

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDIMENTO ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE - R. G. nr.: 140/2011

Abitato di PICERNO



• **Premessa**

Il Giudice per le Esecuzioni, dott.ssa C. Malerba, in data 28 giugno 2013, ha conferito incarico, al sottoscritto geom. Anastasio Giovanni, libero professionista, con studio tecnico in Potenza al vico Romualdo Saraceno 3, di procedere alla stesura di una consulenza tecnica d'ufficio (CTU) per relazionare sul procedimento di espropriazione immobiliare promosso dalla "Cordusio RMBS Securitisation Srl", e, per essa, l'UNICREDIT Credit Management Bank SpA con sede in Verona alla piazzetta Monte nr. 1, contro i sig.ri: [REDACTED] residenti in Picerno, come riportato negli atti di cui al R. G. nr. 140/11.

Lo scrivente, accettato l'incarico, ha esperito in seguito le relative indagini di mercato volte ad accertare tutti gli elementi necessari per la redazione della consulenza. In questo procedimento di espropriazione, vi è la presenza del custode giudiziario, nella persona dell'avv. CATALE Anna.

• **Sommatoria descrizione dei beni e loro identificazione**

I beni oggetto della consulenza riguardano due immobili che insistono nell'abitato del comune di Picerno e sono identificati: come appartamento al NCEU, al fg. di mappa nr. 24 ed alla p.la nr. 425 sub 10; ed un terreno pertinenziale all'immobile, al NCT, allo stesso foglio, ma alla p.la 838.

Risultano ubicati nella zona centrale dell'abitato di Picerno. L'appartamento è parte di un edificio condominiale che si affaccia sulla via 1° Maggio. Nei pressi sono ubicati l'ufficio postale e la scuola "Oscar Pagano"; si trova al terzo piano rispetto alla strada, di forma rettangolare; oltre la cucina, tramite il balcone, si accede all'esterno, su una porzione di terreno di quota inferiore all'abitazione. Si raggiunge tramite un corto ballatoio e poche scale; funge da piccolo patio, ed è di circa 300,00 mq., qui ha trovato sistemazione un comodo gazebo, tutto come dalla documentazione



fotografica allegata. La superficie lorda dell'immobile consta di circa 85,00 mq., ben divisa e recentemente ristrutturata. Tale intervento ha sicuramente impreziosito l'abitazione, specie con il gioco di luci prodotto dalle alterne tinteggiature alle pareti, la creazione di riseghe, di varie e funzionali mensole per ospitare libri ed oggetti. A corredo della dimora vi è anche l'ampio balcone che affaccia sulla strada e che corre lungo tutta la parete esterna per più di 11,00 mt. La stessa è dotata di tutti i servizi tecnologici e si presenta accogliente, il giardinetto contiguo è un ottimo luogo dove potersi godere relax e tranquillità durante la calda stagione.



• Risposta ai quesiti

Per i beni pignorati è stata depositata la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Il bene è attualmente occupato dallo stesso nucleo familiare che vi risiede dalla nascita.

L'immobile, ad oggi, risulta in possesso della proprietaria, [REDACTED] coniugata con il [REDACTED]. A seguito di rogito par notar Bianchini in data 02 agosto 2005, la [REDACTED], ha scelto il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali. Siamo alla presenza di un edificio con regime condominiale e, ad oggi non vi sono informazioni riguardo eventuali gravami sul bene. Non vi è alcun vincolo storico o di altro genere. Dal vigente adeguamento del Regolamento Urbanistico, il manufatto ricade in zona urbana abitata, compreso *nell'area privata edificata in tessuto urbano-edilizio di recente formazione*, e di solo uso residenziale. È consentito, al suo interno, l'intervento diretto o in attuazione al Piano Operativo, tale zona è contraddistinta dalla sigla "TC".

Al momento non è presente alcuna certificazione energetica dell'appartamento.

Dalla tipologia e dalla loro ubicazione, i beni non possono essere posti in vendita in lotti separati, o al limite, frazionarli ulteriormente.

• Valutazione-stima

Il metodo di stima applicato, per la determinazione del più probabile prezzo di mercato che il cespite descritto realizzerebbe, in una libera contrattazione, è quello sintetico per comparazione, considerando i beni che nella zona presentano le stesse caratteristiche e gli stessi elementi tecnico-estimativi di quelli in oggetto.

Dalle indagini eseguite sia in loco, sia per altre fonti, ho potuto rilevare che il prezzo di mercato dei beni simili, che presentano le medesime caratteristiche di quelli periziati, risultano essere: per l'abitazione, un prezzo medio a metro quadrato di euro 1.150,00, visto l'andamento dell'ultimo semestre oscillarsi con quotazioni comprese fra 1.400,00 e 905,00 euro, e quella massima riportata dall'OMI, riferita al 1° semestre 2013, ricadente in zona B1/centrale/centro storico, di 760,00 euro/mq. di superficie lorda; per valutare il piccolo giardino, a servizio dell'abitazione, si assume la cifra di euro 40,00/mq.

- calcolo estimativo del valore attuale

Abitazione 3° piano	mq. lordi 87,50 x €/mq. 1.150,00	€ 100.625,00
Giardino annesso	mq. 300,00 x €/mq. 40,00	€ 12.000,00
	valore complessivo, in cifra tonda	€ 113.000,00
	(diconsi euro centotredicimila/centesimi00==)	

- conclusioni

Dagli elementi in mio possesso, dai sopralluoghi di rito eseguiti e dalle informazioni assunte, il C.T.U. ritiene che, con la presente relazione, calcolata in base alle descrizioni precedentemente esposti, e composta di quattro pagine e quant'altre allegate, abbia assolto all'incarico affidatogli ed afferma che questa valutazione è il giusto prezzo di mercato dei beni oggetto delle disposizioni per cui è causa, così come richiesta nel quesito, ed è costituito dall'importo complessivo ricavato dai vari coefficienti. Il consulente rimane a disposizione del sig. G. E., per qualsiasi ed ulteriore chiarimento in merito.

Allega alla presente, oltre ai documenti di rito richiesti nei quesiti, (certificati, planimetrie e visure), la documentazione fotografica.

La presente viene depositata in Cancelleria.

In fede.

Potenza, aprile 2014

geom. Giovanni Anastasio