

Tribunale di Castrovillari
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 29/2000 N.R.G.E.

Creditore Procedente **PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A.**

Debitore

PERIZIA

RELAZIONE INTEGRATIVA
(aggiornamento del valore di stima)

Consulente Tecnico di Ufficio:
Ing. Francesco CONVERTI

Tribunale di Castrovillari
Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura n. 29/2000 R.G.E. Phoenix Asset Management s.p.a. contro [REDACTED]

A) PREMESSA

In data 19.10.2016, il G.E. Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco, disponeva al nominato sottoscritto CTU, sotto il vincolo del prestato giuramento, di procedere all'aggiornamento del valore di stima dell'immobile fissando il deposito entro la data dell'udienza prevista per il giorno 21.02.2017. Depositata la perizia nei termini previsti, il G.E. con atto del 26/05/2017 notificatomi a mezzo pec in data 30/05/2017 disponeva ulteriori accertamenti invitando il sottoscritto con l'ausilio del nominato custode giudiziario dott. Antonio Carlo Colaci da Castrovillari ed eventualmente della forza pubblica di accedere nell'immobile anche in funzione delle segnalate difformità del sottoscritto CTU e recepite a mezzo il custode dal G.E..

In assolvimento 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.

B) ATTIVITÀ DI CONSULENZA E SCOPO DELLA PERIZIA, SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'attività svolta è stata espletata nella rilettura degli atti di procedimento, con l'ausilio del custode giudiziario dott. Antonio Carlo Colaci da Castrovillari, nella consulenza in materia urbanistica, rilievi planimetrici e fotografici, restituzione disegni e fotografie, **aggiornamento del valore di stima degli immobili di cui è esecuzione.**

il sottoscritto consulente ha svolto inoltre le seguenti attività:

Visure immobili per il rilevamento di eventuali variazioni presso UTE di Cosenza ed estrazione relative planimetrie ed elaborati planimetrici;

Data 26.06.2017 sopralluogo in Via Taranto n. 26 (ingresso sottostrada Sud) del comune di Rocca Imperiale ove insiste l'immobile, eseguendo foto all'interno dell'immobile ed allegate alla presente, al fine di accertare la permanenza delle condizioni di valutazione dell'immobile.

La Conformità urbanistica dell'immobile rimangono invariate le constatazioni già svolte.

C) Criteri di stima

I criteri di valutazione adottati sono quello sintetico comparativo e quello diretto.

1. Proprietà - Dati catastali

L'immobile oggetto di valutazione insiste in comune di Rocca Imperiale sul foglio n. 27 mappale n. 183 col subalterno n. 1 accatastato come segue:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
27	183	1	ROCCA IMPERIALE VIA TARANTO, Piano T	1	C/2	1	447 mq	Euro:1.246,62

Elenco delle particelle già allegato in atti sotto la voce "Elenco_Immobili".

La planimetria catastale depositata agli atti, che individua la consistenza catastale dell'immobile esecutato grazie alle operazioni di misura svoltesi all'interno è risultata pressoché fedele allo stato di fatto, tranne che per un bagno (lato Nord della planimetria come evidenziato nello schema allegato) che risulta murato ed inaccessibile e quindi non appare allo stato nella piena disponibilità dell'immobile di cui ci occupiamo perché privo di accesso.

Sul lato Nord, ove si svolge un deposito a cielo aperto per materiali edili asservito a locale commerciale di Ferramenta, è impedito il libero accesso all'immobile che ci interessa perché l'area (corte del fabbricato) condominiale risulta stabilmente recintata con paletti in ferro e reti gli accessi, uno carrabile e un altro pedonale da scala con gradini in cemento, sono protetti da cancelli di ingresso con catenacci e serrature in disponibilità del locale Ferramento soprastante. In aderenza all'ingresso lato Nord è stato realizzato una struttura in acciaio semiaperto che funge anch'esso da deposito coperto a materiali a servizio della Ferramenta posta a piano strada su Via Taranto n.36-38-40 denominato "Il Paradiso della Brugola" di [REDACTED]

L'ingresso principale (civico n. 34) nell'area esterna condominiale è occupata da esposizione di un'altra attività commerciale per la vendita di mobili, l'atrio scale oltre che per l'accesso ai piani superiori ove si svolge l'attività espositiva per la vendita di mobili di arredo è occupato con suppellettili ed è adibito ad ufficio vendita. Il vano scala che porta ai locali dell'immobile che ci interessa è completamente aperto e quindi l'accesso dal mobilificio risulta libero e senza impedimenti. Anzi sembrerebbe che i locali ce si interessano siano asserviti al mobilificio stesso come locali deposito e magazzino. L'ingresso principale al vano scala da Via Taranto

è chiuso da portone a vetrata su sostegni in ferro e presenta una chiusura con saracinesca elettronica di modo che il passaggio nelle ore notturne non di apertura è impedito.

