



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 60/2023 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Integrazione alla CTU del 19/02/2025

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]

Il C.T.U.
Geom. Rocco SILEO



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

**Integrazione alla relazione della CTU depositata
il 19/02/2025 a seguito dell'accatastamento
fabbricato del Lotto 4 - (Tipo mappale e Docfa)**



Creditore procedente:

Esecutati:



Sig. Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Potenza

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza e all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 12/09/2024, ha accettato l'incarico il 18/09/2024 e ha depositato la Relazione Tecnica d'Ufficio il 19/02/2025.

La presente integra la CTU già depositata per rispondere alla richiesta del 5/11/2025 relativamente al fabbricato ricadente nel terreno pignorato e identificato nel lotto 4.

Il fabbricato è stato oggetto di aggiornamento catastale in esecuzione a quanto ordinato dal sig. G.E. mediante tipo mappale Prot. 22089 del 6/03/2026.

L'unità immobiliare è stata censita in categoria speciale F/3 – *Fabbricato in corso di costruzione* con Pratica n. PZ0023793 del 10/03/2026 in atti dal 11/03/2026 (*COSTITUZIONE n. 23793.1/2026*).

Il tipo mappale ha soppresso la particella originaria n. 270 e ha costituito le particelle derivate nn. 974 (terreno) e 975 (fabbricato), pertanto i dati catastali del lotto 4 aggiornati sono i seguenti:

N.	Comune	Indirizzo	Catasto	Foglio	Particella	Sub.
1	Bella	C.da Sant'Antonio Casalini	Terreni	23	974	
2	Bella	C.da Sant'Antonio Casalini	Fabbricati	23	975	=

Conseguentemente, lo schema sintetico descrittivo degli immobili che compongono il lotto 4 è stato così riformulato:

Schema sintetico descrittivo Lotto n. 4 -

Terreno e fabbricato in corso di costruzione siti nel Comune di Bella al Foglio n. 23 part. 974 e 975

Piena ed intera proprietà del terreno sito nel Comune di Bella alla C.da Sant'Antonio Casalini, censito nel Catasto terreni al Fg. 23, Part. 974 con fabbricato in corso di costruzione, censito nel Catasto Fabbricati al Fg. 23, Part. 975.

Il lotto confina con strada comunale, proprietà Raimondo, proprietà Alvinio Antonio e proprietà Santoro, salvo altri.

Il terreno non è coltivato e presenta una vegetazione spontanea, con superficie catastale complessiva di mq 12.323 di cui mq 11.921 edificabili perché ricadenti nell'ambito extraurbano "Zona turistico collinare" e la restante parte di mq 402 in zona agricola del Comune di Bella.

L'indice fondiario della "Zona Turistico collinare" è di 1,25 mc/mq che consente la realizzazione di una cubatura edilizia massima di mc 14.901,00. Relativamente alla zona agricola gli indici sono 0,03 mc/mq per le abitazioni e 0,07 mc/mq per gli annessi agricoli.

Il fabbricato in corso di costruzione è stato autorizzato dal Comune di Bella alla società "██████████", titolare di regolare contratto di locazione sottoscritto con l'esecutato ██████████, con Permesso di costruire n. 3 del 03/04/2015 pratica n. 4 del 12/03/2015 prot. n. 1975 che ha autorizzato l'edificazione per mc 6.426,17 con una superficie coperta di mq 1.051,00.

Il fabbricato, con destinazione commerciale (ristorazione, sala ristorante e sala polifunzionale), si sviluppa su un unico livello con copertura in parte piana realizzata in cemento armato gettato in opera e in parte in pannelli sandwich posati su falde inclinate realizzate con travi reticolari in acciaio.

Alla data del sopralluogo il fabbricato era costituito dalle strutture portanti, dai solai di copertura, da parte di tamponature esterne e di tramezzature interne, il tutto privo di impianti, rifiniture, senza infissi né esterni né interni e senza alcuna sistemazione dell'area di pertinenza.

L'accesso carrabile al lotto, avviene direttamente dalla strada pubblica mediante una pista di cantiere in misto di cava.

Lo stato dei luoghi del lotto corrisponde alla consistenza catastale e non presenta difformità.

Sul terreno insiste solamente il corpo di fabbrica in corso di costruzione e i lavori strutturali realizzati, essendo state collaudate dall'Ing. Nicola Matturro iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Potenza al n. 761 (*Certificato di collaudo statico emesso il 05/07/2016 e acquisito al protocollo della Regione Basilicata n. 112841 del 12/07/2016*), risultano conformi al progetto strutturale approvato; mentre le tamponature sono state completate solo parzialmente per cui, allo stato attuale, non è possibile accertarne la conformità al progetto.

Il prezzo a base d'asta del Lotto n. 4 (Terreno e fabbricato in corso di costruzione) è di € 818.000,00.

Stima dei beni pignorati – Lotto n. 4

La stima del lotto per la determinazione del prezzo a base d'asta (Cfr. *Criterio di stima per il lotto n. 4 della CTU - pag. 39*) comprende entrambi gli immobili sopra riportati, pertanto la stima dei beni pignorati del lotto 4 resta invariata e dal costo di costruzione del fabbricato edificato sul terreno non deve essere detratto l'importo dell'onorario per l'avvenuto accatastamento, (*costi per aggiornamento catastale*) pertanto il prezzo a base d'asta è pari a **€ 818.000,00** in c.t., ed è così rideterminato:

Lotto n. 4 – Terreno e fabbricato in corso di costruzione censito nel C.T. al Fg. 23, Part. 974 e N.C.E.U. al Fg. 23, Part. 975 del Comune di Bella	
Stima del costo di costruzione del fabbricato edificato sul terreno	
Costo complessivo dell'intervento (Cfr. Piano d'investimento allegato alla richiesta di contributo) [Ci] =	€ 1.182.675,31
Incidenza percentuale delle opere eseguite (Comprensivo di spese tecniche e oneri) [Is%] =	35,00%
Importo complessivo delle opere realizzate [Cor = Ci * Is%] =	€ 413.936,36
Aggiornamento ISTAT (rivalutazione monetaria da giugno 2011 a dicembre 2024) [Riv%] =	20,20%
Valore del fabbricato in corso di costruzione aggiornato [Vfa = Cor * (1+Riv%)] =	€ 497.551,50
Valore del fabbricato in corso di costruzione aggiornato [Vfa = Cor * (1+Riv%)] in c.t. =	€ 497.600,00
A detrarre costi per aggiornamento catastale [Ac] =	€ 0,00
Prezzo di mercato del fabbricato in corso di costruzione aggiornato [PmF = Vfa - Ac] =	€ 497.600,00
Prezzo di mercato del fabbricato in corso di costruzione aggiornato [PmF] in c.t. =	€ 497.600,00
Riduzione per vendita forzata del 10,00% del valore del fabbricato in corso di costruzione [Rvf = PmF * Rvf %]	€ 49.760,00
=	
Prezzo a base d'asta del fabbricato in corso di costruzione [PbaF] =	€ 447.840,00
Prezzo a base d'asta del fabbricato in corso di costruzione [PbaF] in c.t. =	€ 447.800,00

Dati per la stima del terreno edificabile	
Costo di costruzione del fabbricato autorizzato (Cfr. Punto F Computo metrico) [Cc] =	€ 983.623,08
Costo di costruzione aggiornato del fabbricato autorizzato [Cca = Cc * (1+Riv%)] =	€ 1.182.314,94
Volume complessivo del fabbricato in progetto (Cfr. Documentazione urbanistica) [Vol] mc	6.426,17
Costo unitario per metro cubo di costruzione [Cumc = Cca/Vol] Euro/mc	€ 183,98
Costo unitario per metro cubo di costruzione Euro/mc [Cumc] in c.t.	€ 184,00
Stima del terreno edificabile	
Superficie del lotto [SI] = mq	12.323,00
Superficie del lotto ricadente nella zona Turistico collinare del Comune di Bella [STc] = mq	11.921,00
Indice di densità fondiaria del terreno (Cfr. Certificato destinazione urbanistica) [Idf] =	1,25
Volume massimo edificabile sulla par. 270 [Vme = STc * idf] = mc	14.901,00
Incidenza del valore del terreno sul costo del soprassuolo [%] =	15,00%
Costo unitario per metro cubo di costruzione Euro/mc [Cumc] in c.t.	€ 184,00
Prezzo di mercato del terreno [Pmt = Vme * Cumc * I%] Euro/mq =	€ 411.267,60
Prezzo di mercato del terreno [Pmt] Euro/mq in c.t. =	€ 411.300,00
Riduzione per vendita forzata del 10,00% valore del fabbricato in corso di costruzione [Rvf = Pmt * Rvt %] =	€ 41.130,00
Prezzo a base d'asta del terreno [PbaT] =	€ 370.170,00
Prezzo a base d'asta del terreno [PbaT] in c.t. =	€ 370.200,00
Riepilogo della stima del terreno edificabile con sovrastante fabbricato	
Prezzo a base d'asta del fabbricato in corso di costruzione [PbaF] in c.t. =	€ 447.800,00
Prezzo a base d'asta del terreno [PbaT] in c.t. =	€ 370.200,00
Valore complessivo del lotto n. 4 [PbaF + PbaT] in c.t.	€ 818.000,00

In virtù dell'aggiornamento catastale, limitatamente al lotto 4, è stato rideterminato anche l'importo della parcella in complessivi [REDACTED] - (Cfr. Allegato 5 – Integrazione Allegati CTU).

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito alla presente relazione.

Potenza, 8/04/2026

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco

Allegati:

- 1 - Tipo mappale (Pregeo);
- 2 - Costituzione u.i.u. (Docfa);
- 3 - Planimetrie e visure aggiornate;
- 4 - Spese sostenute (accatastamento);
- 5 - Parcella aggiornata.