



**Studio di architettura
Arch. Antonio Albanese**

Via Sicilia, 2/A
89022 Cittanova (RC)

tel/fax 0966.660955
arch-a.albanese@libero.it

TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 47/16 R.G.E.
Promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa** CONTRO:

♦

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

C.T.U. Arch. Antonio Albanese

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI IMMOBILI

C.T.U. NELLA PROCEDURA N. 47/16 R.G. ESECUZIONI
TRA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA rappresentata e difesa
dallo Studio Legale Avv. Napoli
contro



Udienza: 12 LUGLIO 2017

Incarico: Valutazione del compendio e fissazione del prezzo base di asta
dei beni pignorati

INDICE

premessa	pag. 3
svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
elencazione del bene	pag. 4
autorizzazioni edilizie	pag. 4
descrizione del bene	pag. 5
determinazione del valore di mercato	pag. 6
conclusioni	pag. 8
rilievo fotografico	pag. 9




PREMESSA


Oggetto della presente consulenza tecnica è la stima di beni sottoposti a pignoramento con **Atto del 26 maggio 2016 rep. 407/2016**, trascrizione CC.RR.II. di Reggio Calabria del 6 GIUGNO 2016, al Reg. Gen 8936, e Reg. Part. 7161.

A favore di :

MPS Capital Services Banca per le Imprese spa con sede in Firenze

Contro:


Il pignoramento deriva da


Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 01/12/2005 rep 47204/10293  iscritta alla CC.RR.II. di Reggio Calabria del 02 dicembre 2005, al Reg. Gen 36364, e Reg. Part. 10345 riguardante la unità immobiliare oggetto di pignoramento di seguito descritta.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, in possesso della documentazione ipotecaria e catastale fornita dal legale del creditore procedente, dopo averne eseguito una preliminare disamina, ho redatto la Scheda preliminare che ho provveduto ad inviare telematicamente al Tribunale. Successivamente ho ricevuto comunicazione telematica (PEC) con cui il G.E. mi invitava a procedere con le operazioni peritali.

Quindi, mi sono recato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro e presso la Agenzia del Territorio di Reggio Calabria per l'acquisizione di ulteriore documentazione.

Successivamente, ho inviato lettera di preavviso al creditore procedente a mezzo PEC e al debitore tramite raccomandata a.r. ID n. 150642652606 del 23 marzo 2017, avvisandoli del sopralluogo avente oggetto l'ispezione dei beni oggetto del pignoramento.

Il giorno e all'ora stabilita, mi sono recato nel luogo fissato per l'appuntamento, dove ho avuto la presenza di  (legale del debitore) che mi ha accompagnato presso l'immobile oggetto di pignoramento. Qui ho avuto l'accesso ed ho potuto dare inizio alle operazioni peritali effettuando un sopralluogo interno ed esterno dello stabile, e realizzando un rilievo metrico -fotografico.

ELENCAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di pignoramento è formato dalle seguenti unità immobiliari:

- Abitazione in villini ubicata alla Via F. Cilea n. 1, piano terrascantinato primo, catg. A/7, di 24 vani cat.li (mq 649 coperti e mq 636 di area scoperta).

Riportato al **C.F. del Comune di Gioia Tauro al F 34 p.IIa 1290 sub 1.**

- Rimessa di mq 191, ubicata alla Via F. Cilea n. 1, sottostrada, catg. C/6.

Riportato al **C.F. del Comune di Gioia Tauro al F 34 p.IIa 1290 sub 2.**

Esso risulta essere di proprietà di:

♦ [REDACTED]

DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE (art. 567, 2° comma cpc) [REDACTED]

Il terreno su cui è stato costruito l'immobile riportato al C.T. del comune di Gioia Tauro al F 34 p.IIe 839-840, è pervenuto all'esecutato dai

[REDACTED] con Atto di Compravendita per [REDACTED] di Palmi del 09/05/1986, rep 5115, trascritto alla CC.RR.II. di Reggio Calabria in data 03 giugno 1986 ai n.ri 6002/6941.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio da parte del Comune di Gioia Tauro di Concessione edilizia n. 809 del 08/01/1990, intestata alla [REDACTED]

Rispetto al progetto originario la costruzione presenta delle lievi difformità: al piano terra è stata "chiusa" una parte della veranda prevista in fase progettuale, per una lunghezza di m 4.90 (largh. m 1.00), ed al livello del sottotetto, dove l'altezza all'imposta della falda era di m 0.30 da progetto, ed è di fatto pari a m 1.07. Inoltre, sempre nel sottotetto erano previsti dei terrazzini di fatto non realizzati.

