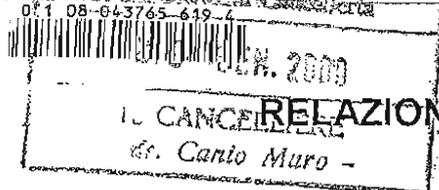


MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
€14,62  
QUATTORDICI/62  
Entrate  
00003819 00001882 WDCBXX001  
00167582 29/01/2009 08:25:11  
0001-00009 43677F6F151458AB  
IDENTIFICATIVO DT000437656194



Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 92/98 R. G. Esec.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### Premessa

Con ordinanza del 14 marzo 2008 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Potenza nominava il sottoscritto Ing. Guido Bonifacio consulente tecnico di ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 92/98 R. G. Esec. promosso da UNICREDIT SpA nei confronti di

Presentatosi innanzi allo stesso Giudice, all'udienza del 27.06.2008, lo scrivente accettava l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito.

Al CTU veniva chiesto di procedere alla stima, ai fini della fissazione del prezzo di vendita, del valore dei seguenti immobili oggetto di pignoramento:

- appartamento sito in Potenza alla Via dei Ligustri n. 20, piano 5° int. 12 costituito da n. 4 vani e accessori, con annessa soffitta al 6° piano, in catasto al foglio 47 particella 1110 sub 20, intestato a .....
- locale al pianterreno, sito in Potenza alla Via Due Torri n. 34, in catasto al foglio 105 particella 559 sub 1, intestato a .....

### 1. Descrizione delle attività peritali

Presa visione della documentazione in atti, verificata la completezza della stessa e individuati gli immobili oggetto di stima, lo scrivente CTU proseguiva la propria attività acquisendo ogni notizia utile all'espletamento dell'incarico conferitogli. In particolare venivano acquisiti elementi relativi alle attuali condizioni del mercato immobiliare attraverso la consultazione dei listini periodici pubblicati da primarie agenzie operanti nella città di Potenza (Gabetti, Tecnocasa, Toscano etc.) al fine di determinare credibili parametri di stima per la tipologia di immobili con riferimento ai quali doveva determinarsi il valore ai fini della vendita.

Ulteriori elementi utili venivano acquisiti attraverso la consultazione presso la conservatoria dei RR. II. di atti relativi a compravendite di immobili assimilabili a quelli oggetto di stima.

Con avviso a mezzo raccomandata lo scrivente informava quindi le parti che il giorno 29 novembre 2008 avrebbe proceduto ad effettuare visita sopralluogo presso gli immobili pignorati al fine di verificarne direttamente lo stato di conservazione e manutenzione ed effettuare il necessario rilievo metrico e fotografico.



A tal proposito pare opportuno segnalare che sia l'avviso inviato

Potenza) non venivano consegnati e/o ritirati essendone stata poi segnalata la giacenza presso l'ufficio postale di Potenza (Via Grippo). Tuttavia il giorno 29 novembre 2008 tanto il Signor

– non ostacolavano le attività dello scrivente consentendo la regolare effettuazione delle operazioni peritali. Per quanto attiene al locale alla via Due Torri, infatti, la visita si concludeva lo stesso giorno 29 novembre 2008 mentre l'immobile di Via dei Ligustri 20 veniva ispezionato il successivo giorno 2 dicembre 2008 giusto quanto riportato nel verbale allegato alla presente relazione.

I sopralluoghi venivano condotti con la scorta della documentazione in atti e delle planimetrie catastali degli immobili nel frattempo acquisite. Il CTU si avvaleva dell'assistenza dell'Ing. Antonello Rossini.

## 2. Identificazione e descrizione degli immobili

Gli immobili per i quali è richiesta la stima del valore ai fini della vendita - come accennato in premessa - sono due, entrambi siti nella città di Potenza e in particolare:

- n. 1 appartamento sito in Potenza alla Via dei Ligustri n. 20, piano 5° int. 12 costituito da n. 4 vani e accessori, con annessa soffitta al 6° piano, in catasto al foglio 47 particella 1110 sub 20 – categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani;
- n. 1 locale al pianterreno, sito in Potenza alla Via Due Torri n. 34, in catasto al foglio 105 particella 559 sub 1 – categoria C/3, classe 5, consistenza mq. 61.

### 2.1 Appartamento in Potenza alla Via dei Ligustri

L'appartamento al 5° piano del civico 20 di Via dei Ligustri, attualmente in uso ai Signori \_\_\_\_\_ un edificio realizzato tra la fine degli anni '60 e i primi anni '70 avente caratteristiche tipiche dei fabbricati di edilizia "convenzionata" costruiti, per iniziativa di cooperative costituite da privati, nelle aree di espansione e/o completamento del tessuto urbano dell'epoca. Tale infatti può senz'altro definirsi l'area immediatamente a valle del parco di Montereale, attraversata e servita da Via dei Ligustri che collega il parco stesso con la sottostante zona di "Rione Castello" e, quindi, con Via Vaccaro e Viale Dante.

La tipologia abitativa realizzata – intesa come disponibilità e distribuzione di servizi e spazi

abitativi e illustrata nella allegata planimetria – conserva pienamente la sua validità ed efficacia. L'unità immobiliare in parola gode peraltro di ottima posizione e caratteristiche di pregio dal punto di vista della illuminazione e, in particolare per quanto riguarda i vani che affacciano verso valle, della visuale. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è condominiale centralizzato. Nel corso della visita sopralluogo effettuata, si è potuto rilevare il buono stato di conservazione e manutenzione del fabbricato nel suo complesso, con spazi condominiali – atrio e vano scala - ampi e ben tenuti e ascensore con cabina recentemente sostituita e in ottimo stato.

Per quanto attiene più strettamente all'unità immobiliare oggetto di stima, il complessivo stato di manutenzione è più che accettabile e pienamente rispondente alle esigenze abitative.

Nel corso della visita si è rilevato il buono stato di conservazione dei pavimenti in buona parte realizzati in brecciatino granigliato probabilmente risalente all'epoca di costruzione dell'immobile (con pietre grandi nella zona del living, con pietre piccole nell'ingresso e nei disimpegni). Nelle camere da letto (contrassegnate in planimetria con le lettere B e C) è presente un pavimento in parquet a tesserine di piccole dimensioni mentre in cucina il pavimento è in piastrelle di monocottura di grande formato. Le porte interne, in legno, sono in buono stato. Più evidentemente deteriorati sono gli infissi esterni nonostante la presenza – nelle camere da letto ed in cucina – di doppi infissi in alluminio.

Il locale soffitta annesso all'appartamento, al sovrastante piano sottotetto, ha dimensioni e caratteristiche utili e adeguate per la funzione di locale di sgombero. In esso è presente anche una finestra, del tipo a nastro, che nonostante le ridotte dimensioni consente la possibilità di ricambio dell'aria.

## 2.2 Locale in Potenza alla Via Due Torri

Il locale alla Via Due Torri n. 34, facente parte di un corpo di fabbrica inserito nel tessuto edilizio tipico del centro storico cittadino, è attualmente utilizzato (come, peraltro, sin dalla data di acquisto da parte ( ) quale sede di una attività artigianale e commerciale per la produzione e vendita di pane e altri prodotti da forno. L'unità immobiliare ha strutture in muratura e ~~consiste, originariamente,~~ in un unico ampio vano di forma rettangolare avente dimensioni pari a circa 13.60 X 3.80 m. con, sul fondo, un piccolo locale adibito a servizio igienico e spogliatoio. Lo spazio interno è funzionalmente ripartito – a mezzo di una parete frangifuoco interna su cui sono presenti n. 2 porte del tipo REI 120 antincendio - tra l'area vendita (con porta di accesso dall'esterno e vetrina) avente forma pressoché quadrata con

dimensioni di m. 3.90 X 4.20 circa e l'area laboratorio dove si trovano i forni per la panificazione.

Nel corso della visita sopralluogo effettuata si sono realizzati l'allegata documentazione fotografica e rilevate le misure dimensionali riportate nella planimetria. Il tutto compatibilmente con la presenza, nell'area destinata a laboratorio del grande forno e degli altri macchinari necessari alla attività di produzione esercitata e, nell'area destinata alla vendita, degli arredi e degli scaffali espositivi con evidenti possibili imprecisioni nella restituzione grafica.