L'accesso dalla rampa allo spazio condominiale a Sud dell'immobile, al sopralluogo del 26-06-2017 è risultato impedito con catena e cartello con scritta "Vietato L'Ingresso" e parrebbe addirittura che ciò sia in possesso di altra proprietà limitrofa posta a Sud.

D) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato a n. 4 piani fuori terra, oltre lastrico solare calpestabile (che funge da copertura sub. 6).

L'immobile è riportato in catasto Fabbricati sul foglio n. 27, particella n. 183, sub1 piano terra sigla T (dovrebbe essere indicato piano sottostrada sigla S1 -n.d.r.-)

1. Descrizione immobile

Il bene immobile oggetto di stima, ubicato in Comune di Rocca Imperiale Via Taranto n. 34-26, è una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile, ubicato a piano terra sottostrada, presenta n. 3 facciate a vista (Ingresso principale da Via Taranto 34, Facciata ingresso Sud, facciata Est finestrata: lato Ferrovia, facciata ingresso Nord: attualmente occupata da struttura in acciaio a servizio di una Ferramenta) e una a confine con altro immobile sul lato Ovest totalmente interrato. Le facciate a vista sono rifinite ad intonaco tingeggiato con zoccolatura in pietra da rivestimento bianca sino a 1 ml circa e serramenti esterni in ferro/acciaio, mentre per un lato esso è a confine con altra proprietà immobiliari (lato Ovest dell'immobile). L'edificio presenta caratteristiche tipiche a costruzioni edificate intorno agli anni settanta, è stato realizzato in muratura di tufo spess. 55cm, altezza libera 2,80ml, risulta essere in discrete condizioni di manutenzione generale (si veda servizio fotografico), ed è ubicato in una zona semicentrale oggetto di buone richieste immobiliari, data la relativa vicinanza al lido del mare e la contiguità ad altre attività commerciali svolte in zona, l'estensione in superficie, l'immobile si presta ad essere utilizzato a più destinazioni. L'accesso al fabbricato può avvenire tramite ingresso principale e scala condominiale, e tramite rampa da corte Sud e corte Nord. La dotazione di impianti nel fabbricato, comprende l'impianto idrico, elettrico, fognario tutti da mantenere al fine di renderli efficienti. Attualmente nell'immobile non risultano attività e non risulta occupato ed è a disposizione del nominato Custode Giudiziario.

Perciò si desume che lo stesso non è affittato. Che secondo le vigenti normative l'immobile è suscettibile di trasformazioni e divisioni e può essere trasformato in locale/i commerciale/i di categoria catastale C1 e/o locale/i garage di categoria catastale C6 e/o depositi categoria catastale C2.

2. Criteri di stima – Valutazione immobile

Per la valutazione del bene di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre che delle normali condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a :

•Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;

•Condizioni di accesso pedonali e veicolari;

•Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;

•Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;

•Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc...). Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze), dalla banca dati del borsino immobiliare e del valore catastale dei beni. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

$$P_0 = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove: P_0 = prezzo unitario ordinario; P_i = prezzo unitario del bene *iesimo* simile; S_i = superficie convenzionale del bene *iesimo* simile. da cui

$$V_{mb} = P_0 * S_b$$

dove : V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima; P_0 = prezzo unitario ordinario; S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Stima Fabbricato ad uso deposito e/o magazzino N.C.E.U. Fg. 27 Mapp.183 Sub. 1

Destinazione	Superfici Lorde (mq)	Valore Unitario €	Valore Totale €
deposito (S1)	478,98	550,00	€ 263.439,00
TOTALE STIMA RETTIFICATA		€ 244.000,00	

NB: in virtù della Legge Regionale n. 19 del 16.04.2002 e succ.mod. e int. l'immobile può essere trasformato in laboratorio artigianale non molesto ovvero in attività commerciali, fermo restando i vincoli condominiali ovvero a garage.

