

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 196/1991 R.G.E.

alla quale sono state riunite la n° 197/91 R.G.E., n.
117/2008 R.G.E. e n. 22/2015 R.G.E. .

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DAL BANCO
DI NAPOLI S.P.A AL QUALE SI È SURROGATO L'I.N.P.S. .IN DANNO DEI SIG.RI

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone

RELAZIONE GENERALE

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa dal Banco di Napoli S.p.A., al quale si è surrogato l'I.N.P.S. in danno dei Sig.ri (

196/91 R.G.E., alla quale sono state riunite le procedure n° 197/91 R.G.E., n. 117/2008 R.G.E. e n. 22/015 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 dell'1.12.2002, dopo aver svolto il compito affidatogli ha depositato presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari l'elaborato peritale in data 23.3.2004.

Successivamente, con ordinanza del 22.6.2016, il G.E. *"invita il CTU ad effettuare un nuovo accesso ed a procedere ad una nuova stima alla luce della sopravvenuta disposizione normativa che tenga conto dell'intero diritto di proprietà alla luce della riunione delle procedure"*, pertanto, in data 1.2.2017 accompagnato dall'Avv. Stefania Filippone (custode), ho provveduto ad eseguire un nuovo sopralluogo del compendio immobiliare staggito.

In detto sopralluogo erano presenti, come si rileva dal verbale d'accesso congiunto, allegato alla presente, i Sig.ri

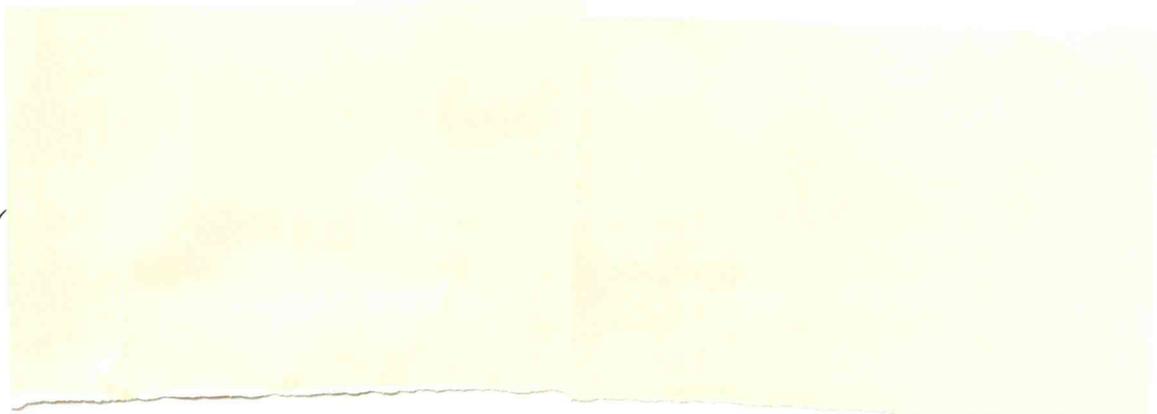
██████████ debitori esecutati.

Si è provveduto, quindi, a verificare eventuali modificazioni dello stato dei luoghi rispetto alla precedente CTU ed annotare tutto quanto è stato ritenuto necessario per una corretta e concreta valutazione del bene oggetto della nuova stima e per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Sig. G.E..

LOTTE DI CUI ALLA CTU DEPOSITATA IL 23.3.2004

✓

stima di

- 
- ✓ **Lotto n° 003** Piena proprietà di porzione immobiliare entro la maggiore consistenza di un fabbricato sito in Polistena alla via Scultore G. Renda ed identificato al N.C.E.U. al foglio 14 particella n° 292 sub 2 cat. C/2 P.T.;
 - ✓ **Lotto n° 004** Piena proprietà di porzione immobiliare entro la maggiore consistenza di un fabbricato sito in Polistena alla via Scultore G. Renda ed identificato al N.C.E.U. al foglio 14 particella n° 292 sub 4 cat. A/3 P.1°;
- 

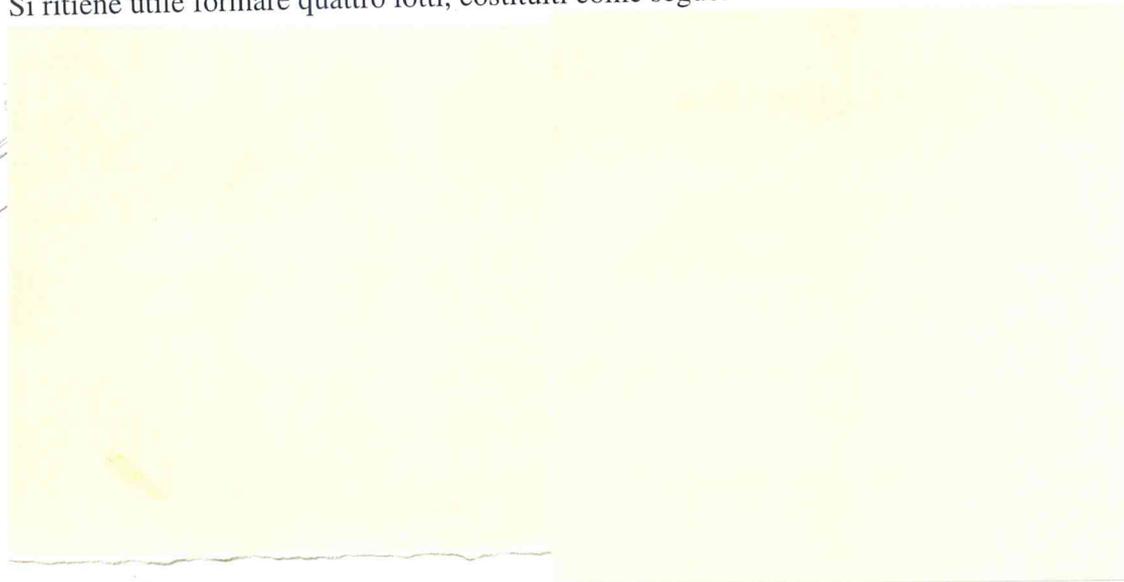
COSTITUZIONE DEI LOTTI

Alla luce della sopravvenuta disposizione normativa, che introduce l'obbligo per il CTU di esprimere un giudizio di sanabilità degli immobili realizzati in assenza e/o difformità del titolo abilitativo, si è provveduto ad

effettuare le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Polistena.

All'esito è apparso opportuno procedere ad una nuova costituzione dei lotti, al fine di consentire all'aggiudicatario la definizione delle pratiche urbanistiche pendenti.

Si ritiene utile formare quattro lotti, costituiti come segue:



Lotto n° 003

Piena proprietà della quota pari all'intero della porzione immobiliare posta al piano primo entro la maggiore consistenza di un fabbricato sito in Polistena alla via Scultore G. Renda ed identificato al N.C.E.U. al foglio 14 particella n° 292 sub 4 cat. A/3;

Lotto n° 004

Piena proprietà della quota pari all'intero delle porzioni immobiliari poste ai piani secondo e terzo entro la maggiore consistenza di un fabbricato sito in Polistena alla via Scultore G. Renda ed identificate al N.C.E.U. al foglio 14 particella n° 292 sub 5 (cat. A/3 P.2°) e sub 6, (cat. C/2, P. 3°).

Palmi, 25 febbraio 2017

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone

DESCRIZIONE SOMMARIA

UBICAZIONE

Lotto n° 003

Porzione immobiliare posta al piano primo entro la maggiore consistenza di un fabbricato sito in Polistena alla via Scultore G. Renda.

Lotto n° 004

Porzioni immobiliari poste ai piani secondo e terzo entro la maggiore consistenza di un fabbricato sito in Polistena alla via Scultore G. Renda.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Lotto n° 003

N.C.E.U. di Polistena al foglio 14 particella n° 292 sub 4 cat. A/3

Lotto n° 004

N.C.E.U. di Polistena al foglio 14 particella n° 292 sub 5 (cat. A/3 P.2°) e sub 6, (cat. C/2, P. 3°).

CONFINI

Lotto n° 001 – 002 – 003 – 004

Il fabbricato confina, nell'intero, con la via Scultore G. Renda, con la particella 274, con la via A. De Gasperi e con la particella 253, salvo e se altri.

PROVENIENZA

Lotto n° 001 – 002 – 003 – 004

Gli immobili pervennero ai debitori eseguiti alla morte della Signora [redacted] moglie del Sig. [redacted] senza che fosse presentata Dichiarazione di successione presso gli uffici competenti e di conseguenza la voltura catastale. Pertanto, gli immobili risultano ancora in testa a [redacted]

CONSISTENZA

Lotto n° 003

L'appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato, è costituito da ingresso-corridoio, cucina, salotto, camera da letto con bagno esclusivo, camera da letto, studio e bagno, per una superficie lorda complessiva pari a mq. 229,00 circa, oltre ad un balcone di mq. 37,00 circa. L'altezza interna dell'appartamento è pari a m. 3,00.

L'appartamento è dotato di pavimenti in granito nella zona giorno e in parquet nella zona notte, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con tapparelle avvolgibili in pvc, infissi interni in legno. Lo stato di manutenzione è scarso e le finiture possono considerarsi di qualità ottima.

Lotto n° 004

Il lotto in esame è costituito da due distinte unità immobiliari, poste rispettivamente al piano secondo (terzo f.t.) e terzo (quarto f. t.), di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato. Il primo immobile è rappresentato da un appartamento costituito da ingresso-salone, camera da letto e bagno per una superficie lorda complessiva pari a mq. 174,00 circa oltre a balconi e terrazzo di superficie pari a mq. 78,00 circa; il secondo, invece, è un locale di sgombero, in atto utilizzato come cucina di superficie lorda complessiva pari a mq. 25,00 circa, oltre a terrazzo di mq. 160,90 circa. L'altezza interna dei locali è pari a m. 3,00. L'unità immobiliare al piano secondo è dotata di pavimenti in monocottura e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con tapparelle avvolgibili in pvc., mancano infissi interni. Lo stato di manutenzione è scarso e le finiture possono considerarsi di qualità discreta.

DIRITTI DEGLI ESECUTATI

Lotto n° 001 – 002 – 003 – 004

Piena proprietà dell'intero

LEGITTIMITA' URBANISTICA

la immissione

Lotto n° 003

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato realizzato in difformità dalla concessione edilizia n° 23 rilasciata dal Comune di Polistena in data 15.11.1977. Per tale motivo in data 2.7.1986 è stata inoltrata domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85, assunta al protocollo con il n° 468. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che la pratica non è stata ancora definita perché carente sia dal punto di vista tecnico che amministrativo. Tuttavia, all'esito dell'ultimo sopralluogo è stata accertata presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'inesistenza di motivi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, previa presentazione della documentazione tecnico-amministrativa mancante e il pagamento degli oneri accessori, oblazioni e diritti dovuti. Gli oneri concessori, oblazioni e i diritti da versare al Comune di Polistena sono i seguenti: 1) € 1.308,91 (€ 2.534.400) per oblazione*; 2) € 703,45 per oneri concessori** (costo di costruzione); 3) € 1.134,00 per oneri concessori** (oneri di urbanizzazione); 4) € 200,00 per diritti di segreteria; 5) € 16,00 per marca da bollo. Per un ammontare complessivo di € 3.362,36, oltre interessi legali, sull'oblazione* e sugli oneri concessori**, che saranno calcolati al momento del rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Se l'acquirente presenterà la richiesta di definizione della pratica di condono, se in possesso dei requisiti per usufruire dei benefici per l'acquisto della prima casa, il calcolo verrà rideterminato tenendo conto delle opportune detrazioni.

Lotto n° 004

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente, è stato realizzato in difformità dalla concessione edilizia n° 23 rilasciata dal Comune di Polistena in data 15.11.1977. Per tale motivo in data 2.7.1986 è stata inoltrata domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85, assunta al protocollo con il n° 468. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che la pratica non è stata ancora definita

perché carente sia dal punto di vista tecnico che amministrativo. Tuttavia, all'esito dell'ultimo sopralluogo è stata accertata presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'inesistenza di motivi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, previa presentazione della documentazione tecnico-amministrativa mancante e il pagamento degli oneri accessori, oblazioni e diritti dovuti. Gli oneri concessori, oblazioni e i diritti da versare al Comune di Polistena sono i seguenti: 1) € 1.264,29 (€ 2.448.000) per oblazione*; 2) € 679,45 per oneri concessori** (costo di costruzione); 3) € 992,24 per oneri concessori** (oneri di urbanizzazione); 4) € 200,00 per diritti di segreteria; 5) € 16,00 per marca da bollo. Per un ammontare complessivo di € 3.151,98, oltre interessi legali, sull'oblazione* e sugli oneri concessori**, che saranno calcolati al momento del rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Se l'acquirente presenterà la richiesta di definizione della pratica di condono, se in possesso dei requisiti per usufruire dei benefici per l'acquisto della prima casa, il calcolo verrà rideterminato tenendo conto delle opportune detrazioni. In tempi recenti sono state realizzate alcune modifiche nella distribuzione interna dei vani che non incidono sui parametri urbanistici dell'unità immobiliare.

IMPIANTI

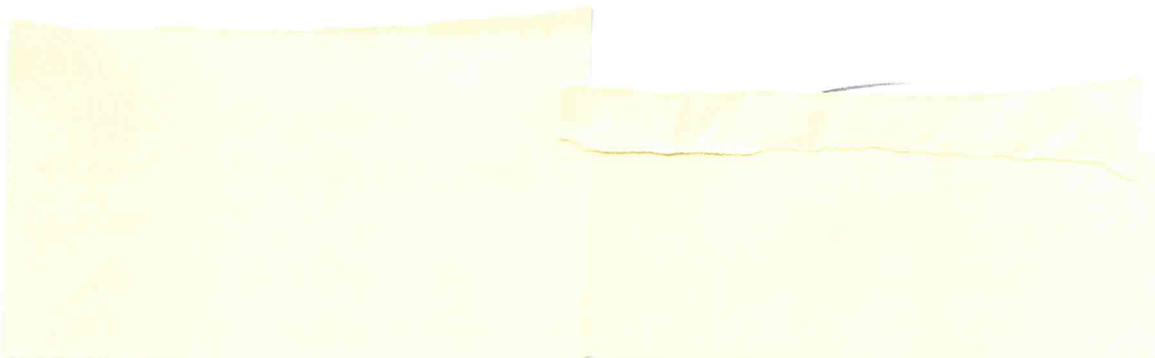
Lotto n° 003

Gli impianti presenti sono: Impianto elettrico sottotraccia; Impianto riscaldamento autonomo; Impianto idrico e fognante collegati alle reti cittadine. Per quanto riguarda gli impianti non sono stati prodotti i certificati attestanti la conformità alla normativa vigente.

Lotto n° 004

Gli impianti presenti sono: Impianto elettrico sottotraccia; Impianto riscaldamento autonomo; Impianto idrico e fognante collegati alle reti cittadine. Per quanto riguarda gli impianti non sono stati prodotti i certificati attestanti la conformità alla normativa vigente.

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE



Lotto n° 003

1) Pratica urbanistica per la definizione della domanda di condono edilizio.

Lotto n° 004

1) Aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione dei vani;

2) Pratica urbanistica per la definizione della domanda di condono edilizio.

VALORE PER LA VENDITA DEI LOTTI



Lotto n° 003 = € 198.275,00

Lotto n° 004 = € 111.275,00

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 196/1991 R.G.E.

alla quale sono state riunite la n° 197/91 R.G.E., n.
117/2008 R.G.E. e n. 22/2015 R.G.E. .

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DAL BANCO
DI NAPOLI S.P.A AL QUALE SI È SURROGATO L'I.N.P.S. .IN DANNO DEI SIG.RI

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 003

Allegati:

- ✓ *Rilievo Fotografico*
- ✓ *Stralcio di mappa catastale*
- ✓ *Visura Catastale Attuale*
- ✓ *Elaborato planimetrico*
- ✓ *Planimetria Catastale*
- ✓ *Copia domanda di sanatoria*

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa dal Banco di Napoli S.p.A., al quale si è surrogato l'I.N.P.S. in danno dei Sig

. n° 196/91 R.G.E., alla quale sono state riunite le procedure n° 197/91 R.G.E., n. 117/2008 R.G.E. e n. 22/015 R.G.E. .

Identificazione dei beni oggetto della stima e descrizione sintetica

Piena proprietà della quota pari all'intero della porzione immobiliare posta al piano primo entro la maggiore consistenza di un fabbricato sito in Polistena alla via Scultore G. Renda ed identificato al N.C.E.U. al foglio 14 particella n° 292 sub 4 cat. A/3.

Il fabbricato confina, nell'intero, con la via Scultore G. Renda, con particella 274, con la via A. De Gasperi e con la particella 253, salvo e se altri.

L'intero fabbricato, di cui fa parte l'immobile sopra descritto, ha le strutture portanti in cemento armato, i solai del tipo misto in c.a. e laterizi, tamponamento in laterizi forati da cm. 30; i prospetti sono intonacati, salvo il parapetto del terrazzo all'ultimo piano.

L'immobile ricade in zona semi-centrale ed è destinata, per lo più, a prime abitazioni.

Stato di Possesso

L'immobile è occupato

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Pratica urbanistica per la definizione della domanda di condono edilizio.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dopo la vendita

- 17.7.1986 – Iscrizione di Ipoteca volontaria nascente da atto a garanzia di affidamento di £. 180.000.000 per notaio Francesco Giffone in data 16.7.1986 rep. n° 6667/2663 registrata al n° 555 di formalità per la somma di £. 250.00.00; (Rinnovata in data 7.7.2006 – nn. 2241/13929)
- 3.6.1988 – Iscrizione di Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Palmi del 1.6.1988 a favore del Banco di Napoli S.p.A. registrata al n° 588 di formalità per la somma di £. 168.536.207;
- 8.4.1989 – Iscrizione di Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Pretore di Cinquefrondi del 24.3.1989 a favore del Banco di Napoli S.p.A. registrata al n° 348 di formalità per la somma di £. 7.493.830;
- 5.5.1989 – Estensione di Iscrizione di Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Pretore di Cinquefrondi del 24.3.1989 a favore del Banco di Napoli S.p.A. registrata al n° 445 di formalità per la somma di £. 7.493.830;
- 29.1.1992 - Trascrizione di pignoramento immobiliare a favore del Banco di Napoli S.p.A. registrata al n° 2336 di formalità per la somma di £. 177.049.483; (Rinnovata in data 20.1.2012 – nn. 855/996)
- 28.9.2000 – Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di cambiali con atto per Notaio Marcella Clara Reni del 27.9.2000 Rep. 7860 registrata al n° 1666 del Reg. Part. e 12084 del Reg. Gen. a favore de Merloni Termosanitari S.p.A. di Fabriano.
- 27.2.2008 - Trascrizione di pignoramento immobiliare a favore della Società Merloni Termosanitari S.p.A. registrata al n° 3706 del registro generale e 2832 del registro particolare, [redacted]
- 4.11.2008 - Trascrizione di pignoramento immobiliare a favore della Società Merloni Termosanitari S.p.A. registrata al n° 20914 del registro generale e 16179 del registro particolare, [redacted]

- 26.3.2015 - Trascrizione di pignoramento immobiliare a favore di Nasso Francesco registrata al n° 4925 del registro generale e 4071 del registro particolare, [REDACTED]

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 civici.

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

Altre informazioni

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

Provenienza e ricostruzione del ventennio

- ✓ L'immobile pervenne ai debitori eseguiti a [REDACTED] [REDACTED] senza che fosse presentata Dichiarazione di successione presso gli uffici competenti e di conseguenza la voltura catastale. Pertanto, l'immobile risulta ancora in testa a [REDACTED]
- ✓ Il suolo su cui ricade l'intero fabbricato di cui fanno parte gl'immobili è pervenuto ai [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Stefano Divisa in data 13.11.1976 rep. 2036/10920 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 2.11.1976 al n° 15006 d'ordine e 13934 di formalità.

- ✓ Il suolo su cui ricade l'intero fabbricato di cui fanno parte gl'immobili è pervenuto ai [redacted] con atto di compravendita per notaio Marco Cimellaro in data 21.10.1966 rep. Reg. a Villa San Giovanni al n° 409.

Pratiche urbanistiche

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato realizzato in difformità dalla concessione edilizia n° 23 rilasciata dal Comune di Polistena in data 15.11.1977. Per tale motivo in data 2.7.1986 è stata inoltrata domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85, assunta al protocollo con il n° 468. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che la pratica non è stata ancora definita perché carente sia dal punto di vista tecnico che amministrativo.

Tuttavia, all'esito dell'ultimo sopralluogo è stata accertata presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'inesistenza di motivi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, previa presentazione della documentazione tecnico-amministrativa mancante e il pagamento degli oneri accessori, oblazioni e diritti dovuti.

Gli oneri concessori, oblazioni e i diritti da versare al Comune di Polistena sono i seguenti:

- 1) € 1.308,91 (£ 2.534.400) per oblazione*;
- 2) € 703,45 per oneri concessori** (costo di costruzione);
- 3) € 1.134,00 per oneri concessori** (oneri di urbanizzazione);
- 4) € 200,00 per diritti di segreteria;
- 5) € 16,00 per marca da bollo;

Per un ammontare complessivo di € 3.362,36, oltre interessi legali, sull'oblazione* e sugli oneri concessori**, che saranno calcolati al momento del rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Se l'acquirente presenterà la richiesta di definizione della pratica di condono, se in possesso dei requisiti per usufruire dei benefici per l'acquisto

della prima casa, il calcolo verrà rideterminato tenendo conto delle opportune detrazioni.

Descrizione analitica

L'appartamento, che come già detto è posto al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato, è costituito da ingresso-corridoio, cucina, salotto, camera da letto con bagno esclusivo, camera da letto, studio e bagno, per una superficie lorda complessiva pari a mq. 229,00 circa, oltre ad un balcone di mq. 37,00 circa. L'altezza interna dell'appartamento è pari a m. 3,00.

L'appartamento è dotato di pavimenti in granito nella zona giorno e in parquet nella zona notte, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con tapparelle avvolgibili in pvc, infissi interni in legno. Lo stato di manutenzione è scarso e le finiture possono considerarsi di qualità ottima.

Gli impianti presenti sono:

- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto riscaldamento autonomo;
- Impianto idrico e fognante collegati alle reti cittadine;

Per quanto riguarda gli impianti non sono stati prodotti i certificati attestanti la conformità alla normativa vigente.

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

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
Unità abitativa	Mq	229,00	1,00	229,00
Balconi	Mq	37,90	0,33	12,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE				241,50

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.

