

TRIBUNALE DI PALMI

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



ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 02

Comune di Palmi, Via Antonio Fondacaro, n. 4, locale garage posto al PS. facente parte di un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia e riportato al NCEU fg. 31 part. 1450 sub 45, 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	2
07. Conformità catastale.....	2
08. Vincoli urbanistici.....	3
09. Conformità urbanistico-edilizia	3
10. Impianti	3
11. Servitù	3
12. Altro	3
13. Valutazione.....	4
Allegati	
☐ n° 08 foto	8
☐ le visure catastali.....	11
☐ la planimetria catastale	26
☐ la planimetria rilevata dal CTU in fase di sopralluogo in data 08/11/2018.....	27
☐ estratto di mappa	28

- 1) **Descrizione:** Il bene oggetto di pignoramento riguarda un'unità immobiliare adibita a garage (cat. C/6) posta al P.S., ricadente nel Comune di Palmi in Via Antonio Fondacaro, n. 4, 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'unità immobiliare posto nel seminterrato del fabbricato è raggiungibile mediante un porticato coperto; lo stesso è dotato di un accesso pedonale posto nel corpo scala denominato B provvisto di ascensore che lo raggiunge, oltre due accessi carrabili privi di serramento e con rampe di accesso a cielo aperto. Il garage (P.S) ha una superficie di circa 20 mq, ha una saracinesca basculante manuale; Una finestra a nastro per permettere luce e aria, la pavimentazione in piastrelle di cotto ed è tinteggiato di colore bianco; si presenta in buone condizione di manutenzione ordinaria.

Il fabbricato è situato nella zona semi-periferica del Comune di Palmi e in posizione ottimale e ben collegato 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 esecutari [REDACTED]

[REDACTED] regime di comunione legale dei beni.

- 3) **Stato di possesso:** Il garage 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 45, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 23 mq, rendita € 52,68, intestato alle ditte [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni).

- 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:** Il bene oggetto di pignoramento è regolarmente accatastato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, e dal sopralluogo effettuato la planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.
- 8) **Vincoli urbanistici:** Nessun Vincolo.
- 9) **Conformità urbanistico - edilizia:** Il locale garage fa parte di un maggior fabbricato a più elevazioni lo stesso realizzato con regolare rilascio di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Palmi in data 29/11/1989, con il n. 3320 e successive varianti in corso d'opera rilasciate in data 29/05/1992 e 06/11/1992 con il 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.
- 10) **Impianti:** l'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente all'anno di realizzazione del fabbricato.
- 11) **Servitù:** nessuna.
- 12) **Altro:** il diritto dei debitori eseguiti 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 debitore eseguito).

Si precisa che tale importo risulta già essere defalcato nella valutazione del Lotto di Vendita 01 pertanto la rimanente cifra per il presente bene non verrà detratta dalla valutazione finale del valore Commerciale.

Le spese condominiale mensili corrispondono a circa a 1/3 di € 42,00 per le spese manutenzione

delle parti comuni del fabbricato.

13) **Valutazione: LOTTO 02** - diritto da vendere: quota 1/1 di piena proprietà.

Valore dell'intero: Garage adibito posto al P.S. della Superficie Commerciale di circa mq 20 per un valore Commerciale pari ad € 9.522,00.

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 45

Descrizione	Piano PS	Sup. mq	Sup. ragg. %	Sup. Commerciale
Garage (P. S.)	Occupato dal debitore esecutato e i suoi figli	20	100%	Mq 20

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 di appartenenza C/6 (garage), lo stato di conservazione e manutenzione.*

*Il valore commerciale dell'unità immobiliare 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	
Box	NORMALE	335	485	L	1,7	2,4	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 **€ 485,00**

VALORE UNITARIO

DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	PARZIALE	TOTALE
Appartamento e cantina	20	485,00		€ 9.700,00

METODO DEL VALORE DI MERCATO – diretto

(metodo 2)

Allo scopo sono stati reperiti i valori di vendita, di unità simili 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 € 550,00 per i locali garage indipendente.**

VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	PARZIALE	TOTALE
Appartamento e cantina	20	550,00		€ 11.000,00

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

$V1 = € 9.700,00$ - Valore Unitario

$V2 = € 11.000,00$ - Valore di mercato

Valore Commerciale del BENE € 20.700,00 / 2 = € 10.350,00

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>
		<i>€ 10.350,00</i>
gli oneri di regolarizzazione urbanistica	---	
lo stato d'uso e di manutenzione interna	---	
lo stato di possesso	1%	€ 103,50
i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	5%	€ 517,50
le eventuali spese condominiali insolute	2%	€ 207,00
<i>Prezzo Base d'asta</i>		<i>€ 9.522,00</i>

Valore al netto della decurtazione: € 9.522,00

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

Prezzo base d'asta _____ € 9.522,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it