>€ 53.346,48</b>
Garage					
Maratea (PZ) -					
Loc. Ondavo -					
S. S. N. 18					
Tirrena Inferio- re, piano Se- minterrato					
<b>Bene N° 2 -</b>	49,52 mq	424,00 €/mq	€ 20.996,48	100,00%	<b>€ 20.996,48</b>
Appartamento					
Maratea (PZ) -					
Loc. Ondavo -					
S. S. N. 18					
Tirrena Inferio- re, piano Terra					
Valore di stima:					<b>€ 74.342,96</b>

Valore di stima: € 74.342,96



**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione con variaz. catast. al CEU di nuova planimetria riportante le due u. imm. di cui quella del garage come pertinenza dell'abitazione: costi necessari	1.000,00	€

**Valore finale di stima: € 73.342,96**

Tanto si doveva per eseguire l'incarico

Sala Consilina li, 26/04/2024

- Si allegano elaborati grafici

IL C.T.U.

ARCH. MICHELE TULIMIERI



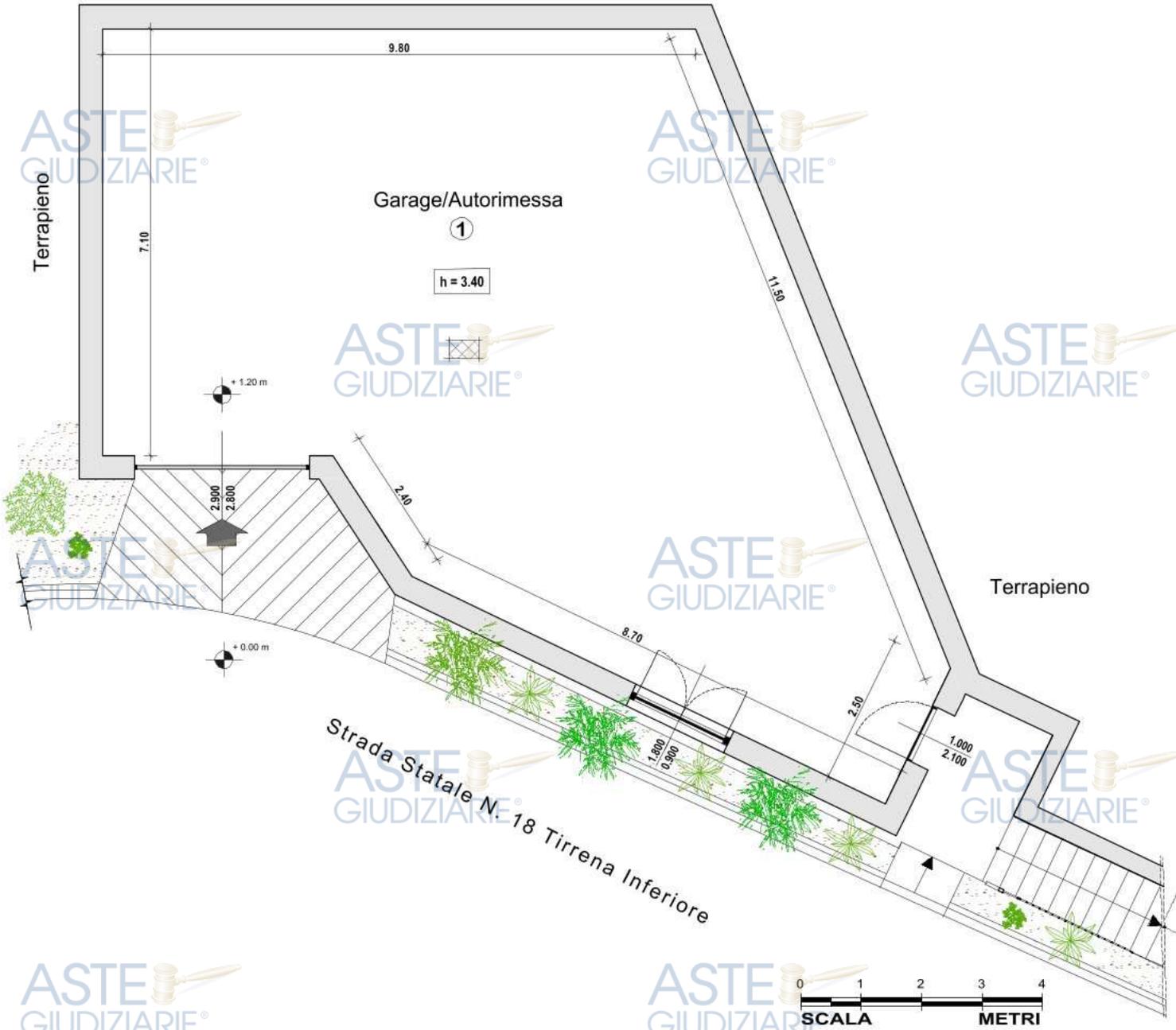
Firmato Da: TULIMIER MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Spria/#: 4ef67bd41ef04cf153b8bd50d19cd70c



