

## 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. 34/2013 R.G.E.*

*promossa da*

*Contro*

## RELAZIONE DEL C.T.U.

Castronuovo di Sant'Andrea, li 13 maggio 2019



*(Geom. Mario Claudio Allegretti)*



1

## Allegati :

- 1) Relazione di Stima;

2) Documentazione fotografica;

3) Verbali di accesso;

4) Comunicazioni avvisi di sopralluoghi;

5) Richiesta documentazione urbanistica;

6) Richiesta estratto civile del debitore;

7) Visura catastale storica;

8) Visure ipocatastali;

9) Planimetria catastale dell'U.I. scala 1:200;

10) Piante, stato attuale, scala 1:200;

11) Mappa catastale dell'area, scala 1:2.000;

12) Richiesta documentazione urbanistica (Attestato);

13) Attestato urbanistico rilasciato dal Resp. U.T.C.;

14) Richiesta atto di matrimonio, con annotazioni marginali, ovvero certificato di stato libero dell'esecutato;

15) Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio con annotazioni;

III.mo Sig. GIUDICE

Dell'Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Lagonegro (PZ)



**OGGETTO: Esecuzione immobiliare iscritta al n. 34/2013 R.G.E. promossa**

**===== CONTO =====**

### **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 04/07/2018 veniva nominato C.T.U. ex art. 568 c.p.c. nella esecuzione immobiliare di cui in oggetto e in data 11/07/2018 prestava giuramento presso la Cancelleria dell'Esecuzioni dove sottoscriveva 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, eseguito il giuramento di rito, veniva in possesso dei fascicoli di causa, della relativa documentazione in atti e del Verbale di conferimento dell'incarico all'esperto.

1° comunicazione di sopralluogo - In data 30/08/2018, il sottoscritto, con lettera raccomandata A.R. al signor \_\_\_\_\_ (soggetto esecutato) e tramite p.e.c. alle rimanenti parti, comunicava che le operazioni peritali avrebbero avuto luogo in data 26/09/2018 alle ore 16,00 fissando come luogo di appuntamento, presso il fabbricato pignorato.

Avendo visionato in tale data solo il piano terra, si è proceduto ad effettuare un secondo sopralluogo.

2° comunicazione di sopralluogo - In data 29/01/2019, il sottoscritto, con lettera raccomandata A.R. al signor \_\_\_\_\_ (soggetto esecutato) e tramite p.e.c. alle rimanenti parti, comunicava che le operazioni peritali, relativi al completamento delle stesse, avrebbero avuto luogo in data 28/02/2019 alle ore 16,00 fissando come appuntamento per le parti interessate, presso il fabbricato pignorato.

### **ACCESSO SUI LUOGHI**

Per quanto esposto, in data 26/09/2018, così come comunicato alle parti, il sottoscritto C.T.U. si recava, unitamente al Custode Giudiziario avv. Vincenzina Cappelli e



l'assistente Ing. Bulfaro Giovanni, presso il luogo di appuntamento, sopraggiungendovi alle ore 16.00.

In loco rinveniva, la signora \_\_\_\_\_ (convivente del soggetto esecutato), alla quale si comunicava di dover effettuare gli accertamenti tecnici necessari all'espletamento dell'incarico affidato, relativi alla procedura esecutiva n. R.G.E. 34/2013.

Alla presenza degli intervenuti, lo scrivente provvedeva a visionare l'U.I. pignorata al piano terra, in quanto l'accesso al piano primo è stato negato, perché le porte dei vani al P.P. erano chiuse a chiave e la signora        non era in possesso delle medesime.

In tale sede si è provveduto ad effettuare tutti i rilievi e le misurazioni che si reputavano necessari a fini dell'attribuzione del più probabile valore di mercato all'immobile, inoltre si acquisivano fotografie interne (del piano terra) ed esterne.

Ai fini del completamento del sopralluogo all'intero manufatto pignorato, in data 28/02/2019, così come comunicato alle parti, il sottoscritto C.T.U. si recava, unitamente al Custode Giudiziario avv. Vincenzina Cappelli, e al suo assistente Ing. Bulfaro Giovanni, presso L'Immobile Pignorato, sopraggiungendovi alle ore 16.00.

In loco rinveniva, il signor \_\_\_\_\_ (soggetto esecutato), al quale comunicava di dover effettuare gli accertamenti tecnici di completamento, relativi alla procedura esecutiva n. R.G.E. 34/2013.

Alla presenza degli intervenuti, lo scrivente provvedeva a visionare l'intera U.I. pignorata.

Poiché l'accesso al piano primo è stato negato nel primo accesso, per le motivazioni precedentemente esposte si è provveduto a visionare il piano primo adibito a zona notte.

In tale sede si è provveduto ad effettuare tutti i rilievi e le misurazioni che si reputavano necessari sul manufatto, ciò ai fini del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile de quo, inoltre si sono acquisite fotografie interne ed esterne del fabbricato, di cui si allegano alla seguente all'allegato "documentazione fotografica".

In tale sede inoltre, il sottoscritto C.T.U., comunica agli intervenuti, che nei giorni successivi avrebbe effettuato altri accessi, mirati ad eseguire indagini di mercato, finalizzati all'individuazione del valore più probabile di mercato, da attribuire all'immobile oggetto di stima, senza darne preavviso alle parti interessate, trattandosi di operazioni tecniche che non devono essere influenzate dalle medesime.

## ACCESSI PER INDAGINI DI MERCATO

Per quanto espresso, in sede di sopralluogo preliminare, in relazione ad altri accessi finalizzati agli accertamenti di mercato e constatato che primario intendimento della presente perizia è quello di accertare il valore dell'immobile pignorato, da una prima indagine effettuata, si è constatato che esiste una discreta richiesta di compravendite di beni similari a quello oggetto di valutazione.

Pertanto, in date successive al sopralluogo, il sottoscritto si recava presso l'abitato di Polla ed aree circostanti, dove procede ad una serie di indagini di mercato, alle quali, in risposta ai quesiti del Giudice, si richiamerà descrivendo anche i criteri di stima adottati.

### RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto C.T.U. precisa che nel verbale d'incarico del 11/07/2018 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.

Dal predetto documento si evince che la proprietà del bene pignorato (U.I. censita al Catasto Fabbricati foglio 18 p.la 416 categoria A/4 classe 3vani 6, comune di Polla), è pervenuta:

- al soggetto Esecutato (\_\_\_\_\_ con atto di compravendita a rogito del notaio di Maria d'Alessio di Teggiano del 05 novembre 1999, repertorio n. 11460, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 12/11/1999 ai n. 24977/32984, da \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ciascuno per la quota indivisa di ½ della piena proprietà.
- Alle suddette \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, la piena proprietà per la quota indivisa di ½ ciascuna sull'immobile in oggetto (*casa di abitazione sita in Polla \_\_\_\_\_ composta da due vani ed accessori al piano terra, due vani al piano primo e relativo sottotetto, confinante con vano rustico eredi \_\_\_\_\_ beni ered. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_*; riportato nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 18 p.la 416) era pervenuta in virtù di atto di donazione e divisione a rogito del notaio Aristide Parisi in data 20/09/1975, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 15/10/1975 ai n. 20199/17375 (la donazione)

ed ai n. 20203/17379-20204/17380 (la divisione) da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, i quali donavano ai figli \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ fra altri immobili, la piena proprietà dell'Immobile sopra descritto e successivamente con lo stesso atto i germani \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a procedevano alla divisione dei beni ricevuti in donazione dai genitori, attribuendo a \_\_\_\_\_ (trascrizione 20203/17379) e \_\_\_\_\_ (trascrizione 20204/17380) i diritti pari ad un mezzo ciascuno della piena proprietà del fabbricato in oggetto.

In data 20/09/2018 lo scrivente acquisisce agli atti la visura storica catastale dell'Unità Immobiliare pignorata, dalla quale si evince sia la conformità dei dati catastali (U.I. sita nel comune di Polla via \_\_\_\_\_ foglio 18 p.lla 416 cat. A/4 classe 3 vani 6 rendita € 309,87) che dell'intestazione in capo al soggetto esecutato (\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_), pervenutagli da \_\_\_\_\_.

Il sottoscritto, in data 09/10/2018 inoltrava tramite pec. all'Ufficio Anagrafe di Polla la richiesta per l'acquisizione *“dell'atto di matrimonio, con annotazioni marginali, ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato”*.

In data 11/10/2018 l'Ufficiale di Stato Civile del comune di Polla trasmetteva via pec. allo scrivente, l'estratto per riassunto dei Registri degli atti di matrimonio, di cui si allega.

