

TRIBUNALE DI CATANZARO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 66/2007 R.G.E. PENDENTE TRA
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. E

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSE

Il tribunale di Catanzaro, prima sezione civile, con ordinanza del 19.10.07, ha disposto consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione degli immobili pignorati ed ha nominato C.T.U. il sottoscritto dott. Arch. Salvatore Carioti, con studio in Catanzaro, via Turco n° 83 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n° 1199.

In seguito a ciò il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento nella seduta del 13.12.07, ricevendo i seguenti quesiti.

Si accerti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;*
- 3) lo 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;*
- 4) l'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;

5) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

7) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Il sottoscritto il giorno 11.01.08 si recava in luogo per dare inizio alle operazioni peritali, giuste raccomandate A.R. di convocazione alle parti n.ri 53-54-55, del 05.01.08.

Come da allegato verbale, ha effettuato sopralluogo allo scopo di ricavare elementi necessari per la valutazione dei beni da stimare, prendendo visione di tutti i locali oggetto della procedura esecutiva ed ha ricevuto dal signor (), legale rappresentante della () ed unico presente tra i soggetti convocati, la documentazione elencata nel verbale stesso.

Successivamente, il sottoscritto si recava nuovamente in luogo per assumere ulteriori informazioni e per praticare nuovi rilievi e misurazioni necessarie per mettersi nelle condizione di redigere la presente relazione di stima.

Viale Crotone (S.S. 106) nei pressi del sovrappasso che conduce alla località Giovino.

Il fabbricato "A", nel quale è compreso il bene oggetto di pignoramento, costruito recentemente nell'anno 2002 dalla ditta Abitare Costruzioni con struttura in c.a., è costituito da n° 4 piani fuori terra oltre a un sottotetto e a un piano interrato; a quest'ultimo si accede sia con una rampa carrabile che porta ad un autorimessa ove sono ubicati alcuni magazzini, sia tramite scala ed ascensore interni al fabbricato.

L'unità immobiliare ad uso commerciale sita a piano terra, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio F 101, particella 812, subalterno 19, ha una superficie di mq 42; ad essa si accede direttamente dal marciapiede condominiale tramite serranda meccanica automatizzata.

Locale di forma quasi quadrata con struttura portante in cemento armato, pavimentazione interna in piastrelle di grès porcellanato, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati; l'accesso al locale è assicurato, oltre che dalla sopra citata serranda, anche da un grande infisso a tre ante vetrato costituito da due ante fisse e da quella destra apribile ed è collegato tramite¹¹ scala interna all'altra unità immobiliare che verrà di seguito descritta.

Il locale è dotato inoltre di impianto elettrico e di condizionamento regolarmente funzionanti, e si può affermare che lo stesso si presenta in ottimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare sita al piano interrato, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio F 101, particella 812, subalterno 27, ha una superficie di mq 222; ad essa si accede, come già accennato, tramite scala interna dal locale commerciale sopra descritto, o dall'esterno tramite rampa carrabile che conduce all'ingresso raggiungibile pure con scala ed ascensore condominiale interni all'edificio.

L'ingresso a tale unità interrata è simile a quello del locale commerciale ed è quindi costituito da serranda meccanica automatizzata e ampio infisso a tre ante vetrato con parte apribile costituita dall'anta centrale.

Le rifiniture interne sono analoghe a quelle del locale commerciale.

Essendo questa unità immobiliare molto più ampia della precedente e suddivisa in diversi locali, sono state realizzate pareti in cartongesso che delimitano vani destinati ad archivio e a servizi igienici.

Sono presenti anche infissi interni costituiti da porte in alluminio, con l'eccezione delle due scorrevoli in legno le quali consentono l'accesso ai wc, e da ampie vetrate che all'occorrenza assicurano la visibilità da un deposito all'altro alzando le tende a lamelle plastificate.

Lungo la muratura di tamponamento che suddivide l'immobile da un cavedio sono stati realizzati pure degli infissi esterni in alluminio, che assicurano anche al piano interrato l'aereazione e una buona percentuale di illuminazione naturale ,

Anche questa unità immobiliare è fornita di impianto elettrico, a sinistra dell'ingresso in apposito infisso in alluminio vetrato è ubicato un quadro elettrico generale di comando, e di condizionamento regolarmente funzionanti, nonché di impianti telematici con n° 10 torrette a pavimento e con prese schuko, telefoniche ed elettriche, considerato che l'attività commerciale ivi svolta era di carattere informatico.

