TRIBUNALE DI LOCRI

GIUDICE ESECUZIONI: Dott. Sergio MALGERI

Oggetto: Proc. Esec. N° 55/2015

XXXXXXXXXXXXXXXXX / XXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA UFFICIO

PERIZIA TECNICA – RELAZIONE

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Arch. Arnaldo PUCCI

CONSULENZA TECNICA

Disposta dalla Dott. Sergio Malgeri, Giudice dell'Esecuzione promossa dalla XXXXXXXXXXXX rappresentata e difesa dagli Avvocati XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX.

PREMESSE

In data 11.09.2015, la XXXXXXXXXXX notificava atto di precetto con l'intimazione di pagamento della somma di Euro 25.176,40 oltre spese legali ed occorrende tutte.

In data 16.12.2015,veniva notificato pignoramento immobiliare sui seguenti beni immobili:

1) appartamento sito in Bianco (RC), Viale Europa, 15, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Reggio Calabria Comune di Bianco, al foglio 16, particella 609, categoria A2, classe 1, Consistenza 7 vani, Piano T, Superficie catastale 172,00 mq. Rendita Euro 361,52.

Con ordinanza del 21.11.2018 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Sergio Malgeri, nominava il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio.

I rilievi eseguiti e lo studio della documentazione fornitaci e di quella acquisita presso gli uffici competenti permettono di rassegnare le conclusioni che si riportano nella relazione che segue di cui sono parte integrante i disegni ed i documenti allegati.

SOPRALLUOGHI, ACCERTAMENTI ED ISPEZIONI

Ritirati gli atti di cancelleria, lo scrivente ha proceduto allo studio preliminare d'ufficio degli incartamenti, predisponendo tutte le operazioni necessarie a dare inizio all'incarico conferito.

In tempi successivi si sono effettuate ricerche presso gli Uffici Pubblici interessati, ossia, Catasto Fabbricati, Conservatoria dei RR.II., Ufficio Urbanistica.

Dopo aver inviato alle parti gli avvisi di convocazione tramite Raccomandata A/R, si fissava sopralluogo in data 04.01.2019.

Per come specificato nell'allegato verbale, lo scrivente CTU non riusciva ad accedere al compendio pignorato.

Veniva, quindi, inviato ai sig.ri XXXXX XXXXXX telegramma che si allega in copia.

Successivamente, in seguito ad accordi intercorsi con il debitore, si fissava nuovo sopralluogo in data 08.01.2019 presso l'immobile di cui al pignoramento sito nel Comune di Bianco (RC), viale Europa, 15 per eseguire il necessario sopralluogo al fine di verificare lo stato dei luoghi per come evidenziato dall'allegato verbale.

Si è proceduto, altresì alla richiesta verbale di alcune informazioni di merito, ritenute dal sottoscritto necessarie per una più completa disamina in merito alla redazione della presente perizia di consulenza tecnica.

Si è dato luogo, così, al sopralluogo vero e proprio, nonché al rilievo dell'immobile in tutte le sue parti, si è altresì eseguita un'appropriata documentazione fotografica dei luoghi, come per altro richiesto nei quesiti posti dal Giudice Esecutore, che possa, allo stesso tempo, essere un valido aiuto visivo alle considerazioni tecniche che seguiranno.

TRIBUNALE DI LOCRI
- SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI -
PROCEDIMENTO N° 55/2015 RG. Es.
GIUDICE ESECUZIONI
DOTT. SERGIO MALGERI
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO [redacted]
ALLE ORE 10,30 DEL GIORNO QUATTRO DEL
MESE DI GENNAIO 2019, IO SCRIVENTE CTU,
PREVIO AVVISO AI DEBITORI ESECUTATI A
MEZZO RACCOMANDATA A/R DEL 13/12/2018,
SI RECAVA PRESSO IL COMPENDIO PIGNORATO
UBICATO IN BIANCO (RC) VIALE EUROPA, 15.
DOPO AVER, RIPETUTAMENTE, BUSSATO
MEDIANTE RULSAMIENTO POSTA ALL'ESTERNO
DELL'EDIFICIO ED ATTESO SINO ALLE ORE
11,15, IL CTU RIENTRAVA IN SEDE.

IL CTU
Arnaldo Pucci

Copia Mittente - Numero Accettazione: 2000050063524

ZCZC 202400885116
IGLO CO IGGE 030
16100 DRT-DCC-ACN-CALLCENTER-GENOVA 30 04 1651

[redacted]

SI CHIEDE DI CONTATTARE CON MASSIMA URGENZA L'ARCHITETTO PUCCI
AL N. 3288409297 PER CONCORDARE SOPRALLUOGO AL FINE DI EVITARE
L'ACCESSO ACCOMPAGNATO DALLA FORZA PUBBLICA.
ARNALDO PUCCI PERITO TRIBUNALE DI LOCRI

MITTENTE:
PUCCI ARNALDO
VIA CARDINALE PORTANOVA 128
89124 REGGIOCALABRIA

NNNN

POSTE ITALIANE S.p.A. - SERVIZIO TELEGRAFICO

PUBBLICO		
UFFICIO DI DRT-DCC-ACN-CALLCENTER-GENOVA		MITTENTE:
TELEGRAMMA N.RO	20240088511601040120191651	PUCCI ARNALDO
DEL 04/01/19	ORE 16:51	
PAROLE	30	VIA CARDINALE
PORTANOVA 128		
IMPORTO	EURO 10.5	89124
REGGIOCALABRIA		
ESCLUSA TASSA DI FONODETTATURA		
IVA SECONDO VIGENTE NORMATIVA		

TRIBUNALE DI LOCRI
- SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI -
PROCEDIMENTO Nº 55/2015 R.G.Es.
GIUDICE ESECUZIONI DOTT. SERGIO MALGERI

DOPO COLLOQUIO TELEFONICO, ED A SEGUITO DELL'INVIO, DA PARTE DELLO SCRIVENTE CTU, DI TELEGRAMMA SI CONCORDAVA 2° SOPRALUOGO PRESSO L'IMMOBILE PIGNORATO.
ALLE ORE 10,30 DEL GIORNO OTTO DEL [redacted] MESE DI GENNAIO 2019, IL SOTTOSCRITTO CTU, SI RECAVA IN BIANCO (RC) PER DARE INIZIO ALLE OPERAZIONI PERITALI.
ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE ERANO PRESENTI IL [redacted]
SI PROCEDEVA QUINDI AL RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE ED AD UNA ESAUSTIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
ALLE ORE 11.30 [redacted] SI CONCLUDEVA IL SOPRALUOGO

BIANCO (RC)
08.01.2019

IL CTU
Arnaldo Pucci
[redacted]

QUESITI

Il compito affidato al sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio consiste nel rispondere ai seguenti quesiti:

a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei**; descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**;

d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica**;

e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o one**ri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

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

h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

j) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili

pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)**;

k) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)**;

l) **evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica**;

m) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ**);

n) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

o) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**.

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

Preliminarmente forniamo indicazioni sui criteri utilizzati nello svolgimento della relazione e sul metodo di stima.

Si procede, successivamente, alla descrizione e valutazione del cespite pignorato seguendo l'ordine delle richieste.

Per quanto attiene la valutazione si vuole ottenere il più probabile valore di mercato ossia il valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare per disporre del bene.

