TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 41/2022 R.G.E.

[redacted]

contro

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI PERIZIA

Palmi, 20.03.2023

Il C.T.U.

Arch. [redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 54befa761d6957c4

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 41/2022 R.G.E. promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

INDICE

01. Premessa 1
02. Pignoramento p.e. n° 41/2022 2
03. Trascrizione 2
04. Dati Catastali 2
05. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento 2
06. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento 3
07. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento 4
08. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico 4
09. Diritto da vendere: piena proprietà. 4
10. Diritto da vendere 5
11. Stato di possesso 5
12. Identificazione catastale 5
13. Confini 5
14. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 5
15. Conformità catastale 5
16. Conformità urbanistico-edilizia 5
17. Impianti 5
18. Servitù 5
19. Altro 5
20. Valutazione: 5
ALLEGATI 8
- il verbale di sopralluogo 8
- le visure catastali 9
- l'estratto di mappa 12
- le planimetrie catastali 13
- n° 24 foto 14
- atti comunali 32
- la copia dell'ordinanza 41
- la copia delle disposizioni generali di vendita 44

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate presso l'Agenzia del Territorio, il Comune di Rosarno e durante le operazioni di sopralluogo, effettuate il giorno 03/02/2023, sull' immobile oggetto di pignoramento sito in Rosarno, via Sandulli n° 12.

02. Pignoramento p.e. n° 41/2022, notificato il 14/06/2022.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 54befa761d6957c4

03. Trascritto:

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

unità neg. 1: Immobile in Rosarno, via Sandulli n° 12
Foglio 21 part. 2116, p.T-1-2-3, cat.A/3, cl.2, 8,5 vani, rendita 364,36 €
piena proprietà.

- Non vi sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- Non vi sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari.

04. Dati Catastali

- Catasto Fabbricati di Rosarno, beni intestati [redacted] per la piena proprietà:

Foglio 21 part. 2116, p.T-1-2-3, cat.A/3, cl.2, 8,5 vani, rendita 364,36 €

escluse aree scoperte, via Sandulli n. 12, piano T-1-2-3.

05. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

Provenienza dei beni pignorati

Beni identificati nel Catasto Terreni di Rosarno, immobile distinto in Catasto Terreni al foglio 21, particella 2116

1) Intestato: in data antecedente al ventennio per la piena proprietà del [redacted]

Titolo: [redacted]

venditore: [redacted]

acquirente: [redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 54befa761d6957c4

2) Intestato: [redacted]

Titolo: [redacted]

venditore:
acquirente:

3) Intestato: originariamente di proprietà delle sig.r[redacted] i diritti pari a ½ di piena proprie[redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà.

Titolo: dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registr[redacted] ia del Territorio-Servizio di Pubblicità [redacted] ormalità.

06. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria:

N°:
a favore:
contro: [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni per i diritti di ½ ciascuno.
derivante da: garanzia di mutuo fondiario di originari euro 100.000,00.
unità neg. 1: Immobile in Rosarno, via Sandulli n° 12
Foglio 21 part. 2116 p. T-1-2-3, cat.A/3, cl.2, 8,5 vani, rendita 364,36 €

Pignoramento immobiliare:

N°: 10476 del 26/07/2022
a favore: [redacted]
contro: [redacted]
unità neg. 1: Immobile in Rosarno, via Sandulli n° 12
Foglio 21 part. 2116 p. T-1-2-3, cat.A/3, cl.2, 8,5 vani, rendita 364,36 €

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 54befa761d6957c4

07. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che successivamente al pignoramento sui beni staggiti non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

08. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto unico è riportata nel seguito.
Comune di Rosarno, via Sandulli n. 12, abitazione, identificata nel Catasto Fabbricati al Foglio 21 particella 2116, p. T-1-2-3.

Prezzo base d'asta _____ **89.904,00 €.**

09. Descrizione: Il cespite pignorato è un fabbricato in cemento armato realizzato alla fine degli anni '70. L'immobile che ci occupa è formato da quattro piani: un piano terra con ingresso da via Sandulli n. 12, due piani residenziali ed il piano terrazzo con abbaino e coperto da tettoia in lamiera. Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale, a poca distanza dai principali servizi pubblici cittadini. L'allegata ripresa aerea rende visivamente l'ambito urbano in cui è inserito. L'immobile, nel suo insieme, si presenta in totale stato di incompiutezza: le facciate sono allo stato rustico, prive di rifiniture; i parapetti dei balconi sono in mattoni privi di intonaco; il piano di calpestio dei balconi sono privi di pavimentazione, così come anche il terrazzo, e l'intradosso dei solai degli stessi presentano i ferri di armatura ammalorati (vedi foto allegate).

Internamente l'immobile si presenta con due diversi gradi di definizione: il piano terra (garage) ed il piano terrazzo con l'abbaino sono al rustico e privi di rifiniture, mentre il primo ed il secondo piano, che costituiscono l'alloggio, al loro interno si presentano in ottime condizioni e con finiture di buon livello qualitativo. L'alloggio è costituito al primo piano da un ingresso-disimpegno con un salottino, un soggiorno-cucina ed un bagno; al secondo piano vi sono due camere da letto, una cameretta e un bagno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Gli impianti idrico ed elettrico sono a norma e funzionanti; manca l'impianto di riscaldamento. Le planimetrie allegate evidenziano la disposizione interna dei vari piani con le rispettive superfici.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 54befa761d6957c4

10. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
11. **Stato di possesso**: l'alloggio è attualmente abitato dagli esecutati.
12. **Identificazione catastale**:
    - Foglio 21 particella 2116, p. T-1-2-3, Cat. A/3, Classe 2, 8,5 vani, escluse aree scoperte, Rendita 364,36 €.,
    - intestato a [redacted] la piena proprietà.
13. **Confini**: l'immobile confina con via Sandulli, via Vico Storto, particella 2117 inglobata nella via Manzoni e con proprietà [redacted] alvo se altri.
14. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto 06).
15. **Conformità catastale**: l'alloggio è in parte (piano terra e primo piano) difforme dalla rappresentazione catastale.
16. **Conformità urbanistico-edilizia**: l'immobile è stato realizzato con Concessione di Costruzione n° [redacted] prot. N. [redacted] asciata dal Sindaco del Comune di Rosarno a favore d[redacted] e con Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria prot. [redacted] etta Concessione di Costruzione nonché il Nulla Osta del Genio Civile sono stati rilasciati per la costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra mentre, in realtà, il fabbricato realizzato è a quattro piani fuori terra con due piani da ritenersi abusivi (vedi gli atti comunali allegati). Anche nella configurazione interna l'edificio è difforme dai grafici depositati in Comune. Non vi è certificato di collaudo e non è stato richiesto il certificato di agibilità.
17. **Impianti**: L'immobile è dotato degli impianti elettrico e idrico-sanitario a norma e funzionanti. Manca l'impianto di riscaldamento.
18. **Servitù**: nessuna.
19. **Altro**:
20. **Valutazione**:

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà.

Fabbricato civile in cemento armato a quattro elevazioni: piano terra con destinazione a garage, primo e secondo piano con destinazione ad abitazione, terzo piano con terrazzo e abbaino coperto da tettoia in lamiere.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 54befa761d6957c4

Stima

L'immobile formato da quattro piani fuori terra, attualmente abitato dagli esecutati, si presenta esternamente in totale stato di incompiutezza mentre internamente - piano primo e secondo che costituiscono l'abitazione - con finiture di buon livello ma privo di impianto di riscaldamento. Gli ultimi due piani sono da ritenersi del tutto abusivi. Si procede pertanto, sulla base delle valutazioni delle condizioni predette, ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite, anche quelle relative ad immobili simili. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. In esito alla suddetta indagine di mercato si assumono per l'unità immobiliare che ci occupa i seguenti valori parametrici:

- 700 €/mq. per l'alloggio;
- 300 €/mq. per il piano terra a garage e il piano terrazzo con abbaino e copertura in lamiera;
- 150 €/mq. per i balconi

Al valore dell'intero, per tenere conto degli aspetti specifici che limitano la commerciabilità del bene, si applicano le seguenti decurtazioni:

1) una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti;
2) un riduzione del 20% per le parti abusive: per le spese relative ad una eventuale futura sanatoria e/o una eventuale demolizione delle stesse;
3) una riduzione del 20% per i lavori occorrenti per il completamento delle finiture esterne delle facciate ed il risanamento strutturale dei balconi.

Valore dell'intero:

La valutazione del lotto viene fatta su base parametrica applicando alla superficie commerciale (SC) il valore unitario stimato. La superficie commerciale (SC) viene calcolata applicando alle varie parti i seguenti coefficienti riduttivi in funzione della loro destinazione. Nel caso in esame la planimetria allegata espone i seguenti dati di consistenza:

SR - superfice residenziale = 163,17 mq.

SG - superfice garage e terrazzo con abbaino = 190,55 mq

SB - superficie balconi = mq. 56,16

Il valore dell'intero risulta: VR =

SR*700,00 €/mq = 163,17 mq*750,00 €/mq = 114.219,00 €.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 54bafa761d6957c4

SG*300,00 €/mq = 190,55 mq*350,00 €/mq = 57.165,00 €.

SB*150,00 €/mq = 56,16 mq*150,00 €/mq = 8.424,00 €.

COMPLESSIVAMENTE: €. 179.808,00

Valore al netto della decurtazione:

Applicando i coefficienti moltiplicativi stabiliti per i diversi aspetti limitativi della commerciabilità si ottiene il valore (VN) al netto delle decurtazioni dell'unità immobiliare pignorata:

VN = VR*0,50 = 179.808,00*0,50 = **89.904,00 €.**

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **89.904,00 €.**

Palmi, 20/03/2023

Firmato Da: Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 54bafa761d6957c4