



**Studio di architettura  
Arch. Antonio Albanese**

Via Sicilia, 2/A  
89022 Cittanova (RC)

tel/fax 0966.660955  
arch-a.albanese@libero.it

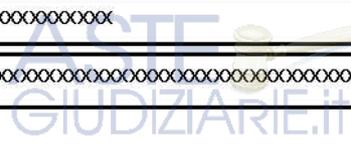


**ASTE GIUDIZIARIE.IT**  
**TRIBUNALE DI PALMI**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 44/18 R.G.E.

Promossa da **SGA spa** CONTRO:

- ◆ [REDACTED]
- ◆ [REDACTED]
- ◆ [REDACTED]
- ◆ [REDACTED]



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Allegati:

Comunicazioni

Verbale sopralluogo

Planimetrie

Doc. Agenzia Territorio



**ASTE GIUDIZIARIE.IT**  
C.T.U. Arch. Antonio Albanese

Firmato Da: ALBANESE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70cb6d0e0a4106604dac72d3f3294e90



**TRIBUNALE DI PALMI**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**E STIMA DEI BENI IMMOBILI**



C.T.U. NELLA PROCEDURA N. 44/18 R.G. ESECUZIONI  
TRA

**SGA SPA** rappresentata e difesa  
dallo Studio Legale Avv. F. Perrelli  
**contro**

◆ XXX  
◆  
◆  
◆

Udienza: *10 APRILE 2019*



Incarico: **Valutazione del compendio e fissazione del prezzo base di asta  
dei beni pignorati**

**INDICE**

premessa	pag. 3
svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
elencazione del bene	pag. 4
autorizzazioni edilizie	pag. 5
descrizione del bene	pag. 6
determinazione del valore di mercato	pag. 7
conclusioni	pag. 9
rilievo fotografico	pag. 10





Il giorno e all'ora stabilita, mi sono recato nel luogo fissato per l'appuntamento, dove ho avuto la presenza del [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] (esecutato) che mi ha accompagnato presso l'immobile oggetto di pignoramento. Qui ho avuto l'accesso ed ho potuto dare inizio alle operazioni peritali effettuando un sopralluogo interno ed esterno dello stabile, e realizzando un rilievo metrico -fotografico.

## **ELENCAZIONE DEI BENI**

1. Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata a Rosarno in Via San Rocco, composta da dieci vani catastali, riportata in Catasto Fabbricati del **Comune di Rosarno al Foglio 19 p.IIa 738** subb 1 e 4 (graffati), catg. A/2, cl 3, sup. catastale mq 245;
2. Quota indivisa di 1/2 di locale al piano terra ad uso magazzino, ubicato a Rosarno alla Via M. Morabito n. 12, della consistenza catastale di mq 19 riportato in Catasto Fabbricati del **Comune di Rosarno al Foglio 19 p.IIa 738 sub 8** catg. C/2, cl 3;
3. Quota indivisa di 1/2 di locale al piano terra ad uso magazzino, ubicato a Rosarno alla Via M. Morabito n. 12, della consistenza catastale di mq 24 riportato in Catasto Fabbricati del **Comune di Rosarno al Foglio 19 p.IIa 738 sub 9** catg. C/2, cl 3,;
4. Quota indivisa di 1/2 di locale al piano terra ad uso magazzino, ubicato a Rosarno alla Via M. Morabito n. 12, della consistenza catastale di mq 24 riportato in Catasto Fabbricati del **Comune di Rosarno al Foglio 19 p.IIa 738 sub 10** catg. C/2, cl 3,;
5. Quota indivisa di 1/2 di locale al piano terra ad uso magazzino, ubicato a Rosarno alla Via M. Morabito n. 12, della consistenza catastale di mq 19 riportato in Catasto Fabbricati del **Comune di Rosarno al Foglio 19 p.IIa 738 sub 11** catg. C/2, cl 3,;

L'immobile di cui al p.to 1 risulta essere di proprietà di:

◆ [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] PER LA QUOTA DI **8/12;**

◆ [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] PER LA QUOTA DI **1/9;**

◆ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'immobile di cui ai p.ti 2,3, e 4 risulta essere di proprietà di:

◆ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

◆ ASTE  
◆ GIUDIZIARIE.it

Tutti gli immobili, sono pervenuti in data 14/07/1989 a seguito di accettazione di eredità con beneficio di inventario, trascritta alla CC.RR.II. di Reggio Calabria al n. 9623 reg. gen, n. 8030 reg. part., a favore [XXXXXXXXXXXXX] [XXXXXXX], la quale ha accettato l'eredità del defunto [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] anche per i propri figli minori sopra generalizzati.

Gli immobili di cui ai p.ti 2,3,4, e 5 sono stati edificati su parte del terreno di mq 1860 circostante l'unità immobiliare di cui al p.to 1.

Tutti gli immobili, sono pervenuti in data 14/07/1989 a seguito di accettazione di eredità con beneficio di inventario, trascritta alla CC.RR.II. di Reggio Calabria al n. 9623 reg. gen, n. 8030 reg. part., a favore di [XXXXXXXXXXXXX] [XXXX] la quale ha accettato l'eredità del defunto [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX] anche per i propri figli minori sopra generalizzati.

Gli immobili di cui ai p.ti 2,3,4, e 5 sono stati edificati su parte del terreno di mq 1860 circostante l'unità immobiliare di cui al p.to 1.

## AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Il fabbricato comprendente la unità immobiliare riportata in Catasto Fabbricati del **Comune di Rosarno al Foglio 19 p.IIa 738** subb 1 e 4, è stato realizzato a seguito di Licenza di costruzione edile n. 227 del 10/07/1973 rilasciata dal Comune di Rosarno al Tranò Mario, nato a New York il 02/811/1928, proprietario originario del "fabbricato a tre piani ft." per il quale è stata rilasciata la Licenza.



Tuttavia, in fase di sopralluogo sono state rilevate delle difformità dell'intera costruzione rispetto al progetto autorizzato.

Anche la unità immobiliare in questione, ubicata al piano terra, risulta avere una distribuzione planimetrica interna differente: al suo interno sono stati ricavati due appartamenti, mentre da progetto era uno solo.

Anche la planimetria catastale risulta essere difforme.

Le difformità possono essere "sanate" ai sensi dell'art. 6 DPR 380/01. Il costo della pratica di sanatoria viene fissato al 10% del valore dell'immobile.

Per quanto attiene i manufatti riportati al Catasto Fabbricati del **Comune di Rosarno al Foglio 19 p.lla 738 subb 8, 9, 10 e 11**, non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione edilizia.

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

1)Il bene pignorato riportato al **CF del Comune di Rosarno al Foglio 19 p.lla 738 sub 1** è costituito di fatto da due unità abitative con accessi autonomi, ubicate al piano terra di un edificio in c.c.a. di maggiore consistenza.

All'edificio si giunge da una salita ripida, esso è ubicato in una zona poco centrale del Comune di Rosarno.

L'accesso ad entrambe le unità abitative avviene da una corte di pertinenza del fabbricato.

Dal lato sud-ovest si accede alla unità immobiliare che chiameremo "A", più piccola della superficie lorda di mq 88, essa è composta da un soggiorno delle dimensioni di m (3.82x4.32), una cucina dalle dimensioni di m (2.38x3.55), una camera da letto di m (3.82x3.55) ed un wc di m (1.94x3.55). Tutti gli ambienti sono distribuiti da un corridoio cantrale di m (1.48x8.42).

Lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto, i pavimenti degli ambienti principali sono in marmo, quello dei servizi (cucina e wc) è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quelli esterni sono dotati di persiane in legno.

Tutte le stanze sono direttamente illuminate ed areate dall'esterno.

La unità immobiliare A è occupata dalla  
(esecutato).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'accesso alla unità immobiliare più grande, "B", avviene da nord-ovest, essa possiede una superficie lorda di mq 130 con annesso porticato di mq 25.

Si entra nella cucina pranzo di m (4.75x3.55) da qui si passa da un ambiente intermedio che distribuisce planimetricamente l'appartamento : a destra nella cameretta di m (3.70x4.50), frontalmente in un ampio salotto e a sinistra in una camera da letto di m (4.13x4.32).

L'appartamento possiede anche un wc di m (1.85x2.29) ed un ripostiglio.

L'unità immobiliare B è in ottimo stato, presenta pavimentazioni in marmo e porte interne in legno . Le porte finestre che danno sul porticato sono anch'esse in legno con persiane, mentre le finestre sono in alluminio/pvc con persiane.

Tutte le stanze ad eccezione del ripostiglio, sono direttamente illuminate ed areate dall'esterno.

L'edificio è dotato degli impianti tecnologici (elettrico, e idrico – fognario) e di riscaldamento centralizzato.

Non è stata rinvenuta la Certificazione di conformità degli impianti.

2) Per quanto attiene gli altri beni riportati in Catasto al Foglio 19 p.lla 738 subb. 8,9,10e 11 trattasi di quattro manufatti "a schiera" della medesima tipologia e con dimensioni simili: i due centrali hanno una consistenza di mq 24, mentre i due laterali di mq 19. Essi sono ubicati al confine nord-est del lotto, trattasi di costruzioni semplici in muratura di blocchi con copertura a lamiera utilizzati come deposito. Hanno tutti la stessa lunghezza di m 7.00 comprensiva dello spessore dei muri, i due più piccoli hanno una larghezza interna di m 3.00, mentre quelli più grandi sono larghi m 4.00. L'accesso avviene mediante una porta in metallo a tre ante di m 2.25, ed hanno una altezza interna max di m 3.80 e minima di m 3.00 (imposta della falda).

Non sono ultimati e dalle ricerche effettuate presso il Comune di Rosarno risultano essere stati realizzati in assenza di titolo autorizzatorio.

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Il valore dei beni viene determinato applicando il metodo di stima per comparazione diretta, ovvero applicando alla consistenza dello stesso bene (superficie lorda coperta) il prezzo unitario che sia risultato il più congruo attraverso un'adeguata indagine di mercato condotta sui beni analoghi a

quello oggetto di stima, posizionati nella stessa zona. Tenendo conto delle caratteristiche specifiche (intrinseche ed estrinseche) dei beni in questione e del loro stato di conservazione.

Si è fatto altresì riferimento alla *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio.

In virtù delle considerazioni di cui sopra è stato fissato per la UI identificata con la p.lla 738/1A, il Valore di mercato unitario di € 540,00/mq, mentre per la UI identificata con la p.lla 738/1B un Valore di mercato unitario di € 600,00/mq.

Per la veranda è stato fissato un valore pari al 30% del Valore unitario.

Il valore così ricavato verrà decurtato del 10% per regolarizzare le difformità rilevate negli immobili e di un ulteriore 5%, percentuale valutata congrua per come previsto dalle nuove disposizioni in materia relativamente a vizi che possono subentrare dopo l'acquisto di cui non si era a conoscenza prima.

Per quanto attiene i manufatti in blocchi visto il loro stato e la difficoltà di frazionarli (quota pignorata pari ad 1/2) possiedono allo stato attuale un valore di mercato irrisorio e non sono vendibili.

#### **Calcolo analitico del valore di mercato**

Unità immobiliare A

mq 88 x euro 540,00/mq = **euro 47.520,00**

Unità immobiliare B

vani abitazione mq 120 x euro 600,00/mq = **euro 72.000,00**

veranda mq 25 x euro 180,00/mq = **euro 4.500,00**

**sommano euro 124.020,00**

#### **A detrarre**

(oneri sanatoria 10% valore ricavato)

**euro 12.402,00**

(oneri DL 83 del 27/06/15, 5% valore ricavato)

**euro 6.201,00**

**Totale euro 105.417,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Ovvero euro centocinquemilaquattrocentodiciassette**

**CONCLUSIONI**

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto le caratteristiche e lo stato dell'immobile in questione ed ho determinato il prezzo base per la vendita. Sperando di aver risposto, piuttosto esaurientemente e con sufficiente chiarezza, ai quesiti propostimi, Le rassegno la presente relazione.

Cittanova, 15/03/2019

Il Consulente tecnico

*Arch. Antonio Albanese*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