Da tale documento si evince che \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_, Risulta di stato civile “CELIBE”.

### **QUESITI:**

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

Il bene pignorato, intestato al soggetto esecutato (\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_) con diritti di piena proprietà, individuato nel comune di \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_ è \_\_\_\_\_ al Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 416 categoria A/4 vani 6, adibito ad abitazione corrisponde a quando indicato sull'atto di Pignoramento e quando riportato sulla certificazione Notarile agli atti del fascicolo.

L'unica difformità riscontrata tra il Verbale di Pignoramento e la certificazione notarile rispetto a quando riportato sulla visura catastale storica acquisita

presso l'Ufficio del Territorio provinciale di Salerno è la via di Ubicazione, la quale visura riporta via \_\_\_\_\_ mentre sull'atto di pignoramento e sulla certificazione notarile, l'immobile è individuato alla via \_\_\_\_\_

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

Dall'esame della documentazione in possesso dello scrivente, si evince che la proprietà per 1000/1000 del bene pignorato (U.I. censita al Catasto Fabbricati foglio 18 p.la 416 categoria A/4 classe 3 vani 6, comune di Polla), è pervenuto:

- al soggetto Esecutato (\_\_\_\_\_) con atto di compravendita a rogito del notaio di Maria d'Alessio di Teggiano del 05 novembre 1999, repertorio n. 11460, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 12/11/1999 ai n. 24977/32984, da \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, ciascuno per la quota indivisa di ½ della piena proprietà.
- Alle suddette \_\_\_\_\_, la piena proprietà per la quota indivisa di ½ ciascuna dell'immobile in oggetto (*casa di abitazione sita in Polla al \_\_\_\_\_ composta da due vani ed accessori al piano terra, due vani al piano primo e relativo sottotetto, confinante con vano rustico eredi Caravaggio, beni eredi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_; riportato nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 18 p.la 416*) era pervenuta in virtù di atto di donazione e divisione a rogito del notaio Aristide Parisi in data 20/09/1975, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 15/10/1975 ai n. 20199/17375 (la donazione) ed ai n. 20203/17379-20204/17380 (la divisione) da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, i quali donavano ai figli \_\_\_\_\_ a, nata a \_\_\_\_\_ il 1 \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ fra altri immobili, la piena proprietà dell'Immobile sopra descritto e successivamente con lo stesso atto i germani \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ procedevano alla divisione dei beni ricevuti in donazione dai genitori, attribuendo a \_\_\_\_\_ (trascrizione 20203/17379) e \_\_\_\_\_ (trascrizione 20204/17380) i diritti pari ad un mezzo ciascuno della piena proprietà del fabbricato in oggetto.

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

In data 20/09/2018 lo scrivente acquisisce agli atti la visura storica catastale dell'Unità Immobiliare pignorata, dalla quale si evince quanto segue:

- Il bene pignorato è ubicato nel comune di \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_ piano T-1- 2, individuato al catasto fabbricati al foglio 18 p.lla 416 cat. A/4 classe 3 vani 6 rendita € 309,87, alla data del 20/09/2018 risulta intestato a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (soggetto esecutato), pervenutagli da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_;

**- Storia catastale:**

- U.I. dal 09/11/2015 – foglio 18 p.lla 416 sub -- cat. A/4 classe 3, vani 6, sup. catastale Totale mq. 152, rendita € 309,87 (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- U.I. dal 17/07/2013 – foglio 18 p.lla 416 sub -- cat. A/4 classe 3, vani 6, rendita € 309,87, (dati derivanti da variazione del 17/07/2013 – prot. N. SA0235599 in atti dal 17/07/2013 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 47391.1/2013);
- U.I. dal 01/01/1992 – foglio 18 p.lla 416 sub -- cat. A/4 classe 3, vani 6, rendita € 309,87, (dati derivanti da variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario);
- Situazione dell'U.I. relativa ad atto del 21/10/1986 – foglio 18 p.lla 416 sub -- cat. A/4 classe 3, vani 6, rendita £ 600 (dati derivanti da variazione del 21/10/1986 in atti dal 24/03/1999, CLASS. N.44.1/1986);
- Situazione dell'U.I. relativa ad atto del 21/10/1986 – foglio 18 p.lla 416 sub -- cat. A/4 classe 3, vani 6, rendita £ 600 (dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/10/1986 in atti dal 20/03/1989, N.44/1986);
- Situazione dell'U.I. dall'Impianto Meccanografico – foglio 18 p.lla 416 sub -- cat. A/4 classe 3, vani 6, rendita £ 600 (Impianto Meccanografico del 30/06/1987);
- La particella catastale di individuazione dell'U.I. coincide sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni;
- Si precisa che da verifica effettuata, si è riscontrata l'esatta rispondenza dei dati catastali dell'U.I., indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali.