VANI	SUPERFICIE NETTA	
	PIANO PRIMO	
Ingresso-corridoio	Mq.	31,70
Cucina	Mq.	20,00
Salotto	Mq.	48,00
Camera	Mq.	32,30
Camera	Mq.	27,50
Studio	Mq.	19,20
w.c.	Mq.	5,40
Bagno	Mq.	13,80
Superficie netta	Mq.	197,90

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

- andamento del mercato in zona: mediocre;
- prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi le stesse caratteristiche: € 800,00/mq. ÷ € 900,00/mq.;
- grado di urbanizzazione: buono;
- dotazione di servizi: buona;
- Appare oltremodo utile evidenziare due parametri che incidono in modo determinante sul valore commerciale dei beni, rispetto a quello riportato nella precedente CTU risalente al 2004, che sono rappresentati dall'assenza completa di manutenzione e dalla situazione di stallo del mercato immobiliare.

Considerazioni finali

Tenuto conto che rimarranno a carico dell'acquirente le spese per la definizione della domanda di condono edilizio (compresi oblazione, oneri concessori e i diritti da versare al Comune di Polistena, esclusi interessi legali), per l'ammontare complessivo di € 7.000,00; tali spese verranno decurtate dal valore che sarà attribuito al bene.

Valore commerciale del lotto

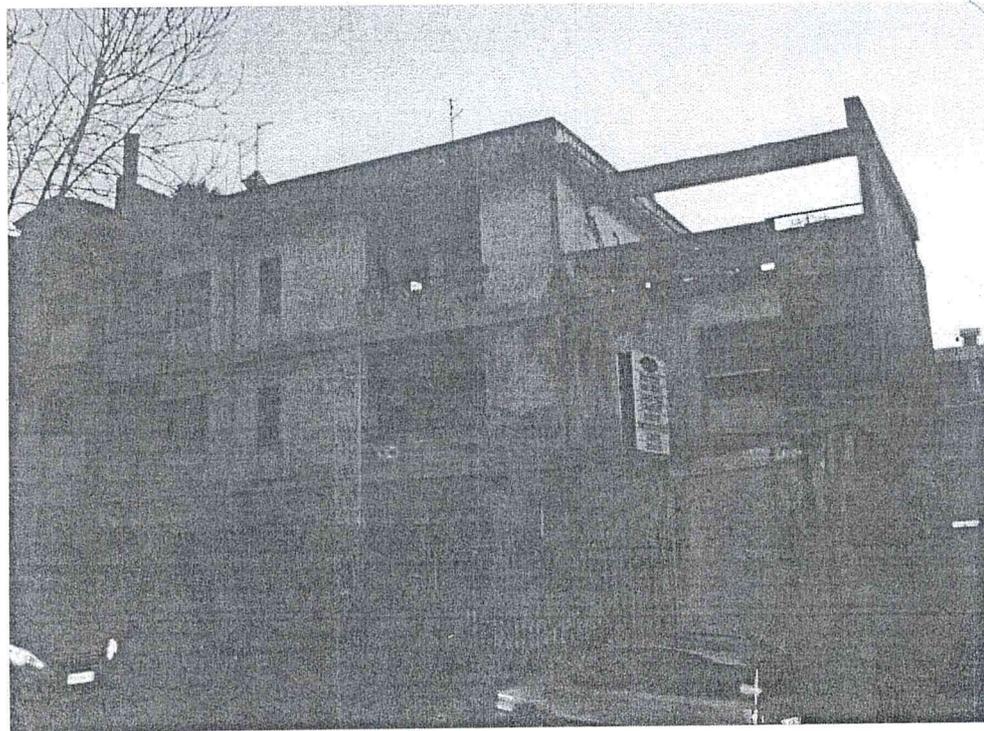
Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

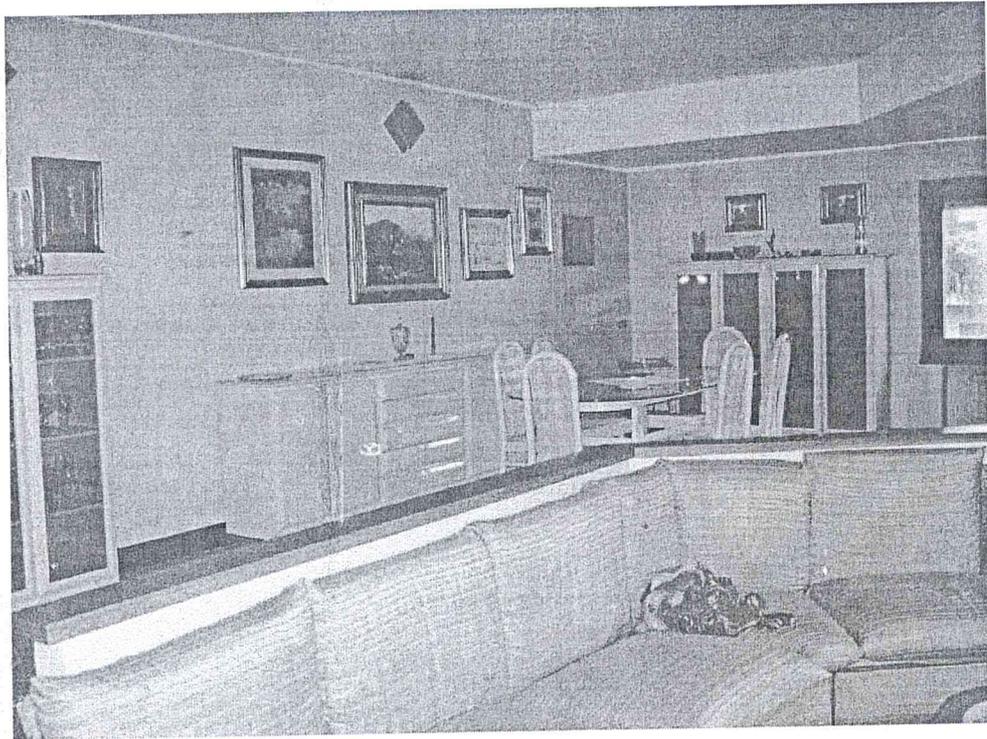
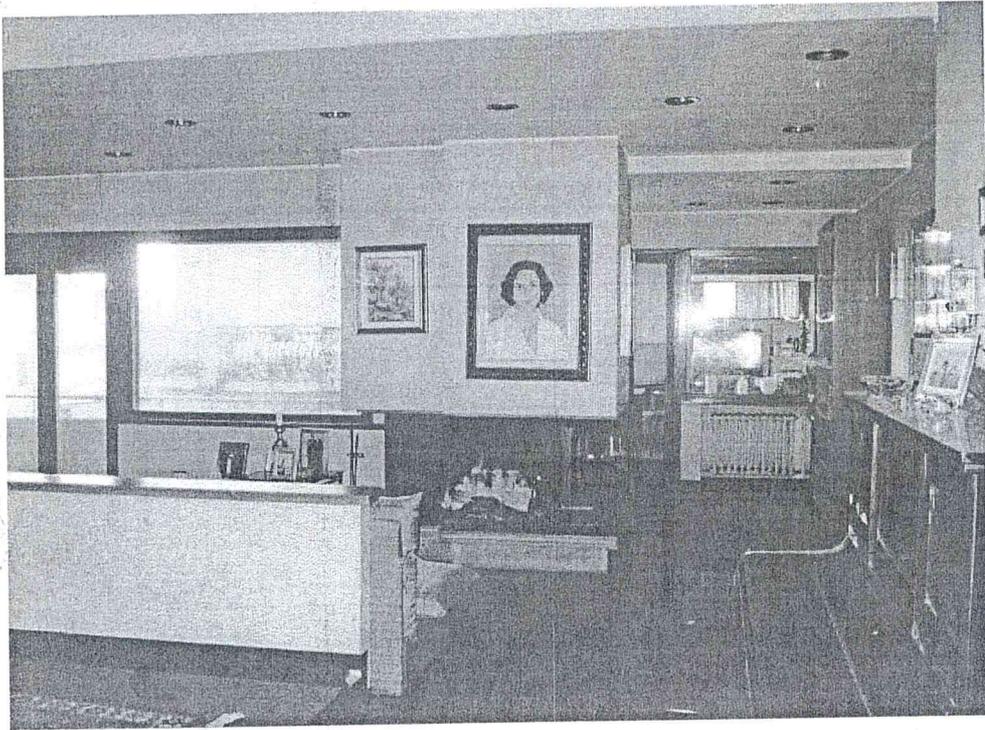
Piena proprietà della quota pari all'intero della porzione immobiliare posta al piano primo entro la maggiore consistenza di un fabbricato sito in Polistena alla via Scultore G. Renda ed identificato al N.C.E.U. al foglio 14 particella n° 292 sub 4 cat. A/3.	
Valore commerciale	= Mq 241,50 x €/mq. 850,00 = € 205.275,00
Spese pratiche urbanistiche e oneri	= € - 7.000,00
Valore complessivo del lotto 003	= € 198.275,00

