

Geom. Lagioia Pietro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO :
PROCEDURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N° 12/2023 – TRIBUNALE DI SAVONA

Soc. in Liquidazione:

COMMITTENTE: ABILIO SpA

([REDACTED])

ELABORATI :



RELAZIONE ED ALLEGATI

IL TECNICO

Geom. Pietro LAGIOIA

Scale 1 : 00
1 : 500
1 : 2000
1 : 00

INDICE ELABORATO CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Relazione		da Pag. 1 a Pag. 7
Allegato "A"	CRONOLOGIA ADEMPIMENTI	Pag. 8
Allegato "B"	ELABORATO GRAFICO	Pag. 9
Allegato "C"	DOC. FOTOGRAFICA	da Pag. 10 a Pag. 15
Allegato "D"	VERBALI SOPRALLUOGO	da Pag. 16 a Pag. 17
Allegato "E"	ULT. ATTO NOTARILE	da Pag. 18 a Pag. 25
Allegato "F"	SCHEMA CATASTALE	Pag. 26
Allegato "G"	STRALCIO CAT. FOG. 7	Pag. 27
Allegato "H"	VIS. CAT. U.I. STORICA	da Pag. 28 a Pag. 30
Allegato "I"	DOC. CONDOMINIALE	da Pag. 31 a Pag. 45
Allegato "L"	ELENCO FORMALITA'	da Pag. 46 a Pag. 47
Allegato "M"	NOTE	da Pag. 48 a Pag. 57
Allegato "N"	PSC – NORME	da Pag. 58 a Pag. 60
Allegato "O"	CONC. EDILIZIA	da Pag. 61 a Pag. 64

TRIBUNALE DI SAVONA
- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella Procedura di Liquidazione Giudiziale N° 12/2023 R.G.E. del Tribunale di Savona, a firma del Giudice [REDACTED] ai fini della stima degli immobili nell'attivo della procedura della Società [REDACTED] siti nel comune di Scalea (CS), in C/da Monticello, Via G. Oliva / Pezzotti, n. 37 – Foglio 7 P.lla 317 Sub 1.

PREMESSA

Con incarico datato 12 Ottobre 2023 la Soc. ABILIO SpA su autorizzazione del Giudice Liquidatore del Tribunale di Savona nominava il sottoscritto Geometra Pietro LAGIOIA, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cosenza al [REDACTED] e, all' Albo dei Consulenti Tecnici del tribunale di Paola [REDACTED], con studio Tecnico in [REDACTED], **CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO** della procedura in epigrafe, per procedere agli accertamenti connessi per la stima degli immobili in oggetto.

Il sottoscritto accettava l'incarico nei termini stabiliti nel conferimento d'incarico sottoscritto digitalmente tra le parti il 13/10/2023 e si impegnavo a rispondere ai quesiti posti dal Giudice, [REDACTED] il quale poneva i quesiti e richiedeva le operazioni seguenti:

- 1) SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI;
- 2) STATO DEI LUOGHI;
- 3) ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI;
- 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, INDIVIDUATI PER VIA TELEMATICA PER QUANTO IN CAPO AL SOGGETTO E TRAMITE ANALISI DELL'ULTIMO ATTO DI COMPRAVENDITA PER QUANTO RIGUARDA LE PRECEDENTI PROPRIETÀ;
- 5) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA;
- 6) REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA;
- 7) STIMA DEL VALORE DEL BENE.

Dalla cronologia degli adempimenti (Allegato "A") occorsi, dai sopralluoghi fatti in data 08 e 09 Novembre 2023, insieme al collaboratore e al fabbro per la sostituzione della serratura dopo aver espletato, un'accurata ricognizione dei luoghi, mediante opportuni rilievi, misurazioni, restituiti mediante redazione di un elaborato grafico (Allegato "B") e aver raccolto documentazione fotografica, composta da 18 fotografie (Allegato "C"), il sottoscritto chiudeva il verbale di sopralluogo alle ore 14.00 circa. Il tutto per come si evince dai verbali di sopralluoghi, (Allegato "D").

Alla luce dei dati acquisiti, dalla attenta lettura della documentazione fornita dal custode giudiziario, ultimo atto notarile (Allegato "E"), dai sopralluoghi fatti e dalle indagini effettuate il sottoscritto può procedere alla stesura della suddetta consulenza Tecnica dando risposta ai quesiti formulati con l'incarico del 12/10/2023.

Quesito - 1) SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta conforme alla Planimetria deposita in catasto, la quale è stata anche acquisita ed allegata alla presente perizia (Allegato "F") insieme allo stralcio catastale (Allegato "G") ed alla visura storia (Allegato "H").

L'oggetto della stima è sito nel comune di Scalea e catastalmente identificato con il:

- SUB 1 Particella 317 Foglio 7, Piano Terra, destinato a Locale deposito, Categoria C/2 di Classe 3 con una consistenza catastale di mq. 165,00 e una rendita di € 511,29 sito in Contrada Monticello n° 38;

Quesito - 2) STATO DEI LUOGHI

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il locale dall'accesso fatto in data 09/11/2023, ubicato come già specificato al punto precedente è composto da un unico ambiente di circa mq. 145,00 con una sola porta di accesso esterna sulla corte condominiale, in metallo del tipo basculante, senza nessun altro vano finestra se si esclude l'altro accesso interno sul vano scala condominiale interno per mezzo di una porta in legno tamburato.

