

27/9/11

Tribunale di Melfi

*

Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 44/08



Promossa da: "GRUP.PA s.r.l."

Contro:



* * *

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Concetta Di Chirico, con studio in Lavello (PZ) alla Piazzetta Calvario n. 9, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Potenza al n. 2227 e all'Albo degli Esperti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Melfi, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dall'ill.mo Giudice Dr. Giulio Argenio con provvedimento del 11.11.2010, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito nel corso dell'udienza del 14.12.2010.

Con raccomandata A/R la sottoscritta fissava la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa per il giorno 5/2/2011. In data 5/2/2011 riceveva comunicazione tramite raccomandata A/R, della sua indisponibilità a consentire, alla sottoscritta, l'accesso presso l'immobile oggetto di causa. Lo stesso giorno la sottoscritta faceva istanza dall'ill.mo Giudice Dr. Giulio Argenio affinché fossero presi i provvedimenti necessari perché la sottoscritta potesse effettuare il sopralluogo.

In data 10/3/2011 l'ill.mo Giudice Dr. Giulio Argenio emetteva provvedimento con cui autorizzava la sottoscritta ad intervenire con l'ausilio della forza pubblica, previo ultimo avviso all'esecutata.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 16 aprile 2011 presso l'immobile oggetto della procedura, senza l'ausilio della forza pubblica.

Nel corso del sopralluogo venne stilato un verbale che si allega.

La sottoscritta CTU si è inoltre recata:

- presso l'Agenzia del Territorio di Potenza al fine di recuperare le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melfi per ritirare la documentazione edilizia ed urbanistica;
- è stata inoltre raccolta la documentazione ipocatastale tramite servizio di reperimento catastale on line.

*



Ing. Concetta Di Chirico
P.tta Calvario, 9 - 85024 Lavello (PZ) - Cell. 331 4883186 - e-mail: c.dichirico@gmail.com

TRIBUNALE DI MELFI
27/9/11
R.D. 20/07/2009

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1. Identificazione del bene , comprensiva dei confini e dei dati catastali

L'immobile oggetto di analisi, sito in Melfi (PZ) alla Via Antonio De Curtis n. 4, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Melfi al:

- Fg. 74 p.lla 963 sub. 21 – CAT. A/4 – classe 6 – consistenza 4 vani - rendita € 164,85 –
Intestato: , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il bene confina:

- A Nord con Cortile interno;
- A Ovest con Fg. 74 – p.lla 997;
- A Sud con Via A. De Curtis;
- A Est con pianerottolo e vano scala condominiali.

Si allegano le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali.

2.2. Sommaria descrizione del bene

Il bene in esame è costituito da un appartamento derivante dalla conversione ad abitazione dell'ultimo piano, sottotetto, di una palazzina costituita da quattro piani fuori terra.

L'intero fabbricato ha struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a, i solai sono in latero-cemento le rompagnature sono in mattoni forati a doppia fodera.

L'ingresso al fabbricato avviene da Via Antonio De Curtis n.4. Attraversato il portone di ingresso si accede ai vari piani percorrendo una scala a doppia rampa oppure mediante l'ascensore.

Il fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato.

L'abitazione in oggetto è situata al terzo piano. Dal pianerottolo, attraversato l'ingresso, si accede ad un disimpegno che porta alla zona cucina-soggiorno-pranzo sulla sinistra, ed alle due camere da letto e servizio igienico sulla destra.

L'abitazione risulta essere dotata di controsoffitto in cartongesso, per cui l'altezza utile interna di piano, misurata dal controsoffitto, è variabile da Hmax=3.10m ad Hmin=1.20m.

La rimanente parte dell'abitazione, con altezze che vanno da H=1.20m ad H=50cm, è delimitata da una parete e costituisce vano tecnico a cui si accede da due aperture poste nella cucina e in una delle camere da letto.

Sono presenti due balconi, il cui accesso è garantito da porta-finestra della cucina e di una camera da letto. Sono inoltre presenti tre lucernari ubicati nella zona soggiorno, nel bagno e nella seconda camera da letto.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno, con doppio vetro e tapparelle in plastica. Il portone di ingresso, di tipo blindato, è rivestito in legno.

Ing. Concetta Di Chirico
P.tta Calvario, 9 - 85024 Lavello (PZ) - Cell. 331 4883186 – e-mail: c.dichirico@gmail.com

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avvengono per mezzo di una caldaia a metano posta in un apposito vano ubicato sul balcone della cucina. In tutti gli ambienti sono presenti radiatori in ghisa per il riscaldamento.

Lo stato di conservazione generale dell'appartamento può definirsi buono.



2.3. 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

L'immobile in oggetto è di proprietà di:



i.

In forza di Atto di Compravendita a rogito del notaio Zotta Francesco redatto in data 21 gennaio 2010, rep. n. 13577, con cui

acquista l'appartamento c

Si allega copia una copia dell'Atto di Compravendita.

L'immobile attualmente è occupato dalla famiglia

Sulla base della visura ipotecaria procurata dalla sottoscritta e della documentazione ipocatastale allegata al Fascicolo dell'Esecuzione si evince che sull'immobile gravano le seguenti trascrizioni dei pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie:

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* iscritta a Potenza in data 14 febbraio 2008 ai n.ri 936 R.P. e 2951 R.G., a favore della [redacted] contro [redacted]
- *Verbale di pignoramento immobili derivante da atto giudiziario* trascritto a Potenza il 6 giugno 2008 ai n.ri 6393 R.P. e 10145 R.G., a favore della [redacted]

2.4. 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

Dalle ricerche effettuate si evince che sull'immobile non gravano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli di carattere storico artistico.



