

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2019 - PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L. contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

INDICE PERIZIA

Pag. 2- Premessa;

Pag. 3- generalità esecutato;

Pag. 4- Immobili pignorati;

- Provenienza e storia;

Pag. 5- Iscr. e Trascrizioni;

- Lotti;

- Descrizione;

Pag. 9 – Regolarità Urbanistica;

- Servitù;

- Provenienza;

Pag. 10- Occupazioni;

- VALORI;

Pag. 11- Nota Bene

➤ Verb. sopralluogo

➤ Doc. urbanistica

➤ Visure Catastali

➤ Comunicazioni

➤ Specifica competenze

ASTE GIUDIZIARIE  **Dott. agr. Domenico SOLANO**

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

ASTE GIUDIZIARIE 

TRIBUNALE DI PALMI **RELAZIONE DI PERIZIA**

ASTE GIUDIZIARIE 

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2019 - PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 S.R.L.

contro XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

Prossima Udienza 17.12.2020

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

Giudice delle Esecuzioni **D.ssa Marta CAINERI**

ASTE GIUDIZIARIE  **PREMESSA**

ASTE GIUDIZIARIE 

Il sottoscritto dott. agr. Domenico SOLANO, iscritto all'Ordine provinciale dei dottori agronomi di Reggio Calabria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palmi, in merito all'Esecuzione Immobiliare n° 25/2019 è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.

L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione e la complessità dei quesiti posti, si è svolto in diverse fasi, comprendenti tra l'altro lo studio degli atti di causa, la ricostruzione storica del ventennio antecedente al

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 



pignoramento, l'esatta individuazione dei beni esecutati, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Gioia Tauro, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio del Territorio, Archivio Notarile, Ufficio del Registro ecc.) e l'indagine sul mercato immobiliare nella zona in cui ricadono i beni pignorati.

La valutazione attuale è stata effettuata sulla base di un'indagine sul mercato immobiliare nel comune di Gioia Tauro con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, similari agli immobili oggetto di stima.

La descrizione dei cespiti è basata sui rilievi tecnici e fotografici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo espletate il 06.07.2020 in collaborazione con il custode giudiziario, d.ssa Giuseppina BAGALA' e previa comunicazione scritta inviata alle parti con giusto anticipo.

GENERALITA' Dell'ESECUTATO

[REDACTED]

IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili eseguiti, per come riportati nell'atto di pignoramento notificato alla parte eseguita in data **11.04.2019** e trascritto il **31.05.2019** ai nn. **8267/6707** sono:

- Immobile in Gioia Tauro, Foglio 26, p.lla 485, sub 4, categoria A/3, vani 4 – Vicolo del Commercio nn. 26 - 28

PROVENIENZA E STORIA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Alla data di trascrizione del pignoramento 31.05.2019, il bene oggetto della presente esecuzione risultano con la seguente storia:

Il bene risulta essere in piena proprietà dell'Esecutato per come adesso pervenuto dai coniugi [REDACTED] - Atto di compravendita per notar TERMINI Mariachiara del 26.07.2011 trascritto il 28.07.2011 ai nn. 14738/10363.

Ai venditori il bene era pervenuto per acquisto fattone in regime di comunione legale da [REDACTED] - Atto di compravendita per notar TERMINI Mariachiara del 04.08.2005 trascritto il 13.08.2005 ai nn. 20.468/11853.

[REDACTED] aveva costruito il bene in sopraelevazione ad un fabbricato preesistente da lui acquistato da: [REDACTED]

[REDACTED] - Atto per notar CAPARELLE del 19.12.1975, trascritto il 05.01.1976 ai nn. 69/66.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Oltre al pignoramento per cui è causa, sull'immobile staggito sussistono i seguenti gravami:

Ipoteca Volontaria Iscritta il 28.07.2011 ai nn 14.739 e 2.651 a garanzia di mutuo fondiario in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena e contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quest'ultima in qualità di debitore non datore di ipoteca - per l'ammontare complessivo di € 170.000,00;

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Ai fini di determinare le più favorevoli condizioni di vendita, temperando gli interessi delle parti in causa, rilevato che l'immobile staggito ha propria autonomia funzionale e specifica identificazione catastale, si propone che la vendita sia effettuata in un lotto unico.