Si cerca, dunque, il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta, considerato che lo scopo per cui si opera la presente stima è quello di avere il prezzo base per una vendita operata con asta pubblica.

Il metodo applicato è quello *sintetico comparativo* consistente nel porre a base la ricerca di mercato capace di definire un catalogo di beni simili di prezzo noto entro cui poter riconoscere il bene da stimare almeno dal punto di vista qualitativo in quanto è necessario adattarlo alle dimensioni.

Questo metodo, che è alla base di qualunque ricerca estimativa, è applicabile al bene pignorato in quanto siamo in presenza di un mercato attivo, e non in presenza di carenza di dinamica del mercato immobiliare ovvero opacità nelle transazioni immobiliari e quindi senza i necessari presupposti per la comparazione.

Si ricorda infatti che la stima per confronto si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con analoghi beni, aventi similari caratteristiche, per cui la ricerca delle indagini di mercato è l'operazione più importante e delicata di tutta la stima, unitamente alla motivazione del giudizio di stima.

La porzione di territorio ove ricade il bene pignorato non presenta un apprezzabile mercato immobiliare anche se vi è stato, negli anni precedenti, un considerevole aumento del *"costruito"*, soprattutto di tipo abitativo-residenziale.

Nello stimare il bene si è dovuto, necessariamente, considerare anche la notevole contrazione delle vendite a causa della evidente crisi del mercato, che ha interessato, soprattutto, le zone come quella dove sorgono gli immobili oggetto della presente relazione.

Quesito A

Prima di ogni attività, ***controlli la completezza della documentazione ipocatastale*** *di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo),* ***segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei****; descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento.*

A seguito di quanto il sottoscritto consulente ha potuto accertare, ed in virtù delle ricerche catastali ed ipotecarie effettuate presso gli Uffici competenti, esaminata la documentazione presentata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567. comma 2, cod. proc. civ., ritiene che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali detta documentazione è completa e idonea.

Nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento il suddetto bene è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

A) iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di "Banca Nazionale del Lavoro" con sede in Roma del 21.06.2002 Notaio De Giorgio Rossella Maria rep. n. 35407 registrato in Reggio Calabria in data 22.06.2002 Reg. gen. 9143, Reg. part. 1028;

B) trascrizione Reg. gen. 1118, Reg. part. 964 del 22.01.2016 atto giudiziario Pubblico Ufficiale Tribunale di Locri n.rep. 1523 in data 09.12.2015, pignoramento di immobili a favore della "Banca Nazionale del Lavoro" con sede in Roma.

Estratto di Mappa Comune di Bianco Fg. 16 part. 609


N=-116600
E=-23800
Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLAUDIA CIMINO
Vis. ord.(1.00 euro)
1 Particella: 609
Comune: BIANCO
Foglio: 16
Richiedente: PUCCI ARNALDO EMMANUELE (CTU)
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
3-Gen-2019 11:58:4
Prot. n. RC0000527/2019

Visure storiche catastali

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2019

Data: 03/01/2019 - Ora: 11.56.27 Segue

Visura n.: RC0000522 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di BIANCO (Codice: A843)**
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 16 Particella: 609
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

INTESTATI

1			

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**16**	**609**	**5**			**A/2**	**1**	**7 vani**	**Totale: 172 m² Totale escluse aree scoperte**: 158 m²**	**Euro 361,52**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIALE EUROPA piano: T-S1;
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A843 - Sezione - Foglio 16 - Particella 609

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/01/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**16**	**609**	**5**			**A/2**	**1**	**7 vani**		**Euro 361,52**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2003 protocollo n. 21687 in atti dal 28/01/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 511.1/2003)

Indirizzo	, VIALE EUROPA piano: T-S1;
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 03/01/2019 - Ora: 11.56.27 Fine

Visura n.: RC0000522 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/04/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	609	5			A/2	1	7 vani		Euro 361,52	VARIAZIONE del 04/04/2002 protocollo n. 71800 in atti dal 04/04/2002 FUSIONE- IN CORSO DI COSTRUZIONE-ULTIMATO (n. 3176.1/2002)

Indirizzo	. VIALE EUROPA piano: T-S1;
Annotazioni	classamento proposto (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 04/04/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 04/04/2002 protocollo n. 71800 in atti dal 04/04/2002 Registrazione: FUSIONE-IN CORSO DI COSTRUZIONE-ULTIMATO (n. 3176.1/2002)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 16 particella 609 subalterno 3
- foglio 16 particella 609 subalterno 4
- foglio 16 particella 609 subalterno 1
- foglio 16 particella 609 subalterno 2

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 263 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **PUCCI ARNALDO EMMANUELE (CTU)**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Ispezioni ipotecarie

Agenzia Entrate

Ispezione ipotecaria

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 03/01/2019 Ora 12:08:02

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 404 del 2019
Ispezione n. RC 406/4 del 2019
Inizio ispezione 03/01/2019 12:07:11
Tassa versata € 4,00

Richiedente PUCCI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9143
Registro particolare n. 1028 *Presentazione n.* 17 *del* 22/06/2002

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 21/06/2002 *Numero di repertorio* 35407
Notaio DE GIORGIO ROSSELLA MARIA *Codice fiscale* DGR RSL 50C63 H224 L
Sede BAGNARA CALABRA (RC)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 50.000,00 *Tasso interesse annuo* 6.65% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - *Spese* - *Totale* € 100.000,00
Presenza di condizione risolutiva - *Durata* 15 anni
Termine dell'ipoteca - *Stipulazione contratto unico* SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune A843 - BIANCO (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 16 *Particella* 609 *Subalterno* 5
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 7 vani
Indirizzo VIALE EUROPA *N. civico* -
Piano T S1

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 03/01/2019 Ora 12:08:02

Pag. 2 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 404 del 2019
Ispezione n. RC 406/4 del 2019
Inizio ispezione 03/01/2019 12:07:11
Tassa versata € 4,00

Richiedente PUCCI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9143
Registro particolare n. 1028 *Presentazione n.* 17 *del* 22/06/2002

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale *Domicilio ipotecario eletto*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nata il [redacted] *a* [redacted] (RC)
Sesso [redacted] *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nato il [redacted] *a* [redacted] (RC)
Sesso [redacted] *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE E CAPOGRUPPO DEL GRUPPO BANCARIO BNL ISCRITTO ALL'ALBO DEI GRUPPI BANCARI PRESSO LA BANCA D'ITALIA, CAPITALE SOCIALE EURO 1.073.597.219,50= INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA 00651990582, PARTITA IVA 00920451002,CHE A NORMA DELL'ART.39 PRIMO COMMA DEL T.U.DELLE LEGGI INMATERIA BANCARIA E CREDITIZIA (DECRETO LEGISLATIVO 1?SETTEMBRE 1993N.385) ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN ROMA, VIA VITTORIO VENETO N.119, PARTE MUTUANTE E LA PARTE MUTUATARIA PRESSO IL DOMICILIODICHIARATO NEL CONTRATTO DI CUI AL QUADRO A E IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI BIANCO, A TUTTI GLI EFFETTI CONTRATTUALI ED IPOTECARI. LA PARTE MUTUANTE, IN FORZA DEL CONTRATTO UNICO DI MUTUO DICUI AL QUADRO A, HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 50.000, A TITOLO DI MUTUO AI SENSI DELL'ART.38 ESEGUENTI DEL SOPRACITATO T.U., DA EROGARE CON LE MODALITA INDICATE NELCITATO CONTRATTO. LO SVINCOLO DELLA SOMMA AVVERRA ALLE CONDIZIONI E CON LE MODALITA DI CUI AL CITATO CONTRATTO ED ALLEGATO CAPITOLATO. LA PARTE MUTUATARIA HA RIVERSATO ALLA PARTE

