

RIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE

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

CREDEM CREDITO EMILIANO S.P.A

contro

OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO N. 1

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. 1

- Comune di Molochio (RC), via Bernardino Telesio s.n.c. - **Unità immobiliare**, categoria catastale “F3” (*unità in corso di costruzione*), identificata al N.C.E.U. al **foglio 17**, **particella 771**, piano S1, T e 1°;

INDICE

| | |
|---|----|
| 01. Descrizione..... | 1 |
| 02. Diritto da vendere..... | 5 |
| 03. Stato di possesso..... | 5 |
| 04. Identificazione catastale..... | 5 |
| 05. Confini..... | 5 |
| 06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli..... | 6 |
| 07. Conformità catastale..... | 6 |
| 08. Vincoli urbanistici..... | 6 |
| 09. Conformità urbanistico-edilizia..... | 6 |
| 10. Impianti..... | 8 |
| 11. Servitù..... | 8 |
| 12. Altro..... | 8 |
| 13. Valutazione..... | 8 |
| • n° 59 foto..... | 12 |
| • visura catastale..... | 23 |
| • l’estratto di mappa..... | 29 |
| • titolo di provenienza del bene Pignorato..... | 30 |
| • l’elaborato planimetrico..... | 43 |
| • copia permesso di costruire N. 025/P..... | 44 |
| • nota Uff. Tecnico comune di Molochio sulla autorizzazione urbanistica fabbricato..... | 48 |
| • planimetrie indicativa dello stato dei luoghi..... | 50 |
| • copia elaborati grafici di progetto “permesso di costruire N. 025/P..... | 53 |
| • copia del certificato di agibilità..... | 56 |

01. Descrizione: sommaria descrizione del bene.

Il bene appartenente a questo lotto è rappresentato da un **Unità Immobiliare** ad uso civile abitazione, costituita da un fabbricato a tre piani f.t. con copertura a falde e aria di pertinenza adibito a giardino, ricadente nel Comune di Molochio (RC), alla via Bernardino Telesio S.n.c.. L’intero fabbricato pignorato, si sviluppa su tre piani complessivi, piano seminterrato, piano terra e primo piano:

- **piano seminterrato:** è presente un locale lavanderia (*di superficie calpestabile pari a 12,40 m²*), un bagno (*di superficie calpestabile pari a 5,65 m²*) pavimentato e piastrellato fino ad

una altezza di circa 120 cm, è dotato di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia, un corridoio con scala (*di superficie calpestabile pari a 16,16 m²*), un soggiorno (*di superficie calpestabile pari a 10,50 m²*), un vano garage comunicante con i vani principali (*di superficie calpestabile pari a 39,00 m²*), con rifiniture uguali agli altri ambienti ed apertura carrabile larga all'incirca 3.00 m dotata di serranda avvolgibile con sollevamento meccanico, un vano adibito a palestra (*di superficie calpestabile pari a 14,60 m²*), un vano cucina (*di superficie calpestabile pari a 17,20 m²*), una veranda coperta aperta su due lati adibita a cucina pranzo (*di superficie calpestabile pari a 20,57 m²*) e una scala che conduce al piano terra rialzato, inoltre, in adiacenza al fabbricato e sotto il balcone del piano terra è stato realizzato un vano (*di superficie calpestabile pari a 2,70 m²*) dentro il quale è stata collocata la caldaia a metano.

- **Piano terra rialzato:** è presente un ampio portico d'ingresso (*di superficie calpestabile pari a 38,00 m²*), un soggiorno (*di superficie calpestabile pari a 62,80 m²*) nel quale è stato realizzato un caminetto ed una scala che conduce al piano superiore, un'ampia cucina (*di superficie calpestabile pari a 33,63 m²*) nel quale è collocato un termo camino, una veranda/balcone con accesso diretto dal vano cucina (*di superficie calpestabile pari a 24,00 m²*), un bagno (*di superficie calpestabile pari a 4,75 m²*) pavimentato con piastrelle in ceramica, le pareti non sono piastrellate e sono rifinite con una pittura idrorepellente all'acqua, il bagno di che trattasi è dotato di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia.
- **Primo piano:** è presente un ampio corridoio/disimpegno (*di superficie calpestabile pari a 23,68 m²*) con accesso diretto ad un ampio balcone, posto sul prospetto principale, (*di superficie calpestabile pari a 25,11 m²*), due camera da letto (*con una superficie calpestabile rispettivamente a 12,32 m² e 12,90 m²*), una camera da letto matrimoniale (*di superficie calpestabile pari a 20,83 m²*) con annessa cabina armadio (*di superficie calpestabile pari a 3,80 m²*), una veranda/balcone, posto sul prospetto posteriore, (*di superficie calpestabile*

