

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

PROCEDIMENTO N. 83/2013

Procedura esecutiva immobiliare vertente:

Tra

CREDIFARMA S.P.A.

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE
DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE	
- 1.	Premessa
- 2.	Identificazione dell'immobile pignorato
- 3.	Descrizione analitica
- 4.	Regolarità urbanistica
- 5.	Ricostruzione del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento
- 6.	Stima
- 7.	Conclusioni
ALLEGATI	
A.	Specifiche competenze e spese
B.	Verbale di accesso
C.	Documentazione fotografica
D.	Mappa catastale
E.	Planimetria catastale
F.	Visura catastale
G.	Nulla-Ostia, abitabilità
H.	Stralcio Progetto

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Salvatore Greco

Ing. Salvatore Greco - Via Bellini n. 7 - 89029 Taurianova (RC) Tel. 0966-615111 - fax 0966-447119



1. PREMESSA

Io sottoscritto ing. Salvatore Greco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il n. 1511 ed all'Albo dei C.T. del Tribunale di Palmi, sono stato nominato C.T.U. dal G.E. Dott. Mario Cecchini nella causa, recante il n. 83/2013 R.G.E. tra

Preliminarmente ho redatto la scheda di controllo documentazione per come richiesto nell'incarico, depositandola in data 28.05.2014. Ad esito dell'esame della suddetta scheda, il G.E. ha disposto il proseguimento delle operazioni.

A seguito di ciò ho convocato le parti, in data 17.06.2014, a mezzo di raccomandata A.R. e P.E.C. per effettuare in presenza di esse un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Palmi. In tale occasione era presente il debitore esecutato che ha consentito l'accesso all'immobile pignorato per i necessari rilievi.

2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile che in atti risulta pignorato, con pignoramento immobiliare del 03.07.2013 trascritto in data 28.08.2013, è un appartamento per civile abitazione ricadente in un maggior fabbricato sito a Palmi (RC) in via Giotto n. 11 e riportato in catasto al foglio n. 30, part. 1730 sub. 19 (P2 - Ctg. A/2 - Cl. 1 - vari 7).

Il fabbricato confina con: Via Giotto, via Raffaello, part. 577, part. 57.

3. DESCRIZIONE ANALITICA

Al fabbricato che ospita l'unità immobiliare identificata al precedente punto 2 si accede dalla via Giotto, dalla quale si passa ad un cortile con pavimentazione in porfido (foto n. 3) che separa le due ali di cui si compone lo stabile (foto n. 1, 2). Da qui si entra nell'edificio attraverso un portone vetrato che immette nel vano scala caratterizzato da pavimentazione e rivestimento scala in pietra, balaustre in ferro, rivestimenti in legno alle



pareti (foto n. 4, 5, 6). E' inoltre presente un ascensore (foto n. 5). Al secondo piano troviamo l'appartamento in esame al quale si accede attraverso un portone in legno (foto n. 7). Esso si compone di ingresso (foto n. 8), cucina-tinello (foto n. 11), soggiorno (foto n. 10), due camere da letto (foto n. 12, 13), due bagni (foto n. 15, 16), corridoio (foto n. 9) e balconi (foto n. 14).

Le caratteristiche costruttive sono sinteticamente le seguenti:

- intonaco civile per interni, le pareti di alcuni ambienti sono trattate con una coloritura di buona qualità;
- moquette nella zona giorno e in una camera, parquet in una camera, ceramica in bagni e cucina;
- controsoffitti e decori nell'ingresso e nel soggiorno;
- infissi in alluminio con vetrocamera;
- porte in legno a vetri di buona qualità;
- rivestimento bagni in maiolica;
- pavimenti balconi in ceramica e ringhiere in ferro;
- impianto elettrico con linee sottotraccia;
- riscaldamento a termosifoni con caldaia alimentata a gas metano;
- climatizzazione a mezzo di unità split in ogni stanza.

Il livello di finitura, come risulta dalle fotografie, è molto buono e lo stato di conservazione è buono. Il fabbricato nel suo complesso, visto dall'esterno, si presenta in buono stato di conservazione.

