

**PROCEDURA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] REG. ESEC. IMM. N. 117/05**

Premesse:

il sottoscritto Arch. Francesco Iaquina iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Crotona, al n° 235, in riferimento all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Alessia D'Alessandro in merito alla PROCEDURA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [REDACTED] - REG. ES. IMM. 117/05 sui seguenti quesiti:

1. identifichi il C.T.U. esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini; sulla base della documentazione in atti, ne verifichi la proprietà in capo al debitore esecutato e l'esatta provenienza ed accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;
2. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti come ad es. denunce di successione;
3. per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative sanzionatorie;
4. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda se necessario, all'accatastamento;
5. qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;
6. qualora esistano beni in comproprietà, comuni ed indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore dell'intero e della quota di spettanza dell'esecutato, segnalando la possibilità di procedere a scorporazione di quest'ultima ovvero se sia possibile procedere a giudizio di divisione o a vendita dell'intero;



PROCEDURA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] **REG. ESEC. IMM. N. 117/05**

7. accerti il C.T.U. a) se i beni siano affittati o locati; b) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex legge 392/1978; c) quale sia la scadenza dei relativi contratti;
8. determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti;
9. prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi;
10. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un'interesse all'acquisto;

ad evasione dell'incarico ricevuto summenzionato, esperiti i necessari accertamenti dichiara quanto segue:

La perizia è strutturata in due parti :

1. Risposte ai quesiti posti;
2. Allegati;



1 RISPOSTE AI QUESITI POSTI:

1. *identifichi il C.T.U. esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini; sulla base della documentazione in atti, ne verifichi la proprietà in capo al debitore esecutato e l'esatta provenienza ed accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;*

PROCEDURA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] REG. ESEC. IMM. N. 117/05

I beni oggetto della procedura, consistono in un magazzino al piano terra di un'edificio con due piani F.t. identificato catastalmente nell'agro del Comune di Strongoli al foglio n. 26 particella n. 2081 subalterno n. 4 Categoria D/7 Rendita Euro 2932,00 (Vedi allegati n. 1 e 2). Lo stesso è sito in Loc. Tronca SS.106 Jonica in ottima posizione commerciale, parallelo al cavalcavia di accesso a Strongoli Marina e nelle immediate vicinanze della Strada Statale Jonica 106. Lo stesso numero di particella identifica l'appezzamento di terreno dove incide il fabbricato per una superficie complessiva di mq. 2.692,00 (Vedi allegato n. 3 e 4). La Particella n. 2081 (Terreno) è pervenuta alla ditta [REDACTED] per atto di compravendita n. 1692 del 06.07.1992 rogato del Notaio Cerrelli di Crotona, mentre il fabbricato incidente è stato realizzato dalla stessa ditta con concessione edilizia n. 40 del 31.07.1992 e n. 14 del 20.05.1996 in sanatoria. Dalle visure presso La Conservatoria dei Registri Immobiliari non si evincono sugli immobili trascrizioni a sfavore oltre al pignoramento di cui alla presente esecuzione immobiliare.

2. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti come ad es. denunce di successione;

I titolari degli immobili al momento del sopralluogo risultavano tutti in vita , per cui non sussiste necessità di denuncia di successione.

3. per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative sanzionatorie;

Il fabbricato di cui alla presente, è regolarmente accatastato al Foglio 26 particella 2081 subalterno 4, dotato di Concessione edilizia n. 40 del 31.07.1992 e n. 14 del 20.05.1996 in sanatoria, e agibile tramite Certificato di Agibilità rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Strongoli in data 24.04.1998 (Vedi allegato n. 5).



**PROCEDURA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] REG. ESEC. IMM. N. 117/05**

4. *qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda se necessario, all'accatastamento;*

Il fabbricato di cui alla presente è regolarmente accatastato in via definitiva e sono presenti in catasto anche le planimetrie.

5. *qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;*

Non si sono rilevate variazioni d'uso del fabbricato.

6. *qualora esistano beni in comproprietà, comuni ed indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore dell'intero e della quota di spettanza dell'esecutato, segnalando la possibilità di procedere a scorporazione di quest'ultima ovvero se sia possibile procedere a giudizio di divisione o a vendita dell'intero;*

Il bene oggetto della presente risulta essere un'unica particella e di proprietà unicamente della Ditta [REDACTED], per cui non esistono comproprietà con altri soggetti.



7. *accerti il C.T.U. a) se i beni siano affittati o locati; b) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex legge 392/1978; c) quale sia la scadenza dei relativi contratti;*

Al momento del sopralluogo avvenuto il 25.10.2006 l'immobile non risultava occupato da alcuna attività e gli unici oggetti rinvenuti all'interno dei locali erano vecchi scarti di lavorazione di maglieria in buste e scatoli di cartone, a testimonianza di locali attualmente inutilizzati (Vedi allegati n. 6,7,8).

8. *determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti;*

PROCEDURA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] REG. ESEC. IMM. N. 117/05

I beni oggetto della presente sono costituiti da un magazzino al piano terra di un'edificio a due piani f.t. (Vedi allegati n. 9,10,11) ed il relativo terreno che costituisce sia il terreno di sedime del fabbricato, sia l'ampio piazzale ad ausilio dei magazzini, ed indispensabile per eventuali attività da insediare nel magazzino. Il piano terra, della dimensione lorda complessiva di mq. 516,03 è parzialmente occupato dal corpo scala che permette l'accesso al piano superiore per mq. 54,00, per cui la superficie dei magazzini oggetto della presente hanno una superficie lorda di mq. 462,03. I locali si presentano in buono stato di manutenzione, con altezza interna netta di ml. 4,50, accessibile da ben quattro serrande avvolgibili in ferro automatizzate. La struttura portante è di tipo intelaiato in cemento armato e con tamponature in blocchi di calcestruzzo. Intonaco di tipo civile a tre strati, parzialmente tinteggiato, infissi in alluminio anodizzato con vetri antisfondamento automatizzati. Pavimento con piastrelle in gress porcellanato a tutto spessore. I locali sono dotati di n. 2 servizi igienici completi e perfettamente funzionanti. L'impianto elettrico è a norma della Legge 46/90 ed ha una fornitura di tipo industriale di 35 KW a 380 Volt. Il piazzale esterno, della superficie di mq. 2175,97 (sottraendo dai mq. 2692 dell'intero terreno i mq. 516,03 del fabbricato) è interamente recintato e parzialmente carrabile attraverso lo spandimento di ghiaia sulla superficie carrabile.

Il giudizio di stima è stato formulato in base al fondamentale *principio dell'ordinarietà*, cioè che sia in senso pratico che sia in senso teorico devono essere considerate ordinarie tutte le circostanze, i fatti, le cose, le condizioni, le persone e le ipotesi implicate nella stima.

Il procedimento che si è scelto per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della stima è quello sintetico, cioè in base al valore di mercato e valore comparativo.

Per eseguire la stima in base al valore di mercato e la comparazione si sono prese in considerazione diverse condizioni:



PROCEDURA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] REG. ESEC. IMM. N. 117/05

- Nello stesso mercato si sono scelti beni simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche) al bene oggetto di valutazione;
- Si è fatta una indagine conoscitiva dei recenti valori di mercato, tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima;
- Si è scelto un parametro in comune (ubicazione e stessa tipologia edilizia) tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima.
 - La superficie lorda del bene;
 - I materiali utilizzati, il rispettivo stato di conservazione e di manutenzione;
 - La forma dell'immobile;
 - Il costo di costruzione;
 - Il valore aggiunto;
 - L'esposizione;
 - L'ubicazione rispetto al contesto urbano;

Soddisfatte queste condizioni, il valore di mercato del bene oggetto di stima deriverà dai dati rilevati dall'indagine dei valori unitari di beni simili e con caratteristiche simili.

