

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 28/2017 R.G.Es. promossa da

CHE BANCA ! SpA (già MICOS BANCA SpA)

contro

INDICE

01. Premessa	1
02. Pignoramento p.e. n° 28/2017	2
03. Dati Catastali	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	4
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	5
07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico	5
08. Descrizione	6
09. Diritto da vendere	7
10. Stato di possesso	7
11. Identificazione catastale	7
12. Confini	7
13. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	8
14. Conformità catastale	8
15. Conformità urbanistico-edilizia	8
16. Impianti	8
17. Servitù	8
18. Altro	8
19. Valutazione	8

Allegati

• il verbale di sopralluogo	10
• le copie delle ispezioni ipotecarie	13
• le visure catastali	17
• l'estratto di mappa	22
• n° 2 foto aeree e n° 16 foto	23
• le planimetrie indicative dello stato dei luoghi	34
• la Licenza Edilizia	39
• l'atto di compravendita	41
• la copia del bando	46
• la copia dell'ordinanza	49
• la copia delle disposizioni generali di vendita	53

01. Premessa

Il G.E. dott. Cecchini, ha conferito al sottoscritto ing. Domenico Palumbo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di RC col n°1397, con studio in Palmi alla via Rosselli n°23, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva n° 28/2017 R.G.Es. I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le

operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 14/09/2017 sugli immobili oggetto di pignoramento
siti in Melicucco alla via Modena n°12.

02. **Pignoramento p.e. n° 28/2017**, notificato in data 14/04/2017.

trascritto: in data 11/05/2017 al n°7373 Reg.Gen. e al n°5938 Reg.Part.

a favore: CHEBANCA ! SpA

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1

contro: [REDACTED] nato a Taurianova (RC) il 5/9/1974

cod.fisc.: [REDACTED]

Per la quota 1/2 di proprietà dell'unità negoziale 1 in regime di comunione dei beni

[REDACTED], nata ad Anzio (RC) il 15/11/1976

cod.fisc.: [REDACTED]

Per la quota 1/2 di proprietà dell'unità negoziale 1 in regime di comunione dei beni

unità neg. 1: Abitazione cat.A3 in MELICUCCO (RC) **foglio 9, part.248 sub.5**, via Modena e via
fratelli Bandiera, primo piano, 3,5 vani
garage cat.C6 in MELICUCCO (RC) **foglio 9, part.248 sub.3**, via Modena, piano
terra, 17 mq.

- Non vi sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà degli
esecutati così come risulta dai registri immobiliari.

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Melicucco, entrambi i beni intestati [REDACTED],

ciascuno per 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni:

Foglio 9, part.248, sub.3, garage categoria C/6, Classe 3, consistenza 17 mq, Sup. catastale 21 mq,
Rendita 31,61 €. Via Modena n°10, piano terra.

Foglio 9, part.248, sub.5, appartamento categoria A/3, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Sup. catastale
98 mq, Sup. escluse aree scoperte 91 mq, Rendita 155,45 €. Via Modena n°10, piano primo.

Entrambe le unità immobiliari sono state accatastate il 14/02/1986 con Tipo Mappale del 13/02/1985 protocollo n°RC0229279 ed insistono su di un terreno foglio 9, part.248 di 195 mq. Tale lotto di terreno non ha avuto variazioni sin dall'impianto meccanografico del 1978.

- Non vi sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali salvo il numero civico dell'appartamento che in realtà è n°12.

04. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Melicuccio, foglio 9, part.248 sub.5.**

1) Intestato: in data anteriore al ventennio, per la piena proprietà, alla [REDACTED],
nata a Melicuccio il 30/01/1958 ([REDACTED]).

Titolo: atto di donazione per notaio Domenico Scordamaglia in Maierato del 15/10/1986 rep.8974, trascritto il 12/11/1986 ai nn°13822 / 11933.

donante: [REDACTED], nata a Melicuccio il 24/10/1926 per diritti pari a 1/1.

donataria: [REDACTED], nata a Melicuccio il 30/01/1958, diritti pari a 1/1.

2) Intestati: per la piena proprietà, 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, al sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Titolo: atto di compravendita per notaio Domenico Scordamaglia in Vibo Valentia del 12/12/2003 rep.98744 / 20780, trascritto il 19/12/2003 ai nn°18303 / 14269.

venditore: [REDACTED] il 30/01/1958, diritti pari a 1/1

acquirenti: [REDACTED] nato a Taurianova il 05/09/1974, diritti pari a 1/2

[REDACTED] nata ad Anzio il 15/11/1976, diritti pari a 1/2

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Melicuccio, foglio 9, part.248 sub.3**

3) Intestato: in data anteriore al ventennio, per la piena proprietà, al sig. [REDACTED] nato a
Polistena il 03/04/1951 (C.F.: [REDACTED]).

Titolo: atto di donazione per notaio Domenico Scordamaglia in Maierato del 15/10/1986
rep.8973, trascritto il 12/11/1986 ai nn°13821 / 11932.

donante: [redacted] il 24/10/1926 per diritti pari a 1/1

donatario: [redacted] e, nato a Polistena il 03/04/1951, diritti pari a 1/1.

4) Intestato: per la piena proprietà, alla sig.ra V [redacted]

Titolo: atto di permuta per notaio Domenico Scordamaglia in Vibo Valentia del 20/10/2003
rep.97520, trascritto il 31/10/2003 ai nn°15797 / 12353.

permutante: [redacted] nato a Polistena il 03/04/1951, per diritti pari a 1/1

permutataria: [redacted] nata a Melicuccio il 30/01/1958, diritti pari a 1/1.

5) Intestati: per la piena proprietà, 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, al sig. [redacted]

Titolo: atto di compravendita per notaio Domenico Scordamaglia in Vibo Valentia del
12/12/2003 rep.98744 / 20780, trascritto il 19/12/2003 ai nn°18303 / 14269.

venditore: [redacted] 30/01/1958, diritti pari a 1/1

acquirenti: [redacted], nato a Taurianova il 05/09/1974, diritti pari a 1/2

[redacted] nata ad Anzio il 15/11/1976, diritti pari a 1/2.

05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

- Ipoteca volontaria:

iscritta: in data 19/12/2003 ai nn°18304 / 2341.

a favore: MICOS BANCA SpA con sede in Milano

per la piena proprietà degli immobili in Melicuccio distinti al foglio 9, part.248 sub.3

e sub.5.

contro: [REDACTED] per diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni degli immobili in Melicuccio distinti al foglio 9, part.248 sub.3 e sub.5;
[REDACTED] per diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni degli immobili in Melicuccio distinti al foglio 9, part.248 sub.3 e sub.5.

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo con contratto del 12/12/2003 a rogito del notaio Domenico Scordamaglia in Vibo Valentia rep. 98745

Pignoramento di cui alla presente procedura, notificato in data 14/04/2017.

trascritto: in data 11/05/2017 al n°7373 Reg.Gen. e al n°5938 Reg.Part.

a favore: CHEBANCA ! SpA

Per la piena proprietà dell'abitazione in Melicuccio foglio 9, part.248 sub.5, e del garage sub.3.

contro: [REDACTED] per diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni dell'abitazione in Melicuccio foglio 9, part.248 sub.5, e del garage sub.3;
[REDACTED] per diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni dell'abitazione in Melicuccio foglio 9, part.248 sub.5, e del garage sub.3.

derivante da: Atto di precetto notificato notificato il 20/2/2017 ed il 4/3/2017

06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 25/7/2017 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto unico è riportata nel seguito.

Comune di Melicuccio, via Modena n°10 garage al piano terra e via Modena n°12 appartamento al primo piano oltre sovrastante lastrico solare con copertura in lamiera, identificati nel Catasto

Fabbricati al foglio 9, part.248, sub.3 e sub.5.

Prezzo base d'asta _____ 64.500,00 €.

08. **Descrizione:** I cespiti pignorati di cui al presente lotto unico sono un garage ed un appartamento per civile abitazione oltre il sovrastante lastrico solare coperto, ubicati in un maggior fabbricato in muratura a duplice elevazione, sito in Melicuccio alla via Modena angolo via fratelli Bandiera. L'immobile rimane in una zona pianeggiante, urbanizzata, quasi esclusivamente residenziale e semi-periferica, a 250 m dal Municipio ed a 200 m dal Cimitero. Dal punto di vista urbanistico si percepisce una crescita piuttosto disordinata e poco decorosa in quanto molti edifici sono incompleti nelle finiture e quasi tutti sopraelevati con delle orribili coperture in lamiera: l'impressione che se ne trae è quella di un contesto marcatamente popolare. La ripresa aerea allegata alla presente, rende visivamente l'ambito urbano in cui è inserito l'immobile che ci occupa. Le facciate del maggior edificio si presentano completamente al rustico al piano terra ed intonacate ma prive di finitura al primo piano (foto n°1 e n°2); il sovrastante lastrico solare è protetto da un parapetto in muratura completamente rustico e da una copertura in lamiera. Al numero civico 10 di via Modena, vi è una serranda metallica carrabile che consente l'accesso diretto al garage pignorato. Tale garage è completamente allo stato rustico ed ha una superficie netta di circa 14 mq ed un'altezza utile interna di 314 cm (foto n°3 e n°4). Vi è una porta interna di collegamento con la scala che conduce all'appartamento al primo piano e quindi la porzione posteriore del garage, rimane in parte sotto scala. Al numero civico 12 di via Modena vi è un vetusto portoncino in legno che si apre sulla citata scala che conduce all'appartamento pignorato. Tale scala ad unica rampa è rifinita in marmo e racchiusa in apposito vano (foto n°5). La scala sbarca su un lungo corridoio cieco di quasi 14 mq, ubicato nella parte posteriore dell'edificio, che consente l'accesso a tutti i vani dell'abitazione (foto n°6 e n°7). Percorrendo il corridoio, si ritrova una prima camera da letto di oltre 14 mq (foto n°8), una cucina di circa 19 mq, provvista di termo camino (foto n°9 e n°10) e di porta-finestra che si affaccia su di un lungo balcone di oltre 22 mq che cinge completamente i due fronti principali

dell'edificio su via Modena e su via fratelli Bandiera. Nell'angolo settentrionale, vi è poi la camera da letto matrimoniale di quasi 20 mq (foto n°11 e n°12) dotata di climatizzatore. Infine vi è un locale igienico di quasi 7 mq, in buone condizioni, con pareti piastrellate, corredato di vasca da bagno, lavabo, vaso e bidet (foto n°13 e n°14). Sia nel bagno che in altri ambienti, si rilevano consistenti tracce di umidità nei soffitti dovuti alla mancata coibentazione del sovrastante lastrico solare. L'appartamento è rifinito con intonaco civile tinteggiato ed è dotato di porte interne in legno tamburato, infissi con persiane in alluminio e pavimenti in marmo. L'accesso al lastrico avviene tramite una scala pavimentata in granito, ubicata all'inizio del citato corridoio (foto n°6); sotto la scala sono stati ricavati due piccoli ripostigli. Pur essendoci un piccolo abbaino rustico a protezione dello sbarco della scala, si è reso necessario inserire un'ulteriore porticina (di fattura piuttosto approssimativa) per un migliore isolamento dell'appartamento. Il lastrico, al netto dell'abbaino, occupa quasi 106 mq netti compresa la superficie dei balconi su via Modena e via fratelli Bandiera (uguali ai balconi del sottostante appartamento). È completamente al rustico (foto n°15 e n°16) ed è protetto da un parapetto in mattoni forati non intonacati e da una copertura in lamiera metalliche, sostenuta da capriate e pilastri scatolari. Il lastrico è attraversato da una canna fumaria in acciaio inox, proveniente dal termo camino sottostante; nel manto di copertura è stata inserita una lastra traslucida per aumentare la luminosità del sottotetto (foto n°17 e n°18).

09. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
10. **Stato di possesso:** l'immobile pignorato è posseduto dagli esecutati, in uso come prima abitazione.
11. **Identificazione catastale:** Catasto fabbricati di Melicuccio, **Foglio 9, part.248, sub.3**, garage categoria C/6, Classe 3, consistenza 17 mq, Sup. catastale 21 mq, Rendita 31,61 €. Via Modena n°10, piano terra. **Foglio 9, part.248, sub.5**, appartamento categoria A/3, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Sup. catastale 98 mq, Sup. escluse aree scoperte 91 mq, Rendita 155,45 €. Via Modena n°10, piano primo.
12. **Confini:** l'immobile confina con via Modena, via fratelli Bandiera, fabbricato [REDACTED] fabbricato

Vecchiè, salvo se altri.

13. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto 05).
- Pignoramento trascritto in data 11/05/2017 al n°7373 Reg.Gen. e al n°5938 Reg.Part.
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 19/12/2003 al n°18304 Reg.Gen. e al n°2341 Reg.Part.
14. **Conformità catastale:** l'ubicazione e l'ingombro del garage e dell'appartamento pignorati, sono conformi con quanto si rileva nelle planimetrie catastali.
15. **Conformità urbanistico-edilizia:** agli atti del Comune di Melicucco, vi è la Licenza Edilizia prat.211 rilasciata alla [REDACTED] in data 31/08/1968 per il fabbricato originario a due piani, mentre non vi è alcun atto autorizzativo relativo alla copertura del lastrico solare, per cui tale ultimo intervento deve intendersi ABUSIVO.
16. **Impianti:** l'appartamento è provvisto di impianto elettrico con cavi sottotraccia e salvavita (non mi è stato fornito il certificato di conformità); vi è l'impianto del gas metano con la relativa caldaia, ma attualmente risulta scollegato dalla rete; il riscaldamento è fornito da un termo camino collegato ai radiatori in alluminio; vi è un climatizzatore a parete del tipo split interno/unità esterna; l'impianto idrico-sanitario appare efficiente e senza perdite.
17. **Servitù:** non vi sono servitù.
18. **Altro:** no
19. **Valutazione:**

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà.

Comune di Melicucco, via Modena n°10 garage al piano terra e via Modena n°12 appartamento al primo piano oltre sovrastante lastrico solare con copertura in lamiera, identificati nel Catasto Fabbricati al foglio 9, part.248, sub.3 e sub.5.

Valore dell'intero: $(20,37 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) + (99,16 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) + (22,13 \text{ mq} \times 0,30 \times 650,00 \text{ €/mq}) + (105,89 \text{ mq} \times 0,30 \times 650,00 \text{ €/mq}) = 98.584,40 \text{ €}.$

L'immobile rimane in una zona pianeggiante, semi-periferica ma non molto distante dal centro e dai relativi servizi; il contesto appare di tipo marcatamente popolare. Il maggior fabbricato a duplice elevazione, si presenta con le facciate non rifinite e con una brutta copertura in lamiera, realizzata abusivamente. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta un'opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in un'ipotetica compravendita. Viste l'ubicazione, il contesto e le caratteristiche del garage, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 450,00 €/mq, mentre per l'appartamento si assume un valore parametrico di 650,00 €/mq. Le superfici dei balconi e del lastrico solare, verranno ragguagliate a quelle dell'appartamento mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,30. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 10% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,90) per tenere conto della vetustà; si applica poi un'ulteriore riduzione del 10% per tenere conto delle pessime condizioni delle facciate e delle tracce di umidità; al valore del lastrico si applica una forte riduzione del 40% in quanto la copertura è stata realizzata senza alcun titolo abilitativo; al valore del garage si applica una riduzione del 20% per tenere conto del suo stato rustico; al valore dell'intero immobile si applica infine una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

Valore al netto della decurtazione:

$$0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times [(0,80 \times 20,37 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) + (99,16 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) + (22,13 \text{ mq} \times 0,30 \times 650,00 \text{ €/mq}) + (0,60 \times 105,89 \text{ mq} \times 0,30 \times 650,00 \text{ €/mq})] = 64.510,43 \text{ €}.$$

Per quanto sopra, si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **64.500,00 €.**

Palmi, 11/10/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il ctu
ing. Palumbo Domenico