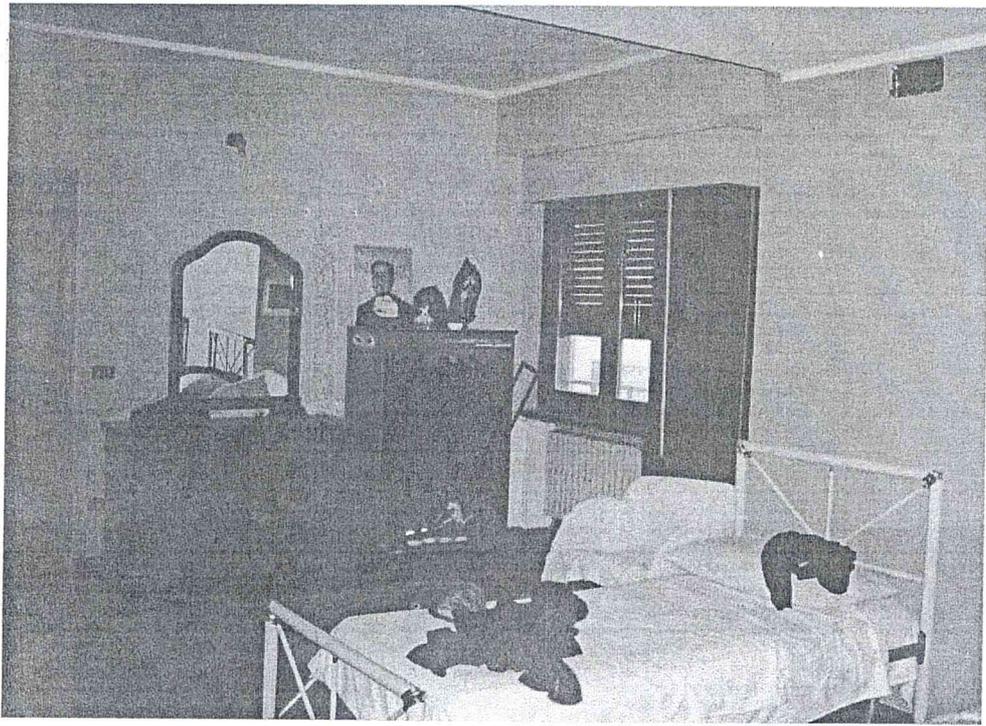
Palmi, 25 febbraio 2017

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone





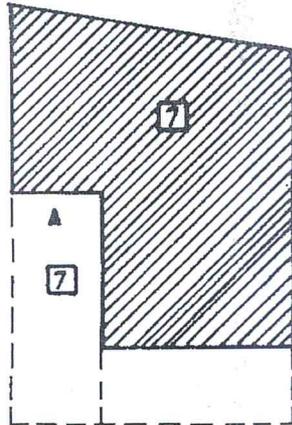




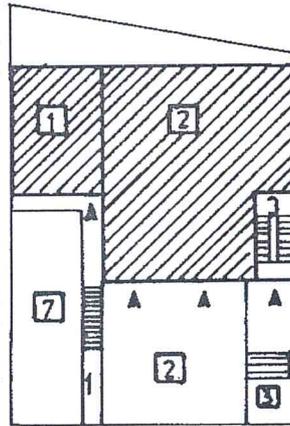
Comune di Polistena
foglio 14 particella 292

Via G. Renda
rapp. 1:2000

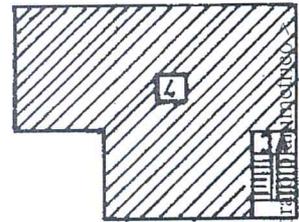
rapp. 1:500



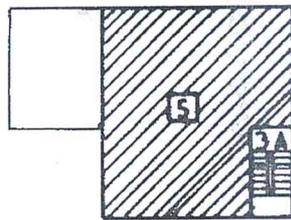
piano seminterrato



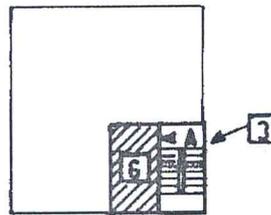
piano terra



primo piano



secondo piano



terzo piano

LEGENDA

- sub 1= uffici con annessi scala e passaggio
- sub 2= magazzino - deposito con annessa corte di pertinenza esclusiva
- sub 3= passaggio e scala di pertinenza al sub4 - sub5 - sub6
- sub 4= appartamento a 1° piano
- sub 5= appartamento a 2° piano
- sub 6= vano a 3° piano con annesso terrazzo
- sub 7= deposito a piano seminterrato con annessa rampa di accesso

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2017 - Comune di POLISTENA (G791) - < Foglio: 14 - Particella: 292 - Elaborazione: 11/02/2017

Handwritten signature and date: 24/200/2009



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

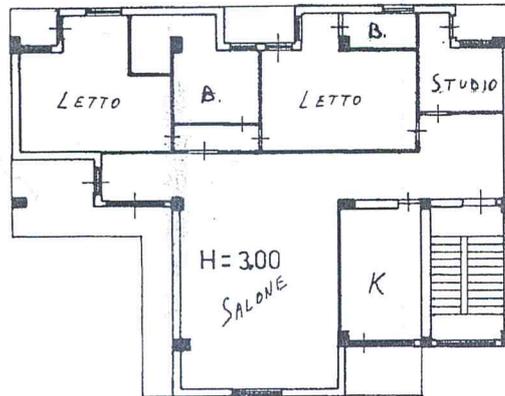
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POLISTENA Via G. RENDA

Ditta
Alleg

PRIMO PIANO

VIA A. DE GASPERI

SUOLO LIBERO
DITTA CIARDULLO



DITTA TIGANI

VIA G. RENDA

ORIENTAMENTO



Scala di 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

F. 14 particella N° 292
Sub.5

della Provincia di REGGIO CALABRIA

DATA

Firma:



TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 196/1991 R.G.E.

alla quale sono state riunite la n° 197/91 R.G.E., n.
117/2008 R.G.E. e n. 22/2015 R.G.E. .

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DAL BANCO
DI NAPOLI S.P.A AL QUALE SI È SUFFOGATO L'I.N.P.S. .IN DANNO DEI SIG.RI

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 004

Allegati:

- ✓ *Rilievo Fotografico*
- ✓ *Stralcio di mappa catastale*
- ✓ *Visura Catastale Attuale*
- ✓ *Elaborato planimetrico*
- ✓ *Planimetrie Catastali*
- ✓ *Planimetria stato di fatto*
- ✓ *Copia domanda di sanatoria*

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa dal Banco di Napoli S.p.A., al quale si è surrogato l'I.N.P.S. in danno dei Sig. 