Si evidenzia che la planimetria catastale (all. E) riporta tre camere da letto, mentre in realtà ve ne sono due poiché la terza è stata accorpata alla cucina che è così diventata più grande.

4. REGOLARITA' URBANISTICA

Allo scopo di verificare la regolarità urbanistica del bene in esame, è stata rivolta istanza al competente ufficio tecnico comunale finalizzata al rilascio di copia di tutte le pratiche



edilizie che lo riguardano. E' stata così reperita la pratica edilizia relativa alla costruzione dello stabile nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Detto stabile è stato realizzato giusto N.O. rilasciato dal Sindaco del Comune di Palmi in data 18.10.1967, nonché N.O. del Genio Civile il 18.09.1967. Per esso è stata inoltre rilasciata l'autorizzazione di abitabilità (v. *all. G*). L'esame del progetto (*all. H*) mostra la sostanziale conformità dell'immobile, che può quindi ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico.

5. RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

5.1 TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

La scheda che segue riassume in sintesi la storia degli immobili sulla base della documentazione presente in atti.

Vengono di seguito riportati i trasferimenti avvenuti nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (28.08.2013) cioè dal 28.08.1993 al 28.08.2013 riportando: la natura del trasferimento, i nominativi delle parti stipulanti, la data dell'atto, la data e gli estremi della registrazione e gli estremi catastali del bene oggetto di trasferimento.

NATURA DEL TRASFERIMENTO	DA	A	BENE OGGETTO DI TRASFERIMENTO
<i>Compravendita</i> Atto redatto dal notaio [REDACTED] trascritto a Reggio Calabria il 22.02.1972 al n. 2487	[REDACTED]	[REDACTED]	Appartamento in Palmi, facente parte di un maggior fabbricato ricadente su un terreno riportato in catasto al foglio n° 30 part. n. 57, l'appartamento si trova al terzo piano f.t. e dispone di un garage a piano terra



5.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (dal 28.08.1993 al 28.08.2013), oltre al pignoramento stesso risultano le seguenti formalità:

Trascrizione di patti proibitivi del 22.12.1981 ai n. 16605/15034, in favore dell'ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E DI ASSISTENZA FARMACISTI sull'appartamento distinto in catasto al foglio n. 30, part. n. 526, sub. n. 19, oggetto di ipoteca a garanzia di mutuo;

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 10.04.1997 ai n. 4497/309 in favore della BANCA POPOLARE DI PALMI S.P.A. su alcuni immobili tra i quali l'appartamento distinto in catasto al foglio n. 30, part. n. 526, sub. n. 19;

Ipoteca Giudiziale iscritta il 27.03.2013 ai n. 5836/460 [REDACTED]

[REDACTED] quali l'appartamento distinto in catasto al foglio n. 30, part. n. 526, sub. n. 19;

6. STIMA

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in esame è ubicato nella periferia sud-est dell'abitato di Palmi in una zona a vocazione residenziale, a circa 500 m. di distanza dalla SS 18 ed a breve distanza dalla via Felice Battaglia dove si trova un importante edificio pubblico, la Casa della Cultura.

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato si è effettuata una indagine tendente ad accertare i prezzi di compravendita di immobili simili che ha evidenziato, in generale, un calo degli scambi e dei prezzi negli ultimi anni. Tenendo conto delle risultanze della sopra citata indagine e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame si è determinato un valore unitario di 1.650,00 €/mq. Inoltre ai fini della determinazione del valore unitario da attribuire ai balconi si utilizzerà una percentuale del 25% del valore fissato per l'alloggio, ottenendo così 412,50 €/mq.



Applicando i valori unitari così fissati alle superfici si ottiene quello che si ritiene essere il più probabile valore di mercato del bene in esame.

	SUPERFICIE LORDA: (mq)	VALORE UNITARIO: (€/mq)	VALORE TOTALE €
alloggio	143,00	1.650,00	235.950,00
balconi	16,00	412,50	6.600,00
			242.550,00

7. CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto e con i relativi allegati il sottoscritto ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli.