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento per civile abitazione in Gioia Tauro, di 109 m², sito al secondo piano (3° ft) di un fabbricato a tre elevazioni, ubicato ai bordi di Via G.LOMORO, in posizione centrale del tratto che congiunge la rotonda d'incrocio tra le due Vie Nazionali – SS18 e SS 111 – ed il cavalcavia che sormonta la linea ferroviaria.

Il contesto è tendenzialmente degradato, soprattutto nella parte interna del vicolo che serve l'accesso al fabbricato, mancano i marciapiedi e le finiture urbanistiche sono decisamente ridotte all'essenziale.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato e consta di un piano terra adibito ad immobili commerciali, primo e secondo piano adibiti ad abitazioni ed un terzo piano che è parzialmente edificato a fini abitativi e sormontato da lastrico solare



L'ingresso dal piano strada al vano scala che disimpegna verso i piani superiori è servito da un portone con struttura metallica e tamponatura in vetro che apre su una corte pertinenziale - sita nel lato del fabbricato contrapposto a quello prospiciente su Via Lomoro. La corte è delimitata da un cancello metallico in ferro battuto che la separa dalla strada pubblica -Vico Commercio 1.

Il fabbricato è privo di ascensore e l'accesso agli appartamenti avviene esclusivamente per mezzo delle scale, rivestite in granito e corredate di ringhiera metallica e corrimano in legno.

Il portone caposcala, che serve l'accesso all'appartamento in esecuzione è in legno massello a 2 battenti contrapposti, uno più grande di uso ordinario ed uno più piccolo di uso eccezionale.

L'interno dell'appartamento presenta una suddivisione funzionale, imperniata su un corridoio interno che disimpegna tutti gli ambienti. A partire dall'ingresso si riscontra una cucina abitabile con porta a vetri per l'accesso al balcone, con porta a scomparsa (soffietto) per metterla in comunicazione diretta con il salone e con un piccolo sgabuzzino ricavato sulla parte terminale dell'adiacente corridoio d'ingresso.

Procedendo in continuità si rileva la presenza del salone anch'esso corredato di porta a vetri per l'accesso al balcone, corredato altresì di caminetto. L'ambiente è stato realizzato ampliando il perimetro strutturale del fabbricato, tanto che sia la trave che i pilastri della parte che da sul vicolo si presentano completamente all'interno del vano e la tamponatura muraria si presenta come aggettante sulla balconatura esterna.

In prosecuzione si riscontra la presenza di una cameretta, dalla superficie ristretta e sacrificata dalla presenza dei pilastri strutturali e successivamente di un'ampia camera padronale, anch'essa parzialmente aggettante sulla balconatura.

In fondo al disimpegno, subito dopo la camera da letto si rileva la presenza della sala bagno, caratterizzata da finiture un po' datate - stile anni 70 - e dalla presenza di un gradino interno, subito dopo lo spazio di apertura della porta, derivante dall'innalzamento del piano di calpestio, realizzato per agevolare la funzionalità degli scarichi.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetratura semplice e tapparelle in plastica, quelli interi sono in legno tamburato.

Il pavimento è rivestito omogeneamente in tutti gli ambienti con piastrelle quadrate di color marrone, tranne che nel bagno dove pavimento e rivestimento murario sono realizzate con piastrellatura chiara.

L'altezza utile interna è di circa 300 cm.

In linea generale l'appartamento si presenta in condizioni discrete e necessita di interventi di ristrutturazione sia nell'esterno - dove mancano ancora le finiture murarie e la tinteggiatura, e dove si rilevano screpolature e distacchi d'intonaco derivanti da infiltrazioni d'umidità - sia all'interno - dove manca l'impianto di riscaldamento.

N.B. Per una più articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

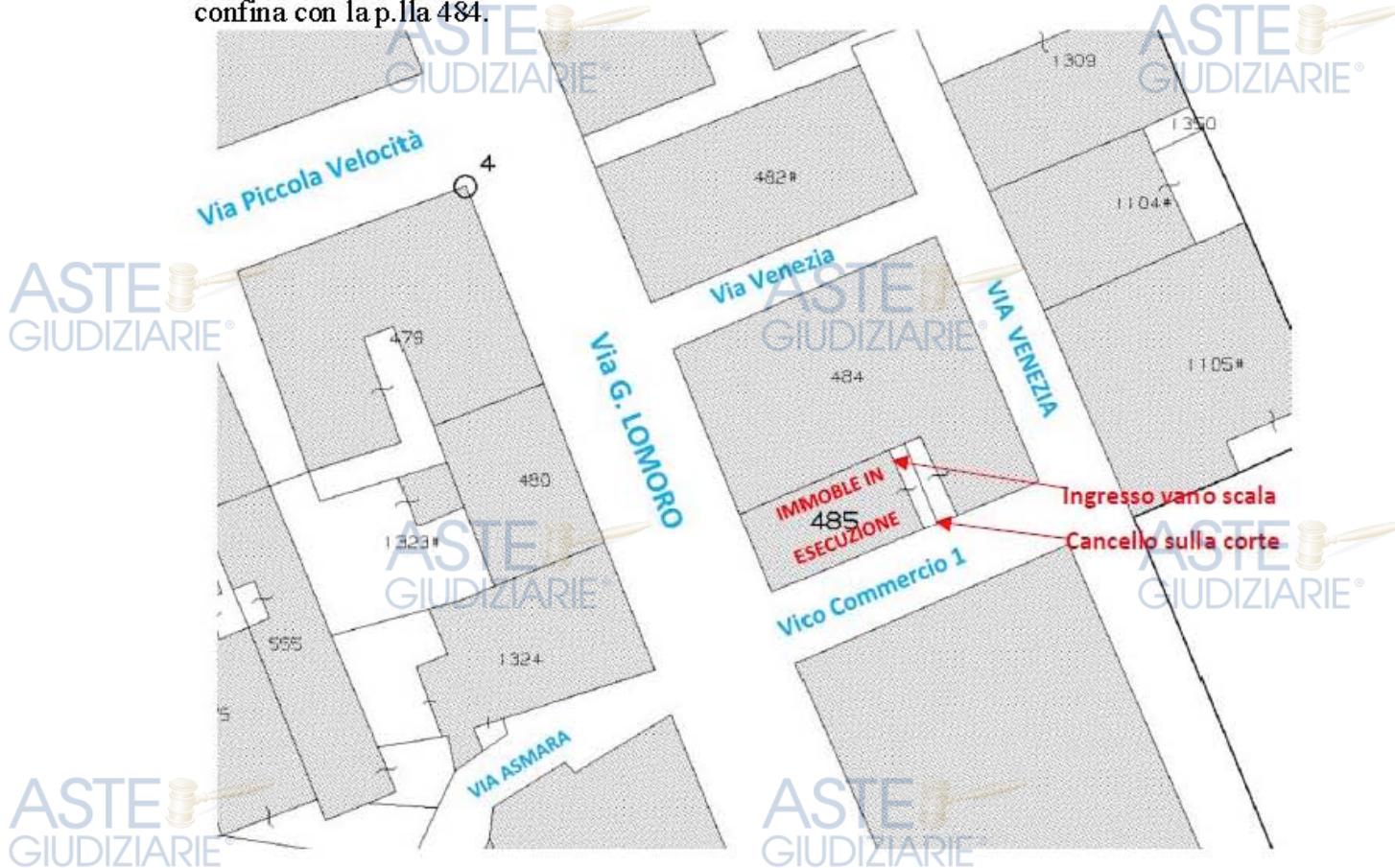
Identificazione catastale.

Appartamento in Gioia Tauro, Foglio 26, p.lla 485, sub 4, categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale mq 109 (mq 102 se escluse le aree coperte) – Vicolo del Commercio nn. 26 - 28

Ubicazione e confini.

L'immobile è al 2° piano di un fabbricato sito ad angolo tra la Via Giuseppe LO MORO (corrispondente al prolungamento urbano della SS 111) e Vico Commercio 1.

Nel suo giro il fabbricato, oltre che con le suddette Vie Pubbliche, nei lati interni confina con la p.lla 484.



Regolarità urbanistica.

L'appartamento al secondo piano fu edificato in sopraelevazione rispetto su un fabbricato preesistente. La sopraelevazione venne effettuata in epoca antecedente al 1986, abusivamente e senza i prescritti provvedimenti autorizzativi.

Il proprietario protempore – [REDACTED] - per la sanatoria dell'abuso, in data 01.04.1986, fece istanza al comune - n° 447/2/A, prot. n. 5.926 – volta ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria.

In esito agli accertamenti effettuati dalle, alla presentazione della documentazione tecnica ed alle oblazioni versate da parte richiedente, in data 20/04/2004 venne rilasciata la Concessione E. in questione.

La situazione dell'immobile riscontrata nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo è conforme agli elaborati grafici allegati alla Concessione E. e pertanto ci si esprime favorevolmente sulla regolarità urbanistica del cespite.

Servitù.

Si precisa che in atto la corte del fabbricato è funzionalmente unita, senza soluzione di continuità alla corte della limitrofa p.lla 484.

Certificazione Energetica.

L'edificio di cui fa parte l'immobile è corredato di attestato di certificazione energetica. L'attestato certifica che il fabbricato è da considerarsi in classe G.

Provenienza.

Atto di compravendita per notar TERMINI Mariachiarà del 26.07.2011 trascritto il 28.07.2011 ai nn. 14738/10363.

Occupazioni. LIBERO PER L'ESECUZIONE - Il bene è in uso ai genitori dell'esecutato e non è abitazione principale dello stesso.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE STAGGITO

La valutazione dell'immobile pignorato è stata effettuata sulla base del più probabile valore di mercato che lo stesso assumerebbe qualora fosse sottoposto ad una libera contrattazione di compravendita.

Il procedimento di stima adottato è stato quello sintetico comparativo, basato sul metodo del confronto sulla base di parametri comuni.

Nel procedere all'attribuzione di valore, sono state considerate le peculiarità proprie del bene, le caratteristiche relative alla zona ove esso è ubicato, le vie d'accesso e di collegamento, la disponibilità di servizi e quant'altro può in qualche misura avere effetti sull'appetibilità e sul valore del bene stesso.

Sulla base di quanto esposto, in seguito ad articolate indagini di mercato, tenuto conto della dinamicità della domanda immobiliare nella zona interessata ed in riferimento al principio dell'ordinarietà si è ritenuto equo effettuare le seguenti attribuzioni di valore:

- - Appartamento in Gioia Tauro, Foglio 26, p.lla 485, sub 4, categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale mq 109 (mq 102 se escluse le aree coperte) – Vicolo del Commercio nn. 26 - 28

$$\text{m}^2 109 \times \text{€ } 600/\text{m}^2 = \text{€ } 65.400,00$$

Abbattimento del 15% in considerazione della vendita giudiziaria e delle necessità di ristrutturazione e completamento del fabbricato.

$$\text{€ } 65.400,00 \times 0,85 = \text{€ } 55.590,00$$

Valore Base d'Asta € 55.590,00



Nota Bene :le valutazione sopra riportate sono da intendersi a corpo e non a misura, tengono conto del rischio per vizi occulti, nonché di vizi inerenti le questioni urbanistiche e sono riferite agli immobili nello stato di fatto in cui si trovavano nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo.



Tanto si doveva e tanto si consegna in adempimento dell'incarico ricevuto.



IL C.T.U.

Dr agr. Domenico SOLANO

