

# TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 76/2018 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO  
DA UBI BANCA S.p.A. IN DANNO DELL' [REDACTED]  
[REDACTED]

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone



## RELAZIONE LOTTO UNICO

**Allegati:**

- ✓ Titolo di proprietà
- ✓ Rilievo fotografico
- ✓ Estratto di mappa catastale
- ✓ Elaborato planimetrico
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Visura catastale
- ✓ Concessione edilizia prot. n. 3522/85 (pratica edilizia 68/1983) del 4.3.1985
- ✓ Certificato di conformità prot. 9562 del 6 giugno 1985 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria



## **TRIBUNALE CIVILE di PALMI**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa dalla UBI BANCA S.p.A. in danno di [REDACTED] n° 76/2018 R.G.E. .**

### **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, essendo stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 9.10.2019, dopo aver dato comunicazione alle parti a mezzo posta certificata e raccomandata A.R., le ha convocate in Via Provinciale del Comune di Rosarno, presso l'immobile pignorato, per il giorno 11 dicembre 2019 alle ore 15,30. In detto sopralluogo era presente la Sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata e l'Avv. Maria Vittoria Callè, custode.

Pertanto, si è provveduto a rilevare ed annotare tutto quanto è stato ritenuto necessario per una corretta e concreta valutazione del bene oggetto di stima e per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Sig. G.E..

Con provvedimento del 21.10.2019, alla luce di quanto riportato nella scheda preliminare depositata dallo scrivente CTU, con riferimento alla sentenza dichiarativa di fallimento emessa a carico del coniuge della debitrice, il G.E. disponeva che, prima di proseguire con la stima, venisse accertato se, al momento del pignoramento, sussisteva comunione legale dei beni. Successivamente, acquisito l'Estratto – Riassunto dell'atto di matrimonio e accertata la sussistenza del regime di comunione legale dei beni, Il G.E., con provvedimento in data 31.10.2019, disponeva la prosecuzione delle attività peritali, limitatamente alla quota del 50%.

### **Individuazione del lotto**

Quota pari alla giusta metà della piena proprietà dell'appartamento, posto al secondo piano di un fabbricato di maggior consistenza, confinante con la



strada Via Provinciale e con restante proprietà [REDACTED]  
aventi causa, salvo e se altri, sito nel Comune di Rosarno, via Provinciale  
(da cui si accede), identificato al N.C.E.U. al foglio 36, particella 17, sub 8,  
categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani 10,5.

L'immobile ricade in zona semi-periferica a breve distanza dal centro  
cittadino.

### **Stato di possesso**

L'immobile è in uso alla debitrice esecutata ed al proprio nucleo familiare.

### **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Lievi difformità planimetriche che dovranno essere rettificata catastalmente.  
Altro elemento da porre all'attenzione del G.E. è rappresentato dal fatto che  
la consistenza dell'immobile riportata in visura evidenzia una superficie  
**non** corrispondente alla planimetria presente nella banca dati dell'Agenzia  
dell'Entrate – Catasto fabbricati.

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

- ✓ IPOTECA VOLONTARIA nascente da atto di mutuo per Notaio  
Salvatore Federico del 19.04.2011 rep. n. 25282, iscritta presso il  
servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio  
provinciale di Reggio Calabria il 21.4.2011 ai nn° 8494/1788, a favore  
della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., contro [REDACTED]  
[REDACTED]
- ✓ SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, in virtù di atto  
giudiziario del Tribunale di Palmi del 22.3.2016 rep. 11, trascritta presso  
il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio  
provinciale di Reggio Calabria il 12.7.2016 ai nn° 11050/8833, a favore  
della Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED]  
[REDACTED] (coniuge della debitrice esecutata in regime di  
comunione legale dei beni).



✓ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE su diritti pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà dell'unità immobiliare nel Comune di Rosarno, via Provinciale, identificata al N.C.E.U. al foglio 36, particella 17, sub 8, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, vani 10,5, nascente da atto giudiziario presso il Tribunale Civile di Palmi 24.9.2018 rep. n. 1132, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 22.10.2018 ai nn° 13632/17099, a favore della UBI BANCA S.p.A. contro la Sig.ra [REDACTED]

**Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Atteso che la porzione da stimare corrisponde al 50% dell'intero, verificate le caratteristiche distributive dell'unità immobiliare, non sussistono le condizioni di “*comoda divisibilità*”, per come stabilito dall'art. 720 del Codice Civile.

Non risulta la presenza di vincoli di altra natura.

**Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.**

Sussistono, in atto, oneri di natura condominiale riguardanti lo stato di manutenzione del vano scala (completamente allo stato rustico) e la mancanza dell'impianto ascensore, ancorché predisposto. Tuttavia, allo stato, non risulta che siano in programma lavori in tal senso.

Non risulta la presenza di vincoli di altra natura.

**Altre informazioni**

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

**Provenienza e ricostruzione del ventennio**

✓ La piena proprietà della quota pari a  $\frac{1}{2}$  dell'immobile pervenne alla debitrice eseguita con atto di compravendita per Notaio Salvatore



FEDERICO del 19.4.2011 rep. n. 25281, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 21.4.2011 ai nn. 8493/5844, contro [REDACTED]

- ✓ Alla Sig.ra [REDACTED] a piena proprietà del terreno, sul quale è stato costruito l'immobile, era pervenuto con atto di compravendita per Notaio Tullio Lanzo del 6.5.1982 rep. n. 5354, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 31.5.1982 ai nn. 7298/6421, contro [REDACTED]

### **Pratiche urbanistiche**

L'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente consulenza, è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia prot. n. 3522/85 (pratica edilizia 68/1983) del 4.3.1985.

In sede di sopralluogo, non sono state riscontrate particolari difformità rispetto al progetto assentito ed alla planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio del Territorio.

Pertanto, in seguito ad accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosarno, è stato acquisito, tra l'altro, il certificato di conformità prot. 9562 del 6 giugno 1985 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria.

### **Descrizione analitica**

Il fabbricato è stato realizzato nel corso degli 1983-1985, con strutture portanti in c.a. e solai in latero-cemento.

L'unità immobiliare ubicata al piano secondo (terzo f.t.), è costituita da: ingresso - soggiorno, cucina, tre camere da letto, doppi servizi, lavanderia e vari disimpegni.

La superficie lorda complessiva è pari a mq. 130,00 circa, oltre balconi e terrazzo per mq. 65,00 circa (le superfici riportate sono state acquisite



tramite la planimetria catastale allegata); l'altezza interna dei locali è pari a m. 3,00.

Gli ambienti sono dotati di pavimenti in monocottura, rivestimenti dei bagni in ceramica, porte interne in legno tamburato e serramenti esterni in alluminio con persiane.

Gli impianti presenti sono:

- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto riscaldamento autonomo, alimentato a gas metano;
- Due ambienti dotati di climatizzatore;
- Impianto idrico e fognante collegati alle reti cittadine;
- Videocitofono.

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

Lo stato di manutenzione dell'immobile, nel suo complesso, risulta buono ed il grado di finitura è soddisfacente.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente<sup>1</sup> espressa in mq:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
Abitazione	Mq	130,00	1,00	130,00
Balconi e terrazzo	Mq	65,00	0,33	21,45
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE</b>				<b>151,45</b>

### Valore commerciale del lotto

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

<sup>1</sup> 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: mediocre;
- prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: € 600,00/mq. ÷ € 800,00/mq.;
- grado di urbanizzazione: mediocre;
- dotazione di servizi: mediocre.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, considerato che trattasi di quota indivisa (e indivisibile) si determina il più probabile valore di mercato come segue, applicando una riduzione del 5% per la non *comoda divisibilità* e del 10% per la mancanza dell'impianto ascensore:

<b>Quota pari alla giusta metà</b> della piena proprietà dell'appartamento, posto al secondo piano di un fabbricato di maggior consistenza, sito nel Comune di Rosarno, via Provinciale, identificato al N.C.E.U. al foglio 36, particella 17, sub 8, categoria A/2, classe 2 <sup>^</sup> , vani 10,5	
Valore commerciale = Mq 151,45 x €/mq. 800,00 .....	= € 121.160,00
<b>Valore del lotto = € 121.160,00 x 0,85/2 .....</b>	<b>= € 51.493,00</b>

Palmi, 11 febbraio 2020

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone

