8/6/2012

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESCUZIONE IMMOBILIARE N.116/2009 VERTENTE TRA
BANCA NUOVA CONTRO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESEC... IARI
Depositato in ...rio
Oggi 13 FEB. 2012
Il Cancelliere

Marco De Marco
Ingegnere
Via Cavour, 9 – 87036 RENDE (CS)
Tel. e Fax. 0984462831



TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

****

GIUDICE DOTT. GIUSEPPE GRECO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.116/2009 VERTENTE TRA BANCA NUOVA CONTRO

C.T.U. ING. MARCO DE MARCO

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco De Marco, con studio in Rende (CS) alla Via Cavour 9, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.4201 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n.4004, con ordinanza del 20/10/2011 è stato nominato dalla S.V.Ill.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine e successivamente all'udienza del 13/12/2011, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha conferito il mandato, che si articola nei seguenti quesiti:

QUESITO 1) descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;
la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

a) ubicazione;
b) caratteri generali e tipologici;
c) identificazione catastale;
d) estensione;
e) confini;
f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;
h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.

QUESITO 2) accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

QUESITO 3) stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

QUESITO 4) determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;

QUESITO 5) suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

QUESITO 6) indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;

QUESITO 7) redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
- la descrizione dei beni pignorati pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le diverse operazioni peritali sono di fatto iniziate nel mese di dicembre 2011 e hanno avuto il seguente calendario:

- in data 19/12/2011 è stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile pignorato, nonché è stata effettuata, in via telematica, ispezione ipotecaria aggiornata, dell'immobile stesso;
- in data 05/01/12, previa convocazione delle parti, è stato effettuato sopralluogo presso l'immobile pignorato;
- in data 09/01/2012 sono state effettuate ricerche per regolarità urbanistica ed edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato;
- in data 18/01/2012 è stato contattato l'Amministratore del Condominio , per verificare eventuali pendenze condominiali;
- in data 03/02/2012 è stata acquisita ulteriore documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano, nonché è stata acquisita la certificazione degli esecutati sul regime fiscale cui assoggettare il trasferimento dell'immobile.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO 1)

a) l'immobile oggetto del pignoramento è ubicato al 2° piano int.5 di un fabbricato per civile abitazione situato in Via Parini 6 (Via Morroni in Catasto) nella periferia del centro storico del Comune di Marano Marchesato. Tale fabbricato, immerso nel verde è composto da tre piani fuori terra e sottotetto. L'intonaco esterno del fabbricato si presenta in cattive condizioni di conservazione, tant'è che l'Assemblea dei Condomini, come riferito dall'Amministratore pro tempore, con Deliberazione del 20/06/2011 ha dato mandato per l'acquisizione dei preventivi di spesa per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione esterna del fabbricato.

b) l'appartamento in oggetto, è composto da ingresso, ripostiglio, cucina, salone, tre camere, corridoio, doppi servizi e quattro balconi. L'impianto di riscaldamento è autonomo, gli infissi interni ed esterni sono in legno, i pavimenti del corridoio e delle stanze in marmo, quelli dei balconi in grés ceramico parzialmente degradati, i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi in piastrelle maiolicate;

c) l'appartamento ha una superficie commerciale di complessivi mq.155,29, ivi compreso il 50% della superficie totale dei balconi;

d) lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Marano al foglio 5 particella 345 sub 11 categoria A/3 classe 2 consistenza 8 vani rendita € 413,17, dati esattamente corrispondenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

e) l'appartamento pignorato confina a EST con Via Parini, a OVEST con corte condominiale, a NORD con proprietà , a SUD con vano scala e proprietà

f) i Sigg. allo stato sono i legittimi proprietari dell'appartamento, ai quali lo stesso è pervenuto dalla Sig.ra con atto di compravendita per Notar Anna Calvelli del 27/02/2004 n. 39438 di Repertorio. I Sigg. sono attualmente legalmente separati;

g) al momento delle operazioni peritali l'appartamento era occupato dalla Sig.ra insieme ai due figli;

h) il fabbricato per civile abitazione in cui è ubicato l'appartamento pignorato è stato costruito nel 1982, con concessione edilizia n. 81/78 e successiva variante n.44/82, in conformità alle norme urbanistiche vigenti ed al regolamento edilizio.
Infatti, dallo stralcio del Nuovo Programma di Fabbricazione, adottato con delibera del C.C. n. 45 del 29/11/2003 e approvato con Decreto Regionale n. 6454 del 17.05.2004, si evince che il fabbricato è riportato in zona A1 (40).
Il certificato di abitabilità n. 472 e stato rilasciato in data 12/02/1983.

Il Nuovo Programma di Fabbricazione è stato adottato dal Comune di Marano Marchesato con Delibera n. 45 del 29/11/2003;

QUESITO 2)
Il fabbricato è conforme alla concessione edilizia prima richiamata e, da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, non risulta siano stati effettuati interventi oggetto di condono edilizio;

QUESITO 3)
Esaminati i titoli nel periodo considerato (a far tempo dal 17/11/1979) non risultano essere trascritti atti costitutivi di diritti reali né servitù di sorta, al di fuori di quanto risulta dalla dichiarazione notarile sostitutiva del Notaio Maria Gisonna depositata in Cancelleria il 21/07/2009. Risulta comunque a carico degli esecutati decreto ingiuntivo n. 767/08 del 18.09.08 nonché atto di precetto del 19/09/08.

QUESITO 4)
L'attuale stasi del mercato immobiliare, nonché della domanda abitativa, portano ad una costrizione del valore dell'immobile, ancorchè le condizioni generali dello stesso siano discrete.
Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, il sottoscritto ha ritenuto di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari.
Conseguentemente, a seguito di indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati, il sottoscritto ha ravvisato l'opportunità di usare come parametro di comparazione il metro quadrato, come quello più consono al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.
Dalla richiamata ricerca il sottoscritto, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha così determinato il valore di mercato:
- superficie calpestabile dell'appartamento mq. 119,60;
- superficie calpestabile dei balconi mq. 35,50.
- superficie commerciale: mq. 119,60 x 1,15 + mq. 35,50/2 = mq. 155,29.
In definitiva, quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere pari a: mq. 155,29 x 675 €/mq.= € 104.820,75, valore approssimato per eccesso a € 105.000,00 (euro centocinquemila).

QUESITO 5)
Data la disposizione interna dell'appartamento dotato, altresì, di un unico ingresso, la possibilità che lo stesso possa essere venduto in lotti separati non è assolutamente praticabile.

QUESITO 6)
Atteso che nessuno degli esecutati è titolare di partita IVA, si presume che l'eventuale trasferimento del bene debba essere soggetto a imposta di Registro.

QUESITO 7)

a) l'appartamento in oggetto, è composto da ingresso, ripostiglio, cucina, salone, tre camere, corridoio, doppi servizi e quattro balconi. L'impianto di riscaldamento è autonomo; gli infissi interni ed esterni sono in legno, i pavimenti del corridoio, delle stanze e della cucina sono in marmo, quelli dei balconi in grés ceramico parzialmente degradati, i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi in piastrelle maiolicate. Lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Marano Marchesato al foglio 5 particella 345 sub 11 categoria A/3 classe 2 consistenza 8 vani rendita € 413,17, dati esattamente corrispondenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento; la superficie commerciale è di complessivi mq. 155,29.

b) Esaminati i titoli nel periodo considerato (a far tempo dal 17/11/1979) non risultano essere trascritti atti costitutivi di diritti reali né servitù di sorta, al di fuori di quanto risulta dalla dichiarazione notarile sostitutiva del Notaio Maria Gisonna depositata in Cancelleria il 21/07/2009. Risulta comunque a carico degli esecutati decreto ingiuntivo n. 767/08 del 18.09.08 nonché atto di precetto del 19/09/2008. La documentazione di cui al all'art.567 comma 2 del c.p.c. risulta regolare.

Il sottoscritto nel convincimento di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimane a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento e, nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n.5 pagine.

ALLEGATI:

1. documentazione fotografica;
2. pianta quotata dell'immobile;
3. copia conforme dell'atto di compravendita degli esecutati;
4. avvisi di ricevimento delle raccomadate;
5. planimetria catastale;
6. visura storica catastale dell'immobile;
7. ispezione ipotecaria;
8. autorizzazione di abitabilità;
9. stralcio del programma di fabbricazione;
10. attestato di regolarità edilizia;
11. verbale di sopralluogo.
12. certificato di destinazione urbanistica;
13. certificazione regime fiscale.

Rende, lì 06/02/2012

ORDINE INGEGNERI COSENZA
Ingegnere
MARCO DE MARCO
Laurea Specialistica
Sezione: A n. 4201
Settori: Civile Ambientale - Industriale - dell'Informazione

IL CONSULENTE
(Dott. Ing. Marco De Marco)



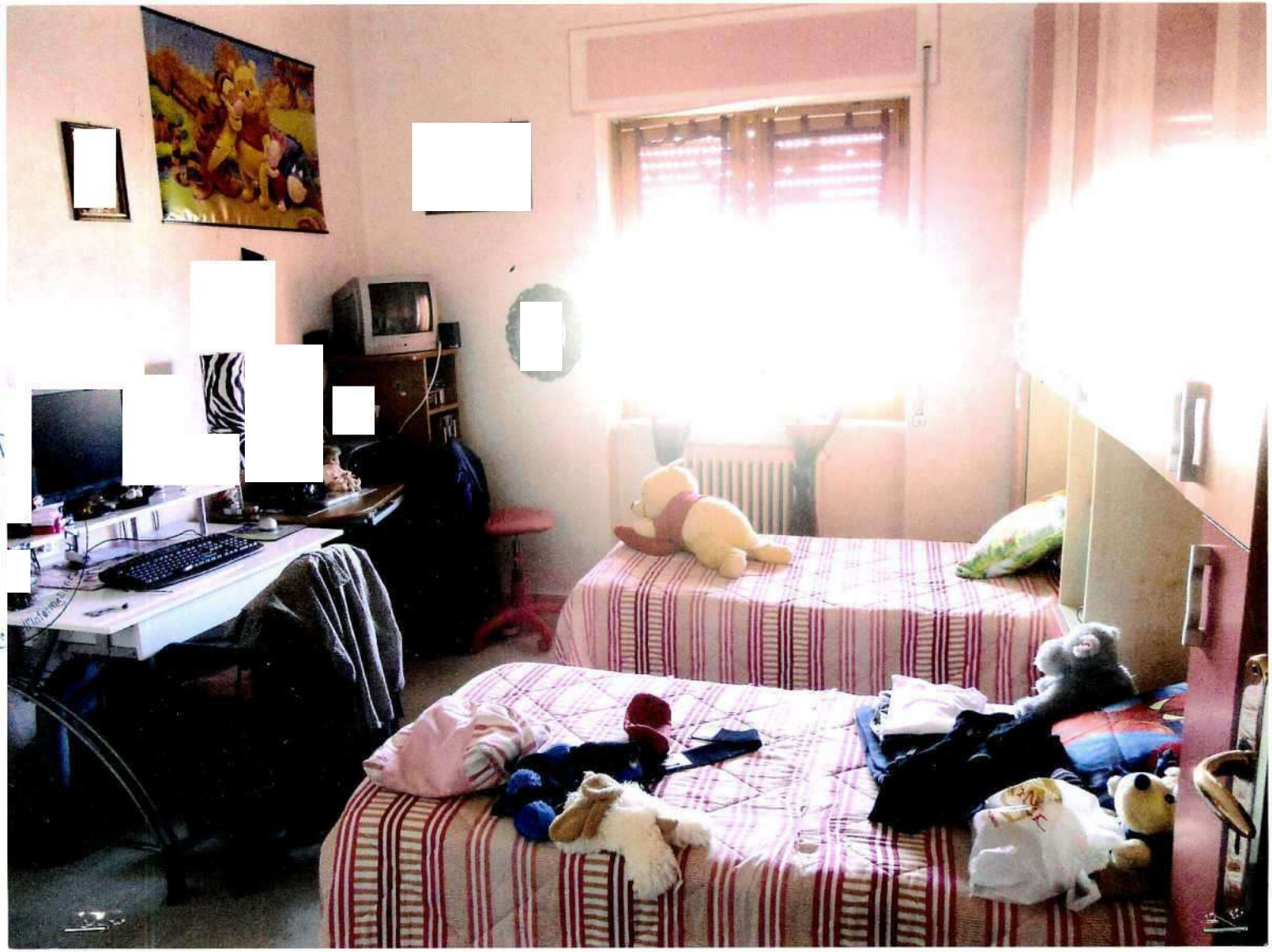
C



K



S2



S3



S 4




ORDINE INGEGNERI COSENZA
MARCO
DE MARCO





ORDINE INGEGNERI COSENZA

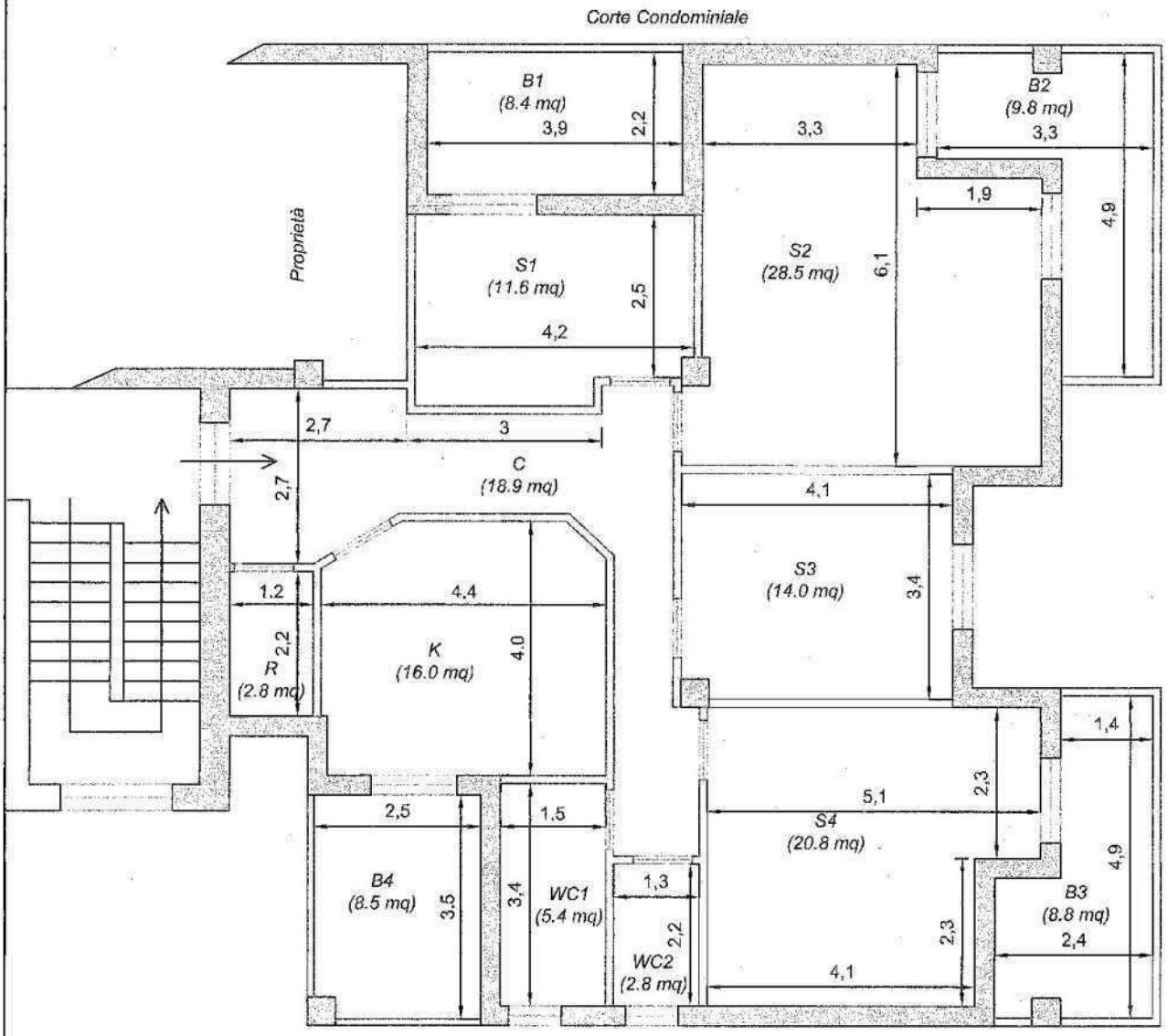
PIANTA APPARTAMENTO

Ditta

N.C.E.U. foglio 5, particella 345, sub 11

All. 2

PIANO SECONDO
INT.5



VIA PARINI

Ing. Marco De Marco
Via Cavour, 9 - Rende
3394030010

N

scala 1:100