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 03/01/2019 Ora 12:08:02

Pag. 3 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 404 del 2019
Ispezione n. RC 406/4 del 2019
Inizio ispezione 03/01/2019 12:07:11
Tassa versata € 4,00

Richiedente PUCCI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9143
Registro particolare n. 1028 *Presentazione n.* 17 *del* 22/06/2002

MUTUANTE LA SOMMA EROGATA CHEVIENE COSTITUITA COME PEGNO IRREGOLARE INFRUTTIFERO. IL MUTUO DOVRA ESSERE RIMBORSATO IN ANNI 15, MEDIANTE PAGAMENTO DI RATE MENSILI POSTICIPATE, COME DETTAGLIATAMENTE PREVISTO ALL'ART.6 DELL'ATTO DI CUIAL QUADRO A. IL PAGAMENTO DELLE RATE MENSILI VERRA EFFETTUATO IN CONTANTI ALLA PARTE MUTUANTE NEL SUO DOMICILIO IN ROMA. L'AMMORTAMENTO- CHE AVVERRA MEDIANTE PAGAMENTO DI RATE MENSILI COSTANTI AL TASSO DEL 6,65% ANNUO (0,5541666% EFFETTIVO MENSILE) AVRA INIZIO DAL 1? AGOSTO 2002; L'IMPORTO DELLA RATA MENSILE COSTANTE DI AMMORTAMENTO AL SUINDICATO TASSO DEL 6,65% ANNUO (0,5541666% EFFETTIVOMENSILE), E STATO DETERMINATO DALLE PARTI CONTRAENTI IN EURO 439,69CIASCUNA, CONVENENDO CHE LA PRIMA RATA MENSILE ANDRA A SCADERE IL 31 AGOSTO 2002 E L'ULTIMA IL 31 LUGLIO 2017; - A DATARE 15 GIORNI DALLA DATA DELL'ATTO DI CUI AL QUADRO A E FINO AL GIORNO ANTECEDENTE LA PREDETTA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, SARANNO DOVUTI GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO AL TASSO DELLO 0,5541666% MENSILE, INTERESSI CHE LA PARTE MUTUANTE PROVVEDERA A TRATTENERE IN OCCASIONE DELLO SVINCOLO DELLE SOMME COSTITUITE COME PEGNO IRREGOLAREINFRUTTIFERO DI CUI ALL'ART.2 DELL'ATTO DI CUI AL QUADRO A; - PER L'APPLICAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, E STATATA ALLEGATAALL'ATTO DI CUI AL QUADRO A, SOTTO LA LETTERA "C", LA TABELLA RELATIVA. A GARANZIA DEL CAPITALE MUTUATO, DEI RELATIVI ACCESSORI E DITUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO DI CUI AL QUADRO A E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA HA CONCESSO A FAVORE DELLA PARTE MUTUANTE CHE HA ACCETTATO, IPOTECA DA ISCRIVERSI PRESSO LACONSERVATORIA COMPETENTE, SULL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B, PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 100.000, LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTOAL TASSO DEL 6,65% ANNUO (0,5541666% MENSILE) L'AMMONTARE DI TUTTE LE MENSILITA CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURASTABILITA DAL PRECEDENTE ART.5, COMPRENDE E GARANTISCE ALTRES! UNA SOMMA APPROSSIMATIVA PER QUANTO DOVUTO ALLA PARTE MUTUANTE, PER LESPESE DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART.2855 C.C.), PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI D'INCENDIO, RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE, DEL CONTRATTO DI MUTUO E DELLE LEGGI SUL CREDITO FONDIARIO. IL TASSO DI MORA VERRA STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1? GENNAIO AL 31MARZO, DAL 1? APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1?LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1?OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO) AUMENTANDO DELLA META IL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI", RIFERITO AD ANNO, PRATICATO DALLE BANCHE E DAGLI INTERMEDIARIFINANZIARI ISCRITTI NEGLI ELENCHI TENUTI DALL'UFFICIO ITALIANO DEI CAMBI E DALLA BANCA D'ITALIA RILEVATO TRIMESTRALMENTE DAL MINISTERO DEL TESORO AI SENSI DEL COMMA 1 DELL'ART.2 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996,N.108, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA. OVE PER QUALSIASI MOTIVO IL SOPRACITATO TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO NON FOSSE PIU RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRA STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE MAGGIORANDO DI 4 PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO NOMINALE ANNUO LETTERA PER DEPOSITI IN EURO A 6 MESI - DENOMINATO EURIBOR - CALCOLATO DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA(FBE) ALLE ORE 11 ANTIMERIDIANE DI BRUXELLES, RESO NOTO A MEZZO DELLE AGENZIE DI INFORMAZIONE E DI NORMA PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE". PER IL 1? SEMESTRE SOLARE VERRA PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL 2? SEMESTRE SOLARE VERRA PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO EURIBOR A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO.

Agenzia Entrate

Ispezione ipotecaria

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 03/01/2019 Ora 12:08:10

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 404 del 2019
Ispezione n. RC 406/5 del 2019
Inizio ispezione 03/01/2019 12:07:11
Tassa versata € 4,00

Richiedente PUCCI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1118
Registro particolare n. 964 *Presentazione n.* 19 *del* 22/01/2016

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale SRL
Sede CONEGLIANO (TV)
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nato il [redacted] *a* [redacted]
Sesso [redacted] *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nata il [redacted] *a* [redacted]
Sesso [redacted] *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA ELEGGE DOMICILIO IN LOCRI, VIA BUONARROTI N. 2 PRESSO LO STUDIO DELL'AVVOCATO .

I titolari della proprietà del bene al momento del pignoramento sono:

xxxxxxxxxx [redacted]

C.F. xxxxxxxxxxxxx per ½

xxxxxxxxxx [redacted]

C.F. xxxxxxxxxxxxx per ½

L'immobile innanzi descritto è pervenuto agli attuali proprietari xxxxxxxxxxxxx ognuno per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale, per atto di divisione a Notaio Nieddu Del Rio Costantino del 05-06-2000 rep. 3499 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria il 09-06-2000 al n. 7344 del registro generale e al n. 5509 del registro particolare tra i condividenti xxxxxxxxxxxxxx. Ai predetti signori il terreno su cui è stato edificato quanto in oggetto era pervenuto per atto di acquisto notaio Osvaldo Carillio del 27 maggio 1979 rep. 131 trascritto presso l'Ufficio del Territorio cli Reggio Calabria il 06-06-1979 al n. 6386 del Reg. Gen. e al n. 5737 del Reg. Part.

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 17/84 rilasciata dal Sindaco di Bianco in data 22.03.1984 che di seguito si allega.

COMUNE DI BIANCO

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Concessione N. 17/84

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 18.2.1984 presentata dal

Signor [redacted]

nat i rispettivamente a [redacted] il [redacted]

e residente a [redacted] via [redacted]

registrata il 20 FEBBRAIO.1984 al Prot. Gen. N. 834, con la quale viene richiesta

la CONCESSIONE per l'esecuzione di DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN

C.a. a due piani f.t. oltre il piano seminterrato.

lungo la via 12-12 di questo centro abitato, in catasto al foglio N. 16

e Part. 609;

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa, a firma del Geometra Arch. LOMBARDO GIUSEPPE

;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 21.3.1984;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 2.8.1984

VISTA la deliberazione Consiliare n. 58 del 4 - 12 1977, con la quale è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 5 della legge 28 - 1 - 1977 n. 10;

VISTO il Regolamento Edilizio comunale, di Igiene e di Polizia Urbana;

VISTA la legge 2 - 2 - 1974 n. 64 e D. M. 3 - 3 - 1975;

VISTA la legge 5 - 11 - 1971 n. 1086;

VISTA la legge 30 - 8 - 1973 n. 14 e successive n. 28 del 18 - 5 - 77;

VISTO IL N.O. dell'UFFICIO DEL GENIO CIVILE N. 4182 DEL 25.8.1980

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietari del suolo in nell'immobile ovvero di avere il necessario titolo alla Concessione;

VISTO che il richiedente ha versato il contributo di cui all'art. 5 della legge 28 - 1 - 1977 n. 10 corrispondente alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, avente l'importo di L. 1.520.485 versata alla Tesoreria Comunale con bollettario a mezzo di polizza fideiussoria assicurativa Garantita depositata agli atti di questo Comune.

DISPONE

al Sig. [redacted]

nat i rispettivamente a BIANCO il 7.3.1949 ed il 7.3.1939

e residente a BIANCO via GARIBALDI E VIA LUNGO FERROVIA

la Concessione alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi per l'esecuzione dei lavori

OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario, all'atto della presente Concessione, tiene depositata al Comune la polizza fideiussoria di £.15[illegible]485.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della presente Concessione e le opere dovranno essere rese agibili e abitabili entro tre anni dalla date di esecuzione.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione.

Anche l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della Concessione, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione dei lavori potrà essere prorogato eccezionalmente se durante la esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, ed eventualmente prorogati, il Concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione per la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune dal titolare della Concessione e constatato mediante sopralluogo da parte del Tecnico comunale che ne redige apposito verbale.

Deve, del pari, essere comunicata dal titolare la data di ultimazione dei lavori.

Il titolare della Concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili della inosservanza così delle norme di legge e Regolamenti comunali, come dalle modalità esecutive fissate nella Concessione.

Il titolare della Concessione si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella presente Concessione.

L'inosservanza comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

Bianco, li 22.MARZO.1984

IL SINDACO

Prescrizioni: I concessionari si obbligano a versare il contributo relative al costo di costruzione di cui all'art.6 della legge 10/77 non appena verrà approvato dal Consiglio Comunale.

Bianco li,22.Marzo.1984 IL SINDACO

Quesito B

Descriva compiutamente gli immobili pignorati, ***allegando altresì idonea documentazione fotografica****, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento.*

Il bene da stimare è riferito ad un immobile adibito a civile abitazione di tipo unifamiliare ad un piano fuori terra oltre a piano seminterrato, sito nel Comune di Bianco (RC), viale Europa n.15, e specificatamente:

- *immobile destinato a civile abitazione di tipo unifamiliare, posto al piano terreno (primo f.t.), oltre piano seminterrato, composto di sei vani oltre accessori riportato al NCEU del Comune di Bianco (RC) al foglio di mappa 16 particella 609 sub 5, confinante con viale Europa, via Leonardo da Vinci, altre Ditta.*

L'unità immobiliare sopra descritta, è situata in zona semi-centrale del Comune di Bianco.

Il sito dove sorge l'immobile è provvisto delle urbanizzazioni primarie e secondarie, dista circa 1,00 km. dal centro cittadino, circa 350 mt. dalla strada E90 (SS106) e circa 600 mt. dalla stazione ferroviaria di Bianco, sono presenti, a poca distanza, servizi quali negozi al dettaglio, farmacie.



CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

L'immobile identificato al NCEU del Comune di Bianco al foglio di mappa 16 particella 609 sub 5, risulta essere destinato a civile abitazione di tipo unifamiliare ad un piano fuori terra oltre locale seminterrato, si accede dal Viale Europa attraverso un cancello a due ante in ferro che distribuisce una corte esclusiva delimitante i tre lati dell'immobile. Per mezzo di una rampa di scala, che vince un dislivello di circa 1,00 mt., ed attraverso portone si accede all'unità immobiliare, che è così composta:

un locale soggiorno/pranzo di mq. 22,20 netti provvisto di infissi esterni (finestra) che permette l'areazione naturale, un locale cucina di mq. 19,63 netti provvisto di infisso esterno (porta-finestra) che permette l'aerazione naturale e l'accesso ad un balcone di mq. 8,10 netti, un corridoio-disimpegno di mq. 7,82 netti, tre camere da letto, rispettivamente, la prima di mq. 15,07 netti provvista di infisso esterno (finestra) che permette l'areazione naturale, la seconda di mq. 9,39 netti provvista di infisso esterno

(finestra) che permette l'areazione naturale, un bagno di mq. 6,16 netti, completo di sanitari (vaso, bidet, lavabo e piatto doccia) e rubinetterie, provvisto di aerazione naturale per mezzo di una finestra. L'altezza netta interna è di mt. 3,00

Al piano sottostrada (seminterrato), è posto un locale adibito a cantina, collegato direttamente all'immobile soprastante per mezzo di una scala, utilizzato come ripostiglio/cantinato, avente superficie in pianta di mq. 42,16 netti, un locale bagno di mq. 5,10 netti completo di sanitari (vaso bidet, lavabo e piatto doccia) e rubinetterie, provvisto di aerazione naturale per mezzo di una finestra.

L'altezza netta interna è di mt. 2,80.

Le caratteristiche costruttive possono essere riassunte in:

- struttura portante e in elevazione costituita da pilastri e travi in c.a., solai misti in c.a. e laterizi, murature di tamponamento esterno in laterizi di mattoni forati da cm.30, muri divisori interni in laterizi di mattoni forati da cm.10;
- le finiture esterne non sono state realizzate (muratura di tamponamento lasciata *"al rustico"*);
- le porte interne sono realizzate in legno tamburato e rivestite, sulle due facce, con pannelli in compensato ed inserti in vetro;
- le finiture interne sono state realizzate utilizzando intonaco di tipo civile a tre strati sia per le pareti che per i solai, completati da pitturazione realizzata con idropittura (tipo Ducotone) bianca e colorata;
- gli infissi esterni sono in alluminio senza vetrocamera e tapparelle in pvc;
- i pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica di diverse misure;
- i pavimenti interni dei locali bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica di diverse misure;

- le pareti dei locali bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di circa mt.2,50;
- le pareti del locale cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di circa mt.2,10;
- i locali bagno sono provvisti di sanitari in ceramica smaltata compreso piatto doccia e di rubinetteria in ottone cromato;
- gli impianti idrico, fognario, ed elettrico sono posti sotto traccia ed allacciati ai servizi comunali;
- l'altezza interna netta dell'appartamento risulta essere di mt. 3,00, l'altezza netta interna del piano seminterrato risulta essere di mt. 2,80.

