

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 47 del Ruolo generale delle esecuzioni

Anno 2017

PROMOSSA DALLA

UNICREDIT S.P.A.

IN DANNO DI

XX

DATA CONFERIMENTO INCARICO

26 ottobre 2017

DATA UDIENZA SUCCESSIVA

5 dicembre 2018

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI

Dott. Mario Cecchini

Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso



RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATI:

- *Rilievo fotografico*
- *Stralci di mappa catastale*
- *Planimetrie di progetto*
- *Planimetrie catastali*
- *Planimetrie stato di fatto*
- *Visure catastali*
- *Concessioni edilizie*

INDICE

RELAZIONE GENERALE	Pag. 2
Premessa	Pag. 2
Identificazione del compendio immobiliare staggito	Pag. 2
Costituzione dei lotti	Pag. 2
RELAZIONE LOTTO 001	Pag. 3
Identificazione del lotto e descrizione sintetica	Pag. 3
Stato di possesso	Pag. 3
Vincoli ed oneri gravanti sul bene	Pag. 3
Provenienza e ricostruzione del ventennio	Pag. 4
Pratiche edilizie	Pag. 4
Descrizione analitica	Pag. 4
Stima	Pag. 5
Considerazioni finali	Pag. 5
Valore del lotto 001	Pag. 5
RELAZIONE LOTTO 002	Pag. 6
Identificazione del lotto e descrizione sintetica	Pag. 6
Stato di possesso	Pag. 6
Vincoli ed oneri gravanti sul bene	Pag. 6
Provenienza e ricostruzione del ventennio	Pag. 7
Pratiche edilizie	Pag. 7
Descrizione analitica	Pag. 7
Stima	Pag. 7
Considerazioni finali	Pag. 8
Valore del lotto 002	Pag. 8

RELAZIONE GENERALE

PROCEDURA ESECUTIVA N° 47 R.G.E. DEL 2017 PROMOSSA DA UNICREDIT S.P.A. IN

XX

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Francesco Raso, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Reggio Calabria col n° 1936 ed a quello di C.T. del Tribunale di Palmi, è stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 14.11.2017. Quindi, dopo aver dato comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A.R del 19.2.2018 per i debitori eseguiti e a mezzo Pec per il creditore e il custode immobiliare, le ha convocate in Gioia Tauro alla via Cilea n. 18, presso uno degli immobili oggetto della procedura esecutiva, per il giorno 9.3.2018 alle ore 15:00.

In quella circostanza, alla presenza dott. Raffaele Loprete (custode) e del sig. [XXXXXX] [XXXXXX] è stato possibile effettuare l'accesso soltanto all'unità immobiliare di proprietà [XXXXXX] posta in via Ponte Vecchio. Successivamente, in data 18.4.2018 alle ore 17:30, alla presenza del custode e dell'avvocato del debitore, si è proceduto ad accedere all'immobile di proprietà del Sig. [XXXXXXXXXXXXXXXXXX]

Quindi, si è provveduto a rilevare e prendere appunti sulle caratteristiche del compendio immobiliare ed è stato effettuato un rilievo planimetrico e fotografico.

INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO

Il compendio immobiliare staggito, riportato sull'atto di pignoramento, è costituito da:

Di piena proprietà per la quota pari a 2/6 di [XXXXXXXXXXXXXXXXXX] e per la nuda proprietà pari a 4/6 di [XXXXXXXXXXXXXXXXXX] e per l'usufrutto a favore di [XXXXXXXXXXXXXXXXXX];

- 1) Appartamento sito in Gioia Tauro alla via Cilea n. 18, riportato al N.C.E.U. foglio 34 particella 601 sub 5 cat. A/7, classe 1, 4,5 vani;

Di piena proprietà per la quota pari all'intero di [XXXXXXXXXXXXXXXXXX];

- 2) Appartamento per civile abitazione sito in Gioia Tauro alla via Ponte Vecchio n. 1, riportato al N.C.E.U. foglio 34 particella 1297 sub 17.