Tenuto conto della presenza dei due bagni, l'unità è fornita anche di impianti idrico sanitari funzionanti; il wc uomini utilizzabile anche dai disabili è dotato di vaso, bidet e lavabo, mentre quello per le donne di vaso lavabo e cabina doccia; i due servizi sono serviti da un antibagno con annesso lavabo e presentano un rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica.

L'unità è costituita, oltre che dai bagni sopra descritti, da un ampio atrio dal quale si accede alle scale che portano al piano terra al locale ad uso commerciale e naturalmente all'uscita nell'autorimessa, da un locale archivio, da altri due magazzini.

Anche questa unità si presenta in ottimo stato di conservazione e non necessita di alcun lavoro di manutenzione.

La terza unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio F 101, particella 812, subalterno 43, ha una superficie di mq 12; tale unità corrisponde al vano scala che collega internamente al fabbricato quelle sopra descritte; un tramezzo in muratura

la delimita dall'unità a carattere commerciale, ed è costituita da una scala a due rampe pavimentata in marmo con corrimano in alluminio.

Nel sottoscala è ricavato un piccolo vano adibito a servizio per ristoro (sala caffè).

3° QUESITO

“ lo 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”.

*Il bene è di proprietà della società **ABITARE COSTRUZIONI S.R.L.**, acquistata dalla società “Abitare Costruzioni s.r.l.” con atto del 25.07.2002 a rogito Notaio Rocco Guglielmo da Catanzaro n. 89997, registrato a Catanzaro il 09.08.2002 al n. 2712, ivi trascritto il 31.07.2002 al n. 10996; alla data odierna i locali non sono occupati da terzi e la società che ne detiene il possesso si è trasferita in altro locale ad uso commerciale.*

4° QUESITO

“l'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”.

Si conferma l'inesistenza 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.

5° QUESITO

"l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente".

Come risulta dalla comunicazione dell'Amministratore pro tempore di condominio Avv. Giovanni Pintimalli, che si allega in copia, il debito della società a tutto il 31-12-2007 ammonta per le tre unità immobiliari a complessivi € 2.189,69.

6° QUESITO

"la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;"

Secondo quanto riportato nell'atto di acquisto del 25.07.2002 a rogito Notaio Rocco Guglielmo da Catanzaro n. 89997, registrato a Catanzaro il 09.08.2002 al n. 2712, ivi trascritto il 31.07.2002 al n. 10996, il fabbricato del quale le unità immobiliari compravendute fanno parte, è stato realizzato in base ed in conformità della concessione edilizia n. 2467/95 del 05-08-1977, delle successive varianti n. 1940/00 del 27-12-2000, del 16-02-2001 e della D.I.A. prot. n. 10839 del 31-03-2000 e n. 27 del 03.07.2001; successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi; in merito non sono stati mai adottati, né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

7° QUESITO

“il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;”

La proprietà del bene si evince dal già citato atto di acquisto del 25.07.2002 a rogito Notaio Rocco Guglielmo da Catanzaro n. 89997, registrato a Catanzaro il 09.08.2002 al n. 2712, ivi trascritto il 31.07.2002 al n. 10996 e dal quale risulta l'inesistenza di altri comproprietari oltre alla società

VALUTAZIONE DEL BENE - CRITERI DI STIMA

Il sottoscritto dr. arch. Salvatore Carioti, passando alla stima dell'immobile, così come descritto, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente quanto influente sul giudizio di stima; fatti opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili che si possono ritenere simili e fatte le dovute proporzioni; tenuto conto dell'ubicazione, ritiene che la stima debba essere desunta con procedimento sintetico.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Fonti di informazione: Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, Ufficio Tecnico di Catanzaro, Osservatorio del mercato immobiliare .- fiaip: rilevazioni 2° trimestre 2006 Catanzaro, agenzia del territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari.

In base alle indagini ed alle analisi effettuate, per locali simili a quelli in oggetto, si ritiene congruo il valore di 1.500,00 Euro al mq per l'unità a carattere commerciale, mentre per le unità immobiliari ad uso deposito . il valore di 1.300,00 Euro al mq

Per cui il valore complessivo ammonta a:

$$\text{mq } 42,00 \times 1.500,00 = \text{€ } 63.000,00$$

$mq\ 234,00 \times 1.300,00 = \quad \text{€} \quad 304.200,00$

Totale € 367.200,00

*Pertanto il valore di mercato complessivo dell'immobile sopra descritto,
di proprietà della _____, si reputa di
Euro 367.200,00 (trecentosessantasettemiladuecento/00).*

ALLEGATI

- 1- verbale di sopralluogo;
- 2- documentazione fotografica;
- 3- comunicazione dell'amministratore del condominio degli immobili;

Catanzaro, 23.01.2008

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dr. arch. Salvatore Carioti)

