

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 37/2018.



ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 01

Comune di Palmi, Via Antonio Fondacaro, n. 4, appartamento posto al P3 con annessa cantina posta al P6 facenti parte di un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia e aventi lo stesso subalterno (NCEU fg. 31 part. 1450 sub 35), oltre i beni comuni non censibili vano scala denominata B, corte di pertinenza esterna e corte di pertinenza coperta, individuati nell'ordine al NCEU al foglio 31 part. 1450 sub 25, 1 e 2.

INDICE

01. Descrizione	1
02. Diritto da vendere	2
03. Stato di possesso	2
04. Identificazione catastale	2
05. Confini	2
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
07. Conformità catastale	3
08. Vincoli urbanistici	3
09. Conformità urbanistico-edilizia	3
10. Impianti	3
11. Servitù	3
12. Altro	3
13. Valutazione	4
Allegati	
• n° 16 foto	9
• la visura catastale	15
• la planimetria catastale	31
• la planimetria rilevata dal CTU in fase di sopralluogo in data 02/08/2017	32
• l'estratto di mappa	33

- 1) **Descrizione:** I beni oggetto di pignoramento riguardano un'unità immobiliare adibita a civile abitazione (cat. A/3) posta al P.3 ed un locale cantina annesso posto al P.6, quest'ultimo in corso di costruzione, ricadenti nel Comune di Palmi in Via Antonio Fondacaro, n. 4 e facenti parte di un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia. Quest'ultimo risulta essere stato realizzato

agli inizi degli anni '90; si presenta con una struttura portante in c.a. a maglia regolare e copertura a falde. Il sottotetto è adibito a locali cantine.

L'accesso alle unità immobiliari è garantito mediante la presenza del corpo scala denominato B e un vano ascensore. L'appartamento (P.3) ha una superficie di circa 122 mq, si presenta in buone condizioni; composto da un unico vano con cucina / soggiorno, n. 2 camerette, n. 1 camera padronale e n. 2 Bagni, oltre balconi di circa 20 mq. L'unità immobiliare è stato oggetto di ampliamento occupando una parte del balcone tale difformità è possibile sanarla ai sensi dell'art. 36 della Legge 380 del 2001, ovvero attraverso l'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001.

L'intero piano è rifinito e mantenuto in buono stato di conservazione e manutenzione.

La pavimentazione si presenta in laminato a tappeto, le pareti tinteggiate e alternata nei colori verdi per le zone giorno e avorio nelle camera padronale; nella parete della camera da letto e porzione del salone vi è un rivestimento del tipo pietra. I soffitti presentano in alcune zone un controsoffitto con illuminazione a faretti e luce soffusa. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica e disegni con piastrelle stile mosaico nella zona doccia, (colorato per il bagno piccolo e di colore beige per il bagno grande). Gli infissi interni sono in alluminio color oro e vetro singolo per tutto l'immobile ad eccezione della finestra installata, successivamente, per la chiusura balcone che è del tipo pvc bianco e doppio vetro. Le porte sono in laminato di colore bianco. Vi è la presenza di un impianto di riscaldamento (radiatori) ed impianto di climatizzazione (inverter). L'impianto elettrico risulta a norma in riferimento a dei lavori di ristrutturazioni effettuati nell'anno 2012.

La cantina posta al 6 piano, occupa una porzione del sottotetto spiovente dello stabile ed accessibile mediante lo stesso vano scala; la sua superficie catastale è oggi di circa mq 29, la stessa difatti occupa una porzione del corridoio di accesso alle unità stessa; si presenta priva di un impianto elettrico a norma, priva di pavimentazione e non tinteggiata.

Il fabbricato è situato nella zona semi-periferica del Comune di Palmi e in posizione ottimale e ben collegata sia con il centro cittadino, raggiungibile mediante la strada Via Francesco Carbone e sia con

lo svincolo autostradale della A3 SA-RC.

2) **Diritto da vendere:** la quota del diritto da vendere è pari alla quota 1/1 di piena proprietà e nello specifico è in testa ai debitori esecutivi

...me di comunione legale dei beni.

3) **Stato di possesso:** L'appartamento è occupato dallo stesso debitore esecutato ed i suoi figli.

4) **Identificazione catastale:** Immobile sito in Palmi (RC), Via Antonio Fondacaro, riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 31 particella 1450 sub 35, P3 - P6, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 122 mq totale aree escluse scoperte 114 mq, rendita € 369,27, intestato alle ditte: Sposato Ugo nato a Palmi il 01/11/1959 e Zitolo Concetta nata a Vibo Valentia il 24/09/1966. (proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni).

Utilità Comuni: N.C.E.U. foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

5) **Confini:** L'intero fabbricato confina con la corte circostante, con le particelle 676, 994, 1300 e l'accesso è garantito dalla Via Antonio Fondacaro, 4 che si immette dalla strada principale denominata Francesco Carbone.

6) **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Ipoteca giudiziaria iscritta: il 29/05/2008 ai n. 1414 di formalità e n. 10364 d'ordine.
- Ipoteca Volontaria iscritta: il 09/07/2001 ai n. 793 di formalità e n. 8855 d'ordine.
- Ipoteca Volontaria iscritta: il 27/07/2004 ai n. 921 di formalità e n. 6700 d'ordine.
- Pignoramento trascritto: 07/05/2018 ai n. 5898 di formalità e n. 7256 d'ordine.

7) **Conformità catastale:** I beni oggetto di pignoramento sono regolarmente accatastati presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, tuttavia dal sopralluogo effettuato dalla CTU, si è constatato che entrambi i beni presentano una modifica nella loro distribuzione interna e nello specifico:

- l'appartamento: è stato oggetto di ampliamento della zona soggiorno occupando tutto il balcone adiacente e chiuso da una vetrata in pvc bianco con doppio vetro;

- la cantina: è stata interessata da un ampliamento che occupa una porzione del corridoio di accesso all'unità stessa.

8) **Vincoli urbanistici:** Nessun Vincolo.

9) **Conformità urbanistico - edilizia:** L'appartamento e il locale cantina fanno parte di un maggior fabbricato a più elevazioni lo stesso è stato realizzato con regolare rilascio di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Palmi in data 29/11/1989, con il n. 3320 e successiva varianti in corso d'opera rilasciate in data 29/05/1992 e 06/11/1992 n. 4341. Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria, n. n. 10320 del 17/10/1990. L'intero complesso è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Palmi, in data 06/11/1995. L'unità immobiliare è stato oggetto di ristrutturazione interna con regolare richiesta autorizzato dall'Ufficio Tecnico di Palmi nell'anno 2012, tuttavia l'immobile presenta delle difformità sia urbanistica che catastale; l'abuso consiste nell'ampliamento del salone che occupa l'intera area del balcone adiacente allo stesso, come si evince anche dalla planimetria catastale; anche il locale cantina si presenta con un ampliamento che interessa il corridoio di accesso.

Si precisa che al fine di poter sanare le opere di ampliamento e aggiornare le planimetrie catastali, sarà necessario presentare una CILA in Sanatoria ed ai sensi dell'art. 36 della Legge 380 del 2001, ovvero attraverso l'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, con il quale l'aggiudicatario, dovrà presentare domanda del permesso in sanatoria entro (120 gg.) centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Per la CILA in Sanatoria:

(le spese da sostenere successive alla vendita degli immobili oggetto di pignoramento verranno detratte già dal CTU nella valutazione del Valore Commerciale del bene, nella presente relazione)

a) - € 500,00 Ammenda per la Sanatoria in autodenuncia,

b) - € 150,00 Diritti di segreteria

c) - circa € 3.186,45 Spese Tecniche per la presentazione CILA, Accatastamento e nuova richiesta di agibilità pari ad una percentuale del 3% dell'importo del Valore Commerciale dei beni oggetto di pignoramento. (da ritenersi esclusa direzione lavori)

10. **Impianti:** l'appartamento presenta un impianto elettrico a norma in riferimento ad un intervento di ristrutturazione avvenuta nell'anno 2012; la cantina è priva di un impianto a norma, bisogna realizzarlo ex novo.

11. **Servitù:** Utilità comuni beni non divisibili vano scala, portico esterno e portico interrato riportati al N.C.E.U. foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

12. **Altro:** il diritto dei debitori esecutati sui beni pignorati è della piena proprietà, derivante da atto di compravendita con atto trascritto in data 24/07/2001 n. 7943 di formalità e n. 9674 d'ordine in regime di comunione dei beni. Il fabbricato è amministrato e gestito secondo delle regole condominiali e ripartite le spese secondo la presenza di tabelle millesimali; Il fabbricato è stato oggetto di intervento di lavori di manutenzione straordinaria ed in riferimento alle quote ricadenti sull'immobile la cifra richiesta dall'amministratore all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata pari ad € 2.300,00 di cui solo la metà (€ 1.150,00) risulta essere stata pagata (pagamento effettuato dal solo debitore esecutato). Pertanto la rimanente cifra verrà detratta dalla valutazione finale del valore Commerciale.

Le spese condominiale mensili corrispondono a circa € 42,00.

13. **Valutazione: LOTTO 01** - diritto da vendere: quota 1/1 di piena proprietà.

Valore dell'intero: Appartamento adibito a civile abitazione posto al P.3 con cantina annessa posta al P.6 della Superficie Commerciale di mq 142 comprensivi balconi e cantina mq 29 con ampliamento = € 90.607,00

METODI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

Sulla base del criterio e del metodo di stima da adottare e con riferimento alla natura, collocazione, consistenza civile, stato di conservazione dei beni, indici di edificabilità, si assumerà per il valore di stima l'unità di superficie al lordo dei muri. La sottoscritta si è avvalsa dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari editi dal "IL SOLE 24 ORE", nonché da dati desunti su siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.)

dell'Agenzia dell'Entrata riferiti a zone omogenee.

Nella prassi comune la superficie commerciale è stata equiparata alla superficie catastale, così come stabilito nel dpr 138/1998.

Calcolo della superficie commerciale (cat. A/3) - fg. 31 part. 1450 sub 35

Descrizione	Piano PS	Sup. mq	Sup. ragg. %	Sup. Commerciale
Appartamento (P. 3)	Occupato dal debitore esecutato e i suoi figli	122	100%	122
Balcone (P. 3)	Occupato dal debitore esecutato e i suoi figli	20	30%	9
Cantina (P. 6)	Occupato dal debitore esecutato e i suoi figli	29	50%	14.5
Totale		171		145.50

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. E' fondamentale conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile.

Tuttavia, tenendo conto delle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche, nello svolgimento delle operazioni di stima, la sottoscritta si atterrà al principio della valutazione comparativa, adottando i seguenti metodi di stima: il **metodo del Valore unitario** di comparazione o confronto ed il **metodo del Valore di Mercato**, idonei e necessari in riferimento alla Categoria A/3 (civile abitazione), lo stato di conservazione e manutenzione.

Il valore commerciale dell'immobile per una più adeguata valutazione e ai fini della vendita giudiziale subirà una riduzione a seguito dell' **Adeguamenti e correzioni della stima** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in riferimento a:

- a) gli oneri di regolarizzazione urbanistica
- b) lo stato d'uso e di manutenzione interna
- c) lo stato di possesso
- d) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo
- e) le eventuali spese condominiali insolute.

METODO DEL VALORE UNITARIO

(metodo 1)

L'unità immobiliare, come precedentemente descritta è: un appartamento posto al P.3 con annessa cantina al P.6 facente parte di un fabbricato sito in Via Antonio Fondacaro, 4 nel Comune di Palmi (RC).

I dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) come quanto segue: **Anno 2018 - Semestre 2 - Provincia di Reggio Calabria - Comune: Palmi - Fascia/zona: Periferica/ Periferica Sud Est; codice di zona: D5 - microzona catastale n.: 0; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale.**

Tipologia	Stato di Conservazione	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie L/N
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	475	660	L	1,7	2,3	L

In riferimento allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo effettuato, il più probabile valore unitario che riscontra la reale condizione dell'immobile è pari al max dei valori sopradetti pari a **€ 660,00**

VALORE UNITARIO

DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	PARZIALE	TOTALE
Appartamento e cantina	145,5	660,00		€ 96.030,00
TOTALE	145,5			€ 96.030,00

METODO DEL VALORE DI MERCATO – diretto

(metodo 2)

Allo scopo sono stati reperiti i valori di vendita, di unità similari a quelli oggetto di pignoramento.

Dall'analisi delle informazioni, acquisite presso indagine di mercato, agenzie immobiliari, presso ricerche effettuate tramite Web, in riferimento alla zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, Palmi Via Antonio Fondacaro, il Valore Medio di Mercato è pari a **€ 800,00** per le abitazioni di tipo civile.

VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	PARZIALE	TOTALE
Appartamento e cantina	145,50	800,00		€ 116.400,00
TOTALE	145,50			€ 116.400,00

Ottenuti così i Valori Unitari dell'immobile, secondo i metodi innanzi analizzati, onde ottenere quello più probabile possibile, si confrontano attraverso apposita media aritmetica:

$V1 = € 96.030,00$ - Valore Unitario

$V2 = € 116.400,00$ - Valore di mercato

Valore Commerciale del BENE € 212.430,00/ 2 = € 106.215,00 (arrotondato)

Come precedentemente accennato, il valore commerciale dell'immobile, per una più adeguata valutazione ai fini della vendita giudiziale subirà una riduzione a seguito dell' Adeguamenti e correzioni della stima praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in riferimento a:

<i>L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto</i>	<i>Riduzione %</i>	<i>Valore al netto della decurtazione</i>
		€ 106.215,00
gli oneri di regolarizzazione urbanistica	---	
<i>lo stato d'uso e di manutenzione, da rifinire (cantina)</i> (pavimentazione, intonaco, impianto elettrico, etc.)	2%	€ 2.124,30
- Per la presentazione CILA in Sanatoria:		€ 500,00
- ammenda per le opere da realizzate		€ 150,00
- Diritti di segreteria		€ 150,00
- Spese Tecniche	3%	€ 3.186,45
(iter burocratico, escluso direzione lavori)		
<i>lo stato di possesso</i>	3%	€ 3.186,45
<i>i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	5%	€ 5.310,75
<i>le eventuali spese condominiali insolute</i>	---	€ 1.150,00
<i>Prezzo Base d'asta</i>		€ 90.607,05

Valore al netto della decurtazione: € 90.607,05

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 90.607,00. (arrotondato)**

Il CTU