pari a 24,00 m²) con accesso diretto dal corridoio/disimpegno e da una delle camere da letto sopra menzionate, un bagno (*di superficie calpestabile pari a 8,17 m²*) pavimentato con piastrelle in ceramica, le pareti non sono piastrellate e sono rifinite con una pittura idrorepellente all'acqua, il bagno di che trattasi è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca idromassaggio.

L'intero fabbricato presenta struttura portante in cemento armato; i solai, così come gli sbalzi, sono misti latero-cementizi, mentre, la copertura e a tetto a falde inclinate ed è completata da tegole in cotto del tipo coppi, con canali di gronda e pluviali in acciaio; gli infissi esterni sono in PVC a taglio termico dotate di vetrocamera, persiane in alluminio color legno e zanzariere. Le facciate sono decorate con rifasci e cornici, non risultano tinteggiate e sono rifinite con intonaco di tipo civile e rasante di colore chiaro. La distribuzione interna degli ambienti è semplice ma razionale, tutti gli ambienti sono ben illuminati ed arieggiati in quanto presentano apertura diretta verso l'esterno. Le rifiniture interne dell'appartamento sono di buona qualità, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati in colore chiaro, risultano ben rifiniti all'interno e pavimentati con piastrelle in ceramica, le scale di collegamento tra i piani sono rivestite in marmo di colore chiaro.

L'interno dell'immobile è ben rifinito con materiale di buona fattura, le pareti del soggiorno presentano una decorazione alla *boiserie*, una decorazione basata sulla copertura delle pareti con pannelli, in questo caso in gesso, a forma quadrata e rettangolare con gli spigoli convessi, le porte interne sono in legno con apertura a battente e scorrevole.

Il sistema di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda è di tipo autonomo a gas metano attraverso una caldaia e tramite un termo camino posto al piano terra nel vano cucina, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e sembrerebbe conforme secondo le ultime normative vigenti, è presente l'impianto telefonico, luce di emergenza, citofono ed antenna TV satellitare.

Per quanto riguarda gli scarichi, il fabbricato in questione è opportunamente collegato alla rete

fognaria cittadina. Il fabbricato appena descritto, così come riportato al catasto, è stato realizzato su un lotto di terreno di forma rettangolare con una superficie catastale di 538 m².

Il lotto in questione, a differenza di quanto riportato al catasto, negli elaborati di progetto reperiti presso l'ufficio tecnico, gli viene attribuita una superficie di 508 m² ($20,75 \text{ m}^2 \times 24,50 \text{ m}^2 = 508,375 \text{ m}^2$), in considerazione di tale circostanza, considerato che per verificare l'esatta superficie del lotto occorrerebbe effettuare un rilievo con strumentazione, in fase di stima al lotto gli viene attribuita una superficie di 508 m² così come riportata in progetto. L'immobile di cui trattasi, occupa un area di sedime di circa 157,40 m², mentre, la rimanente area è adibita a giardino pertinenziale con uno spazio destinata a rampa di accesso al garage su cui possono sostare anche gli autoveicoli, detta area ha una superficie di 351 m² ($508,375 \text{ m}^2 - 157,40 \text{ m}^2 = 350,97 \text{ m}^2$).

L'area del lotto è delimitata da un muretto di recinzione con sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro agganciati alla muratura di recinzione. Siffatta recinzione, viene delimitata internamente da una siepe sempre verde - *alta oltre i 2.00 m-*, che oltre ad essere un elemento decorativo serve come barriera per evitare l'introspezione.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Bernardino Telesio attraverso due ingressi, uno pedonale e l'altro a passo carrabile che conduce al vano garage del seminterrato, entrambi gli accessi sono dotati di cancello in ferro a doppia anta agganciate a dei pilastri in c.a. che fuoriescono dalla muratura di recinzione. L'accesso pedonale conduce ad un portico sul quale prospetta il portoncino d'ingresso dell'immobile, il portoncino è in legno a doppio battente con inserto in vetro satinato e delle decorazioni in ferro battuto in stile liberti.

In definitiva l'unità immobiliare, nel suo insieme, è rifinita con materiale di pregio e si presenta in buone condizioni di conservazione, non necessita di lavori di ringiovanimento, conseguenza di una costante opera di manutenzione.

Per quanto riguarda la sua collocazione urbanistica esso ricade ai margini dell'urbano del Comune di Molochio, la sua collocazione permette di usufruire di tutti quei servizi che il centro urbano offre,

come Istituti Bancari, attività commerciali di ogni tipo, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche (materne, primarie, secondarie di primo grado), asili nido, 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.

2. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
3. **Stato di possesso:** al momento del sopralluogo effettuato in data 16/06/2022 l'immobile pignorato risultava occupato e nella piena disponibilità dal XX *"l'esecutato"*
X
da decreto di omologazione dell'istanza di separazione consensuale

4.

Ille notevole dimensioni e la sua semplice divisibilità "attraverso la chiusura di una separati". Difatti, è stato assegnato a OMISSIS

l'assegnazione della casa coniugale, non risulta trascritta presso i registri immobiliari.

Ai fini della valutazione l'alloggio viene considerato non locato e nella piena disponibilità dell'esecutato.

04. **Identificazione catastale:**

Foglio 17, particella 771, via Bernardino Telesio s.n.c., *piano S1-T-1°*, categoria F/3 "Unità in corso di costruzione"; Intestato per diritti pari a 1/1 a OMISSIS

05. **Confini:**

Il bene oggetto di stima confina in senso orario con via Bernardino Telesio, con particella n. 808 di proprietà dei XXXX con part. 803 di proprietà

06. **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

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

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

07. **Conformità catastale:** In fabbricato nonostante sia completato in tutte le sue parti ed abitato risulta al catasto censito come “F3 - *Fabbricato in corso di costruzione*” e quindi catastalmente risulta non ancora ultimato. Nel momento in cui è stato ultimato il fabbricato era necessario presentare una variazione utilizzando la specifica causale “ultimazione di fabbricato”, si tratta di una dichiarazione con la quale viene variata l'unità immobiliare originariamente dichiarata nella categoria fittizia F3 (in corso di costruzione). Nella fattispecie, trattandosi di variazione immobiliari già censite per le quali al catasto è già presente l'elaborato planimetrico, è sufficiente, per completare la procedura di accatastamento, allegare le sole planimetrie dell'unità immobiliare ultimata, sviluppare il calcolo della superficie con l'indicazione della destinazione d'uso.

08. **Vincoli urbanistici:** nessuno.

09. **Conformità urbanistico-edilizia:** A seguito di richiesta di accesso agli atti, formulata in data 24/06/2022 con prot. 0003090, all'Ufficio Tecnico comunale di Molochio, il sottoscritto C.T.U. ha potuto prendere visione e ottenere copia della documentazione urbanistica di interesse relativa all'unità immobiliare oggetto di stima.

Dall'analisi di detta documentazione è emerso che, il fabbricato in oggetto è stato assentito con

regolare permesso di costruire n. 025/P del 30/06/2004 prot. 4648, rimesso in allegato, nel quale l'Ufficio autorizzava la "**Realizzazione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. oltre seminterrato da adibire a civile abitazione**", inoltre, nel confrontare le planimetrie dello stato di fatto con quelle di progetto depositate presso il comune "*in allegato*", lo scrivente ha potuto constatare che sussistono delle differenze rispetto a quanto riportato in progetto, ossia che il piano seminterrato destinato a garage presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso parziale da garage a residenza. Difatti, nel piano seminterrato è stato ricavato un vano adibito a palestra ad uso privato, un ampio vano cucina, una veranda attrezzata come cucina all'aperto, un vano adibito a soggiorno nonché un bagno e un piccolo spazio adibito a lavanderia. La caldaia che di progetto era collocata in un vano ricavato nel garage è stata posizionata in un piccolo vano adiacente alla struttura con accesso autonomo non riportato in progetto, mentre, per quanto riguarda i piani superiori, adibiti ad abitazione, questi ultimi presentano una diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre, l'accesso principale al piano terra è ampliata sul portico di accesso mentre la stanza da letto matrimoniale posta al primo piano risulta ampliata nella zona dove di progetto era collocato un terrazzino coperto, risultano anche ampliati i balconi posti al primo piano con affaccio sul prospetto principale.

Per quanto attiene alle bucaure esterne dell'intero fabbricato, sono state variate rispetto al progetto, per maggiori chiarimenti si rimanda agli elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto in allegato.

Da quanto esposto è evidente che il fabbricato in questione presenta delle difformità urbanistiche rispetto al progetto assentito (diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso, ampliamenti della superficie della stanza da letto e dei balconi posti al primo piano e diverse distribuzione delle bucaure esterne).

Il sottoscritto CTU, nel verificare la presenza delle difformità sopra esposte ha proceduto ad effettuare a mezzo pec in data 29/08/2022 una seconda richiesta, indirizzata all'ufficio tecnico, al fine di acquisire informazione sulla sanabilità delle su elencate difformità, da tale richiesta è scaturito che le su dette difformità urbanistiche, così come da attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico che si

allega, sono state interessate da una pratica di progetto in sanatoria, per la quale in data 24/11/2010 è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria N. 265/P con prot. 7433 del 25/11/2010 e notificato alla ditta in data 29/12/2010.

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 amministrative e sanzionatorie da parte dell'Amministrazione Comunale. Si precisa inoltre che, la concessione in sanatoria 265/P con prot. 7433 del 25/11/2010 con i relativi elaborati non sono allegati alla presente C.T.U. in quanto il comune, così come comunicato nella nota in allegato, non è in grado di fornire tale documentazione poiché il fascicolo contenente la pratica in oggetto non è stato reperito.

10. **Impianti:** 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 ho ritenuto di poter 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 2021. Considerato che il valore unitario minimo e massimo O.M.I. per abitazione di tipo ville e villini è di €/mq 415,00 valore minimo e €/mq 620,00 valore massimo, tenendo in considerazione, che si tratta di un

immobile di pregio che presenta ottime finiture interne, 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 riportato di 620,00 €/mq, inoltre, analizzando le caratteristiche dell'immobile nel suo insieme visto che trattasi di un villino di recente costruzione in ottimo stato di conservazione, con la presenza di giardino ben rifinito e adornato con alberi ad alto fusto, con caratteristiche costruttive e di rifiniture di livello superiore all'ordinario, con vani principali con superficie ampie e luminosi con una dotazione degli impianti e servizi di livello superiore alla media, appare adeguato applicare, al prezzo unitario del valore massimo sopra esposto, un incremento del 25%. In conclusione alla somma di 620,00 €/mq gli verrà attribuito un incremento del 25 % attribuendo all'immobile da stimare un valore di 775,00 €/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 così come di seguito riportate.

| DESCRIZIONE | SUP. COMM. (m ²) | COEFF. CORRETTIVO | SUP. COMM. (m ²) |
|---|------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Piano Seminterrato "con finiture uguale ad i piani superiori" | 154,22 m ² | 100 % | 154,22 m ² |
| Locale caldaia | 3,10 m ² | 60% | 1,86 m ² |
| Giardino fino a 25 mq | 25,00 m ² | 10 % | 2,50 m ² |
| Giardino oltre 25 mq | 325,60 m ² | 2 % | 6.51 m ² |
| PIANO TERRA | 121,94 m² | 100 % | 121,94 m² |
| Portico Coperto fino a 25 m ² | 25,00 m ² | 35 % | 8,75 m ² |

| | | | |
|--|-----------------------|-------|-----------------------------|
| Portico Coperto oltre a 25 m ² | 14,73 m ² | 10 % | 1,47 m ² |
| Veranda/Balcone “oltre i 25 m ² ” | 24,00 m ² | 10 % | 2,40 m ² |
| PIANO PRIMO | 118,00 m ² | 100 % | 118,00 m ² |
| Veranda/balcone “oltre i 25 m ² ” | 24,00 m ² | 10 % | 2,40 m ² |
| Balcone “Fino a 25,00 m ² ” | 25,00 m ² | 25 % | 6,25 m ² |
| “oltre i 25 m ² ” | 4,61 m ² | 10 % | 0,46 m ² |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 426,76 m² |

In definitiva l'intero fabbricato presenta una superficie calpestabile, compresa gli sguinci delle porte, i balcone e portico/verande di circa 432,86 m² (*Superficie Calpestabile Seminterrato 138,87 m² + Superficie Calpestabile Piano Terra 163,18 m² + Superficie Calpestabile Piano Primo 130,81 m²*) per un'altezza utile interna di circa 2,90 m, mentre, la superficie commerciale con i relativi indici riduttivi, corrispondente alla superficie commerciale dell'intero fabbricato, è di **426,76 m²**.