Lo scrivente ha potuto constatare il buono stato di conservazione dell'appartamento, non sono presenti macchie di umidità nei locali, è presente l'impianto di riscaldamento mediante radiatori in acciaio. Nelle camere è, anche, presente un impianto di raffrescamento/riscaldamento dell'aria mediante l'istallazione di pompe di calore.

Comunque, per una più attenta lettura planimetrica, si rimanda agli elaborati grafici che sono parte integrante della presente relazione di stima.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento risulta di mq. 92,25.

Lo scrivente ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale:

Consistenze	Foglio	Part.	Sub.	Coeff. Conguaglio	Sup.(mq.)	Sup. comm. (mq)
Superfici locali principali	16	609	5	1,00	116,35	116,35
Balconi fino a 25 mq.				0,25	8,10	2,02
Corte				0,10	118,65	11,86
Cantina				0,50	61,44	30,72
						TOTALE 160,95 Mq.

Comunque, per una più attenta lettura planimetrica, si rimanda agli elaborati grafici che sono parte integrante della presente relazione di stima.







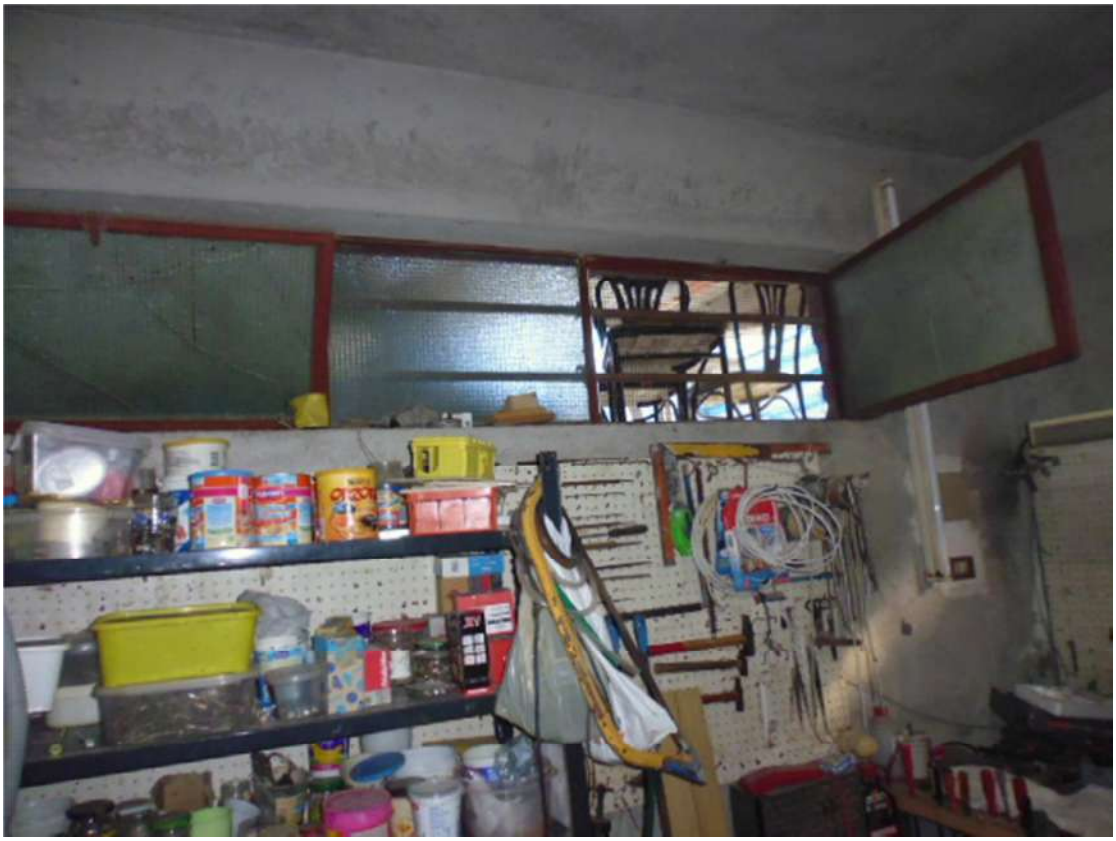










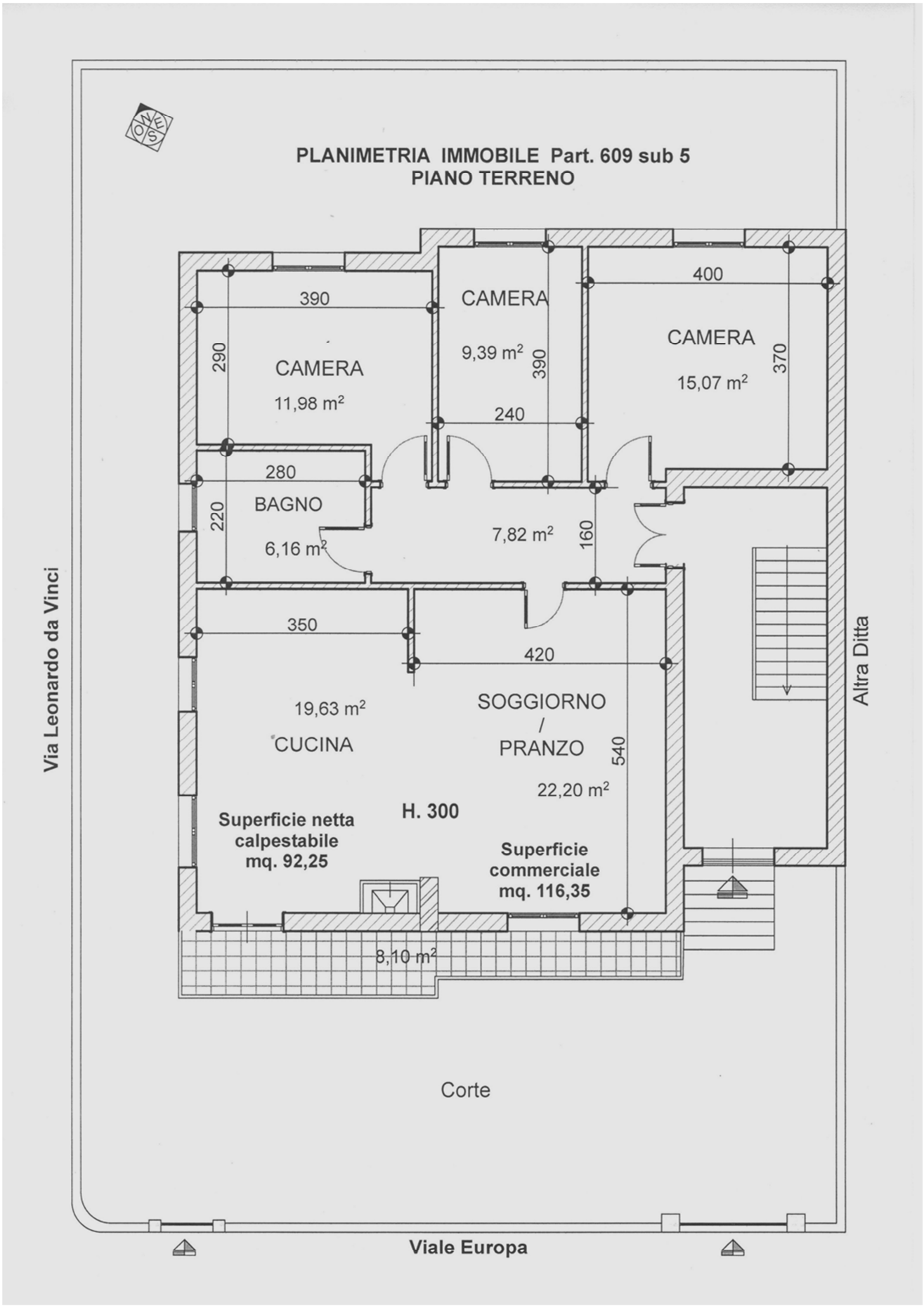


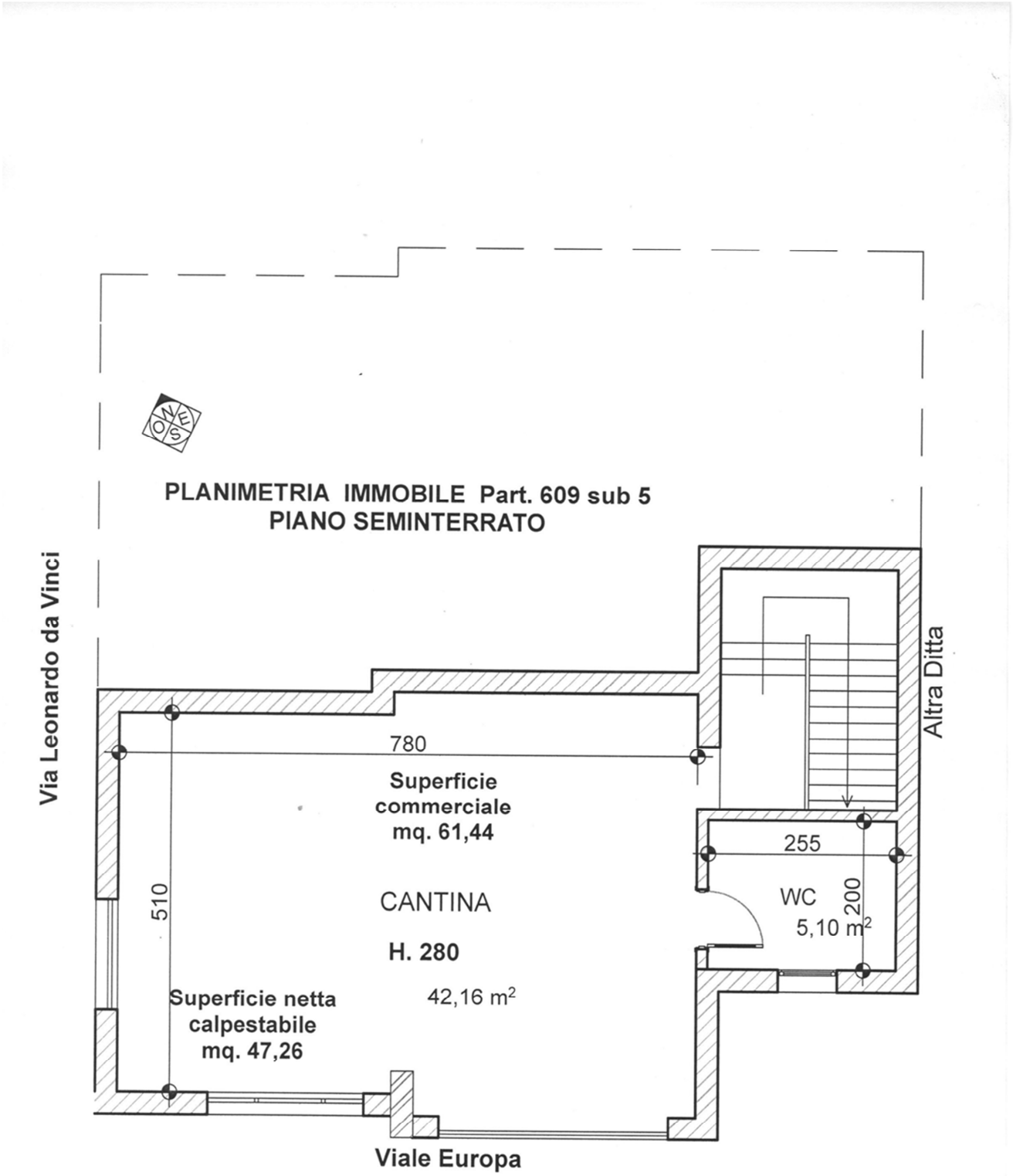









PLANIMETRIA IMMOBILE Part. 609 sub 5
PIANO TERRENO
390
CAMERA
9,39 m²
400
CAMERA
15,07 m²
290
CAMERA
11,98 m²
390
370
240
280
BAGNO
6,16 m²
220
7,82 m²
160
350
420
19,63 m²
CUCINA
SOGGIORNO
/
PRANZO
22,20 m²
540
H. 300
Superficie netta
calpestabile
mq. 92,25
Superficie
commerciale
mq. 116,35
8,10 m²
Via Leonardo da Vinci
Altra Ditta
Corte
Viale Europa


PLANIMETRIA IMMOBILE Part. 609 sub 5
PIANO SEMINTERRATO
Via Leonardo da Vinci
Altra Ditta
780
Superficie
commerciale
mq. 61,44
CANTINA
H. 280
42,16 m²
510
Superficie netta
calpestabile
mq. 47,26
255
WC
5,10 m²
200
Viale Europa

Quesito C

Indichi l'intestazione catastale, ***allegando relativa certificazione aggiornata****, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici;* ***ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento****.*

L'immobile oggetto della presente relazione risulta regolarmente accatastato presso l'Agenzia del Territorio NCEU di Reggio Calabria per come evidenziato dalla planimetria depositata e, di seguito, allegata, oltre che alla certificazione precedentemente evidenziata.

