

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA DISPOSTA NEL FALLIMENTO N. 1049

Locri 27/02/2013

Il C.T.U.
(Geom. Carmine rispoli)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Reggio Calabria	
	Iscrizione Albo N. 1267
Geometra Carmine Rispoli	

TRIBUNALE DI LOCRI
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 8-3-2013
IL CANCELLIERE B3
DELL'UFFICIO

RISPOSTE AI QUESITI

1) Acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili.....”

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di Caulonia in località Aguglia e comprendono un piano terra ed un piano cantinato. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato con solai di piano e di copertura in struttura mista di laterocemento. Nel merito del quesito al fine di una corretta identificazione del bene, accertato che esso è identificato dalla particella 638 del foglio di mappa 112, si è reperito lo stralcio di mappa del comune di Caulonia.

2) “Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.....”

L'immobile di che trattasi è ubicato in località Aguglia del comune di Caulonia ed è costituito da un piano terra ed un piano seminterrato con riferimento alla S.S. 106. Esso confina con S.S. 106 Jonica, ad est, con vallone a nord e con proprietà [REDACTED] ad ovest ed in C.E.U. le due unità sono riportate al foglio di mappa 112 particella 638 sub 3 e 638 su 4. Quanto riferito è conforme alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

3) “Indichi l'intestazione catastale e proceda, ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto”

Dalle ricerche espletate presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, lo scrivente ha accertato che l'immobile in questione risulta accatastato e precisamente:

1) Unità immobiliare al piano terra rispetto alla S.S. 106 Jonica :

Foglio 112 particella 638 sub 3 – cat. C/1 classe 3[^] Via Nazionale 106 Piano Terra

Ditta intestataria: [REDACTED]

2) Unità immobiliare al piano cantinato alla S.S. 106 Jonica

Foglio 112 particella 638 sub 4 – cat. C/2 classe 3[^] Via Nazionale 106 Piano S1

Ditta intestataria: XXXXXXXXXX

Delle unità immobiliari in questione sono state redatte, previo l'effettuazione dei relativi rilievi, le planimetrie che risultano coincidenti con quelle depositate presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria Sezione Fabbricati e dal loro confronto emerge che non vi è nessuna incongruenza per cui non si deve effettuare alcuna variazione catastale.

4) “Previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni”

Il fabbricato, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente, è stato edificato su un suolo riportato in Catasto Terreni al foglio di mappa 112 particella originaria 147 (oggi 638) ed è stato assentito con Concessione Edilizia n° 32 del 05.12.1985, nonché con Concessione Edilizia in sanatoria n° 39 del 10.10.1986, rilasciata ai sensi dell'art. 13 e 15 della Legge 28.02.1985 n° 47.

Dall'esame degli elaborati progettuali e dai riscontri ottenuti dal sopralluogo si è accertato che la costruzione del fabbricato è conforme alle Concessioni Edilizie rilasciate.

Per il fabbricato risulta il certificato di agibilità rilasciato dal comune di Caulonia in data 21.03.1989.

5) “Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq,”

I dati catastali delle unità immobiliari sono i seguenti:

- a) unità immobiliare al piano terra, rispetto alla S.S. 106, contraddistinta in Catasto Edilizio Urbano:
foglio di mappa n° 112 particella 638 sub 3 cat. C/1 classe 3[^] mq 466 R.C. 4.428,21
- b) unità immobiliare al piano cantinato, rispetto alla S.S. 106, contraddistinta in Catasto Edilizio Urbano:
foglio di mappa n° 112 particella 638 sub 4 cat. C/2 classe 3[^] mq 445 R.C. 988,24

PIANO TERRA

L'unità immobiliare in questione ha una superficie utile di mq 495.00 circa con una superficie lorda pari a mq 533.00, ivi compreso vano scala e vano ascensore. Ha un'altezza utile di mt 3.00 ed è rialzato di mt 1.00 circa rispetto alla quota del piazzale antistante l'immobile in questione, che è ad esso asservito costituendone il parcheggio. Vi si accede, quindi, attraverso una scalinata che conduce alla porta di ingresso. Le finiture sono le seguenti: pavimenti in marmo "Trani" delle dimensioni di cm 50x25; intonaco civile a tre strati di cui l'ultimo liscio; impianto elettrico sotto traccia; canalizzazione dell'impianto di climatizzazione; infissi esterni (porte, vetrine e finestroni) in alluminio anodizzato con serrande in lamiera zincata di cui una retrattile.

Si è riscontrato, però, che il solaio di copertura in diversi punti della zona centrale rispetto ai telai costituiti dalle travi longitudinale e trasversali, è avvallato di circa cm 10. Questo particolare stato in cui si trova la struttura del fabbricato, a parere dello scrivente, deve tenersi in debita considerazione poiché si ritiene opportuno effettuare con personale tecnico specializzato delle accurate verifiche per accertarne lo stato di sicurezza dell'immobile. Ciò comporterà delle spese e pertanto lo scrivente ne terrà conto, successivamente, in fase di valutazione.

PIANO CANTINATO

Come già in precedenza evidenziato l'ispezione a detta unità immobiliare non è stata possibile in quanto la permanenza in quell'ambiente di derrate alimentari protrattasi da più anni ha favorito il diffondersi di un cattivissimo odore nonché la proliferazione di ratti alcuni dei quali morti e quindi in avanzato stato di decomposizione. Di conseguenza si è potuto osservare soltanto quella parte del cantinato prossimo al vano scala.

Da ciò si è desunto che il pavimento in parte è in mattonelle di graniglia ed in parte in piastrelle di monocottura; l'intonaco è del tipo civile a tre strati in pessimo stato di conservazione; l'impianto elettrico è sotto traccia; infissi esterni in alluminio anodizzato.

Nel complesso si è potuto accertare che ha lo stesso perimetro del piano terra per cui ha una superficie utile di mq 495.00, ivi compresi il vano scala ed il vano ascensore, una superficie lorda di mq 533.00 ed un'altezza utile di mt 3.00.

Vi si accede da una porta posta sul lato ovest raggiungibile attraverso la corte nonché dal piano terra attraverso il vano scala. Quest'ultimo è ancora allo stato rustico in quanto l'intonaco manca dell'ultimo strato di rifinitura ed i gradini non hanno i marmi di rivestimento.

6) **“Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al «quale è occupato”**

Allo stato attuale le due unità immobiliari non risultano essere occupate né tanto meno utilizzate in alcun modo.

7) **“Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto, in caso di abuso edilizio, accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:.....”**

Il fabbricato, come già evidenziato al quesito n° 4, è stato assentito con Concessione Edilizia n° 32 del 05.12.1985, nonché con Concessione Edilizia in sanatoria n° 39 del 10.10.1986, rilasciata ai sensi dell'art. 13 e 15 della Legge 28.02.1985 n° 47.

Dall'esame degli elaborati progettuali e dai riscontri ottenuti dal sopralluogo si è accertato che la costruzione del fabbricato è conforme alle Concessioni Edilizie rilasciate per cui **non vi è alcun abuso.**

8) **“Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro”**

Gli immobili di che trattasi, allo stato attuale, sono liberi dai vincoli così come evidenziati nel quesito.

9) **“Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, fmiture di particolare pregio o di carattere ornamentale**

Dalle indagini espletate per gli immobili in questione non risultano vincoli storici né tanto meno artistici o alberghieri.

Inoltre le finiture delle unità immobiliari di che trattasi, per come evidenziato al quesito n° 5, non hanno caratteristiche di particolare pregio o ornamentali.

10) **“Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.....”**

Non risultano vincoli, formalità o altro del tipo proposto nel quesito.



11) **Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Dalle visure direttamente effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, si evince che a carico della [REDACTED] nell'ultimo ventennio, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

TRASCRIZIONI

- a) Mutamento di denominazione o ragione sociale per notaio Labbadia Erminia da Roccella Ionica in data 06.09.1995 repertorio n° 43773 con cui [REDACTED] trasferisce alla [REDACTED] [REDACTED] le unità immobiliari site in Marina di Caulonia e riportate in C.E.U. di Caulonia al foglio di mappa 112 particene 638 sub 3 e 638 sub 4

ISCRIZIONI

- b) Atto giudiziario del Tribunale di Locri in data 08.09.1999 repertorio 154: atto verbale di pignoramento immobili da parte del Banco di Napoli S.p.A. relativo alle unità immobiliari riportate in C.E.U. di Caulonia al foglio di mappa 112 particelle 638 sub 3 e 638 sub 4
- c) Atto notaio Fausto Poggio da Reggio Calabria del 22.08.1997 repertorio 95186: ipoteca volontaria a favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede a Napoli unità immobiliari riportate in C.E.U. di Caulonia al foglio di mappa 112 particelle 638 sub 3 e 638 sub 4
- d) Atto notaio Fausto Poggio del 25.09.1997 repertorio n° 95274: annotazione a iscrizione: erogazione a saldo a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli
- e) Atto notaio Fausto Poggio del 25.09.1997 repertorio n° 95274: annotazioni a iscrizione: erogazione a saldo a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli

12) **“Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione.....”**

- a. per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Allo stato attuale gli immobili in questione si trovano in uno stato di conservazione precario. Ciò deriva dal fatto che il solaio di copertura del piano terra è avvallato in più punti con le conseguenze prima evidenziate dal sottoscritto, mentre il piano cantinato è da bonificare completamente visto lo stato di abbandono in cui versa.

