

Lotto 1

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI
R.G.E. 60/2017
Causa tra BPER BANCA S.P.A.
Contro INFANTINO MARIA ROSARIA e INFANTINO GIOVANNI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Relazione lotto n. 1 _____ pag. 1 di 7

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

PROCEDIMENTO N. 60/2017 R.G.E.

Procedura esecutiva immobiliare vertente

Tra

BPER BANCA S.P.A.

Contro



RELAZIONE
DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE LOTTO N. 1

- 1.	Descrizione analitica
- 2.	Formalità pregiudizievoli
- 3.	Regolarità urbanistica
- 4.	Stima
ALLEGATI	
I-1	Documentazione fotografica
J-1	Mappa catastale
K-1	Visura catastale
L-1	Planimetria catastale
M-1	Stralcio progetto
N-1	Stralcio progetto variante
O-1	Certificato di agibilità

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Salvatore Greco

1. DESCRIZIONE ANALITICA

Il lotto n. 1 qui esaminato è costituito da un immobile adibito a civile abitazione posto ai piani 1° e 2° di un maggior fabbricato sito in Via Nazionale 18 n. 43 a Gioia Tauro (RC), e così distinto in catasto;

foglio 34, part. 1886 sub 4, cat. A/2, cl. 3, cons. 10 vani, sup. cat. 228 mq.;

L'immobile confina con: Ferrovie dello Stato, terreno part. 324, appartamento part. 1886 sub. 5, fabbricato part. 1264.

Le facciate del fabbricato sono rifinite con intonaco colorato (*foto n. 1, 2*), i parapetti dei balconi sono in muratura con sovrastante ringhiera in ferro. Sono presenti lattonomie in rame e delle faldine in tegole di cotto ai fianchi dei balconi. Gli infissi presentano delle tapparelle in pvc. Le condizioni di conservazione sono buone.

Al fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame si accede, attraverso un cortile interno (*foto n. 3*), dalla Via Nazionale 18 per mezzo di un accesso pedonale ed uno carrabile. Dal cortile si accede al vano scala, rivestita in pietra, ove è presente un ascensore (*foto n. 4*).

L'unità immobiliare in esame consiste in un appartamento duplex che si articola su due piani, il 1° ed il 2°, con scala interna esclusiva. L'accesso avviene al primo piano, attraverso un piccolo portico, esclusivo, che porta all'ingresso dell'appartamento (*foto n. 6, 7*). Al primo piano si trovano: una ampio ambiente che ospita soggiorno e cucina (*foto n. 8, 9*), un bagno (*foto n. 12*), uno studio (*foto n. 11*), una dispensa (*foto n. 10*). Dal soggiorno si esce sull'ampia terrazza a livello, sulla quale insiste, in parte, una copertura in legno (*foto n. 16, 17*). In detta terrazza è presente anche un piccolo vano con struttura e copertura in legno tamponato con parapetti in muratura e tapparelle in pvc (*foto n. 19, 20*). Oltre alla terrazza sono presenti anche due balconi (*foto n. 13, 14*). Dal soggiorno un'ampia scala elicoidale (*foto n. 15*) porta al piano superiore che ospita la zona composta da: tre camere da letto (*foto n. 23, 24, 25, 26*), di cui una

dotata di cabina armadio, un disimpegno (*foto n. 22*), una lavanderia (*foto n. 27*) e due bagni (*foto n. 28, 29*). Sono presenti inoltre tre balconi (*foto n. 30, 31, 32*) a servizio delle tre camere.

Le caratteristiche costruttive di quanto appena descritto possono essere così sintetizzate:

- pavimenti in gres porcellanato (*effetto legno*);
- pareti rifinite con intonaco civile e sovrastante pitturazione. Presenza di porzioni di parete rivestite in pietra o trattate con finitura colorata di buona qualità,
- rivestimenti e pavimenti dei bagni in gres porcellanato, anche di grande formato, di buona qualità, con presenza anche di rivestimenti a mosaico;
- infissi esterni in pvc con doppio vetro e tapparelle in pvc motorizzate;
- porte interne in legno di buona qualità, a battente e scorrevoli ;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento a termosifoni alimentato da caldaia a metano.

Il livello di finitura riscontrato può definirsi molto buono ed altrettanto le condizioni di conservazione, attesa l'epoca di costruzione molto recente.

La distribuzione planimetrica si può evincere dalla planimetria catastale (*all. L-1*). In essa è stato posizionato il vano esterno tamponato di cui si è sopra riferito. Si osservi che la terrazza, nella planimetria catastale, è rappresentata unitariamente, senza distinguere tra la parte coperta e quella scoperta. È necessario che si proceda alla correzione per una piena rispondenza rispetto allo stato dei luoghi.

La consistenza di quanto sopra descritto è appresso riportata:

	SLP (mq.)	Sup. (mq.)
Piano primo		
Zona giorno	104,35	
<i>portico di ingresso</i>		21,08
<i>terrazza coperta</i>		24,79
<i>terrazza scoperta</i>		57,61
<i>vano esterno</i>		10,8
<i>balconi zona giorno</i>		11,94

Secondo piano		
Zona notte	91,71	
balconi zona notte		17,14
Tot.	196,06	143,36

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

2. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

I dati completi della formalità pregiudizievoli sono riportati al punto 3.2 e 3.3 della relazione generale. Qui di seguito sono indicati gli estremi delle dette formalità:

– Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 31.05.2010 ai n. 10786 R.G./2270 R.P. gravante sul bene in esame.

Non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data di trascrizione del pignoramento.

3. REGOLARITÀ URBANISTICA

Al fine di accertare la regolarità urbanistica del fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare in esame è stata rivolta istanza al competente ufficio tecnico del comune di Gioia Tauro per ottenere copia di tutte le pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

Sono state fornite due pratiche edilizie relative al Permesso di Costruire n. 1191 del 05.09.2008 ed al successivo Permesso di Costruire (*per una variante*) n. 1523 del 13.04.2011. Inoltre è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 14.12.2011.

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la sostanziale conformità del fabbricato al progetto, tranne che per due aspetti:

- è presente un piccolo vano esterno nella terrazza a livello al primo piano non previsto in progetto;
- la distribuzione planimetrica del secondo piano è differente da quella prevista in progetto.

Riguardo il piccolo vano nella terrazza al primo piano, esso potrebbe essere

regolarizzato in considerazione del fatto che dalla scheda urbanistica del progetto di variante vi sono ancora disponibili altri 50,10 mc. di potenzialità edificatoria (*a fronte dei circa 30 mc. del vano in esame*). Detta disponibilità afferisce però al lotto nel suo complesso e non solo all'unità immobiliare in esame. Inoltre il vano si trova a ridosso del confine con l'appartamento confinante, ed infine occorre verificare la possibilità di regolarizzazione sotto il profilo strutturale (*uno dei pilastri in legno sembra poggiare direttamente sul solaio*). In questa sede, ai fini della stima, si ipotizzerà prudenzialmente la regolarizzazione mediante la demolizione. Ciò comporterà un costo, per demolizione e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta pari a circa : 30 mc x 35,00 €/mc. = 1.050,00 €.

Per quanto riguarda le modifiche distributive al secondo piano, queste possono essere facilmente regolarizzate con una SCIA che rappresenti la reale distribuzione. Gli oneri tecnici si possono stimare in € 1.000,00.

4. STIMA

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto innanzitutto ad una indagine tendente ad accertare i prezzi di compravendita di immobili simili.

Il fabbricato si trova nella periferia sud-ovest dell'abitato di Gioia Tauro, lungo la Via Nazionale 18. L'area è caratterizzata da edifici con i piani terra adibiti ad attività commerciali ed abitazioni ai piani superiori. Come riferito l'immobile è di recente costruzione, essendo stato ultimato pochi anni addietro, e vanta condizioni di conservazione e livello di finiture molto buone. Alle buone caratteristiche intrinseche del bene corrispondono però delle condizioni di mercato non favorevoli. I recenti anni di crisi economica hanno impattato in maniera decisa sul mercato immobiliare locale, che ha fatto registrare negli ultimi anni una progressiva e consistente contrazione in termini di numero di scambi e di valori.

Tenendo conto delle risultanze della sopra citata indagine si è determinato un valore

unitario medio di **800,00 €/mq.** riferito ad immobili in condizioni ordinarie.

L'immobile in esame presenta delle peculiarità di cui occorre tener conto mediante opportuni correttivi:

- stato conservativo e livello di finitura;
- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- costi modifiche catastali;
- costi modifiche planimetriche (SCIA);
- costi di demolizione vano terrazza.

I correttivi relativi alle circostanze sopra evidenziate saranno costituiti in parte da abbattimenti/incrementi percentuali ed in parte da detrazioni tout court.

Riguardo i balconi e le terrazze si adotteranno delle percentuali del valore determinato per l'interno pari a :

- balconi 25%;
- terrazze scoperte 15%;
- terrazze coperte 30%

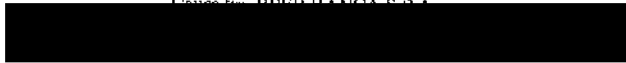
La tabella che segue illustra i correttivi adottati e determina, in ultima analisi il valore del bene.

Valore unitario medio ordinario	€ 800,00		
Correttivi			
<i>stato conservativo e finiture</i>	15,00%		
<i>assenza garanzia vizi</i>	-10,00%		
Tot.	5,00%		
	€ 840,00		
PRIMO PIANO	Superficie (mq)		
Zona giorno	104,35	€ 840,00	€ 87.654,00
<i>portico di ingresso</i>	21,08	€ 252,00	€ 5.312,16
<i>terrazza coperta</i>	24,79	€ 252,00	€ 6.247,08
<i>terrazza scoperta</i>	68,41	€ 126,00	€ 8.619,66
<i>balconi zona giorno</i>	11,94	€ 210,00	€ 2.507,40
SECONDO PIANO			
Zona notte	91,71	€ 840,00	€ 77.036,40
<i>balconi zona notte</i>	17,14	€ 210,00	€ 3.599,40
	196,06	143,36	€ 190.976,10
Spese modifiche catastali			€ 500,00

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

R.G.F. 60/2017

Consiglio D.P.R. BANGA S.P.A.



Relazione lotto n. _____ pag. 7 di 7

Spese modifiche planimetriche (SCIA)				- € 1.000,00
Demolizione vano terrazza				- € 1.050,00
				€ 188.426,10

A parere dello scrivente il più probabile valore di mercato del bene in esame è pari, in cifra tonda, a € 188.000,000.

Taurianova 21.04.2018

Il C.T.
ing. Salvatore Greco