La planimetria depositata presso l'ufficio del NCEU provinciale di Reggio Calabria risulta essere coincidente con lo stato di fatto, quindi nessuna variazione e/o correzione è stata effettuata.

Lo scrivente ha accertato la conformità del manufatto alla Concessione Edilizia n. 17/84 del 22.03.1984 rilasciata dal Sindaco di Bianco ed allegata alla presente relazione di stima. Si precisa, altresì, che l'immobile non è provvisto di certificazione che ne attesti l'agibilità.

Data: 03/01/2019 - n. RC0000531 - Richiedente PUCCI ARNALDO EMMANUELE (CTU) - Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. 71800 del 04/04/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bianco

Viale Europa civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16
Particella: 609
Subalterno: 5

Compilata da:
Salerno Cosimo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria N. 1691

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H= 3.00 mt



PIANO SEMINTERRATO
H= 2.80 mt.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2019 - Comune di BIANCO(A843) - < Foglio: 16 Particella: 609 - Subalterno 5 >
VIALE EUROPA piano: T-S1;

Data: 03/01/2019 - n. RC0000531 - Richiedente PUCCI ARNALDO EMMANUELE (CTU) - Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Quesito D

Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ***ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica.***

L'immobile oggetto della presente relazione di stima **non** risulta essere occupato da terzi.

Quesito E

Evidenzi l'esistenza di ***formalità, vincoli o oneri****, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.*

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di formalità, vincoli o oneri né di vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

Quesito F

Indichi eventuali ***vincoli*** *storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Sull'immobile oggetto di stima non risultano vincoli storici, artistici o alberghieri e lo stesso non ha alcun tipo di finiture di particolare pregio o ornamentali.