3. Divisibilità / Valutazione / Formazione lotti

L'immobile come sopra descritto, essendo unità ben definita facente parte di complesso condominiale, appare tecnicamente divisibile in altri corpi di fabbrica in quanto vi sono superfici e condizioni planimetriche adatte sia interne che esterne. Pertanto potrebbe risultare conveniente il frazionamento dello stesso al fine della formazione di lotti per agevolare la vendita.

Unità Immobiliare Via Taranto n. 26 comune di Rocca Imperiale (CS) – Foglio Catastale n. 27 Mappale n. 183 Catasto Fabbricati							
N. LOTTO	Subalterno	Piano e int.	Cat.	Classe	Vani/mq	rendita catastale	VALORE
LOTTO Unico	Sub1	Piano T	C/2	1	477	Euro: 1246,62	€ 244.000,00
DIVISIONE IN LOTTI							
LOTTO N. 1	Sub da assegnare in caso di frazionamento						€ 130.000,00
LOTTO N. 2	Sub da assegnare in caso di frazionamento						€ 130.000,00
	VALORE TOTALE						€ 260.000,00

4. RIEPILOGO DESCRIZIONE LOTTO :

Locale deposito in Comune di Rocca Imperiale (CS) identificato al N.C.E.U. al FG. 27 Mapp. 183 Sub. 1 ad uso deposito, con doppio ingresso da ex SS106 carrabile a piano sottostrada uno da Nord e l'altro da Sud su corte condominiale, nonché ingresso pedonale da vano scala centrale e portone principale su Via Taranto,. L'immobile è suscettibile ad essere trasformato in locale/i ad uso commerciale, laboratorio/i artigianale/i non molesto ovvero in garage e magazzini deposito, fermo restando i vincoli condominiali.

Valore attribuito a lotto unico € 244.000,00 (diconsi euro duecentoquarantaquattromila/00)

Valore attribuito a frazionamento in n. 2 lotti € 260.000,00 (diconsi euro duecentosessantamila/00)

5. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA

Si ribadisce che dalle informazioni ricevute dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Rocca Imperiale (██████████), non sono mai stati eseguiti lavori edili da allora ad oggi sull'immobile e ciò appare confermato dalla visite effettuate dal sottoscritto sull'immobile, la planimetria catastale risulta conforme alla situazione reale tranne che per un bagno inaccessibile perché la porta di ingresso è murata.

Inoltre, al fine di agevolare la vendita dell'immobile è possibile il suo frazionamento in due locali come da proposta di divisione allegata.

Si conferma, infine, che l'immobile: 1. È stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 62 prot. 2044 rilasciata in data 20.08.1968 a ██████████; 2. Che in data 10.06.1970 l'intero edificio così composto: n.6 vani a piano sottostrada (il nostro), n. 6 vani al piano terra, n. 6 vani al piano primo, n. 6 vani al piano secondo e n. 5 accessori; ottenne Certificato di Agibilità; che in data 31.12.1986 –prot. 4542- pratica n. 398 fu avanzata richiesta di condono edilizio da ██████████, proprietaria dell'intero e costruttrice, a sensi legge n. 47/1985, ancora pendente e non meglio definito. Che l'immobile ricade in zona urbanistica edificabile di tipo B2 del P.R.G. del comune di Rocca Imperiale.

Sempre ai fini della regolarità alla vendita sarebbe auspicabile far redigere la certificazione di conformità degli impianti elettrici, idrici e fognari, previo ripristino ed efficientamento in manutenzione straordinaria degli stessi al fine di immettere correttamente l'immobile sul mercato.

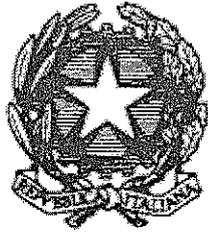
Si stima che il costo dell'intero efficientamento degli impianti, rifacimento servizi igienici, ripresa intonaci e pittura, nonché rivisita infissi ed eventuale divisione, comprensivo di oneri di progettazione ed amministrativi, ammonti presuntivamente a € 20.000,00 (ventimila/00).

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

Il C.T.U.

Data, 03 Novembre 2017

Ing. Francesco CONVERTI



Tribunale di Castrovillari
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 29/2000 N.R.G.E.

Creditore Procedente **PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A. (già Capitalia-Banca Di Roma)**

Debitore **[REDACTED]**

PERIZIA INTEGRATIVA

Elenco Allegati:

1. Relazione di Perizia integrativa
2. Verbale di sopralluogo
3. N. 5 tavole disegni: 01.stralcio catastale;02.planimetria generale; 03.planimetria con individuazione confini catastali; 04. Pianta locali-stato attuale; 05. Pianta proposta divisione locali.
4. Servizio fotografico : n. 14 foto digitali.

03 Novembre 2017

Consulente:
Ing. Francesco CONVERTI

TRIBUNALE CIVILE DI CASTROVILLARI (CS)

Procedura Esecutiva iscritta al n. 29/2000 R.G.E

VERBALE DI SOPRALUOGO

L'anno 2012 il giorno 26 (ventisei) del mese di Giugno
alle ore 13,00, in località Via TARANTO - Piazza Imperiale Massimo

io sottoscritto Ing. Francesco CONVERTI, CTU, nella controversia civile +
procedura esecutiva iscritta al n. 29/2000 R.G.A.C./R.E. Promossa
da PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A.

CONTRO [REDACTED]

nominato con ordinanza emessa dal Sig. Giudice dell'esecuzione

Dott. Elvira Antonella CORDASEO

in data _____ notificatami _____ il _____, in adempimento
all'incarico ricevuto ho condotto le operazioni di sopralluogo facendo i
necessari rilievi ed accertamenti. Al sopralluogo sono presenti i Signori:

1) COLACI Dott. Antonio Carlo (Cuside Giud. v. n. 2)

3) _____ 4) _____

5) _____ 6) _____

Ha assistito anche il
Sig. _____

Il Sig./L'Avv./il Consulente _____

mi ha fatto presente _____

Il Sig./L'Avv./il Consulente _____

mi ha fatto presente _____

Di comune accordo coi sottoscritti si è disposto un altro sopralluogo
per il giorno _____ in località _____ Alle ore
18,50 di questo giorno ho chiuso il presente verbale, previa lettura
agli intervenuti che lo sottoscrivano.

LE PARTI IL CUSIDE GIUDIZIARIO

[Signature]

L'AIUTANTE

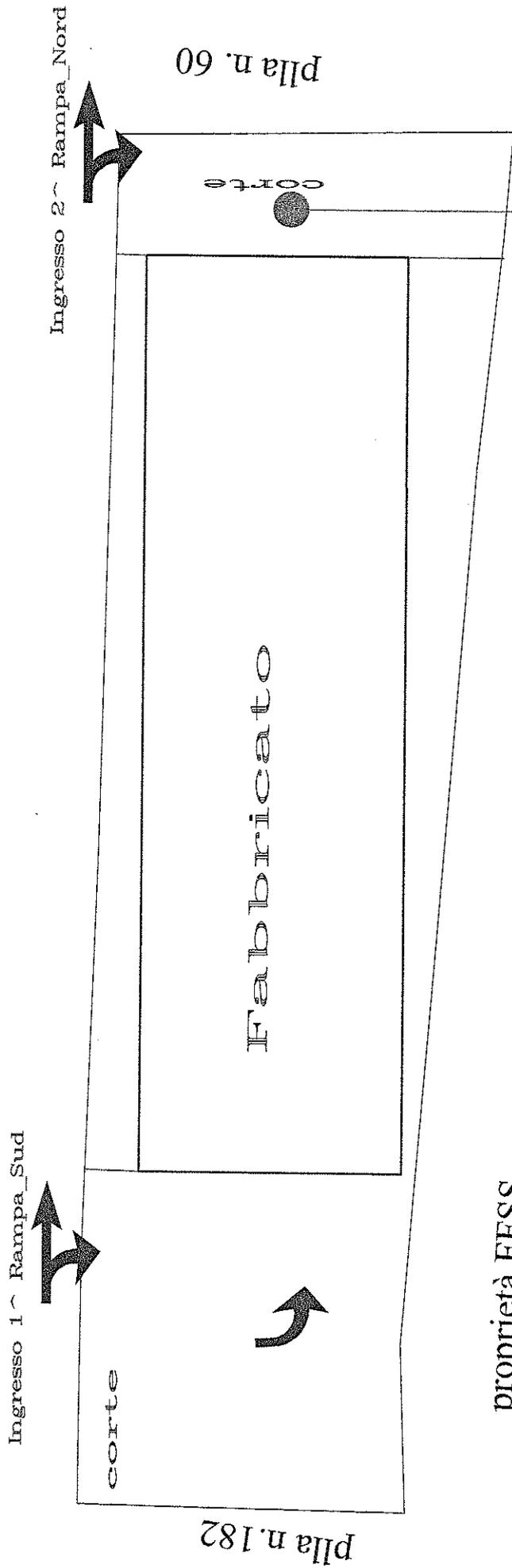
IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Francesco Converti