Si rimane a completa disposizione del sig. G.E. per tutti i chiarimenti e le integrazioni che dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame.

Taurianova 10.12.2014.

Il C.T.

Ing. Salvatore Greco



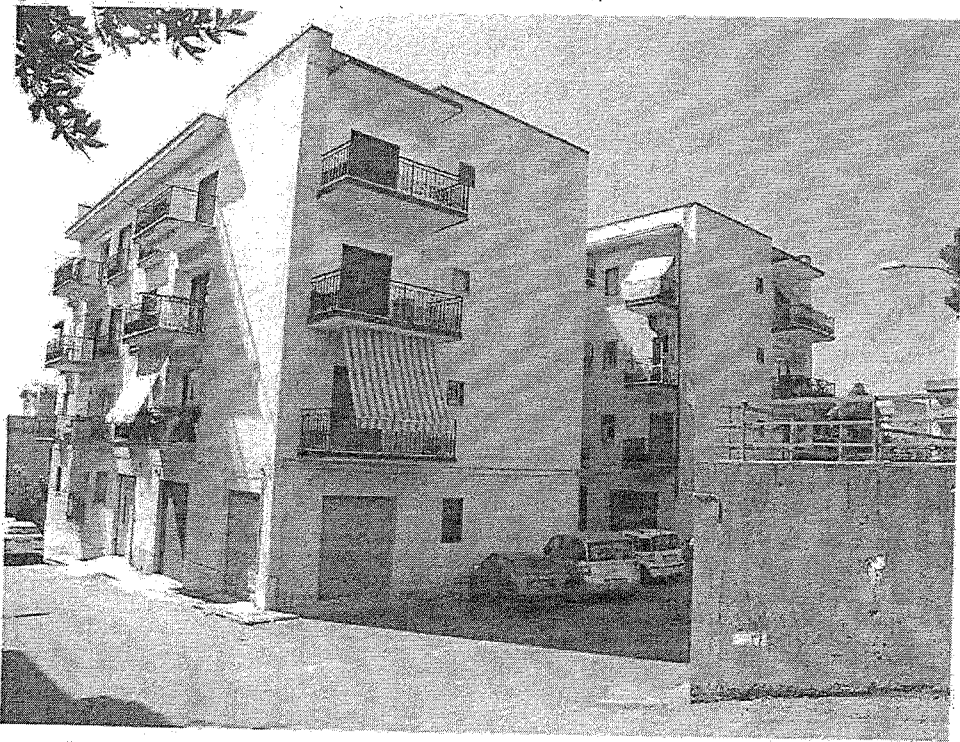


Foto n. 1 - Vista esterna del fabbricato



Foto n. 2 - Vista esterna del fabbricato

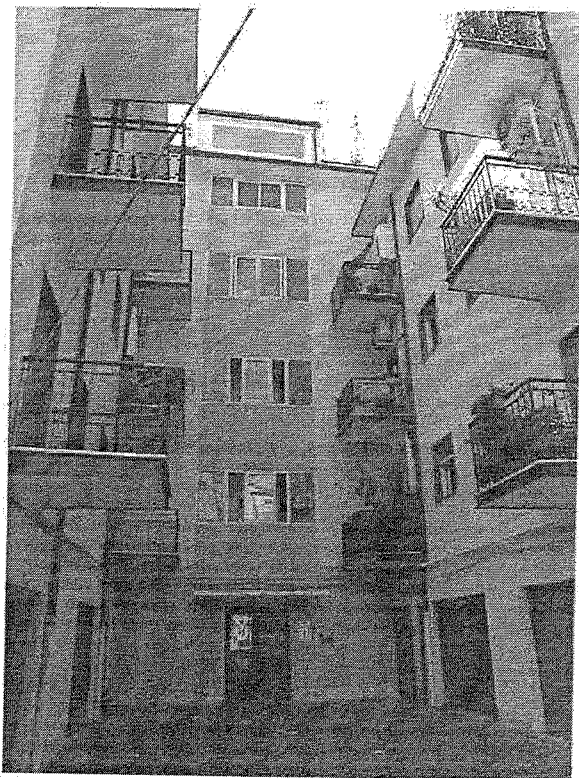


Foto n. 3 - Vista del cortile e dell'ingresso