Strutturalmente il fabbricato e quindi anche l'unità immobiliare è con struttura portante in c.a. con tamponature in laterizi.

Le tramezzature interne sono in muratura di mattoni forati, la recinzione della corte condominiale è in muratura con blocchetti di cls e sovrastante ringhiera a bacchettatura liscia in ferro.

L'immobile ha una forma pressoché rettangolare e confina, lungo tutto il lato Nord ed Ovest con la corte condominiale, quindi libero mentre lungo i lati Est ed Sud con altri locali sullo stesso piano.

Lo stato di conservazione non è dei migliori stante le deficente rifiniture interne e la vetustà dei locali che hanno più di 40 anni.

L'U.I. risulta utilizzata come deposito visto il materiale accumulato e accatastato alla rinfusa il cui accesso è stato possibile poiché si è provveduto alla sostituzione della serratura dell'infisso esterno di accesso.

Finiture interne

- pavimento in cemento battuto privo di pavimenti;
- pareti interne prive di intonaci lisci essendo costituiti dal solo arriccio sulle pareti in laterizi.
- porta interna in legno tamburato;
- infisso esterni sono in alluminio.

Dotazione impianti

- impianto elettrico sotto traccia .

Consistenza

- Superficie netta, circa 145,00 mq.
- Superficie lorda, circa 165,00 mq.
- Altezza utile interna 2,55 ml.

Calcolo superfici dell'U.I.

Si riportano, di seguito, le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni), le superfici lorde, i coefficienti, e le superfici commerciali di ogni vano:

DESTINAZIONE VANI <small>Altezza Appartamento. ml. 2,70 netta</small>	SUP. LORDA Su (mq)	SUP. NETTA Su (mq)	COEFF.	SUP. COMMERCIALE SC (mq)
Magazzino	165,00	145,00	1	145,00
TOTALI				145,00

Legenda

Su = Superficie netta

SC = Superficie commerciale

L'U.I. ha una superficie calpestabile di circa 145,00 mq con una volumetria v*p di circa mc 370,00.

La stessa è parte del Condominio denominato "MONTICELLO 1" con C. Fisc. / P. Iva [REDACTED].

Le dotazioni condominiali dell'immobile sono rappresentate dalla corte condominiale, BCNC, utilizzato per l'accesso, i millesimi generali attribuiti all'immobile sono 34,36 con spese condominiali ordinarie quantificabili nell'ordine di circa € 150,00 annue.

Dalle informazioni acquisite dall'amministratore [REDACTED], ci sono inoltre rate condominiali arretrate per € 2.136,26 e spese per lavori di ristrutturazione previste per 2023/2024 per € 3.092,19 (Allegato. "I").

L'immobile ricade in una zona urbanizzata, esterno al centro abitato e limitrofo al centro storico del comune di Scalea.

Quesito - 3) ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI

L'immobile è catastalmente intestato alla società

[REDACTED].

Quesito - 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, INDIVIDUATI PER VIA TELEMATICA PER QUANTO IN CAPO AL SOGGETTO E TRAMITE ANALISI DELL'ULTIMO ATTO DI COMPRAVENDITA PER QUANTO RIGUARDA LE PRECEDENTI PROPRIETÀ

La situazione riscontrata a partire dalla VISURA CATASTALE STORICA (Vedi Allegato "H") dimostrano che ci sono stati 4 passaggi di proprietà, dalla originaria impresa costruttrice all'attuale intestatario indicato nel punto precedente ovvero:

1	[REDACTED]	Dal 28/12/1981 Fino al 19/01/1984
2	[REDACTED]	Atto Notaio [REDACTED] del 19/01/1984 con Rep. 5224
3	[REDACTED]	Not. [REDACTED] del 20/03/2003 con Rep. 62803.
4	[REDACTED]	Not. [REDACTED] del 23/05/2006 con Rep. 75919

Per quanto riguarda invece le ISCRIZIONE IN CONSERVATORIA, dalla consultazione presso la Conservatoria di Cosenza con l'elenco delle formalità (Allegato "L") e le note (Allegato "M") che risultano essere 5, oltre alle 2 note di trascrizioni dovute agli atti notarili per i passaggi di proprietà come da consultazione catastale:

1	TRASCRIZIONE del 22/04/2003	Reg. Particolare 8077
---	-----------------------------	-----------------------

	ATTO DI COMPRAVENDITA Not. [REDACTED] Rep. 62803	Reg. Generale 10891
2	TRASCRIZIONE del 08/06/2006 ATTO DI COMPRAVENDITA Not. [REDACTED] Rep. 75919	Reg. Particolare 12745 Reg. Generale 18926

Ne risultano altre 3, 2 riguardano iscrizioni ed 1 ulteriore trascrizione ovvero:

1	ISCRIZIONE del 29/02/2016 [REDACTED] Rep. 1296/10316 del 26/02/2016 IPOTECA CONC. AMM. / RISCOSSIONE DEBITO NEI CONFRONTI DI [REDACTED] DI € 190.036,10	Reg. Particolare 481 Reg. Generale 5009
2	ISCRIZIONE del 11/12/2018 TRIB. DI SAVONA Rep. 1024/2018 del 21/11/2018 IPOTECA GIUD. / DEC. INGIUNTIVO DEBITO NEI CONFRONTI DELLA [REDACTED] DI € 475.608,56	Reg. Particolare 3512 Reg. Generale 31931
3	TRASCRIZIONE del 23/06/2023 TRIB. DI SAVONA Rep. 12/2023 del 26/05/2023 ATTO GIUD. / APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	Reg. Particolare 15778 Reg. Generale 20492

Quesito - 5) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

L'immobile ricade in una zona definita dallo strumento urbanistico comunale come **“AMBITO RESIDENZIALE CON INTERVENTO INDIRETTO”**. Per l'immobile in oggetto sono consentiti in sintesi interventi diretti quali:

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino Tipologico e Ristrutturazione Edilizia.

Altri interventi non sono possibili in maniera autonoma, trattandosi di eventuali interventi che interessano l'intero complesso immobiliare come:

Ampliamenti, ristrutturazione urbanistica, Demolizioni e recupero e Risanamento delle aree libere.

Si allega stralcio PSC comunale (Allegato “N”)

Quesito - 6) REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato con CONCESSIONE EDILIZIA originaria N° 267 del 25/06/1980 intestata a [REDACTED] (Amm. Della [REDACTED]) munito del Deposito al Genio Civile di Cosenza N° 510 del 14/03/1980 e Nulla-Osta Ambientale della Regione Calabria N° 412 del 07/03/1980 (Allegato “O”).

In merito alla regolarità amministrativa ovvero alla conformità urbanistica, non è stata reperita nessuna pratica presso il comune di Scalea,

poiché la stessa non risulta caricata negli archivi informatizzati dell'Ufficio Tecnico.

Quesito 7) STIMA DEL VALORE DEL BENE

Per la valutazione del bene oggetto di stima, il sottoscritto ha scelto come criterio di stima quello del metodo SINTETICO-COMPARATIVO pertanto dovendosi fare un confronto tra l'immobile da stimare ed un campione di immobili o fabbricati o parti di fabbricati analoghi o simili di valore noto, ha svolto indagini conoscitive sia su compravendite avvenute nelle immediate vicinanze e per la stessa tipologia di immobili, sia su compravendite non necessariamente avvenute nelle immediate vicinanze, ma limitatamente a fabbricati o parti di fabbricati simili con prezzi di mercato reali e recenti. Sono state svolte, altresì, ulteriori indagini anche verbali ed uniformandosi ai prezzi di mercato correnti nella zona, per immobili o fabbricati o parti di fabbricati analoghi o simili, si è potuto stimare il più probabile valore di mercato.

Per poter effettuare una corretta valutazione dell'immobile, occorre prendere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato.

In particolare, è necessario considerare la destinazione d'uso del bene oggetto di stima, il suo posizionamento all'interno dello stabile di appartenenza, e, della situazione globale della zona di ubicazione del fabbricato stesso di maggior consistenza (ossia del condominio); è indispensabile, inoltre, tener conto dello stato di conservazione del bene riferito sia all'intero condominio che all'immobile specifico oggetto di valutazione. Il tutto, infine, deve essere messo in relazione all'attuale situazione di mercato.

Trattasi, quindi, di un lotto unico, costituito da un locale destinato a magazzino/Depositi di 145,00 mq di superficie netta, sito al piano terra di un condominio costruito negli anni 80, ubicato nel comune di Scalea (CS) in contrada Piano Monticello, in zona periferica della città.

Lo stato di manutenzione degli immobili in oggetto, è scarso, come si evince anche dal rilievo fotografico.

In base alla personale esperienza professionale, ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto dell'ubicazione, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile oggetto di perizia, si ritiene adeguato attribuire un valore pari a €/mq 300,00 (valore medio applicabile alla superficie commerciale).

Giungiamo al fine del ragionamento nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame pari a circa

€ 43.500,00 (Quarantatremilacinquecento/00)

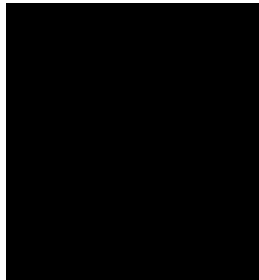
ottenuto moltiplicando la superficie commerciale di mq. 145,00 x €/mq 300,00.

A tale importo andranno detratte le passività condominiali che comunicazioni fornite dall'Amministratore Condominiale ammontano ad € 5.228,45.

CONCLUSIONI

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi ed avendo ottemperato, per quanto è stato possibile accertare, all'incarico affidatomi, tanto riferisco e giudico in questa relazione a completa evasione dell'incarico. Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata resto a disposizione per qualsiasi chiarimento allor quanto dovesse rendersi necessario.

Tortora li, 28/02/2024



Il C.T.U.
Geom. Pietro LAGIOIA

