

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 47/2023 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA
TOM & BROTHERS s.r.l. IN DANNO DI

PERIZIA



Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



Elenco degli allegati



Perizia

Parte Generale

3



Lotto unico

Diritto di piena ed intera proprietà sugli immobili in Terranova Sappo Minulio (RC):

- ✓ N.C.E.U. foglio 8 particella 203, Cat. C/2, PT cl U mq 230;
- ✓ N.C.T. foglio 8 particella 202, area rurale di centiare 25

5



Lotto unico

1. Rilievo fotografico
2. Visure catastali storiche
3. Stralcio di mappa catastale
4. Planimetria catastale particella 203
5. Schizzo planimetrico dello stato di fatto delle particelle 203 e 202
6. Titolo di proprietà
7. Verbale di sopralluogo
8. Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da TOM & Brothers s.r.l. in danno di n° 47/2023 R.G.E

PARTE GENERALE

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Roberto Sciarrone, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria col n° 633 e nell'elenco dei C.T. del Tribunale di Palmi, era stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 5.10.2023; in pari data venivano formalizzati, con deposito telematico, l'accettazione dell'incarico e il giuramento.

All'esito del deposito della Scheda Preliminare, avvenuto in data 10.10.2023 il G.E., con provvedimento in data 17.10.2023, invitava lo scrivente a verificare stato civile e regime patrimoniale di famiglia dell'esecutato.

In data 9.11.2023 veniva depositato il certificato rilasciato dal Comune di Orte (VT).

All'esito il G.E., letta la scheda preliminare, accertata la parziale nullità del pignoramento, con provvedimento in data 13.11.2023 disponeva la sospensione delle attività peritali ed assegnava termine al creditore procedente per determinarsi in merito all'intenzione di procedere oltre sui beni pignorati per l'intera proprietà.

Con successivo provvedimento in data 8.4.2024 il G.E. assegnava alle parti termine perentorio fino all'8.5.2024, affinché le stesse depositassero note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni in ordine all'anti economicità dell'esecuzione sul bene residuo.

Con nota depositata in data 7.5.2024, il creditore procedente manifestava la volontà di dare impulso all'azione esecutiva.

Con provvedimento in data 9.5.2024 il G.E. disponeva il riavvio delle operazioni peritali sui beni residui.

In data 24 maggio 2024 alle ore 9,00, unitamente al Custode nominato Avv. Valeria Condò, veniva effettuato il sopralluogo di cui all'allegato verbale.

In quella sede è emerso che l'immobile identificato come "Area rurale" (particella n. 202), di fatto è porzione di un maggior fabbricato (in pessimo stato) derivato dal frazionamento dell'originaria particella n. 112, realizzato in aderenza al fabbricato identificato con la particella n. 203 (anch'esso in pessimo stato), a sua volta derivato dal frazionamento dell'originaria particella n. 113, ed accorpato ad esso (V. documentazione fotografica).

COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO E PROVENIENZA

Diritto di piena ed intera proprietà sugli immobili siti nel Comune di Terranova Sappo Minulio (RC), località "Castello":

- ✓ N.C.E.U. foglio 8 particella 203, Cat. C/2, PT cl U mq 230, Superficie catastale totale mq 222;
- ✓ N.C.T. foglio 8 particella 202, area rurale di centiare 25.

Pervenuti con atto di compravendita per Notaio Vittorio Pasquale Rep. 5591 in data 23.12.1992 trascritto a Reggio Calabria il 7 gennaio 1993 al n. 125 di formalità, contro

_. Per quanto riguarda la particella 202 viene riportato "*B) fabbricato rurale di vecchia costruzione ed in pessimo stato di conservazione, sito in TERRANOVA SAPPO MINULIO, località "Castello", della superficie catastale di venticinque metri quadrati (mq. 25)*". In effetti, come già anticipato, si tratta di un fabbricato diruto, totalmente inagibile, ma non di *un'area rurale*.

COSTITUZIONE DI UN LOTTO UNICO

Considerata la reale conformazione degli immobili che, di fatto, costituiscono un *unicum*, appare conveniente individuare un solo lotto.

Diritto di piena ed intera proprietà sugli immobili:

- ✓ N.C.E.U. foglio 8 particella 203, Cat. C/2, PT cl U mq 230, Superficie catastale totale mq 222, rendita Euro 261,33;
- ✓ N.C.T. foglio 8 particella 202, area rurale di centiare 25, senza reddito. In precedenza fabbricato rurale, Variazione d'Ufficio del 20/10/2009 Pratica n. RC0387110, in atti dal 20/10/2009 (n. 7897.1/2009).

Prezzo di stima € 38.250,00

Palmi, 28 maggio 2024

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone

LOTTO UNICO

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da TOM & Brothers s.r.l. in danno di
47/2023 R.G.E.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Diritto di piena ed intera proprietà sugli immobili:

- ✓ N.C.E.U. foglio 8 particella 203, Cat. C/2, PT cl U mq 230, Superficie catastale totale mq 222, rendita Euro 261,33;
- ✓ N.C.T. foglio 8 particella 202, area rurale di centiare 25, senza reddito. In precedenza fabbricato rurale, Variazione d'Ufficio del 20/10/2009 Pratica n. RC0387110, in atti dal 20/10/2009 (n. 7897.1/2009).

Il compendio immobiliare, posti lungo la strada SP 1 dir confina, nell'intero, con la stessa strada SP 1 dir, con le particelle 113, 208 e 112, salvo e se altri.

POSSESSO

I fabbricati sono nel possesso del Sig. .

Le unità immobiliari di che trattasi si presentano in totale stato di abbandono, come emerge dalla documentazione fotografica allegata.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ✓ **Ipoteca volontaria** iscritta a Reggio Calabria il 23.10.1997 al n. 1130 di formalità, rinnovata il 22 settembre 2017 al n. 1417 di formalità, a favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura;
- ✓ **Pignoramento immobiliare** trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 7.11.2006 al n. 15207 di formalità, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. emesso dal Tribunale di Palmi in data 20.9.2006 Rep. 508
- ✓ **Pignoramento immobiliare** trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 3.8.2023 al n° 11433, a favore della Tom & Brothers s.r.l. con sede a Roma.

VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Rimarrà a carico dell'acquirente la regolarizzazione catastale delle difformità, costituite da una diversa rappresentazione grafica dell'immobile, secondo quanto riportato nella planimetria dello "Stato di fatto" (particella 203), e dall'accatastamento al N.C.E.U., seppur come unità collabente della particella 202.

EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

EVENTUALI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE – EVENTUALI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVILI.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per atto di acquisto a ministero Notaio Vittorio Pasquale Rep. 5591 in data 23.12.1992 trascritto a Reggio Calabria il 7 gennaio 1993 al n. 125 di formalità, contro

PRATICHE URBANISTICHE

Il fabbricato è di remota costruzione, certamente risalente ad epoca anteriore al 1942.

ALTRE INFORMAZIONI

La vendita è soggetta ad Imposta proporzionale di Registro.

DESCRIZIONE ANALITICA

Le unità immobiliari in argomento, entrambe utilizzate come locali di sgombero, sono intercomunicanti, poste al piano terra e ubicate lungo la strada SP 1 dir del Comune di Terranova Sappo Minulio, a poca distanza dal centro urbano, località "Castello".

- ✓ La particella 203 è costituita da un unico ambiente;
- ✓ La particella 202 è costituita da un ambiente e da un piccolo locale igienico.

A causa delle precarie condizioni di entrambi i fabbricati, lo scrivente non ha ritenuto prudente effettuare un rilievo vero e proprio, ma si è limitato ad appuntare tutti gli elementi utili, effettuare un rilievo fotografico che consentisse di evidenziare il reale *status quo* e, successivamente, redigere un sommario schizzo planimetrico.

Il fabbricato identificato con la particella 203 ha una superficie di mq 230, mentre quello identificato con la particella 202 ha una superficie di mq 25,00.

Entrambi gli immobili sono privi di finiture e impianti, portoni d'ingresso in legno, infissi in legno.

Lo stato di manutenzione, sia interna sia esterna, dell'intero compendio risulta pessimo.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente¹ espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
T	Deposito (particella 203)	mq	230,00	1	230,00
T	c.d. area rurale (particella 202)	mq	25,00	1	25,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					255,00

CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato secondo i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi:

- ✓ andamento del mercato in zona: scarso;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi destinazione deposito:
250,00/mq. ÷ € 370,00/mq. (in stato conservativo NORMALE);
- ✓ grado di urbanizzazione: pessimo;
- ✓ dotazione di servizi: inesistente.

STIMA

Per quanto attiene alla c.d. "Area rurale" lo scrivente CTU, atteso l'identico stato di fatto, ritiene corretto uniformare il criterio di valutazione a quello utilizzato per il locale deposito.

Pertanto, tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue, attribuendo un valore prudenziale di € 150,00/mq:

¹ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.

Diritto di piena ed intera proprietà sugli immobili:

- | | |
|---|-------------|
| ✓ N.C.E.U. foglio 8 particella 203, Cat. C/2, PT cl U mq
230*150€/mq; | € 34.500,00 |
| ✓ N.C.T. foglio 8 particella 202, area rurale di centiare 25,
senza reddito. 25*150€/mq; | € 3.750,00 |

Sommano in totale	€ 38.250,00
--------------------------	--------------------

Palmi, 28 maggio 2024

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone





Prospetto d'insieme (particelle 113, 203, 202 e 112)



Prospetto (particelle 112 e parte 203)



Prospetto particella 203



Prospetto particella 202



ASTE
GIUDIZIARIE® *Interno particella 202*



Interno particella 202



Interno particella 203



Interno particella 203