

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 36/2023 R.G.E.

**PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA BCC NPLS 2018-2 s.r.l.**

PERIZIA



Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



INDICE

	Pag.
Elenco degli allegati	2
Perizia Parte Generale	3
Lotto unico Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile identificato al N.C.E.U. Rizziconi foglio 31 mappale 917 sub 5 – Via Giuseppe Ungaretti - Piano T, cat. A/3 cl. 2 – vani 6,5 R.C.E. € 278,63.	5

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Lotto unico

1. Rilievo fotografico
2. Visura catastale storica
3. Stralcio di mappa catastale
4. Planimetria catastale
5. Planimetria dello stato di fatto
6. Concessione in Sanatoria n. 395 del 21.8.2007
7. Concessione edilizia n. 863 del 9 settembre 1989
8. Titolo di proprietà
9. Verbale di sopralluogo del 12 settembre 2023
10. Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da BCC NPLS 2018-2 s.r.l. - n° 36/2023 R.G.E.

PARTE GENERALE

○ **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Roberto Sciarrone, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria col n° 633 e nell'elenco dei C.T. del Tribunale di Palmi, era stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 7.7.2023. Il giorno 10.7.2023 venivano formalizzati, mediante deposito telematico, l'accettazione dell'incarico e il giuramento.

All'esito del deposito della Scheda Preliminare, avvenuto in data 10.7.2023, il G.E. con provvedimento in data 11.7.2023 disponeva la prosecuzione delle attività peritali.

Vengono di seguito indicate le fasi precedenti l'effettuazione del sopralluogo:

- era stato concordato con il Custode Dott.ssa Mariaconcetta Tripodi accesso per il giorno 5 settembre 2023 alle ore 10;
- lo scrivente CTU, per motivi di salute, non ha potuto partecipare alle operazioni di sopralluogo;
- in data 8 settembre 2023, previo accordo con la Dott.ssa Tripodi, il sottoscritto ha fissato telefonicamente un nuovo accesso, concordandolo [REDACTED] [REDACTED] per il giorno 12 settembre alle ore 9,00. Delle operazioni di sopralluogo è stato redatto verbale che viene allegato alla presente relazione.

○ **COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO E PROVENIENZA**

Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile identificato al N.C.E.U. Rizziconi foglio 31 mappale 917 sub 5 – Via Giuseppe Ungaretti - Piano T, cat. A/3 cl. 2 – vani 6,5 R.C.E. € 278,63.

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti per atto di acquisto a ministero Notaio Putortì Giovanni del 12/05/2008 Rep. 6137/3837, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 13.5.2008 al n. 6786 di formalità, [REDACTED]

[REDACTED] era pervenuto per atto di donazione a ministero Notaio Tripodi Rita del 27.12.2002 rep. 71807, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 17.1.2003 al n. 749 di formalità [REDACTED]

○ INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

Lotto unico

Diritto di piena ed intera proprietà sull’immobile identificato al N.C.E.U. Rizziconi foglio 31 mappale 917 sub 5 – Via Giuseppe Ungaretti - Piano T, cat. A/3 cl. 2 – vani 6,5 R.C.E. € 278,63.

Prezzo di stima € 62.400,00

Palmi, 18 settembre 2023

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



TRIBUNALE CIVILE di PALMI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da BCC NPLS 2018-2 s.r.l. contro [REDACTED] n° 36/2023 R.G.E.

LOTTO UNICO

○ DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile identificato al N.C.E.U. Rizziconi foglio 31 mappale 917 sub 5 – Via Giuseppe Ungaretti - Piano T, cat. A/3 cl. 2 – vani 6,5 R.C.E. € 278,63.

L'immobile in oggetto confina, nell'intero, con la Via G. Ungaretti, [REDACTED]

[REDACTED] salvo e se altri.

○ POSSESSO

L'unità immobiliare di che trattasi risulta nel possesso dei debitori esegutati e rappresenta l'abitazione del nucleo familiare.

○ ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ✓ **IPOTECA VOLONTARIA** Iscrizione nn. 1258 del 13/5/2008 di € 180.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 90.000,00, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cittanova Società Cooperativa con sede in Cittanova.
- ✓ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso dal Tribunale di Palmi in data 22.05.2023 rep. n. 595, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 29.6.2023 ai nn° 13199/9475, a favore della BCC NPLS 2018-2 s.r.l., [REDACTED] gravante sull'immobile sito in Rizziconi e identificato al N.C.E.U.al foglio 31 mappale 917 sub 5 – Via Giuseppe Ungaretti - Piano T, cat. A/3 cl. 2 – vani 6,5 R.C.E. € 278,63.

○ VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Rimarrà a carico dell'acquirente la regolarizzazione catastale di alcune difformità, costituite da una diversa rappresentazione grafica dell'immobile, secondo quanto riportato nella planimetria dello "Stato di fatto".

○ **EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

○ **EVENTUALI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE – EVENTUALI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVILI.**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

○ **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti per atto di acquisto a ministero Notaio Putortì Giovanni del 12/05/2008 Rep. 6137/3837, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 13.5.2008 al n. 6786 di formalità, [REDACTED]. La ricostruzione della provenienza ultraventennale del bene è riportata nella "Parte generale" al paragrafo "Compendio immobiliare pignorato e provenienza".

○ **PRATICHE URBANISTICHE**

Il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare *de qua* è stato realizzato, originariamente, in assenza di titolo abilitativo. Successivamente, è stata presentata al Comune di Rizziconi una domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/1985, acquisita al protocollo comunale il 30.6.1987 con il n. 5295; a conclusione del procedimento di sanatoria, in data 21.8.2007, il Comune di Rizziconi ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 395; per il completamento e ampliamento del fabbricato, nelle more del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, il Comune di Rizziconi aveva rilasciato la Concessione edilizia n. 863 in data 9 settembre 1989.

○ **ALTRE INFORMAZIONI**

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di Registro.

○ **DESCRIZIONE ANALITICA**

L'unità immobiliare *de qua*, destinata a civile abitazione, è posta al piano terra di un fabbricato a due piani f.t., ubicato in G. Ungaretti del Comune di Rizziconi. L'accesso è diretto dalla stessa Via G. Ungaretti, civico 7.

L'abitazione è costituita da ingresso - corridoio, cucina-pranzo, salone-soggiorno, due camere da letto, ripostiglio, bagno ed un cortile.

L'unità abitativa ha una superficie complessiva pari a mq. 156,00 circa con altezza interna pari a m. 3,00, oltre cortile di mq. 30,00 circa.

Le finiture, di mediocre qualità, sono caratterizzate da pavimenti in gres porcellanato e granito (nell'ambiente cucina-pranzo), rivestimenti in ceramica, portone d'ingresso in legno, infissi in alluminio con tapparelle in pvc, porte interne in legno tamburato.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento (alimentato a gas metano) non sono dotati della certificazione prevista dalla vigente normativa.

All'esterno l'intero fabbricato si presenta in discrete condizioni manutentive.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente¹ espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
T	Abitazione	mq	153,00	1,00	153,00
T	cortile	mq	30,00	0,10	3,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					156,00

○ CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato secondo i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi:

- ✓ andamento del mercato in zona: scarso;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche:
390,00/mq. ÷ € 550,00/mq.;
- ✓ grado di urbanizzazione: mediocre;
- ✓ dotazione di servizi: scarsa.

○ STIMA

¹ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile identificato al N.C.E.U. Rizziconi foglio 31 mappale 917 sub 5 – Via Giuseppe Ungaretti - Piano T, cat. A/3 cl. 2 – vani 6,5 R.C.E. € 278,63.

Valore di mercato = mq 156,00*€/mq 400,00 =

€ 62.400,00

Valore del Lotto unico

€ 62.400,00

Palmi, 18 settembre 2023

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone

