Relazione descrittiva e Documentazione Fotografica Procedura esecutiva immobiliare n. 71/2016

[22-07-2016]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Il Tribunale di Catanzaro, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha conferito al sottoscritto, arch. Giorgio De Caro, nato a Catanzaro il 19.07.1976, C.F. DCR GRG 76L19 C352B, con studio in Catanzaro alla via L. Cardone, 9, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n° 1672, l'incarico di effettuare la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 71/2016 r.g.espr.

In ottemperanza a quanto disposto dal giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Song Damiani, di redigere breve relazione descrittiva con allegata documentazione fotografica successive all'esito del sopralluogo ("*sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali*" e "*stato di possesso del bene*") per come meglio definito ai punti 2) e 3) della suddetta procedura, avendo effettuato il necessario sopralluogo in data 05-07-2016 il sottoscritto procede alla stesura di quanto suddetto.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI DATI CATASTALI

Il bene immobile sottoposto a pignoramento è distinguibile in un unico lotto ricadente nel comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (Cz).

Esso si compone di:

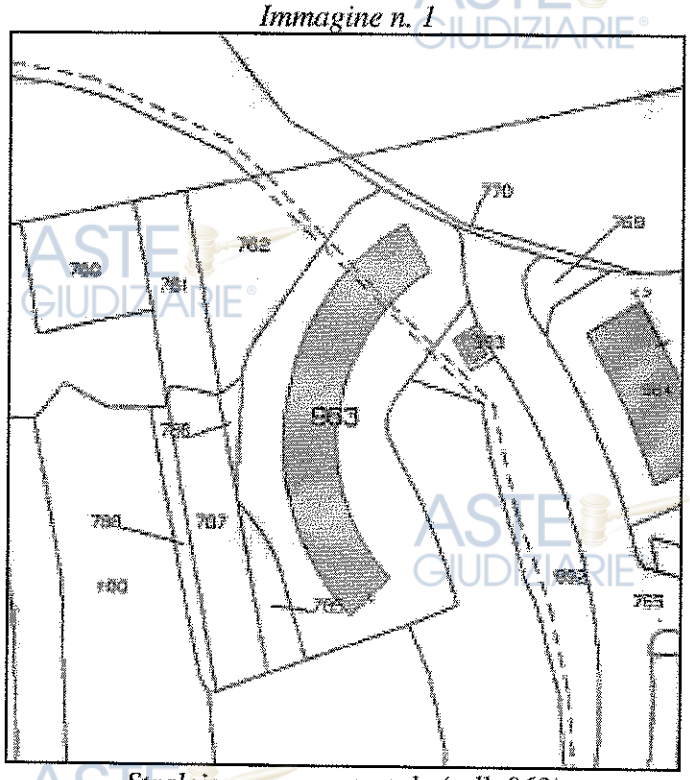
a. Unità immobiliare sita in Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Loc. Fego snc, identificata in catasto al fg. 22 p.lla 963 sub 14;

L'unità immobiliare appartiene ad un fabbricato che si compone di altre unità di tipo residenziale e commerciale ed è identificata col sub 14. L'unità è situata al piano S1 ed occupa una parte dell'estensione in pianta del fabbricato (foto 1).

L'intero fabbricato è circondato da una corte non esclusiva (come visibile nell'immagine *n. 1 "Stralcio mappa catastale"*) e parte di essa è accorpata ai locali posti al piano S1 per ciascuno dei quali tale corte viene definita, distinta e separata da muretti cancelli ed inferriate che ne evidenziano il perimetro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immagine n. 1



Stralcio mappa catastale (p.lla963)