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

Per le caratteristiche che l'U.I. possiede (singola abitazione composta da 2 piani oltre al sottotetto con accesso da \_\_\_\_\_), si costituisce ai fini della vendita un'unico lotto.

- U.I. individuata al Catasto Fabbricati del comune di \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ foglio 18 p.la 416 sub -- cat. A/4 classe 3, vani 6, sup. catastale Totale mq. 152, rendita € 309,87;
- Confini - a Nord con fabbricato graffato all'area circostante, individuato catastalmente al foglio 18 p.la 545, a Est con area scoperta individuata dalla p.la catastale n. 1582 del foglio 18, a Ovest con fabbricato individuato dalla p.la 1385, e a Sud con la strada pubblica “\_\_\_\_\_”.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Polla, in merito alla richiesta per l'acquisizione della documentazione urbanistica del fabbricato pignorato, inoltrata all'Ufficio Tecnico di Polla in data 09/10/2018 acquisita a protocollo n.0012037 in data 10/10/2018, si rilasciava l'attestato a firma del Responsabile del Servizio geom. Giuseppe Gassi, il quale cita che “*il fabbricato (pignorato) ubicato alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ Polla, catastalmente individuato al foglio 18 p.la 416, intestato a \_\_\_\_\_ è stato costruito in epoca remota, presumibilmente prima del 1967*”.

Per tale affermazione, il medesimo si può ritenere conforme sotto l'aspetto urbanistico.

Sotto l'aspetto catastale, rispetto alla planimetria catastale acquisita on-line dall'Ufficio delle Entrate (Ufficio del Territorio di Salerno), si denotano lievi variazioni interne, del tipo spostamento di aperture ed alcune demolizioni di tramezzi nei vani accessori, mentre l'ingombro a terra, l'assetto generale della pianta ed i vani principali sono conformi allo stato di fatto.

**LOTTO UNICO:** piena proprietà (1/1) dell'U.I. costituita da un fabbricato, terra – tetto composto da due piani e sottotetto, ubicato alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ comune di Polla (SA), individuato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 18 p.la 416, P. T, 1 e 2, con accesso unico esterno dalla predetta via comunale, internamente si sviluppa al piano terra da un ingresso con scala di collegamento al piano primo, vano cucina, e vano soggiorno con retrostanti accessori (bagno, dispensa e ripostiglio), mentre al piano primo accessibile dalla predetta scala interna a due rampe, vi sono due vani letto, ballatoio e terrazzo non comunicante, il piano sottotetto è accessibile dalla continuazione dell'ultima rampa di scala.

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

Il sottoscritto in data 19/01/2017 inoltrava via pec. all’Ufficio Tecnico Comunale di Polla la richiesta per l’acquisizione della documentazione urbanistica fino ad oggi rilasciata “per la realizzazione, ristrutturazione e quant’altro eseguito, sull’Unità Immobiliare individuata al Catasto fabbricati del comune di Polla al foglio 18 p.lla 416, alla n. — Proprietario: — nato a — il — residente a —

In data 28/02/2019 il sottoscritto, si recava presso la sede dell'U.T.C. di Polla ed acquisiva la documentazione urbanistica, consistente in un attestato del Responsabile del Servizio nella persona del Geometra Gassi Giuseppe, il quale cita *"si Attesta che: - agli atti di questo ufficio non sono stati riscontrati titoli edilizi autorizzativi a nome di [redacted] [redacted], relativamente al fabbricato sito alla vi [redacted] ed indentificato in Catasto al foglio di mappa n. 18 particella n. 416; - che lo stesso fabbricato è stato costruito presumibilmente in epoca precedentemente al 1967"*.

Per quanto affermato dal Responsabile dell'Area Tecnica, e per l'aspetto architettonico esterno, si può affermare che il fabbricato pignorato essendo di vecchia costruzione è conforme sotto l'aspetto Urbanistico.

