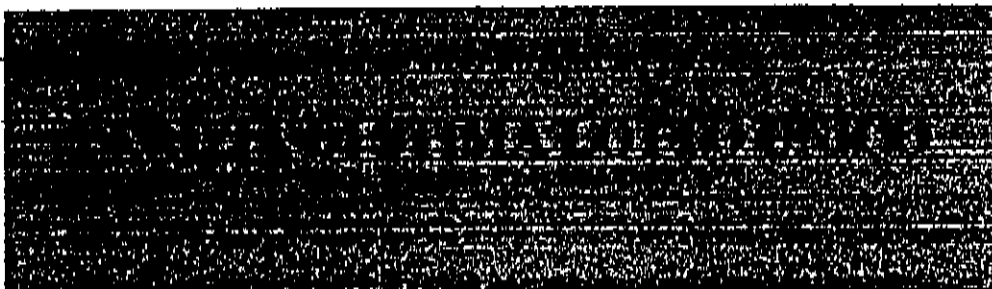


ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIEMONTESE
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
Arch. Roberto Sciarone
ROBERTO SCIARONE
N. 1404 CAS - BO
REGISTRO PROFESSIONISTI E CONSULENTI



COPIA PER LA CONSULTAZIONE

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa dall' Istituto Bancario San Paolo di Torino contro [REDACTED] 46/97 R.G.E. .

Il sottoscritto Arch. Roberto Sciarrone, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria col n° 633 e nell'elenco dei C.T. del Tribunale di Palmi, essendo stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 25.6.2003, dopo aver dato comunicazione alle parti in data 15.7.2003 a mezzo raccomandata A.R., le ha convocate in Rizziconi alla via Belvedere presso gli immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] per il giorno 17 settembre 2003 alle ore 9,00.

In detto sopralluogo sono stati individuati gli immobili riguardati dalla procedura esecutiva risultanti dagli atti di causa.

Si è provveduto, quindi, a rilevare ed annotare tutto quanto è stato ritenuto necessario per una corretta e concreta valutazione dei beni oggetto di stima e per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Sig. G.E..

Il compendio immobiliare staggito è costituito da:

1. Quota pari ad $\frac{1}{2}$ del fabbricato a due piani fuori terra e seminterrato, sito in comune di Rizziconi, località Marruggio, via belvedere, riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi, foglio 18, particella 261, sub 1 e 2 in corso di costruzione.
2. Quota pari ad $\frac{1}{2}$ del terreno sito nel comune di Rizziconi, località Marruggio, della superficie catastale di mq. 260, riportato nel N.C.T. foglio 18, particella 353.

Per quanto sopra, tenuto conto che si tratta di quote indivise pari ad $\frac{1}{2}$ per ogni unità immobiliare pignorata e che l'altra quota indivisa, pari ad $\frac{1}{2}$, appartiene alla Sig.ra [REDACTED] coniuge del debitore esecutato, e

che di fatto, il terreno descritto al punto 2), è corte esclusiva del fabbricato al punto 1), si reputa utile individuare un lotto unico.

L'intero compendio immobiliare confina, con la via Belvedere (da cui si accede), con proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa, e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo e se altri.

La zona in cui ricade l'unità immobiliare è destinata a prime abitazioni.

Descrizione sintetica

Fabbricato a due piani fuori terra e seminterrato, sito in comune di Rizziconi, località Marruggio, via Belvedere, allo stato attuale completamente rustico, con corte di mq. 500,00 circa oltre terreno adiacente di mq. 260,00 utilizzati come giardino.

Il fabbricato ha le strutture portanti in cemento armato; i solai del tipo misto in c.a. e laterizi. I tamponamenti in laterizi forati da cm. 30, tramezzature in muratura di mattoni forati da cm. 8. Il prospetto è intonacato al rustico.

L'immobile è privo di ogni tipo di rifinitura e impianto.

Stato di possesso

Gli immobili sono nella disponibilità, del debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario

- ✓ 16.5.1994 -- Iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo n° 580 del Registro Particolare e 8295 del Registro Generale a favore di Banco

di Napoli S.p.A. gravante su suolo identificato al N.C.T. di Rizziconi al fg.18 particelle n° 261 e 353. (A)

- ✓ 15.7.1994 - Trascrizione di pignoramento immobiliare n° 9815 del Registro Particolare e 11413 del Registro Generale a favore di [REDACTED] di Roma gravante su suolo identificato al N.C.T. di Rizziconi al fg.18 particella n° 261.
- ✓ 7.5.1997 - Trascrizione di pignoramento immobiliare n° 5411 del Registro Particolare e 6220 del Registro Generale a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino gravante sul fabbricato identificato al N.C.E.U. di Rizziconi al fg.18 particella n° 261 sub 1 e 2; e sul suolo identificato al N.C.T. di Rizziconi al fg.18 particella n° 353.

Provenienza e ricostruzione del ventennio

- ✓ Al Sig. [REDACTED] il suolo su cui sorge il fabbricato era pervenuto in data anteriore al 1° 1.1977
- ✓ Successione di [REDACTED] reg. a Palmi al n° 51 vol. 232, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 9.9.1983 al n° 12952 d'ordine e 11617 di formalità contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] Guido e Donatella;
- ✓ Costruzione diretta su suolo pervenuto con atto di compravendita per Notaio Tito Lustrì del 28.6.1983, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 4.7.1983 al n° 9573 d'ordine e 8550 di formalità, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Regime fiscale

La vendita degli immobili è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

Legittimità Urbanistica

Il fabbricato è stato realizzato in conformità alla Concessione edilizia in variante n° 848, prot. n° 3431 del 12.8.1989, rilasciata dal Sindaco di Rizziconi, che ha sostituito e annullato la concessione edilizia n° 516 del 2.5.1998.

Calcolo delle superfici

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

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		PERCENTUALE ABBATTIMENTO	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO SEMINTERRATO				
Rustico	Mq.	225,00	0%	225,00
PIANO TERRA				
Rustico	Mq.	220,00	0%	220,00
Veranda e balcone	Mq.	15,50	67%	5,10
Corte della particella 261	Mq.	500,00	80%	100,00
Terrano particella 353	Mq.	260,00	80%	52,00
PIANO PRIMO				
Rustico	Mq.	161,80	0%	161,80
Veranda e balconi	Mq.	60,20	67%	19,90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE				783,80

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, i prezzi praticati in

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.

zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi

- ✓ andamento del mercato in zona: discreto;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari allo stato rustico da destinare ad abitazione aventi analoghe caratteristiche: € 350,00/mq. + € 400,00/mq.;
- ✓ grado di urbanizzazione: buono;
- ✓ dotazione di servizi: buono.

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

- ✓ Quota pari ad ½ del fabbricato a due piani fuori terra e seminterrato, sito in comune di Rizziconi, località Marruggio, via Belvedere, riportato nel N.C.E.U. di Rizziconi, foglio 18, particella 261, sub 1 e 2 in corso di costruzione.
- ✓ Quota pari ad ½ del terreno sito nel comune di Rizziconi, località Marruggio, riportato nel N.C.T. foglio 18, particella 353.

$$\text{Mq } 783,80 \times \text{€}/\text{mq } 350,00 = 274.330,00 / 2 = \text{€ } 137.165,00$$

Si precisa infine che i beni di cui sopra non risultano comodamente divisibili.

Palmi, 10 aprile 2006

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarone