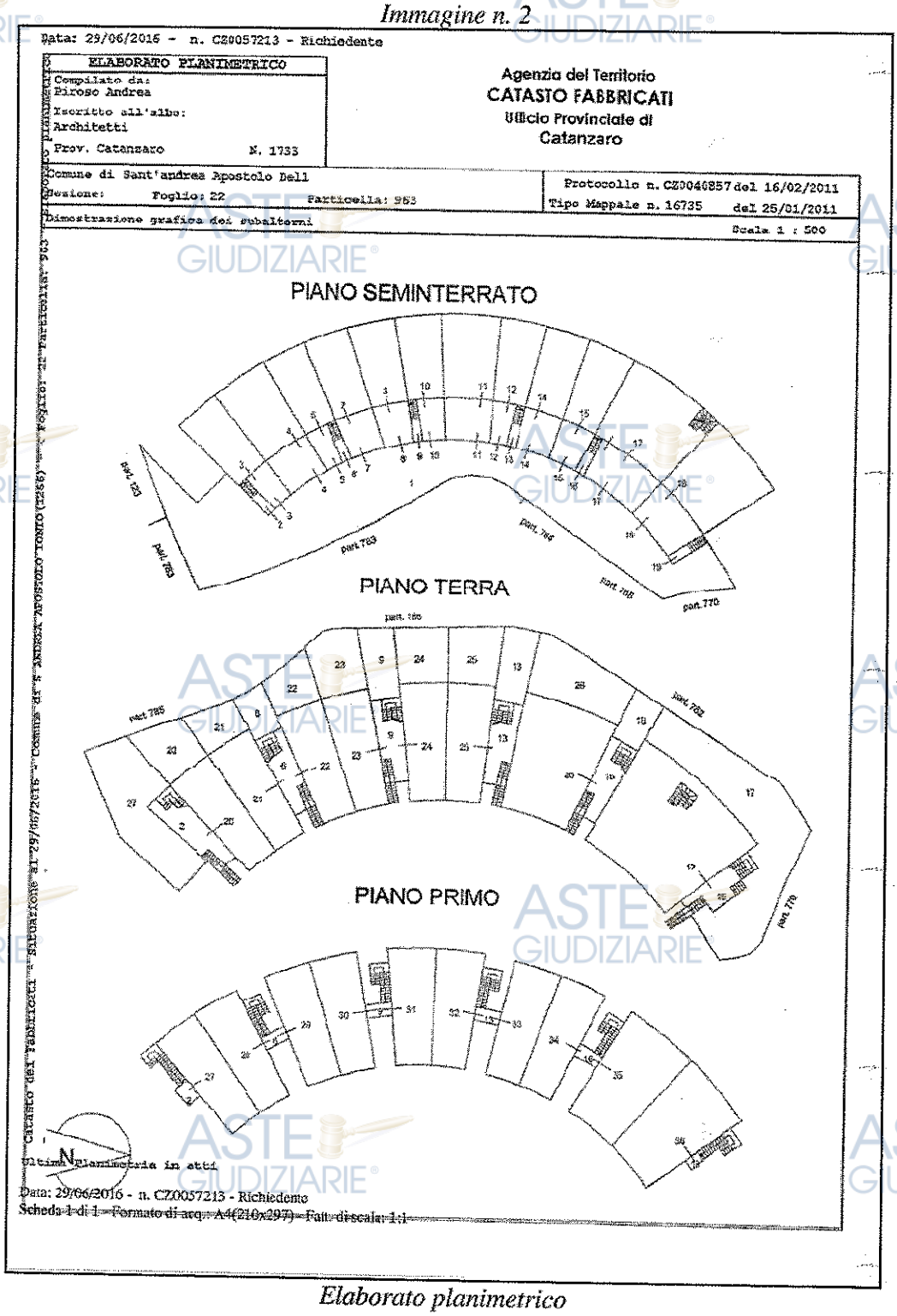
La corte esclusiva del sub 14 è quindi accessibile dalla corte comune (utilizzata per il passaggio e la sosta di veicoli) attraverso un cancello pedonale. Il sub in oggetto è distinguibile nell'immagine *n. 2 "Elaborato planimetrico"*. La zona in cui è situato il fabbricato, e quindi il lotto in oggetto, è una zona residenziale di recente edificazione composta prevalentemente da fabbricati dello stesso tipo. A vista è evidente che lo stato di occupazione del fabbricato e di quelli limitrofi è tipicamente stagionale e che non tutte le unità siano occupate.

