



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

III mo G.E. Dott. G. Campagna Tribunale di Locri - Locri -

Oggetto: Proc. Esec. - n° 97/95 RG. Esec. Promossa da Intesa Gestione Crediti S.p.a. contro

[REDACTED]

1. Premessa

Con apposita ordinanza venivo nominato io sottoscritto Ing. [REDACTED] con Studio Professionale in Caulonia M.na alla via Nazionale, Consulente tecnico d'Ufficio alla Causa tra Intesa Gestione Crediti S.p.A. contro [REDACTED], fissando per il giuramento di rito l'udienza del 18/07/2001, nella quale udienza mi era affidato il seguente mandato.

- 1) Descriva compiutamente gli immobili pignorati (comune, località via numero civico) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 2) Indichi l'intestazione catastale e, se l'immobile non risulti accatastato, proceda l'accatastamento, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità, e/o usabilità, autorizzando all'uopo il C.T.U. ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici;
- 3) Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o non da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;
- 4) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- 5) Determini il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
- 6) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

[Handwritten signature and notes]

- 7) Indichi i dati necessari per la compilazione della denuncia INVIM per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver esaminato attentamente le copie degli atti relativi alla causa in oggetto ho convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando l'appuntamento con lettera raccomandata, per il giorno 21/01/2002 alle ore 15:00 con appuntamento nei pressi dell'immobile oggetto di perizia siti in Siderno alla via Prolungamento via Fiume in Siderno, in tale data presso l'immobile oggetto di causa era presente il Signor [REDACTED] che assisteva all'inizio delle operazioni peritali dando la propria disponibilità per l'esecuzione delle stesse.

Pertanto ho dato inizio alle operazioni peritali mediante sopralluogo dell'immobile oggetto di causa riservandomi di proseguire i rilievi tecnici in altra data per riportare l'esatta planimetria interna degli immobili che di seguito saranno descritti e redigendo apposito verbale di inizio operazioni peritali (All.1) .

3. Risposte ai quesiti

3.1- Descriva compiutamente gli immobili pignorati (comune, località via numero civico) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

Dalla trascrizione di pignoramento risulta che gli immobili pignorati sono i seguenti :

- 1) Porzione di fabbricato sito in Siderno, riportato in catasto al foglio di mappa n. 30 part.IIa n. 1207 sub. 3, 13 e 24 .

Da indagini svolte, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – risulta che l'originario sub. 3 è stato soppresso, costituendo i nuovi sub. n. 23 e 24; inoltre il Sub. 13, dopo diverse variazioni nella distribuzione planimetrica (fusioni e frazionamenti), a dato origine al sub. definitivo n. 22.

Pertanto da quanto sopra esposto si può affermare che i sub. pignorati risulta no :

- 1) Sub. 22 (ex sub. 13) ;
- 2) Sub. 23 (ex sub. 3);
- 3) Sub. 24 (ex sub. 3) ;

Una volta determinati i reali sub. si procede alla loro descrizione, per come sotto riportata:

Sub. 22

Locale deposito ubicato al piano interrato, provvisto dei relativi pozzi luce, attualmente si presenta con le pareti perimetrali al rustico ed il soffitto risulta intonacato, l'intero interrato è privo degli impianti;

Il locale ha una superficie di circa 470 mq ed un'altezza di circa 4.00 ml , si accede mediante la scala a servizio dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di perizia e sita in Siderno alla via Fiume e confina per due lati con strada Comunale, e fa parte di un fabbricato con struttura portante in C.A. a n. 3 piani f.t., esternamente rifinito con materiali di media qualità.

Sub. 23

Locale deposito sito al piano terra, con struttura portante in C.A., provvisto di apertura direttamente sulla strada comunale, esternamente risulta intonacato, e rifinito con plastico di colore bianco;

L'accesso a detto locale è garantito da una serranda in acciaio con funzionamento elettrico, si presenta leggermente rialzato rispetto al piano stradale.

Internamente il locale è suddiviso in tre diversi ambienti parzialmente al rustico;

Da indagini svolte in loco e da informazioni forniteci dalla Ditta, si è constatato che il locale è stato oggetto di incendio in data 11/01/1996, infatti, allo stato attuale, risulta ancora non ristrutturato data la presenza dei segni lasciati dall'incendio .

Il locale risulta rifinito parzialmente con pavimenti in monocottura, con intonaco grezzo (annerito dal fumo dell'incendio succitato) ed è sprovvisto di impianti a norma di legge.

L'unità immobiliare oggetto di perizia e sita in Siderno alla via Fiume ed ha una superficie di circa 129 mq , confina per un lato con strada Comunale e per un lato con proprietà



Sub. 24

Il locale è costituito da un grande vano adibito parzialmente a garage e parzialmente a deposito, è prospiciente in parte su via Fiume, sulla quale sono poste n. 3 ampie aperture con saracinesca metallica funzionante elettricamente, ed in parte su una traversa pubblica della succitata Via, sulla quale sono poste altre 2 aperture rifinite con saracinesca metallica.

I vano è servito da dei piccoli bagni completamente rifiniti

Anche questo locale è stato oggetto d'incendio in data 11/01/1996 ed è stato parzialmente ristrutturato.

L'intero sub. ha una superficie di circa 262 mq ed un'altezza di circa 4.00 ml

3.2) Indichi l'intestazione catastale e, se l'immobile non risulti accatastato, proceda all'accatastamento, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati d'abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo il C.T.U. ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici ;

Da indagine effettuate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria, presso il Comune e presso l'Ufficio del Registro, risulta che :

Sub. 22

Risulta intestato catastalmente a [REDACTED]

[REDACTED] entrambi proprietari per 500/1000;

Esso è posto al piano interrato del fabbricato, fabbricato sito in Siderno alla via Fiume ed occupa una superficie catastale di 471 mq con categoria C2.

Per detto locale è stata redatta relativo schema planimetrico (all. 2).

Sub. 23

Risulta intestato catastalmente a [REDACTED]

[REDACTED] entrambi proprietari per 500/1000;

Esso è posto al piano terra di un più ampio fabbricato a n. 3 piani f.t., fabbricato sito in Siderno alla via Fiume, il sub occupa una superficie catastale di 129 mq con categoria C1.

Per detto locale è stata redatta relativo schema planimetrico (all. 2).

Sub. 24

Risulta intestato catastalmente a

entrambi proprietari per 500/1000;

Esso è posto al piano terra di un più ampio fabbricato a n. 3 piani f.t., fabbricato sito in

Siderno alla via Fiume, il sub occupa una superficie catastale di 262 mq con categoria C1.

Per detto locale è stata redatta relativo schema planimetrico (all. 2).

Le unità immobiliari oggetto di perizia, come detto, fanno parte di un grande fabbricato realizzato con Concessione edilizia prot. N. 142 del 22/09/1989, concessione in variante prot. N. 14623 del 23/10/1989 e nulla osta del Genio Civile prot. N. 12013 del 13/11/1989 e per lo stesso è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Siderno, certificato di abitabilità in data 29/04/1991 (vedi all. 3).

3.3) Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o non da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro ;

Dai risultati delle indagini effettuate, i locali non risultano dati ne in locazione, ne in affitto e pertanto allo stato attuale sono liberi.

3.4) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale ;

Dalle indagini effettuati, sia presso l'immobile oggetto di pignoramento che presso il comune di Siderno, non risulta che gli immobili abbiano vincoli storici, artistici o alberghieri, né abbiano finiture di pregio o ornamentali .



