

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

██████████  
██████████  
██████████  
contro  
██████████

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

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

All'udienza del 2 luglio 2013 la S. V. ill.ma mi ha nominata CTU per il contenzioso in testa indicato, con l'incarico di redigere relazione di stima, dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Pagina 1 di 73

(RELAZIONE)

7) ove siano stati pignorati beni in contitolarià tra l'esecutato e terzi, se ne sia possibile la divisione in natura, in quale maniera (indicata anche graficamente), con quali costi e con quali effetti sul valore delle porzioni risultanti dalla divisione;

\*\*\*\*

l'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c., segnalando al Giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei;

Prima di procedere a qualsiasi attività peritale ho accertato la presenza nel fascicolo della parte attrice della relazione notarile a firma del notaio [REDACTED] depositata in Tribunale il 02.10.2012, prevista dall'art. 567, 2° comma c.p.c.

#### **A - IMMOBILI PIGNORATI:**

1. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[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;**

3. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

6. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Come precisato nella Relazione Notarile sopra indicata, [REDACTED]  
[REDACTED] mentre 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 16 e 17 luglio 2013 ho inviato avviso di sopralluogo da farsi il successivo 01.08.2013 (**allegato n. 1**). L'avviso inviato [REDACTED]  
[REDACTED]

1.2 - Allo scopo di accertare la situazione catastale degli immobili pignorati, ho iniziato delle ricerche procurandomi delle visure (n. 3) degli immobili **intestati** [redacted] in data 16.07.2012 (**allegato n. 2- 1÷3/25**)

1.3 - Poiché dalle ricerche telematiche sul sito del Catasto non riuscivo a verificare la trasformazione della originaria p.lla **712** del foglio 22 di Montemilone, sulla quale risultavano essere stati edificati i due fabbricati pignorati, il 18.07.2013 mi sono recata all'Agenzia delle Entrate di Potenza (Catasto) per accertare la situazione attuale. Mi è stata consegnata una visura "elenco immobili" risultanti sulla ex p.lla 712, diventata a seguito dell'edificazione p.lla **595** con 27 subalterni e relativo stralcio planimetrico (**allegato n. 2- 4/25**).

1.4 - [redacted]

1.5 - il 19.07.2013 ho cercato di risalire agli intestatari dei due fabbricati indicati nella Relazione notarile essere quelli pignorati, riportati in Catasto al foglio 22 particella **595 sub 1** [redacted], stampando i dati delle ricerche fatte sul sito dell'Agenzia delle Entrate tramite il servizio (autorizzato e a pagamento) "Geoweb", da cui risulta che gli intestatari del garage, p.lla **595/1**, sono ancora [redacted]

1.6 - Per completare la verifica della situazione catastale dei fabbricati pignorati, il 26.07.2013 ho ritirato dal Catasto le planimetrie dei fabbricati (**allegati n. 2- 18÷20/25**) e relative visure p.lle 595 sub 1 e sub 3 (**allegati n. 2- 21 e 22/25**).

1.7 - In data 17.07.2013 ho presentato una richiesta di documentazione all'Ufficio Tecnico Comunale di Montemilone inerente alla regolarità edilizia dei fabbricati [redacted]

1.8 - Il 22.08.2013 il Responsabile dell'U.T.C. di Montemilone mi ha consegnato al seguente documentazione:

1) concessione edilizia n. 6/1979 rilasciata [redacted] (**allegato n. 3- 2/12**);

2) stralcio catastale del fg. 22 con indicazione della p.lla interessata e ingrandimento con riporto della sagoma del fabbricato da costruire (**allegato n. 3- 3/12**);

3) pianta del piano terra del fabbricato (**allegato n. 3- 4/12**);

4) pianta del primo piano del fabbricato (**allegato n. 3- 5/12**);

5) sezione del fabbricato (**allegato n. 3- 6/12**);

6) calcolo plano-volumetrico (**allegato n. 3- 7/12**);

7) comunicazione di inizio lavori del 17.8.1979 (**allegato n. 3- 8/12**);

8) concessione edilizia in sanatoria n. 1/1980 riguardante l'utilizzo del porticato come garage e la sopraelevazione di un piano (**allegato n. 3- 9/12**);

9) nuovo calcolo plano-volumetrico (**allegato n. 3- 10/12**);

10) nuova sezione del fabbricato

(**allegato n. 3- 11/12**);

11) [redacted]

(**allegato n. 3- 12/12**).

## **2 - SOPRALLUOGHI**

2.1 - Il primo agosto 2013, come da avviso inviato alle parti, mi sono recata a Montemilone, presso i fabbricati oggetto di causa, posti all'incrocio tra la Via G. Matteotti e Via Lussemburgo. Con me era presente il geometra [redacted] in aiuto per le operazioni di rilievo dei fabbricati. Giunti sul posto alle

ore 15.30, come stabilito, non ho trovato [REDACTED], tanto meno rappresentanti di parte attorea.

2.2 - Dal fascicolo di causa, i fabbricati pignorati sono [REDACTED] per cui, dopo aver suonato al citofono senza ottenere risposta, ho chiesto informazioni a una persona residente nello stesso stabile. Questa mi ha indicato l'abitazione del signor [REDACTED] al quale rivolgermi per chiedere informazioni [REDACTED]

2.3 - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2.5 - Nel corso del sopralluogo ho fatto alcune riprese fotografiche (allegato n. 4).

2.6 - [REDACTED]

[REDACTED]

2.7 - Dei due sopralluoghi ho redatto il verbale (allegato n. 5).

2.8 - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### **3 - RISPOSTE AI QUESITI**

### Quesito n. 1

L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

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:

a)

[REDACTED]

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; intestatari [REDACTED]

[REDACTED]

21/22).

3.1.2 -

[REDACTED]

3.1.3 -

[REDACTED]

### Quesito n. 2

Una sommaria descrizione del bene;

3.2.1 - I due fabbricati sono inseriti in un complesso edilizio realizzato negli anni 1979-1980; sono ubicati in una zona residenziale di nuova espansione, presentano un buon livello di finitura e sono dotati di ampie corti e piccolo giardino condominiali; prospettano su ampie strade in ottimo stato che consentono un rapido collegamento sia con il resto dell'abitato sia con strade provinciali.

3.2.2 -

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

[REDAZIONE]

**Quesito n. 3**

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

3.3.1 - Al momento del sopralluogo, l'appartamento è risultato essere disabitato [REDAZIONE]

3.3.2 - [REDAZIONE]

ASTE GIUDIZIARIE

**Quesito n. 4**

L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

3.4.1 - Oltre i vincoli sorti con il pignoramento, non dovrebbero esserci altri vincoli sulla attitudine edificatoria poiché i fabbricati risultano essere stati edificati con regolare concessione edilizia e non sono inseriti in zone di valore storico-artistico; sempre con riferimento ai fabbricati, potrebbero esserci degli obblighi condominiali non assolti, ovvero spese per manutenzione e gestioni parti comuni in sospenso. [REDAZIONE]

3.4.2 - [REDAZIONE]

ASTE GIUDIZIARIE

**Quesito n. 5**

L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

3.5.1 - [REDAZIONE] non è stato possibile accertare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri oltre a quelli dovuti al pignoramento in essere e risultanti dai fascicoli di causa.

ASTE GIUDIZIARIE

**Quesito n. 6**

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

3.6.1 - Dalla documentazione rilasciata dall'U.T.C. di Montemilone (cfr. allegato n. 3) i fabbricati risultano essere in regola con le norme urbanistiche.

3.6.2 - Non è stato trovato nella documentazione del suddetto Ufficio il certificato di agibilità.

### Quesito n. 7

Ove siano stati pignorati beni in contitolarità tra l'esecutato e terzi, se ne sia possibile la divisione in natura, in quale maniera (indicata anche graficamente), con quali costi e con quali effetti sul valore delle porzioni risultanti dalla divisione;

3.7.1 - [REDACTED] risultano titolari in proprio di tutti gli immobili pignorati.

