

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

N° **22** del Ruolo generale delle esecuzioni Anno **2020**
PROMOSSA DA **Siena NPL 2018 srl**
IN DANNO DI
DATA CONFERIMENTO INCARICO **29 luglio 2020**
DATA UDIENZA SUCCESSIVA **21 aprile 2021**
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI *Dott.ssa Marta Caineri*

Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso

LOTTO 002

ALLEGATI:

- *Rilievo fotografico*
- *Stralcio di mappa catastale*
- *Elaborato planimetrico*
- *Planimetria di progetto*
- *Planimetria catastale*
- *Visura catastale*
- *Concessione edilizia in sanatoria n. 11036/2001*

INDICE

Identificazione del bene	Pag. 2
Stato di possesso	Pag. 2
Vincoli ed oneri gravanti sul bene	Pag. 2
Provenienza e ricostruzione del ventennio	Pag. 3
Pratiche edilizie	Pag. 3
Descrizione analitica	Pag. 3
Valore canone di locazione	Pag. 3
Stima	Pag. 4
Valore del lotto	Pag. 4

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 002

PROCEDURA ESECUTIVA N° 22 R.G.E. DEL 2020 PROMOSSA DALLA SIENA NPL 2018 SRL IN DANNO DI

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Piena proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, destinata ad deposito-garage, oltre corte esclusiva, ubicata in Melicucco alla via Antonio De Curtis, identificata al N.C.E.U. foglio 5 particella 209, sub 2, cat. C/6, cl. 1^a, consistenza mq. 120,00. L'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, confina, nell'intero, con la via Antonio De Curtis (da cui si accede) e con le particelle 208, 1054 e con la via Scesa Fontana Vecchia; salvo e se altri.

L'immobile ricade in zona semicentrale, a brevissima distanza dal centro cittadino.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità dei debitori eseguiti e del proprio nucleo familiare.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

➤ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	Nessuna
➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	Nessuna
➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	Nessuna
➤ Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Nessuna
➤ Vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.	Nessuna
➤ Parti comuni – Beni comuni	Nessuna
➤ Altri pesi o limitazioni d'uso:	L'elaborato planimetrico in atti non rappresenta la corte esclusiva individuata in planimetria. La visura catastale individua l'immobile in Via A. Gramsci.
➤ Altre informazioni	La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

• **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:**

➤ Iscrizioni	18.10.2007 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da atto di mutuo fondiario per Notaio Pasquale Vittorio rep. n. 18644/7971, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 22.10.2007 ai nn° 22976/5783, a favore della Banca Antonveneta S.p.A., contro i Sig.ri
➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	26.06.2020 – Trascrizione di pignoramento immobiliare, a favore della SIENA NPL 2018 srl rep. 383/2020; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria ai nn° 8060/6191, contro

PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

- ✓ La piena proprietà dell'immobile pervenne alla debitrice eseguita con Atto di donazione accettata per Notaio Pasquale Vittorio del 25.10.2000 rep. n. 11592, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 07.11.2000 ai nn. 13818/10739, contro
- ✓ La piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato l'immobile era pervenuto ai Sig.ri _____ con Atto di compravendita per Notaio Casimo Giuseppe del 24.11.1976 rep. n. 42779, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 03.12.1976 ai nn. 14335/14236, contro

PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Melicucco è emerso che l'unità immobiliare in oggetto, è assentita da Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 11036 del 19.12.2001, **con destinazione "Abitazione"** e rappresenta nella planimetria allegata alla sanatoria **"in costruzione"**.

Di fatto, l'immobile, ancora da completare, è stato adibito a deposito-garage, ed è stato censito al catasto in categoria C/6 – Autorimessa, in contrasto con la destinazione d'uso riportata sul titolo edilizio rilasciato. Pertanto, al fine di legittimare l'attuale destinazione d'uso dell'immobile sarà necessario inoltrare, all'atto del completamento dell'unità immobiliare, un progetto di completamento e cambio di destinazione d'uso da "abitazione" a "deposito-garage".

DESCRIZIONE ANALITICA

Piano Terra	Autorimessa – stato rustico
--------------------	-----------------------------

- **Caratteristiche strutturali**

Strutture portanti	Cemento armato
Tamponatura	Laterizi

- **Rifiniture**

Pareti esterne	Solo intonaco (su due lati)
Pareti interne	Rustico
Pavimenti	Battuto cemento
Infissi esterni	In acciaio

- **Impianti**

Elettrico	Inesistente (è presente qualche punto luce)
-----------	---

Lo stato di manutenzione è da considerarsi scarso.

VALORE CANONE DI LOCAZIONE

Il valore di locazione per l'immobile in oggetto viene determinato, prendendo come parametro la superficie netta e utilizzando i valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, decurtati di un abbattimento del 70% in considerazione delle incompiutezze dell'unità immobiliari, nonché dell'assenza di titolo urbanistico (V. paragrafo pratiche edilizie):

Mq. 114,09 x €/mq. 1,3 = € 148,32 mensili x – 70% (abb.) = € 44,50

Pertanto, il valore congruo del canone di locazione per il locale destinato ad autorimessa è pari ad € 44,50 mensili

STIMA

Per stabilire il valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Melicucco con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili a quelle interessate dalla presente relazione.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile ne è emerso un prezzo da applicare al bene in condizioni di legittimità urbanistica, di conformità catastale e di stato manutentivo.

La tabella che segue individua:

- la superficie commerciale espressa in mq;
- il prezzo di mercato del bene nelle condizioni già descritte in precedenza
- il coefficiente di equivalenza;
- il prezzo al mq. da applicare al bene

	SUPERFICIE LORDA		PREZZO DI MERCATO	COEFFICIENTE DI EQUIVALENZA	PREZZO DA APPLICARE AL BENE	VALORE DEL BENE
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (c) x (d)	(f) = (b) x (e)
Autorimessa	Mq.	126,00	€ 250,00	100 %	€ 250,00	€ 31.500,00
Corte esclusiva	Mq.	85,00	€ 250,00	15 %	€ 12,75	€ 1.083,75
VALORE TOTALE DEL BENE						€ 32.583,75

VALORE DEL LOTTO

Piena proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, destinata ad autorimessa, oltre corte esclusiva, ubicata in Melicucco alla via Antonio De Curtis, identificata al N.C.E.U. foglio 5 particella 209, sub 2, cat. C/6, cl. 1[^].

Valore complessivo del lotto = € 32.583,75

Palmi, **10 marzo 2021**

II C.T.U.
Geom. Francesco Raso





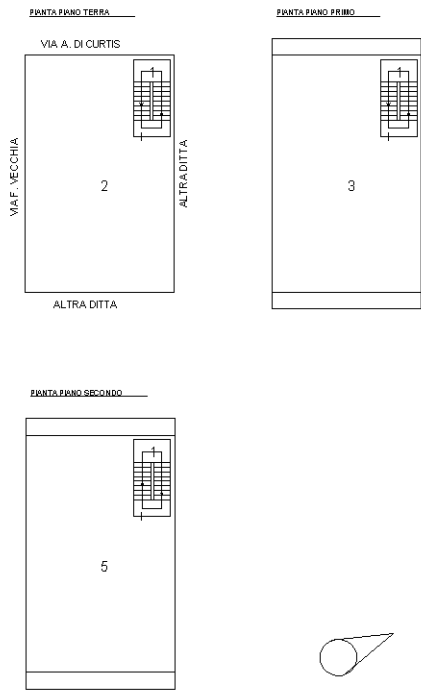


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Mandaglio Carmelo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Reggio Calabria	N. 2285