3.5) Determini il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o d'altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

Una possibile e corretta soluzione del quesito estimativo consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili a quella in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che il proprietario avrebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita (metodo di confronto). Dalle indagini effettuate si è riuscito a stabilire considerando un trend di variabilità nel tempo del valore di mercato d'immobili analoghi a quelli in esame con sufficiente approssimazione il valore venale per gli immobili in questione. D'altra parte non si può applicare il metodo analitico sia per i terreni sia per i fabbricati in quanto la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Si è proceduto pertanto alla stima dei beni immobili oggetto di perizia attraverso il metodo sintetico comparativi di confronto attraverso l'esplicazione di due fasi, una l'individuazione dei prezzi di compravendita per i beni analoghi, l'altra l'attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione della serie dei prezzi noti.

Dalle ricerche svolte sui prezzi di mercato ho potuto dedurre i seguenti valori unitari variabili per immobili in condizioni ottimali :

- un valore unitario variabile tra €/mq 500,00 e €/mq 900,00, per quanto riguarda i magazzini posti al piano terra con accesso diretto dal corso o dalle vie principali del paese;
- un valore unitario variabile tra €/mq 200,00 e €/mq 500,00, per quanto riguarda i magazzini posti al piano interrato senza accesso diretto sulle vie principali del paese;

Considerate le caratteristiche costruttive del fabbricato realizzato in C.A. e le rifiniture esistenti, e considerando anche i danni causati dall'incendio, si può ragionevolmente

applicare, al piano interrato , destinato a deposito, un valore medio unitario di mercato pari a € 350,00/mq, mentre per i magazzini posti al piano terra si può ragionevolmente applicare un valore medio di mercato pari a € 700,00;

Valore commerciale dell'unità negoziale n. 1 (Sub. 22):

Deposito al piano interrato sup. mq 471 x €/mq 350,00 = € 164.850,00

Valore commerciale dell'unità negoziale n. 2 (Sub. 23):

Magazzino piano terra sup. mq129 x €/mq 700,00 = € 90.300,00

Valore commerciale dell'unità negoziale n. 3 (Sub. 24):

Magazzino piano terra sup. mq 262 x €/mq 700,00 = € 183.400,00

TOTALE € 438.550,00

I beni stimati, e riportati come unità negoziale n. 1, 2 e 3 possono essere predisposti alla vendita, in quanto funzionali alla destinazione d'uso prefissata, e considerato che hanno tutti accesso indipendente .

3.6) Per i fabbricati rediga le piante planimetriche;

Essendo l'oggetto della perizia dei locali destinati a deposito e magazzini, si sono redatte gli schemi planimetrici , non tenendo conto della disposizione interna, in quanto le tramezzature esistenti sono da ristrutturare a causa dell'incendio, pertanto , con costi poco sostenuti, si possono facilmente demolire, permettendo così una nuova distribuzione degli spazi interni. Pertanto si sono redatte gli schemi planimetrici con identificazione degli spazi perimetrali (vedi all. 2); si allega inoltre visura catastale degli immobili pignorati (vedi all. 4) .

3.7) Indichi i dati necessari per la compilazione della denuncia INVIM per la valutazione dei beni all'aggiudicatario.

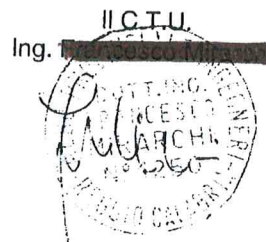
Da indagini effettuate sui diversi trasferimenti risulta che il terreno sul quale è stato successivamente realizzato l'intero fabbricato , è pervenuto nel seguente modo :

Atto notarile di vendita del notaio Chiazzo di Siderno, reg.to a Locri il 23/09/1988 al n. 10495, a favore di [REDACTED] in regime di comunione legale con il [REDACTED] da tale atto di vendita, risulta che il valore complessivo del beni è pari a L. 40.000.000 (Euro 20.658,28).

4) Conclusioni:

Il consulente tecnico rassegna pertanto la propria relazione di consulenza tecnica composta da n° 8 pagine dattilo scritte e n° 4 allegati, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che alla S.V.I. dovesse necessitare.

