

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N.128/2018 R.G.E.

Omissis

GIUDICE
Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco

Il C.T.U
Geom. Cataldo Saverio MURACA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA .

In data 21 dicembre 2018 il sottoscritto Geom. Cataldo Saverio MURACA da Crosia, veniva nominato C.T.U., dal Giudice Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco, per la procedura esecutiva immobiliare N. 128/2018-RGE, vertente tra:

OMISSIS

In data 8 gennaio 2019 a mezzo di posta elettronica certificata, il Giudice disponeva la comparizione in cancelleria per il conferimento dell'incarico.

In data 10 gennaio 2019, il sottoscritto compariva davanti al cancelliere Rossi Cesare, per l'accettazione dell'incarico con sottoscrizione del verbale.

QUESITI

Omissis



RISPOSTA AI QUESITI

Controllo della documentazione ex art.567 c.p.c .

Il sottoscritto C.T.U., in ottemperanza all'ex art. 567, del codice di procedura civile, tramite il portale del servizio telematico, accedeva all'ufficio della cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Castrovillari, allo scopo di esaminare gli atti contenuti nel fascicolo ed eseguirne copia. Negli atti è stata trovata la documentazione ipocatastale con i seguenti documenti:

- *Nota di trascrizione, verbale di pignoramento immobili,*

OMISSIS

immobili pignorati, Comune di CARIATI:

- *N.C.E.U. Foglio 4, particella 442, Sub. 1, P.T. ;*
- *Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, Notaio Luigi DE SANTIS;*

OMISSIS

QUADRO SINNOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- 1) **Nel ventennio, il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento era di proprietà di:**



OMISSIS

con i quali si attestano le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili oggetti dell'atto di pignoramento, per cui la documentazione a corredo della procedura esecutiva è ritenuta completa.

OPERAZIONI PRELIMINARI.

In data 8 luglio 2019, previo avviso alle parti (**allegato "B" e "C"**), regolarmente ricevute, alle ore 10,00, mi recavo in CARIATI, in via Nazionale località San Cataldo, presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Come da verbale di sopralluogo, (**allegato D**), è intervenuto oltre al sottoscritto C.T.U. geom. Cataldo Saverio Muraca, il mio collaboratore Ing. Salvato Luigi, OMISSIS XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. - Non era presente nessuno per la parte creditrice avvisata a mezzo PEC. (**allegato C**). Dato lettura dei quesiti posti dal Giudice, ho proceduto alle operazioni peritali.

Sulla scorta della planimetria dell'immobile (**allegato L**), ho iniziato a prendere visione dell'U.I. contraddistinta al foglio di mappa n. 4 particella 442 subalterno 1, piano Terra, come da visura dell'immobile (**allegato I**); successivamente si sono prese misurazione, e fatto un servizio fotografico



sia interno che esterno al fabbricato.

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE PIGNORATO .

Immobile oggetto di esecuzione immobiliare e di stima:

UNITA' IMMOBILIARE, adibito ad attività commerciale, scheda U.I. (**allegato L**), sito in Comune di Cariati, località San Cataldo, via Nazionale, foglio di mappa 4 particella 442 sub.1, piano terra; composto da un unico locale con relativo bagno.



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI





VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.

IMMOBILE

L'immobile è stato costruito con concessione edilizia n.8(**allegato N**), rilasciata dal Sindaco del comune di Cariatì in data 7 febbraio 1996, e certificato di agibilità prot. n.11138 del 5 agosto 1996. (**allegato O**)



DESCRIZIONE DELLA ZONA .

L'immobile si trova , in zona periferica rispetto al centro di Cariati, e precisamente in via Nazionale, località San Cataldo, ubicato sul lato destro della S.S. n. 106 Jonica, direzione Reggio Calabria. E' ubicato a pochi decine di metri dal mare, ed è a circa 1.500 mt dal porto.

L'immobile oggetto di pignoramento è posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza composto da un piano terra, primo e secondo piano.

Foto esterne

Foto 1 ingresso da via nazionale



Foto 2 ingresso da via nazionale



Descrizione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita dall'intero piano terra di un fabbricato sito in via Nazionale, realizzato con strutture portanti in cemento armato, e composto da tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare è adibita ad attività commerciale.

Il locale in oggetto è finito sia all'esterno che all'interno con intonaco civile e pitturazione, con grado di finitura buona. I pavimenti sono di tipo monocotura, le serrande esterne sono in ferro zincato, le porte e le vetrine



all'interno sono in alluminio anodizzato di colore testa di moro.

COMPUTO DELLE SUPERFICIE

Pianta Locale (**allegato H**)

- **Punto vendita** **mq. 272,00**
- ❖ Superficie utile netta interna: 272,00
- ❖ Superficie lorda: 292 mq circa

Foto interne

FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6





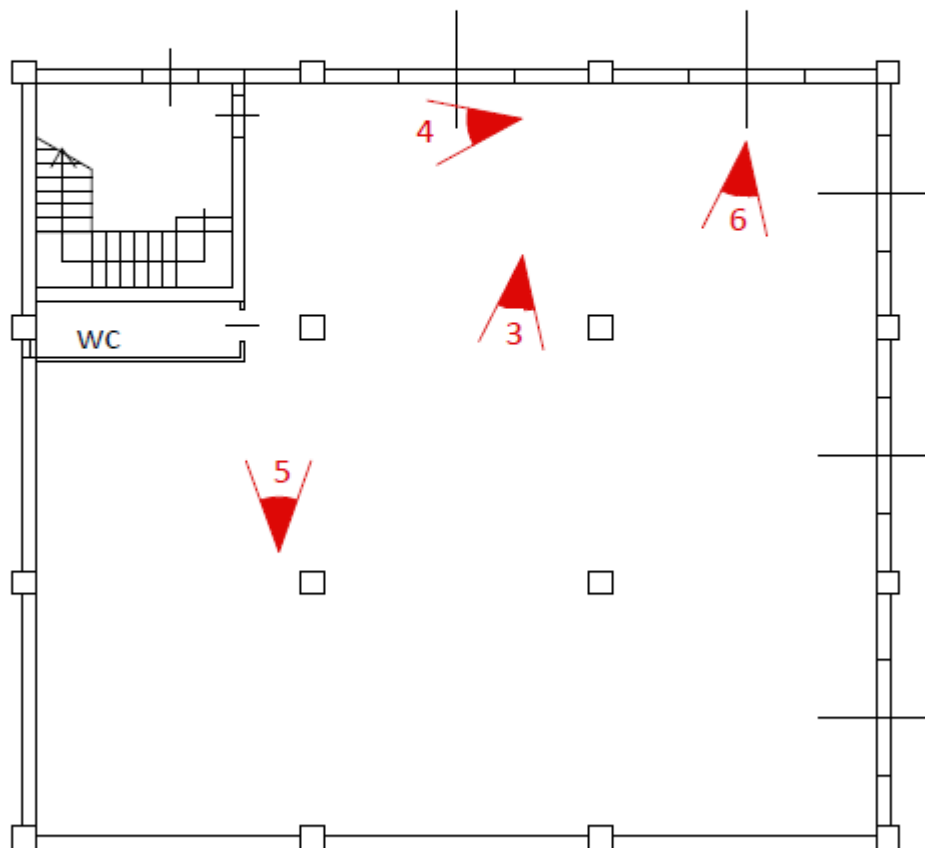
(allegato G)



Pianta punti coni ottici



via nazionale SS. n.106



Identificazione catastale

OMISSIS

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	442	1	CARIATI via nazionale, Piano T		C/1	1	270 mq	€: 3.876,53

Conformità catastale:

Come da indagini catastali effettuate dal C.T.U., il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto, risulta attualmente censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 4 particella 442 sub. 1.

L'immobile suddetto, è conforme alla planimetria catastale presente in banca dati al N.C.E.U.:

- scheda catastale (allegato L)
- pianta intero locale, allo stato attuale, (Allegato H).

Stato di possesso.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava di proprietà di:

OMISSIS



Dati relativi alla proprietà.

Gli immobili pignorati risultano di proprietà di:

OMISSIS

Vincoli e formalità pregiudizievoli.

OMISSIS

CRITERIO DI STIMA.

L'immobile è stato valutato con il metodo estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed un certo numero di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari simili a quello da stimare.

Sono stati raccolti ed esaminati dati certi e probatori utili ed indispensabili al fine della determinazione del valore, in particolare è stata svolta una approfondita e capillare indagine mirata all'acquisizione delle più recenti contrattazioni di compravendite di immobili analoghi a quelli oggetto di valutazione presso agenzie immobiliari, è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), ricercando il prezzo unitario riferito al metro quadrato, considerando tutti gli elementi di raffronto con i beni in esame per determinare un prezzo unitario attendibile ed



incontestabile. Sulla base degli elementi sopra esposti, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'anno di costruzione, della consistenza, dello stato di manutenzione e conservazione, della tipologia, delle caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati, nonché del grado di finiture, lo stato dei luoghi, ed in particolare l'andamento di mercato, il C.T.U. ha potuto fissare il prezzo unitario al metro quadrato in **Euro 750,00**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.

fg. 4 p.lla 442 sub. 1

Superficie lorda = mq. 292,00

Valore medio al mq. € 750,00

Mq. 292 x 750,00 €/mq = € 219.000,00

DIVISIBILITA'

Si consiglia la vendita del bene oggetto di stima in un unico lotto.

Con quanto sopra descritto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.



Crosia 16/09/2019

Il CTU

Geom. Cataldo Saverio MURACA

ALLEGATI:

- 1 - **Alleg. A** - Verbale Accettazione Incarico
- 2 - **Alleg. B** - Lettera Comunicazione Alle Parti;
- 3 - **Alleg. C** - Ricevute raccomandata A/R Lettera di inizio operazioni peritali;
Ricevute PEC, Avv. Assunta Trento ;
- 4 - **Alleg. D** - Verbale di sopralluogo;
- 5 - **Alleg. E** - Ortofoto;
- 6 - **Alleg. F** - Servizio fotografico (n.6);
- 7 - **Alleg. G** - Pianta punti con ottici;
- 8 - **Alleg. H** - Pianta Misure;
- 9 - **Alleg. I** - Visure Storica catastale (n.1);
- 10 - **Alleg. L** - Scheda U.I. Sub.1;
- 11 - **Alleg. M** - Estratto di Mappa;
- 12 - **Alleg. N** - Concessione Edilizia;
- 13 - **Alleg. O** - Certificato di Agibilità;
- 14 - **Alleg. P** - Ricevute trasmissione Relazione di Perizia alle parti;