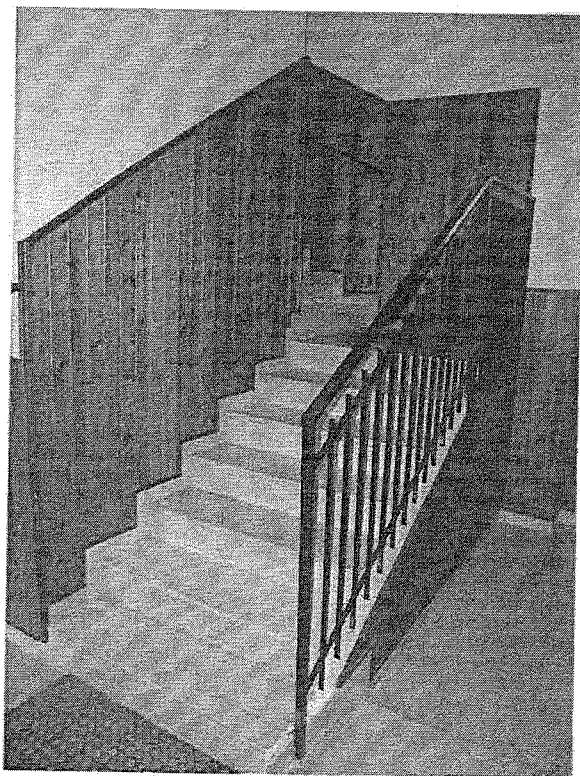


Foto n. 4 - Vano scala

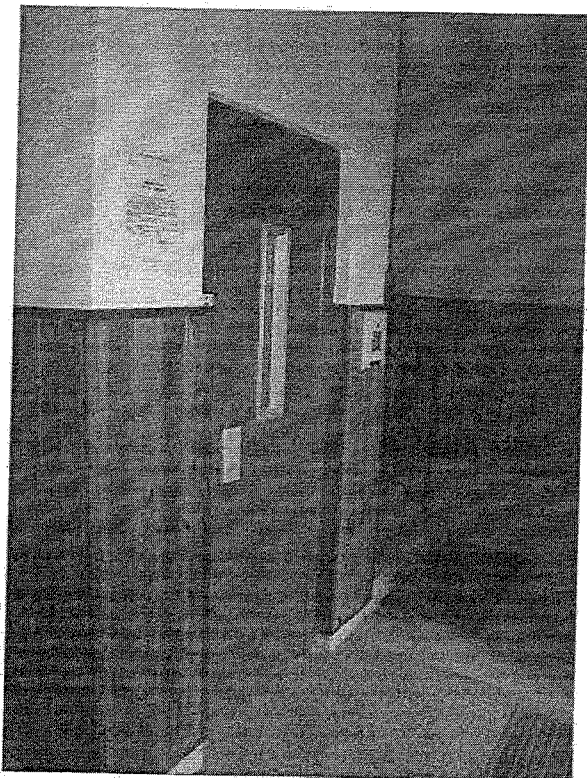


Foto n. 5 - Vano scala

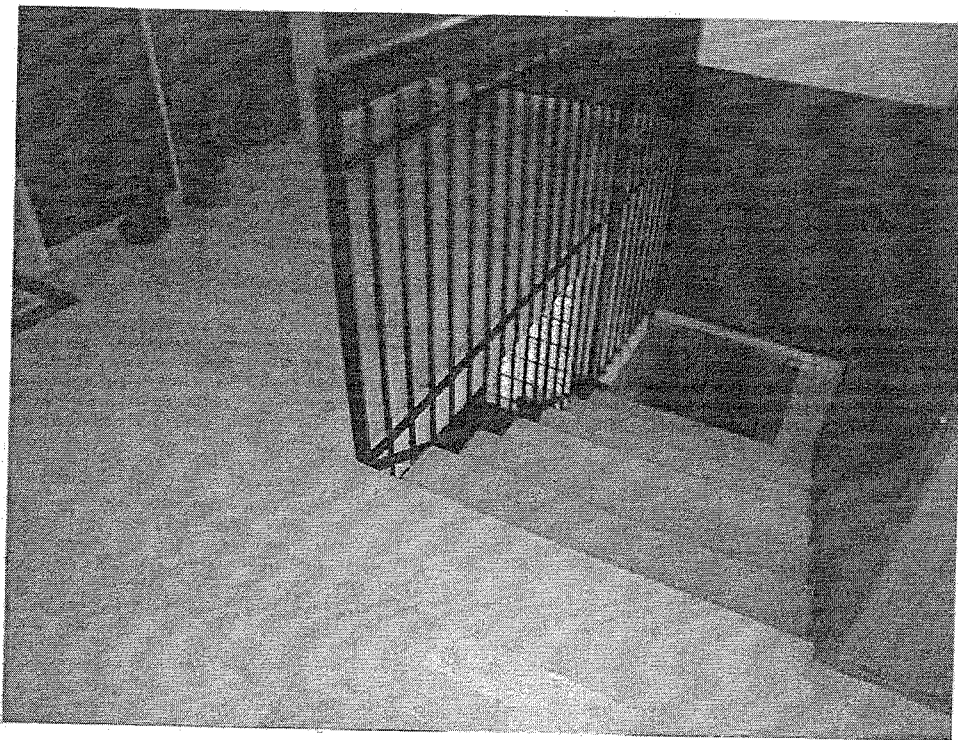


Foto n. 6 - Vano scala