Da indagine conoscitiva nella zona ove è ubicato il magazzino oggetto della stima è scaturito un più probabile valore di mercato unitario di €. 1100/mq per Immobili analoghi. Alla luce di quanto sopra, lo stesso magazzino ha un valore complessivo di:

$$\text{mq. } 462,03 \times 1100 \text{ €./mq} = \underline{\underline{\text{€. } 508.233,00}}$$

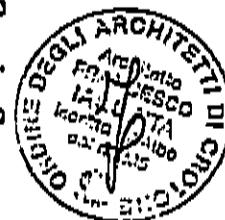
(diconsi euro cinquecentottomiladuecentotrentatre/00)

mentre il terreno a contorno del fabbricato, ed indispensabile per lo svolgimento e l'autorizzazione di qualunque attività da insediare, considerato anche la servitù di utilizzo e passaggio per gli utenti del piano abitativo superiore, ha un valore rilevato di €. 140,00/mq per cui il valore di tale terreno è:

$$\text{mq. } 2175,97 \times 140 \text{ €./mq} = \underline{\underline{\text{€. } 304.635,80}}$$

(diconsi euro trecentoquattromilaseicentotrentacinque/80)

Il Valore complessivo dell'immobile di cui alla presente esecuzione immobiliare ammonta a :



PROCEDURA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] REG. ESEC. IMM. N. 117/05

€ 508.233,00 (magazzini) + € 304.635,80 (terreno) = € **812.868,80**
(diconsi euro ottocentododicimilaottocentosessantotto/80)

9. prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi;

Per come composto il magazzino (quattro aperture, pilastratura al centro tra le aperture, accesso tutti dallo stesso lato, facilità di creare allacci e servizi tecnologici autonomi) questi appare facilmente divisibile in quattro parti di valore uniforme (Vedi allegato n. 12), in quanto le parti laterali, risulterebbero meglio esposte ed illuminate, mentre le parti centrali, peggio esposte possono contare su una superficie più ampia di circa il 25% rispetto alla laterali. Planimetricamente il magazzino può essere suddiviso nelle parti contrassegnate con i numeri 1,2,3,4 e ciascuno di queste quattro parti derivabili, conservando il diritto di proprietà indivisa del terreno circostante ha un valore di :

€ 812.868,80 / 4 parti = 203.217,20.

(diconsi euro duecentotremiladuecentodiciasette/20)

Ognuno dei quattro magazzini derivabili dal frazionamento di quello oggetto dell'esecuzione avrebbe un valore di € 203.217,20

10. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un'interesse all'acquisto;

L'appetibilità del bene oggetto della presente deriva da elementi estrinseci quali fattori posizionali determinati dall'estrema vicinanza e visibilità sia dalla S.S. 106, sia dal cavalcavia di accesso alla Marina di Strangoli, sia da fattori intrinseci quali buona qualità costruttiva, tipologia idonea per qualunque tipo di attività,

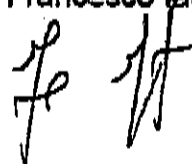


PROCEDURA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CONTRO
REG. ESEC. IMM. N. 117/05

destinazione d'uso e certificazione di agibilità (molto raro in zona),
che ne fanno uno strumento indispensabile per chi ha necessità di
realizzare un'attività produttiva accedendo a finanziamenti agevolati.
Le qualità persistono sia sul bene intero, sia sul bene
eventualmente frazionato.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Francesco Iaquina



2 ELENCO DEGLI ALLEGATI :

1. **Visura catastale fabbricato;**
2. **Planimetria catastale fabbricato;**
3. **Visura catastale Terreno;**
4. **Planimetria catastale Terreno;**
5. **Certificato di agibilità,**
6. **Documentazione fotografica al 25.10.2006;**
7. **Documentazione fotografica al 25.10.2006;**
8. **Documentazione fotografica al 25.10.2006;**
9. **Documentazione fotografica al 25.10.2006;**
10. **Documentazione fotografica al 25.10.2006;**
11. **Documentazione fotografica al 25.10.2006;**
12. **Planimetria generale piano terra con divisioni in 4 parti.**

12 GIU. 2008 17:27

BANCA NAZIONALE LAVORO KR

NR. 094 P. 19

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grotone

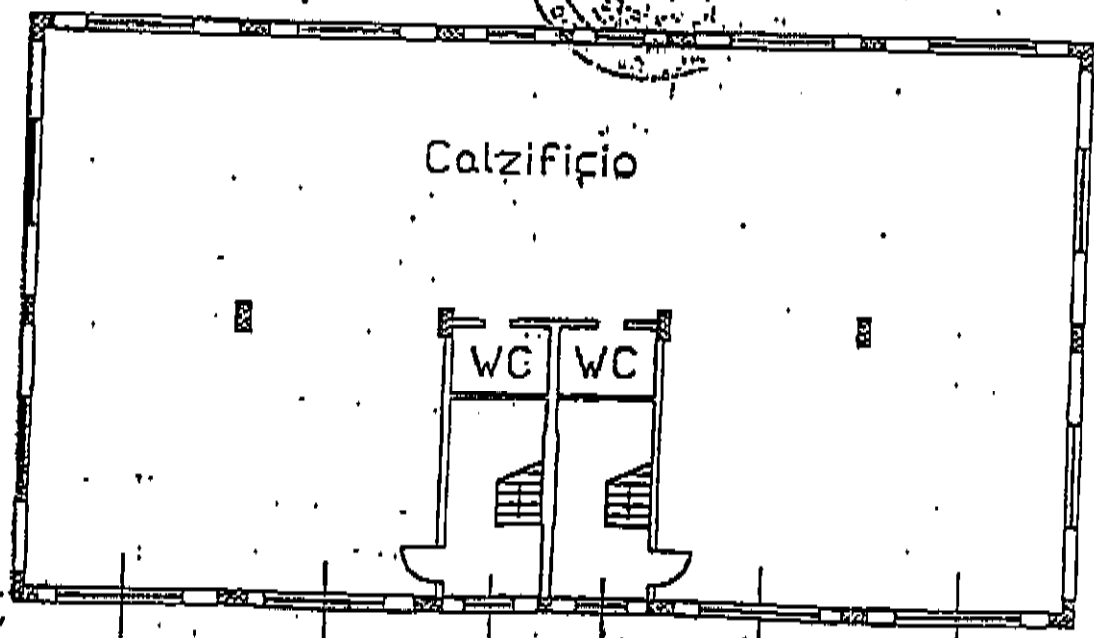
Identificativi Catastali: Fazione: Foglio: 26 Particella: 2001 Subalterno: 4		Compilata da: Fiorita Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto	
Planimetria di u.d.u. da Comune di Strangoli Loc. Tronga		civ. 215	
n. 1 Scala 1:200		N. 205	

ALLIGATO "e" ALL'ATTO N. 61176 DI REP. 18967

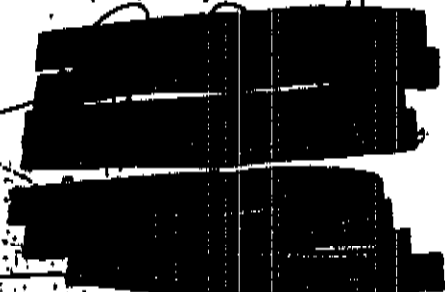
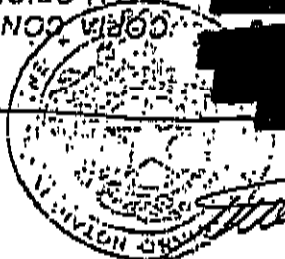


Pianta Piano Terra

h = 4.50 ml.