. n° 190/91 R.G.E., alla quale sono state riunite le procedure n° 197/91 R.G.E., n. 117/2008 R.G.E. e n. 22/015 R.G.E. .

Identificazione dei beni oggetto della stima e descrizione sintetica

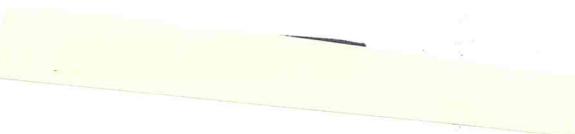
Piena proprietà della quota pari all'intero delle porzioni immobiliari poste ai piani secondo e terzo entro la maggiore consistenza di un fabbricato sito in Polistena alla via Scultore G. Renda ed identificate al N.C.E.U. al foglio 14 particella n° 292 sub 5 (cat. A/3 P.2°) e sub 6, (cat. C/2, P. 3°).

Il fabbricato confina, nell'intero, con la via Scultore G. Renda, con particella 274, con la via A. De Gasperi e con la particella 253, salvo e se altri.

L'intero fabbricato, di cui fanno parte gli immobili sopra descritti, ha le strutture portanti in cemento armato, i solai del tipo misto in c.a. e laterizi, tamponamento in laterizi forati da cm. 30; i prospetti sono intonacati, salvo il parapetto del terrazzo all'ultimo piano.

L'immobile ricade in zona semi-centrale ed è destinata, per lo più, a prime abitazioni.

Stato di Possesso

L'immobile è occupato 

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione dei vani;
- Pratica urbanistica per la definizione della domanda di condono edilizio.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dopo la vendita

- 17.7.1986 – Iscrizione di Ipoteca volontaria nascente da atto a garanzia di affidamento di £. 180.000.000 per notaio Francesco Giffone in data 16.7.1986 rep. n° 6667/2663 registrata al n° 555 di formalità per la somma di £. 250.00.00; (Rinnovata in data 7.7.2006 – nn. 2241/13929)
- 3.6.1988 – Iscrizione di Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Palmi del 1.6.1988 a favore del Banco di Napoli S.p.A. registrata al n° 588 di formalità per la somma di £. 168.536.207;
- 8.4.1989 – Iscrizione di Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Pretore di Cinquefrondi del 24.3.1989 a favore del Banco di Napoli S.p.A. registrata al n° 348 di formalità per la somma di £. 7.493.830;
- 5.5.1989 – Estensione di Iscrizione di Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Pretore di Cinquefrondi del 24.3.1989 a favore del Banco di Napoli S.p.A. registrata al n° 445 di formalità per la somma di £. 7.493.830;
- 29.1.1992 - Trascrizione di pignoramento immobiliare a favore del Banco di Napoli S.p.A. registrata al n° 2336 di formalità per la somma di £. 177.049.483; (Rinnovata in data 20.1.2012 – nn. 855/996)
- 28.9.2000 – Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di cambiali con atto per Notaio Marcella Clara Reni del 27.9.2000 Rep. 7860 registrata al n° 1666 del Reg. Part. e 12084 del Reg. Gen. a favore de Merloni Termosanitari S.p.A. di Fabriano.
- 27.2.2008 - Trascrizione di pignoramento immobiliare a favore della Società Merloni Termosanitari S.p.A. registrata al n° 3706 del registro generale e 2832 del registro particolare
- 4.11.2008 - Trascrizione di pignoramento immobiliare a favore della Società Merloni Termosanitari S.p.A. registrata al n° 20914 del registro generale e 16179 del registro particolare,

- 26.3.2015 - Trascrizione di pignoramento immobiliare a favore di Nasso Francesco registrata al n° 4925 del registro generale e 4071 del registro particolare, contro [redacted]

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 civici.

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

Altre informazioni

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

Provenienza e ricostruzione del ventennio

- ✓ Gli immobili pervennero ai debitori esecutati [redacted]

[redacted] e madre dei S. [redacted] fosse presentata Dichiarazione di successione presso gli uffici competenti e di conseguenza la voltura catastale. Pertanto, gli immobili risultano ancora in testa [redacted]

- ✓ Il suolo su cui ricade l'intero fabbricato di cui fanno parte gl'immobili è pervenuto ai S. [redacted]

[redacted] atto di compravendita per notaio Stefano Divisa in data 13.11.1976 rep. 2036/10920 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 2.11.1976 al n° 15006 d'ordine e 13934 di formalità.

- ✓ Il suolo su cui ricade l'intero fabbricato di cui fanno parte gl'immobili è pervenuto ai [redacted] con atto di compravendita per notaio Marco Cimenaro [redacted] 1966 rep. Reg. a Villa San Giovanni al n° 409.

Pratiche urbanistiche

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente, è stato realizzato in difformità dalla concessione edilizia n° 23 rilasciata dal Comune di Polistena in data 15.11.1977. Per tale motivo in data 2.7.1986 è stata inoltrata domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85, assunta al protocollo con il n° 468. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che la pratica non è stata ancora definita perché carente sia dal punto di vista tecnico che amministrativo.

Tuttavia, all'esito dell'ultimo sopralluogo è stata accertata presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'inesistenza di motivi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, previa presentazione della documentazione tecnico-amministrativa mancante e il pagamento degli oneri accessori, oblazioni e diritti dovuti.

Gli oneri concessori, oblazioni e i diritti da versare al Comune di Polistena sono i seguenti:

- 1) € 1.264,29 (€ 2.448.000) per oblazione*;
- 2) € 679,45 per oneri concessori** (costo di costruzione);
- 3) € 992,24 per oneri concessori** (oneri di urbanizzazione);
- 4) € 200,00 per diritti di segreteria;
- 5) € 16,00 per marca da bollo;

Per un ammontare complessivo di € 3.151,98, oltre interessi legali, sull'oblazione* e sugli oneri concessori**, che saranno calcolati al momento del rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Se l'acquirente presenterà la richiesta di definizione della pratica di condono, se in possesso dei requisiti per usufruire dei benefici per l'acquisto della prima casa, il calcolo verrà rideterminato tenendo conto delle opportune detrazioni.

In tempi recenti sono state realizzate alcune modifiche nella distribuzione interna dei vani che non incidono sui parametri urbanistici dell'unità immobiliare.

Descrizione analitica

Il lotto in esame è costituito da due distinte unità immobiliari, poste rispettivamente al piano secondo (terzo f.t.) e terzo (quarto f. t.), di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato. Il primo immobile è rappresentato da un appartamento costituito da ingresso-salone, camera da letto e bagno per una superficie lorda complessiva pari a mq. 174,00 circa oltre a balconi e terrazzo di superficie pari a mq. 78,00 circa; il secondo, invece, è un locale di sgombero, in atto utilizzato come cucina di superficie lorda complessiva pari a mq. 25,00 circa, oltre a terrazzo di mq. 160,90 circa. L'altezza interna dei locali è pari a m. 3,00.

L'unità immobiliare al piano secondo è dotata di pavimenti in monocottura e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con tapparelle avvolgibili in pvc., mancano infissi interni.

Lo stato di manutenzione è scarso e le finiture possono considerarsi di qualità discreta.

Gli impianti presenti sono:

- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto riscaldamento autonomo;
- Impianto idrico e fognante collegati alle reti cittadine;

Per quanto riguarda gli impianti non sono stati prodotti i certificati attestanti la conformità alla normativa vigente.

