

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 31/2018

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Cinquefrondi, via Vittorio Veneto n. 76, fabbricato civile identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 8 con la particella 21.

INDICE

01. Descrizione
02. Diritto da vendere
03. Stato di possesso
04. Identificazione catastale
05. Confini
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
07. Conformità catastale
08. Vincoli Urbanistici
09. Conformità urbanistico-edilizia
10. Impianti
11. Servitù
12. Altro
13. Valutazione

- Allegati
- n. 11 fotografie
- la visura catastale storica
- l'estratto di mappa
- le planimetrie di accatastamento
- le planimetrie effettive attuali
- copia atto Divisa del 16.04.1976, rep. n. 19692
- ispezione ipotecaria del 24.10.2018
- atto di nascita dell'esecutato con annotazioni
- stato di famiglia dell'esecutato

01. **Descrizione:** L'unità immobiliare all'attenzione è costituita propriamente da un appartamento per civile abitazione distribuito su due elevazioni fuori terra, e sovrastante lastrico coperto con una tettoia leggera. Il fabbricato è di antica costruzione e reca segni di interventi manutentivi in epoca più recente, presumibilmente intorno agli anni '70. Nell'ordinarietà sono il livello di finitura e lo stato di conservazione.

L'immobile si compone di un ampio vano a piano terra, dotato di portoncino di ingresso dalla via Vittorio Veneto e altra ampia porta-serranda verso la stessa via, e da un altro vano a primo piano con annesso servizio igienico. Il vano a primo piano è dotato di un balcone che si affaccia sulla via Vittorio Veneto. A livello del lastrico solare si trova una zona di sgombero, ricavata attraverso una copertura leggera e una finestratura continua verso la via Vittorio Veneto appoggiata sul parapetto dell'originario terrazzo.

Il collegamento verticale tra i diversi piani è garantito da una scala a due rampe con soglie in

marmo e ringhiera in ferro.

Il bene pignorato, costituito dalle porzioni immobiliari appena descritte, è propriamente quello individuato in catasto di Cinquefrondi al foglio 8 part. 21, ubicato al civico 76 della via Vittorio Veneto. Risulta, pertanto, da rettificare l'indicazione catastale che riporta il civico 46, indicazione errata ribadita nel pignoramento e nelle note di trascrizione.

Detto bene costituisce una porzione immobiliare annessa ad altra contigua, identificata in catasto con la part. 20 e costituente in atto il domicilio domestico dell'esecutato.

Altresi, la stessa porzione presenta un'appendice ubicata (vedansi le planimetrie allegate) in posizione retrostante alla scala di collegamento verticale dei piani, sul fronte opposto a quello di accesso dalla via Vittorio Veneto.

Tale appendice, sulla quale in atto insistono delle porzioni manufatte estese a due elevazioni fuori terra con sovrastante lastrico solare praticabile, insiste su un sedime identificato autonomamente in catasto con la particella 144, per come risulta dall'estratto di mappa relativo, pure collazionato alla presente perizia.

Dall'analisi storica dei documenti reperiti emerge che con l'atto [REDACTED] del 16.04.1976, con il quale l'esecutato ha acquistato la proprietà del bene, oggetto di trasferimento è stato un fabbricato *"composto di un vano terreno e retrostante cucina, oltre l'ingresso, ed un vano ed accessorio al piano superiore, limitante con detta via, [REDACTED] e col suolo appresso descritto"*.

Il suolo *"appresso descritto"*, oggetto di acquisto da parte dell'esecutato con il medesimo atto Divisa, era propriamente identificato con la particella 143/b, oggi part. 312, che risultava confinante, allora come nell'attualità, con la particella 144, perfettamente interposta tra il suolo-part. 143/b e la porzione manufatta-part. 21 pure acquistata dal [REDACTED]

Dalla descrizione emergente dall'atto [REDACTED], dunque, il sedime corrispondente alla particella 144 sembrerebbe parte integrante del compendio acquistato dall'esecutato come part. 21, in piena assonanza con la configurazione di fatto dell'immobile, ancorchè difforme dalla situazione catastale ufficiale originaria risultante dalle planimetrie di accatastamento registrate nel 1942, anch'esse collazionate alla presente perizia.

Dovendosi prendere atto di tali discrepanti contraddizioni, la valutazione di stima sarà limitata alle porzioni immobiliari costituenti in maniera specifica la particella 21 indicata nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, con l'opportuna previsione degli oneri connessi con la realizzazione delle opere necessarie per assicurare l'assoluta autonomia e l'indipendenza del bene posto in vendita.

Dette porzioni immobiliari sono propriamente quelle delimitate con linea rossa sulle planimetrie collazionate alla presente perizia.

02. **Diritto da vendere:** la proprietà dell'unità immobiliare de qua risulta per intero in capo all'esecutato [REDACTED]
03. **Stato di possesso:** l'unità immobiliare staggita costituisce in atto un'accessione al domicilio

domestico dell'esecutato.

