

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 79/2017 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE
IMMOBILIARE PROMOSSO DA UBI BANCA S.p.A.
CONTRO [REDACTED]

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



PERIZIA



INDICE

	Descrizione	Pag.
	Elenco degli allegati	2
Perizia	Parte Generale	4
Lotto 001	Immobili destinati ad attività commerciale con annessi locali deposito posti al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicati in Via Vittorio Veneto n. 90/96 angolo via Aracri del Comune di Cinquefrondi	11
Lotto 002	Unità immobiliare destinata ad attività commerciale posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Vittorio Veneto n. 165 del Comune di Cinquefrondi	17
Lotto 003	Unità immobiliare destinata ad abitazione, posta al piano primo posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Vittorio Veneto n. 98 del Comune di Cinquefrondi	21
Lotto 004	Unità immobiliari destinate ad abitazione, poste ai piani secondo e terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicate in Via Vittorio Veneto n. 98 del Comune di Cinquefrondi	26
Lotto 005	Villetta unifamiliare che si sviluppa su due livelli oltre corte esclusiva, allo stato rustico, sita in via Ferdinando Magellano - contrada Vioelli - del Comune di Cinquefrondi	31
Lotto 006	Fabbricato a due piani fuori terra sito in via Mazzittelli nn. 5/6 del Comune di Oppido Mamertina	35
Lotto 007	Villetta unifamiliare che si sviluppa su due livelli oltre corte esclusiva, sita in località Praia, del Comune di San Ferdinando	39



ELENCO DEGLI ALLEGATI

Lotto 001

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetrie catastali
5. Visure catastali
6. Nulla Osta per esecuzione dei lavori
7. Concessione Edilizia in Sanatoria
8. Ricevuta presentazione SCIA per l'Agibilità
9. Contratto di locazione

Lotto 002

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Planimetria catastale
4. Planimetria stato di fatto
5. Visura catastale
6. Certificato di Agibilità
7. Contratto di locazione

Lotto 003

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetria catastale
5. Visura catastale
6. Nulla Osta per esecuzione dei lavori
7. Concessione Edilizia in Sanatoria

Lotto 004

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetrie catastali
5. Planimetria stato di fatto



6. Visure catastali
7. Nulla Osta per esecuzione dei lavori
8. Concessione Edilizia in Sanatoria

Lotto 005

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Elaborato planimetrico
4. Visura catastale
5. Permesso di Costruire

Lotto 006

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Planimetria stato di fatto
4. Visure catastali

Lotto 007

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Planimetria catastale
4. Visura catastale
5. Domanda di Sanatoria
6. Nota Comune di San Ferdinando prot. n. 2470 del 26/2/2018



PARTE GENERALE

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da UBI Banca S.p.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] n° 79/2017 R.G.E. .

o PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Roberto Sciarrone, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria col n° 633 e nell'elenco dei C.T. del Tribunale di Palmi, essendo stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 26.4.2018, dopo aver dato comunicazione alle parti, le aveva convocate in Via Vittorio Veneto 96, del Comune di Cinquefrondi, presso uno degli immobili pignorati, per il giorno 7 luglio 2018 alle ore 8,30. Con nota *pec* in data 5 luglio 2018, la Sig.ra [REDACTED], a causa di un ricovero del marito [REDACTED] (anch'egli debitore esecutato) presso una struttura ospedaliera romana, chiedeva un differimento dell'inizio delle attività peritali per un giorno successivo al 3 agosto 2018. In seguito, con l'accordo del custode Avv. Antonella Anastasi, veniva nuovamente fissato l'inizio delle attività peritali per il giorno 28 agosto 2018. Come riportato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode, lo scrivente CTU era stato impossibilitato ad effettuare il primo accesso, a causa di un grave lutto familiare (il decesso del genitore, occorso la sera precedente).

Pertanto, in data 6 settembre 2018, a mezzo *pec*, venivano riconvocate le parti per il giorno 12 settembre 2018, alle ore 8,30, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo. Considerata la mole del compendio immobiliare staggito, in quella circostanza era stato possibile ispezionare soltanto parte dei beni ricadenti in Cinquefrondi. Successivamente, il giorno 15 settembre, sono proseguite le attività di sopralluogo con inizio da San Ferdinando presso la villetta sita località Praia, di seguito è stato visitato l'ultimo immobile ricadente in Cinquefrondi, per poi completare l'ispezione presso l'immobile ricadente in Oppido Mamertina.

A causa delle varie vicissitudini che hanno caratterizzato l'inizio delle attività peritali, con istanza avanzata dallo scrivente in data 17 settembre 2018, veniva richiesta al Sig.



G.E. la concessione di una proroga di 120 giorni, che veniva accordata con provvedimento del 18.9.2018.

Nelle varie fasi di sopralluogo, alle quali ha sempre presenziato il custode Avv. Antonella Anastasi, si sono alternati i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], che hanno consentito l'accesso a tutti gli immobili oggetto di espropriazione forzata.

Quindi, si è provveduto a rilevare ed annotare tutto quanto è stato ritenuto necessario per una corretta e concreta valutazione dei beni oggetto di stima e per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Sig. G.E..

○ COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO E PROVENIENZA

Di piena proprietà di [REDACTED]

1. N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 6 particella 245 sub 2 - particella 263 sub 2-3 ex scheda 497 del 1980 (**oggi identificati: part. 245 sub 8 graffato con part. 263 sub 16, cat C/2 classe 3[^] mq. 70 - part. 245 sub 9 graffato con part. 263 sub 17 cat C/1 classe 3[^] mq 313 - part. 245 sub 10 graffato con part. 263 sub 18 cat C/2 classe 3[^] mq 67**);

2. N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 13 particella 204 sub 2, cat C/1 classe 5[^], mq 91;

La quota pari all'intero della piena proprietà degli immobili sopra elencati pervenne alla società esecutata [REDACTED]

con atto di conferimento per Notaio Marcella Clara Reni del 22.9.1993 rep. n. 13501, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agazia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 15.10.1993 ai nn. 12992/11122, contro [REDACTED].

