TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 23/2017 R.G.E.

CREDITO EMILIANO S.p.A.

contro

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI PERIZIA

Palmi, 27.02.2018

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe TRIPODI

Firmato Da: TRIPODI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 469a2d017c10e120bc165518d96690c5

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 23/2017 R.G.E. promossa da

CREDITO EMILIANO SpA

contro

[redacted]

INDICE

01. Premessa 1
02. Pignoramento p.e. n° 23/2017 1
03. Trascrizione 1
04. Dati Catastali 2
05. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento 2
06. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento 3
07. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento 4
08. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico 4
09. Diritto da vendere: piena proprietà. 4
10. Diritto da vendere 5
11. Stato di possesso 5
12. Identificazione catastale 5
13. Confini 5
14. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 5
15. Conformità catastale 5
16. Conformità urbanistico-edilizia 5
17. Impianti 5
18. Servitù 6
19. Altro 6
20. Valutazione: 6

ALLEGATI 8

- il verbale di sopralluogo 8
- le copie delle ispezioni ipotecarie 9
- le visure catastali 10
- l'estratto di mappa 12
- le planimetrie catastali 15
- elaborato planimetrico 16
- n° 27 foto 17
- atti comunali 25
- la copia dell'ordinanza 38
- la copia delle disposizioni generali di vendita 41

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate presso l'Agenzia del Territorio, il Comune di Rosarno e durante le operazioni di sopralluogo, effettuate nel giorno 20/10/2017, sull' immobile oggetto di pignoramento sito in Rosarno, via Erodoto n. 30.

Firmato Da: TRIPODI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 469a2d017c10e120b: 165518d96690c5

02. **Pignoramento p.e. n° 23/2017**, notificato il 07/03/2017.

03. **Trascritto:** il 14/04/2017 al n° 6067 Reg.Gen. e al n° 4842 Reg.Part.

a favore: CREDITO EMILIANO SpA

contro: [redacted]

unità neg. 1: abitazione di tipo economico avente la seguente identificazione catastale:

foglio 23, part. 373, sub. 2, cat. A/3, piano terra, mq. 142, consistenza 5 vani - piena proprietà.

- Non vi sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- Non vi sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari.

04. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Rosarno, beni intestati a [redacted] la piena proprietà:

foglio 23, part. 373, sub. 2, cat. A/3, piano terra, mq. 142, consistenza 5 vani,

Sup. Catastale 142 mq, escluse aree scoperte, Rendita 183,34 €, via Erodoto n. 30, piano terra. Tale identificativo deriva da: ultimazione di fabbricato urbano del 19/07/2005 protocollo n. RC0121944 in atti dal 19/07/2005; ultimazione di fabbricato urbano (n. 12359.1/2005).

05. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ **Beni identificati nel Catasto Terreni di Rosarno, foglio 23, part. 373, sub 2.**

1) Intestati: [redacted]

coniugi, in regime di comunione legale.

Titolo: atto del 25/05/2006, Notaio Stefano Poeta di Gioia Tauro, rep. 212, trascritto il

Firmato Da: TRIPODI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46 3a2d017c10e120bc165518d96690c5

27/05/2006 ai nn. 11124/7623.

venditore: [redacted]

[redacted]

pari a 1/1.

acquirente: [redacted]

[redacted]

coniugi, in regime di comunione legale, diritti pari a 1/1.

2) Intestati: [redacted]

[redacted]

Titolo: atto di vendita per notaio Lanzo di Rosarno del 22/12/1975, trascritto nel 1996 al n. 663 di formalità, relativo ad un terreno (foglio 23 particella 373, ente urbano di are 03.01) sul quale è stato realizzato l'immobile pignorato.

venditore: [redacted]

acquirente: [redacted]

[redacted]

diritti pari a 1/1.

06. **<u>Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento</u>**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria:**

trascritta: Conservatoria di Reggio Calabria, nn. 11125 RG e 1767 RP. del 27/05/2006

a favore: Credito Emiliano S.p.a.

contro: [redacted]

[redacted]

Firmato Da: TRIPODI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46ba2d017c10e120bc165518d96690c5

derivante da: garanzia di mutuo fondiario di originari euro 50.000,00

unità neg. 1: abitazione di tipo economico avente la seguente identificazione catastale:

foglio 23, part. 373, sub. 2, cat. A/3, piano terra, mq. 142, consistenza 5 vani.

- **Pignoramento immobiliare:**

trascritto: Conservatoria di Reggio Calabria, nn. 6067 RG e 4842 RP. del 14/04/2017

a favore: Credito Emiliano S.p.a.

contro: [redacted]

derivante da: atto emesso dal Tribunale di Palmi il 01/03/2017, rep. 263

unità neg. 1: abitazione di tipo economico avente la seguente identificazione catastale:

foglio 23, part. 373, sub. 2, cat. A/3, piano terra, mq. 142, consistenza 5 vani.

07. **Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che successivamente al pignoramento sui beni staggiti non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

08. **Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico**

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto unico è riportata nel seguito.

Comune di Rosarno, via Erodoto 30, immobile posto al piano terra di un maggior fabbricato a due elevazioni, identificata nel Catasto Fabbricati al Foglio 23 particella 373, sub.2

Prezzo base d'asta _____ **89.532,00 €.**

09. **Descrizione**: Il cespite pignorato è un alloggio realizzato negli anni novanta al piano terra di un maggior fabbricato in c.a. a due elevazioni, situato nel Comune di Rosarno, in via Erodoto 30. Il fabbricato è ubicato nel quartiere denominato "Pian delle Vigne" ubicato a nord-est, ai margini di una zona pienamente urbanizzata, collegato con il resto del paese dalla via Medma. L'allegata ripresa aerea rende visivamente l'ambito urbano in cui è inserito l'immobile. Si accede all'unità immobiliare

Firmato Da: TRIPODI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 469a2d017c10e120bc165518d9f690c5

pignorata dal portone d'ingresso condominiale sito sulla via Erodoto. L'alloggio al suo interno si presenta in buone condizioni e con finiture di buon livello qualitativo. L'alloggio è costituito da un ingresso, soggiorno con angolo cucina, ripostiglio, tre camere, due bagni. Gli ambienti giorno si affacciano sul giardino interno mentre la zona notte sulla via Erodoto. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Tutti gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento) sono a norma e funzionanti. L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia di alimentazione in metano e radiatori in alluminio. L'alloggio dispone altresì di un giardino esclusivo di mq. 153, recintato da muri e con accesso sulla strada per il tramite di un cancello scorrevole. Tutta la corte è pavimentata con blocchetti di calcestruzzo (tipo betonella). Lungo il muro posteriore è stata realizzata una tettoia in lamiere; mentre nelle adiacenze del cancello d'ingresso è stato realizzato un piccolo deposito con muratura in mattoni forati e copertura in lamiere. In un angolo del fabbricato è ubicato un forno a legna. Sia la tettoia che il deposito sono illegittimi in quanto realizzati senza alcuna autorizzazione. Tale illecito urbanistico è di facile risoluzione con la rimozione dei manufatti, che per la loro semplicità di realizzazione sono facilmente rimovibili con pochissima spesa..

10. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
11. **Stato di possesso:** l'abitazione è abitata dall'esecutato.

    Identificazione catastale: Foglio 23 particella 373 sub.2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale 142 mq, escluse aree scoperte, Rendita 123,95 €., via Erodoto 30, piano terra, intestato [redacted] per la piena proprietà.
12. **Confini:** l'immobile confina con via Erodoto e con le particelle catastali 372, 374 e 866, salvo se altri.
13. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto 06).

Firmato Da: TRIPODI GIL SEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 469a2d017c10a120bc165518d96690c5

14. **Conformità catastale:** l'appartamento è difforme dalla rappresentazione catastale per quanto attiene la suddivisione interna degli ambienti.

    Il problema è risolvibile con una richiesta di rettifica al Catasto.

15. **Conformità urbanistico-edilizia:** Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria n° 177 del 09/01/2006 rilasciato dal Sindaco del Comune di Rosarno a favore dei coniugi [redacted]ato a [redacted].f. [redacted]f. [redacted]n Certificato di idoneità statica depositato al Settore Tecnico di Reggio Calabria - Servizio di Edilizia Asismica - n. 1402 del 17/02/1995. Non è stato ancora richiesto il certificato di agibilità. La diversa disposizione interna degli ambienti è risolvibile con la presentazione al Comune di una SCIA in sanatoria.

16. **Impianti**: L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento a norma e funzionanti.

17. **Servitù**: nessuna.

18. **Altro:** con successivo Permesso di Costruire nr. 1849 del 25/01/2008 i coniugi [redacted]nno realizzato sul lastrico solare una sopraelevazione che allo stato si presenta al rustico e che non fa parte della presente procedura; così come sono esclusi anche l'ingresso e il vano scala.

19. **Valutazione:**

    LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà.

    Alloggio al piano terra di un maggior fabbricato in c.a. a due piani con ingresso e vano scala condominiali.

    Stima

    L'alloggio, attualmente in uso dall'esecutato e dalla sua famiglia, si presenta con serramenti e finiture di buon livello. Si procede pertanto ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle

Firmato Da: TRIPODI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 469a2d017c10e120bc165518d96690c5

caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite, anche quelle relative agli alloggi del predetto fabbricato. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. Il valore dell'alloggio si colloca nel valore medio OMI nel periodo 1° semestre 2017 per abitazioni residenziali (580-850 €/mq) e tiene conto della posizione marginale del fabbricato rispetto al contesto urbano.

In esito alla suddetta indagine di mercato si assume:

- per l'unità immobiliare che ci occupa il valore parametrico di 750 €/mq.

- per quanto riguarda il giardino privato il valore parametrico sarà di 90,00 €/mq. tenuto conto delle condizioni dello stesso: è totalmente pavimentato, è recintato con muri in mattoni intonacati, è servito da cancello scorrevole che lo collega alla via Erodoto.

Al valore dell'intero, per tenere conto degli aspetti specifici che limitano la commerciabilità del bene, si applicano le seguenti decurtazioni progressive:

1) una riduzione del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti;

2) una riduzione del 5% (mediante un coeff. 0,95) per l'adeguamento al Catasto e al Comunale delle variazioni interne.

Valore dell'intero:

Alloggio: Sup. Res. = 118,03 mq. x 750,00 € = 88.522,50 x 0,90 x 0.95 = **75.686,73 €.**

Giardino privato: 153,84 mq x 90,00 € = **13.845.60 €.**

Il valore dell'intero risulta: 75.686,73 €. + 13.845,60 €. = 89.532,33 €.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **89.532,00 €.**

Palmi, 27/02/2018

Il ctu
Arch. Giuseppe Tripodi

Firmato Da: TRIPODI GIUSEPPE Emesso Da: A. tUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 469a2d017c10e120bc16551Bd966t 0c5