# PIANO SEMINTERRATO

Scala 1:100

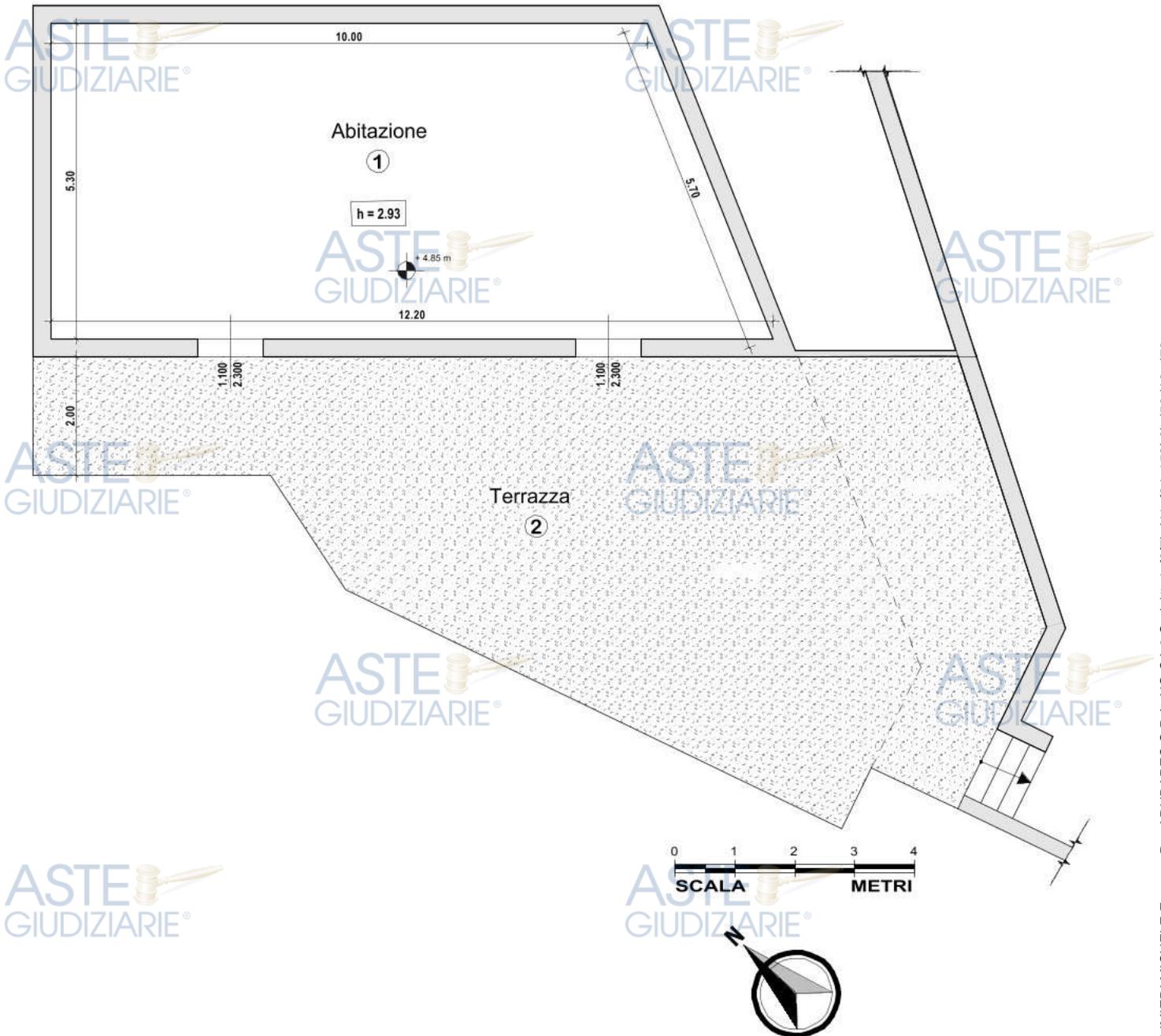
Destinazione	S. Utile	S. L.orda
① Garage/Autorimessa	114.10 m <sup>2</sup>	133.10 m <sup>2</sup>
<b>Totale</b>	<b>114.10 m<sup>2</sup></b>	<b>133.10 m<sup>2</sup></b>



# PIANO TERRA

Scala 1:100

Destinazione	S. Utile	S. L.orda
① Abitazione	58.40 m <sup>2</sup>	68.68 m <sup>2</sup>
Totale	<b>58.40 m<sup>2</sup></b>	<b>68.68 m<sup>2</sup></b>
② Terrazza	80.63 m <sup>2</sup>	83.10 m <sup>2</sup>
Totale	<b>80.63 m<sup>2</sup></b>	<b>83.10 m<sup>2</sup></b>



Firmato Da: TULLIOMERI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef6f7bd41ef04ct153b8bd50d19cd70c

