

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 17/2019 R.G.Es. promossa da

████████████████████

████████

████████████████████

INDICE

01. Premessa	2
02. Pignoramento p.e. n° 17/2019	2
03. Dati Catastali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	3
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	5
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto unico	5
08. Descrizione	5
09. Diritto da vendere	7
10. Stato di possesso	7
11. Identificazione catastale	7
12. Confini	7
13. Conformità catastale	7
14. Conformità urbanistico - edilizia	7
15. Impianti	8
16. Servitù	8
17. Altro	8
18. Valutazione	8

Allegati

• il verbale di sopralluogo	Errore. Il segnalibro non è definito.
• le copie delle ispezioni ipotecarie	Errore. Il segnalibro non è definito.
• le copie delle visure catastali	18
• la copia della visura elenco subalterni part.1833	25
• la copia dell'estratto dal fg di mappa catastale	26
• la copia dell'elaborato planimetrico catastale dei subalterni part. 1833	27
• la copia della piante catastale del subalterno 5	28
• N° 3 Elaborati planimetrici dello stato di fatto	29
• Foto aeree e documentazione fotografica	32
• la copia dall'estratto dallo strumento urbanistico del comune di Polistena	44
• la copia della DIA n.02/04	50
• la copia della DIA n.22/04	52
• la copia dell'atto di vendita	56
• la copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio	63
• la copia del bando	64
• la copia dell'ordinanza	14
• la copia delle disposizioni generali di vendita	18

01. **Premessa**

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 22.11.2019 sugli immobili oggetto di pignoramento siti in Polistena alla via Villa Rodinò, 6 .

02. **Pignoramento p.e. n° 17/2019**, notificato il 15/02/2019.

trascritto: il 12/03/2019 al n°4015 Reg.Gen. e al n°3242 Reg.Part.

a favore: [REDACTED] con sede in Milano [REDACTED]

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro: **XXXX XXXX XXXXX** nata a [REDACTED] il **xx/xx/xxxx**

C.F.: xxx xxx xxxxx xxxxx

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: Catasto Fabbricati Comune di Polistena (RC) via Villa Rodinò, 6 - Piano 1-T

foglio 1, part. 1833 sub 5 cat. A/3 (Abitazione di tipo economico) - Consistenza
8,5 vani

Note

- Non ci sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- Non ci sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari.
- Nell'estratto del foglio di mappa catastale è stata erroneamente invertita la campitura che identifica il fabbricato con la corte annessa.

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Polistena, bene intestato a **XXXX XXXX XXXXX**, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà,

- **Foglio 1 particella 1833 sub 5 (ex 2 e 3)**, via villa Rodinò n. 6, categoria A/3, classe 3,

consistenza 8,5 vani, sup. catastale 254 mq, rendita € 482,89.

L'unità immobiliare pignorata deriva dai subalterni 2 e 3 (soppressi) giusta fusione del 27/05/2004 prot. n. RC0115382 n. 14456.1/2004 con le identificazioni:

- Sub 2 - categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita € 34,71
- Sub 3 - categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 454,48.

I subb 2 e 3 (ora soppressi), risultano così censiti sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

La part.lla 1833 risulta al Catasto Terreni sin dall'impianto meccanografico del 01/02/1978 con una superficie di 270 mq.

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Polistena, foglio 1, part. 1833 sub 5 (ex subb 2 e 3).**

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per la piena proprietà a XXXXXXXX XXXXX nato a
 [REDACTED] il xx/xx/xxxx e XXXXX XXXXXXX nata ad XXXXXX il xx/xx/xxxx.

Titolo: atto di vendita per notaio Rita Tripodi del 02/05/1992 rep. n. 28.869 trascritto in data
 21/05/1992 ai n.ri 7540/6386.

Venditore: XXXXXXXX XXXXX nato a [REDACTED](RC) il xx/xx/xxxx

C.F.: xxx xxx xxxxxx xxxxx

per 1/4 della piena proprietà

XXXXX XXXXXXX nata ad XXXXXX il xx/xx/xxxx

C.F.: xxx xxx xxxxxx xxxxx

per 3/4 della piena proprietà

Acquirente: XXXX XXXX XXXXX nata a Polistena il xx/xx/xxxx C.F.: xxx xxx xxxxxx xxxxx

per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

05. 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:**

iscritta: in data 30/12/2004 al n°24401 Reg. Gen. e al n°7038 Reg. Part.

a favore: - [REDACTED]

contro: - XXXX XXXX XXXXX nata a [REDACTED] il xx/xx/xxxx

C.F.: xxx xxx xxxxx xxxxx

(in qualità di terzo datore d'ipoteca) Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

- XXXXXXX XXXXXXXX nato a [REDACTED] il xx.xx.xxxx

C.F.: xxx xxx xxxxx xxxxx

(in qualità di debitore non datore d'ipoteca)

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo con atto del 23/12/2004 a rogito del notaio Rita Tripodi rep. n. 22714.

unità neg. 1: Catasto Fabbricati del Comune di Polistena al foglio 1, part. 1833
sub 5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8,5, sup. catastale 254 mq, rendita € 482,89 via Villa Rodinò n. 6 piano 1-T.

- **Pignoramento di cui alla presente procedura, notificato in data 15/02/2019:**

trascritto: il 12/03/2019 al n°4015 Reg.Gen. e al n°3242 Reg.Part..

a favore: [REDACTED]

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro: XXXX XXXX XXXXX nata [REDACTED] xx/xx/xxxx

derivante da: Verbale di pignoramento immobili - Ufficiale Tribunale di Palmi - notificato il 15/02/2019 al n. 254

unità neg. 1: Catasto Fabbricati del Comune di Polistena al foglio 1, part. 1833
sub 5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8,5, sup. catastale 254 mq, rendita € 482,89 - via Villa Rodinò n. 6 piano 1-T.

06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 17/09/2019 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

07. Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto unico

Il cespite pignorato costituisce la quasi totalità di un vecchio fabbricato signorile, con struttura in m.o. a due piani fuori terra e copertura a tetto, ubicato nel centro abitato di Polistena. Consiste in un appartamento articolato su due piani e dotato di un ampio giardino. Considerata la natura e le caratteristiche del bene pignorato si propone un unico lotto di vendita. Il sottotetto sebbene non abitabile, considerata la sua articolazione (divisione interna e presenza di un bagno) si predispone per una utilizzazione residenziale.

LOTTO UNICO

Comune di Polistena, via Villa Rodinò, 6 abitazione identificata nel Catasto Fabbricati al

- foglio 1 - particella 1833 sub 5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8,5, sup. catastale 254 mq, rendita € 482,89

Bene intestato a XXXX XXXX XXXXX, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

Prezzo base d'asta _____ € 289.944,00.

08. Descrizione.

Il cespite pignorato è un appartamento con annesso giardino, che si articola sui due piani di un maggior fabbricato in m.o. a due elevazioni oltre copertura a tetto sito nel comune di Polistena. Il fabbricato è ubicato nel cuore del centro storico e affaccia sulla via Rodinò (foto 1) alle spalle della chiesa S. Marina V. , duomo di Polistena. Precisamente occupa l'angolo dell'isolato compreso tra la via sopradetta e la via Morani (foto 2), prolungamento della via S.Pertini (foto 3), la strada di collegamento tra la zona vecchia di Polistena denominata Largo Candelora e la zona centrale del paese. Si tratta di una zona residenziale costituita da vecchi edifici per lo più a due o tre piani, dotata

