

TRIBUNALE DI PALMI (RC)

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° **33/2023**

R.G.Es. promossa dalla

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I dati e le informazioni riportati nella presente relazione sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate, sia durante le operazioni di sopralluogo effettuate, previa regolare comunicazione alle parti, il giorno 27/02/2024 sull'immobile pignorato sito in Melicucco (RC) in Via Gramsci n.ro 523, primo piano e sia presso gli uffici tecnici comunali di Melicucco (RC) e presso la Conservatoria ed il Catasto di Reggio Calabria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE PIGNORATO

Pignoramento procedura n° 33/2023, notificato il 05/06/2023

trascritto: il 03/07/2023 ai n.ri 13356 R.G. e 9592 R.P. e successivamente rettificato con nota trascritta il 12/07/2023 ai n.ri 14021 R.G. E 10160 R.P.;

a favore:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

[REDACTED] usufruttuaria per
per la quota di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuario per la quota di $\frac{1}{2}$;

grava su: - Abitazione posta al primo piano identificata nel Catasto Fabbricati di
Melicuccio (RC) al foglio di mappa 6, particella 397 subalterno 3;

DATI CATASTALI

• Catasto Fabbricati di Melicuccio (RC), abitazione posta al Primo
Piano intestata a [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuaria per $\frac{1}{2}$, [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuario per $\frac{1}{2}$ e [REDACTED]

[REDACTED] nudo proprietario per $\frac{1}{1}$.

Foglio di mappa 6, particella 397, subalterno 3, Via Antonio

Gramsci snc piano T°-1°, categoria catastale A/3, classe 3°,

consistenza catastale vani 5,5, superficie catastale totale mq. 107 ed
escluse le aree scoperte mq. 96 con la rendita € 244,28.

N.B. Contrariamente a quanto riportato in catasto, l'abitazione in questione si
presenta al rustico, sono realizzate solo la struttura portante in cemento
armato, pilastri travi e tetto di copertura a falde spioventi, le murature
esterne e quelle divisorie interne, mancano tutte le rifiniture, gli infissi e
quanto altro per rendere l'abitazione finita ed abitabile.

**PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL
PIGNORAMENTO**

Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Melicuccio (RC) al foglio di mappa 6

con la particella 397 subalterno 3.

Pervenuta agli attuali usufruttuari

usufruttuaria per ½ e

usufruttuario per ½ con atto di compravendita del 01/08/1994 per notaio Rocco Guglielmo da Catanzaro rep. 17269 trascritto alla Conservatoria di Reggio Calabria il 10.08.1994 ai n.ri 13087/11286 e successivo atto di conferma del 30.12.2013 per notaio Pasquale Vittorio da Polistena (RC) rep. 22092 trascritto a Reggio Calabria il 08/01/2014 ai n.ri 247/213, da

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 01.02.2024 e ripetute il 18.10.2024 e valide dal 02.01.1973 sino al 17/10/2024 risultano iscritte e/o trascritte le seguenti note pregiudizievoli anteriormente alla data del pignoramento, non vi sono note pregiudizievoli iscritte e/o trascritte successivamente.

- a) **ISCRIZIONE NN. 18735/1410 DEL 02/11/2022 IPOTECA IN RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE NN. 16480/2084 DEL 08/11/2002** nascente da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo del 24.10.2002 n. di rep. 2876/2002 emesso dal Tribunale di Reggio Emilia a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop a r.l. con sede in Modena contro
grava su abitazione in Melicucco (RC) foglio 7 p.lla 1333 sub. 1 già p.lla 212 sub. 1 e abitazione in Melicucco foglio 6 p.lla 397 sub. 3;
- b) **ISCRIZIONE NN. 34134/9879 DEL 22/11/2005 IPOTECA LEGALE** nascente a

norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602, repertorio 25187/91 emesso da E.T.R. S.P.A. con sede in Cosenza a favore di E.T.R. S.P.A. con sede in Cosenza contro [REDACTED] grava su abitazione in Melicucco (RC) foglio 6 p.lla 397 sub. 3;

- c) **TRASCRIZIONE NN. 12882/9194 DEL 26/06/2023** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 05/06/2023 n. di rep. 587 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Palmi (RC) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] grava su abitazione in Melicucco (RC) foglio 7 p.lla 1333 sub. 1 già p.lla 212 sub. 1, si precisa che la Mandalari Teresa è in regime di comunione legale con [REDACTED] **N.B. a margine risultano;**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE NN 13356/9592 DEL 03/07/2023** derivante da verbale di pignoramento immobili del 05/06/2023 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Palmi (RC) n. rep. 587;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE NN 14021/10160 DEL 12/07/2023** derivante da verbale di pignoramento immobili del 05/06/2023 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Palmi (RC) n. rep. 587;

- d) **TRASCRIZIONE NN. 13356/9592 DEL 03/07/2023** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 05/06/2023 n. di rep. 587 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Palmi (RC) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] grava su abitazione in Melicucco (RC) foglio 6 p.lla 397 sub. 3 e abitazione in Melicucco (RC) foglio 7 p.lla 1333 sub. 1 già p.lla 212 sub. 1, la presente rettifica la nota già trascritta in data 26/06/2023 ai n.ri 12882/9194;

- e) **TRASCRIZIONE NN. 14021/10160 DEL 12/07/2023** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 05/06/2023 n. di rep. 587 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Palmi (RC) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] grava su abitazione in Melicucco (RC) foglio 6 p.lla 397 sub. 3 e abitazione in Melicucco (RC) foglio 7 p.lla 1333 sub. 1 già p.lla 212 sub. 1, la presente rettifica la nota già trascritta in data 26/06/2023 ai n.ri 12882/9194.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 01/02/2024 e ripetute il 18/10/2024 non risultano iscritte e/o trascritte formalità pregiudizievoli successivamente alla data di trascrizione del pignoramento.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerato che si tratta di una sola unità immobiliare si è proceduto alla costituzione di un solo lotto. La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto è riportata nell'allegato fascicolo cui si rimanda.

LOTTO N.RO 1

Descrizione: Trattasi di una unità immobiliare posta al primo piano, con accesso dal pianoterra, di un fabbricato a due piani fuori terra, realizzato alcuni decenni addietro, l'immobile è ubicato in una zona semi-periferica dell'abitato di Melicucco (RC) in fregio alla Via Antonio Gramsci n.ro 523, zona prevalentemente residenziale dotata dei servizi essenziali, il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tetto a falde spioventi, risulta ben conservato, le facciate sono in buone condizioni. La detta unità immobiliare, contrariamente a quanto riportato in catasto, dove è riportata come un'abitazione finita e classata, infatti ha la categoria A/3 classe 3° con i vani 5,5, oggi si presenta rustica, risulta realizzata tutta la struttura portante in cemento armato (pilastri, travi e tetto di copertura a falde inclinate) nonché la muratura perimetrale e quella divisoria interna, mancano tutte le rifiniture, gli infissi sia esterni che interni, gli impianti e tutto quanto altro per renderla finita ed abitabile.

Alla suddetta unità immobiliare si accede tramite una rampa di scala esterna posta sul retro che da accesso ad una veranda coperta e poi all'unità stessa, detta unità ha come pertinenza con un'altra unità immobiliare un'ampia corte che la circonda su tre lati, ha una superficie lorda e commerciale di mq. 107,00

comprese le quote proporzionali delle superfici non residenziali (veranda coperta).

Valutazione

Il cespite in questione ha vizi urbanistici e catastali, ovvero necessita la definizione della domanda di condono edilizio ed una variazione catastale, il tutto come sopra evidenziato, non ha vincoli e/o oneri giuridici nonché spese condominiali pendenti e/o programmate, si ritiene di effettuare riduzione al valore per come ricavato dalla somma di € 3.500,00 necessari per la definizione dei vizi sopra citati. Si ritiene, viste le scarse compravendite esistenti nel mercato immobiliare del Comune di Melicucco (RC) di adottare come riferimento il valore unitario di € 670,00 che è pari al valore massimo della forbice dei valori contenuti nelle pubblicazioni dei valori OMI editi dell'Agenzia dell'Entrate aggiornati al 1° Semestre 2024, questo valore è riferito alle abitazioni finite e complete quindi abitabili ed in normali condizioni di abitabilità, valori unitari che si ritengono equi, attendibili e reali.

Considerato che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq. 107,00, moltiplicata per il valore OMI come sopra evidenziato di € 670,00/mq., avremo un valore complessivo dell'unità immobiliare pari ad € 71.690,00, che corrisponde al valore di una abitazione finita e completa, da detto valore si detrae la somma di € 3.500,00 per le spese necessarie al completamento della sanatoria e delle variazioni catastali, quindi avremo un valore di **€ 68.190,00.**

Considerato che l'unità immobiliare oggetto della presente è al rustico e priva di rifiniture, si detrae dal sopracitato valore, il costo necessario al completamento ed alle rifiniture che, da calcoli effettuati in separati fogli ed utilizzando materiali di media qualità, risulta pari ad € 350,00/mq, quindi moltiplicando detto costo al metro quadro per la superficie di mq. 107,00 avremo un costo di € 37.450,00.

Detraendo dal valore a fabbricato finito di € 68.190,00 l'importo dei costi pari ad € 37.450,00 si avrà il valore complessivo attuale dell'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova e riferito alla piena proprietà che risulta essere pari ad **€ 30.740,00.**

La presente Procedura Esecutiva prevede la vendita dei diritti di usufrutto che vi sono su detta unità immobiliare, e cioè:

- a) quota di usufrutto pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]
- b) quota di usufrutto pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

Secondo quanto previsto dal Decreto Ministero dell'Economia e Finanze del 21/12/2023, con decorrenza dal 01/01/2024 i valori di usufrutto per i soggetti che ci interessano sono i seguenti:

- [REDACTED] quindi con anni anagrafici [REDACTED] il valore dell'usufrutto è pari al 40% del valore dell'immobile e quindi € 30.740,00 x 40% avremo un valore di € 12.296,00 che va diviso 2 in quanto l'usufrutto della [REDACTED] è pari ad $\frac{1}{2}$ e quindi € 6.148,00;
- [REDACTED] quindi con anni anagrafici [REDACTED] il valore dell'usufrutto è pari al 35% del valore dell'immobile e quindi € 30.740,00 x 35% avremo un valore di € 10.759,00 che va diviso 2 in [REDACTED] d $\frac{1}{2}$ e quindi € 5.380,00.

**Prezzo a base d'asta dell'usufrutto pari ad $\frac{1}{2}$ di [REDACTED]
[REDACTED] e dell'usufrutto pari ad $\frac{1}{2}$ di [REDACTED]
[REDACTED] (€ 6.148,00 + € 5.380,00) =**

€ 11.528,00

Palmi (RC) 18.10.2024

Il CTU
Geom. Romeo Antonino