Caulonia li 12/06/2002



NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



III. G.E. Dott. G. Campagna – Tribunale di Locri –

Oggetto : Proc. Esec. N. 97/95 RG Esec. ;

Promossa da : Intesa Gestione Crediti S.P.A. contro [REDACTED]

Premesso che :

- con apposita ordinanza il sottoscritto Ing. [REDACTED] veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa in oggetto ;
- a giugno del 2002 veniva depositata la perizia di consulenza tecnica con relativi allegati ;
- nell'Udienza del 20/11/2002 venivano chiesti chiarimenti in ordine alla valutazione economica dei magazzini ;

Per quanto in premessa ed a completezza dell'incarico affidatomi, si chiarisce che i locali oggetto di perizia sono ubicati in via Fiume del Comune di Siderno, precisando che non sono ubicati al centro del paese , per come riportato nel verbale dell'udienza del 20/11/2002, il cui valore al mq , all'epoca della perizia, è sicuramente maggiore di €/mq 900,00 ma bensì sono ubicati nelle vicinanze dell'Ospedale di Siderno , in una zona avente bassa rilevanza commerciale e ormai satura di attività commerciali a servizio delle principali strutture pubbliche site in detta zona (Ospedale, Pretura, Scuola Professionale).

Si chiarisce inoltre, che nella valutazione dei magazzini, redatta dal sottoscritto, nella parte in cui si scrive " *con accesso diretto dal corso o dalle vie principali del paese* " , si intende che ai locali si accede attraverso la viabilità principale che dal corso si dirama in direzione della via Fiume, sulla quale sono ubicati i locali oggetto di perizia, e che distano circa 300 ml dal corso principale del Paese dove sono ubicati i locali commerciali ai quali sicuramente si può attribuire un valore commerciale variabile tra €/mq 1.700 e €/mq 1.900, a differenza di quelli stimati le cui caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la posizione , lo stato di manutenzione , lo stato generale dei luoghi, la valenza commerciale del posto, (per come esplicito nella relazione tecnica d'Ufficio) non consentono di adottare detti parametri, pertanto si afferma l'esattezza della valutazione effettuata nell'anno 2002, confermando i valori unitari di €/mq 350,00 per il deposito al piano interrato e di €/mq 700,00 per i magazzini al piano terra .

Ad onor del vero si può ragionevolmente affermare, dato l'incremento del valore commerciale dei magazzini posti nel Comune di Siderno negli ultimi due anni, la svalutazione della lira rispetto all'Euro (da poco entrato in vigore rispetto al periodo di redazione della perizia), l'incremento

Opinione di G. Campagna
20/11/2002

percentuale del costo di costruzione di locali simili, che alla data odierna i parametri del valore al mq, adottati nell'anno 2002, sono giustamente incrementabili del 20% per le motivazioni su dette. Pertanto si può applicare un valore unitario di €/mq 420,00 per i magazzini posti al piano interrato ed un valore unitario di €/mq 840,00 per i locali posti al piano terra.

Si riporta di seguito la valutazione dell'unità negoziale in base all'incremento percentuale sopra descritto:

Valore commerciale dell'unità negoziale n.1 (sub. 22)

Deposito al piano interrato sup. mq 471 x €/mq 420,00 = € 197.820,00

Valore commerciale dell'unità negoziale n.2 (sub. 23)

Magazzino piano terra sup. mq 129 x €/mq 840,00 = € 108.360,00

Valore commerciale dell'unità negoziale n.1 (sub. 22)

Magazzino piano terra sup. mq 262 x €/mq 840 = € 220.080,00

TOTALE = € 526.260,00

Si trasmette la presente ad evasione dell'incarico conferitomi , restando a disposizione per ulteriori informazioni che il G.E. voglia in merito a quanto redatto.

Il C.T.U.

Ing