Copia conforme all'originale BNL-GROTONE



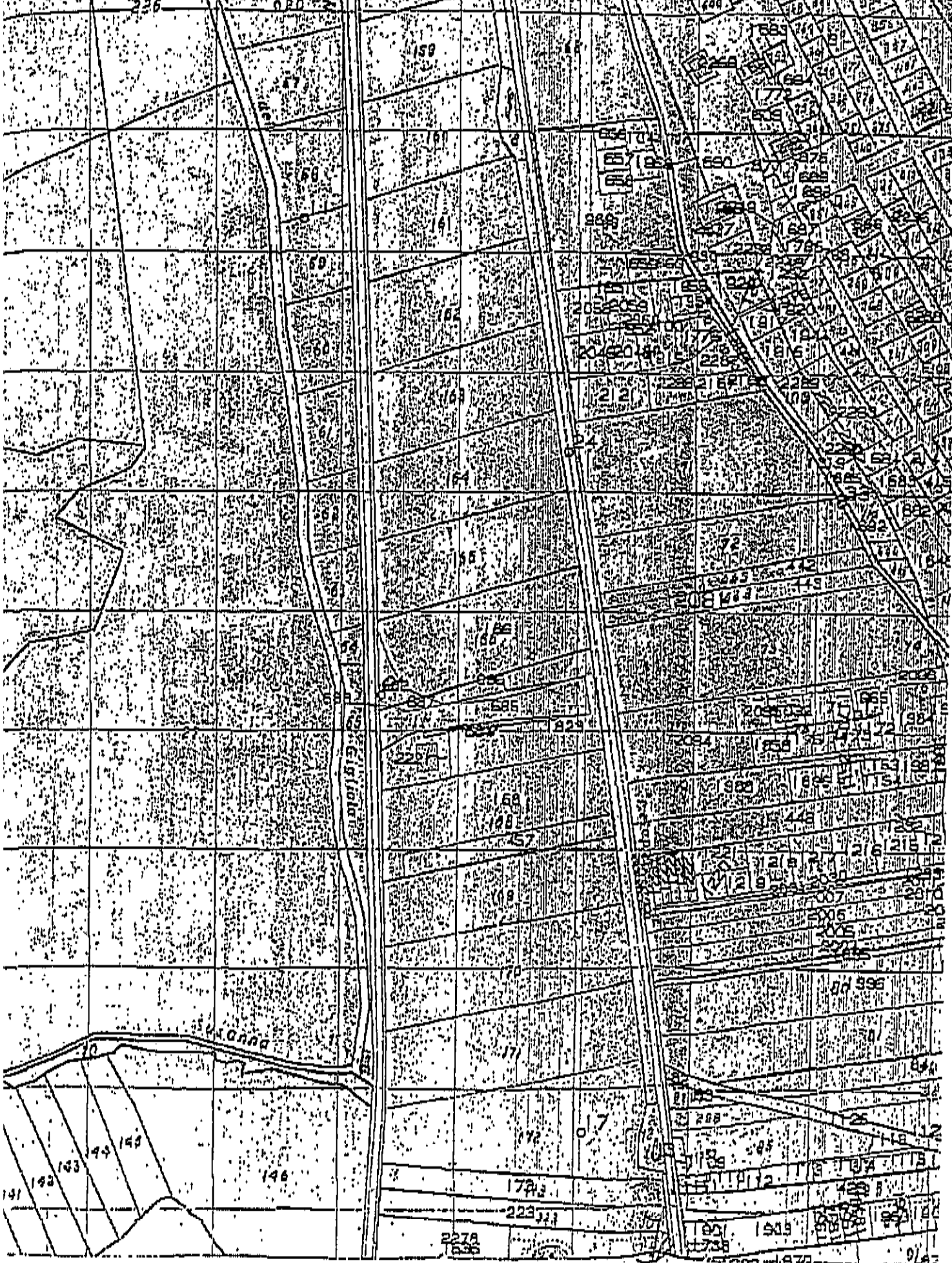
[Handwritten signature]

Allegato n° 2

12 GIU 2008 17:27

BANCA NAZIONALE LAVORO KR

NR. 094 AP. 207



Allegato n°4

COMUNE DI STRONGOLI
PROVINCIA DI CROTONE

CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

VISTA la domanda presentata in data 17.4.1998 Prot. n° 2752 dalla ditta [REDACTED] tendente ad ottenere il certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile realizzato in questo Comune alla via Tronga 216 identificato in catasto al foglio di mappa 26 particella 1187-1188 di due piani fuori terra

VISTO l'art. 4 del D.P.R. 22.04.1994, n. 425;

VISTA la normativa vigente in materia di igiene, di sicurezza statica, di impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, di tutela dall'inquinamento;

VISTO il regolamento edilizio comunale vigente;

VISTA la concessione edilizia N 40 del 31.7.1992 e N. 14 del 20.5.1996 in sanatoria

VISTA la dichiarazione del direttore dei lavori che certifica, sotto la propria responsabilità, la conformità dell'opera eseguita al progetto approvato con la concessione edilizia, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, nonché il pieno rispetto delle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza statica, di impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, di tutela dall'inquinamento e di tutte le specifiche normative vigenti ed applicabili al tipo di intervento realizzato;

VISTO il certificato di idoneità statico redatto dall'arch. Francesco Fiorita depositato al Genio Civile di Catanzaro in data 23.3.1998 prot.2935

VISTA la dichiarazione dell'arch. Francesco Fiorita relativa alla prevenzione incendi;

VISTA dichiarazione di conformità dell'impianto ai sensi della legge N. 46 del 5.3.1990 della ditta Apa Michele;

VISTA la dichiarazione di conformità sullo smaltimento delle acque bianche e fognarie

VISTA la ricevuta dell'avvenuta presentazione di dichiarazione al catasto;



Allegato n° 5/2

VISTA la ricevuta del versamento della tassa comunale ;

Vista la dichiarazione di valutazione sull'impatto acustico ai sensi della legge del 26.10.1995 N. 447 redatta dal tecnico Anfossi Silvio ;

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge l'abitabilità e agibilità dell'immobile sopra descritto, destinata ad abitazione del custode ed uffici al I° piano e ad attività artigianale il piano terra ;

L'inizio dell'attività dell'immobile sopra descritto, così come consentita dalla rispettiva destinazione d'uso è comunque, sottoposta a tutte le altre autorizzazioni eventualmente prescritte dalle normative vigenti per il suo svolgimento ;

Dalla Residenza Municipale, li 24 APR. 1998



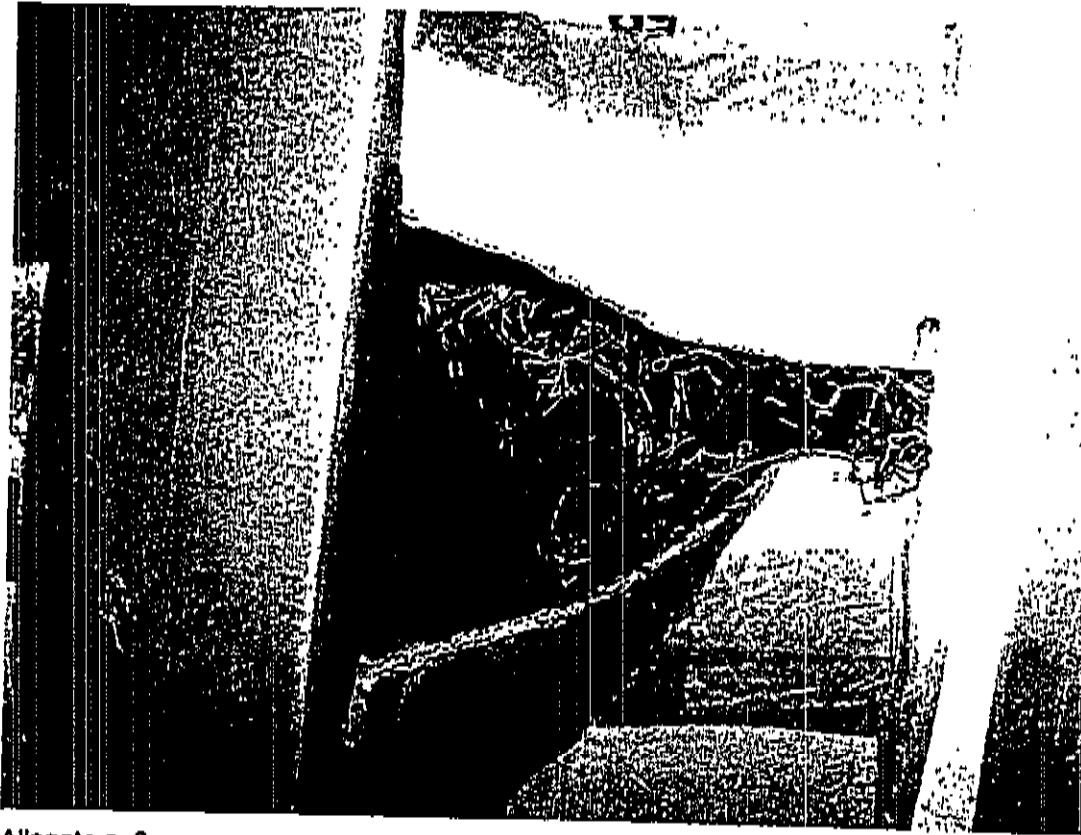
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO UNIFICATO

[Handwritten signature]