Successivamente, la società [REDACTED]

[REDACTED] ha mutato la denominazione o ragione sociale con atto per Notaio Reni Marcella Clara del 14.05.2013 rep. n. 56689/14376, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agazia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 29.05.2013 ai nn. 10559/7229, in [REDACTED]

Di piena proprietà di [REDACTED]

1. N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 6 particella 245 sub 3, piano primo, cat A/7, classe 2[^] vani 9,5



2. N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 6 particella 245 sub 5, piano secondo, cat A/2, classe 2[^], vani 10
3. N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 6 particella 245 sub 6 piano terzo, cat A/2, classe 2[^], vani 10,5

La quota pari all'intero della piena proprietà degli immobili, nella identificazione originaria N.C.T. foglio 6 part. 95/C, pervenne al debitore esecutato [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio Albanese del 21.10.1968 rep. n. 29267, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 16.11.1968 ai nn. 16361/14895, contro [REDACTED].

Di piena proprietà di [REDACTED]:

N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 13 particella 1668, piano terra e primo, in corso di costruzione.

La quota pari all'intero della piena proprietà dell'immobile, nella identificazione originaria N.C.T. foglio 13 part. 766, pervenne al debitore esecutato [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio Marcella Clara Reni del 23.05.2007 rep. n. 51117/11217, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 14.06.2007 ai nn. 13899/7754, contro [REDACTED].

Di piena proprietà di [REDACTED]:

1. N.C.E.U. di Oppido Mamertina Foglio 27 particella 520 sub 1, piano terra, cat C/1, classe 4[^], mq 28
2. N.C.E.U. di Oppido Mamertina Foglio 27 particella 520 sub 2, piano terra e primo, cat A/4, classe 3[^], vani 3,5

La quota pari all'intero della piena proprietà degli immobili pervenne alla debitrice esecutata [REDACTED] con atto di donazione per Notaio Maria Tripodi del 22.11.1991 rep. n. 933/429, trascritto presso il servizio di pubblicità -immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 12.12.1991 ai nn. 17413/14888, contro [REDACTED].

3. N.C.E.U. di San Ferdinando Foglio 6 particella 199, cat A/2, classe 2[^], vani 7,5;

La quota pari all'intero della piena proprietà dell'immobile pervenne alla debitrice esecutata [REDACTED] con sentenza di usucapione del 29.02.2012 rep. n. 190 Giudice della sezione civile del Tribunale di Palmi, trascritta presso il servizio di



pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 14.06.2012 ai nn. 10686/8957, contro [REDACTED].

○ **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- ✓ **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di apertura di credito, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 18.12.2006 ai nn° 27233/6502, a favore della Banca Antonveneta S.p.A., contro la società [REDACTED]; gravante sugli immobili siti in Cinquefrondi al foglio 6 part. 245 sub 7 graffato con part. 263 sub 14.
- ✓ **Ipoteca volontaria**, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 24.05.2011 ai nn° 10670/2209, a favore della SMA S.p.A., contro il Sig. [REDACTED] e la società [REDACTED] (debitore non datore); gravante sugli immobili siti in Cinquefrondi al foglio 13 part. 204 sub 2; **Rettifica** in data 27.10.2011 ai nn. 18953/3035, nella parte relativa all' indicazione del soggetto contro e del soggetto debitore non datore e precisamente da intendersi: Debitore ipotecario: [REDACTED] e la società [REDACTED] e Debitore non datore: [REDACTED]
- ✓ **Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 13.12.2011 ai nn° 21822/3245, a favore della Banca Carime S.p.A., contro i Sig.ri [REDACTED]; gravante sugli immobili siti in Cinquefrondi al foglio 6 part. 245 subb 3, 5 e 6 e al foglio 13 part. 1668.
- ✓ **Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 13.12.2011 ai nn° 21823/3246, a favore della Banca Carime S.p.A., contro i Sig.ri [REDACTED]; gravante sugli immobili siti in Cinquefrondi al foglio 6 part. 245 subb 3, 5 e 6 e al foglio 13 part. 1668; e nel Comune di Oppido Mamertina al foglio 27 part. 520 sub 1 e 2.
- ✓ **Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio



Calabria il 23.12.2011 ai nn° 22736/3314, a favore della Banca Carime S.p.A., contro la società [REDACTED] e i Sig.ri [REDACTED]; gravante sugli immobili siti in Cinquefrondi al foglio 6 part. 245 subb 3, 5 e 6, al foglio 6 part. 245 sub 7 graffato con part. 263 sub 14 e al foglio 13 part. 204 sub 2 e al foglio 13 part. 1668; e nel Comune di Oppido Mamertina al foglio 27 part. 520 sub 1 e 2; e nel Comune di San Ferdinando foglio 6 part. 199.

- ✓ **Ipoteca giudiziale** nascente da sentenza di condanna, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 02.12.2015 ai nn° 19741/1744, a favore della Banca Carime S.p.A., contro la società [REDACTED]; gravante sugli immobili siti in Cinquefrondi al foglio 6 part. 245 subb 3, 5 e 6, al foglio 6 part. 245 sub 7 graffato con part. 263 sub 14, al foglio 13 part. 204 sub 2, e al foglio 13 part. 1668; e nel Comune di Oppido Mamertina al foglio 27 part. 520 subb 1 e 2.
- ✓ **Costituzione vincolo di destinazione**, iscritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 22.10.1993 ai nn° 13529/11614, a favore del Comune di Cinquefrondi, contro [REDACTED], gravante sugli immobili siti in Cinquefrondi al foglio 6 part. 245 subb 3 e 4.

○ COSTITUZIONE DEI LOTTI E DESCRIZIONE SOMMARIA

Per meglio vendere il compendio immobiliare staggito, si ritiene utile costituire 7 lotti distinti, per come di seguito individuati:

Lotto 001

Piena proprietà della quota pari all'intero degli immobili destinati ad attività commerciale con annessi locali deposito, posti al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicati in Via Vittorio Veneto n. 90/96 angolo via Aracri del Comune di Cinquefrondi ed identificati al N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 6:

- part. 245 sub 8 graffato con part. 263 sub 16, cat C/2 classe 3[^] mq 70, piano terra;
- part. 245 sub 9 graffato con part. 263 sub 17 cat C/1 classe 3[^] mq 313, piano terra;
- part. 245 sub 10 graffato con part. 263 sub 18 cat C/2 classe 3[^] mq 67, piano terra.

Prezzo di stima € 417.650,00



Lotto 002

Piena proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare destinata ad attività commerciale posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Vittorio Veneto n. 165 del Comune di Cinquefrondi ed identificata al N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 13 particella 204 sub 2, cat C/1 classe 5[^], mq 91.

Prezzo di stima € 100.200,00

Lotto 003

Piena proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare destinata ad abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Vittorio Veneto n. 98 del Comune di Cinquefrondi ed identificato al N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 6 particella 245 sub 3, piano primo, cat A/7, classe 2[^] vani 9,5.

Prezzo di stima € 190.040,00

Lotto 004

Piena proprietà della quota pari all'intero delle unità immobiliari destinate ad abitazione, poste al piano secondo e terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicate in Via Vittorio Veneto n. 98 del Comune di Cinquefrondi ed identificate al N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 6 particella 245 sub 5, piano secondo, cat A/2, classe 2[^], vani 10 e Foglio 6 particella 245 sub 6 piano terzo, cat A/2, classe 2[^], vani 10,5, derivanti entrambe dal frazionamento catastale apparente del sub 4. Di fatto costituiscono e rappresentano *un unicum*.

Prezzo di stima € 299.925,00

Lotto 005

Piena proprietà della quota pari all'intero della villetta unifamiliare che si sviluppa su due livelli oltre corte esclusiva, allo stato rustico, sita in via Ferdinando Magellano - contrada Violelli - del Comune di Cinquefrondi, identificata al N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 13 particella 1668, in corso di costruzione (F3).

Prezzo di stima € 93.750,00

Lotto 006

Piena proprietà della quota pari all'intero del fabbricato a due piani fuori terra sito in via Mazzitelli nn. 5/6 del Comune di Oppido Mamertina, costituito da due unità immobiliari identificate al N.C.E.U. di Oppido Mamertina Foglio 27 particella 520 sub



1, piano terra, cat C/1, classe 4[^], mq 28 e particella 520 sub 2, piano terra e primo, cat A/4, classe 3[^], vani 3,5. Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, su due livelli che, anche se in origine erano due distinte entità catastali, di fatto costituiscono e rappresentano un *unicum*.

Prezzo di stima € 38.220,00

Lotto 007

Piena proprietà della quota pari all'intero della villetta unifamiliare che si sviluppa su due livelli oltre corte esclusiva, sita in località Praia, del Comune di San Ferdinando, identificata al N.C.E.U. di San Ferdinando Foglio 6 particella 199, cat A/2, classe 2[^], vani 7,5.

Prezzo di stima € 74.560,00

Per quanto sopra si rimanda alle specifiche relazioni riguardanti i singoli lotti.

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



LOTTO 001

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da UBI Banca S.p.A. contro [REDACTED]; n° 79/2017 R.G.E. .

Descrizione del bene

Piena proprietà della quota pari all'intero degli immobili destinati ad attività commerciale con annessi locali deposito, posti al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicati in Via Vittorio Veneto n. 90/96 angolo via Aracri del Comune di Cinquefrondi ed identificati al N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 6:

- part. 245 sub 8 graffato con part. 263 sub 16, cat C/2 classe 3[^] mq. 70, piano terra;
- part. 245 sub 9 graffato con part. 263 sub 17 cat C/1 classe 3[^] mq 313, piano terra;
- part. 245 sub 10 graffato con part. 263 sub 18 cat C/2 classe 3[^] mq 67, piano terra.

Gli immobili in oggetto confinano, nell'intero, con via Veneto e via Aracri e con le particelle 1152, 438 e 98, salvo e se altri.

Il fabbricato ricade all'interno del centro cittadino del Comune di Cinquefrondi.

Stato di possesso

L'immobile destinato ad attività commerciale, identificato al foglio 6 part. 245 sub 9 graffato con part. 263 sub 17 cat C/1 classe 3[^] mq 313 è stato locato in data 8.6.2017 alla società [REDACTED] a socio unico con sede in Melicucco, contrada San Fili n. 63, P.IVA 01376950802, con regolare contratto di locazione dell'8.6.2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palmi in data 23.6.2017 al n. 1811 serie 3[^], per la durata di 6 anni con decorrenza dal 1.8.2017. Il canone annuo di locazione stabilito in contratto è pari ad € 18.000,00 (12 rate mensili da € 1.500,00).

I locali deposito, che non rientrano nel citato contratto di locazione, ancorché nella disponibilità della [REDACTED], appare utile ricomprenderli nello stesso lotto dell'attività commerciale, allo scopo di rendere più appetibili le potenzialità commerciali.

Verifica rispondenza canone di locazione al momento della stipula del contratto

Sup. Netta mq. 313,00 x €/mq 4,2 (valore minimo) = **1.314,60 € mensili**



Pertanto, preso atto dei valori esposti sul sito dell'Agazia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare, considerato quanto risultante dal contratto sopra citato, il canone di locazione è da ritenersi congruo.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- ✓ Ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agazia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 18.12.2006 ai nn° 27233/6502, a favore della Banca Antonveneta S.p.A., contro la [REDACTED];
- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agazia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 23.12.2011 ai nn° 22736/3314, a favore della Banca Carime S.p.A., contro [REDACTED];
- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agazia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 02.12.2015 ai nn° 19741/1744, a favore della Banca Carime S.p.A., contro [REDACTED];

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Si rileva che nell'antibagno dell'attività commerciale al piano terra è stata stralciata una piccola superficie, all'interno della quale è stata posizionata una scala a chiocciola, con accesso dal deposito di via Aracri, che consente di raggiungere il piano primo del fabbricato (anch'esso oggetto di pignoramento: Foglio 6 particella 245 sub 3). Rimarrà a carico dell'aggiudicatario l'onere di ripristinare lo *status quo ante* delle unità immobiliari, mediante la rimozione della scala e la realizzazione della porzione di solaio demolita.

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.



Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Provenienza

- ✓ La piena proprietà degli immobili pervenne alla società esecutata [REDACTED] con atto di conferimento per Notaio Marcella Clara Reni del 22.9.1993 rep. n. 13501, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 15.10.1993 ai nn. 12992/11122, contro [REDACTED].
Successivamente, la società [REDACTED] ha mutato la denominazione o ragione sociale con atto per Notaio Reni Marcella Clara del 14.05.2013 rep. n. 56689/14376, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 29.05.2013 ai nn. 10559/7229, in [REDACTED].

Pratiche urbanistiche

L'intero fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato realizzato nel corso del 1968, assistito da Nulla Osta per esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Cinquefrondi in data 19.8.1968 (pratica n. 171).

Successivamente, in data 12.11.1993, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 12171 – reg. n. 682, relativa agli “Ampliamenti dei locali siti al piano terra destinati a servizi igienici ed accessori. Variazione di piccola entità rispetto al progetto originario. Realizzazione di un piano mansardato sul lastrico solare esistente al terzo piano”.

Per i locali al piano terra (part. 245 sub 8, 9 e 10) la società [REDACTED] in data 4/7/2017 ha presentato presso il SUAP del Comune di Cinquefrondi SCIA per l'Agibilità prot. n. 6267 del 13/7/2017.

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad IVA.



Descrizione analitica

Il lotto in oggetto è costituito da 3 unità immobiliari poste al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in via Vittorio Veneto angolo via Aracri del Comune di Cinquefrondi.

L'unità immobiliare principale con accesso dalla Via Vittorio Veneto, identificata al foglio 6 part. 245 sub 9 graffato con part. 263 sub 17, è destinata ad attività commerciale ed occupa una superficie complessiva di mq. 340,00 circa, con altezze variabili tra i m. 3,95 e i m. 3,80. L'intera superficie, suddivisa in due macro ambienti comunicanti viene utilizzata come negozio, ad esclusione di piccoli spazi destinati a servizi igienici, ripostiglio ed ufficio. Le finiture di mediocre qualità sono caratterizzate da: pavimenti in piastrelle di marmo, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato e controsoffitto presente in tutto l'ambiente principale. Gli impianti presenti sono: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di scarico presente nel servizio igienico, ed impianto di condizionamento. In data 13/6/2017 è stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), dal quale si evince una classe energetica "D".

Il locale deposito con accesso dalla Via Vittorio Veneto, identificato al foglio 6 part. 245 sub 8 graffato con part. 263 sub 16, occupa una superficie di mq 78,00 circa, ed è costituito da un ampio ambiente, con accesso carrabile, un vano ed un piccolo servizio igienico. L'intera superficie è stata soppalcata con una struttura metallica leggera, al fine di poter utilizzare la superficie per imballaggi leggeri; l'accesso al soppalco avviene tramite due scalette metalliche. Le finiture di mediocre qualità sono caratterizzate da: pavimenti in ceramica, serranda d'accesso in lamiera zincata, porte interne in legno tamburato. Gli impianti presenti sono: Impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico e di scarico presente nel servizio igienico. Il locale deposito con accesso dalla Via Aracri, identificato al foglio 6 part. 245 sub 10 graffato con part. 263 sub 18, occupa una superficie di mq 82,00 circa, ed è costituito da un ampio ambiente, con accesso carrabile, un vano ufficio ed un servizio igienico. Il vano destinato ad ufficio è stato soppalcato con una struttura metallica leggera, al fine di poter utilizzare la superficie per imballaggi leggeri; l'accesso al soppalco avviene tramite una scaletta metallica. Le finiture di mediocre qualità sono caratterizzate da: pavimenti in ceramica e serranda in doghe di lamiera zincata. Gli impianti presenti sono: Impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico e di scarico presente nel servizio igienico.

Lo stato di manutenzione degli immobili, nel suo complesso, risulta discreto.



La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente¹ espressa in mq

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE E QUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE E QUIVALENTE
T	Attività commerciale	Mq	340,00	1,00	340,00
T	Deposito (Via V. Veneto)	Mq	78,00	0,50	39,00
T	Deposito (Via Aracri)	Mq	82,30	0,50	41,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					420,15

Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi

- andamento del mercato in zona: mediocre;
- prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: 800,00/mq. ÷ € 1.000,00/mq.;
- grado di urbanizzazione: discreto;
- dotazione di servizi: discreta.

Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

**Piena proprietà della quota pari all'intero degli immobili destinati ad attività commerciale con annessi locali deposito, posti al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicati in Via Vittorio Veneto n. 90/96 angolo via Aracri del Comune di Cinquefrondi ed identificati al N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 6:
- part. 245 sub 8 graffato con part. 263 sub 16, cat C/2**

¹ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.



classe 3 [^] mq. 70, piano terra;	
- part. 245 sub 9 graffato con part. 263 sub 17 cat C/1	
classe 3 [^] mq 313, piano terra;	
- part. 245 sub 10 graffato con part. 263 sub 18 cat C/2	
classe 3 [^] mq 67, piano terra.	
Valore degli immobili .. = Mq 420,15 x €/mq 1.000,00 =	€ 420.150,00
Spesa ripristino <i>status quo ante</i>	= € - 2.500,00
Valore del Lotto 001	= € 417.650,00

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



LOTTO 002

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da UBI Banca S.p.A. contro [REDACTED] n° 79/2017 R.G.E. .

Descrizione del bene

Piena proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare destinata ad attività commerciale posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Vittorio Veneto n. 165 del Comune di Cinquefrondi ed identificata al N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 13 particella 204 sub 2, cat C/1 classe 5[^], mq 91.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, confina, nell'intero, con via Vittorio Veneto (da cui si accede), e con le particelle 205, 264 e 203, salvo e se altri.

Il fabbricato ricade all'interno del centro cittadino del Comune di Cinquefrondi.

Stato di possesso

L'unità immobiliare è stata locata in data 10.6.2011 alla società MP Gioielli s.a.s. di Bruno Mazzotta & C. con sede in Cinquefrondi alla via Veneto n. 165, P.IVA 02671040802, con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palmi in data 27.6.2011 al n. 1716 serie 3[^], per la durata di anni 6, già rinnovato entro i termini per intesa tra le parti. Il canone mensile stabilito in contratto è pari ad € 500,00.

Verifica rispondenza canone di locazione al momento della stipula del contratto

Sup. Netta mq. 91,00 x €/mq 3,5 (valore minimo) = **318,50 € mensili**

Pertanto, preso atto dei valori esposti sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare, considerato quanto risultante dal contratto sopra citato, il canone di locazione è da ritenersi congruo.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

[REDACTED] Ipoteca volontaria, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 24.05.2011 ai nn° 10670/2209, a favore della SMA S.p.A., contro il [REDACTED]



(debitore non datore); Rettifica in data 27.10.2011 ai nn. 18953/3035, nella parte relativa all'indicazione del soggetto contro e del soggetto debitore non datore e precisamente da intendersi: Debitore ipotecario: [REDACTED]

[REDACTED] e Debitore non datore: [REDACTED]

- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 23.12.2011 ai nn° 22736/3314, a favore della Banca Carime S.p.A., contro [REDACTED]
[REDACTED]
- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 02.12.2015 ai nn° 19741/1744, a favore della Banca Carime S.p.A., contro [REDACTED]
[REDACTED]

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

La planimetria del locale non corrisponde con quella versata in atti dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, pertanto rimarrà a carico dell'aggiudicatario l'onere della regolarizzazione (V. planimetria allegata).