di servizi e perciò ambita dal punto di vista commerciale. L'allegata ripresa aerea rende visivamente l'ambito urbano sopra descritto e l'incidenza del fabbricato rispetto al contesto. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si tratta di un fabbricato di tipo signorile realizzato in epoca remota che presenta la facciata, intonaca e rifinita, in buono stato di manutenzione (foto 1). All'appartamento si accede direttamente dalla via Villa Rodinò attraverso un elegante portone in legno impreziosito da un pregiato portale in pietra. L'abitazione si articola sui due piani del fabbricato collegati da un'ampia ed elegante scala interna rivestita in legno: il piano terra (foto n.4 a n.8) ospita un ingresso, un ampio salone, una cucina dotata di camino, un wc e un piccolo disimpegno; il primo piano (foto da n.9 a n.16) ospita un soggiorno/studio, quattro camere da letto, una stanza da bagno, e un disimpegno. Al piano terra dalla cucina si accede in una corte interna, retrostante il fabbricato, adibita a giardino e pertinenza esclusiva dell'alloggio (foto da n.21 a n.24). Qui trova posto un ampio gazebo con struttura in legno, un forno in muratura, la caldaia ed altro. Al piano primo una scala con struttura in ferro e legno, situata nel soggiorno/studio, porta al sottotetto non abitabile. Quest'ultimo allo stato risulta suddiviso in tre ambienti separati e un bagno ma presenta l'orditura del tetto a vista e non rifinita (foto da n.17 a n.20), pertanto, sebbene non abitabile, è predisposto per un uso residenziale. L'appartamento al suo interno si presenta in buone condizioni e con finiture di buon livello qualitativo. Gli infissi esterni sono in legno con persiane, le porte sono in legno laccato di colore chiaro, la scala è rivestita in legno, i pavimenti sono gres porcellanato, rivestimenti in ceramica ecc.. Il piano terra ha un'altezza variabile da 2,80 a 3,75 m e occupa una superficie lorda di 103,00 mq con il giardino di circa 100,00 mq e una superficie netta di 56,00 mq. Il primo piano ha un'altezza utile interna di 3,00 m, occupa una superficie lorda di 151,00 mq con 9,61 mq di balconi e terrazza e una superficie netta di 99,07 mq. Il sottotetto ha un'altezza variabile da 1,50 m a 2,70 m e occupa una superficie lorda di 60 mq con 5,67 mq di terrazza e una superficie netta di 48,58 mq. I dati geometrici, la destinazione e la consistenza dei singoli ambienti e la consistenza netta e lorda dell'intero sono riportati nelle allegate planimetrie.

09. **Diritto da vendere:** Piena proprietà.
10. **Stato di possesso:** Il cespite pignorato è nel possesso dell'esecutato e costituisce l'abitazione della sua famiglia.
11. **Identificazione catastale:**
Catasto Fabbricati del Comune di Polistena, via villa Rodinò n. 6
Foglio 1 particella 1833 sub 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 254 mq, rendita € 482,89.
bene intestato a XXXX XXXX XXXXXX, per diritti pari a 1/1 della piena proprietà.
12. **Confini:** il cespite confina con via Villa Rodinò, con via V. Morani, con proprietà [REDACTED] (p.1833 sub 1), con proprietà [REDACTED] (p. 1833 sub 6), con proprietà [REDACTED] p. 1833 sub 7), con part.1838 (varie proprietà), con proprietà [REDACTED] (p.1837), con part. 1834 (varie proprietà), con proprietà germani [REDACTED] p. 1836), con proprietà [REDACTED] e E. (p.lle1828- 1829-1830-1832 sub 3).
13. **Conformità catastale:** Il cespite allo stato attuale risulta conforme all'elaborato planimetrico e alla pianta catastale ma non all'estratto del foglio di mappa dove la campitura che individua il fabbricato è stata erroneamente riportata sulla corte graffata allo stesso, ne deriva che, pur essendo corrette le geometrie dei confini catastali, la mappa registra una errata posizione del fabbricato e della corte che risultano così invertite. Occorre quindi fare una rettifica catastale.
14. **Conformità urbanistico-edilizia:** Come già evidenziato si tratta di un vecchio fabbricato signorile costruito in epoca remota che trova perciò la sua legittimità nella vetustà. Agli atti del comune di Polistena esistono due pratiche edilizie relative ad una porzione del fabbricato pignorato, quella identificata con l'ex subalterno 2, identificativo catastale originario di un vano di 24 mq, (categoria catastale C/2 - magazzini e locali deposito) adibito a garage:
- DIA n. 02/04 Prot. 1012 del 26.01.2004 per i lavori di manutenzione straordinaria della facciata dell'edificio.

- DIA n. 22/04 Prot. 2897 del 5.03.2004 per i lavori di manutenzione straordinaria dell'appartamento, della facciata e della copertura a tetto.

Successivamente, in data 27.05.2004 con prot. n.RC0115382, il subalterno 2, il garage, veniva fuso con il subalterno 3, l'abitazione, generando l'attuale subalterno 5 interamente adibito ad abitazione. In relazione a tale variazione di destinazione d'uso non risulta emesso alcun provvedimento autorizzativo da parte dell'ufficio tecnico del comune di Polistena e perciò tale fusione è da ritenersi illegittima. Il fabbricato non risulta dotato di certificato di agibilità. Il sottotetto è accessibile ed in parte rifinito ma non è abitabile e non risulta accatastato.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Polistena, PRG approvato con Decreto n° 322 del 27/09/2000, colloca il fabbricato in Zona Omogenea di tipo A - Parti del territorio interessate da insediamenti storici o di pregio ambientale e nella sottozona "A1"- Ambito storico di conservazione e trasformazione conservativa. In tale zona l'edificazione è regolamentata dall'art. 32 e 33 delle norme di attuazione (in allegato).

15. **Impianti:** Gli impianti elettrico e idrico-sanitario esistenti appaiono, per quanto si è potuto accertare, conformi alla legislazione vigente. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a gas.
16. **Servitù:** Nessuna.
17. **Altro:** Niente.
18. **Valutazione:**

LOTTO UNICO - diritto da vendere: PIENA PROPRIETA'.

Comune di Polistena, via Villa Rodinò, 6 abitazione identificata nel Catasto Fabbricati al

- foglio 1 - particella 1833 sub 5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8,5, sup. catastale 254 mq, rendita € 482,89

Valore dell'intero:

$(1.200,00 \text{ €/mq} \times 254,00 \text{ mq}) + (0,30 \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 9,61 \text{ mq}) + (0,60 \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 60,00$

mq) + (0,30 x 1.200,00 €/mq x 5,67 mq) + (100,00 €/mq x 100 mq) = 304.800,00 € + 3.459,60 € + 43.200,00 € + 2.041,20 € + 10.000,00 € = 363.500,80 €.

L'appartamento è ubicato in una zona residenziale del centro storico di Polistena ben servita e a breve distanza dalle principali strutture pubbliche del paese. Si tratta di un edificio signorile con annesso un ampio giardino in discreto stato di manutenzione. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta un'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 un'ipotetica compravendita. Vista la buona ubicazione centrale, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 1.200,00 €/mq per l'appartamento e € 100,00 €/mq per il giardino. Le superfici dei balconi e del terrazzo, vengono ragguagliate alle superfici dell'appartamento di competenza mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,30; quelle del sottotetto vengono ragguagliate alle superfici dell'appartamento di competenza mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,60. Al valore dell'intero del sottotetto si applica una riduzione del 20% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,80) per tenere conto dello stato delle finiture e della copertura. Bisogna inoltre tener conto della illegittimità di destinazione d'uso abitativa di alcune porzioni del fabbricato (garage e sottotetto) a cui si applica una riduzione del 50% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,50). All'intero si applica infine una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita. Queste le superfici utilizzate nel calcolo: Sup. lorda totale piano terra = 79,00 mq (sup. abitazione - ex sub 3) + 24,00 mq (sup. garage adibita ad abitazione - ex sub 2), oltre 100 mq di giardino; Sup. lorda totale piano primo = 151,00 mq, oltre 9,61 mq di balconi e terrazzo; Sup. lorda totale sottotetto = 60,00 mq, oltre 5,67 mq di terrazzo.

Valore al netto della decurtazione:

(0,90 x 1.200,00 €/mq x 79,00 mq) + (0,90 x 0,50 x 1.200,00 €/mq x 24,00 mq) + (0,90 x 1.200,00

$\text{€/mq} \times 151,00 \text{ mq}) + (0,90 \times 0,30 \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 9,61 \text{ mq}) + (0,90 \times 0,60 \times 0,80 \times 0,50 \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 60,00 \text{ mq}) + (0,90 \times 0,30 \times 0,50 \times 1.200,00 \text{ €/mq} \times 5,67 \text{ mq}) + (0,90 \times 100,00 \text{ €/mq} \times 100,00 \text{ mq}) = 85.320,00 \text{ €} + 12.960,00 \text{ €} + 163.080,00 \text{ €} + 3.113,64 \text{ €} + 15.552,00 \text{ €} + 918,54 \text{ €} + 9.000,00 \text{ €} = 289.944,18 \text{ €}.$

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 289.944,00.**

Il ctu

Arch. Gabriella Bonasera