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

Superficie Commerciale immobile 426,76 m² x 775,00 €/mq = **330.739,00**

Per coprire l'assenza della garanzia per vizi al valore dell'intero viene praticato un indice riduttivo del 0,95 (riduzione del 5%).

Valore al netto della decurtazione per vizi: € 330.739,00 x 0,95 = **€ 314.202,05**.

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 314.000,00.**

Palmi, li 28/10/2022

Il CTU

Arch. Domenico Impiombato



IMPIOMBATO DOMENICO
ORDINE ARCHITETTI PPC
PROV.
REGGIO-CALABRIA
architetto
29.10.2022 09:01:13
UTC

Arch Domenico Impiombato

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

PEC dimpiombato@oappc-rc.it

ALLEGATI

- **REPERTI FOTOGRAFICI “59 FOTO”**

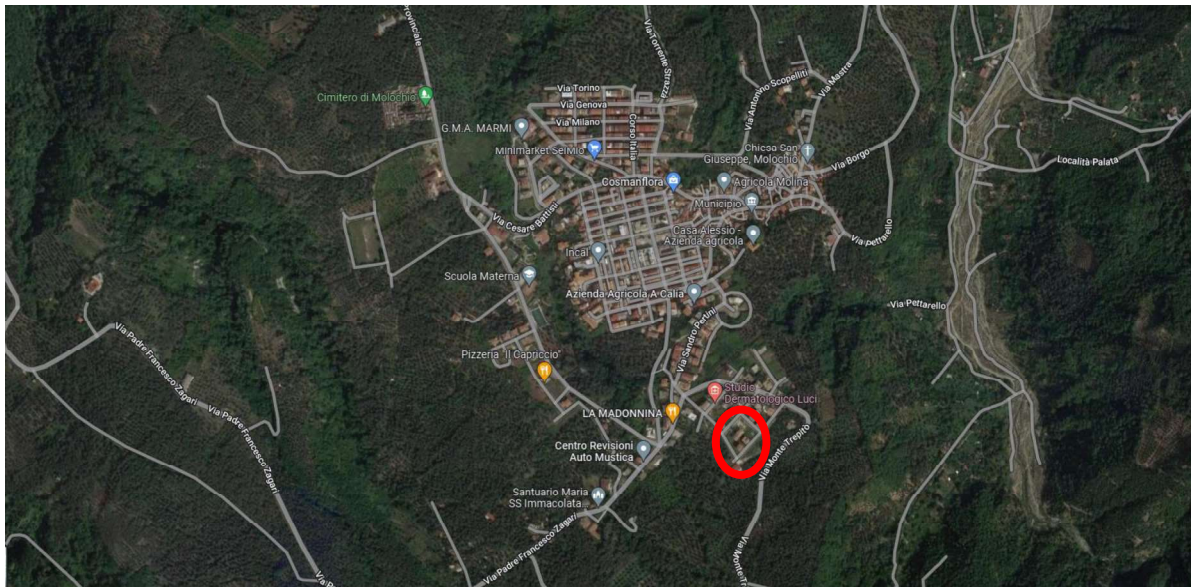


Foto 1: Vista Aerea



Foto 2: Vista Aerea Particolareggiata

FOTO: ESTERNE AL FABBRICATO



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13

Foto n. 14

FOTO: PIANO SEMINTERRATO



Foto n. 15

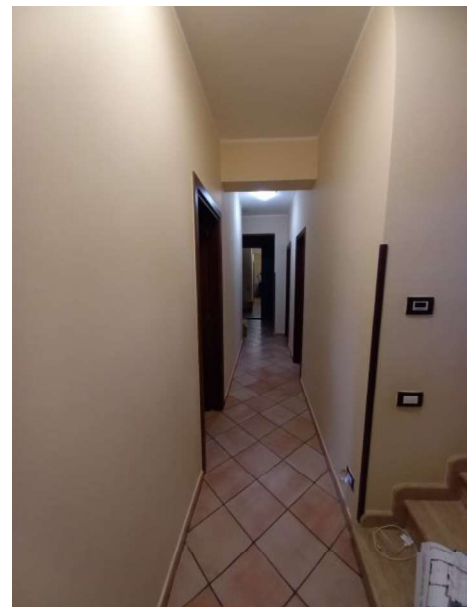


Foto n. 16 "corridoio"