Lo stato complessivo di conservazione del locale è parso buono e comunque adeguato al mantenimento della attuale destinazione d'uso (come detto è adibito ad attività artigianale di produzione di prodotti da forno con annessa vendita degli stessi) peraltro presumibilmente soggetta a controllo periodico da parte delle autorità sanitarie, trattandosi di produzioni destinate al consumo umano (pane, biscotti, etc.).

Sempre nel corso della visita sopralluogo effettuata il giorno 29 novembre 2008, il Sig. \_\_\_\_\_ ha rappresentato a questo CTU di aver ceduto in locazione il locale alla Società \_\_\_\_\_, per la durata di anni 10, con contratto in data 1° giugno 2000 di cui ha prodotto copia – che si allega alla presente relazione - da cui pare potersi evincere l'avvenuta registrazione del contratto stesso presso l'Ufficio delle entrate di Potenza in data 14 giugno 2000. Il canone mensile è oggi pari a € 154,94.

*IN ORD.  
AL P. 10.*

Il rilievo fotografico realizzato, unitamente alle planimetrie redatte sulla base delle misurazioni dirette effettuate, documentano quanto sopra descritto con riferimento tanto al locale quanto all'appartamento.

### 3. Criteri e parametri di stima - Stima degli immobili

Nel condurre la richiesta stima degli immobili si è adottato il "criterio del valore di mercato" valutando i parametri caratteristici dei beni per applicare il metodo comparativo diretto.

Si è presa diretta visione dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima valutandone la consistenza, le caratteristiche funzionali e posizionali, l'inserimento nel tessuto urbano, il complessivo livello dei servizi e delle infrastrutture (collegamenti viari, connessione e/o vicinanza con zone urbane di particolare pregio etc.).

Si è quindi condotta una analisi delle attuali condizioni di mercato attraverso la consultazione dei bollettini e degli avvisi pubblicati (o aggiornati) periodicamente da primarie agenzie

immobiliari operanti nella città di Potenza (Gabetti, Toscano Immobiliare, Tecnocasa etc.) estrapolando i dati delle offerte riferite ad immobili paragonabili a quelli oggetto in funzione dei parametri caratteristici e descrittivi adottati.

Ulteriori utili elementi si sono ricavati dalla acquisizione ed analisi di dati relativi a compravendite e/o trasferimenti, aventi sempre ad oggetto immobili assimilabili a quelli interessati dal procedimento di espropriazione immobiliare, rilevati presso la conservatoria RR. II. di Potenza. Come di seguito si dettaglierà, questi ultimi elementi sono risultati particolarmente significativi – in quanto non in evidente contrasto con le indicazioni desumibili dalla consultazione dei listini immobiliari – nella stima dell'appartamento di Via dei Ligustri.

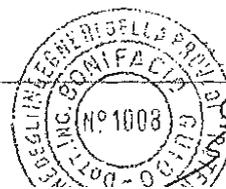
### 3.1 Appartamento

L'appartamento sito al 5° piano di Via dei Ligustri per quanto attiene agli elementi caratteristici in termini di posizione, inserimento nel contesto urbano, stato di manutenzione e conservazione rilevati è stato già descritto al punto 2.1 che precede.

Come riportato nella planimetria (in scala 1:100) elaborata sulla base delle misurazioni effettuate ed allegata alla presente relazione, quindi a meno delle possibili approssimazioni che tuttavia si ritengono trascurabili, la superficie netta (calpestabile) dell'appartamento è pari a 114,11 mq. mentre i balconi (in effetti balcone e terrazzino) hanno una superficie complessiva di mq. 11,78. La soffitta annessa all'unità immobiliare ha una superficie netta di mq. 15,35 con una altezza media di circa 1,5 m..

Gli elementi metrici appena riportati determinano, a fini commerciali, il “taglio” dell'unità immobiliare che costituisce anch'esso uno dei parametri caratteristici da assumere nella stima condotta attraverso il metodo comparativo diretto. Volendo uniformare i dati metrici riportati per riassumerli con un unico valore, esso può ricavarsi attraverso opportuni coefficienti di omogeneizzazione delle “diverse” superfici (vani, balconi, locali di sgombero). In particolare, assunto pari all'unità il coefficiente moltiplicativo delle superfici utili interne (nette cioè calpestabili), possono credibilmente assumersi pari rispettivamente a 0,8 ed a 0,6 i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici dei balconi e dei locali di sgombero.

Se ne ricava, nel caso in parola, che la “metratura” commerciale dell'unità immobiliare risulta essere pari a  $114,11 \text{ mq} + 0,8 \times 11,78 \text{ mq} + 0,6 \times 15,35 \text{ mq} = 132,74 \text{ mq}$  valore che, considerate le inevitabili approssimazioni, può arrotondarsi a 132,00 mq utili commerciali.



c  
c  
l  
di  
C  
de  
del  
A t  
ave

A tale superficie è possibile applicare il prezzo unitario medio - espresso in €/mq - dedotto dalla consultazione dei listini e annunci pubblicati a cura degli operatori immobiliari e riferiti ad immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Di seguito si riportano, sinteticamente, alcune delle offerte di mercato prese in considerazione per la valutazione di un prezzo medio attraverso cui credibilmente determinare il valore del bene oggetto di stima.

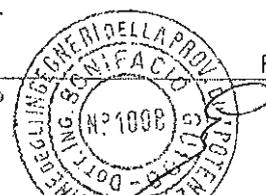
Zona Città	Mq	Descrizione sommaria	Prezzo richiesto	Operatore
Via Mazzini	105	appartamento a piano basso (sottostrada) cucina, salone, 3 camere da letto, 2 bagni, 2 balconi;	260.000	Tecnocasa
Via dei Tigli (Parco Montereale)	130	appartamento composto da studio, cucina con ripostiglio, soggiorno, 2 camere da letto, 2 bagni e 2 balconi.	290.000	
Via Beato Bonaventura	140	In centro in zona servitissima appartamento di ampia metratura composto da ingresso cucina salone, servizio e quattro camere buono anche come investimento. €.200.000.	200.000	Toscano Immobiliare
Via Vaccaro	115	Luminoso 6° piano con ascensore ingresso cucina salone due camere ripostiglio servizio due balconi e ampia soffitta. €.235.000,00	235.000	
Via Mazzini	130	Zona centro, in prossimità nuove scale mobili di Via Mazzini, appartamento ristrutturato con buone rifiniture c omposto da quattro vani e servizi con soffitta. Possibilità di acquisto garage di mq. 25 ca.	265.000	Gabetti
Via Orazio Gavioli	110	Vicinanze Polo Universitario del Rione Francioso, luminoso appartamento composto da quattro vani e servizi con soffitta. Ristrutturato.	250.000	

I dati complessivamente rilevati inducono a valutare che il prezzo unitario medio di mercato, inteso come prezzo medio di offerta, debba essere compreso tra un minimo di 1.500 €/mq circa ed un massimo di 2.400 €/mq.

Nell'ambito di questo intervallo, in verità abbastanza ampio, considerate le descritte caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima e valutata in particolare l'epoca di costruzione dell'edificio di cui è parte, si ritiene credibile assumere un prezzo unitario pari a 1900 €/mq che, applicato alla superficie commerciale netta di 132,00 mq sopra calcolata, determina un valore di stima dell'immobile pari a 132 mq X 1.900 €/mq = 250.800 €.

Come detto le considerazioni appena espresse e la conseguente valutazione del valore dell'immobile, essendo dedotte da offerte di mercato per le quali manca il riscontro della definizione del trasferimento del bene, devono trovare verifica in atti pubblici.

A tal fine è stato necessario effettuare una ricerca di atti di compravendita e/o trasferimento aventi ad oggetto unità immobiliari assimilabili a quella di interesse.



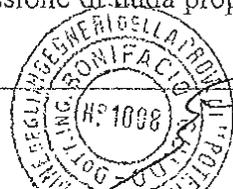
Condotta un primo screening attraverso visure catastali si sono poi individuati e consultati presso la conservatoria dei RR.II. di Potenza n. 3 atti pubblici, abbastanza recenti, riferiti a unità facenti parte dello stesso complesso immobiliare – fabbricato alla Via dei Ligustri n. 20 - e, quindi, certamente significativi ai fini della presente relazione.