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

In ottemperanza al quesito posto, si può affermare che l'immobile pignorato è occupato dal soggetto esecutato e suo nucleo familiare, tant'è che in fase dei n. 2 sopralluoghi svolti i soggetti occupanti e firmatari del verbale di accesso sono stati: nel 1° la signora [REDACTED] (convivente del soggetto esecutato) e nel 2° [REDACTED] (soggetto esecutato).

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

Le formalità giuridiche a carico dell'immobile pignorato (U.I. pignorata ubicata nel comune di Polla alla       n.      piano T-1- 2, individuato al catasto fabbricati al foglio 18 p.lla 416 cat. A/4 classe 3 vani 6 rendita € 309,87) sono le seguenti:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 12/11/1999 ai nn. 6270/32985, per € 110.000,00 contro \_\_\_\_\_ per il diritto di piena proprietà dell'intera U.I.;

2) Pignoramento trascritto presso l'Ufficio dei RR.II. di Salerno in data 13/05/2013  
ai nn. 14091/17036.

## DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di perizia, è sito in Polla alla ~~\_\_\_\_\_~~ (catastralmente in via ~~\_\_\_\_\_~~) e ricadente nell'area urbana del centro storico.

L'immobile è di antica costruzione, la struttura portante è realizzata in muratura in pietrame di antica fattura.

L'appartamento, con accesso autonomo, fa parte di un fabbricato che si sviluppa su due livelli oltre al sottotetto, quest'ultimo, data la minima altezza, si considera come volume tecnico.

E' individuata al Catasto Fabbricati del comune di Polla, provincia di Salerno al foglio 18 p.la 416, con accesso unico dalla via Chiuse n. 20, P. T., 1 e 2.

Mentre l'atto di pignoramento riporta ~~\_\_\_\_\_~~ n. ~~\_\_\_\_\_~~ quale indirizzo del soggetto esecutato, che da indagini in loco sul nome della via comunale si è accertato che a fine strada vi è affissa la targhetta a testimonianza che trattasi di ~~\_\_\_\_\_~~, vedi foto allegata.

Dal punto di vista statico, il manufatto presenta struttura portante in muratura, i solai sono in ferro e laterizi con copertura a struttura portante in legno, listelli e manto in laterizi (tegole alla marsigliese) a falde inclinale.

Esteriormente il fabbricato presenta pareti trattati con intonaco di vecchia manifattura a piano primo e pietra a faccia vista a piano terra, l'unica facciata trattata con pittura di colore giallino di remota manifattura e quella principale.

Le rifiniture interne, dei due piani, sono di mediocre manifattura e qualità, l'intonaco interno è in malta cementizia del tipo per civile abitazione, di remota manifattura, ricoperto con pittura per interno in mediocre stato di conservazione.

Sono evidenti sulle pareti interne, tracce attualmente aperte per la ristrutturazione dell'impianto elettrico con la messa in opera delle canalette e fili elettrici interni, prive di opere di completamento (ripristino di intonaco).

I pavimenti al piano terra sono in cemento e scaglie di marmo nei vani principali, mentre il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato, il piano primo è pavimentato con piastrelle in monocottura.

L'Unità Immobiliare pignorata si compone:

- al piano terra (zona giorno): dall'ingresso, due vani adibiti a pranzo e soggiorno, dalla cucina, dal bagno, e ripostiglio, la superficie lorda ai fini commerciali è mq. 88,00.
- al piano 1 (zona notte): di disimpegno a fine scala e da due vani letto, la superficie lorda ai fini commerciali è mq. 55,00.

Esteriormente, verso il prospetto di accesso, lato sud, il vano soggiorno si affacciano su un ballatoio di circa 6,90 mq.

L'altezza interna del piano terra misura cm. 290, mentre il piano primo misura cm. 300 (vedi piante allegate).

Gli impianti: elettrico, idrico, fognario e termico sono attualmente funzionanti.

L'accesso principale e le porte interne degli ambienti sono in legno di mediocre qualità, dalle quali si denota la mancanza di manutenzione.

- QUESITO n. 12: valutazione del bene Pignorato

Per quanto riguarda la valutazione dell'immobile, il criterio di stima del fabbricato 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 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 recessione del mercato.

