

Relazione

Proc. 85-09

Vertenza Banca Nazionale del Lavoro s.p.a./

Ufficio esecuzioni immobiliari – Tribunale di Cosenza

Ing. Biondi Giuseppe
Via Silvio Pellico 13 87036 Rende
Tf 347 7912796 fax 0984 463778

23/10/2011

RELAZIONE

Circa l'incarico di stima dei beni pignorati

PROC. N.85/09

Il sottoscritto ing. Giuseppe Biondi, giusto incarico ricevuto il giorno 20/09/2011 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani per il procedimento di esecuzione immobiliare 85/09, relazione circa i quesiti posti con il verbale di conferimento dell'incarico (vedi all. 1-7):

Preso visione dei documenti depositati agli atti constatavo, tra l'altro, la presenza di:

- a) Atto di pignoramento immobiliare del 08/05/2009 (vedi all. da 8 a 10) registrato presso la Conservatoria dei registri Immobiliari al n. 11389/16367 il 09/06/2009 (vedi all. 11 - 12).
- b) Dichiarazione Notarile redatta dal notaio dott. Luigi De Santis in data 16/09/2009 (vedi all. da 13 a 15)

Dall'esame delle visure catastali aggiornate si vede che l'immobile pignorato, Comune di Rende, corso Marco Polo 65, appartamento al foglio 5, part. 626 sub 9 con corti esclusive in catasto ai sub 30 di m² 234 e sub 31 di 24 m² e garage al foglio 5 part. 626 sub 12 con corte esclusiva in catasto al sub 34 di m² 32, è intestato alla Ditta esecutata (vedi all. da 16 a 19), esiste in mappa (vedi all. 20) e vi sono le planimetrie catastali (vedi all. 21-22).

Dopo aver verificato presso l'ufficio anagrafe del comune di Rende la residenza e lo stato di famiglia degli esecutati (vedi all. 23-24), invio

agli esecutati, per raccomandata, ed al creditore precedente, per fax, comunicazione che avrei proceduto alla visita di accesso il 19/10/2011 (vedi all. 25-26). Constatato che non veniva ritirata la raccomandata, inviavo un telegramma per ricordare la data del sopralluogo (vedi all. 27).

Il giorno programmato mi recavo presso l'immobile pignorato in via Marco Polo 65, Rende ove ho incontrato gli esecutati che mi hanno accompagnato nella visita. L'appartamento è costituito dal primo piano di un complesso di villette a schiera a due livelli. Dall'appartamento si scende al vano garage da una scala di comunicazione. La costruzione è abbastanza recente (1999) ed è ben rifinita ed in buono stato di conservazione e manutenzione. Le corti graffate sono pavimentate e ben curate. La planimetria nel complesso coincide con quella catastale a meno della chiusura di una parte del terrazzino coperto (vedi all. 28). Diversa è la situazione del vano garage che, sebbene non sia stata alterata la superficie complessiva, è stato trasformato in una tavernetta, alle spalle di un vano deposito, costituita da soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio. La corte graffata è costituita dalla rampa di accesso (vedi all. 29).

Dalle informazioni acquisite, non risulta costituito ufficialmente il condominio.

Dopo aver eseguito i rilievi e scattato le foto (vedi all. da 30 a 41)si redige il verbale (vedi all. 42).

L'immobile è stato acquistato con atto del notaio dott. Italo Trotta registrato il 31/07/2003 ai n. 14423/19598 (vedi all da 43 a 45).

Richiedo al comune di Rende la documentazione della regolarità edilizia dell'immobile (vedi all. 46).

L'immobile è dotato di concessione edilizia n. 5 prot. 17 del 11/01/95 (vedi all. 47-48), di variante n. 86 prot. 288 del 18/04/97 (vedi all. 49-50) ed Abitabilità prot. 147 del 23/03/99 (vedi all.51-52)

Conclusioni e stima

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto dell'epoca, della tipologia della costruzione e dell'ubicazione della stessa in una zona periferica in espansione (vedi all. 53) ma non dotata di eccessivi servizi. Lo stato delle rifiniture e la manutenzione son di buon livello e certamente l'abuso della chiusura parziale del terrazzino coperto ne migliora l'abitabilità. La trasformazione del garage in tavernetta invece è espressamente vietata dalla concessione edilizia. Nella valutazione si tiene conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare che ne deprime i valori.

Pertanto, si ritiene valida la valutazione dell'osservatorio immobiliare (vedi all. 54) che la pone intorno ad € 1500,00 al m² considerando tale valore valido solo per la zona abitabile, mentre per i portici coperti si può applicare solo il 50% di detto valoree per le corti il 10%. Anche per il seminterrato, per lo stato delle finiture, luminosità degli ambienti e facilità di accesso si valuta congruo un valore superiore dato ai box pari ad €. 800,00 al m² Si reputa conveniente la vendita in unico lotto, per lo stato generale del fabbricato e per le scarse possibilità di vendita delle singole parti dati i collegamenti tra le parti (scale,impianti ecc.).