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

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.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
Unità abitativa – P. 2 (sub 5)	Mq	174,50	1,00	174,50
Balconi e terrazzi – P. 2 (sub 5)	Mq	77,80	0,33	25,68
Locale di sgombero – P. 3 (sub 6)	Mq	25,10	0,60	15,06
Terrazzo – P. 3 (sub 6)	Mq	160,90	0,10	16,09
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE				231,33

VANI	SUPERFICIE NETTA	
PIANO SECONDO		
Ingresso - salone - cucina	Mq.	136,00
Camera	Mq.	10,90
Camera	Mq.	4,70
w.c.	Mq.	5,40
Superficie netta appartamento	Mq.	157,00
PIANO TERZO		
Cucina	Mq.	25,10
Totale Superficie netta	Mq.	182,10

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

- andamento del mercato in zona: mediocre;
- prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi le stesse caratteristiche: € 500,00/mq. ÷ € 800,00/mq.;
- grado di urbanizzazione: buono;
- dotazione di servizi: buona;
- Appare oltremodo utile evidenziare due parametri che incidono in modo determinante sul valore commerciale dei beni, rispetto a quello riportato nella precedente CTU risalente al 2004, che sono rappresentati dall'assenza completa di manutenzione e dalla situazione di stallo del mercato immobiliare.

Considerazioni finali

Tenuto conto che rimarranno a carico dell'acquirente le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale e per la definizione delle pratiche urbanistiche; tali spese verranno decurtate dal valore che sarà attribuito al bene:

- 1) Variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria, per l'ammontare complessivo di € 900,00.
- 2) Pratica urbanistica per la definizione della domanda di condono edilizio (compresi oblazione, oneri concessori e i diritti da versare al Comune di Polistena, esclusi interessi legali), per l'ammontare complessivo di € 6.000,00.

Valore commerciale del lotto

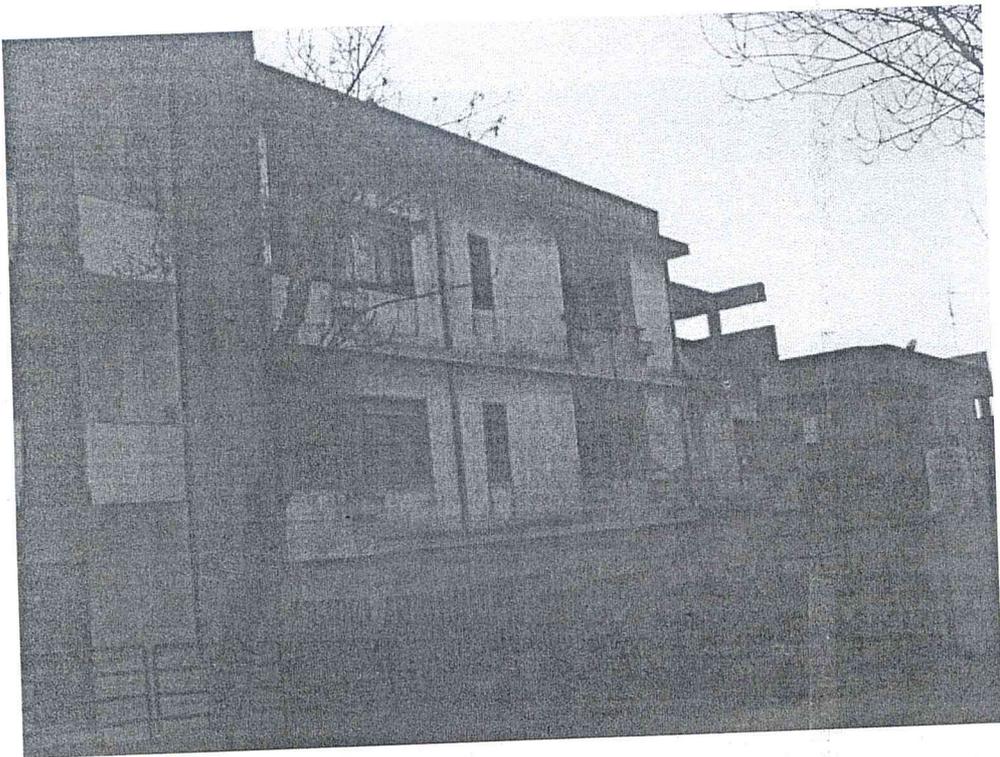
Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

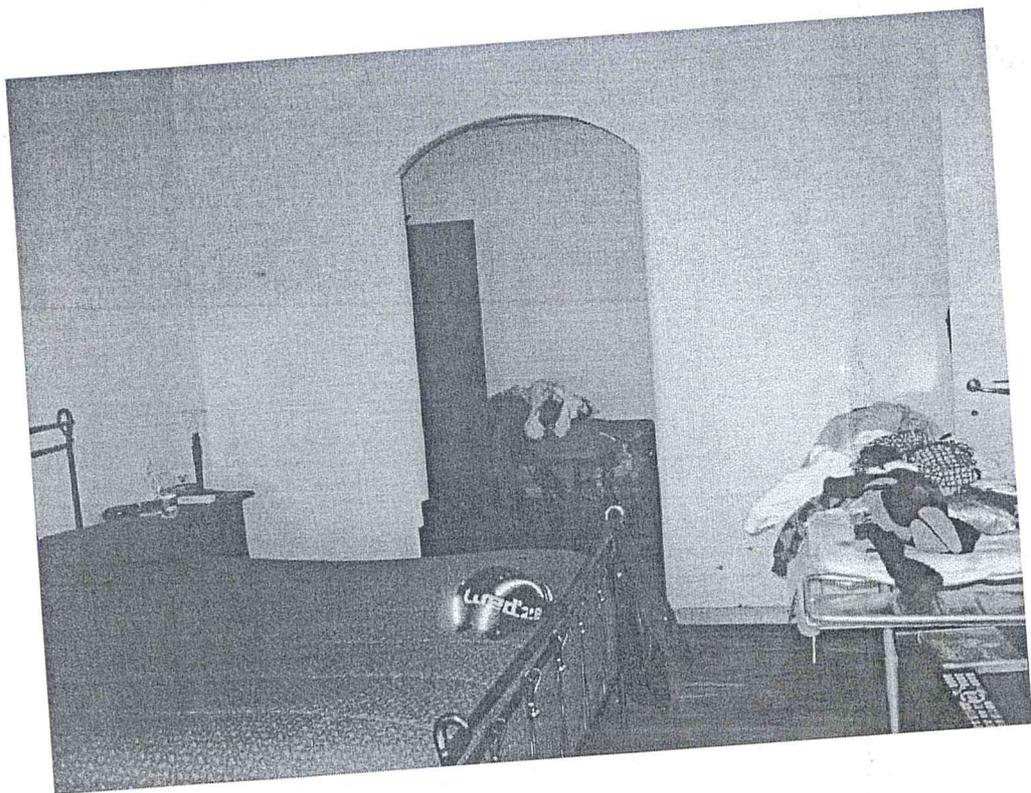
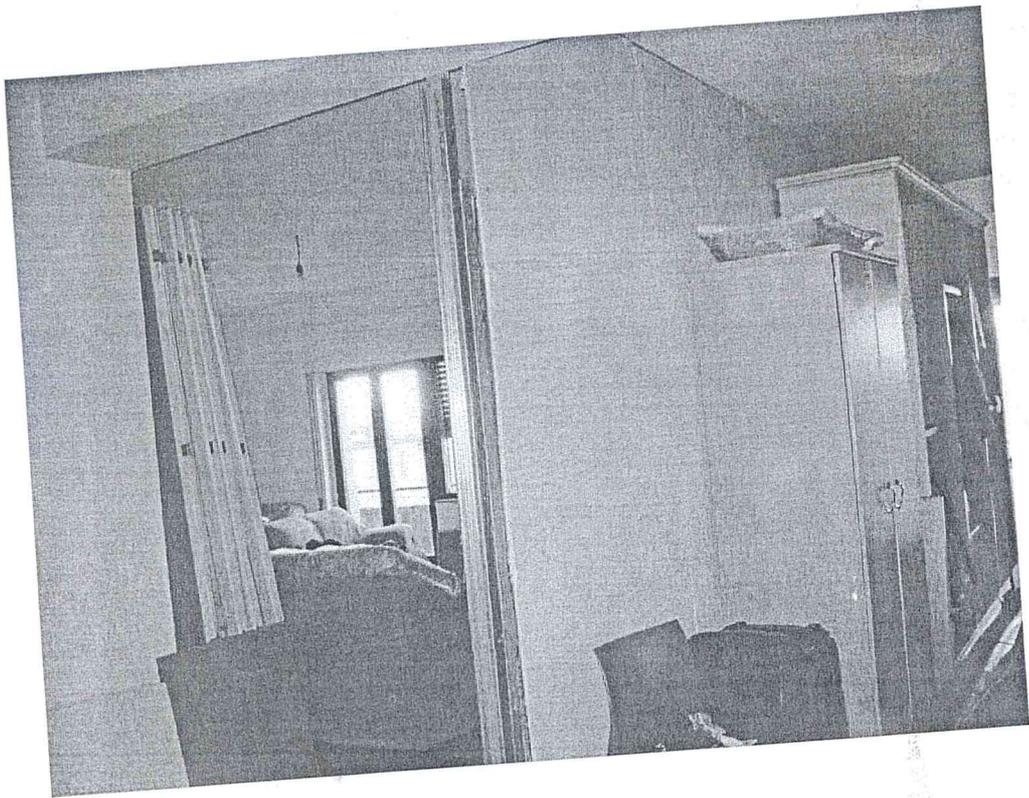
Piena proprietà della quota pari all'intero delle porzioni immobiliari poste ai piani secondo e terzo entro la maggiore consistenza di un fabbricato sito in Polistena alla via Scultore G. Renda ed identificate al N.C.E.U. al foglio 14 particella n° 292 sub 5 (cat. A/3 P.2°) e sub 6, (cat. C/2, P. 3°).		
Valore commerciale	= Mq 236,35 x €/mq. 500,00	= € 118.175,00
Spesa aggiornamento catastale		= € - 900,00
Spese pratiche urbanistiche e oneri		= € - 6.000,00
Valore complessivo del lotto 004		= € 111.275,00