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Provenienza

- ✓ La piena proprietà degli immobili pervenne alla società [REDACTED]
[REDACTED] con atto di conferimento per Notaio Marcella Clara Reni del 22.9.1993 rep. n. 13501, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 15.10.1993 ai nn. 12992/11122, contro [REDACTED]



Successivamente, la società [REDACTED] ha mutato la denominazione o ragione sociale con atto per Notaio Reni Marcella Clara del 14.05.2013 rep. n. 56689/14376, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 29.05.2013 ai nn. 10559/7229, in [REDACTED]

Pratiche urbanistiche

L'unità immobiliare, destinata a Gioielleria, è dotata di Certificato di Agibilità n. 16 - prot. n. 1048 del 24.5.2011, rilasciato dallo sportello unico Associato per le attività produttive della Comunità Montana – Versante Tirrenico Settentrionale – Cinquefrondi.

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad I.V.A..

Descrizione analitica

L'unità immobiliare, destinata a gioielleria, con accesso dalla Via Vittorio Veneto, occupa una superficie complessiva di mq. 101,00 circa, con altezza interna di m. 3,70. Il locale è suddiviso in due ambienti principali utilizzati per esposizione e vendita, ufficio, servizi igienici e ripostiglio – deposito; quest'ultimo vano risulta soppalcato con una struttura metallica leggera, al fine di poter utilizzare la superficie per imballaggi leggeri; l'accesso al soppalco avviene tramite una scaletta metallica.

Le finiture di buona qualità sono caratterizzate da: pavimenti in ceramica, infissi in acciaio con vetri blindati e porte interne in legno tamburato.

Gli impianti presenti sono: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di scarico presente nel servizio igienico, ed impianto di videosorveglianza e antintrusione.

In data 2/10/2018 è stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), dal quale si evince una classe energetica "B".

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta buono.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente² espressa in mq:

² La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.



PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
T	Attività commerciale	Mq	101,00	1,00	101,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					101,00

Critério adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi

- andamento del mercato in zona: mediocre;
- prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: 800,00/mq. ÷ € 1.000,00/mq.;
- grado di urbanizzazione: discreto;
- dotazione di servizi: discreta.

Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Piena proprietà della quota pari all'intero dell'attività commerciale posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Vittorio Veneto n. 165 del Comune di Cinquefrondi ed identificata al N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 13 particella 204 sub 2, cat C/1 classe 5 [^] , mq 91.	
Valore dell'immobile .. = Mq 101,00 x €/mq 1.000,00 =	€ 101.000,00
Spesa pratica catastale	€ - 800,00
Valore del Lotto 002	€ 100.200,00
=	

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



LOTTO 003

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da UBI Banca S.p.A. contro [REDACTED]

n° 79/2017 R.G.E. .

Descrizione del bene

Piena proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare destinata ad abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Vittorio Veneto n. 98 del Comune di Cinquefrondi ed identificato al N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 6 particella 245 sub 3, piano primo, cat A/7, classe 2[^] vani 9,5.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto confina, nell'intero, con via Veneto (da cui si accede), via Aracri e con le particelle 1152 e 263, salvo e se altri.

Il fabbricato ricade all'interno del centro cittadino del Comune di Cinquefrondi.

Stato di possesso

L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, risulta nella disponibilità del Sig. [REDACTED] e del proprio nucleo familiare.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agencia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 13.12.2011 ai nn° 21822/3245, a favore della Banca Carime S.p.A., contro i Sig.ri [REDACTED];
- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agencia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 13.12.2011 ai nn° 21823/3246, a favore della Banca Carime S.p.A., contro i Sig.ri [REDACTED];
- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agencia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 23.12.2011 ai nn° 22736/3314, a favore della Banca Carime S.p.A.,



contro [REDACTED]
[REDACTED]

- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 02.12.2015 ai nn° 19741/1744, a favore della Banca Carime S.p.A., contro [REDACTED]
[REDACTED]
- ✓ Costituzione vincolo di destinazione, iscritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 22.10.1993 ai nn° 13529/11614, a favore del Comune di Cinquefrondi, contro [REDACTED], gravante sugli immobili siti in Cinquefrondi al foglio 6 part. 245 subb 3 e 4 (oggi 3, 5 e 6). Pur risultando la trascrizione di detto vincolo in virtù del quale “[REDACTED] si impegna a destinare l'abitazione primaria per sé e qualora dovesse vendere o fittare l'abitazione ad osservare tutte le condizioni e praticare i prezzi di vendita e canoni di locazione per come verranno stabiliti nella convenzione tipo che sarà predisposta dal Comune di Cinquefrondi in conformità dell'art. 8 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10”, da accertamenti esperiti presso il Comune di Cinquefrondi, la citata convenzione tipo non è mai stata posta in essere.

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Si rileva che due camere da letto sono state separate dal resto dell'appartamento, mediante la chiusura di un parte del corridoio, con una parete di cartongesso. Le camere sono state rese comunicanti con il locale deposito ubicato al piano terra (anch'esso oggetto di pignoramento: Foglio 6 part. 245 sub 10 graffato con part. 263 sub 18) tramite una scala a chiocciola. Rimarrà a carico dell'aggiudicatario l'onere di ripristinare lo *status quo ante* delle unità immobiliari, mediante la rimozione della scala e la realizzazione della porzione di solai demolita.

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.



Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Provenienza

La piena proprietà degli immobili, nella identificazione originaria N.C.T. foglio 6 part. 95/C, pervenne al debitore esecutato [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio Albanese del 21.10.1968 rep. n. 29267, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agencia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 16.11.1968 ai nn. 16361/14895, contro [REDACTED].

Pratiche urbanistiche

L'intero fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato realizzato nel corso del 1968, assistito da Nulla Osta per esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Cinquefrondi in data 19.8.1968 (pratica n. 171). Successivamente, in data 12.11.1993, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 12171 – reg. n. 682, relativa agli “Ampliamenti dei locali siti al piano terra destinati a servizi igienici ed accessori. Variazione di piccola entità rispetto al progetto originario. Realizzazione di un piano mansardato sul lastrico solare esistente al terzo piano”.

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione analitica

L'appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in via Vittorio Veneto del Comune di Cinquefrondi, sviluppa una superficie complessiva di mq. 220,00 circa con altezza interna di m. 2,90, ed è costituito da: cucina – soggiorno, ripostiglio, tre camere da letto, e doppi servizi igienici. Le finiture di mediocre qualità sono caratterizzate da: pavimenti in piastrelle di marmo, infissi in legno, porte interne in legno. Gli impianti presenti sono: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di scarico ed impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano. Non sono stati prodotti i certificati attestanti la conformità degli impianti alla normativa vigente (D.M. 37/2008 e ss.mm. e ii.).



In data 2/10/2018 è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), dal quale si evince una classe energetica "E".

Lo stato di manutenzione degli immobili, nel suo complesso, risulta discreto.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente³ espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
1	Abitazione	Mq	220,60	1,00	220,60
1	Balconi	Mq	62,80	0,33	20,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					241,30

Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi

- andamento del mercato in zona: mediocre;
- prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: 600,00/mq. ÷ € 800,00/mq.;
- grado di urbanizzazione: discreto;
- dotazione di servizi: discreta.

Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli'immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Piena proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare destinata ad abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Vittorio Veneto n. 98 del Comune di Cinquefrondi ed

³ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.



identificato al N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 6 particella 245 sub 3, piano primo, cat A/7, classe 2 [^] vani 9,5.			
Valore dell'immobile	= Mq 241,30 x €/mq 800,00 =	€	193.040,00
Spese ripristino <i>status quo ante</i>	=	€	- 3.000,00
Valore del Lotto 003	=	€	190.040,00

Il C.T.U.
 Arch. Roberto Sciarrone



LOTTO 004

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da UBI Banca S.p.A. contro [REDACTED]

■ n° 79/2017 R.G.E. .

Descrizione del bene

Piena proprietà della quota pari all'intero delle unità immobiliari destinate ad abitazione, poste al piano secondo e terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicate in Via Vittorio Veneto n. 98 del Comune di Cinquefrondi ed identificate al N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 6 particella 245 sub 5, piano secondo, cat A/2, classe 2[^], vani 10 e Foglio 6 particella 245 sub 6 piano terzo, cat A/2, classe 2[^], vani 10,5, derivanti entrambe dal frazionamento catastale apparente del sub 4. Di fatto costituiscono e rappresentano *un unicum*.

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto confina, nell'intero, con via Veneto (da cui si accede), via Aracri e con le particelle 1152 e 263, salvo e se altri.

Il fabbricato ricade all'interno del centro cittadino del Comune di Cinquefrondi.

Stato di possesso

Le unità immobiliari, che come già detto costituiscono una sola unità abitativa, destinate a civile abitazione risultano nella disponibilità del Sig. [REDACTED] e del proprio nucleo familiare.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agazia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 13.12.2011 ai nn° 21822/3245, a favore della Banca Carime S.p.A., contro i Sig.ri [REDACTED]
- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agazia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 13.12.2011 ai nn° 21823/3246, a favore della Banca Carime S.p.A., contro i Sig.ri [REDACTED]



- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 23.12.2011 ai nn° 22736/3314, a favore della Banca Carime S.p.A., contro [REDACTED]
- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 02.12.2015 ai nn° 19741/1744, a favore della Banca Carime S.p.A., contro [REDACTED]
- ✓ Costituzione vincolo di destinazione, iscritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 22.10.1993 ai nn° 13529/11614, a favore del Comune di Cinquefrondi, contro [REDACTED], gravante sugli immobili siti in Cinquefrondi al foglio 6 part. 245 subb 3 e 4 (oggi 3, 5 e 6). Pur risultando la trascrizione di detto vincolo in virtù del quale “[REDACTED] si impegna a destinare l'abitazione primaria per sé e qualora dovesse vendere o fittare l'abitazione ad osservare tutte le condizioni e praticare i prezzi di vendita e canoni di locazione per come verranno stabiliti nella convenzione tipo che sarà predisposta dal Comune di Cinquefrondi in conformità dell'art. 8 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10”, da accertamenti esperiti presso il Comune di Cinquefrondi, la citata convenzione tipo non è mai stata posta in essere.

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Rimarrà a carico dell'aggiudicatario l'onere per la variazione catastale dell'immobile, consistente nella fusione delle unità immobiliari.

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.



Provenienza

La piena proprietà degli immobili, nella identificazione originaria N.C.T. foglio 6 part. 95/C, pervenne al debitore esecutato [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio Albanese del 21.10.1968 rep. n. 29267, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 16.11.1968 ai nn. 16361/14895, contro [REDACTED].

Pratiche urbanistiche

L'intero fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato realizzato nel corso del 1968, assistito da Nulla Osta per esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Cinquefrondi in data 19.8.1968 (pratica n. 171). Successivamente, in data 12.11.1993, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 12171 – reg. n. 682, relativa agli “Ampliamenti dei locali siti al piano terra destinati a servizi igienici ed accessori. Variazione di piccola entità rispetto al progetto originario. Realizzazione di un piano mansardato sul lastrico solare esistente al terzo piano”.

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione analitica

L'appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in via Vittorio Veneto del Comune di Cinquefrondi, sviluppa una superficie complessiva di mq. 460,00 oltre balconi al solo piano secondo per mq 53,20, con altezza interna di m. 2,90 al piano secondo e media 2,75 al piano terzo, ed è costituito da ingresso, sala pranzo, studio cucina, ripostiglio, disimpegno – scala interna, tre camere da letto e tripli servizi al piano secondo; soggiorno, cucina, lavanderia, disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto e doppi servizi al piano terzo. Le finiture di ottima qualità sono caratterizzate da: pavimenti misti in parquet e gres porcellanato, infissi in legno, porte interne in legno massello. Gli impianti presenti sono: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di scarico ed impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano. Non sono stati prodotti i certificati attestanti la conformità degli impianti alla normativa vigente (D.M. 37/2008 e ss.mm. e ii.).

In data 2/10/2018 è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), dal quale si evince una classe energetica “D” per il piano secondo e “E” per il piano terzo.



Lo stato di manutenzione degli immobili, nel suo complesso, risulta discreto.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente⁴ espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
1	Abitazione	Mq	230,00	1,00	230,00
1	Balconi	Mq	53,20	0,33	17,50
2	Abitazione	Mq	230,00	1,00	230,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					477,50

Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi

- andamento del mercato in zona: mediocre;
- prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: 600,00/mq. ÷ € 800,00/mq.;
- grado di urbanizzazione: discreto;
- dotazione di servizi: discreta;
- assenza impianto ascensore: abbattimento del 10% del valore di stima.

Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Piena proprietà della quota pari all'intero delle unità immobiliari destinate ad abitazione, poste al piano secondo e terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicate in Via Vittorio Veneto n. 98 del Comune di Cinquefrondi ed identificate al N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 6 particella 245 sub 5, piano secondo, cat A/2, classe 2[^], vani 10 e Foglio 6 particella 245 sub 6 piano terzo, cat A/2, classe 2[^], vani 10,5.

⁴ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.



Valore degli immobili = Mq 477,50 x €/mq 700,00 =	€	334.250,00
Spesa pratica catastale	= €	<u>- 1.000,00</u>
Sommano in totale =		€ 333.250,00
Valore del Lotto 004	€ 333.250,00 x 090 =	€ 299.925,00

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



LOTTO 005

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da UBI Banca S.p.A. contro [REDACTED]; n° 79/2017 R.G.E. .

Descrizione del bene

Piena proprietà della quota pari all'intero della villetta unifamiliare che si sviluppa su due livelli oltre corte esclusiva, allo stato rustico, sita in via Ferdinando Magellano - contrada Violelli - del Comune di Cinquefrondi, identificata al N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 13 particella 1668, in corso di costruzione (F3).

L'unità immobiliare in oggetto confina, nell'intero, con via Magellano (da cui si accede), e con le particelle 765, 757 e 758, salvo e se altri.

Il fabbricato ricade alla periferia del Comune di Cinquefrondi, al confine col territorio comunale di Polistena.

Stato di possesso

L'unità immobiliare risulta in stato di abbandono ma, comunque, è nella disponibilità del Sig. [REDACTED] (debitore esecutato).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agencia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 13.12.2011 ai nn° 21822/3245, a favore della Banca Carime S.p.A., contro i Sig.ri [REDACTED].
- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agencia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 13.12.2011 ai nn° 21823/3246, a favore della Banca Carime S.p.A., contro i Sig.ri [REDACTED].
- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agencia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 23.12.2011 ai nn° 22736/3314, a favore della Banca Carime S.p.A.,



contro [REDACTED]
[REDACTED]

- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 02.12.2015 ai nn° 19741/1744, a favore della Banca Carime S.p.A., contro [REDACTED]
[REDACTED]

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Non ci sono vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Provenienza

- ✓ La piena proprietà dell'immobile, nella identificazione originaria N.C.T. foglio 13 part. 766, pervenne al debitore esecutato [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio Marcella Clara Reni del 23.05.2007 rep. n. 51117/11217, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 14.06.2007 ai nn. 13899/7754, contro [REDACTED]
- ✓ Alla Sig.ra [REDACTED] l'immobile era pervenuto:
 - La quota pari a 2/18 per successione di [REDACTED] deceduta il 04.04.1987, registrata a Palmi il 04.08.1987 rep. n. 29/271, trascritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 29.10.1987 ai nn. 14778/12465;
 - [REDACTED] La restante quota con atto di donazione per Notaio Maria Tripodi del 31.07.1997 rep. n. 6605, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il



Pratiche urbanistiche

Il fabbricato, non ancora ultimato, è stato realizzato con Permesso di Costruire prot. n. 14578/U.T. 2050 (pratica n. 2187), rilasciato dal Comune di Cinquefrondi 5.6.2008.

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione analitica

L'unità immobiliare, allo stato rustico, con accesso dalla Via Magellano, occupa una superficie complessiva di mq. 345,00, compresa corte esclusiva. Il fabbricato con struttura in cemento armato risulta completo nelle tamponature e nelle tramezzature ma, come già accennato, in completo stato di abbandono e infestato da rovi.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente⁵ espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
T-1	Rustico	Mq	170,00	1,00	170,00
T	Corte esclusiva	Mq	175,00	0,10	17,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					187,50

Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi

- andamento del mercato in zona: mediocre;
- prezzi correnti di mercato per fabbricati in corso di costruzione aventi analoghe caratteristiche: 400,00/mq ÷ € 600,00/mq;
- grado di urbanizzazione: mediocre;

⁵ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.



- dotazione di servizi: mediocre.

Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Piena proprietà della quota pari all'intero della villetta unifamiliare che si sviluppa su due livelli oltre corte esclusiva, allo stato rustico, sita in via Ferdinando Magellano - contrada Vioelli - del Comune di Cinquefrondi, identificata al N.C.E.U. di Cinquefrondi Foglio 13 particella 1668, in corso di costruzione (F3).			
Valore dell'immobile	= Mq 187,50 x €/mq 500,00 =	€	93.750,00
Valore del Lotto 005	=	€	93.750,00

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



LOTTO 006

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da UBI Banca S.p.A. contro [REDACTED]; n° 79/2017 R.G.E. .

Descrizione del bene

Piena proprietà della quota pari all'intero del fabbricato a due piani fuori terra sito in via Mazzitelli nn. 5/6 del Comune di Oppido Mamertina, costituito da due unità immobiliari identificate al N.C.E.U. di Oppido Mamertina Foglio 27 particella 520 sub 1, piano terra, cat C/1, classe 4[^], mq 28 e particella 520 sub 2, piano terra e primo, cat A/4, classe 3[^], vani 3,5. Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, su due livelli che, anche se costituito da due distinte entità catastali, rappresenta un *unicum*.

Il fabbricato in oggetto confina, nell'intero, con via Mazzitelli (da cui si accede), con le particelle 503 e 521, e con via Calatafimi; salvo e se altri.

L'immobile ricade in zona molto prossima al centro cittadino, in un contesto urbanizzato e con manufatti destinati ad abitazioni e uffici.

Stato di possesso

Gli immobili risultano nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 13.12.2011 ai nn° 21823/3246, a favore della Banca Carime S.p.A., contro [REDACTED]
- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 23.12.2011 ai nn° 22736/3314, a favore della Banca Carime S.p.A., contro [REDACTED]



- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 02.12.2015 ai nn° 19741/1744, a favore della Banca Carime S.p.A., contro [REDACTED]

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Non ci sono vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Provenienza

La piena proprietà degli immobili pervenne alla debitrice esecutata [REDACTED] con atto di donazione per Notaio Maria Tripodi del 22.11.1991 rep. n. 933/429, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 12.12.1991 ai nn. 17413/14888, contro [REDACTED].

Pratiche urbanistiche

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1942.