Si ravvisa altresì che sul retro dell'abitazione, da progetto la distanza dal confine era di m 10.00 mentre in realtà è di m 14.20 circa, si rileva una superficie reale di circa mq 1340, di circa mq 50 eccedente rispetto alla catastale.

Non risultano ulteriori autorizzazioni edilizie successive alla predetta Concessione e l'unità immobiliare non possiede il Certificato di abitabilità. La planimetrie catastale è, in linea di massima, rispondente allo stato di fatto.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il pignoramento riguarda una unità abitativa corrispondente ad una villa unifamiliare in c.c.a a due piani fuori terra con copertura a tetto e piano cantinato seminterrato.

L'immobile allo stato attuale è occupato dalla [REDACTED] (esecutato) che vive con la propria famiglia.

Il villino è ubicato alla Trav. I di Via F. Cilea, una zona prettamente residenziale esterna rispetto al centro del Comune di Gioia Tauro ma ottimamente servita.

La Trav. I di Via F. Cilea è di fatto una strada chiusa.

Il lotto di terreno nel suo complesso occupa una superficie complessiva di circa mq 1340, la villa è ubicata all'interno del lotto, l'esterno è in parte pavimentato e in parte sistemato a verde.

L'ingresso, ubicato centralmente all'edificio, avviene attraverso una rampa di scale esterna di 8 gradini, tale dislivello consente la realizzazione di finestrate per l'illuminazione e l'aerazione anche del piano cantinato.

La nostra abitazione si snoda di fatto su tre livelli, considerando anche il piano cantinato che ospita una tavernetta suddivisa in due ambienti (soggiorno e cucina-pranzo) di mq 130, dove troviamo anche una camera da letto di m 4.80x3.56 ed un servizio di m 1.69x3.40.

L'altra parte del piano cantinato è destinato a rimessa per le auto, esso seppur comunicante con la tavernetta è identificato autonomamente al Catasto (F 34 p.IIa 1290 sub 2.). L'accesso carrabile avviene mediante una rampa esterna e possiede una dimensione interna di m 17.74x10.65.

Al piano rialzato troviamo l'ingresso principale alla Villa dove un ampio atrio di mq 55 distribuisce gli ambienti, l'ingresso all'abitazione è "filtrato" da una veranda coperta di m 9.69x5.60.

L'atrio ospita anche una pregevole scala circolare a vista, che parte dal piano cantinato e si snoda fino al piano primo.

Entrando a destra troviamo un ampio vano di m 8.95x10.45, che ospita la cucina-pranzo ed un salotto connesso con una veranda coperta. A sinistra vi è uno studio di m 4.85x3.39 e di seguito un servizio igienico della stessa larghezza dello studio, profondo m 1.45. Questa parte costituisce la "zona - giorno" della villa, la scala circolare separa visivamente quella che è la "zona- notte", composta da tre camere, di cui quella patronale con servizio interno e due bagni, di cui uno grande di m 4.85x3.70 ed un altro dalla parte opposta di m 2.90x2.17. La camera patrimoniale possiede una superficie comprensiva del bagno intero di mq 23.50, le altre due camere adiacenti ad essa hanno una dimensione rispettivamente di m 4.06x5.71 e m 3.30x4.15.

Il piano primo "mansardato" è costituito da un unico ambiente di altezza variabile, m 1.07 all'imposta della falda e m 3.30 al colmo, pienamente praticibile ed illuminato ed areato direttamente dall'esterno.

Tutti gli ambienti sono direttamente areati ed illuminati dall'esterno.

Per quanto attiene lo stato di conservazione dell'immobile esso è discreto con buone finiture, a parte il piano cantinato che presenta muffe sulle pareti.

La pavimentazione degli ambienti è prevalentemente in marmo così come l'atrio e la scala circolare (dal piano rialzato) al piano cantinato abbiamo un pavimento in cotto.

Le porte interne, il portoncino di sono in legno, gli infissi esterni con relative persiani in alluminio finto-legno.

L'edificio è dotato degli impianti tecnologici (elettrico, e idrico - fognario).

Non è stata rinvenuta la Certificazione di conformità degli impianti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore del bene viene determinato applicando il metodo di stima per comparazione diretta, ovvero applicando alla consistenza dello stesso bene (superficie lorda coperta) il prezzo unitario che sia risultato il più congruo attraverso un'adeguata indagine di mercato condotta sui beni analoghi a

quello oggetto di stima, posizionati nella stessa zona. Tenendo conto delle caratteristiche specifiche (intrinseche ed estrinseche) dei beni in questione e del suo stato di conservazione.

Si è fatto altresì riferimento alla *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio.

In virtù delle considerazioni di cui sopra è stato fissato il Valore di mercato unitario di € 700,00/mq per l'abitazione.

Le verande saranno valutate al 30% del valore unitario fissato, mentre il cortile esterno al 10%.

La mansarda ed il piano cantinato sono valutati al 60% del valore unitario fissato.

Il valore così ricavato verrà decurtato del 10% per gli oneri di sanatoria delle difformità edilizie e di un ulteriore 5%, percentuale valutata congrua per come previsto dalle nuove disposizioni in materia relativamente a vizi che possono subentrare dopo l'acquisto di cui non si era a conoscenza prima

Calcolo analitico del valore di mercato

• **ABITAZIONE**

Piano terra	mq 290 x euro 700,00/mq =	euro 203.000,00
verande	mq 90 x euro 210,00/ mq =	euro 18.900,00
cortile esterno	mq 1050 x euro 70,00/mq =	euro 73.500,00
Piano seminterrato	mq 370 x euro 420,00/mq =	euro 155.400,00
Piano primo (mansarda)	mq 170 x euro 420,00/mq =	euro 71.400,00
<u>Totale</u>		<u>euro 522.200,00</u>

A detrarre

(oneri sanatoria, 10% valore ricavato) euro 52.220,00

(oneri DL 83 del 27/06/15, 5% valore ricavato) euro 26.110,00

Euro 443.870,00

Ovvero euro quattrocentoquarantatremilaottocentosettanta.

CONCLUSIONI

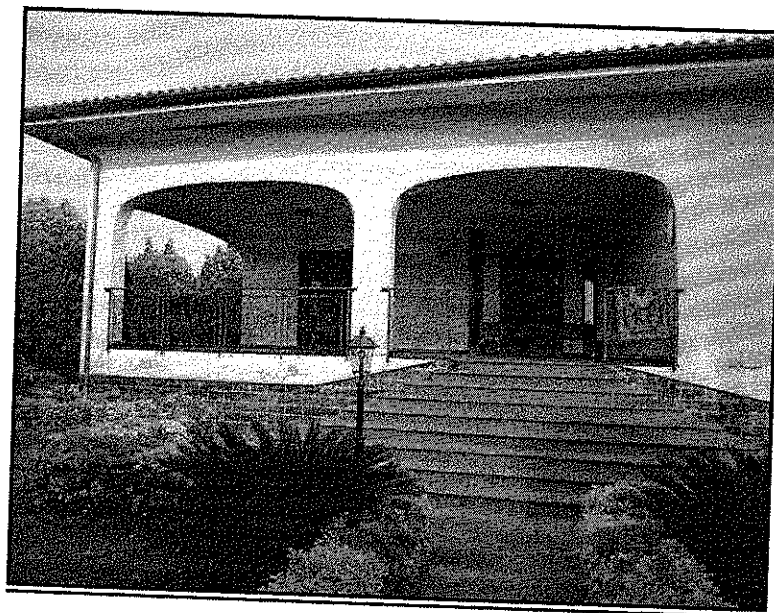
In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto le caratteristiche e lo stato dell'immobile in questione ed ho determinato il prezzo base per la vendita. Sperando di aver risposto, piuttosto esaurientemente e con sufficiente chiarezza, ai quesiti propostimi, Le rassegno la presente relazione.