Foto n. 17-18 “soggiorno”

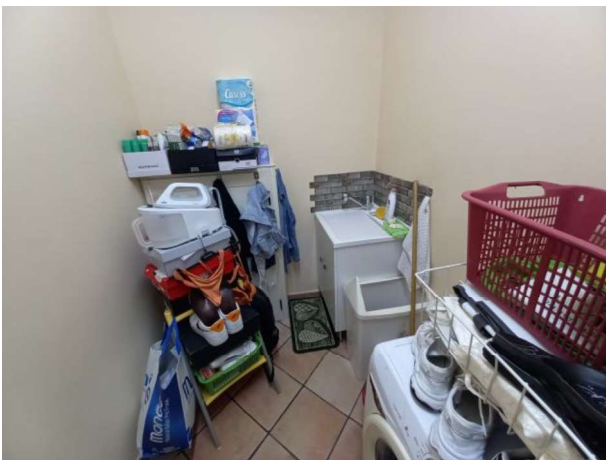


Foto n. 19-20 “zona lavanderia”

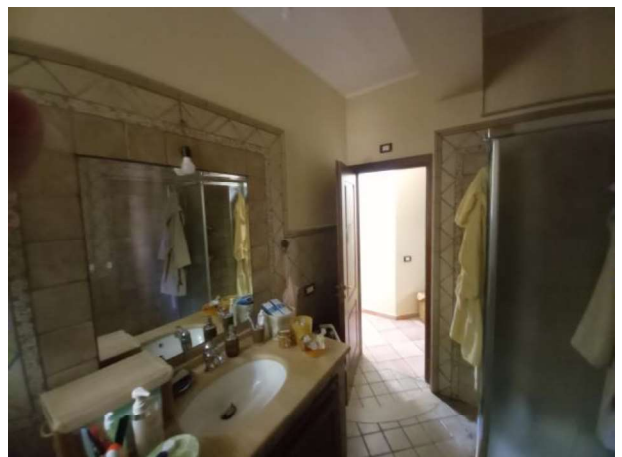


Foto n. 21-22 “bagno”



Foto n. 23 "Palestra"



Foto n. 24 "Garage"



Foto n. 25-26 "Cucina"



Foto n. 27-28 "veranda con cucina"

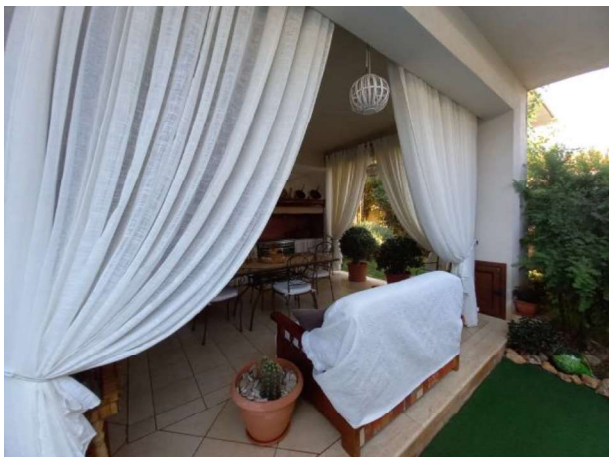


Foto n. 29 “veranda con cucina”



Foto n. 30



Foto n. 31

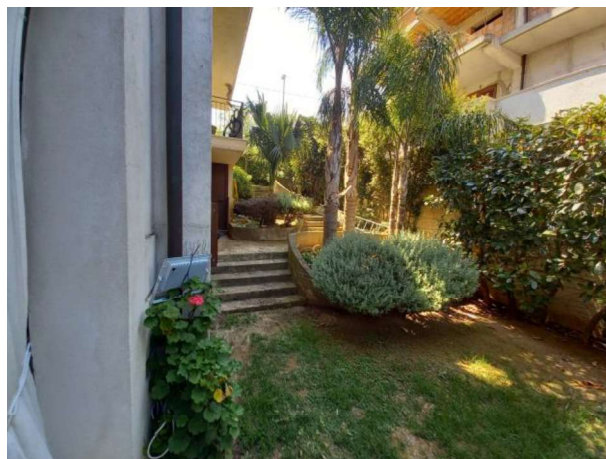


Foto n. 32

FOTO: PIANO TERRA RIALZATO



Foto n. 33-34 “Soggiorno”





Foto n. 35-36 "Soggiorno"

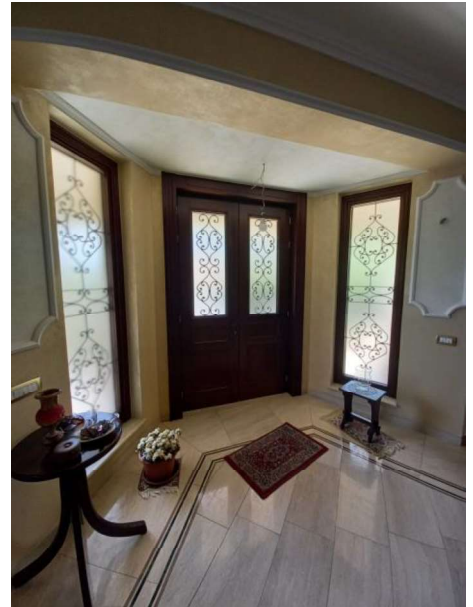


Foto n. 37-38 "Soggiorno"



Foto n. 39-40 "cucina"



Foto n. 41-42 “bagno”



FOTO: PIANO PRIMO



Foto n. 43 “soggiorno piano terra”



Foto n. 44 “corridoio”



Foto n. 45-46 “corridoio”

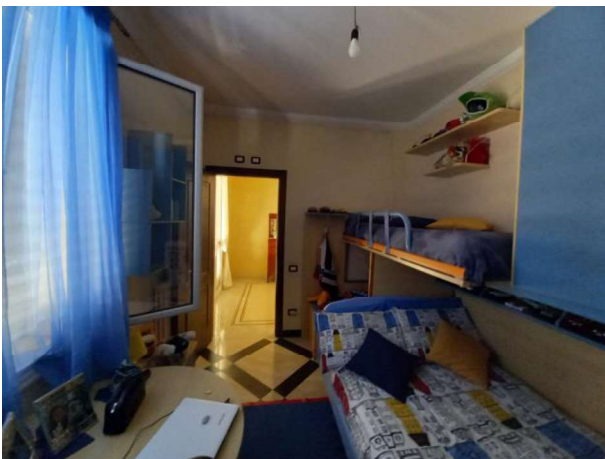


Foto n. 47-48 “letto 1”

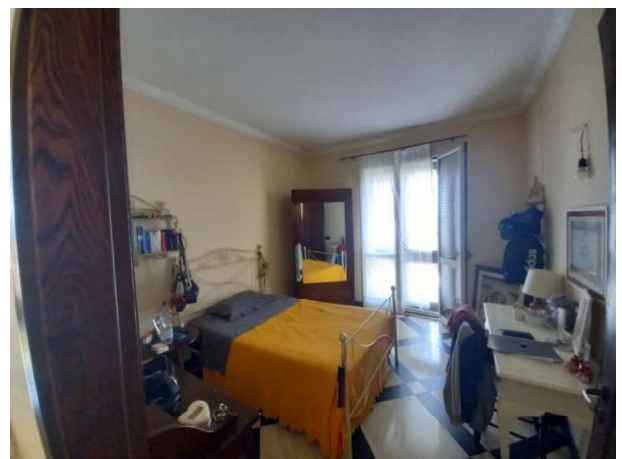
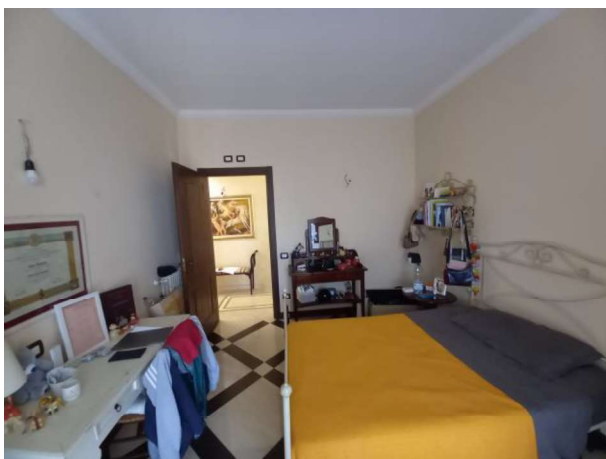