COSTITUZIONE DEI LOTTI

Verificato il compendio immobiliare staggito, tenuto conto che trattasi di due unità immobiliari distinte e situate in zone diverse, si è ritenuto opportuno costituire due lotti distinti per come di seguito descritti:

Lotto 001

Piena proprietà della quota pari all'intero dell'unità abitativa posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicata in Gioia Tauro alla via Cilea n. 18, censita al N.C.E.U. foglio 34 particella 601, sub 5, cat. A/7, cl. 1^a, 4,5 vani.

Lotto 002

Piena proprietà della quota pari all'intero dell'unità abitativa posta al piano quarto di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicata in Gioia Tauro alla via Ponte Vecchio n. 1, censita al N.C.E.U. foglio 34 particella 1297, sub 17, cat. A/2, cl. 3^a, 12 vani.

PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

- ✓ L'immobile pervenne ai debitori eseguiti per successione legittima [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] deceduta il 09.01.1994 giusta denuncia n. 23 vol. 341 del 20.06.1994, trascritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 18.11.1994 ai nn. 17328/14907, e successiva rettifica del 20.02.1994 denuncia n. 51 vol. 474, trascritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 20.11.2007 ai nn. 25869/16638; ed in parte giusto atto di donazione per Notaio Maria Tripodi del 27.4.2006 rep. n. 25809 trascritto ai nn.10131/7068 e per atto di divisione per Notaio Maria Tripodi del 27.4.2006 reo. M. 25810 trascritto ai nn. 10534/7326, contro [XXXXXXXXXXXX] (**Accettazione tacita di eredità nascente da contratto di mutuo trascritto il 06.05.2010 ai nn. 8796/6215**).

PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro è emerso che l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata tra il 1989 e il 1991 assistita da Concessione Edilizia n. 764 del 14.06.1989 (Pratica n. 3580/1988).

Tuttavia, sono state riscontrate delle difformità tra il progetto assentito e lo stato attuale dell'immobile (vedi planimetria stato di fatto), consistenti in:

- 1) Ampliamento dell'appartamento su parte dei terrazzi;
- 2) Diversa distribuzione degli ambienti;

Pertanto, consultato l'ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro, è stata accertata la sanabilità di quanto rilevato, previa presentazione di istanza di sanatoria e pagamento dell'oblazione e degli oneri di concessionari.

Quindi gli importi da versare al Comune di Gioia Tauro sono i seguenti:

- ✓ € 352,92 per oneri concessionari (oneri di urbanizzazione + oblazione);
- ✓ € 462,70 per oneri concessionari (costo di costruzione + oblazione);
- ✓ € 50,00 per diritti di segreteria;
- ✓ € 32,00 per marche da bollo.

DESCRIZIONE ANALITICA

Piano Secondo	Costituito da: Ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, quattro camere da letto e servizio igienico.
----------------------	--

• Caratteristiche strutturali

Strutture portanti	Cemento armato – Ampliamenti sui terrazzi in legno lamellare
Tamponatura	Laterizi forati

• Rifiniture

Pareti esterne	Intonaco a tre strati del tipo tradizionale con finitura colorata
Pareti interne	Tinteggiate
Pavimenti	In laminato – ceramica nel servizio igienico
Rivestimenti	Ceramica
Infissi esterni	Alluminio anodizzato preverniciato con persiane
Infissi interni	Legno tamburato
Manto di copertura	Assente tranne che sugli ampliamenti con lamiera grecata preverniciata coibentata

• Impianti

Elettrico	Sottotraccia (sprovvisto di certificazione di conformità)
Idrico e Fognante	Allacciati alle reti cittadine (sprovvisto di certificazione di conformità)

Lo stato di manutenzione è da considerarsi mediocre.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Gioia Tauro con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili a quelle interessate dalla presente relazione.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile ne è emerso un prezzo da applicare al bene in condizioni di legittimità urbanistica, di conformità catastale e di stato manutentivo.

