

Procedura Esecutiva n. 29/00 R.G.E.
Banca di Roma s.p.a. ora Capitalia S.p.A.
contro ██████████
Con intervento di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.



Tribunale di Castrovillari
Sezione Esecuzioni

ORIGINALE

PERIZIA

RELAZIONE

Consulente
Ing. Francesco CONVERTI



2009/07/14/3501
0584/01/3275

Tribunale di Castrovillari
Sezione Esecuzioni
Procedura n. 29/00 R.G.E. Banca di Roma s.p.a. contro [REDACTED]

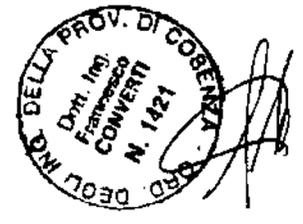
Premessa

Il Giudice del procedimento in epigrafe, Dott. Giovanni De Marco, in data 12 Dicembre 2002 ha nominato: Ing. Francesco Converti, con studio in Via Nazionale 50, comune di Roseto Capo Spulico, iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Cosenza con numero 1421, Consulente Tecnico d'Ufficio; in data 28/10/2003 ha prestato giuramento davanti al Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Maria Grazia Lenti, che ha conferito il seguente mandato:

- 1 *Previa breve descrizione e dopo aver accertato se i confini e i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà, procedere alla valutazione dei beni pignorati, al fine di fornire gli elementi necessari per la determinazione del prezzo base per la vendita.*
- 2 *Accertare, con riferimento alla legge sul "Condomo Edilizio" 28.2.1985, n. 47, in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi della licenza o concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.*

In adempimento al mandato assegnato, il sottoscritto C.T.U. produce la seguente relazione così organizzata:

- Attività di consulenza
- Criteri di valutazione
- Risposte ai quesiti del Giudice



Fanno parte della presente relazione i documenti catastali, le planimetrie e gli allegati.

Attività di consulenza

L'attività svolta consiste nello studio atti procedimento, nella consulenza in materia urbanistica, rilievi planimetrici e fotografici, redazione disegni e fotografie, stima dell'immobile di proprietà della ditta in oggetto.

Dopo aver prestato giuramento all'udienza del 28/10/2003 davanti al giudice dell'esecuzione il sottoscritto consulente ha svolto le seguenti attività:

Studio atti procedimento;

Data 12/12/2003 Visura immobile presso UTE di Cosenza e relativa;

Data 05/01/2004 sopralluogo in comune di Rocca Imperiale Via Taranto, previo avviso alle parti con lettere racc. a.r., a tal proposito si fa presente che le Poste a tutt'oggi 24.01.2004, non hanno restituito le cartoline di ricevimento delle lettere inviate al domicilio di Banca dei Monti Paschi di Siena e del Signor [REDACTED], benché mi sia interessato personalmente presso l'ufficio postale di Roccia C S. e avendo avuto esito negativo mi sono rivolto al servizio telefonico messo a disposizione dalle Poste Italiane N. Verde 800160 dal quale ho appreso: la raccomandata inviata all'indirizzo del Signor [REDACTED] è in giacenza presso l'Ufficio Postale di Martina Franca (TA) perché ancora non ritirata e la stessa sarà reinviata al mio domicilio dopo il periodo di giacenza pari a 30 giorni a partire dal giorno dell'arrivo; la raccomandata inviata al domicilio di Banca Monte dei Paschi di Siena risulta genericamente in lavorazione, e pertanto per quest'ultima ho aperto pratica di protesta presso le Poste Italiane n. 10125352 del 26/01/2004, mi riservo depositare le stesse appena recapitate al mio domicilio dal servizio postale.

Data 09/01/2004 Visura Storica dell'immobile e ritiro copie planimetria catastale dell'immobile in atti presso l'UTE di Cosenza;

Data 22/01/2004 richiesta documenti e certificazione presso Ufficio Urbanistica comune di Rocca Imperiale prot. N. 332 del 22/01/2004;

Data 23/01/2004 presa visione atti urbanistici inerenti l'immobile (non furono rilasciate copie ed attestati perché il comune era privo di energia elettrica a causa di lavori Enel in corso che aveva comunicato il distacco dell'energia elettrica per tutto il periodo lavorativo degli uffici comunali). Si riserva depositare attestato comunale dopo avvenuto recapito presso mio domicilio.

Criteri di stima

I criteri di valutazione adottati sono quello sintetico e quello analitico.

Risposte ai quesiti del Giudice

1 Il bene pignorato fa parte di un fabbricato a n. 4 piani fuori terra, è posto a piano terra sottostrada a cui si accede a mezzo rampa da Via Taranto-vecchia SS n. 106. Confina: Lato Nord-Ovest (Via Taranto) con p.lla n. 183 sub. 2 (deposito); a Sud-Est (Lato Ferrovia) con corte condominiale; a Nord-Est con corte condominiale; A Sud-Ovest con corte condominiale. L'immobile risulta accatastrato presso l'U.T.E. di Cosenza ed è riportato in mappa sul foglio n. 27, particella n. 183 sub. 1, zona censuaria n. 1, categoria C/2, classe 1, di 447 mq, rendita € 1.246,62, a nome di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Pertanto i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà.

2 Come si evince dagli allegati, applicando i due metodi di valutazione si ottiene una valutazione media complessiva, da porre a prezzo base per la vendita, di circa € 183.231,73 che il consulente ritiene congruente con il mercato attuale della zona. Data la conformazione dell'immobile e la simmetria dei vani tutti comunicanti tranne n. 2 w.c., previa divisione interna con mattoni forati ed intonaco all'altezza del vano scala, lo stesso è suscettibile di divisione in due unità esattamente mutuabili.

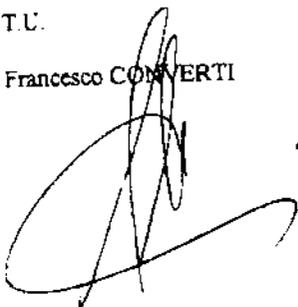
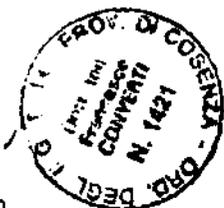
3 L'immobile è stato realizzato con licenza edilizia n. 62 del 20/08/1968 e nulla osta del Genio Civile di Cosenza n. 25536 del 31/7/1968. In data 10/6/1970 fu rilasciato, dall'allora Sindaco, Certificato di abitabilità. Pertanto si presume che l'immobile fu realizzato tra la fine dell'anno 1968 e completamente ultimato agli inizi dell'anno 1970. L'immobile di cui alla licenza edilizia consisteva nella realizzazione di un fabbricato in muratura portante i blocchi di tufo a tre piani fuori terra in zona omogenea E. Successivamente, data 31/12/1986 prot. N. 4542 a nome di ██████████, veniva avanzata presso il comune di Rocca Imperiale domanda di concessione edilizia in sanatoria con tipologia di abuso n. 3 (opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori) di cui alla tabella allegata alla Legge n. 47/85 e s.m.i. per aver realizzato n. 4 piani anziché n. 3 come da licenza edilizia assentita del 1968 e per difformità nelle dimensioni planimetriche anch'esse in esubero rispetto alla licenza assentita. La richiesta concessione interessa complessivamente, come dichiarato nella domanda di concessione in sanatoria, 992,63 mq. Gli Elaborati grafici allegati alla domanda di condono edilizio rispecchiano esattamente la planimetria catastale e i luoghi dell'immobile all'attualità. L'area di sedime del fabbricato è inclusa nel vigente Programma di Fabbricazione del comune di Rocca Imperiale in zona territoriale omogenea di Tipo B2. Ad oggi non è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria perché non è stato ancora del tutto definita la pratica amministrativa in quanto il comune ha richiesto integrazioni sulla certificazione depositata (certificato di idoneità statica, perizia giurata) e non sono ancora stati calcolati e versati gli oneri di urbanizzazione primaria che presumo nella misura del 30% del costo attuale di cui all'art. 5 Legge n. 10/77 (immobile realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge n. 10/77 che ha introdotto anche il costo di costruzione 30/1/1977) a norma della Legge Regionale n. 25 del 2/5/1985 art. 4, fatto salvo il conguaglio finale sull'oblazione versata.

Si rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento.

Data, 26 Gennaio 2004

Il C.T.U.

Ing. Francesco CONVERTI

Immobile N. 1

Dati generali

Descrizione: Immobile destinato a deposito ubicato in Marina di Rocca Imperiale
Ubicazione: Via Taranto (vecchia SS 106)
 87074 Rocca Imperiale (CS)
Confine Nord-Est: Proprietà condominiale
Confine Sud-Ovest: Proprietà condominiale
Confine Sud-Est: Proprietà condominiale (lato FFSS)
Confine Nord-Ovest: Proprietà deposito particella 183 sub. 2 (lato Via Taranto vecchia SS106)



Dati catastali

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Sub	Partita	Z.C.	Vani	Sup. (m ²)	Cat.	Classe	Rendita
Urbanico	Rocca Imperiale	27	183	1		1		447	C/2	1	€ 1.246,62

Ubicazione: Via Taranto snc, piano T
Intestazione: [redacted] - n. C.F. [redacted]
Mutazione: da [redacted] di [redacted] in data 18/03/1987 - Registrazione L/R di Taranto atto n. 1193/87 - Rep. N. 1102

Ambienti

N.	Descrizione	Superficie (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)	Motivazione della scelta del coefficiente
1	Locali deposito	432,00	1,100	475,20	Spazio principale: il valore della superficie e quello netto, ovvero la superficie calpestabile. L'immobile è in muratura, piano terra
2	Bagno	7,20	1,100	7,92	Spazio principale: il valore della superficie e quello netto, ovvero la superficie calpestabile. L'immobile è in muratura, piano terra
3	Bagno	7,20	1,100	7,92	Spazio principale: il valore della superficie e quello netto, ovvero la superficie calpestabile. L'immobile è in muratura, piano terra
4	Vano Scala	15,48	0,50	7,74	Scala di accesso interna

Superficie commerciale totale (m²)

478,98

Valutazione sintetica

La scelta dei parametri è rispondente all'attuale stato dell'immobile

Valore medio di zona (al m²)

€ 420,00

Per la determinazione del Valore medio di zona al m² si è ricavato il valore dall'archivio generale dei valori medi dei comuni d'Italia e dai dati di esperienza del sottoscritto.