Considerata la destinazione dell'immobile, per una buona collocazione sul mercato, lo scrivente ritiene opportuno costituire un unico lotto comprendente ambedue i piani.

PIANO TERRA E PIANO CANTINATO

LOTTO 1) Negozio al piano terra e relativo deposito al piano cantinato della superficie coperta di mq 533.00 il piano terra e di mq 533.00 il piano cantinato, oltre la superficie destinata a piazzale e corte.

In C.E.U. riportato al :

Foglio di mappa 112 particella 638 sub 3 – cat. C/1 classe 3[^] Via Nazionale 106 Piano Terra

Foglio di mappa 112 particella 638 sub 4 – cat. C/2 classe 3[^] Via Nazionale 106 Piano S1

Per la determinazione del probabile valore di mercato degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, lo scrivente ha adottato la stima sintetica assumendo come parametro tecnico **il valore a metro quadrato** che è quello adottato nella zona nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili simili a quelli oggetto di stima.

Quindi, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella zona, tenuto conto delle finiture, dell'ubicazione, dell'ampiezza, dell'esposizione, del grado di conservazione, che rispetto alla precedente C.T.U. è peggiorato, della stabilità del fabbricato nonché dell'andamento del mercato immobiliare che non ha avuto particolari variazioni relativamente ai prezzi praticati, rispetto alla precedente stima, e di ogni altro elemento utile per una equa valutazione, il sottoscritto CTU ha espresso il suo giudizio di stima come di seguito:

PIANO TERRA

Valore al mq € 360,00 (trecentosessanta/00) da cui deriva un valore commerciale pari a

a) Superficie negozio piano terra mq 533,00 x € 360,00 € 191.880,00

PIANO CANTINATO

Valore al mq € 270,00 (duecentosettanta/00) da cui deriva un valore commerciale pari a

b) Superficie piano cantinato mq 533,00 x € 270,00 € 143.910,00

TOTALE BENI STIMATI

€ **335.790,00**

Considerata la destinazione d'uso dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno costituire un unico lotto visto che l'utilizzo come negozio comporta l'accorpamento di un deposito così come risulta allo stato attuale. Per entrambi i piani sono state estratte le planimetrie catastali.

14) **“Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA”**

I beni in questione sono assoggettabili ad IVA.

15) **“Dia conto dell'eventuale necessità di procedere alla allegazione della certificazione Energetica”**

L'unità immobiliare al piano terra, rientrando nella categoria catastale C1, necessita della certificazione energetica, al contrario dell'altra al piano cantinato per la quale non è necessaria. Però, a parere dello scrivente, avendo costituito un unico lotto è opportuno, in caso di vendita, allegare la certificazione energetica.

In riferimento agli interventi minimi necessari per garantire uno stato di conservazione discreto, dal sopralluogo eseguito, lo scrivente ritiene che risultano indispensabili i seguenti interventi:

- | | | |
|--|-----------|-----------------|
| a) Disinfestazione e pulizia di entrambi i piani
a corpo | € | 1.000,00 |
| b) Impermeabilizzazione del solaio di copertura con guaina bituminosa
dello spessore di mm 4, previa rimozione di quella esistente da smaltire
presso scariche autorizzate;
mq 560,00 (compresi risvolti) x € 18,00 | € | 10.080,00 |
| c) Rimozione struttura metallica (pericolante) per pensilina
posta sul prospetto est, compreso trasporto a rifiuto del
materiali di risulta | a corpo € | 1.200,00 |
| d) Ripristino di quelle parti strutturali ammalorate | a corpo € | 2.500,00 |
| e) Spicconatura e ripristino dell'intonaco interno ammalorato | a corpo € | <u>3.200,00</u> |

Sommano i lavori € 16.980,00

Ciò è quanto in fede il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico conferitogli.-

Lì.

Il C.T.U.

(Geom. Carmine Rispoli)