Quesito G

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

Non risultano vincoli ed oneri né formalità di natura condominiale, anche in considerazione che trattasi di unità abitativa di tipo monofamiliare.

Quesito H

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il sottoscritto CTU ritiene che le spese fisse di gestione e manutenzione siano quantificabili in Euro 2.000,00 annue. Trattandosi di immobile unifamiliare non risultano esserci spese condominiali.

Quesito I

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello ed uso civico.

Quesito J

Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente

della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ***in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)****.*

Come precedentemente evidenziato l'immobile risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 17/84 del 22.03.1984. Non sono state rilevate opere abusive.

Quesito K

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ***in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)****.*

Come sopra detto **non** risultano opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo.

Quesito L

Evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica*.*

L'immobile non è dotato di attestazione di prestazione energetica (APE). L'attestato di prestazione energetica, è una certificazione obbligatoria che deve essere allegata alla documentazione nei casi di trasferimento di proprietà di immobili a titolo di compravendita. L'attestato di prestazione energetica, è stato introdotto con il DL 63/2013 art. 6, a modifica del d.lgs. 192/2005, oltre che con il Decreto Legge del 26 giugno 2015, in vigore dal 1° ottobre 2015. Ai sensi dell'art.3 del DPR 412/93 gli immobili di categoria E.1 (Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili) devono, obbligatoriamente, dotarsi di certificazione energetica.

Quesito M

Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo,

esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; ***esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti****, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento* ***con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)****.*

Di seguito si forniscono il valori dell'immobile oggetto di pignoramento.

Il metodo di stima ha comportato la ricerca del valore al mq. di superficie degli immobili sulla base del confronto col valore di mercato di analoghe aree della zona, essa ha comportato ricerche sul valore di mercato presso le aziende di compravendita e confrontando i valori di costruzione e di vendita nell'ultimo periodo.

Dunque, in generale, il valore commerciale degli immobili può variare da luogo a luogo ed anche nell'ambito dello stesso luogo, il tutto è regolato da alcuni fattori caratteristici dell'oggetto di valutazione, detti fattori sono di due tipi: *intrinseci* ed *estrinseci*.

Fra i primi possiamo considerare la conformità, le condizioni climatiche, l'aspetto estetico del fabbricato, giardini o corti annessi, fra i secondi possiamo citare la salubrità dei luoghi, l'ubicazione rispetto a strade, piazze, o altre vie di comunicazione, la presenza o meno e l'efficienza di servizi pubblici che servono la zona quali ad esempio trasporti collettivi, acqua, luce, gas, telefono.

Per maggiore completezza, lo scrivente ha provveduto alla ricerca presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dei valori di mercato minimi e massimi della zona presa in esame (B1) che vanno da Euro 570,00 (min.) a Euro 840,00 (max.) per metro quadrato (anno 2018 1° semestre).

Tenendo conto delle considerazioni sopra menzionate, dello stato d'uso dell'immobile e di manutenzione dello stesso, oltre che dello stato di possesso, si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è di:

Immobile (Comune di Bianco Fg. 16 part. 609 sub 5)

Superfici locali principali: *mq. 116,35*

Superficie commerciale totale cantina *mq. 61,44*0,50 = mq. 30,72*

Superficie balconi mq. 8,10*0,25 = *mq. 2,02*

Superficie corte mq. 118,65*0,10 = *mq. 11,86*

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 160,95

V= Sup. lorda mq. 160,95 x €./mq. 600,00 = €. 96.570,00

Valore commerciale complessivo €. 96.570,00

Valore commerciale netto €. 96.570,00

A parere dello scrivente si può procedere alla vendita procedendo senza divisione in lotti.

Vendita senza suddivisione dei lotti:

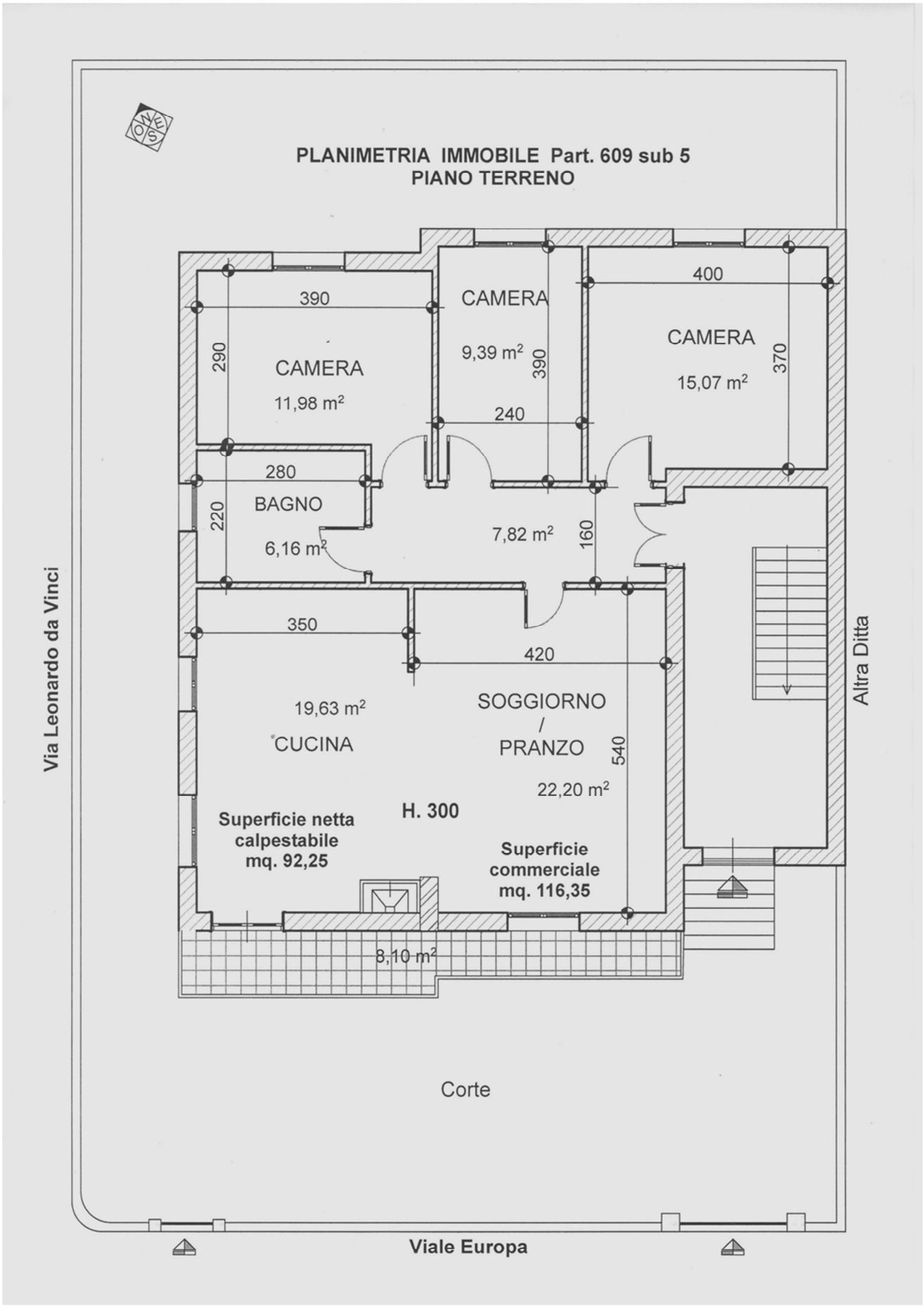
- **immobile ad un piano fuori terra oltre piano seminterrato destinato a civile abitazione di tipo unifamiliare, sito nel Comune di Bianco (RC) viale Europa n.15 composto da cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, tre camere da letto, bagno con piatto doccia oltre cantinato, riportato al NCEU del**