[Signature]
1

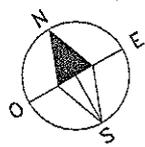
PLANIMETRIA GENERALE

ex SS106 Jonica



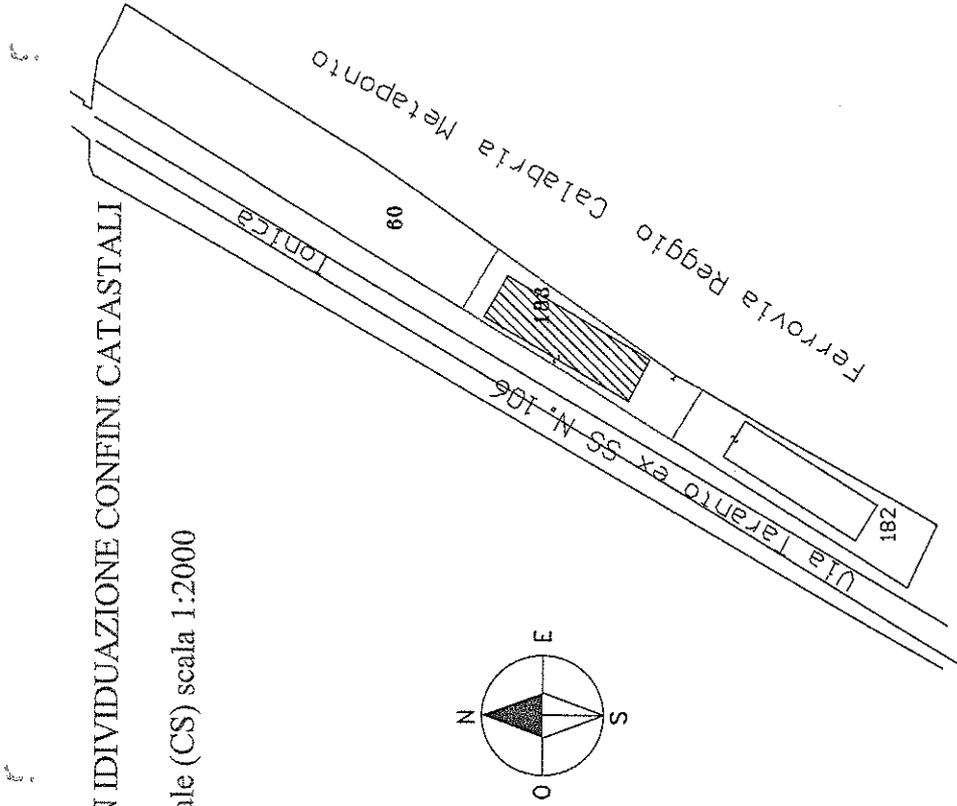
proprietà FFSS

Spazio occupato con materiali edili coperto da capannone in acciaio asservito a negozio ferramenta.