Cittanova, 23/05/2017

Il Consulente tecnico

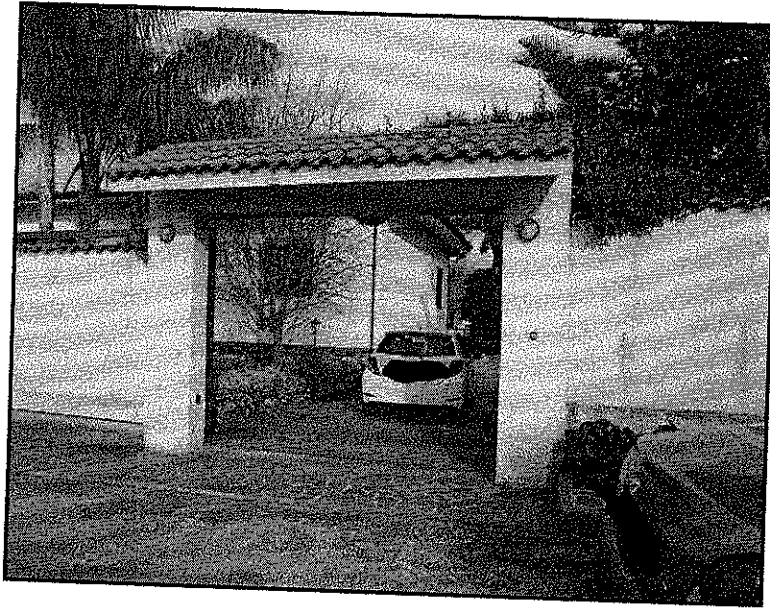
Arch. Antonio Albanese

RILIEVO FOTOGRAFICO

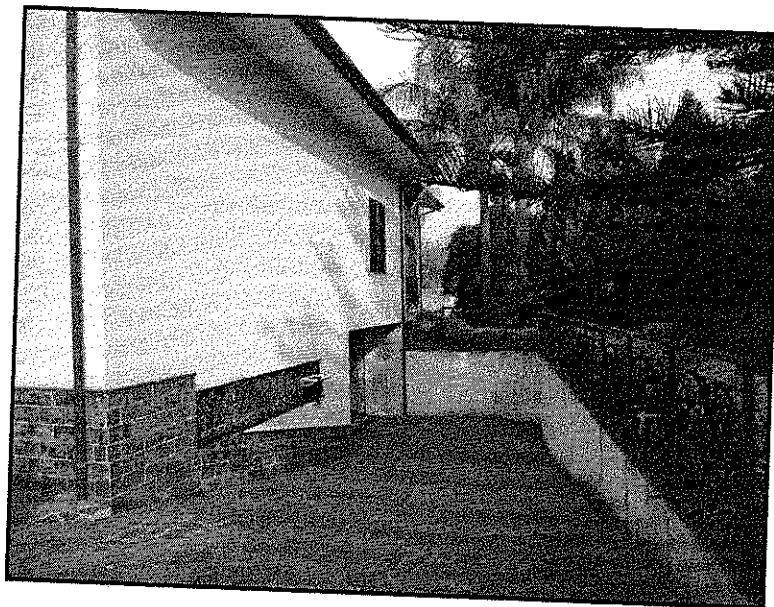


Ingresso dal cortile