In dettaglio:

1. atto a rogito Notaio Beatrice Simone del 17.10.2003 rep. 50814: compravendita diritti di 1/8 su casa per civile abitazione in Potenza alla via dei Ligustri n. 20, in catasto al foglio 47 particella 1110 sub 18, cat. A/2, classe 6 consistenza vani 6,5, rendita 553,90 e diritti pari a 1/8 su locale alla via dei Ligustri n. 24 in catasto al foglio 47, particella 1110 sub 22 cat. C/6, classe 5 consistenza mq. 18 rendita 45,55 il tutto al prezzo di vendita complessivo di € 8.000,00;
2. atto a rogito Notaio Luigi Gatti del 5.09.2003 rep. 17912: compravendita appartamento in Potenza alla via dei Ligustri n. 20, in catasto al foglio 47 particella 1110 sub 16, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 6, rendita 511,29 oltre a locale al piano terra – via dei Ligustri n. 1 - in catasto al foglio 47, particella 1110 sub 1 cat. C/6, classe 5 consistenza mq. 18 rendita 34,71 il tutto al prezzo di complessivo di € 57.350,00;
3. atto a rogito del Notaio Antonio Di Lizia del 24.09.2008 rep. 84027: cessione in permuta dei diritti di nuda proprietà per 4/6 e piena proprietà per 2/6 di un appartamento in Potenza alla via dei Ligustri n. 20, in catasto al foglio 47 particella 1110 sub 15, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 6, rendita 511,29 con annesso locale soffitta di mq. 15 oltre ai diritti di nuda proprietà per 4/6 e piena proprietà per 2/6 di un locale al piano terra – via dei Ligustri n. 16 - in catasto al foglio 47, particella 1110 sub 7, cat. C/6, classe 5 consistenza mq. 16 rendita 40,49 il tutto con valore di permuta fissato in complessivi di € 200.000,00.

Si deve constatare che i valori dichiarati negli atti di cui ai precedenti punti 1 e 2 si discostano assai poco da quelli minimi determinabili ai fini fiscali, attraverso coefficienti fissi, a partire dalla rendita catastale attribuita agli immobili (o frazione di immobili) compravenduti.

Tra gli atti rintracciati e consultati, a parere di questo consulente, risulta particolarmente significativo, ai fini della richiesta perizia di stima, quello di cui al precedente punto 3. in cui il valore di permuta dichiarato – pur considerando che ci si riferisce anche alla cessione di un locale garage ma evidenziando che per i 4/6 dei diritti si tratta di cessione di nuda proprietà –



I  
c  
a  
n  
de  
be.  
an  
scri  
priv  
Si s  
centi  
e cor  
conse  
quella

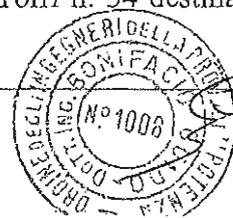
risulta credibilmente prossimo ai valori di mercato rilevati suggerendo, tuttavia, una lieve riduzione del valore sopra stimato.

Per quanto appena illustrato, viste le risultanze delle indagini e verifiche condotte tanto con riferimento all'andamento del mercato immobiliare quanto ai valori dichiarati in atti pubblici, questo CTU ritiene che il più probabile valore di mercato dell'appartamento al 5° piano di Via dei Ligustri, in catasto al foglio 47 - particella 1110 sub 20 - con annesso locale soffitta di mq 15 possa credibilmente ottenersi riducendo del 5% il valore di € 250.800 stimato sulla base della analisi delle offerte di mercato e, pertanto, fissarsi in complessivi € 238.260,00.

