

RIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 14/2022 R.G.E.

CREDEM CREDITO EMILIANO S.P.A

contro

XXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO N. 2

Palmi 28/10/2022

Il C.T.U.

Arch. Domenico IMPIOMBATO

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 14/2022.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO n. 2

Comune di Molochio, via Venezia n. 30- *Appartamento* ad uso civile abitazione, collocata al piano secondo, di un fabbricato di maggior consistenza a cinque piani fuori terra, identificato al N.C.E.U. al foglio 9, particella 221, sub 6, categoria A/2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 147 m².

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	4
04. Identificazione catastale	4
05. Confini.....	4
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	4
07. Conformità catastale.....	4
08. Vincoli urbanistici	5
09. Conformità urbanistico-edilizia.....	5
10. Impianti	5
11. Servitù	6
12. Altro	6
13. Valutazione.....	6
• n° 17 foto.....	8
• la visura catastale	12
• l'estratto di mappa.....	17
• Titolo di provenienza del bene Pignorato.....	18
• l'elaborato planimetrico	26
• la planimetria catastale	27
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	28
• nota dell'uff. tecnico del Comune di Molochio sull'autorizzazione urbanist. del fabbricato	30
• la copia della concessione edilizia in sanatoria n. 32/96	31
• la copia della pianta appartamento allegata alla concessione edilizia in sanatoria n. 32/96	33
• la copia del contratto di locazione dell'appartamento stipulato in 02/07/2018.....	34
• la copia del certificato di agibilità	40

01. **Descrizione:** sommaria descrizione del bene.

Il bene appartenente a questo lotto è costituito da un *Appartamento* ad uso civile abitazione, collocato al piano secondo (terzo fuori terra), di un fabbricato di maggior consistenza a cinque piani fuori terra ricadente nel Comune di Molochio (RC), alla via Venezia n. 30 (foto n. 3-4-5). L'intero fabbricato, di cui fa parte il bene pignorato, presenta struttura portante in cemento armato; i solai, così come gli sbalzi, sono misti latero-cementizi. Esso ricade nel centro urbano del Comune di Molochio, la

posizione centrale permette di usufruire di tutti quei servizi che il piccolo centro urbano offre, come Istituti Bancari, attività commerciali di ogni tipo, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche (materne, primarie, secondarie di primo), farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi, ecc..

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio. L'unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità. Per quanto riguarda la rifiniture delle facciate dell'intero fabbricato, di cui fa parte il bene pignorato, sono tinteggiate di un colore marroncino chiaro, risultano completate in tutte le loro parti e si presentano in ottime condizione di conservazione visto che da poco ha subito un intervento di rifacimento totale, (*foto n. 3-4-5*).

L'appartamento pignorato, identificato al catasto col **sub 6**, come già detto, è posto al secondo piano di un fabbricato di maggiore consistenza. L'accesso avviene attraverso un corpo scala, di proprietà comune, che risulta rifinito in tutte le sue parti; le pareti sono tinteggiate di colore chiaro mentre la scala, dotata di ringhiera in ferro, risulta pavimentata e rivestita in marmo chiaro (*foto n. 6*). All'appartamento si accede attraverso una buca dotata di porta in legno non blindata (*foto n. 7*). La distribuzione interna degli ambienti è semplice ma razionale e comprende: un ampio disimpegno d'ingresso con superficie calpestabile di circa 14,37 m² (*foto n. 10 e n. 11*), un camera da letto, con superficie calpestabile di circa 13,90 m² (*foto n. 14*), con accesso esclusivo ad un balcone di superficie calpestabile di circa 4,23 m², una camera da letto di superficie calpestabile di circa 15,92 m² (*foto n. 15*), una camera da letto matrimoniale (*foto n. 16*), con superficie calpestabile di circa 18,86 m², con accesso esclusivo ad un balcone di superficie calpestabile di circa 4,23 m², un soggiorno (*foto n. 9*), con superficie calpestabile di circa 24,06 m², con accesso esclusivo ad un balcone di superficie calpestabile di circa 4,70 m², una vano cucina (*foto n. 8*), con superficie calpestabile di circa 20,40 m², con accesso esclusivo ad un balcone di superficie calpestabile di circa 4,55 m², un ripostiglio di superficie calpestabile di circa 2,56 m², un bagno con superficie