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione analitica

Le unità immobiliari, come detto costituiscono *un unicum*, sono poste a piano terra e primo di un fabbricato ubicato in via Mazzitelli del Comune di Oppido Mamertina, hanno una superficie complessiva di mq. 105,00 oltre corte esclusiva e balcone al piano primo, ed è costituito da: un vano ad uso commerciale, cucina, ripostiglio e ingresso-scala al piano terra; una camera da letto e servizio igienico al piano primo. Le finiture



di scarsa qualità sono caratterizzate da: pavimenti in piastrelle di cemento, infissi in legno, porte interne in legno e, al piano terra, controsoffitto in perlinato di legno. Gli impianti presenti sono: Impianto elettrico e impianto idrico non collegati alle rispettive reti. Lo stato di manutenzione e conservazione è da ritenersi pessimo; è necessario un imponente intervento di ristrutturazione edilizia.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente⁶ espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
T-1	Abitazione	Mq	105,00	1,00	105,00
1	Balcone	Mq	1,80	0,33	0,60
T	Corte esclusiva	Mq	18,00	0,20	3,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					109,20

Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi

- andamento del mercato in zona: scarso;
- prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: 400,00/mq. ÷ € 500,00/mq.;
- grado di urbanizzazione: mediocre;
- dotazione di servizi: mediocre.

Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Piena proprietà della quota pari all'intero del fabbricato a due piani fuori terra sito in via Mazzitelli

⁶ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.



nn. 5/6 del Comune di Oppido Mamertina, costituito da due unità immobiliari identificate al N.C.E.U. di Oppido Mamertina Foglio 27 particella 520 sub 1, piano terra, cat C/1, classe 4 [^] , mq 28 e particella 520 sub 2, piano terra e primo, cat A/4, classe 3 [^] , vani 3,5. Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, su due livelli che, anche se costituito da due distinte entità catastali, rappresenta un <i>unicum</i>		
Valore dell'immobile	= Mq 109,20 x €/mq 350,00 =	€ 38.220,00
Valore del Lotto 006	=	€ 38.220,00

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



LOTTO 007

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da UBI Banca S.p.A. contro [REDACTED]; n° 79/2017 R.G.E. .

Descrizione del bene

Piena proprietà della quota pari all'intero della villetta unifamiliare che si sviluppa su due livelli oltre corte esclusiva, sita in località Praia, del Comune di San Ferdinando, identificata al N.C.E.U. di San Ferdinando Foglio 6 particella199, cat A/2, classe 2[^], vani 7,5.

L'immobile in oggetto confina, nell'intero, con viabilità privata interna (Viale delle Magnolie n° 1) all'insediamento residenziale (da cui si accede), e con le particelle 176 e 198, salvo e se altri.

Il fabbricato ricade in zona prossima al mare, in un contesto con fabbricati destinati a seconde case.

Stato di possesso

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata) e del proprio nucleo familiare. Viene utilizzato prevalentemente nel periodo estivo.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- ✓ Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 23.12.2011 ai nn° 22736/3314, a favore della Banca Carime S.p.A., contro [REDACTED]

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

V. paragrafo *“Pratiche urbanistiche”*



Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Provenienza

- ✓ La piena proprietà dell'immobile pervenne alla debitrice esecutata [REDACTED] [REDACTED] con sentenza di usucapione del 29.02.2012 rep. n. 190 Giudice della sezione civile del Tribunale di Palmi, trascritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 14.06.2012 ai nn. 10686/8957, contro [REDACTED].
- ✓ Alla Sig.ra [REDACTED] l'immobile era pervenuto con atto di compravendita per Notaio Ettore Albanese del 01.04.1967 rep. n. 27870, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 21.04.1967 al n. 5382, contro [REDACTED].

Pratiche urbanistiche

Il fabbricato, all'interno di un insediamento turistico residenziale, è stato realizzato nel corso dei primi anni 80' in assenza di titolo abilitativo. Pertanto, la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in data 15.11.1985 ha presentato, presso il Comune di San Ferdinando, la domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 assunta al protocollo dell'Ente col. n. 6916.

Il Comune con nota prot. n. 2470 del 26.02.2018 (allegata), richiedeva la presentazione di tutta la documentazione necessaria per la definizione dell'istruttoria, entro e non oltre il 31.12.2018, rappresentando che, decorso infruttuosamente tale termine, senza ulteriore avvertimento, avrebbe proceduto con il diniego della richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria e con le procedure di demolizione delle opere abusivamente realizzate. Allo stato non risulta avviata alcuna pratica né nel senso di concludere la sanatoria da parte della ditta proprietaria, né per l'avvio, da parte del Comune, delle procedure di demolizione del manufatto.



Pertanto, considerata la nota dell'Ente, lo scrivente CTU ritiene opportuno determinare un abbattimento pari al 50% del valore di mercato applicabile in condizioni di legittimità urbanistica.

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione analitica

Il fabbricato destinato a civile abitazione, realizzato con strutture portanti in cemento armato e solai del tipo misto in laterocemento, si sviluppa su due livelli ed è costituito: al piano terra da soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, servizio igienico e scala a chiocciola; al piano primo disimpegno, tre camere da letto e servizio igienico per una superficie complessiva di mq 140,00 oltre verande e balconi per mq 86,00 e corte esclusiva per mq 180,00. All'interno della corte esclusiva viene rilevata la presenza di un piccolo vano ripostiglio di superficie pari a mq 6,50 e altezza media di m 2,10, non riportato in planimetria catastale.

Le finiture di media qualità sono caratterizzate da: pavimenti in ceramica, infissi in legno con persiane di alluminio, porte interne in legno tamburato. Gli impianti presenti sono: Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di scarico. Non sono stati prodotti i certificati attestanti la conformità degli impianti alla normativa vigente (D.M. 37/2008 e ss.mm. e ii.).

Lo stato di conservazione e manutenzione può essere definito discreto.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente⁷ espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
T-1	Abitazione	Mq	140,00	1,00	140,00
T-1	Verande e balconi	Mq	86,00	0,33	28,40
T	Corte esclusiva	Mq	180,00	0,10	18,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					186,40

Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro

⁷ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.



quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi

- andamento del mercato in zona: mediocre;
- prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: 800,00/mq. ÷ € 900,00/mq.;
- grado di urbanizzazione: mediocre;
- dotazione di servizi: mediocre.

Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Piena proprietà della quota pari all'intero della villetta unifamiliare che si sviluppa su due livelli oltre corte esclusiva, sita in località Praia, del Comune di San Ferdinando, identificata al N.C.E.U. di San Ferdinando Foglio 6 particella 199, cat A/2, classe 2 [^] , vani 7,5.			
Valore dell'immobile = Mq 186,40 x €/mq 800,00 =	€	149.120,00
Valore del Lotto 007	€ 149.120,00 x 0,50 =	€ 74.560,00

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone