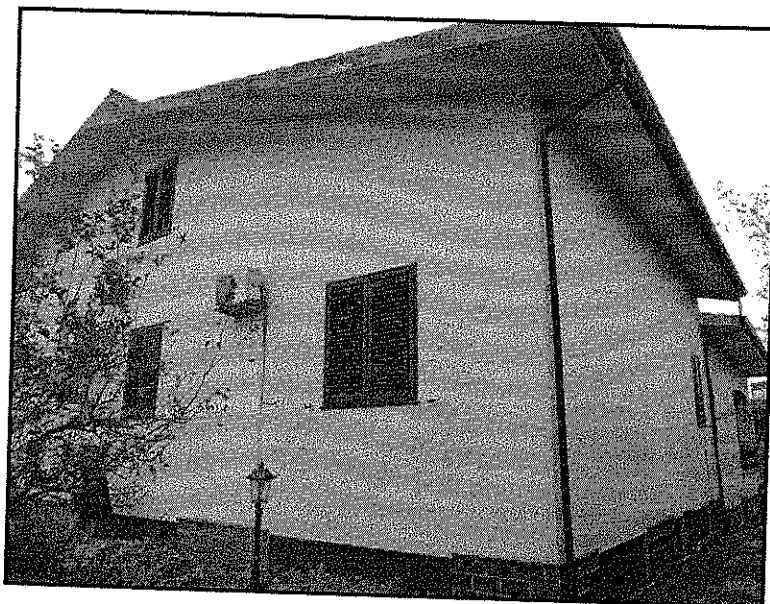




Ingresso dalla strada

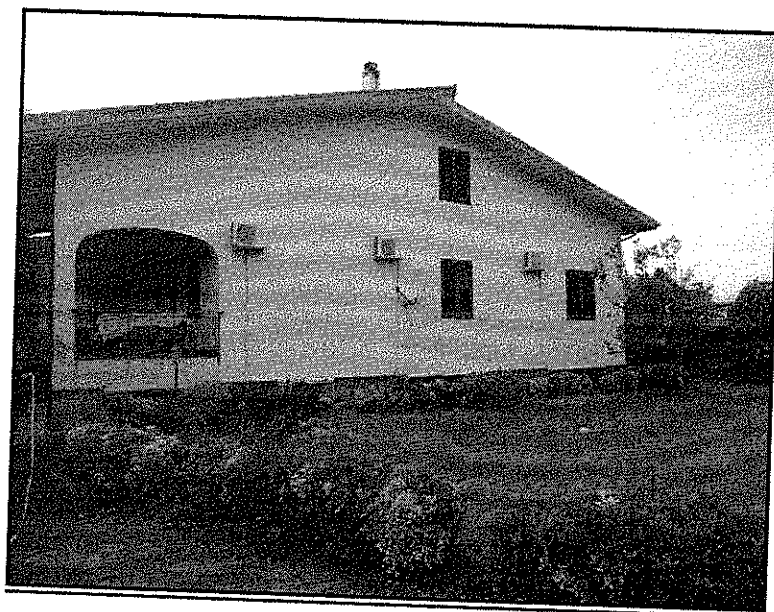


Rampa di accesso al piano seminterrato

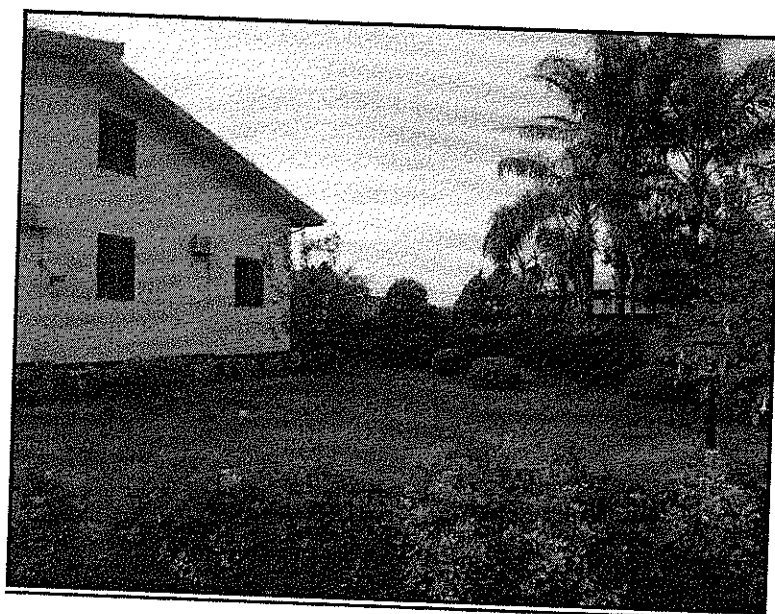


