

POLITEKNIC DESIGN ING. GUIDO SARACCO - Corso Mazzini n°110 - CZ - Tel. 0961-741353

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO  
Sezione Prima Civile

G.T.O. : Dott.ssa Giovanna Gioia

16-05-12

Procedura esecuzione immobiliare : n.128/2011 R.G. Espr.

Vertenza tra: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. CON SEDE IN ROMA**

Contro:



Udienza del: **30-05-2012**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Allegati:

- 1 - Relazione di Consulenza
- 2 - Visura catastale, planimetria, elaborato planimetrico, estratto di mappa
- 3 - Documentazione fotografica
- 4 - Titolo di proprietà, trascrizioni, relazione notarile, oneri condominiali
- 5 - Concessioni edilizie, certificato di agibilità
- 6 - Verbale di sopralluogo e giustificativi di spesa
- 7 - Specifica di spese e competenze tecniche

Catanzaro 16 MAG. 2012

Dott. Ing. Guido Saracco



**ALLEGATO 1:**

**Relazione Tecnica di consulenza**

TRIBUNALE DI CATANZARO

RELAZIONE DI CONSULENZA PER LA STIMA DI UN IMMOBILE

[REDACTED], FACENTE PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO AD USO COMMERCIALE  
DENOMINATO "CENTRO COMMERCIALE LA TORRE" IN VIA TIRANA DI CROPANI MARINA.

PREMESSA.

Con provvedimento del 24 gennaio 2012, depositato in Cancelleria il giorno 24 gennaio 2012, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giovanna Gioia, ha nominato il sottoscritto ing. Guido Saracco, iscritto all'Albo Provinciale degli Ingegneri di Catanzaro col n° 104, con studio in Catanzaro, Via corso Mazzini, n. 110, Consulente d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 128/2011, invitandolo a comparire all'udienza del 14 febbraio 2012 per il conferimento dell'incarico.

Dopo aver fatto prestare il giuramento di rito nella stessa udienza, il Giudice ha invitato il sottoscritto a redigere una relazione di stima, dalla quale dovranno risultare :

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 ed 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. la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;
8. il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

#### SOPRALLUOGHI.

In adempimento al mandato conferitogli, il sottoscritto ha inviato, in data 17/03/2012, lettere raccomandate A.R. alla [REDACTED] (debitore esecutato), ed alla Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. c/o l'Avv. Corigliano Giuseppe, domiciliato c/o studio legale dell'Avv. Chiriano Vittorio (legale della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. creditore precedente) con, le quali ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29/03/2012 alle ore 16,00, dando appuntamento presso l'immobile oggetto del pignoramento sito nel centro commerciale "La Torre" in Via Tirana, di Cropani Marina.

Sul posto si è registrata la presenza della sola parte convenuta [REDACTED]

Alla [REDACTED] il sottoscritto ha fatto conoscere la natura del suo mandato, mediante lettura dei quesiti, posti dall'Ill.mo Giudice.

Unitamente al suddetto, il C.T.U., coadiuvato da un collaboratore, si è recato all'immobile, oggetto di stima, ubicato nel Comune di Cropani in via Tirana, nel complesso commerciale "La Torre" ed essendo già in possesso di visure, planimetrie e titoli di proprietà, acquisiti precedentemente, ha iniziato le operazioni di accertamento e rilievo degli immobili per la valutazione estimativa.

Sono stati eseguiti i seguenti sopralluoghi:

- in data 10/04/12 ore 10,00 a Cropani c/o l'immobile oggetto di stima per rilievi e documentazione fotografica (vedi all. 3);
- in data 18/04/12 c/o il Comune di Cropani - Ufficio Urbanistico per richiesta certificato di regolarità urbanistico-edilizia;
- in data 20/04/2012 in mattinata, c/o l'Agenzia del Territorio di Catanzaro, per richiesta visure e planimetria catastale (vedi all. 2);

- in data 22/04/2012, in mattinata, altro sopralluogo non ufficiale per ulteriori accertamenti e visione dei luoghi;
- in data 02/05/2012 c/o l'Ufficio Urbanistica dello stesso Comune per sollecito atti richiesti in data 18/04/2012 (vedi all. 5) ed eventuale ritiro, per come poi successo.

## RISPOSTA AI QUESITI

### Motivi della lite

Dalla lettura dei fascicoli della causa, emerge che la Banca Nazionale del Lavoro S.P.A., attore del procedimento civile, ha chiesto la vendita del bene pignorato di proprietà della [REDACTED] per il soddisfacimento di un credito della stessa.

### Identificazione del bene e dati catastali (Quesito n.1)

L'immobile oggetto di valutazione, ricade in territorio urbano del Comune di Cropani, identificato da n.1 cespite catastale. Il cespite è riportato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cropani (vedi allegato 2) con i seguenti identificativi:

Comune di Cropani (CZ);  
foglio n.31  
part.lla n. 2886  
sub 13  
Categ. C/1  
classe 2^  
Consistenza: mq.95;  
Piano T ;  
rendita catastale □ 912,58

### Descrizione dell'immobile (Quesito n. 2)

L'unità immobiliare si trova nel complesso a uso commerciale denominato "Centro Commerciale la Torre", realizzato in località "Sena", in via Tirana del Comune di Cropani, costruito dalla [REDACTED] all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata, della ditta [REDACTED]

Esso è costituito da un locale posto in un complesso immobiliare ad un piano fuori terra, adibito a negozio per la vendita di materiale ottico , facente parte di un plesso, costituito da altri 20 locali ad uso commerciale, che esercitano varie sigle, di notorietà Italiana ed estere.

All'immobile si accede da due ingressi principali condominiali (all. 5 con planimetria).

Il locale specifico si trova ubicato quasi nella parte centrale del complesso commerciale, e confina da un lato con sub.14 di proprietà [redacted] ad est con sub.15 e sub.16 di proprietà [redacted] ad ovest con sub.12 di proprietà [redacted] a nord con galleria di collegamento, ed infine a sud con corte condominiale.

Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. precompresso, di ottima fattura.

L'immobile posto al piano terra, in questo periodo in possesso della convenuta, è adibito alla vendita di materiale ottico e a laboratorio tecnico.

Esso si compone da un grande vano principale, realizzato con pannelli in acciaio e cristalli, adibito ad esposizione, ed avente una superficie utile di mq.64,30; da due locali posteriori, di medie dimensioni, uno adibito a laboratorio per una superficie di mq. 17,27; ed uno a ripostiglio per una superficie di mq.7,15; oltre un wc per una superficie di mq.3,78; ed un accesso ai detti locali con una superficie utile di mq.2,25.

Il tutto, sia all'esterno sia all'interno, si presenta in ottimo stato di conservazione.

Il citato magazzino è dotato d'impiantistica generale, (luce, acqua, rete fognante e condizionatori).

I pavimenti dell'intero immobile sono con piastrelle di ceramica e così pure quelli dei locali accessori.

La superficie netta del magazzino è di mq. 87,60, compresi i due ripostigli ed il wc (vedi all.C); la superficie commerciale di mq. 95,00 circa

#### Stato di possesso del bene (Quesito n.3)

Allo stato attuale il bene è in possesso della convenuta [redacted]

[redacted] ed è arredato con scaffalature per arredo espositivo idoneo alla vendita di occhiali, oltre la dotazione di apparecchiature per controllo delle gradazioni visuali, e materiale vario del settore oculistico.

#### Esistenza di formalità, vincoli o oneri (Quesito n.4 e n. 5)

L'immobile si trova in un centro commerciale denominato "la Torre" in località "Sena" del Comune di Cropani; è stato costruito dalla società [redacted] all'interno di una Lottizzazione Convenzionata della [redacted] di ottima fattura e

d'intensa frequentazione, poiché si trova in un complesso di villette turistiche e residenziali, molto frequentato specie nel periodo primaverile, estivo ed autunnale; ed anche d'inverno, ha una discreta frequentazione, essendo dotato anche di un bar-ristorante.

Sull'immobile, che ha accesso da parti comuni (da condividere con altri condomini) vedi riscontro lettera Amministratore Condominio [REDACTED] (all.4), risultano titoli esecutivi in danno, in quanto l'attuale proprietaria non ha provveduto al pagamento delle rate condominiali (consuntivo 2010), e preventivo 2011 approvato, per una somma complessiva di Euro 4.792,08.

Da indagini effettuate c/o la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro, e vedi Relazione Notarile Ventennale da parte del Notaio [REDACTED] (vedi all.4) nella quale l'immobile risulta libero di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento, giusto atto a rogito notaio Perrella Gianluca da Catanzaro del 16-04-2003, iscritta a Catanzaro in data 17 aprile 2003 ai nn. RG 7294, RP 1658 - a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma; per 184.000,00 Euro, di cui 110.000,00 Euro per sorte capitale, contro [REDACTED] (CZ) per la quota di 1/1 di piena Proprietà, gravante sull'immobile in oggetto distinto, al NCEU foglio 31 p.la 2886 sub.13, nonché contro [REDACTED] quale debitore nonché datore di ipoteca. -
- Ipoteca Giudiziarie decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale sede Padova il 29-10-2009, repertorio 11889, iscritta a Catanzaro il 25-01-2010 ai nn. RP.104, RG.1081 - a favore [REDACTED] per 110.000,00 Euro, di cui 80.665,66 Euro per sorte capitale - contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà gravante, tra l'altro, sull'immobile in oggetto distinto al NCEU foglio 31 p.la 2886 sub.13.
- Verbale di pignoramento Immobili - atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Catanzaro il 13-07-2011, repertorio 3527, trascritto a Catanzaro in data 15 settembre 2011 ai nn. RP.9476 e RG 13013, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. sede di Roma - contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà gravante sull'immobile in oggetto distinto al NCEU foglio 31 p.la 2886 sub.13.

#### Verifica di regolarità urbanistico-edilizia (Quesito n. 6)

A seguito di formale richiesta del sottoscritto effettuata in data 18/04/2012, presentata all'ufficio Urbanistica con protocollo n. 3145/Bis, si fa presente che l'ufficio Tecnico Servizio

Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Cropani, ha rilasciato la seguente documentazione:

- Copia concessione edilizia n°36 del 13.06.2000;
- Copia concessione edilizia n°48 del 07.09.2001;
- Copia concessione edilizia n°30 del 23.04.2002;
- Copia certificato di agibilità del 27.07.2002;

Tutte le concessioni e il relativo certificato di agibilità sono intestati alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] (allegato 5)

Dalla documentazione rilasciata (vedi planimetria) TA.V.3, da come risulta l'immobile attualmente accatastato, il 19/04/2002 non risulta nessuna difformità per cui si può dedurre che presumibilmente non risulta sia a carico della convenuta, sia a carico della ditta proprietaria precedente [REDACTED] alcun provvedimento di natura urbanistica notificato o pendente.

Per quanto riguarda l'agibilità del bene vedi certificato rilasciato da parte del Comune di Cropani datato 27.07.2002 ed allegato nella presente perizia tecnica (allegato 5)

#### Situazione di conformità degli impianti in relazione a quanto prescritto (Quesito n.7)

L'immobile si trova allo stato attuale con le caratteristiche di conformità degli impianti, che sono funzionanti (per come è descritto nel rilascio del certificato di agibilità)

#### Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari (Quesito n.8)

L'immobile oggetto di valutazione, è pervenuto [REDACTED] da parte della ditta [REDACTED] con atto per notar [REDACTED] in data 22 gennaio 2004, trascritto il 14 febbraio 2004 ai nn. 2926 RG e 2102 RP, e non risultano altri comproprietari, (allegato 4).

#### Notizie varie:

Zona completamente urbanizzata ed abbastanza edificata.

#### Considerazioni sul mercato immobiliare



- ✓ L'ubicazione è buona, poiché trovasi ubicato nella zona Marina di Cropani, ed è accessibile dalla strada SS 106;
- ✓ Sito vicino: ad abitazioni "villette"
- ✓ Dal punto di vista del mercato edilizio il cespite in esame è da considerarsi abbastanza appetibile.

## STIME E VALUTAZIONI

### Criterio e metodo di stima

Definita la consistenza degli immobili in oggetto, il sottoscritto C.T.U. è passato alla stima degli stessi avvalendosi di due metodi di stima: il primo ricostruendo il più probabile valore di mercato, come sancito dall'art.726 del C.C., in quanto esprime un rapporto di equivalenza tra una quantità in moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quello stesso bene sul mercato;

Il secondo sull'analisi del "sito e cementi", e cioè valore dell'area di sedime, a cui va aggiunto il costo della costruzione, e tutte le spese inerenti il processo costruttivo.

### Determinazione prezzi unitari e valutazione degli immobili

Con il primo metodo, tenendo presente gli accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio tecnico Comunale, presso l'Osservatorio del mercato immobiliare, e svolgendo anche indagini estimative presso imprese edili operanti nel territorio, e operatori nei mercati edilizi della zona, ed "elaborando tutti i dati emersi" si è determinato un prezzo corrente per gli immobili simili in dimensione, qualità ed ubicazione, che si aggira fra euro 2.00,00/mq e euro 2.200,00/mq., con un valore, pertanto, medio di euro 2.100,00/mq di superficie lorda, tenendo inoltre presente la non necessità di lavori di restauro o di ristrutturazioni e rifiniture.

Si ottiene quindi un valore complessivo dell'unità immobiliare pari a:

Tabella 1°metodo

Piano T	mq.	95,00 x euro 2.100,00	=	euro 199.500,00
---------	-----	-----------------------	---	-----------------

Con il secondo metodo, il valore si accerta calcolando la quotazione del suolo edificatorio utilizzato, e i costi di costruzione, comprese le tasse, ed i vari oneri connessi alla realizzazione dell'opera edile. Il terreno edificabile, dalle indagini svolte dal sottoscritto, si aggirerebbe intorno al valore medio di euro 500,00/mq., mentre il costo di costruzione ai

prezzi correnti alla data odierna, e tenendo presenti i costi aggiuntivi di oneri, tasse, spese tecniche, progetti e direzione lavori, assicurazioni, oltre profitto impresa, si aggirerebbero intorno a euro 1.300,00/mq, per cui la valutazione con questo metodo di stima, ci dà il seguente risultato:

Tabella 2°metodo

Piano T	mq.	95,00 x euro1.300,00	= euro	123.500,00
Valore del terreno	mq	95,00 x euro 500,00	= euro	47.500,00
Totale			= euro	171.000,00

Il valore mediato per gli Immobili, fra le due stime operate, è pertanto il seguente:  
 $(199.500,00 + 171.000,00) = 370.500,00 / 2 = 185.250,00$  arrotondati a 185.000,00 (diconsi Euro Centottantacinquemila /00)

Avendo assolto i compiti affidatigli dal Giudice della E.I. Dott.ssa Giovanna Gioia, il sottoscritto chiude la presente perizia, restando a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

16 MAG. 2012