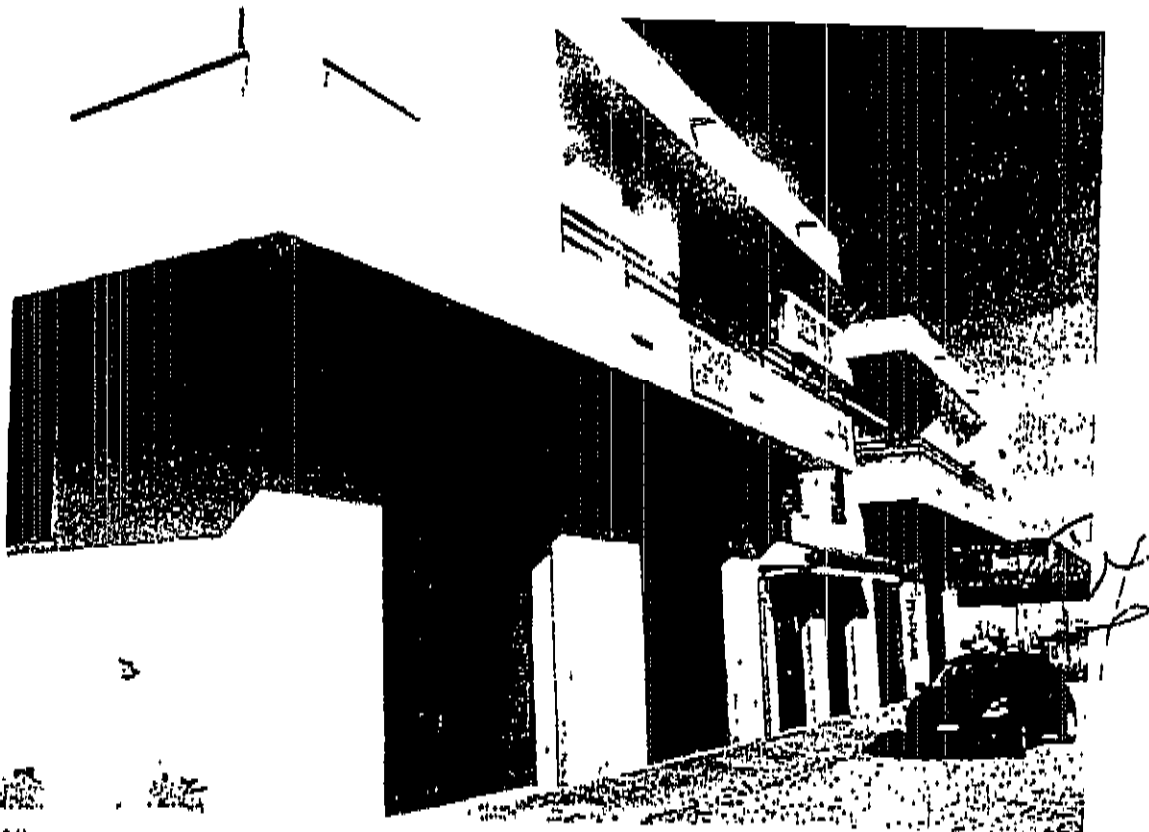


Allegato n°5/b

PROCEDURA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] REG. ESEC. IMM. N. 117/05



