

TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Esecuzioni immobiliari

Giudice: V. A. Piccione

**Esecuzione contro**



**(Proc. n. 49/18)**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**IL C.T.U.**

**Arch. Carmela Liliana Cipri**



Palmi



SOMMARIO

Premessa .....	3
Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario .....	4
Iscrizioni:.....	4
Trascrizioni: .....	4
Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	5
Atti di Provenienza .....	5
Planimetria con individuazione del bene .....	6
Costituzione dei lotti .....	6
Lotto Unico .....	7
Relazione Lotto Unico .....	8
Identificazione e rispondenza catastale .....	8
Confini .....	9
Possesso dei beni .....	9
Adempienze condominiali.....	9
Legittimità Urbanistica .....	9
Localizzazione e descrizione analitica delle unità immobiliari .....	10
Planimetrie: Lotto Unico .....	11
Valutazione complessiva del lotto.....	20
Criterio di stima .....	20
Fonti di informazione .....	20
Valutazione delle superfici .....	20
Adeguamenti e correzioni alla stima:.....	21
Prezzo base d'asta dell'immobile .....	21
Descrizione sintetica.....	22



## TRIBUNALE DI PALMI

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da Ing Bank N.V. in danno di [REDACTED] [REDACTED]. 49/18 R.G.E.**

### Premessa

Con ordinanza del 25/10/2018 il Giudice delle esecuzioni dott. M. Cecchini ha nominato la sottoscritta, Architetto Carmela Liliana Cipri regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria con il n. 960 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Palmi, con studio in Gioia Tauro via Caboto 2, quale ausiliario del Giudice, di stimare i beni pignorati relativi alla presente procedura. In data 27.10.2018, con verbale di giuramento telematico, la sottoscritta ha accettato l'incarico.

Si dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando, al rappresentante legale del creditore pignorante Avv. Claudio Migliorisi, tramite Pec del 08/02/2019, al custode giudiziario Avv. Valeria Condò ed ai debitori eseguiti, sig.ri [REDACTED] per le vie brevi, la data del primo sopralluogo, fissata per il giorno 18/02/2019.

In data 18 febbraio 2019, giorno stabilito per effettuare il sopralluogo, hanno avuto inizio le operazioni peritali. Erano presenti: per la parte debitrice i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] era presente, altresì, il custode giudiziario Avv. Valeria Condò;

Sulla base di quanto è emerso in sede di sopralluogo, sulla scorta della documentazione esistente agli atti, completate le necessarie indagini presso gli uffici competenti (*Agenzia del Territorio, Conservatoria dei RR. II., Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi*), si relaziona quanto di seguito:

Compendio immobiliare, pignorato con atto notificato in data 06/06/2018 trascritto il 22/06/2018 ai nn 10373/8298, costituito da:

- N.C.E.U. del Comune di Rizziconi al foglio 31, part. 301 sub 7 e part 301 sub 8 (graffate), cat. A/3, cl 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 131 escluse aree scoperte mq. 126, Rendita euro 235,76 Via Niccolò Tommaseo, piano T;

- N.C.E.U. del Comune di Rizziconi al foglio 31, part. 301 sub 5 e part 301 sub 6 (graffate), cat. C/6, cl 3, consistenza mq. 37, sup. catastale totale mq. 46, Rendita euro 36,31 Via Canova, PT.

## **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario**

Trascrizioni ed iscrizioni:

Sulla base della documentazione ipotecaria in atti e degli ulteriori accertamenti svolti, sui bene in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

### **Iscrizioni:**

#### **- Ipoteca giudiziale:**

*iscritta:* in data 21/06/2012 ai nn. 11246/843

*A favore:* Ing. Direct N.V. con sede in Miano c.f.: 97269590150 (domicilio ipotecario eletto in Milano via Arbe, 49)

*Contro:*

214.000,00 gravante sugli immobili oggetto della procedura

*Derivante da:* Atto di concessione a garanzia di mutuo, Notaio Federico Salvatore del 19/06/2012 rep. n. 28441/14506

### **Trascrizioni:**

Risultano trascritti e non cancellati a carico del [redacted] seguenti avvisi d'asta, tutti gravanti sui beni oggetto di procedura:

- Trascrizione n. 8716/7202 del 12/06/1995, nascente da avviso d'asta del 12/06/1995;
- Trascrizione n. 13511/11381 del 11/09/1995, nascente da avviso d'asta del 11/09/1995;
- Trascrizione n. 17981/15132 del 12/12/1995, nascente da avviso d'asta del 11/12/1995;
- Trascrizione n. 3295/2847 del 12/03/1996, nascente da avviso d'asta del 11/03/1996;
- Trascrizione n. 7626/6451 del 10/06/1996, nascente da avviso d'asta del 10/06/1996 rep. 1685;

- Trascrizione n. 11886/9955 del 10/09/1996, nascente da avviso d'asta del 09/09/1996 rep. 1685;

- Trascrizione n. 16303/13613 del 10/12/1999, nascente da avviso d'asta del 09/12/1996;

tutte a favore di G.E.T. S.p.A. con sede in Cosenza c.f.: 01313180786, contro [redacted] gravante, tra gli altri, sugli immobili oggetto della procedura;

- **Pignoramento di cui alla presente procedura, trascritto:** in data 22/06/2018 al n°10373 Reg. Gen. e al n° 8298 Reg. Part.

*A favore:* ING Bank N.V. con sede in Milano.

*Contro:* [redacted]

*Derivante da:* Verbale di pignoramento immobiliare, del 6/06/2018 n° di rep. 579.

- Non vi sono discrepanze tra le quote pignorate di diritto di proprietà della società esecutata così come risulta dai Registri Immobiliari.

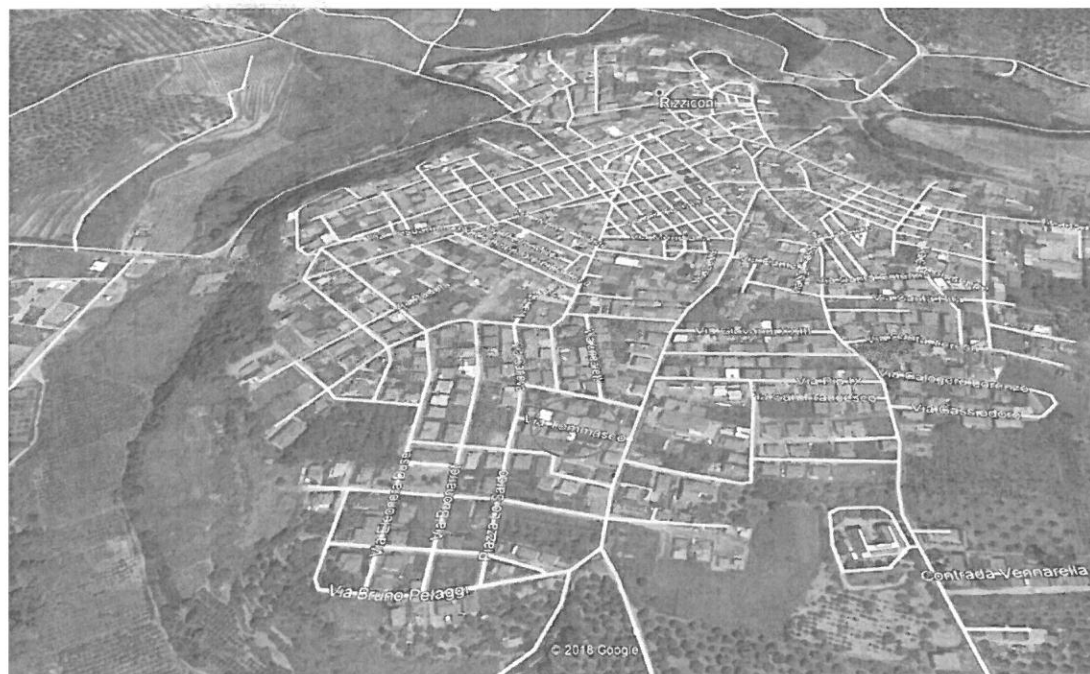
## Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate, in data 28/11/2018, presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Reggio Calabria non risultano altre formalità pregiudizievoli successive al pignoramento in relazione ai beni di cui alla presente stima.

## Atti di Provenienza

- [redacted] per atto di [redacted] amertina(RC) [redacted] Federico Salvatore, in data 19/06/2012, rep. 28440/14505, trascritto a Reggio Calabria in data 21/06/2012, RG 11245, RP 9372;
- In data anteriore al ventennio al [redacted] gli immobili oggetto di procedura erano pervenuti con atto del Notaio Egle Acone del 14/03/1985 rep. n. 12495/2736 registrato a Palmi il 01/04/1985 al n. 1512 vol.114, trascritto il 17/04/1985 ai nn. 5960/5317 da potere di [redacted] a [redacted]

## Planimetria con individuazione del bene



Comune di Rizziconi

○ Via N Tommaseo (Vista aerea Google)

## Costituzione dei lotti

Considerando le caratteristiche del bene pignorato al fine di conseguire condizioni di vendita vantaggiose, si propone un lotto Unico.

## Lotto Unico



Prospetto su Via N. Tommaseo



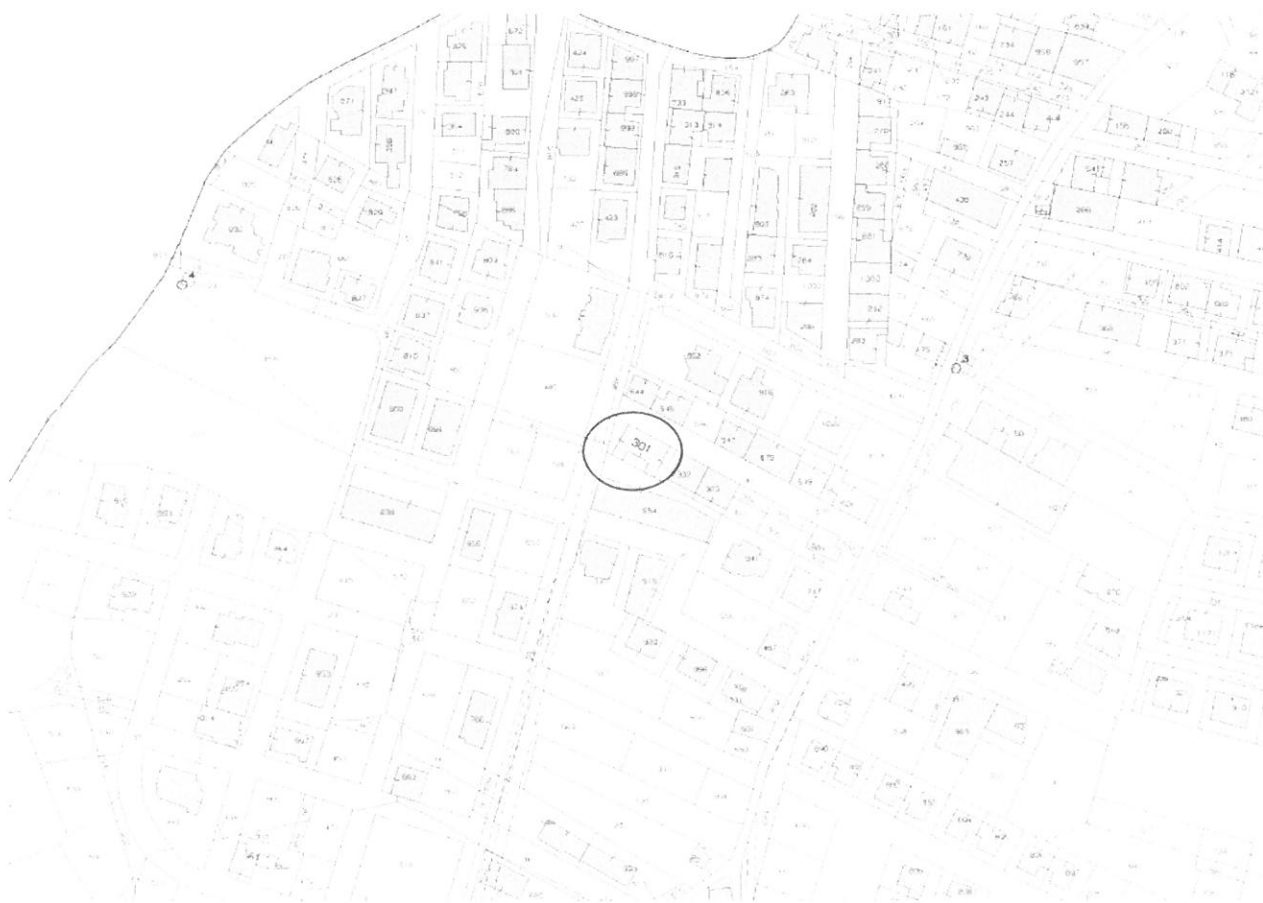
Prospetto Via Canova

*Diritto pari alla piena proprietà* – così ripartito: proprietà per  $\frac{1}{2}$  di [redacted] nato a Taurianova [redacted] in regime di comunione dei beni co [redacted]

proprietà per ½ di [redacted] in regime di comunione dei beni c [redacted] al piano terra di un più consistente fabbricato in c.a. a due piani fuori terra, destinato a civile abitazione. L'unità immobiliare, oggetto della presente procedura, si trova allo stato finito.

## Relazione Lotto Unico

Bene sito nel Comune di Rizziconi in Via N Tommaseo e Via Canova



Mappa Catastale Comune di Rizziconi Foglio 31, Part. 301, sub. 5 e sub 6 (graffate)

### Identificazione e rispondenza catastale

- N.C.E.U. del Comune di Rizziconi al foglio 31, part. 301 sub 7 e part 301 sub 8 (graffate), cat. A/3, cl 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 131 escluse aree scoperte mq. 126, Rendita euro 235,76 Via Niccolò Tommaseo, piano T;



- N.C.E.U. del Comune di Rizziconi al foglio 31, part. 301 sub 5 e part 301 sub 6 (graffate), cat. C/6, cl 3, consistenza mq. 37, sup. catastale totale mq. 46, Rendita euro 36,31 Via Canova, PT.
- Non vi sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.

## Confini

La particella 301 sub 7 e sub 8 (graffate) confina a nord ed ovest con la Via N. Tommaseo, a sud con la particella 554 a est con i sub 1, 2 e 6 e ad ovest con il sub 202; la particella 301 sub 5 e sub 6 (graffate) confina a nord ovest con il sub 3, ad ovest con il sub 2 e 7 ed a est con la Via Prol. di Via Canova, salvo e se altri;

## Possesso dei beni

Attualmente i beni risultano nella disponibilità dei debitori esecutati.

## Adempienze condominiali

Non vi sono spese condominiali

## Legittimità Urbanistica

Da una indagine effettuata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi per verificare la legittimità urbanistica dell'immobile, si è potuto accertare che il più consistente fabbricato è stato costruito con:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1663 del 11/09/1998, rilasciata dal Sindaco pro tempore del Comune di Rizziconi, per la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. e parziale piano cantinato, sito lungo la via N. Tommaseo e riportato al NCEU al foglio 32 particella 301;
- SCIA n.13 del 09/02/2011, presentata a nome [REDACTED] precedente proprietario, per l'ultimazione e il completamento dell'appartamento e del garage;
- Richiesta di proroga dei termini di validità della SCIA e presentazione atto di compravendita attestante la proprietà dell'immobile in capo ai debitori;



Non risulta che siano stati presentati ulteriori documenti attestanti fine lavori, la regolare esecuzione degli stessi e la richiesta di agibilità.

## **Localizzazione e descrizione analitica delle unità immobiliari**

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra oltre parziale piano cantinato, destinato a civile abitazione. La zona semicentrale rispetto al centro abitato è prevalentemente di tipo residenziale, completamente urbanizzata con una dotazione sufficiente di parcheggi e servizi pubblici essenziali.

Il fabbricato nel suo complesso, esternamente è rifinito con intonaco del tipo civile senza coloritura sui lati prospicienti la Via N. Tommaseo e il cortile interno, mentre i lati che prospettano sulla Via Canova e corte del locale garage, sono allo stato rustico.

All'immobile si accede dalla Via N. Tommaseo attraverso un cortile interno in uso [REDACTED] a precisato che allo stato il cortile risulta censito nel NCEU al foglio 31, part. 301, sub 202, cat F/1 in testa ad un soggetto diverso dagli esecutati; mentre al garage si accede sia dalla Via Canova che dall'appartamento attraverso il cortile.

I beni, oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da: un appartamento, composto da un ampio vano adibito a soggiorno-pranzo-cucina, un piccolo disimpegno che dà accesso alle tre camere da letto, un corridoio posto all'ingresso, un bagno e uno studiolo oltre un cortile interno; e da un garage con annessa una corte che prospetta sul prolungamento di Via Canova; la superficie commerciale complessiva è di circa mq 142,00, comprensiva dei muri, calcolati al 13% della superficie netta, della superficie del cortile, della corte e del garage calcolata rispettivamente al 15%, 10% e 50%. L'altezza interna dell'appartamento è di ml 2.80. L'unità immobiliare è rifinita con intonaci del tipo civile; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono anch'essi in piastrelle di ceramica colorata; gli infissi sono in PVC color legno con persiane per l'oscuramento; le porte interne sono in legno; l'impianto elettrico è del tipo sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è a metano; le pareti interne sono dipinte; la facciata esterna si presenta con il solo



intonaco senza ulteriore strato di coloritura; il cortile si presenta con una pavimentazione realizzata in battuto di cemento e le parti che lo delimitano sono parte in mattoni forati e parte in blocchi prefabbricati di cemento allo stato rustico.

L'appartamento nel suo complesso ha una buona luminosità in quanto munita di finestre sui tre affacci e le finiture sono pregevoli.

## **Planimetrie: Lotto Unico**

Particella 301 sub 7 e sub 5

Via Canova

Corte  
9,65 mq

7,00

4,20 Garage  
29,40 mq

5,00

10,10 Cortile  
55,00 mq

3,65

Cucina 6,35  
23,17 mq

5,30

Soggiorno  
19,35 mq 3,65

Corridoio  
6,35 mq

Ingresso  
8,83 mq

Bagno  
2,90  
6,55 mq 2,26

4,45 Letto  
20,47 mq

3,20 Letto  
7,04 mq 2,20

Letto  
7,04 mq 2,20

4,46

1,98

2,90  
Studio  
6,32 mq 2,18

Via N. Tommaseo

# Documentazione fotografica



Foto n. 1



Via N. Tommaseo



Foto n. 2





Foto n. 3

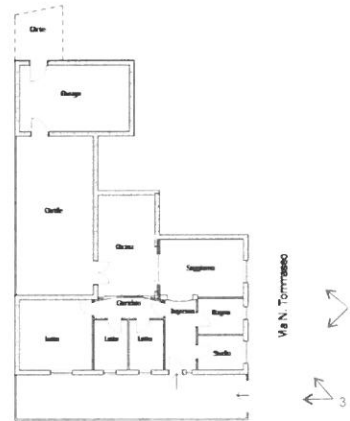


Foto n. 4



Foto n. 5

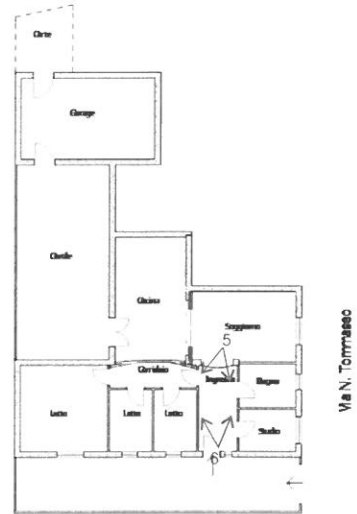


Foto n. 6





Foto n. 7

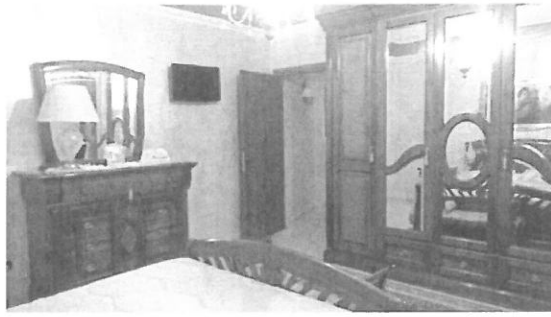


Foto n. 8



Foto n. 9

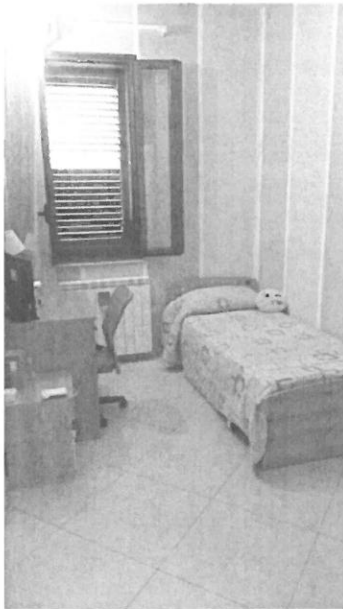


Foto n.10

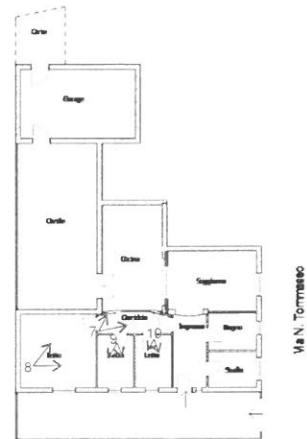






Foto n.11



Foto n.12

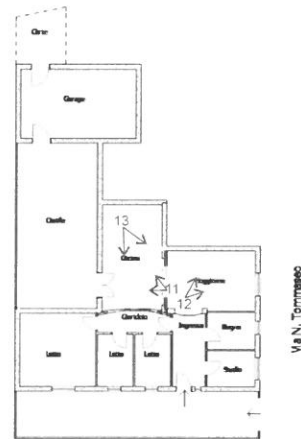


Foto n.13



Foto n.14

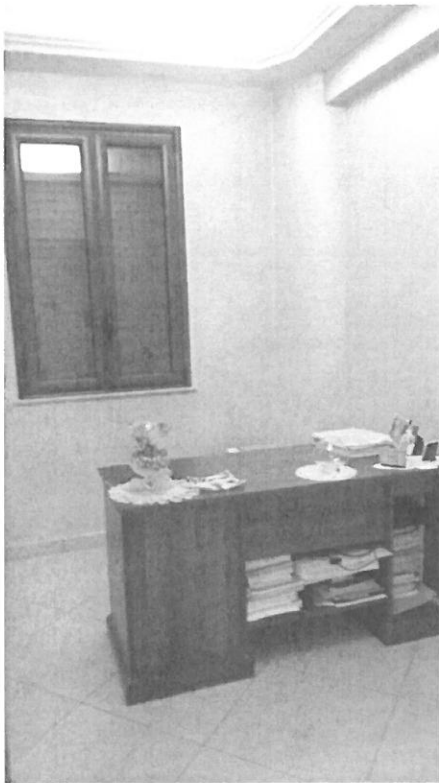
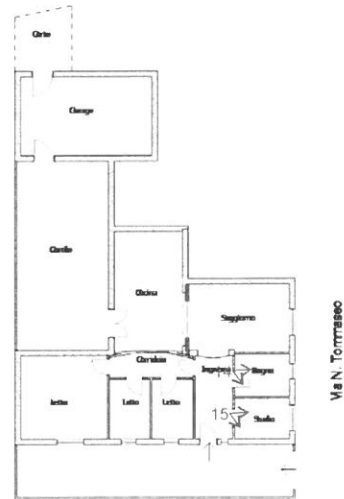


Foto n.15



Via N. Tommaseo

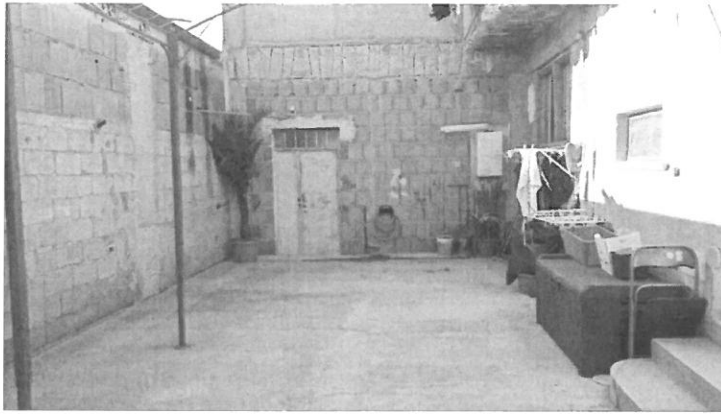


Foto n.16

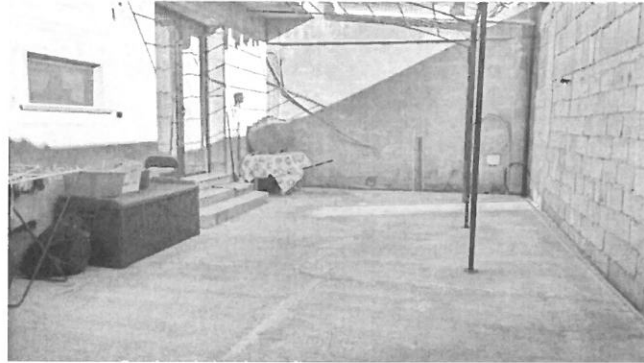


Foto n.17

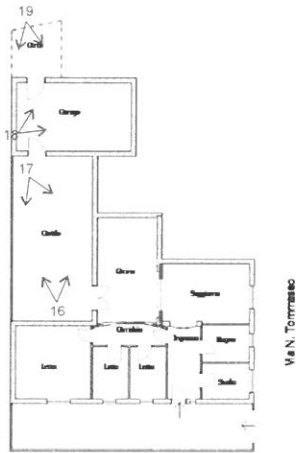


Foto n.18



Foto n.19

## Valutazione complessiva del lotto

### Criterio di stima

Per la valutazione del probabile valore di mercato si è proceduto ad effettuare una stima per via sintetica, mediando, in rapporto alle caratteristiche della zona ed all'ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre ad un'indagine condotta presso il mercato locale e tra gli operatori del settore in relazione a trasferimento a titolo oneroso di immobili di caratteristiche analoghe al bene da stimare presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in un'ipotetica compravendita. Viste l'ubicazione, il contesto, la destinazione e le caratteristiche generali il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 620,00 €. /mq.

Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici calpestabili o nette più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine oltre la superficie delle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, giardini ecc.) calcolate in questo caso in base ai seguenti coefficienti:

1. Cortile 0.15 %
2. Garage 0.50 %
3. Corte 0.10 %

### Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria, Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: Gioia Tauro, Palmi.

### Valutazione delle superfici

Tipo di locale	S n mq.	Muri (13% Sn)	S.a mq.	Correttivi %	Sup. ragguagliata mq.	S. l mq.	S. c mq.
Soggiorno	19,35						
Cucina	23,17						
Letto	20,47						
Letto	7,04						
Letto	7,04						
Bagno	6,55						
Studio	6,32						
Corridoio	14,18						
Cortile			55,00	0,15	8,25		
Garage			29,40	0,50	14,70		
Corte			9,65	0,10	0,96		
<b>TOTALE</b>	<b>104,12</b>	<b>14,08</b>			<b>23,91</b>	<b>118,20</b>	<b>142,11</b>



**Valore dell'intero:** mq. 142,00 x 620,00 = € 88.040,00

### Adeguamenti e correzioni alla stima:

Costi per elaborati e pratiche da completare	
Descrizione	Euro
Rettifica planimetria catastale	200,00
Certificazioni impianti	1.000,00
Certificato di abitabilità	500,00
Certificazione energetica	200,00
Totale	<b>1.900,00</b>

Considerando i costi necessari per redigere gli elaborati da redigere, che è pari ad euro 1.900,00, da sottrarre al valore complessivo, ed applicando, infine, una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

### Valore al netto delle decurtazioni:

€ 88.040,00 - € 1.900,00 x 0,90 = € 77.526,00

### Prezzo base d'asta dell'immobile

Ne risulta quale valore complessivo dell'intero bene, sottratti gli adeguamenti e le correzioni alla stima, in tondo: **euro 77.500,00**

Per quanto sopra € 77.500,00 è la somma da porre a base di gara

Tanto ad espletamento dell'incarico.

Il C.T.U

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROVINCIALI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
CARMELA LILLIANA CIPRI  
n. iscr. 960 - Sez. A - Sez. 8

## Descrizione sintetica

LOTTO Unico: Diritto pari a 1/1 della piena proprietà – di una unità immobiliare Destinata a civile abitazione sita nel Comune di Rizziconi con ingresso da Via N. Tommaseo e annesso garage con ingresso dalla Via Prolungamento di via Canova e da cortile interno all'appartamento.

L'immobile è posto al piano terra di un più consistente fabbricato a due piani fuori terra in discreto stato di conservazione. L'immobile di che trattasi è rifinito con intonaci interni di tipo civile e strato di coloritura, alcune pareti della zona pranzo sono rivestite con piccole lastre in pietra, la pavimentazione è in mattonelle di ceramica come pure i rivestimenti del bagno; gli impianti: elettrico, idrico, e di riscaldamento sono stati realizzati e sono indipendenti, per gli stessi mancano le certificazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia. Le facciate sono rifinite con intonaco civile senza ulteriore strato di coloritura, gli infissi sono in PVC color legno completi di persiane oscuranti. Il bene oggetto di procedura esecutiva è composta da un ampio vano adibito a soggiorno-pranzo-cucina, un piccolo disimpegno che dà accesso alle tre camere da letto, un corridoio posto all'ingresso, un bagno e uno studiolo, un cortile interno, un garage e una corte antistante allo stesso per una superficie commerciale di circa mq. 142,00. L'altezza interna dell'appartamento è di ml 2.80.

L'unità immobiliare è identificate al N.C.E.U. del Comune di Rizziconi al:

- foglio 31, part. 301 sub 7 e part 301 sub 8 (graffate), cat. A/3, cl 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 131 escluse aree scoperte mq. 126, Rendita euro 235,76 Via Niccolò Tommaseo, piano T;
- foglio 31, part. 301 sub 5 e part 301 sub 6 (graffate), cat. C/6, cl 3, consistenza mq. 37, sup. catastale totale mq. 46, Rendita euro 36,31 Via Canova, PT.

prezzo base d'asta € 77.500,00

offerta minima in aumento €