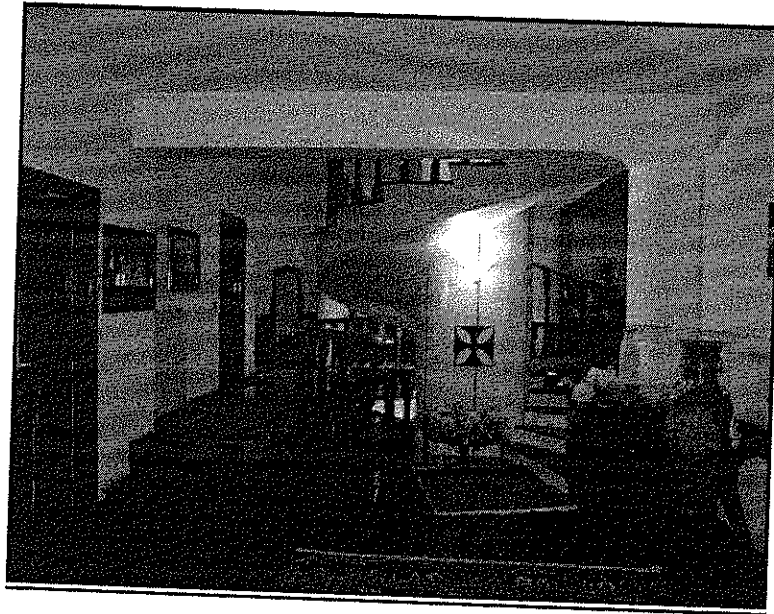
Esterno





Retro

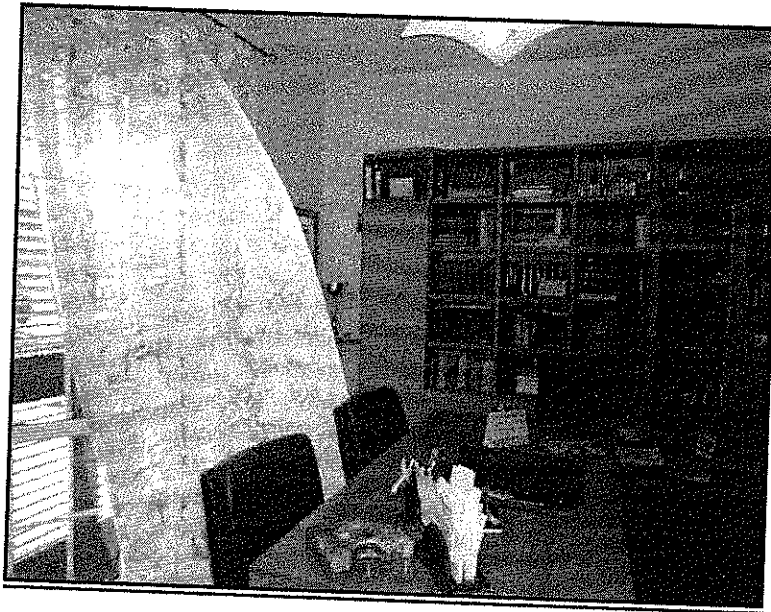




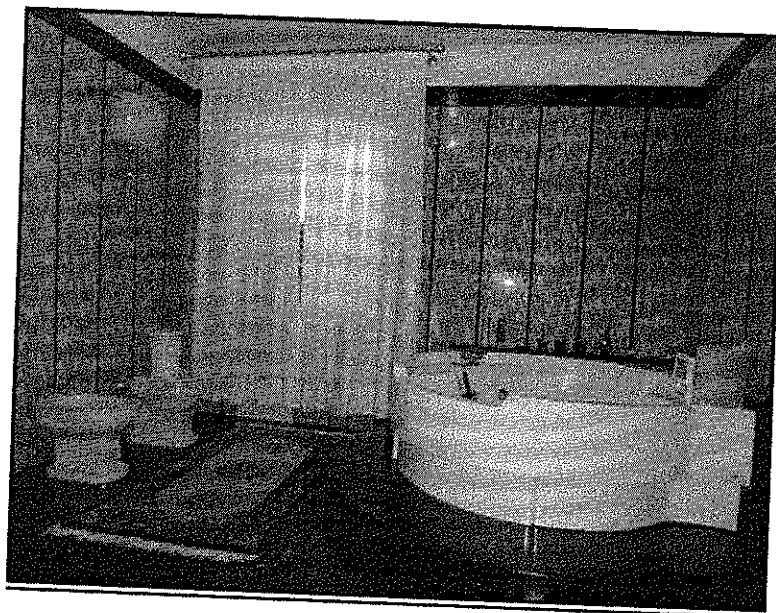
Atrio di ingresso