La zona è posta nella parte sud del centro abitato della porzione marina del comune di Sant'Andre Apostolo dello Ionio, non molto distante da esso.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, nello specifico, si compone di: *corte esclusiva* (mq 19.5 circa – foto 2, 3, 4) e tre ambienti interni distinti e separati da tamponature interne (mq 42.5 circa). I tre ambienti interni sono catastalmente identificati come *locale deposito* (foto 5, 6), *cantina* (foto 11, 12, 13) e *ripostiglio* (foto 10). Essi risultano corrispondenti a quanto riportato nella planimetria catastale ed in linea con la destinazione d'uso assegnata alla costituzione dell'unità. Nell'immagine *n. 3 "Pianta catastale"* è evidente la suddivisione descritta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immagine n. 2



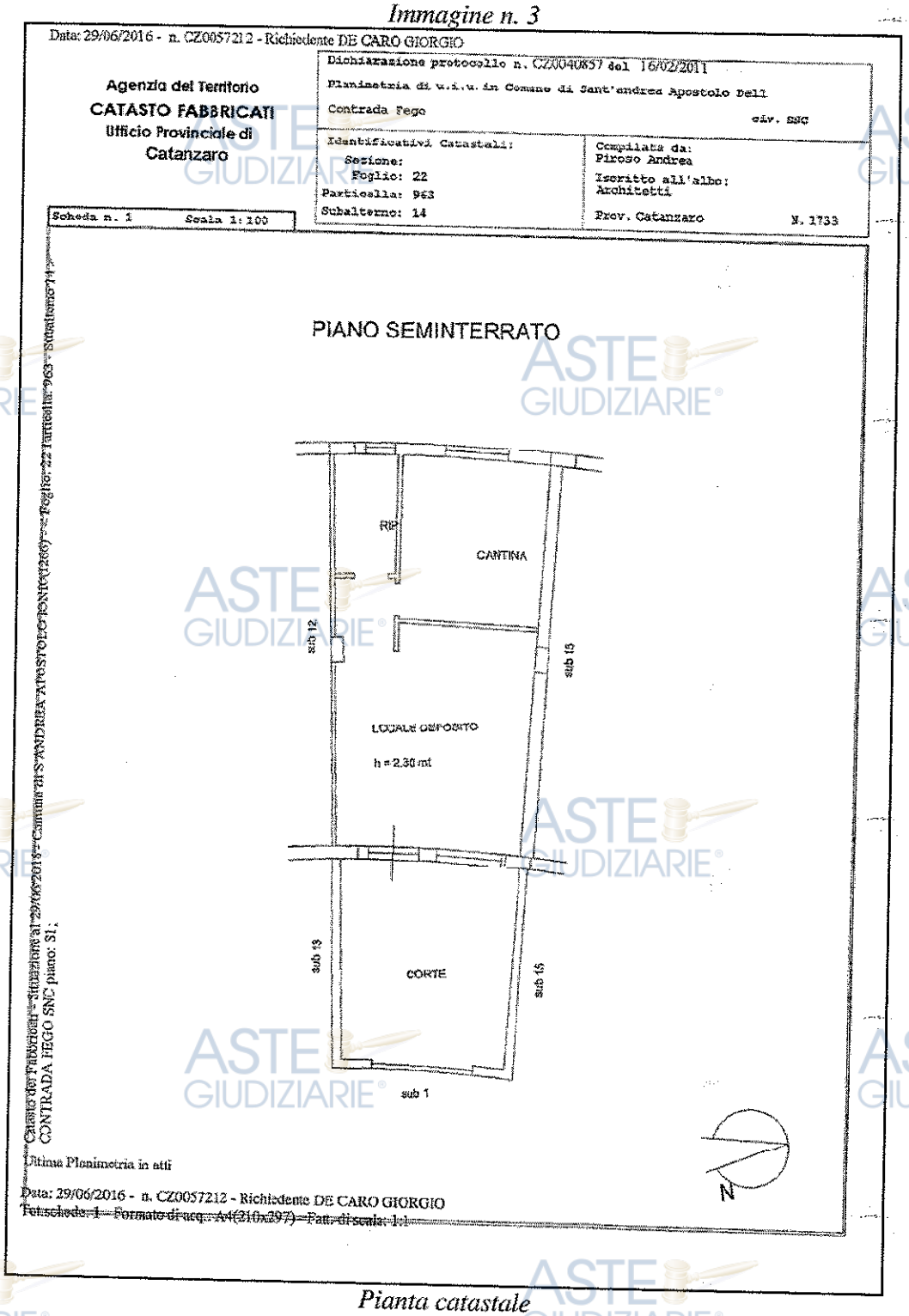
Elaborato planimetrico

In merito all'effettivo uso dell'unità in oggetto va però evidenziato che in sede di rilievo è stato possibile verificare che essa è stata di fatto utilizzata a scopo abitativo (probabilmente residenziale-stagionale) essendo i tre ambienti suddetti attrezzati e dotati di impianti ed elementi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tipo sanitario per uso bagno (il locale ripostiglio) e cucina/soggiorno (il locale deposito, nel quale si trovano gli attacchi per l'impianto idrico/fognario).

Immagine n. 3



Pianta catastale

Tale uso è evidenziato nel report fotografico (foto dettaglio 7, 8, 9), e desumibile dalla presenza all'esterno, nell'area corte, di una caldaia allacciata alla rete del gas (foto dettaglio 4).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il regolare uso abitativo, non riportato nella documentazione catastale, potrà essere verificato ed identificato solo a valle della visione della documentazione autorizzativa, operazione in corso di espletamento.