La tabella che segue individua:

- la superficie commerciale espressa in mq;
- il prezzo di mercato del bene nelle condizioni già descritte in precedenza
- il coefficiente di equivalenza;
- il prezzo al mq. da applicare al bene

	SUPERFICIE LORDA		PREZZO DI MERCATO	COEFFICIENTE DI EQUIVALENZA	PREZZO DA APPLICARE AL BENE	VALORE DEL BENE
	(a)	(b)				
Abitazione	Mq.	134,00	€ 800,00	100 %	€ 800,00	€ 107.200,00
Balconi-Terrazzi	Mq.	35,50	€ 800,00	33 %	€ 264,00	€ 9.372,00
VALORE TOTALE DEL BENE						€ 116.572,00

CONSIDERAZIONI FINALI

Tenuto conto che il fabbricato è sprovvisto di ascensore, che lo stato di manutenzione è mediocre e che lo stesso è privo di manto di copertura, all'uopo si considererà un abbattimento a monte del 25% (10% per ascensore e 15% per manutenzione e assenza manto di copertura) del prezzo unitario di stima onde si pervenga ad un prezzo base d'asta già depurato degli oneri successivamente incombenti all'eventuale aggiudicatario: €116.572,00 x 25 / 100 = € 29.143,00 (abbattimento)

Inoltre, considerato che rimarrà a carico dell'acquirente la pratica urbanistica relativa alla sanatoria delle difformità riscontrate rispetto al progetto assentito e l'aggiornamento della planimetria catastale, tali spese verranno decurtate dal valore attribuito al bene:

- ✓ Pratica di urbanistica compresi gli oneri di oblazione, gli oneri concessori, i diritti di segreteria per un ammontare di € 897,62 da versare al Comune di Gioia Tauro, nonché le competenze tecniche professionali per la redazione del progetto in sanatoria che ammontano a circa € 4.000,00 circa, per un importo complessivo di € 4.900,00.
- ✓ Aggiornamento della planimetria catastale per un importo complessivo di € 700,00.

VALORE DEL LOTTO 001

Piena proprietà della quota pari all'intero dell'unità abitativa posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicata in Gioia Tauro alla via Cilea n. 18, censita al N.C.E.U. foglio 34 particella 601, sub 5, cat. A/7, cl. 1^a, 4,5 vani.

Valore totale del bene =	€ 116.572,00 - € 29.143,00 =	€	87.429,00
	Spesa per la pratica di sanatoria =	€	- 4.900,00
	Spesa per l'aggiornamento della planimetria catastale =	€	- 700,00
	Valore complessivo del lotto 001 =	€	81.829,00

RELAZIONE LOTTO 002

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO E DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della quota pari all'intero dell'unità abitativa posta al piano quarto di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicata in Gioia Tauro alla via Ponte Vecchio n. 1, censita al N.C.E.U. foglio 34 particella 1297, sub 17, cat. A/2, cl. 3^a, 12 vani. (L'unità immobiliare è difforme dal progetto assentito e non sanabile).

L'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, confina, nell'intero, con la via Ponte Vecchio (da cui si accede), con S.P. 1 (ex strada Nazionale 111) e con la particella 241; salvo e se altri.

L'immobile ricade in zona semiperiferica, a pochi chilometri dal centro cittadino.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile erano nella disponibilità del debitore esecutato (Ascone Salvatore) e del proprio nucleo familiare.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- | | |
|---|---|
| ➤ Domande giudiziali ed altre trascrizioni: | Nessuna |
| ➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: | Nessuna |
| ➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: | Nessuna |
| ➤ Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità | Nessuna |
| ➤ Vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici. | L'unità immobiliare fa parte del condominio "Palme d'oro". La quota annua è pari ad € 642,00.
Sentito l'amministratore [XXXXXXXX] [XXXXXX] è emerso un debito pari ad € 5.977,00 |
| ➤ Parti comuni – Beni comuni | Vano scala comune (sub 1) |
| ➤ Altri pesi o limitazioni d'uso: | L'unità immobiliare è difforme dal progetto assentito e non sanabile |
| ➤ Altre informazioni | La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario. |

• Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

- | | |
|--|--|
| ➤ Iscrizioni | 10.08.2009 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria ai nn° 14101/2532, a favore della City Insurance S.A., contro i Sig.ri [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] [XXXXXX] |
| ➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli | 18.09.2017 – Trascrizione di pignoramento immobiliare, a favore di Unicredit S.p.A.; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria ai nn° 14502/11954, contro [XXXXXXXXXXXX] [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] |

PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

L'immobile pervenne ai debitori eseguiti con atto di compravendita per Notaio Rita Tripodi del 10.05.1996 rep. n. 49697, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 25.05.1996 ai nn. 6960/5896, contro la società "Ital Immobiliare di Mazzaferro Teodoro s.r.l.". (In data 12.11.2009 ai nn. 20276/14333 è stata trascritta convenzione matrimoniale di separazione dei beni per Notaio Costa Concetta Maria).

PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro è emerso che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato tra il 1994 e il 1996 assistito da Concessione Edilizia n. 1197 del 17.03.1994 (Pratica n. 5596/1990).

Tuttavia, è stato accertato che il quarto piano (5° f.t.) da progetto era destinato a terrazzo coperto (vedi planimetria di progetto), pertanto, lo stato attuale (vedi planimetria stato di fatto) che individua una abitazione risulta in difformità dal progetto assentito.

Quindi, dalle verifiche espletate e consultato l'ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro, è stata accertata la non sanabilità di quanto rilevato.

DESCRIZIONE ANALITICA

Piano Quarto	Costituito da: Ingresso-soggiorno, studio, cucina, ripostiglio, due camere da letto, lavanderia, tre servizio igienico e locale caldaia.
---------------------	--

L'immobile presenta delle caratteristiche non conformi ai comuni canoni abitativi, in quanto è stato adattato a civile abitazione.

• Caratteristiche strutturali

Strutture portanti	Cemento armato tradizionale
Tamponatura	Laterizi forati

• Rifiniture

Pareti esterne	Solo intonaco
Pareti interne	Solo intonaco
Pavimenti	Monocottura
Rivestimenti	Ceramica
Infissi esterni	Alluminio
Infissi interni	Legno

• Impianti

Elettrico	Sottotraccia
Idrico e Fognante	Allacciati alle reti cittadine
Ascensore	Condominiale

Lo stato di manutenzione è da considerarsi scarso.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Gioia Tauro con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili a quelle interessate dalla presente relazione.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile ne è emerso un prezzo da applicare al bene in condizioni di legittimità urbanistica, di conformità catastale e di stato manutentivo.

Dalla indagini espletate è emerso che il prezzo di mercato al mq. per un appartamento con caratteristici di normale abitazione è di € 750,00; considerate le condizioni già descritte in precedenza, che come tali determinano un abbattimento a monte del prezzo da attribuire all'immobile in esame, si perviene al prezzo di € 500,0 al mq. .

La tabella che segue individua:

- la superficie commerciale espressa in mq;
- il prezzo di mercato del bene nelle condizioni già descritte in precedenza
- il coefficiente di equivalenza;
- il prezzo al mq. da applicare al bene

	SUPERFICIE LORDA		PREZZO DI MERCATO	COEFFICIENTE DI EQUIVALENZA	PREZZO DA APPLICARE AL BENE	VALORE DEL BENE
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (c) x (d)	(f) = (b) x (e)
Abitazione	Mq.	220,00	€ 500,00	100 %	€ 500,00	€ 110.000,00
Tettoia coperta	Mq.	13,00	€ 500,00	50 %	€ 250,00	€ 3.250,00
Balconi-Terrazzi	Mq.	126,00	€ 500,00	33 %	€ 165,00	€ 20.790,00
VALORE TOTALE DEL BENE						€ 134.040,00

CONSIDERAZIONI FINALI

Tenuto conto dalla non sanabilità della difformità urbanistica riscontrata (Vedi paragrafo pratiche edilizie), all'uopo si considererà un abbattimento a monte del 50% del valore di stima onde si pervenga ad un 'prezzo base d'asta che tiene conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

VALORE DEL LOTTO 002

Piena proprietà della quota pari all'intero dell'unità abitativa posta al piano quarto di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicata in Gioia Tauro alla via Ponte Vecchio n. 1, censita al N.C.E.U. foglio 34 particella 1297, sub 17, cat. A/2, cl. 3^a, 12 vani. (L'unità immobiliare è difforme dal progetto assentito e non sanabile).

Valore del lotto 002 = € 134.040,00 x 0,50 = € 67.020,00

Palmi, **14 novembre 2018**

**Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso**