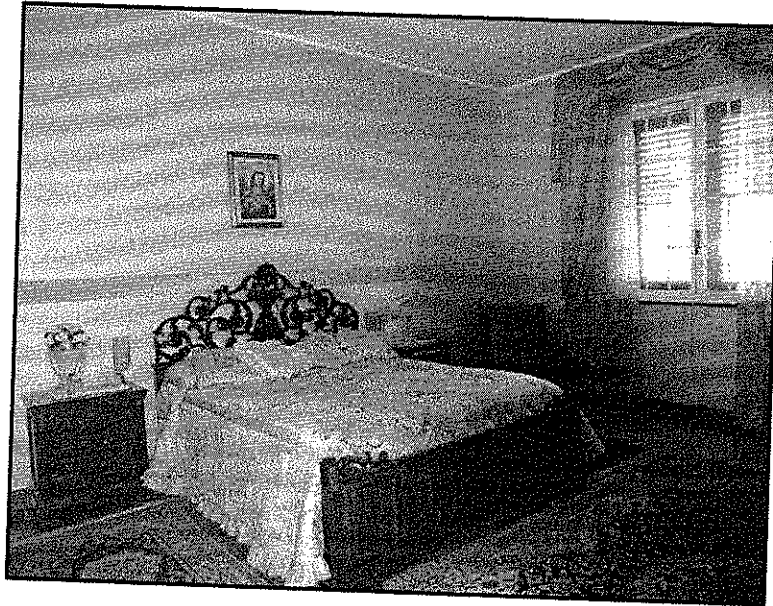
Salotto



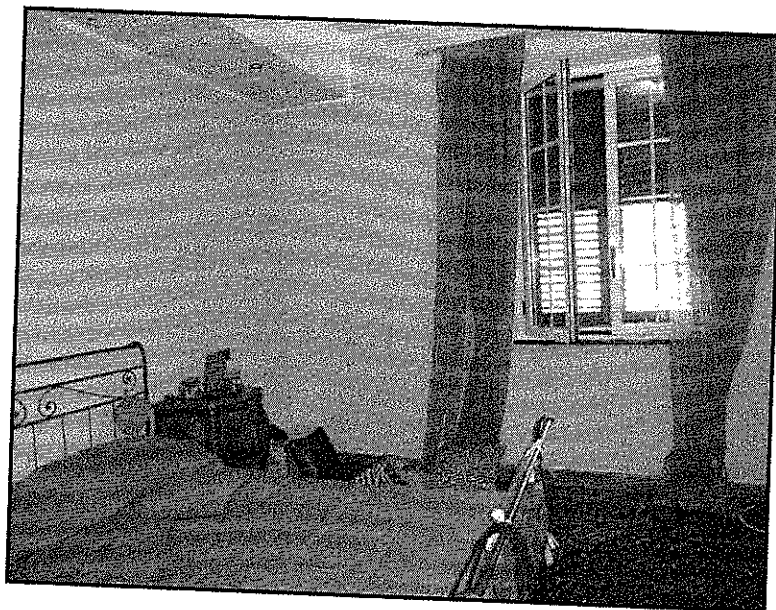
Studio

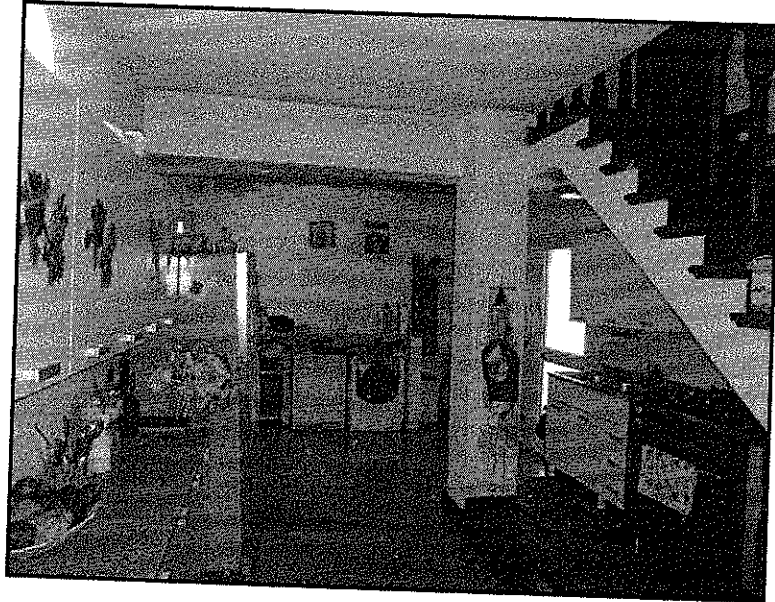


Bagno

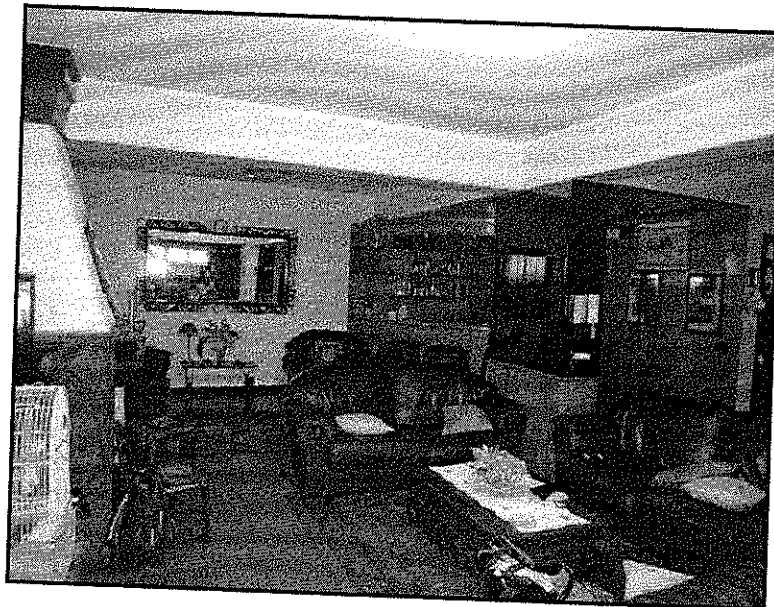


Camere

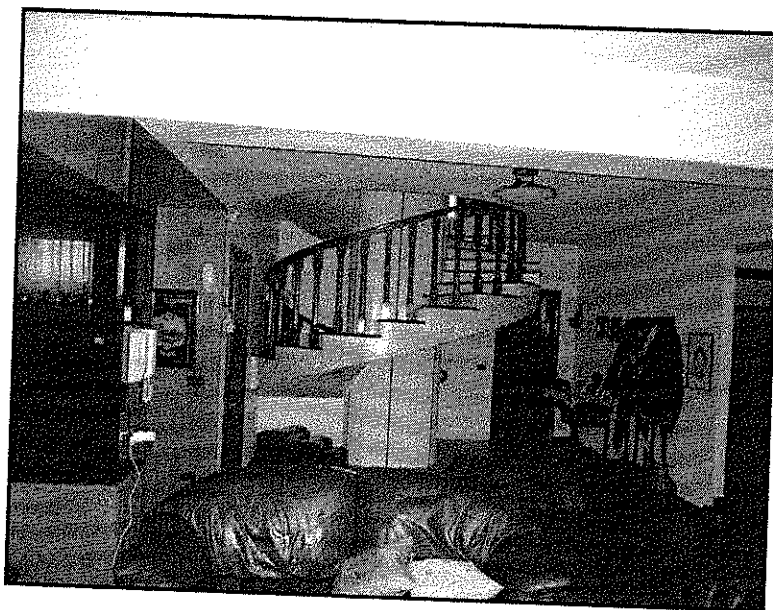




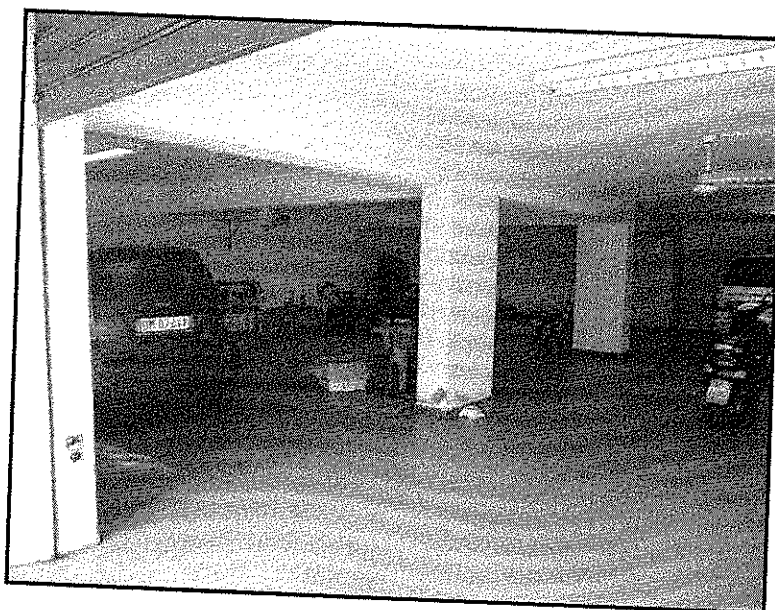
Cucina seminterrato



Salotto seminterrato



Scala seminterrato



autorimessa



Piano secondo