04. **Identificazione catastale:** nel Comune di Cinquefrondi, fl. 8 particella 21, cat. A/5 cl. 3 vani 3.
05. **Confini:** via Vittorio Veneto, proprietà [REDACTED] proprietà stessa ditta.
06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

Si indicano sinteticamente gli estremi delle formalità pregiudizievoli

- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 25.07.2017 ai numeri 11529 R.G./ 1199 R.P.
- **Pignoramento** trascritto in data 12.04.2018 ai numeri 6042 R.G./4998 R.P.

07. **Conformità catastale:** i dati catastali rispecchiano lo stato dell'immobile all'epoca della stipula dell'atto di provenienza (16.04.1976). Da rilevare che l'unità qui all'attenzione evidenzia piccole variazioni planimetriche rispetto alla configurazione di accatastamento, risalente al lontano 1942, per cui deve prevedersi la relativa variazione di accatastamento previo perfezionamento della configurazione attuale sotto il profilo urbanistico. L'onere per tale attività tecnico-amministrativa si indica in € 2.000,00.

08. **Vincoli urbanistici:** non ve ne sono.

09. **Conformità urbanistico-edilizia:** l'unità immobiliare de qua risulta costruita in epoca alquanto remota, risultando accatastata già nel 1942.

Nell'attualità si registrano piccole variazioni planimetriche interne nonché la copertura del lastrico solare. Altresì risulta inesistente il certificato di agibilità.

Per la materiale disponibilità del certificato di agibilità, di cui ricorrono i presupposti previa regolarizzazione dei profili urbanistici, occorre che venga istruita la rituale procedura tecnico-amministrativa. Il relativo onere si indica in € 3.000,00.

10. **Impianti:** gli impianti non sono di recentissima realizzazione, per cui quello elettrico abbisogna di opportuni interventi di adeguamento alle normative di settore.

11. **Servitù:** non sussistono servitù.

12. **Altro:** nulla da osservare.

13. **Valutazione:**

LOTTO 001 - diritto da vendere: centopercento.

Fabbricato civile in Cinquefrondi, distribuito su due livelli oltre lastrico praticabile coperto, in catasto fabbricati al foglio 8 particella 21, cat. A/5 cl. 3 vani 3.

Superficie dell'immobile: si procede al calcolo della superficie coperta, data dalla somma della superficie coperta per ciascun piano ma contabilizzando la superficie delle scale una sola volta.

La superficie coperta, compreso il vano scale, risulta di mq. 38,81.

Per i complessivi tre piani si ha: $3 \times \text{mq. } 38,81 = \text{mq. } 116,43 (+)$

A dedurre il sedime delle scale per due piani: $2 \times \text{mq. } 5,60 = \text{mq. } 11,20 (-)$

Risulta: $S_c = \text{mq. } 105,23$

Prezzo di mercato: l'analisi del mercato immobiliare locale, confortato anche dalle emergenze dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, porge un'indicazione di prezzo attuale per immobili nuovi

pari a 800,00 €/mq.

Nel caso di specie il prezzo unitario a base di stima terrà conto dei seguenti fattori discendenti sul prezzo medio di mercato:

- Vetustà e Stato di conservazione: -20%

Mentre, per altro verso, non si rinvenivano fattori ascendenti in relazione ad eventuali peculiarità endogene ed esogene.

Per cui il prezzo di mercato utile ai fini della stima risulta pari a **640,00 €/mq**

Valore dell'unità immobiliare: mq. 105,23 x 640,00 €/mq = **€ 67.347,20**

Ai fini della vendita dovrà, poi, tenersi conto dell'incidenza degli oneri da sostenere per il perfezionamento della pratica finalizzata al rilascio del certificato di agibilità dell'unità immobiliare in discussione nonché dell'onere per la legittimazione urbanistica delle variazioni riscontrate e per il perfezionamento della variazione di accatastamento. Tale incidenza, per quanto già esposto, risulta complessivamente pari ad € 5.000,00.

Inoltre, nella particolare fattispecie occorre considerare l'onere connesso con la realizzazione delle opere necessarie per rendere autonomo ed indipendente l'immobile da porre in vendita rispetto alle intercomunicanti porzioni immobiliari contigue. Considerato che tali opere consistono in:

- Realizzazione di una parete a piano terra, per separare la part. 21 dalla part. 20;
- Chiusura di tre vani porta (uno per ciascun piano), per separare la part. 21 dalla part. 144;

per uno sviluppo complessivo di circa 15 mq, l'onere da sostenere per realizzare i setti murari e la finitura degli stessi si stima in € 2.000,00.

Consegue che la decurtazione complessiva da apportare al valore di stima ai fini della vendita risulta pari ad € 7.000,00, talché in pari misura dovrà apportarsi la decurtazione al valore dell'intero già determinato. In definitiva, risulta:

Valore al netto della decurtazione: € 67.347,20 - € 7.000,00 = € 60.347,20.

Valore che può congruamente approssimarsi in cifra tonda a € 60.000,00

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 60.000,00.**

PALMI, 04 febbraio 2019

Il CTU

Ing. Francesco Parisi