Allegato n. 8

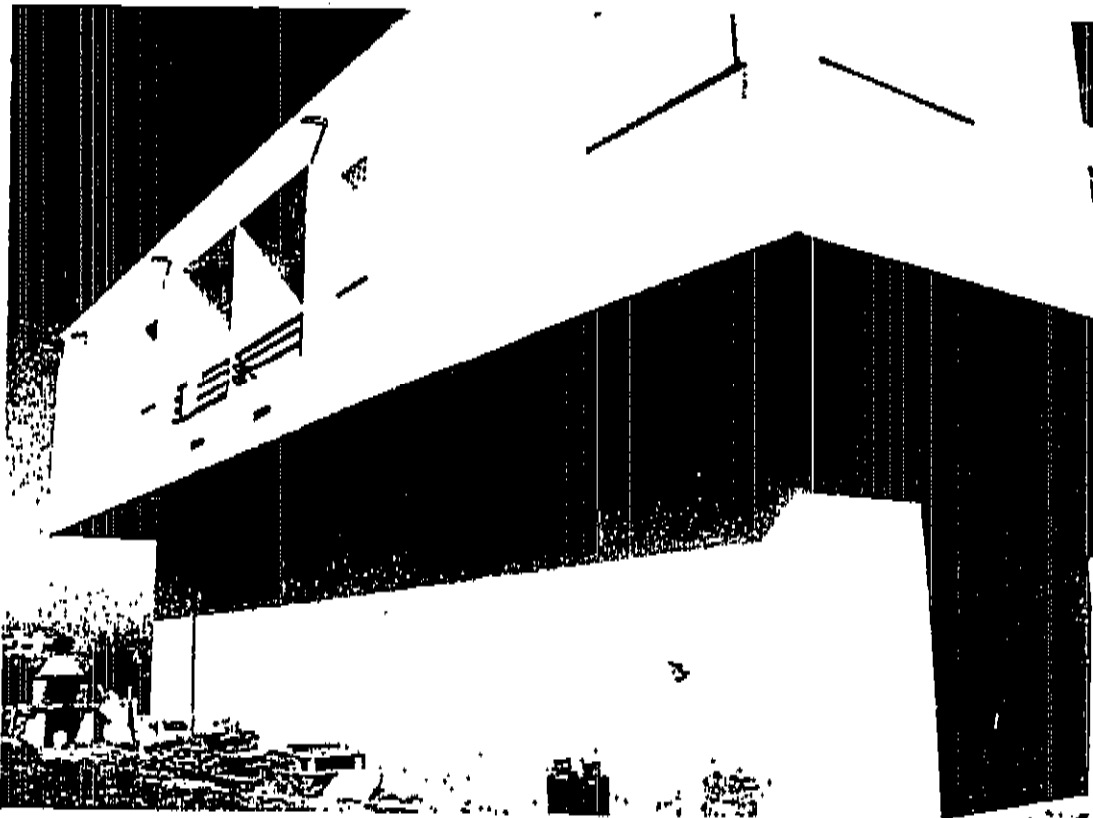


Allegato n. 9

PROCEDURA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CONTRO
REG. ESEC. IMM. N. 117/05



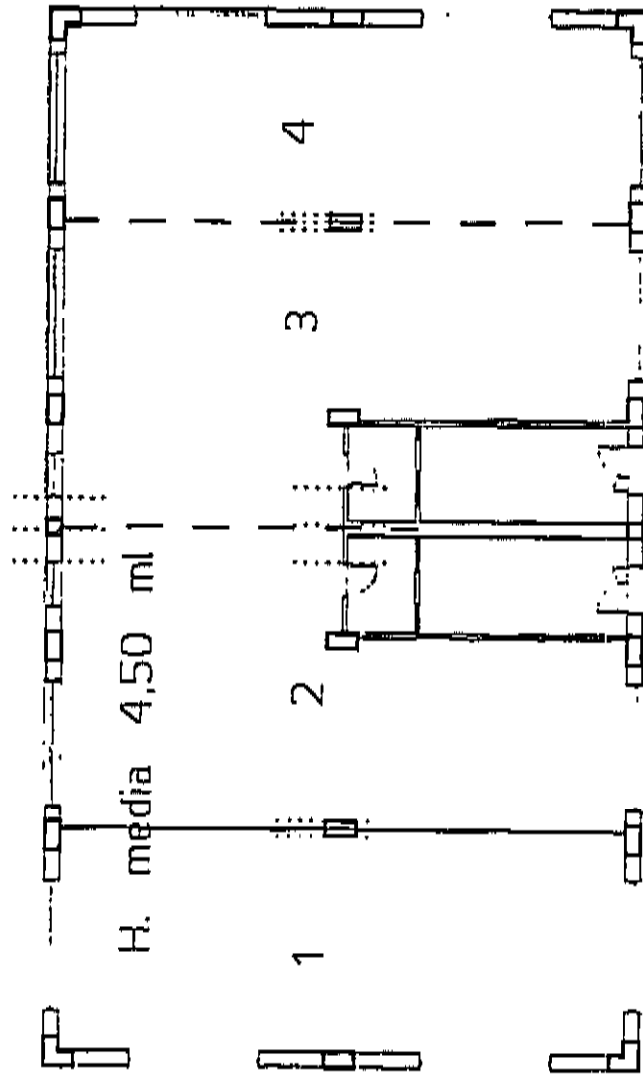
allegato n. 10



Allegato n.11

Handwritten signature or initials.

PLANIMETRIA GENERALE PIANO TERRA CON DIVISIONI



SCALA 1:200