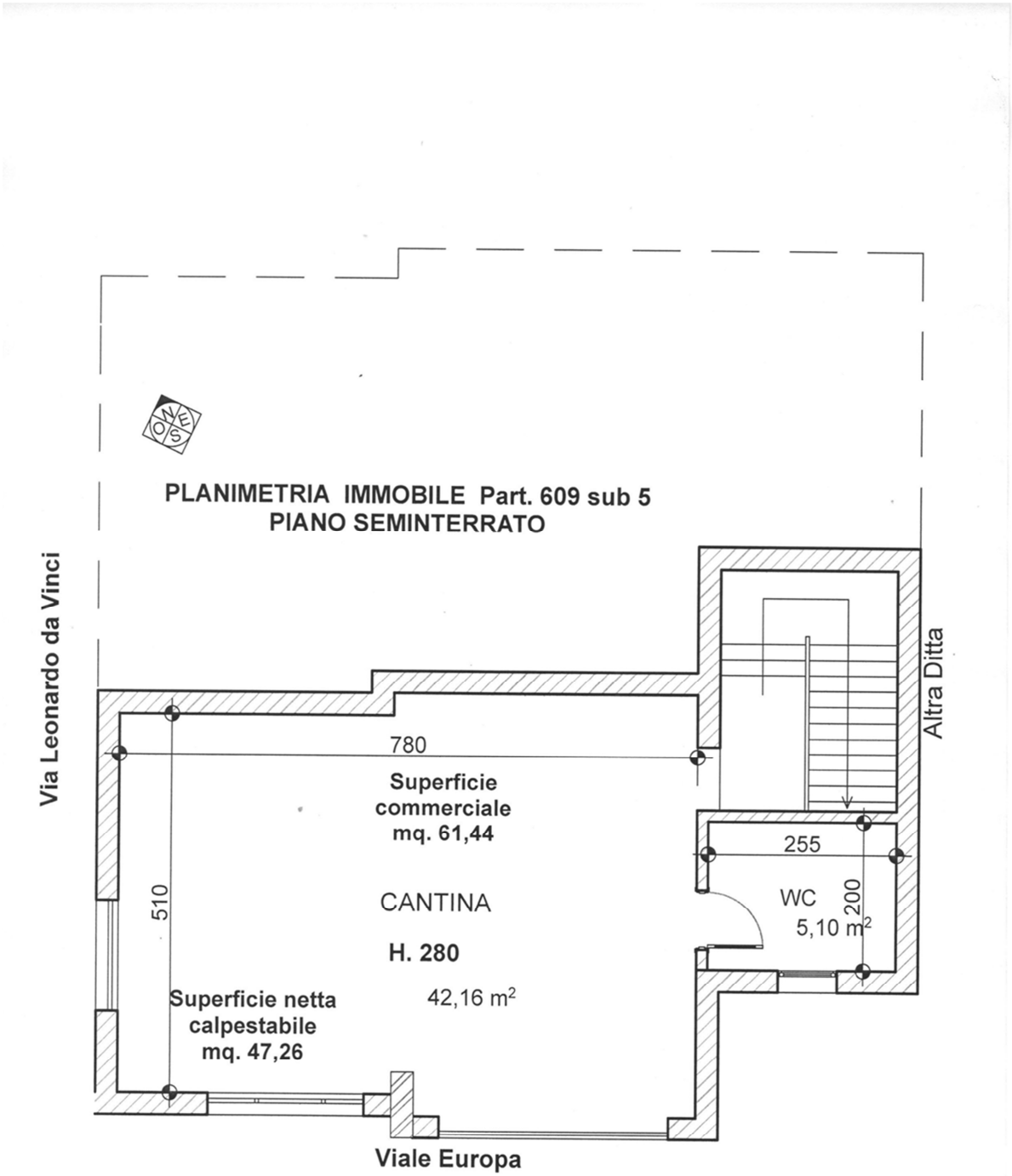
Comune di Bianco al foglio di mappa 16 particella 609 sub 5, confinante con Viale Europa, Via Leonardo da Vinci, altre Ditte.

con prezzo a base d'asta **€. 96.570,00** (euro novantaseimilacinquecentosettanta/00).

Quesito N

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.


PLANIMETRIA IMMOBILE Part. 609 sub 5
PIANO TERRENO
390
290
CAMERA
11,98 m²
CAMERA
9,39 m²
390
240
400
CAMERA
15,07 m²
370
280
220
BAGNO
6,16 m²
7,82 m²
160
350
420
19,63 m²
CUCINA
SOGGIORNO
/
PRANZO
22,20 m²
540
H. 300
Superficie netta
calpestabile
mq. 92,25
Superficie
commerciale
mq. 116,35
8,10 m²
Via Leonardo da Vinci
Altra Ditta
Corte
Viale Europa


PLANIMETRIA IMMOBILE Part. 609 sub 5
PIANO SEMINTERRATO
Via Leonardo da Vinci
Altra Ditta
780
Superficie
commerciale
mq. 61,44
255
510
CANTINA
H. 280
WC
5,10 m²
200
Superficie netta
calpestabile
mq. 47,26
42,16 m²
Viale Europa

Quesito O

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

I beni che si andranno a trasferire **non** sono assoggettabili ad IVA

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il valore di stima complessivo richiesto, con riferimento alla data corrente, può ritenersi di **€. 96.570,00** (euro novantaseimilacinquecentosettanta00)

Di seguito si riassumono i dati essenziali al fine di consentire una visione immediata dei beni pignorati da sottoporre a vendita:

A. **Generalità unità immobiliare di tipo unifamiliare**

Tipologia civile abitazione

Dati catastali

sezione urbana di Bianco foglio di mappa 16 Part.lla n.609 Sub 5 Categoria A/2

Rendita €. 361,52

Ubicazione Comune di Bianco (RC) viale Europa n. 15

Confini viale Europa, via Leonardo da Vinci, altre Ditte

Stato di conservazione condizione buona

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita sono:

1) iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Notaio De Giorgio Rossella Maria rep. n. 35407 registrato in Reggio Calabria in data 22.06.2002 Reg. gen. 9143, Reg. part. 1028;

2) trascrizione Reg. gen. 1118, Reg. part. 964 del 22.01.2016 atto giudiziario Pubblico Ufficiale Tribunale di Locri n.rep. 1523 in data 09.12.2015, pignoramento di immobili a favore della xxxxxxxxxxxxx

Il sottoscritto C.T.U., con la presente relazione, che si compone di n. 48 pagine, ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto.

Rimane comunque a disposizione del Signor Giudice per eventuali chiarimenti.

La presente relazione viene trasmessa in Cancelleria.

Reggio Calabria 11.01.2019 IL C.T.U.

Arch. Arnaldo PUCCI