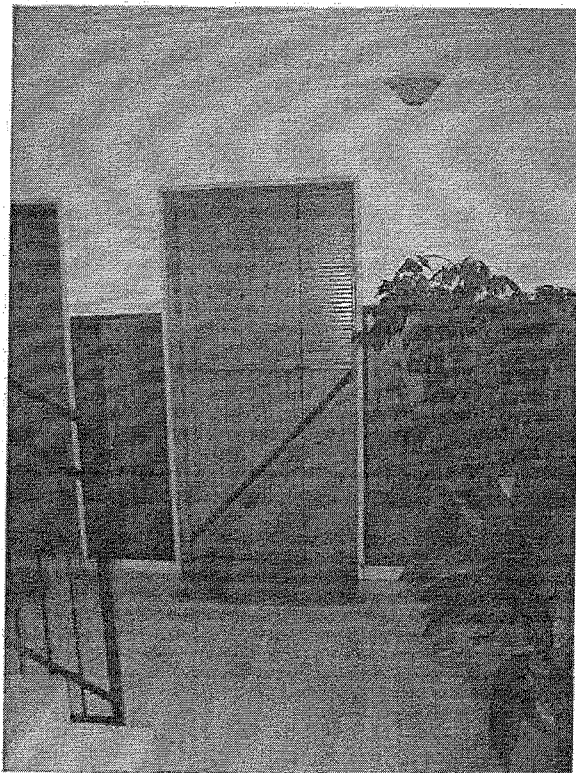


Foto n. 7 - Vano scala, portone di ingresso

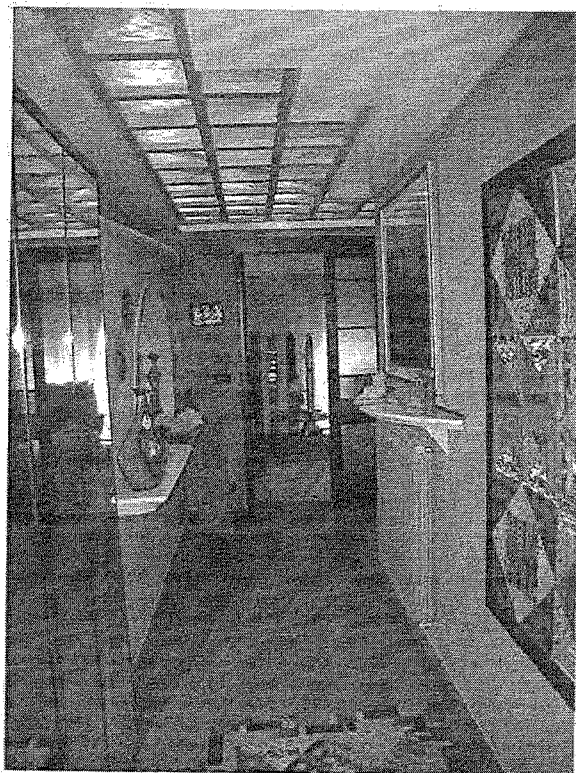


Foto n. 8 - Ingresso

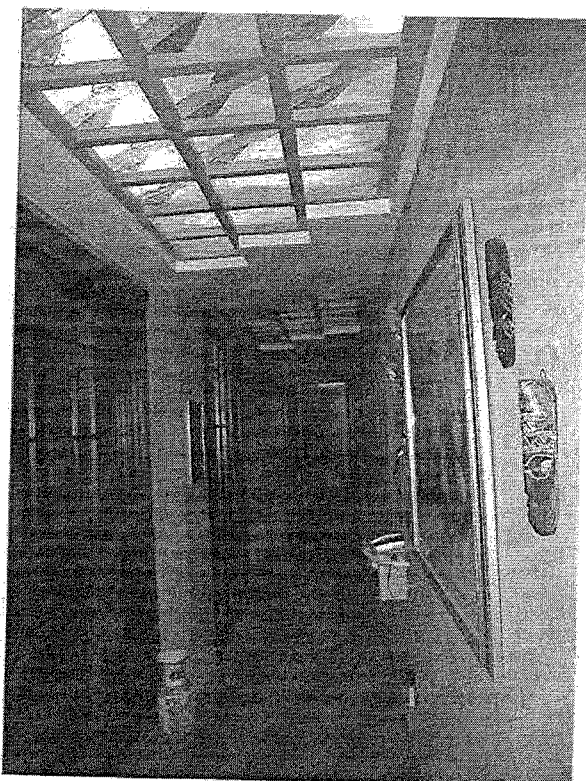


Foto n. 9 - Corridoio