calpestabile di circa 6,46 m² (foto n. 12 e n. 13) e un WC con annessa lavanderia di superficie calpestabile di circa 3,26 m² (foto n. 17), per maggiori chiarimenti si rinvia alla planimetria dell'appartamento in allegato. L'intero appartamento presenta una superficie calpestabile, compresa gli sguinci delle porte ed i balconi, di circa 137,50 m² con un'altezza utile interna di circa 3,00 m, composta da 119,79 m² della superficie interna dell'appartamento e 17,71 m² della superficie dei balconi, la superficie commerciale, corrispondente alla superficie lorda dell'intero appartamento, compresa la superficie dei balconi, è di circa 155,37 m² (137,66 m² superficie lorda appartamento + 17,71 m² della superficie dei balconi). Per quanto riguarda il bagno va sottolineato che è pavimentato e piastrellato fino a 270 cm di altezza, è dotato di lavabo, vaso, bidet e box doccia, mentre, il vano WC è pavimentato e piastrellato fino a 250 cm di altezza ed è dotato dei soli sanitari, un lavatoi e la lavatrice. L'impianto idrico originario di entrambi i bagni si presenta danneggiato e non funzionante, lo stesso impianto, così come si vede dalla documentazione fotografica in allegato (foto n. 12 e n. 17), è stato sostituito con delle tubature a vista. L'acqua sanitaria ai servizi igienici è fornita da un boiler elettrico collocato nel vano WC (foto n. 17), mentre in cucina, l'acqua calda, è fornita da una caldaia a metano. Tutti gli ambienti hanno aperture dirette verso l'esterno e godono di areazione e illuminazione naturale, le rifiniture interne dell'appartamento sono di qualità comune, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati in colore chiaro, risultano rifiniti all'interno e pavimentati con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno, mentre, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle di colore marroncino. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ma andrebbe revisionato e messo in regola secondo le ultime normative, è presente l'impianto telefonico, citofono ed antenna TV. L'appartamento è metanizzato ed è dotato di impianto di riscaldamento composto da radiatori in alluminio presenti in tutti gli ambienti ed alimentati da una caldaia. In definitiva l'appartamento si presenta completato e rifinito in tutte le sue parti.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.

Arch Domenico Impiombato

--Via Nazionale Trodio 5-89015 PALMI (RC) --Cell. 3382369070 / 338608454 --e-mail archimp@tiscalinet.it --

PEC dimpiombato@oappe-rc.it

3. **Stato di possesso:** al momento del sopralluogo effettuato in data 16/06/2022 l'immobile pignorato risultava occupato XXXXXX. Dalle ricerche fatte presso l'agenzia dell'entrate, risulta che la famiglia Luci occupa alloggio con regolare contratto di locazione “*in allegato*” stipulato in data 02/07/2018 con scadenza al 30/06/2022, rinnovabile in maniera tacita per la stessa durata se non avviene disdetta. Considerato che ad oggi gli affittuari detengono ancora l'immobile possiamo considerare che è avvenuto il rinnovo del contratto in maniera tacita, per tale motivo si considera l'immobile occupato e non nella piena disponibilità dell'esecutato.

4. **Identificazione catastale:**

Foglio 9, particella 221, sub 6, Via Venezia n. 30, piano 2°, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 147 m², rendita € 328,98; Intestato per diritti pari a 1/1 a **Taverniti Carmelo** nato a Molochio (RC) il 12/07/1964,

5. **Confini:**

L'appartamento confina in senso orario con via Venezia, Via Calabria, con particella **n. 217** di XXXXXX, con **sub 1** vano scala condominiale, con particella **n. 244** di proprietà dei signori XXXXXX, salvo se altri e più aggiornati.

6. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

Vengono indicati sinteticamente gli estremi delle formalità pregiudizievoli

- *Ipoteca Volontaria* iscritta in data **20/06/2005 ai nn.X**

- *Ipoteca Volontaria* iscritta in data **15/11/2011 ai nn. X**

- *Pignoramento della Presente Esecuzione trascritto:* il **14/04/2019 ai numeri 6048 reg. gen. e 4947**

reg. part..