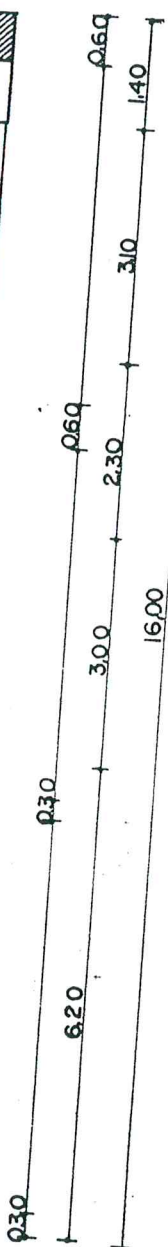
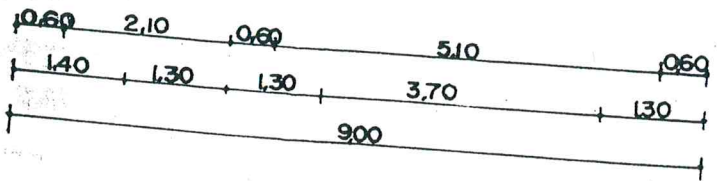
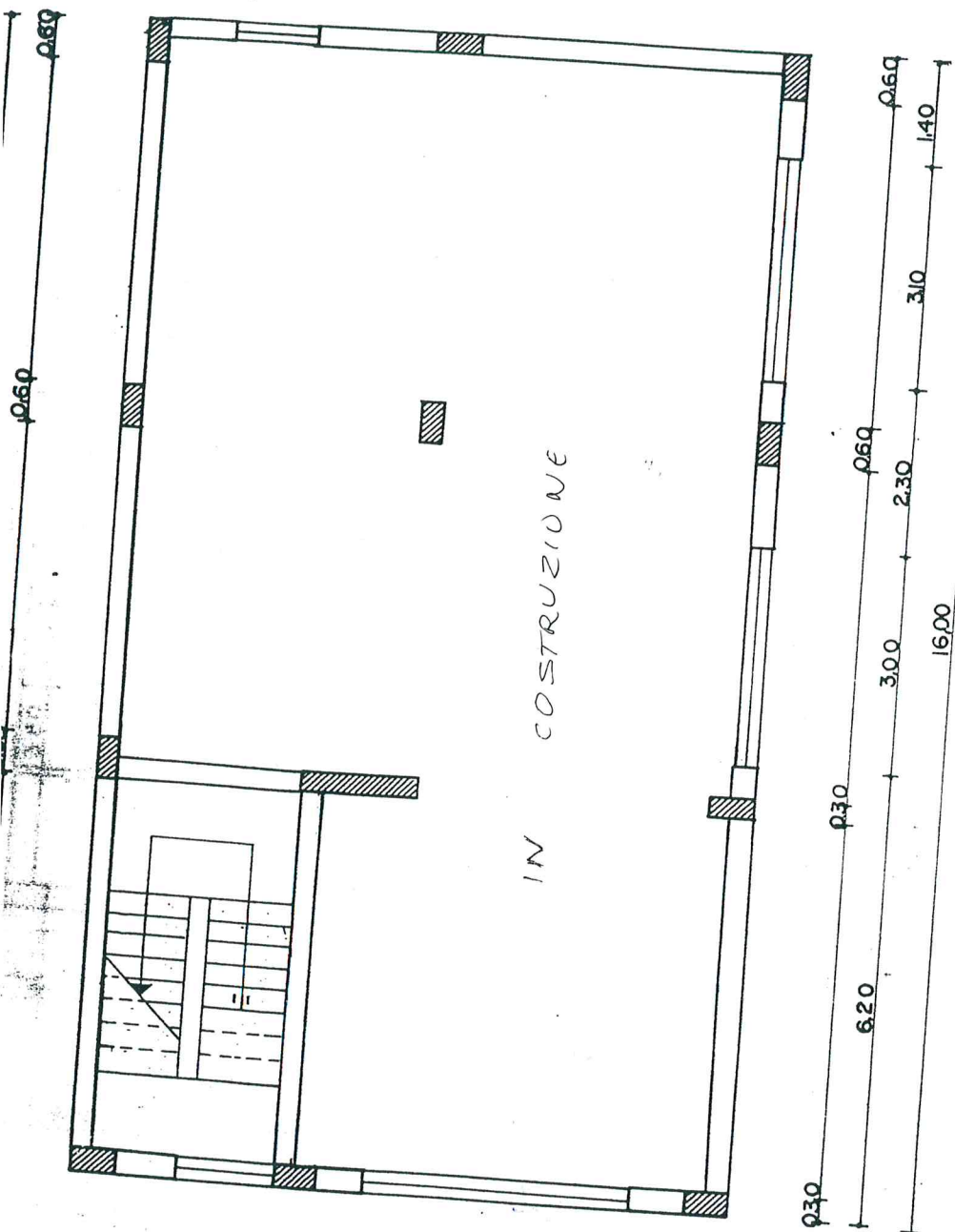
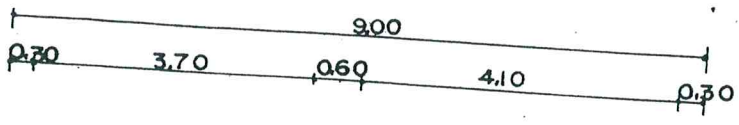
Comune di Melicucco	Protocollo n. RC0261745 del 01/07/2009
Sezione: Foglio: 5 Particella: 209	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

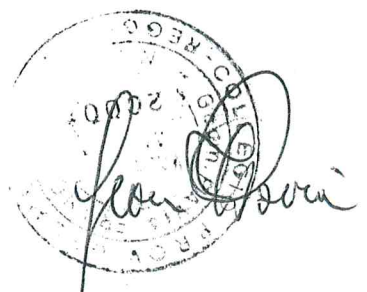


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2020 - Comune di MELICUCCO (F106) - < Foglio: 5 - Particella: 209 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



COMUNE DI MELICUCCO
 Copia conforme all'originale
 Composta da n. 1 fogli
 n. 21-01-2021



PIANO TERRA

MODULARIO
F. ng. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

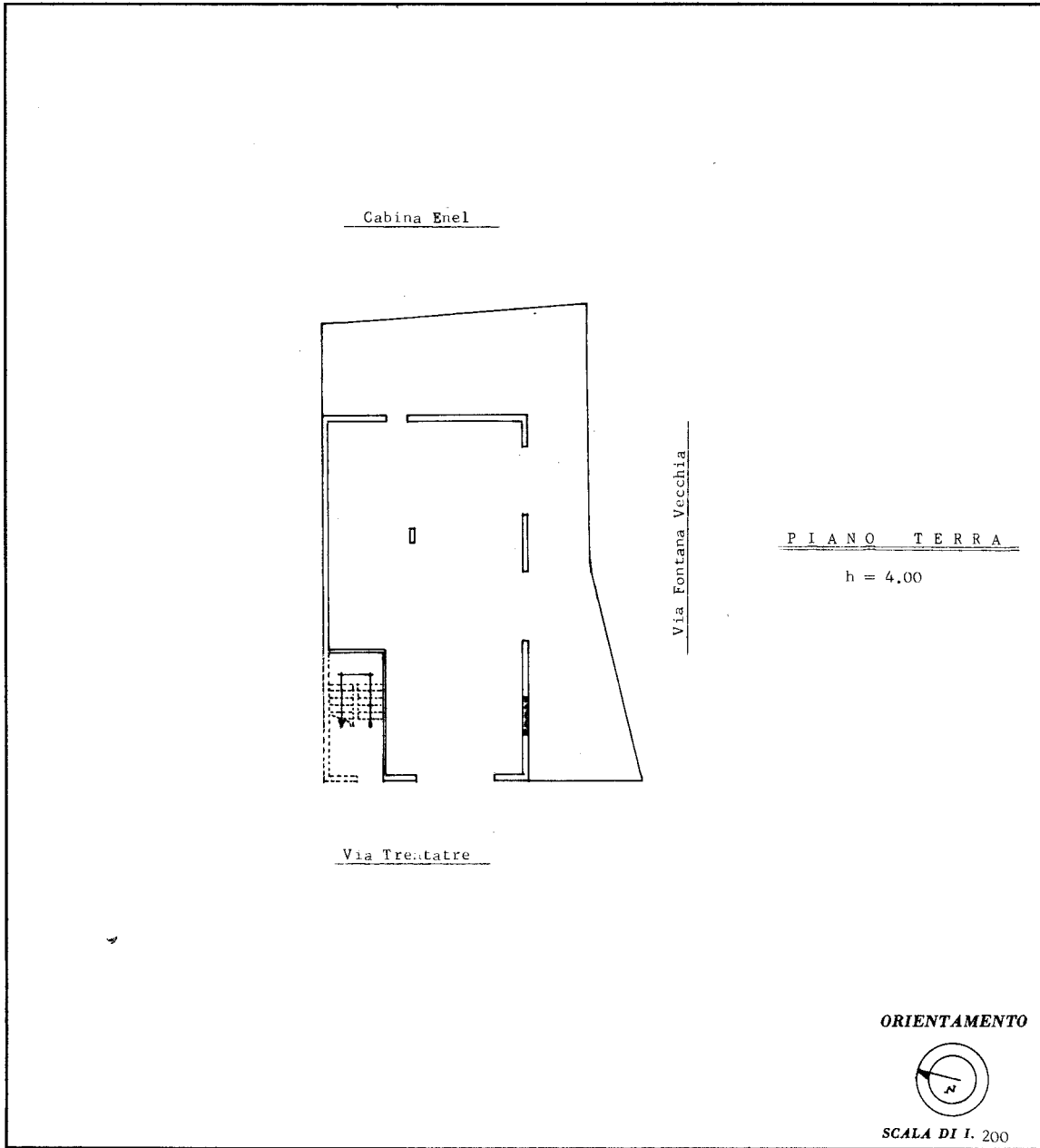
Lire
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MELICUCCO Via TRENTATRE

Ditta NARDI CATERINA e NASSO MARIO nati a Melicucco risp. il 15/2/1944 e il 2/11/1937

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CALABRIA



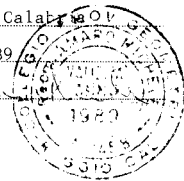
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	5 209 2

Compilata dal Geometra Michele Amaro
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Reggio Calabria

DATA Melicucco 1/3/1989

Firma: _____



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/10/2020 - Comune di MELICUCCO (F106) - < Foglio: 5 - Particella: 209 - Subalterno: 2 >
VIA ANTONIO GRAMSCI piano: T;

Ultima planimetria in atti