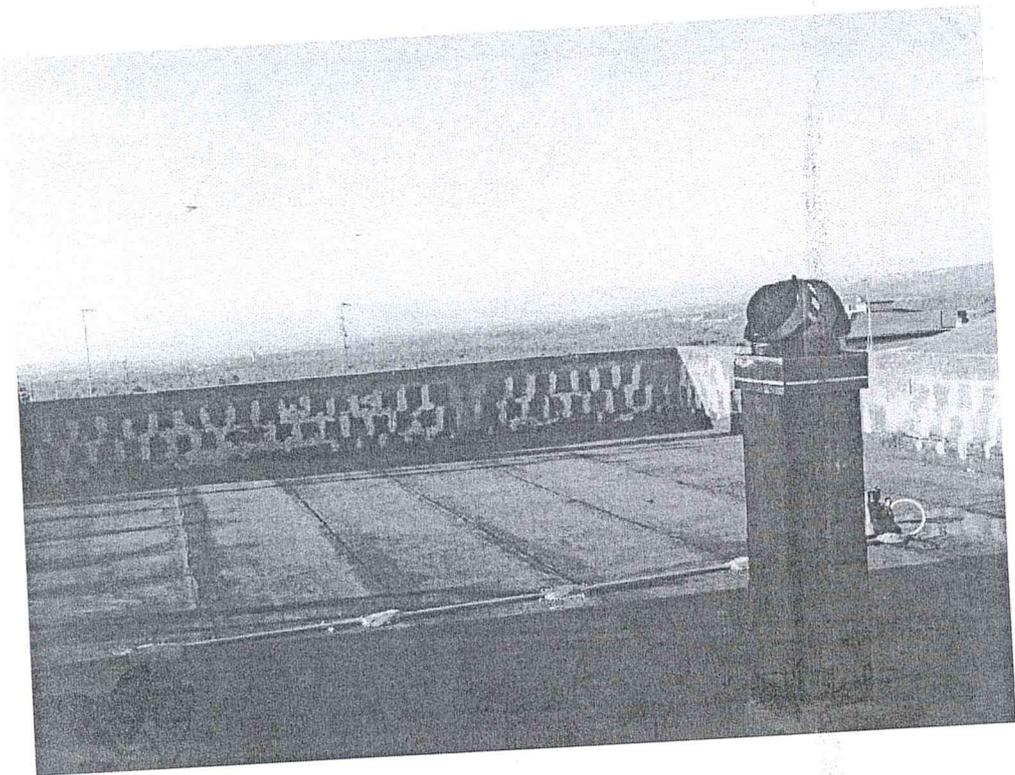
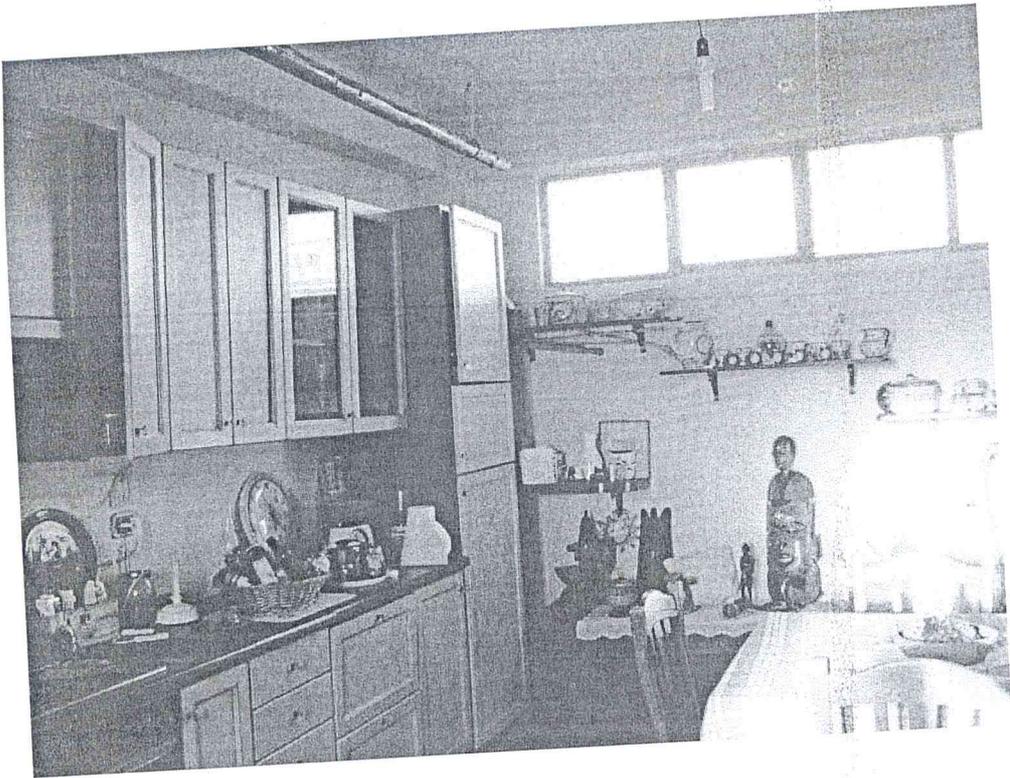
Palma, 25 febbraio 2017

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone









I Particella: 292