Determinazione dei coefficienti

Tipologia	Coefficiente s	Metodo di scelta
mercato commerciale	1,300	L'immobile è ubicato in un edificio con attività commerciali ristorante-pizzeria, terramenta, esposizioni mobili, vicino a mezzi di trasporto pubblici Stazione Ferroviaria e Pullmann, con spazi condominiali, e con possibilità di parcheggio pubblico
servizi non ordinari	-	-
manutenzione straordinaria	0,900	Corpo scala: stato mediocre, Terrazzo copertura: stato mediocre, Facciate: stato mediocre, Impianti: stato mediocre, Struttura: stato mediocre, Parti comuni: stato mediocre
zone condominiali	1,000	-
dimensioni	1,000	Superficie oltre 200 m ²
posizione e vista	1,000	Piano: Seminterrato, Ascensore: non presente, Vista: Strada principale e Ferrovia
manutenzione ordinaria	0,880	Lavorazioni da effettuare nell'immobile lucidatura pavimenti, pitture varie, rivista idraulico, rivista impianto elettrico
immobile affittato	1,000	Il locale ha all'interno pare occupato da mobilio in cartoni per la vendita
Coefficiente totale	0,950	

Valore stimato (al m²)

€ 399,00

Valutazione sintetica 479,00mqx399,00 €/mq

€ 191.221,00

Valutazione analitica

La scelta dei parametri è rispondente all'attuale stato dell'immobile

	€ 7.750,00
Reddito lordo annuale per fitto	€ 250,00
Spese condominiali annuali	€ 1.100,00
Spese fiscali annuali	€ 6.400,00
Reddito netto annuale	
	3,650%
Tasso di capitalizzazione	
	4,000
Il tasso di capitalizzazione è stato determinato a partire da un tasso medio del valore del tasso è stato determinato sulla base dei seguenti fattori:	-0,250
Topologia immobile	-0,500
Previsioni di miglorie della zona	-0,300
Ubicazione centrale	-0,500
Disponibilità di parcheggio nelle vicinanze	+0,100
Necessità di interventi di manutenzione	+0,500
Oneri fiscali	+0,100
Avanzata età dell'edificio	+0,500
Esenzioni o agevolazioni sull'imposta di registro	
	€ 175.342,46
Valutazione analitica	

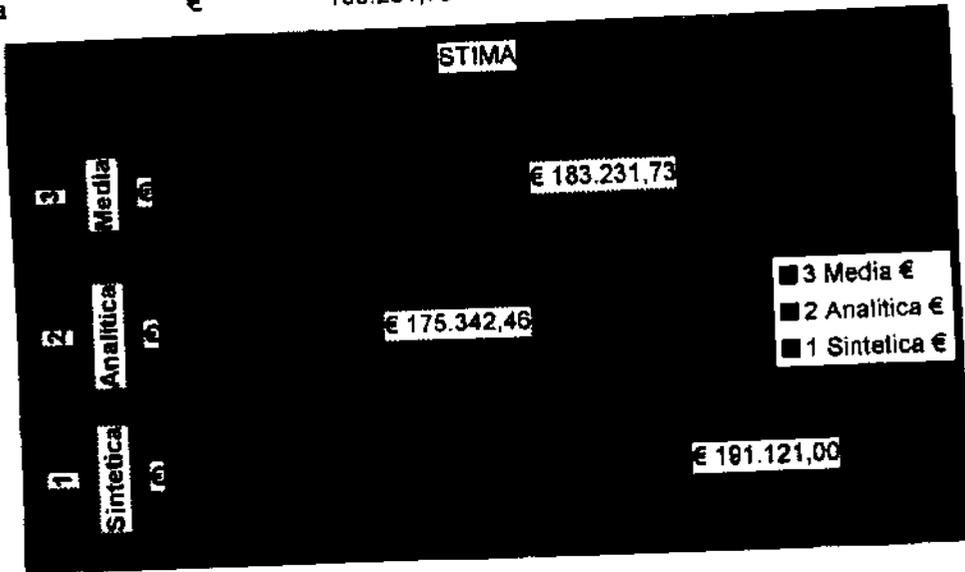


[Handwritten signature]



Grafico valutazioni

1 Sintetica	€	191.121,00	Valore Catastale € 137.128,20
2 Analitica	€	175.342,46	
3 Media	€	183.231,73	



[Handwritten signature]