Il rilievo a vista porta comunque ad affermare che lo stato generale dell'unità immobiliare è in buone condizioni. Bisogna considerare d'altronde che l'immobile è di recente edificazione e l'utilizzo è stato ad oggi evidentemente limitato.

Sebbene non occupato stabilmente, infatti, si presenta in uno stato conservativo idoneo, e la presenza di impianti igienico sanitari, nonché la presenza e l'allaccio ad impianti idrico/fognari, ne consentono un uso abitativo che, se non già regolarizzato, potrebbe essere così modificato previa acquisizione dei giusti titoli e pagamento degli eventuali oneri dovuti.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

La regolarità ed i titoli in forza dei quali l'unità immobiliare è stata realizzata, il suo stato effettivo di possesso (non risulta oggi occupata o affittata), e tutte le necessarie verifiche utili alla stima della stessa, sono, alla data odierna, in fase di verifica.

Si segnala infatti che in sede di sopralluogo (di cui si allega verbale), l'accesso è stato consentito non già dal soggetto debitore, bensì dal liquidatore e legale rappresentante pro-tempore del soggetto debitore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI

Il bene immobile descritto è in uno stato di conservazione buono e può essere da subito occupato per l'uso consentito.

Rispetto all'uso consentito (uso commerciale, deposito) ne sarà stimato il valore. Data però la presenza di impianti, la stima potrà eventualmente essere comparata all'uso abitativo (detratti gli eventuali oneri e spese per il cambio di destinazione d'uso) che ne potrebbe dare una migliore e più vantaggiosa valutazione.

Ovviamente la stima sulla destinazione d'uso diversa da quella ufficialmente riportata nella documentazione catastale acquisita agli atti sarà effettuata a valle di una formale richiesta da parte del g.e.

SI ALLEGA VERBALE SOPRALLUOGO TECNICO eseguito in data 05/07/2016.

Catanzaro, 22.07.2016

Il Tecnico incaricato

Arch. Giorgio De Caro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009