PLANIMETRIA CON IDIVIDUAZIONE CONFINI CATASTALI

fig. 27 Rocca Imperiale (CS) scala 1:2000



PIANTA LOCALI

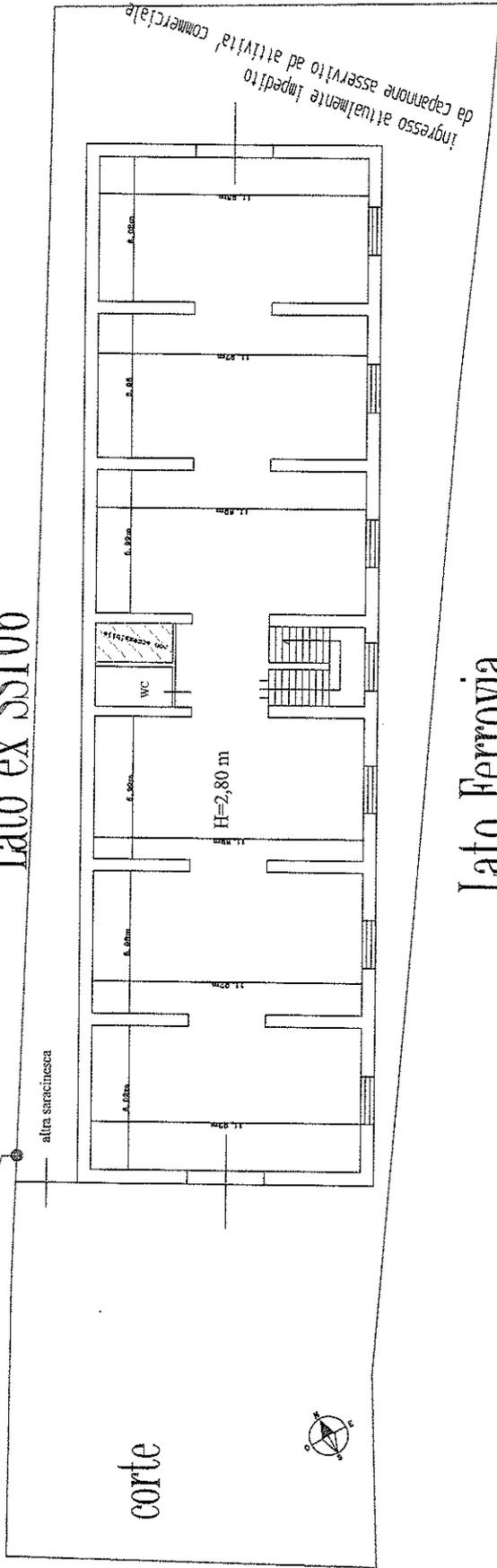
(stato di fatto)

Lato ex SS106

limite di proprietà catastale

altra saracinesca

corte

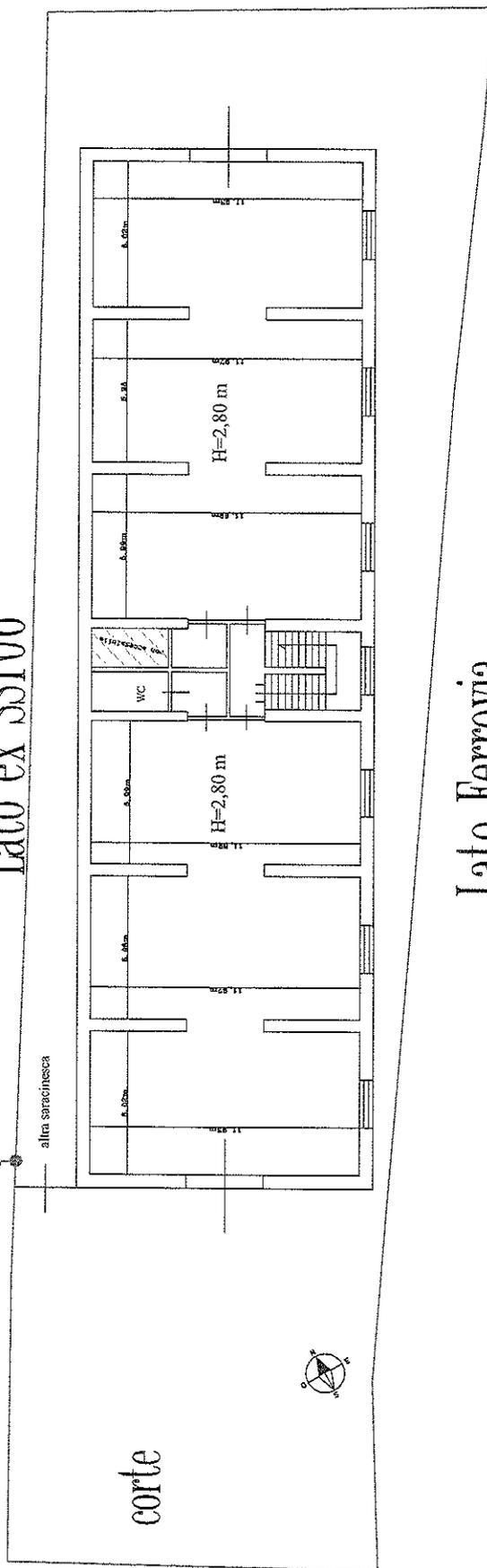


Lato Ferrovia

PIANTA LOCALI : PROPOSTA DI DIVISIONE

Lato ex SS106

limite di proprietà catastale



corte