Pertanto, si ha:

Lotto n. 1

Appartamento sito in Corso Marco Polo 65, Rende, foglio 5, part. 626 sub 9 e graffate 30 (corte di m² 234) e 31(corte di m² 24), zona 2, cat. A/3, classe 3, 4 vani, rendita € 268,56 e relativo garage di ad esso collegato con scala interna, foglio 5, part. 626, sub 12 e graffate 34 (corte di m² 32), zona 2, cat. C/6, classe 2, m² 60, rendita € 223,11

Appartamento

Superficie commerciale m² 94 circa x €.1500,00 = €. 141.000,00

Portici coperti

Superficie commerciale m² 48 circa x €.750,00 = €. 36.000,00

Corti esclusive

Superficie commerciale m² 258 circa x €.170,00 = €. 37.500,00

garage

Superficie commerciale m² 60 circa x €.800,00 = €. 48.000,00

Sommano €. 262.500,00

A detrarre per difetti occulti (si considera

una incidenza superiore alla media,tenendo conto

dei costi di sanatoria e aggiornamento catastale) €. 32.500,00

Valore di vendita arrotondato €. 230.000,00

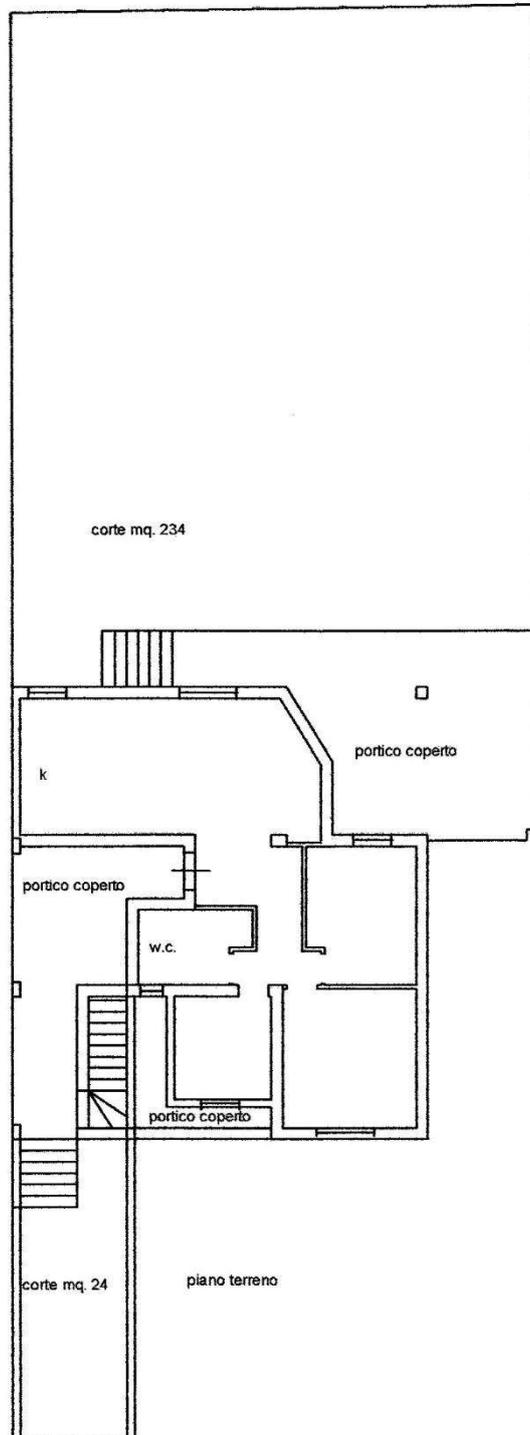
Il prezzo comprende tutti i diritti e le pertinenze sulla corte comune.

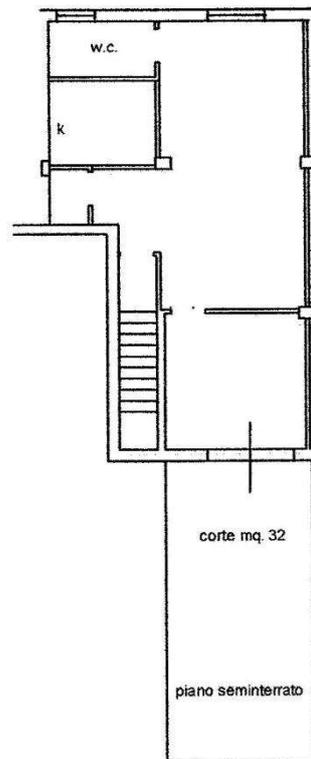
Copia della presente è stata inviata nei tempi prescritti ai debitori esecutati ed ai creditori con invito a far conoscere eventuali note entro trenta giorni (vedi all.55).

Quanto sopra nel convincimento di aver operato secondo i dettami dell'incarico conferitomi e di aver redatto la presente relazione con valutazioni e considerazioni pratiche e logiche.

Rende 23/11/2011

ing. Giuseppe Biondi







allegato 30



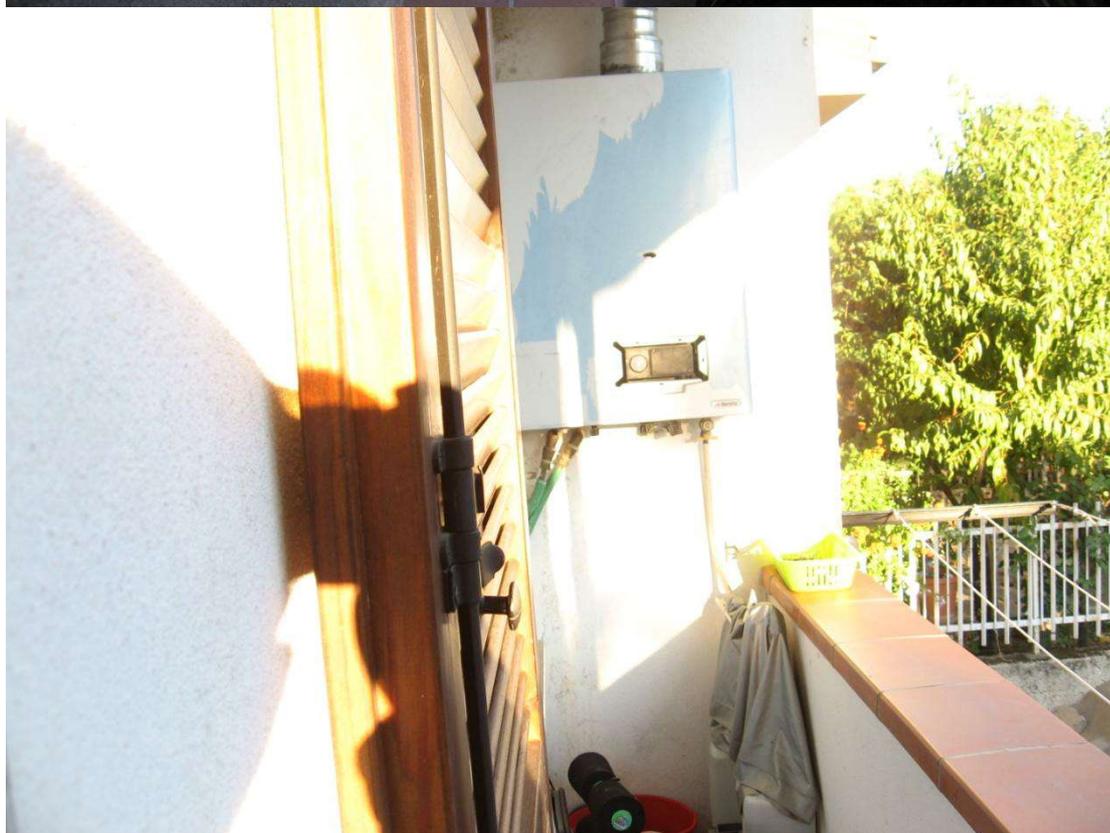
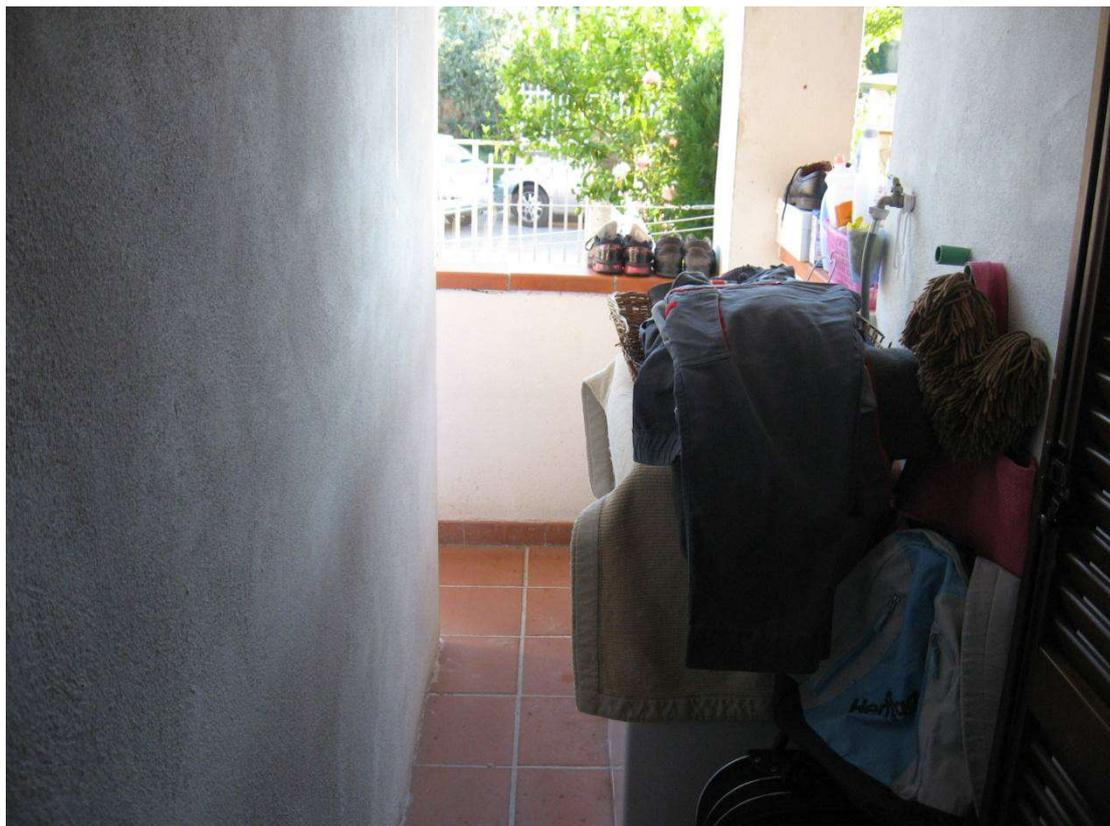
allegato 31



allegato 32



allegato 33



allegato 34



allegato 35



allegato 36



allegato 37



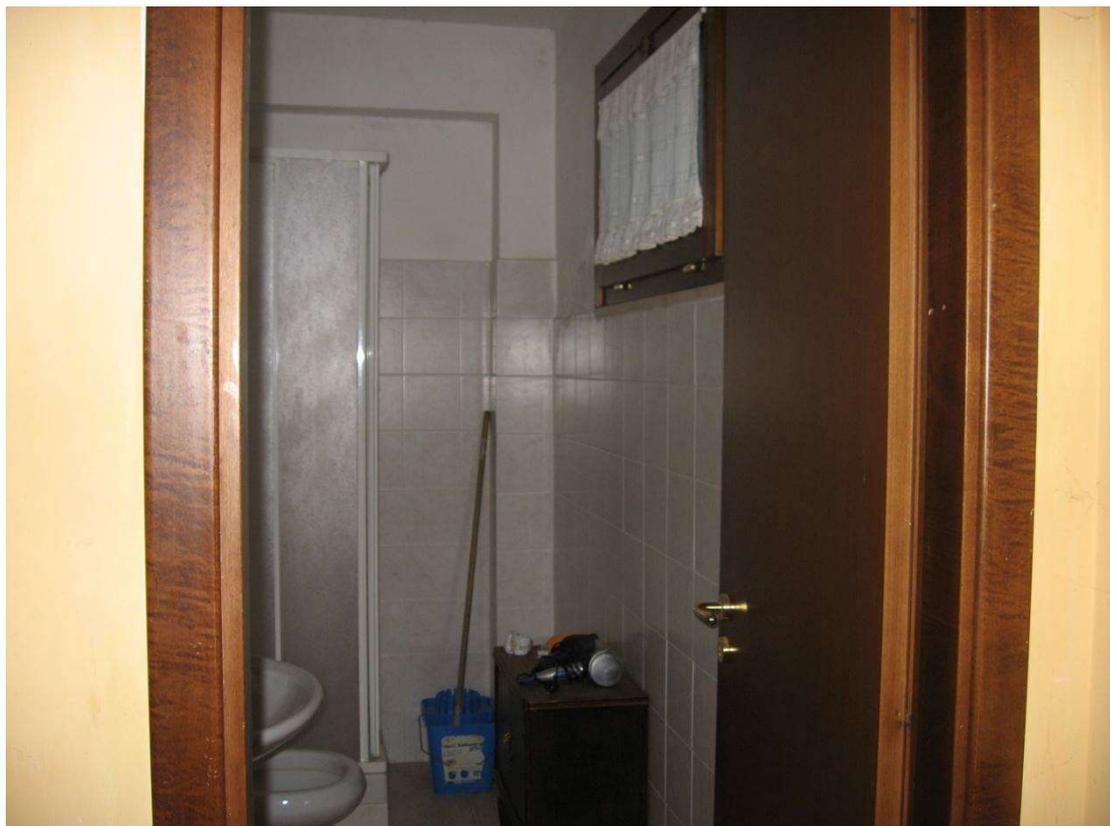
allegato 38



allegato 39



allegato 40



allegato 41