### 5 - NON RISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON LO STATO DI FATTO.

5.1 - A pagina 1 della Relazione notarile agli atti di causa, a firma del notaio [REDACTED], la quale riprende i dati riportati nell'Atto di pignoramento immobiliare depositato in Tribunale il [REDACTED] si legge:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO immobili siti in Montemilone (PZ)

[REDACTED]

b)- locale garage, facente parte del fabbricato sito al Viale G. Matteotti, posto al piano terra della consistenza catastale di metri quadrati quarantanove (mq.49); confinante con proprietà aliena per più lati.

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati di Montemilone, Viale Giacomo Matteotti, foglio 22, particella 595, sub. 1, piano T, cat. C6, cl. 2, (mq. 49), R.C. Euro 48,08.

Immobile in ditta:

[REDACTED]

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

a) il **garage** (p.la 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 indicati da una signora residente nello stesso immobile come appartenente [REDACTED];

b)

[REDACTED]

d) tutti e tre i fabbricati, 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]

ASTE GIUDIZIARIE  
[redacted], rep. n. 28029, trascritto a [redacted] il [redacted] ai numeri [redacted], con il quale i [redacted] hanno acquistato gli immobili.

5.3 - [redacted]

5.4 - [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE  
5.6 - Contestualmente si dovrà procedere alla regolarizzazione della intestazione catastale degli immobili.

A titolo puramente indicativo, le spese presumibili sono di circa duemila euro, ipotizzando i soli tributi catastali (attuali) inerenti ad una doppia presentazione di variazione. In questa somma non sono compresi i costi per eventuale acquisizione di documentazione presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, propedeutica alla variazione catastale della intestazione dei fabbricati, [redacted]

5.7 - Dai grafici dei progetti a suo tempo approvati e dalle planimetrie catastali ho ricavato tre planimetrie descrittive graficamente quale dovrebbe essere lo stato di fatto dei fabbricati **(allegato n. 6)**

## 6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

ASTE GIUDIZIARIE  
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 (Bradonica), 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**.

[REDACTED]

#### 6.7 - VALORE GARAGE

6.7.1 - Il garage è accatasto 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.

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

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

6.7.3 - 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.

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.

6.7.4 - 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 (1/2 220+290) = 255,00 €/mq e, quindi,  $1/2(598,00+255,00) = 427,00 \text{ €/mq}$

6.7.5 - La superficie catastale del garage (mq 49) non corrisponde a quella rilevabile in scala dalla planimetria catastale del fabbricato (cfr. allegato n. 2- 18/22), la quale coincide con quella del progetto approvato, dal quale ho ricavato il nuovo grafico (cfr. allegato n.3). Infatti, le dimensioni di calcolo della superficie commerciale, che comprende per intero i muri perimetrali e per metà quelli dividenti due proprietà diverse, è pari a  $12,35 \times 4,60 = \text{mq } 56,80$ .

Anche in questo caso, non essendo stato possibile visionare l'interno del locale [REDACTED], onde evitare di considerare una parte di superficie inesistente, ai fini della stima considero la superficie catastale indicata nella visura (mq 49), salvo adeguamento in caso di accertamento futuro della reale superficie.

6.7.6 - Il valore del garage, pertanto, è:

mq 49 x 427 = euro **20.923,00**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

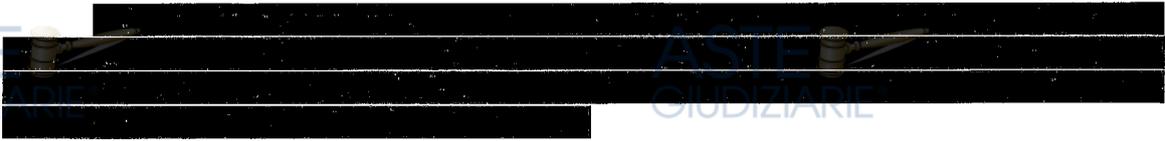
**7 - RIEPILOGO VALORI DEI BENI**

- 1) - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- 2) - Garage euro **20.923,00**
- 3) - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- 4) - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

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

Come disposto dalla S. V. ill.ma, una copia viene inviata alle Parti.



Rionero in Vulture 05 ottobre 2013



Il Ctu



(RELAZIONE)