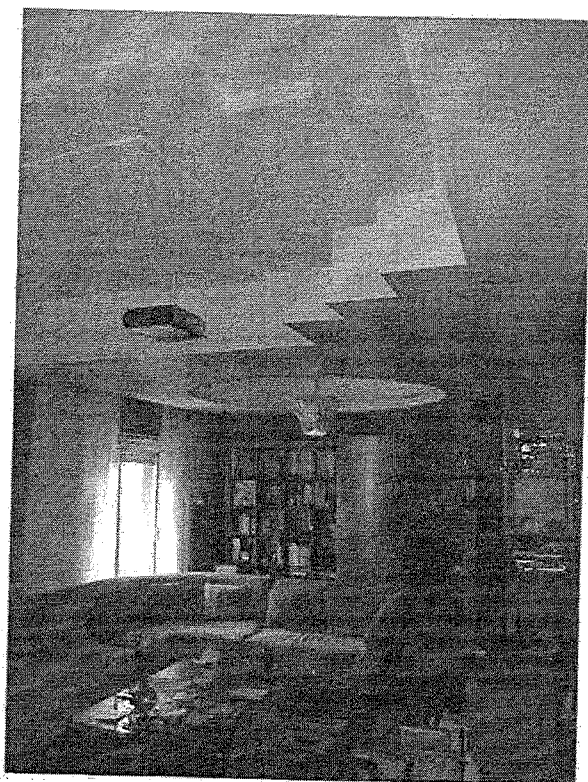


Foto n. 10 - Soggiorno

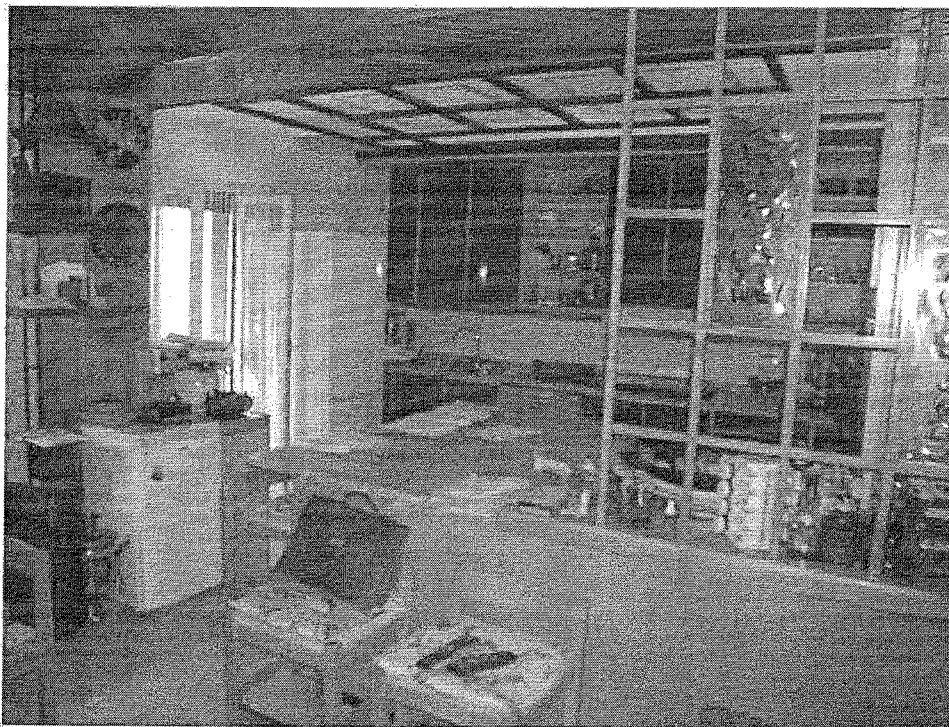


Foto n. 11 - Cucina -finello

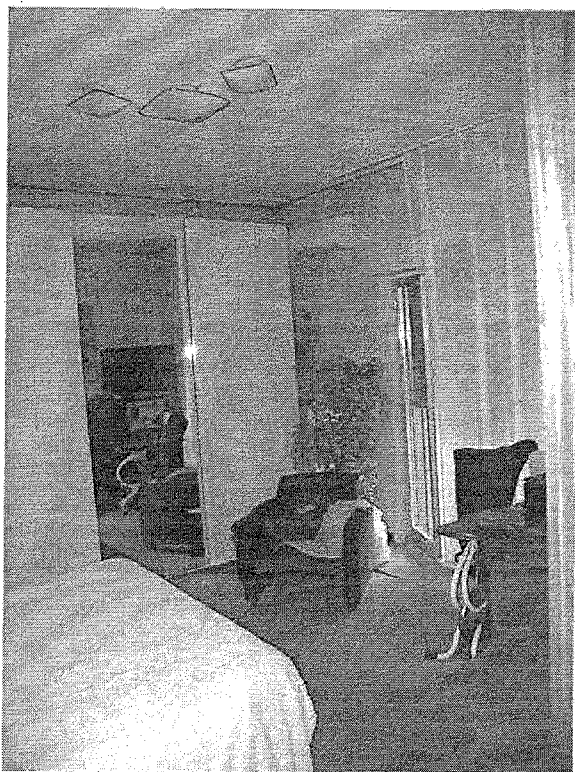


Foto n. 12 - Camera