Foto n. 49-50 “ letto 2”

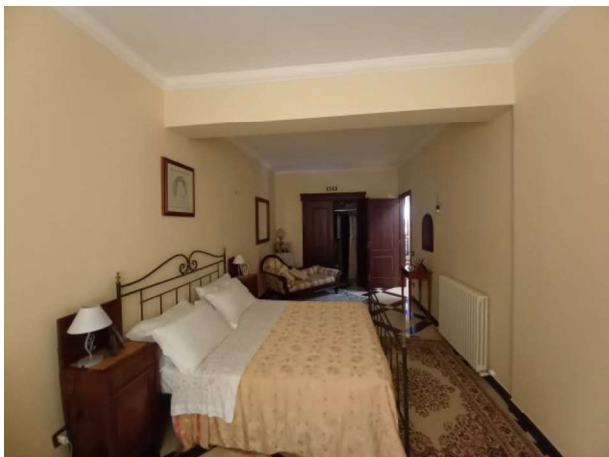


Foto n. 51-52 “ letto matrimoniale”

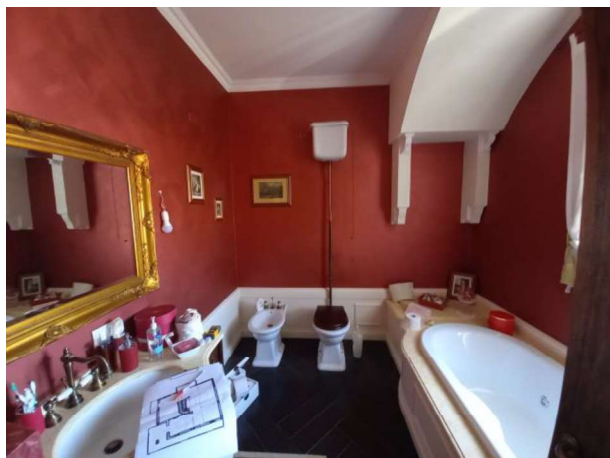


Foto n. 53 “cabina armadio”

Foto n. 54 “bagno”

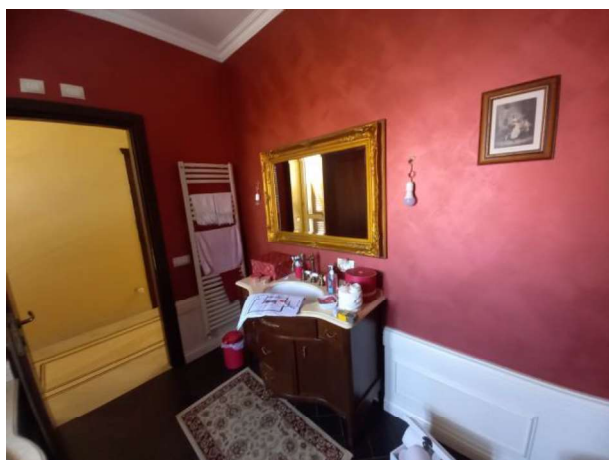
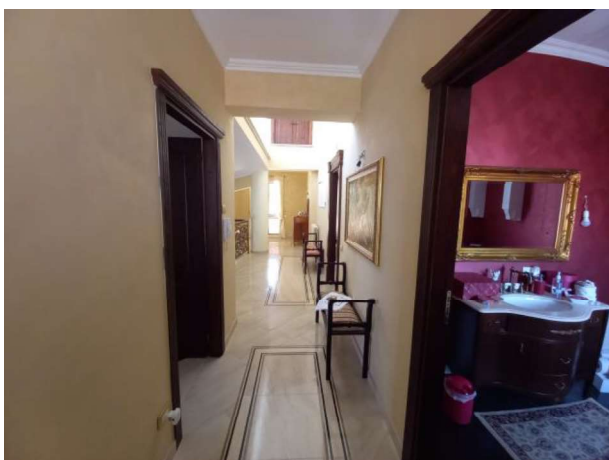


Foto n. 55

Foto n. 56 “bagno”



Foto n. 57 “bagno”

Stato di Fatto Piano Terra