### 3.2 Il locale

Per la stima del più probabile valore di mercato del locale alla Via Due Torri n. 34, precedentemente descritto e adibito a laboratorio artigianale per la produzione di prodotti da forno (pane, biscotti etc.) con annessa attività di vendita degli stessi, si è verificata una notevole difficoltà nel reperire dati o valori di raffronto utili attraverso la consultazione dei bollettini e degli annunci pubblicati dagli operatori del settore immobiliare. Analoga difficoltà si è riscontrata nella individuazione e quindi consultazione di atti riferiti a compravendite di immobili credibilmente assimilabili per tipologia, posizione, destinazione d'uso a quello di interesse. Tali difficoltà - riferite evidentemente ad immobili destinati ad attività artigianale, in zona centrale etc. - attestano l'esistenza di un mercato sostanzialmente bloccato e, probabilmente, discendono dalla affermata consuetudine - in dipendenza evidentemente delle condizioni di mercato dominanti - di associare la proprietà degli immobili alle attività artigianali e/o commerciali in essi esercite e, quindi, di trasferire gli stessi praticamente solo nell'ambito di cessioni di azienda. D'altra parte la scarsa o nulla offerta testimonia, a parere dello scrivente, non uno scarso interesse del mercato bensì la possibile alta redditività di tali beni. Verificata la difficoltà di riferirsi, come nel caso dell'appartamento, ai bollettini ed agli annunci pubblicati dalle principali agenzie immobiliari operanti nella città di Potenza, chi scrive ha comunque condotto una indagine di mercato anche riferendosi semplicemente a privati al fine di acquisire elementi utili alla stima dell'immobile.

Si sono così reperite notizie relative all'acquisto di un locale di circa 41 mq, sito in zona centrale assimilabile alla Via Due Torri, avente destinazione commerciale (catastalmente A/5) e compravenduto al prezzo di € 60.000 con atto a rogito Notaio Racioppi rep. 1965/2006. Il conseguente prezzo unitario di circa 1.500 €/mq può credibilmente applicarsi quantomeno a quella porzione - estesa per circa 16 mq - del locale alla Via Due Torri n. 34 destinata alla



vendita dei prodotti da forno. Per quanto attiene alla restante porzione del locale, destinata ad attività artigianale (forno) ed estesa per circa 45 mq, considerate le condizioni di conservazione complessive dell'immobile e la dotazione in termini di servizi, può stimarsi un prezzo unitario pari a 1.250 €/mq.

Conseguentemente il valore del locale può credibilmente determinarsi in:

$$1500 \text{ €/mq} \times 16 \text{ mq} + 1250 \text{ €/mq} \times 45 \text{ mq} = 80.250 \text{ €}$$

Considerato che il locale in parola risulta essere stato ceduto in locazione – giusto contratto allegato – occorre tenere in conto la non immediata piena disponibilità del bene riducendo il valore sopra determinato. Considerata la prevista scadenza del contratto fissata al 31 maggio 2010, il canone attuale di 154,94 €/mese, la prevedibile redditività del bene assunta pari al 5% annuo, la riduzione può limitarsi al 2,5 % del valore stimato che, pertanto si ridetermina in:

$$80.250 \text{ €} - 2.5\%(80.250 \text{ €}) = 78.243,75 \text{ €}$$

#### 4. Risposta ai quesiti - Conclusioni

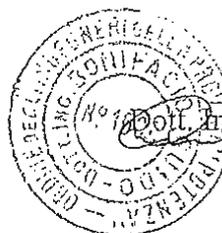
Alla luce delle considerazioni svolte, in esito alle attività esperite, lo scrivente CTU ritiene di poter concludere che i valori attribuibili agli immobili oggetto di stima ai fini della fissazione del prezzo di vendita sono i seguenti:

- appartamento sito in Potenza alla Via dei Ligustri n. 20, piano 5° int. 12 costituito da n. 4 vani e accessori, con annessa soffitta al 6° piano, in catasto al foglio 47 particella 1110 sub 20: € 238.260,00.
- locale al pianterreno, sito in Potenza alla Via Due Torri n. 34, in catasto al foglio 105 particella 559 sub 1: € 78.243,75

Rassegnando la presente relazione nella speranza di aver comprensibilmente dato risposta ai quesiti proposti, questo CTU ritiene doveroso ringraziare per la fiducia accordatagli e scusarsi per il ritardo con cui provvede al deposito dell'elaborato restando a disposizione di codesto Eccellentissima Giudice per eventuali integrazioni e/o chiarimenti ed in attesa di essere autorizzato a presentare la specifica delle competenze maturate.

Con Osservanza.

Potenza, 28 gennaio 2009



Il C.T.U.

Ing. Guido Bonifacio