Ing. Concetta Di Chirico

P.tta Calvario, 9 - 85024 Lavello (PZ) - Cell. 331 4883186 - e-mail: c.dichirico@gmail.com

2.5. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

L'immobile non è gravato da formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che possano essere cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

2.6. Verifica della regolarità edilizia ed 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

L'area in cui è ricompreso l'immobile in esame ricade nel "Programma integrato ex art. 16 della legge 17/2/92 n. 179".

Il bene è stato realizzato in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 55/99 del 17 maggio 1999 per la "Realizzazione di un fabbricato di tre piano fuori terra oltre un sottotetto praticabile".
- D.I.A. n. 189/01 del 10 agosto 2001 per "Modifiche interne".
- Licenza di Agibilità n. 13/04 per uso deposito (categoria catastale C2).
- Permesso di Costruire n. 137/06 del 31 ottobre 2006 per "Recupero di un sottotetto – L.R. 8/02" rilasciato dal Comune di Melfi
- Dichiarazione di fine lavori e Certificato di collaudo di conformità dell'opera realizzata al Permesso di Costruire n.137/06.

Agli atti del Comune di Melfi non è presente la licenza di agibilità per uso abitativo del sottotetto.

Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta essere conforme ai titoli concessori indicati ad eccezione di una lieve difformità dovuta ad una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Si allega la copia del Permesso di Costruire n. 137/06 e della Dichiarazione di fine lavori e Certificato di collaudo.

2.7. 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 quali effetti sul valore delle porzioni risultanti dalla divisione

Sulla base della documentazione ipocatastale allegata al Fascicolo dell'Esecuzione non risulta che siano stati pignorati beni in contitolarità tra l'esecutato e terzi.

3. STIMA DELL'IMMOBILE

3.1. Criterio e metodo di stima



Nella presente relazione ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nella relazione stessa:

- **“Immobile”** indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Valutazione”** (di seguito **“stima”**) indica “(...) il valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione” (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).
- **“Valore di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni”. (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).

La determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile in questione viene effettuata con procedimento sintetico-comparativo.

Nella stima attraverso il metodo sintetico-comparativo l’immobile viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato, valutando tutte le influenze che possono aumentarne o diminuirne il valore, tenendo in considerazione la condizione statico-strutturale, le caratteristiche edilizie generali, la vetustà, gli interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria, lo stato di manutenzione generale, il grado di finiture, le caratteristiche tipologiche di esposizione, accessibilità, ubicazione, completezza dei servizi.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni.

Le superfici di terrazze e balconi vengono ponderate attraverso l’uso di coefficienti determinati in base alle caratteristiche dell’immobile.

In base alla Legge Regionale n.8 del 04/01/2002 “Recupero dei sottotetti e dei locali interrati e seminterrati esistenti”, art. 4 comma 1 lett.a, l’altezza media ponderale è calcolata *“dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore e, comunque, non inferiore a mt. 1,40 per la superficie relativa”*.

Pertanto, la superficie commerciale viene determinata come indicato di seguito:

- Le superfici coperte delle porzioni di sottotetto aventi altezza utile interna maggiore o uguale a

Ing. Concetta Di Chirico

P.tta Calvario, 9 - 85024 Lavello (PZ) - Cell. 331 4883186 - e-mail: c.dichirico@gmail.com

- 1,40m vengono computate al 100% della superficie calpestabile al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni;
- Le superfici coperte delle porzioni di sottotetto aventi altezza utile interna inferiore a 1,40m vengono computate al 20% della superficie calpestabile al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni;
 - Le superfici dei balconi vengono computate al 20% della superficie lorda di riferimento.

3.2. Valore dell'immobile

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, la sottoscritta C.T.U. ritiene che il più probabile Valore di Mercato unitario dell'immobile oggetto di analisi possa essere espresso nell'ordine di:

- 700 €/mq;
- di superficie commerciale, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente.

Si determina quindi la superficie commerciale dell'immobile, come sopra definita:

ABITAZIONE

	Superficie [mq]	Coeff.	Superficie commerciale [mq]
Porzione con H non inferiore ad 1,40 m	71,60	1,00	71,60
Porzione con H inferiore ad 1,40 m	37,27	0,20	7,45
Balconi	8,20	0,20	1,64
Totale superficie commerciale		mq	80,69
Valore unitario parametrico		€/mq	700
Valore di mercato dell'immobile (A)		€	56.485,8

Arrotondando, il Valore di Mercato dell'immobile risulta essere pertanto pari a € 56.500,00 (euro cinquantaseimilacinquecento).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Concetta Di Chirico
P.tta Calvario, 9 - 85024 Lavello (PZ) - Cell. 331 4883186 - e-mail: c.dichirico@gmail.com

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Ispezione dell'immobile;
- Effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Potenza;
- Ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune Melfi;
- Effettuazione di visura ipotecaria on line;
- Stima del valore previo esperimento di indagine di mercato;
- Risposta ai singoli punti del quesito posto;

ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione dell'ill.mo Giudice Dr. Giulio Argenio per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Lavello, 23 maggio 2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Concetta Di Chirico


ASTE GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. Verbale di Sopralluogo del 16 aprile 2011;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali;
4. Copia dell'Atto di compravendita dell'immobile;
5. Visura ipotecaria;
6. Copia del Permesso di Costruire n. 137/06 e della Dichiarazione di fine lavori e Certificato di collaudo;
7. Richiesta liquidazione compenso (a parte).

ASTE GIUDIZIARIE.it
Ing. Concetta Di Chirico

P.tta Calvario, 9 - 85024 Lavello (PZ) - Cell. 331 4883186 - e-mail: c.dichirico@gmail.com