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 sulle case, 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 linda (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 ragguaglio adottati sono i seguenti:

- 30% per portici, balconi e terrazzi fino a 25 mq. e 10% per la parte eccedente se comunicanti con i vani principali, 15% sino a 25 mq. e 5% per la parte eccedente se non comunicanti;
- pertinenze accessorie (soffitte ecc. di altezza minima (H media < a cm. 100)) fino al 10% se comunicanti con i vani principali, sino al 5% se non comunicanti.

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:

- da un minimo di 900,00 €/mq ed un massimo di 1.400,00 €/mq per residenziale (abitazioni di nuova costruzione);
- da un minimo di 540,00 €/mq ed un massimo di 700,00 €/mq per residenziale (abitazioni di remota costruzione);

Si chiarisce che tali valutazioni sono riferite ad immobili con buone condizioni igienico - sanitari e finiture, vale a dire immediatamente abitabili. Nel nostro caso, l'immobile pur essendo immediatamente fruibile ha in se un grado di yetustà che deriva dall'epoca di realizzazione. Inoltre, da un punto di vista del rispetto della normativa sul risparmio energetico, l'U.I. in questione appartiene sicuramente ad una classe < di D. Per cui si adotterà un coefficiente di riduzione rappresentativo del deprezzamento dell'immobile rispetto alle condizioni della buona efficienza abitativa.

In considerazione degli elementi rilevati, il sottoscritto ritiene realistico adottare come più probabile valore di mercato per l'U.I. in questione la media tra il valore minimo e quello massimo

(per abitazioni di remota costruzione), ottenendo la seguente quotazione di partenza:

-  $(540,00 \text{ €/mq} + 700,00 \text{ €/mq}) * 1/2 = 620,00 \text{ €/mq}$  per abitazioni.

Quindi si utilizzerà un valore di € 620,00 per mq. di superficie commerciale.



#### 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 che, nel caso dei fabbricati, è ottenuta sommando alla superficie linda degli stessi (pari alla superficie netta aumentata di quella dei muri) l'area delle pertinenze e superfici accessorie parametrate con i coefficienti di ragguglio sopra indicati.

Dalle misure effettuate il sottoscritto ha ottenuto i valori di superficie commerciale riportati nella seguente Tabella.

#### VALORE UNITA' IMMOBILIARE:

foglio	p.lla	sub	Piano	destinaz. attuale	sup. linda mq.	Coeff. ra.glio	sup. comm.le	Val./ mq.	Coeff. di depr.to (C.d.)	valore €/mq.	totale
18	416		T	abitazione	88,00	1,00	88,00	620,00	0,85	€ 527,00	€ 46.376,00
18	416		1	abitazione	55,00	1,00	55,00	620,00	0,85	€ 527,00	€ 28.985,00
18	416		1	terr.no Anter.	6,90	0,25	1,73	620,00	0,85	€ 527,00	€ 909,08
18	416		1	terr.zzo non com. post.	25,00	0,15	3,75	620,00	0,85	€ 527,00	€ 1.976,25
18	416		1	terr.zzo non com. post.	7,00	0,05	0,35	620,00	0,85	€ 527,00	€ 184,45
18	416	2		sottotetto	55,00	0,10	5,50	620,00	0,85	€ 527,00	€ 2.898,50
<b>SOMMANO</b>											<b>€ 81.329,28</b>

**Valore immobile in un libero mercato, inteso a corpo, in cifra tonda, ammonta ad € 81.300,00**

**(Diconsi euro ottantunomilacento/00)**



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 15%, fissando quindi i seguenti valori di mercato,



- Valore U.I. € 81.100,00 x 0,85 = **68.935,00** (prezzo a base d'asta consigliato)

(Diconsi euro sessantottomilanovecentotrentacinque/00)

- QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto, in data 09/10/2018 inoltrava la richiesta per l'acquisizione "dell'atto di matrimonio, con annotazioni marginali, ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato" tramite pec, all'Ufficio Anagrafe di Polla

In data 11/10/2018 l'**Ufficiale di Stato Civile** del comune di Polla, trasmetteva via pec. allo scrivente, l'estratto per riassunto dei Registri degli atti di matrimonio, di cui si allega copia.

Da tale documento si evince che \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_ il \_\_\_\_, residente a  
\_\_\_\_ (→) \_\_\_\_ n. \_\_\_, Risulta di stato civile "CELIBE".

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

Castronuovo di Sant'Andrea, lì 13/05/2019

L.C.T.U.

Geom. Mario Claudio Allegretti

# ASTE GIUDIZIARIE.it

15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009