07. **Conformità catastale:** Non sussistono delle discrepanze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

La distribuzione interna dell'immobile è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali ad eccezione di un piccolo caminetto collocato tra il muro divisore del vano cucina e il ripostiglio. Per maggiori chiarimenti si rimanda al confronto tra la planimetria di rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale in allegato.

08. **Vincoli urbanistici:** nessuno.

09. **Conformità urbanistico-edilizia:** da come si evince dall'atto di compravendita (in allegato) rogato dal Notaio Maria Tripodi di Polistena (RC) il 20/marzo/1997, repertorio n. 6117, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Reggio Calabria in data 16/04/1997 al n. 4158 di R.P., l'immobile pignorato ricompreso in un maggior fabbricato a cinque piani f.t. è stato realizzato in parte in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal sindaco del comune di Molochio in data 30/03/1976 protocollo n.ro 147, in parte in difformità a tale progetto, pertanto, previa presentazione della domanda protocollo n.ro 1383 dell' 1/04/1986, il sindaco del comune di Molochio, ha rilasciato in data 29/04/1996 concessione edilizia in sanatoria protocollo n.ro 2699.

Il sottoscritto CTU, per meglio approfondire e recuperare copia della concessione edilizia dell'immobile pignorato, ha proceduto ad effettuare una richiesta di accesso agli atti, formulata in data 24/06/2022 con prot. 0003090, ed una seconda richiesta a mezzo p.e.c. in data 29/08/2022, indirizzate entrambe all'Ufficio Tecnico comunale di Molochio, da tale richiesta è scaturito che l'unità immobiliare risulta legittimata, ai sensi della legge n. 47/85, con **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 32/96, rilasciata in data 29/04/1996** "in allegato" relativa ad opere abusive in sanatoria consistenti "Nella Costruzione del Terzo Piano Fuori Terra su di un fabbricato in c.a. a doppia elevazione, autorizzato con C.E. 147 del 30.03.1976"; detta sanatoria ha riguardato il secondo piano (3 f.t.), per una superficie utile 133,32 m² ed un volume di 499,20 m³.

In considerazione di quanto sopra esposto possiamo considerare il fabbricato di interesse è **urbanisticamente conforme e privo di abusi**. Inoltre, per il su detto immobile non è stato rilasciato il certificato di agibilità e/o abitabilità e non sussiste documentazione relativa a procedure

Arch Domenico Impiombato

--Via Nazionale Trodio 5-89015 PALMI (RC) --Cell. 3382369070 / 338608454 --e-mail archimp@tiscalinet.it --

PEC dimpiombato@oappe-rc.it

amministrative e sanzionatorie da parte dell'Amministrazione Comunale.

10. **Impianti:** non conformi alla legislazione vigente.

11. **Servitù:** nessuna.

12. **Altro:**-----

13. **Valutazione:**

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo che consiste nel confrontare l'immobile con altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente su parametro della superficie commerciale, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare.

Nel caso in esame, oltre alle personali conoscenze ed esperienze, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro attraverso l'utilizzo di dati certi ho ritenuto opportuno fare riferimento ai valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ex Territorio. La scelta è scaturita dall'esigenza di limitare la discrezionalità della stima servendomi dei dati di un listino ufficiale. Si è fatto riferimento agli ultimi disponibili che sono quelli relativi al secondo semestre del 2021. Considerato che il valore unitario minimo e massimo O.M.I. per abitazione di tipo economico è di €/mq 360,00 valore minimo e €/mq 510,00 valore massimo, tenendo in considerazione il contesto del lotto in cui è stato inserito, lo stato d'uso e di manutenzione, per stabilire la quotazione di mercato si ritiene congruo considerare il valore massimo sopra riportati, attribuendo all'immobile da stimare un valore 510,00 €/mq.

La superficie posta a base del calcolo sarà una superficie esterna lorda (S.E.L.) convenzionale, vale a dire una superficie calcolata ragguagliando le superfici accessorie e secondarie alle superfici principali, per mezzo d'idonei coefficienti correttivi derivanti dalla Norma UNI 10750/2005.

I codici correttivi applicati sono:

- 100% della superficie calpestabile, delle superficie occupate in pianta da pareti divisorie interne e dalle superficie occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise con spessore sino a 50 cm;

Arch Domenico Impiombato

--Via Nazionale Trodio 5-89015 PALMI (RC) --Cell. 3382369070 / 338608454 --e-mail archimp@tiscalinet.it --

PEC dimpiombato@oappe-rc.it

- 50% della superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise calcolate sino allo spessore max di 25 cm.

Alla superficie del balcone va applicato un indice del 0,25 (riduzione del 75%) fino a 25 m²; l'eccedenza va calcolata al 0,10 (riduzione del 90 %). Infine per coprire l'assenza della garanzia per vizi al valore dell'intero viene praticato un indice riduttivo del 0,95 (riduzione del 5%).

LOTTO 1 - diritto da vendere intera proprietà **1/1**.

Appartamento

Appartamento: 137,66 m² x 510,00 €/mq = 70.206,60 €;

Balcone: 17,71 m² x 0,25 x 510,00 €/mq = 2.258,02 €;

Valore dell'intero: 70.206,60 € + 2.258,02 € = 72.464,625 €

Valore al netto della decurtazione per vizi: 72.464,625 € x 0,95 = **66.696,27 €**.

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

Prezzo base d'asta _____ **66.700,00 €**

Palmi, li 28/10/2022

Il CTU

Arch. Domenico Impiombato



IMPIOMBATO DOMENICO
ORDINE ARCHITETTI PPC
PROV.
REGGIO-CALABRIA
architetto
29.10.2022 09:03:19
UTC



Foto 3- Prospetto frontale



Foto 4- Prospetto laterale



Foto 5- Prospetto posteriore

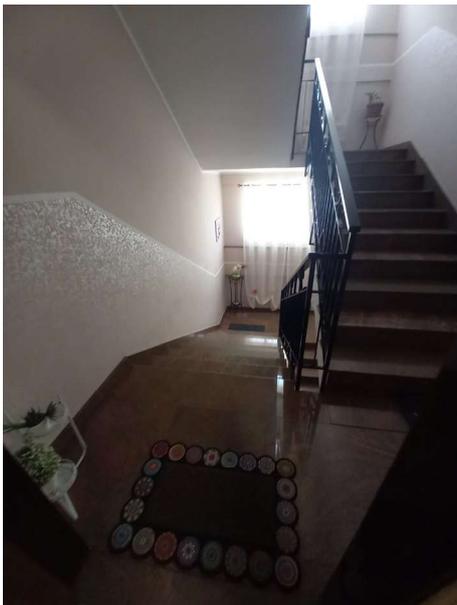


Foto 6: Vano Scala



Foto 7: ingresso appartamento



Foto 8: Cucina



Foto 9: Soggiorno



Foto 10-11: Disimpegno ingresso

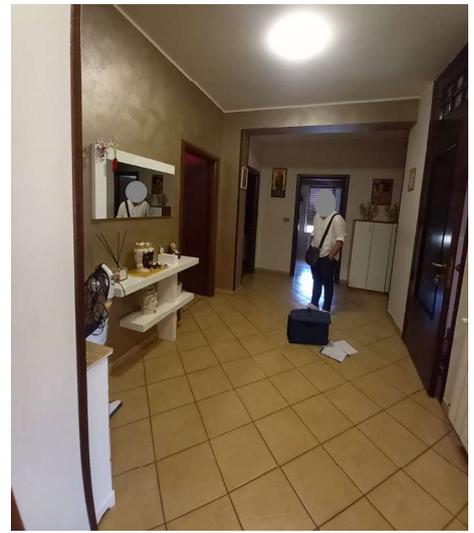


Foto 12-13: Bagno

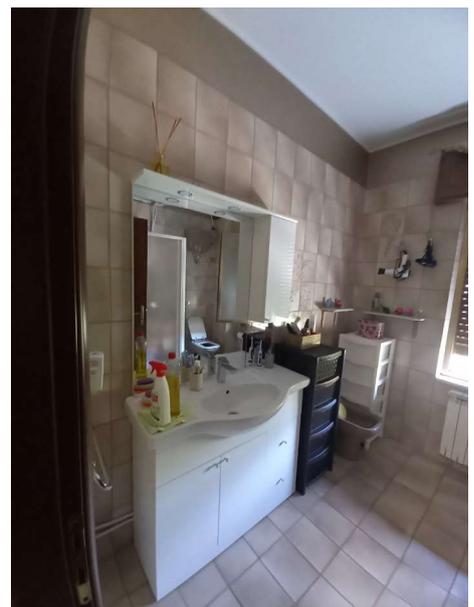




Foto 14: Stanza da letto singola “1”



Foto 15: Stanza da letto singola “2”



Foto 16: Stanza da letto Matrimoniale



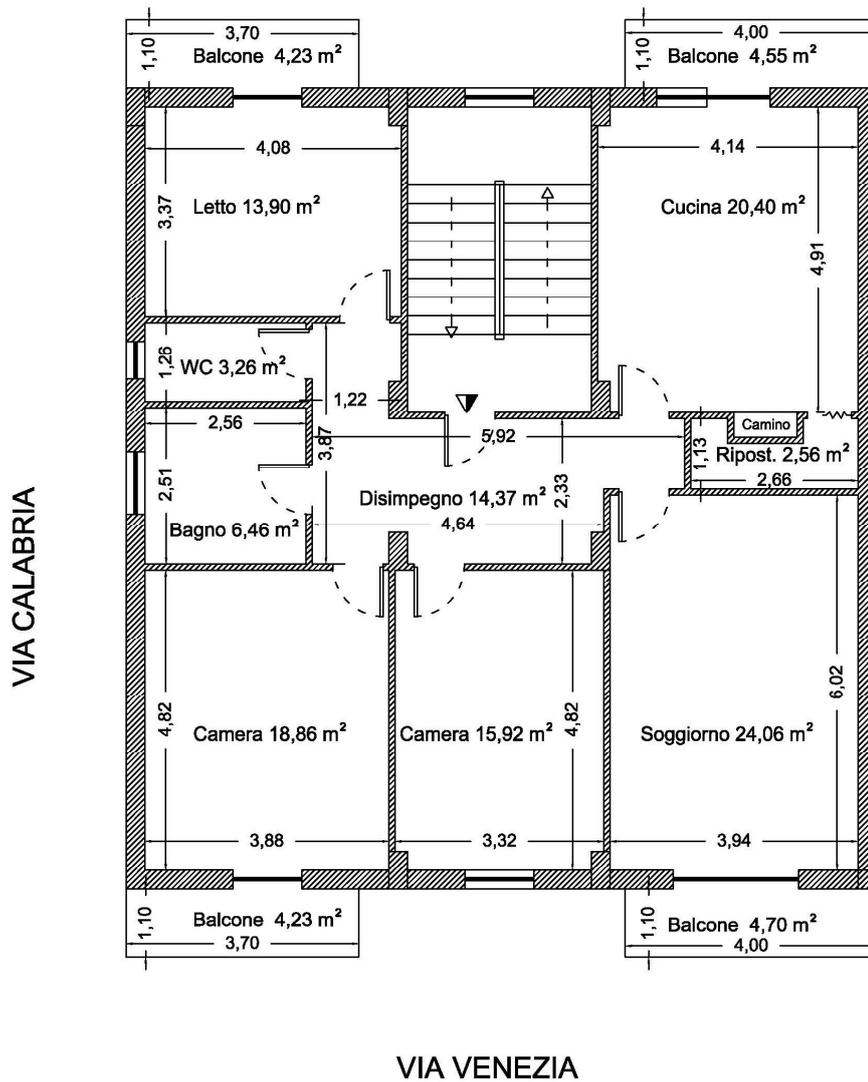
Foto 17: WC-lavanderia

- la planimetria indicativa dello stato dei luoghi

stato di fatto Piano 2° (3° F.T.)

Superficie Calpestabile 128,67 m²

Superficie Commerciale 155,37 m²



Arch Domenico Impiombato

--Via Nazionale Trodio 5-89015 PALMI (RC) --Cell. 3382369070 / 338608454 --e-mail archimp@tiscalinet.it --

PEC dimpiombato@oappe-rc.it