



Tribunale di Melfi – Esecuzioni Immobiliari – Proced. N. 30/2012

contro

**RELAZIONE INTEGRATIVA di CONSULENZA TECNICA
d'UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice Dr. Ivano CAPUTO
Tribunale di POTENZA

All'udienza del 30 settembre 2014 la S. V. ill.ma, in quanto già CTU per il contenzioso in testa indicato, ha disposto: "che il predetto esperto proceda a nuova stima, previo accesso agli immobili, dandone all'uopo comunicazione al debitore esecutato."

Premesso che per l'assolvimento dell'incarico a suo tempo conferitomi dalla S.V. ill.ma ho potuto accedere ai terreni, mentre non era stato possibile entrare nei fabbricati per la perdurante assenza [redacted], la disposizione recente riguardava unicamente questi ultimi, e precisamente:

A - IMMOBILI PIGNORATI:

1. Fabbricato in Montemilone alla Via G. Matteotti, piano 1, di vani 3,5, adibito ad abitazione in attesa di accatastamento e temporaneamente

[REDACTED]
[REDACTED]
2. **Fabbricato in Montemilone alla Via G. Matteotti, piano T, adibito a garage in attesa di accatastamento e temporaneamente riportato in scheda n° 47 del 1984, edificato su suolo riportato in Catasto al foglio 22, particella 712 di Are 06.81;**

Come precisato nella CTU originaria, [REDACTED] quello denunciato con scheda n. 47 del 1984 (garage) è ora riportato come p.lla 595 sub. 1.

1 - AZIONI PRELIMINARI

1.1 - In data 04.10.2014 ho inviato avviso di sopralluogo da farsi il successivo 18.10.2014. L'avviso [REDACTED], legale [REDACTED] è stato inviato a mezzo p.e.c., mentre [REDACTED] è stato spedito sia tramite e-mail, sia a mezzo raccomandata a/r al suo domicilio. Questa, mi piace precisare, fino al 07.11.2014 risultava ancora "in lavorazione ai Centri postali di [REDACTED] dal 06.10.2014", come da ricerca da me effettuata sul sito di Poste Italiane (**allegato n. 1-1/3**).

A seguito indisponibilità [REDACTED] a recarsi [REDACTED] il [REDACTED] previsto sopralluogo veniva concordato di spostarlo al 25.10.2014 (**allegato n. 1-2/3**).

Del rinvio veniva data comunicazione scritta alle Parti, [REDACTED]

1.2 - Come concordato, il 25.10.2014, accompagnato dal geometra [REDACTED] in aiuto per le operazioni di rilievo, mi sono recata a Montemilone, presso i fabbricati [REDACTED] siti in Via Lussemburgo n. 1 (appartamento), trasversale di Via Matteotti da cui si accede al garage sottostante l'appartamento.

Ho trovato ad attendere [REDACTED], mentre per le altre Parti avvisate non si è presentato nessuno.

[REDACTED] per cui, con la costante presenza [REDACTED] e l'ausilio del geometra [REDACTED] ho dato inizio alle operazioni di rilievo **metrico e fotografico** degli immobili.

1.3 - Dai rilievi metrici ho in seguito potuto redigere le planimetrie dello stato di fatto [REDACTED] e del garage (**allegati n. 2a e 2b**).

1.4 - Dai rilievi fotografici ho ricavato un album delle immagini più adatte a descrivere lo stato di fatto degli immobili (**allegato n. 3**).

1.5 - Al termine delle operazioni ho redatto verbale di sopralluogo (allegato n. 4).

2 - RISULTATI DEL SOPRALLUOGO

2.1 - Come ho riportato nella CTU originaria, al punto 3.1.1 in risposta al quesito n. 1, in **Catasto** i fabbricati sono così riportati:

3.1.1 - I fabbricati costruiti sulla p.lla ex 712 del foglio 22 indicati ai precedenti punti **A - 1 e 2** (pagina 2) sono così identificabili:

b) garage posto al piano terra sottostante all'appartamento dello stesso proprietario, avente ingresso da corte comune prospettante sulla Via G. Matteotti, prospetto laterale sinistro su corte comune, lato destro e lato posteriore confinante con altre proprietà.

In Catasto è riportato al foglio 22 p.lla 595 sub 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 49, rendita euro 48,08;

2.2 - Sempre nella mia CTU originaria, al punto 5 indicavo la non rispondenza dei dati del pignoramento con lo stato di fatto degli immobili.

Infatti, al punto 5.2 riportavo:

5.2 - Dalla osservazione delle planimetrie catastali dei fabbricati si evince che:

a) il garage (p.lla 595 sub 1) posto al piano terra (cfr. allegato n. 2- 18/22) corrisponde a quello posto a sinistra osservando il prospetto lato ingresso garage dalla Via G. Matteotti (cfr. allegato n. 4 foto n. 8), ossia quello con la porta in ferro a 4 battenti; il dato catastale corrisponde all'immobile indicatomi da una signora residente nello stesso immobile come appartenente

2.3 - Lo stato di fatto verificato con l'accesso del 25.10.2014, conferma quanto riportato nella CTU originaria per quanto riguarda il garage, risultato correttamente individuato,

Allo scopo di ulteriormente verificare detta situazione, l'8 novembre 2014 ho acquisito di nuovo le planimetrie catastali dei fabbricati, che confermano quanto sopra descritto (allegato n. 5).

Inoltre, il fabbricato condominiale, pur essendo formato da quattro unità immobiliari oltre i garage, comprende solo tre vani **sottotetto** per cui la proprietà degli [REDACTED]

ma solo il garage a piano terra [REDACTED]

2.5 - [REDACTED]

2.6 - Ripeto anche quanto già da me scritto nella CTU originaria circa la intestazione dei fabbricati, ossia che tutti e tre i fabbricati **pignorati**, sia dalla relazione notarile, sia dalle visure da me procurate, risultano ancora non intestati [REDACTED], sebbene ci sia nella relazione notarile indicazione dell'atto di compravendita per notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai [REDACTED], con il quale i coniugi [REDACTED] hanno acquistato gli immobili.

3 - STIMA DEGLI IMMOBILI

3.1 - Per la stima dei **fabbricati**, riporto di seguito, per comodità di consultazione, quanto riportato nella mia CTU originaria ai punti 6.1 ÷ 6.7, correggendo le superfici effettive rilevate nel corso dell'ultimo sopralluogo, precisando che la **stima** è fatta adottando **il metodo sintetico comparativo**, con parametro **di misura** il metro quadrato (mq) **di superficie commerciale** e parametro **economico il valore in euro** per metro quadrato (**€/mq**).

Dalla CTU originaria:

6.1 - Per la stima dei fabbricati, considerato che sul luogo non è stato possibile attingere informazioni da atti ufficiali di compravendita, tanto meno da tecnici o costruttori del luogo, anche in considerazione dell'immobilismo attuale del mercato immobiliare, mi avvalgo di una duplice fonte ufficiale di informazione.

6.2 - La prima è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato con valori semestrali per ogni anno dall'Agenzia delle Entrate (**Allegato n. 7- 1/2**), mentre altre notizie provengono dal periodico Il Consulente Immobiliare, edizioni Il Sole 24 ORE, n. 931/2013 dove sono riportate le ultime quotazioni disponibili relative alla primavera 2013 (**Allegato n. 7- 2/2**).

6.3 - I valori unitari indicati dall'OMI, per abitazioni civili, con stato conservativo normale, variano da **630 a 730 euro** per metro quadrato di superficie lorda (commerciale); per le autorimesse i valori variano da **220 a 290 €/mq**. Questi valori sono riferiti all'attualità.

6.4 - I valori unitari indicati dal periodico suddetto, non comprendono tutti i Comuni della Basilicata, bensì quelli più significativi per ogni provincia. Per la provincia di Potenza, non è compreso Montemilone, però ci sono le cittadine più significative dell'area dell'alto Bradano, come Venosa, e Genzano di Lucania.

Per abitazioni nuove situate in zone di maggior pregio sono indicati i seguenti valori:

a) Venosa 1.900,00 €/mq; b) Genzano di Lucania 900,00 €/mq.

Per l'abitato di Montemilone, più vicino alle caratteristiche proprie di Genzano per attività economiche prevalenti (agricoltura) numero di abitanti, distanza da grandi centri urbani ecc. ma meglio collegato alle nuove strade di comunicazione (Bradanica), meglio sviluppato urbanisticamente, piuttosto pianeggiante, ritengo che il valore unitario più rispondente sia di **1.200,00 €/mq** di superficie commerciale, valore a nuovo, al quale apportare opportuni correttivi.

6.5 - Coefficienti correttivi (cfr. allegato n. 7 - 2/2):

- a) età (oltre 30 anni), qualità (medio) e stato (buono) = **0,70**;
 - b) abitazione sprovvista di secondo bagno = **0,90**;
 - c) edificio con buon grado di sicurezza (recinzione) = **1,05**;
 - d) presenza di ampio spazio antistante al garage dov'è possibile parcheggiare in sicurezza (recinzione) un'autovettura = **1,05**;
 - e) presenza di piccolo giardino e veduta panoramica dallo stabile = **1,05**;
 - f) possibilità di parcheggio anche fuori dalla proprietà e tranquillità della zona rispetto a episodi malavitosi = **1,05**;
- per le pertinenze dell'appartamento:
- g) solai inabitabili = **0,20**;
 - h) balconi scoperti = **0,25**;
 - i) balconi coperti anche lateralmente = **0,40**;
 - l) box in zona con facilità di parcheggio su suolo pubblico = **0,75 ÷ 1,00**;
 - m) depositi senza permanenza di persone = **0,65**.



3.3 - VALORE GARAGE

3.3.1 - Il garage è accatato come C/6, in genere autorimesse a servizio o non dell'abitazione, ma che potrebbe essere anche adibito ad altro uso legato all'immobile residenziale.

In questo caso, data la rilevante superficie, può anche essere utilizzato come un deposito per le necessità famigliari, per cui il coefficiente correttivo da utilizzare, rispetto al valore unitario dell'appartamento, è più prossimo a quello indicato al precedente punto 6.5m (0.65) che al valore dei box (0.75 ÷ 1.00), per cui considero il primo indice correttivo, 0,65.

3.3.2 - Con tale coefficiente il valore unitario è pari a:

$$920,00 \times 0,65 = \mathbf{598,00 \text{ €/mq}}$$

3.3.3 - I valori indicati dall'O.M.I. (vedi punto 6.3) variano da 220,00 a 290,00 €/mq che, in realtà, sono al di sotto del reale valore di mercato, così come il valore unitario delle abitazioni sopra indicato allo stesso punto 6.3 (della CTU originaria, vedi sopra).

Infatti, i valori indicati dall'OMI derivano da quelli indicati negli atti di compravendita che, com'è risaputo, quasi sempre riportano valori inferiori a quelli effettivi della compravendita, al fine di risparmiare sulle imposte. Almeno per atti tra privati.

3.3.4 - Per questi motivi, credo sia più rispondente al reale valore di mercato un valore unitario mediale tra il valore calcolato con i coefficienti del periodico (598,00 €/mq) e quello medio dell'OMI ($1/2 \cdot 220 + 290$) = 255,00 €/mq e, quindi, $1/2(598,00 + 255,00) = 427,00 \text{ €/mq}$

3.3.5 - La superficie catastale del garage (mq 49) non corrisponde a quella rilevata il 25.10.2014, da cui ho ricavato il nuovo grafico (cfr. allegato n.3). Infatti, la superficie commerciale, che comprende per intero i muri perimetrali e per metà quelli dividenti due proprietà diverse, è pari a mq **58,00**.

3.3.6 - Il valore del garage, pertanto, è:

mq 58 x 427 = euro **24.766,00**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

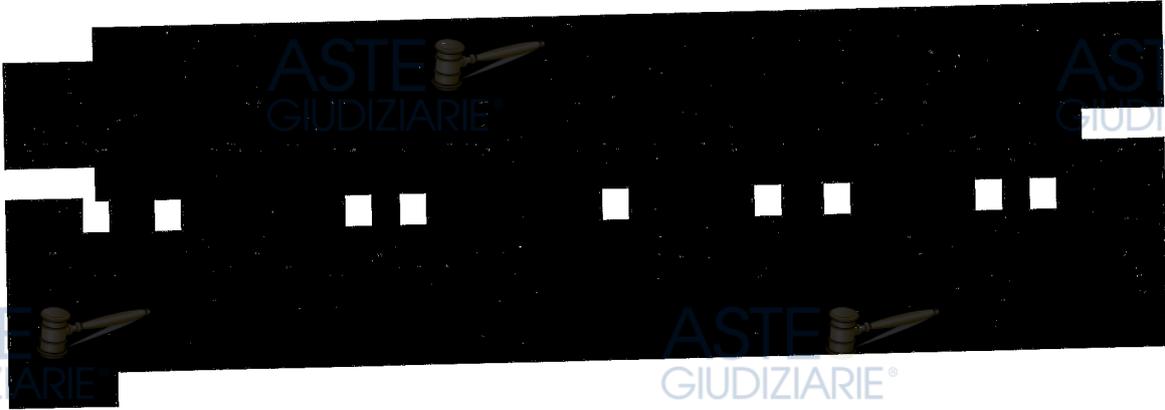
ASTE
GIUDIZIARIE
(RELAZIONE)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
7 - RIEPILOGO VALORI DEI BENI

2) - Garage

ASTE GIUDIZIARIE
euro 24.766,00



Nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatami, rimetto la presente relazione che si compone di otto pagine con cinque allegati oltre la notula spese e onorario.

Copia della presente viene inviata a mezzo posta elettronica alle Parti procedente e intervenuta presso i loro Legali, agli

Rionero in Vulture 17 novembre 2014

Il Ctu
Dott.ssa agronomo Maria Di Toro