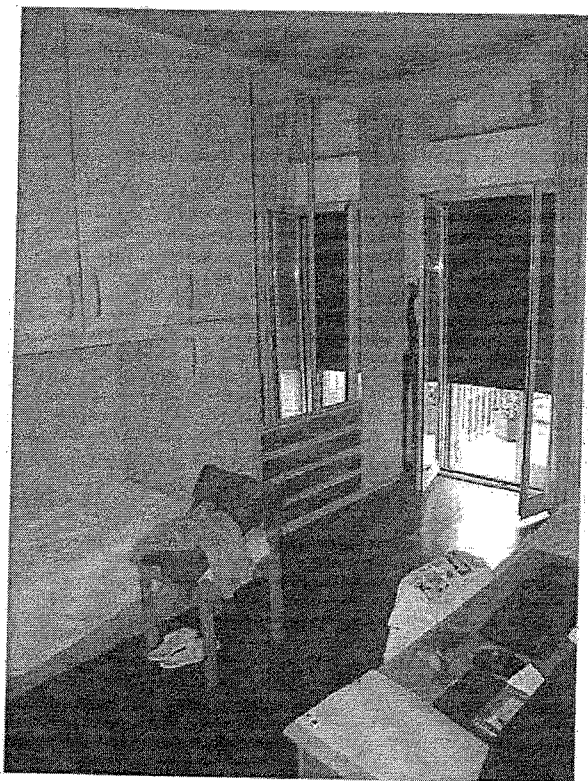


Foto n. 13 - Camera



Foto n. 14 - Balconé

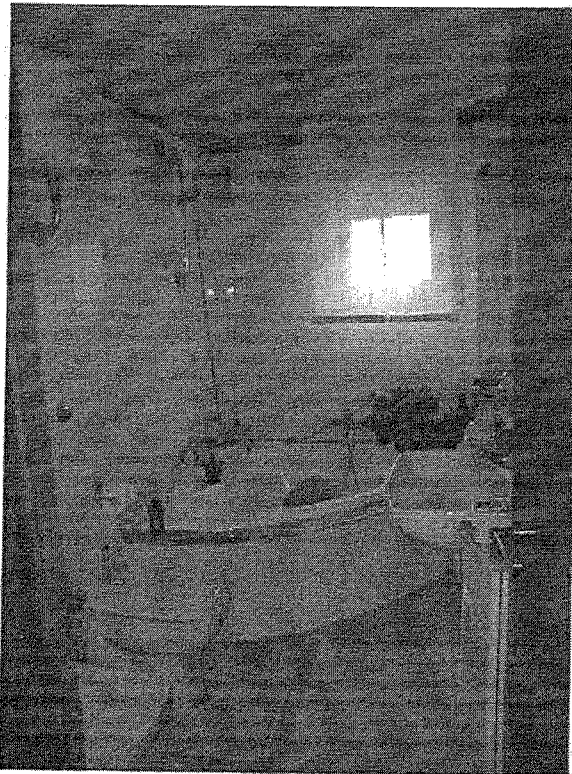


Foto n. 15 - Bagno

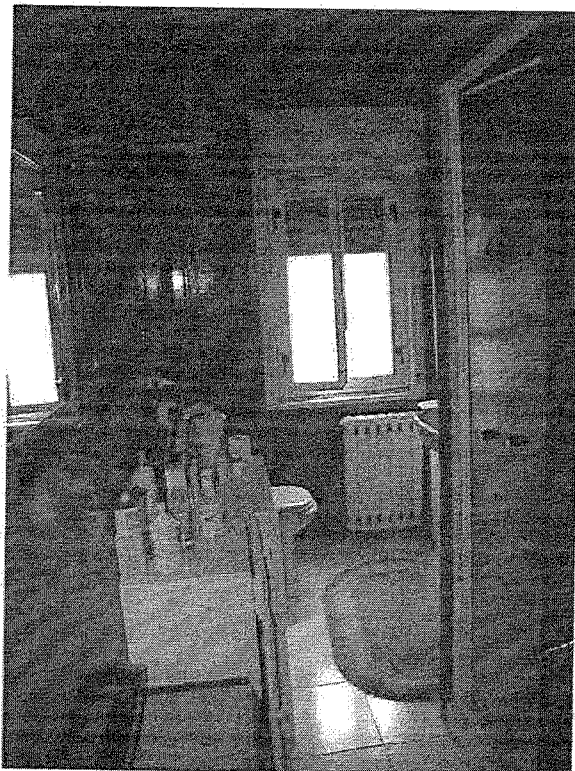


Foto n. 16 - Bagno