

PROCEDIMENTO N. 28/2014 R.G.E.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

Contro



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL CREDITORE

Genzano di Lucania li; 31/03/2026

Il c.t.u.
Arch. Maria Antonia CENTODUCATI



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it



PREFAZIONE

- In data 07.02.2017, il Giudice dell'Esecuzione **D.ssa Daniela Di Gennaro** nominava quale esperto estimatore l'Arch. Maria Antonia **Centoducati** che accettava, **l'incarico di redigere la relazione di stima** di cui al Procedimento n. 28/2014 R.G.E. .
- In data 28/06/2023 veniva richiesta dall'illustrissimo **Giudice Dott. Davide Visconti** la rideterminazione della perizia ed il conseguente valore di stima rettamente pignorato;
- In data 15/04/2025, la sottoscritta inoltrava i chiarimenti richiesti e l'udienza veniva rinviata al 01/10/2025;
- In tale data il creditore ha formulato osservazioni alla perizia depositata dalla sottoscritta C.T.U. ed il sig. Giudice ha rinviato all'udienza del 08/04/2026.

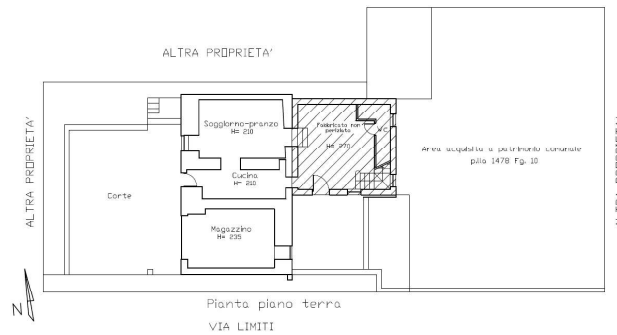
Pertanto, la sottoscritta, in ottemperanza a quanto richiesto dal creditore ovvero:

- 1) Il GE ha dichiarato l'improcedibilità del pignoramento per la particella n. 1236 foglio 10, dunque per l'intera particella che poi è stata divisa nelle particelle 1478 e 1477. Per tale ragione il valore del Lotto unico dovrà essere ricalcolato eliminando l'importo attribuito alla particella 1477;*
- 2) Il cambio di destinazione d'uso del magazzino censito al foglio 10, mappale 798 sub 2, è legittimo?*
- 3) Nella CTU non è indicato il rinnovo dell'ipoteca del 1999.*

Relaziona quanto segue:

Punto 1) - si fa presente che la particella 1477 (*All. n. 1 mappa catastale – All. n. 2 visura catastale*), rinveniente dal frazionamento della p.lla 1236 e non interessata dall'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Baragiano, per abuso edilizio non sanabile (p.lla 1478), in effetti rappresenta **la corte ed unico accesso al fabbricato oggetto di stima.**

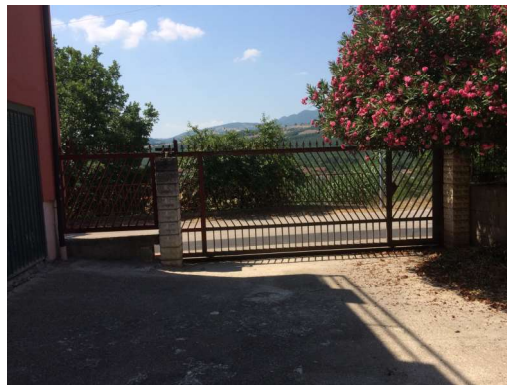




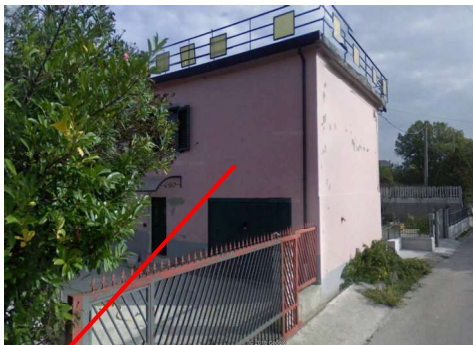
Planimetria stato dei luoghi PT (All. n. 3)



corte



accesso



prospetto laterale sinistro - accesso



Accesso da via Limiti

Non includendo tale particella nella stima e quindi nel pignoramento e successiva vendita, ci si troverebbe di fronte ad un **LOTTO INTERCLUSO**, per accedere al quale bisognerebbe costituire una **SERVITÙ COATTIVA** ai sensi dell'art. 1051 del c.c. secondo il quale: *“l'indennità è data dal valore del terreno non coltivabile, calcolato senza la detrazione*



dell'imposta, sommando il costo delle opere murarie e non (muri, siepi ecc..) che servono per salvaguardare il fondo servente, gli oneri relativi alla sorveglianza, i danni. $I = Va + Imp / r + K + sorveg + d$ “.

Il terreno da asservire è quello della corte già descritta nella relazione di stima e riportata al **catasto terreni** al **fg. 10 p.lla 1477** (corte ed accesso al fabbricato da periziare) qualità seminativo arborato classe 2 **superficie 173,00 mq.** (All. n. 4) di proprietà dei Sig.ri esegutati Lizzadro Lucia e Margiotta Rocco.

Come valore si considera il valore agricolo medio dei terreni seminativi in agro di Baragiano della Regione Basilicata (All. n. 5) corrispondente a 9.025,00 €/ha, ovvero 0,9025 €/mq., pertanto si ha:

$$\text{valore del terreno soggetto a servitù} = \text{mq. } 173,00 \text{ mq.} \times 0,9025 \text{ €/mq.} = \\ 156,13 \text{ € in c.t. } \mathbf{156,00 \text{ €}}$$

Il costo per la costituzione della servitù coattiva è dato dal valore del terreno aggiungendo il costo del primo giudizio che, forfettariamente si ipotizza pari a 1.500,00 €, pertanto al valore della stima verrà detratto l'importo di € 1.656,00.

Punto 2) – il sub 2 della p.lla798 del foglio 10, catastalmente è riportato alla categoria C/2 classe 9 (All. n. 2) e quindi, anche se i due vani che lo costituiscono vengono di fatto utilizzati come cucina e soggiorno-pranzo, e sono rifiniti a tale scopo, essi non sono stati mai interessati da una richiesta di cambio d'uso legittimo. D'altro canto l'altezza utile è di 2,10 mt. ovvero inferiore all'altezza minima stabilita per legge per i vani abitabili, pertanto rimarranno di fatto dei vani deposito, rifiniti come vani abitabili. Di ciò si è tenuto conto nella stima (pagina 40 terzo capoverso): *“per il magazzino (cucina, soggiorno-pranzo), si prenderà in considerazione il parametro utilizzato per l'appartamento al primo piano, a cui verrà fatta una decurtazione del 25% a causa dell'altezza utile di 2,10 ml.”*



Punto 3) – si allega l’ispezione ipotecaria aggiornata da cui si evince che l’ipoteca del 1999 è stata rinnovata e trascritta in data 15/05/2019 ai nn. 7301 R.G.E e 853 R.G.P.. come si evince dalle ispezioni ipotecarie, effettuate per la p.lla 798 del foglio 10 sub 1, 2 e 3 (*All. n. 6a, 6b, 6c*) del catasto fabbricati, e per nominativo(*All. n. 6d*), nonché dalla nota di trascrizione dell’ipoteca in rinnovazione(*All. n. 6e*).

In conseguenza di quanto sopra esposto la stima del lotto unico subirà le seguenti variazioni:

La p.lla 1277 del fg. 10 era stata stimata come corte e la superficie ponderata era stata così determinata (pag. 39 della relazione):

$$25 \times 10\% + (173 - 25) \times 2\% = 5,46 \text{ mq}$$

Superficie commerciale = 5,46 mq.

VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima		MINIMO 600,00 €/mq.	MASSIMO 750,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 675,00 €/mq.
Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Affitto mensile
Abitazione di tipo economico	primo	78,10 mq.	675,00	€ <u>52.717,50</u>
Magazzino (cucina, soggiorno -pranzo)	terra	41,55	510,00	€ <u>21.190,50</u>
Magazzino (box)	terra	26,46	300	€ <u>7.938,00</u>
Terreno (corte)	-----	5,46	675,00	- € <u>3.685,50</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>81.900,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece



VALUTAZIONE INDAGINE DI MERCATO (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,8 €/mq./mese	MASSIMO 2,2 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,00 €/mq./mese
---	-----------------------------	------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione	primo	78,10 mq.	2,00 €/ mq./mese	€ <u>156,20</u>
Magazzino (cucina, soggiorno -pranzo)	terra	41,55	1,50 €/ mq./mese	€ <u>63,32</u>
Magazzino (box)	terra	26,46	1,20	€ <u>31,75</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>250,00</u>

Tenendo conto dei valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il valore Max di mercato, in quanto lo stato conservativo è ottimo, le rifiniture sono di buon livello.

Per il magazzino (cucina, soggiorno-pranzo), si prenderà in considerazione il parametro utilizzato per l'appartamento al primo piano, a cui verrà fatta una decurtazione del 25% a causa dell'altezza utile di 2,10 ml; si ha quindi:

$$530,00 - 25\% 530,00 = 397,50 \Rightarrow \text{€ } 400,00 \text{ mq.}$$

Per il magazzino (box) considerato lo stato conservativo discreto si utilizzerà il valore medio pari a **300,00 €/mq.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1



Provincia: POTENZA Comune: BARAGIANO Fascia/zona: Suburbana/BARAGIANO SCALO
Codice di zona: E2 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
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	610	740	L	1,8	2,2	L
Abitazioni civili	OTTIMO	740	910	L	2,1	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	425	530	L	1,2	1,7	L
Autorimesse	NORMALE	275	325	L	0,9	1,2	L
Box	NORMALE	275	325	L	0,9	1,2	L

Si ha:

VALUTAZIONE OMI (vendita)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 425,00 €/mq.	MASSIMO 530,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 530,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Affitto mensile
Abitazione di tipo economico	primo	78,10 mq.	530,00	€ <u>41.393,00</u>
Magazzino (cucina, soggiorno -pranzo)	terra	41,55	400,00	€ <u>16.620,00</u>
Magazzino (box)	terra	26,46	300,00	€ <u>7.938,00</u>
Terreno (corte)	-----	5,46	530,00	- € <u>2.893,80</u>
Totale valore locale commerciale			(in cifra tonda)	€ <u>66.000,00</u>

Il valore medio di affitto è, invece:



VALUTAZIONE OMI (affitto)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 1,2 €/mq./mese	MASSIMO 1,7 €/mq./mese	PARAMETRO UTILIZZATO 2,50 €/mq./mese
---	-----------------------------	------------------------------	---

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq./mese	Affitto mensile
Abitazione	primo	76,72 mq.	1,70 €/ mq./mese	€ <u>130,42</u>
Magazzino (cucina, soggiorno -pranzo)	terra	41,55	1,30 €/ mq./mese	€ <u>54,01</u>
Magazzino (box)	terra	26,46	1,20	€ <u>31,75</u>
Totale affitto mensile			(in cifra tonda)	€ <u>220,00</u>

Per il magazzino (cucina, soggiorno-pranzo), si prenderà in considerazione il parametro utilizzato per l'appartamento al primo piano, a cui verrà fatta una decurtazione del 25% a causa dell'altezza utile di 2,10 ml; si ha quindi:

$$1,70 - 25\% \ 1,70,00 = 1,275 \Rightarrow \text{€ } 1,30 \text{ mq.}$$

Per il magazzino (box) si prenderà a riferimento il valore max pari a **€ 1,20 dell' O.M.I.** per le locazioni.

Come si può osservare, le risultanze dell'indagine di mercato sono superiori a quelle dell'O.M.I.. Pertanto, per la definizione di un equo valore, la stima verrà effettuata mediando la "valutazione indagine di mercato" con la "valutazione OMI", ovvero:

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del Lotto unico:

a) – STIMA VENDITA

$$\text{€ } (81.900,00 + \text{€ } 66.000,00)/2 = \text{€ } 73.950,00 \text{ che in c.t. diventa}$$

€ 73.950,00 (diconsi settantatremilanovecentocinquanta/00)

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

$$\text{€ } (250,00 + \text{€ } 220,00)/2 = \text{€ } 235,00 \text{ (mensili) che in c.t. diventa}$$



€ 235,00 (mensili) (diconsi duecentotrentacinque/00 mensili)

Come spiegato nel **quesito n. 6 della relazione di stima**, sul fabbricato sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione autorizzati con Premesso di Costruire N. 17 del 08/09/2006.

Dal confronto dei grafici di progetto, allegati alle sopra elencate autorizzazioni, con lo stato dei luoghi, relativi ai beni interessati dal pignoramento, si evince una regolarità per forma e dimensioni, a meno di qualche piccola irregolarità relativa al posizionamento delle finestre al primo piano. Irregolarità per i quali è possibile richiedere una **C.I.L.A. in sanatoria, relativa alle modifiche prospettiche** presso il Comune di Baragiano, i cui costi ammontano a **€ 1.500,00**. **E' necessario, inoltre eseguire lavori per poter separare il fabbricato stimato da quello adiacente non periziato**, i cui costi ammontano a **€ 5.500,00**.

Il costo per la costituzione della servitù coattiva è di € 1.656,00.

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

$$€ 73.950,00 - (€ 1.500,00 + € 5.500,00 + € 1.656,00) = € 65.294,00$$

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO: € 65.300,00
(diconsi sessantacinquemilatrecento/00)

Genzano di Lucania li 31/03/2026

Arch. Maria Antonia Centoducati



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

