

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

PROCEDIMENTO N. 69/2021 R.G.E.

Procedura esecutiva immobiliare vertente

*Tra*

PENELOPE SPV S.R.L.

*Contro*

RELAZIONE  
DI CONSULENZA  
TECNICA DI UFFICIO

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| - 1. Premessa  | - 4. Descrizione analitica  |
| - 2. Identificazione immobili pignorati                                  | - 5. Regolarità urbanistica |
| 2.1 Pignoramento   | - 6. Stima                  |
| 2.2 Dati catastali attuali   |                             |
| - 3. Storia ipotecaria   |                             |
| 3.1 Trasferimenti di proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento |                             |
| 3.2 Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento  |                             |
| 3.3 Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento                 |                             |

- |  |   |
|--|---|
| A Verbale di accesso                       | I Documentazione fotografica                |
| B Specifica competenze e spese             | J Mappa catastale                           |
| C Ispezioni ipotecarie                     | K Visura catastale                          |
| D Bando                                    | L Planimetria catastale                     |
| E Ordinanza di vendita                     | M Planimetria                               |
| F Disposizioni generali di vendita         | N Concessione Edilizia in sanatoria 9379/99 |
| G Comunicazione inizio operazioni peritali | O Stralcio progetto                         |
| H Trasmissione Relazione alle parti        | P CTU versione Privacy                      |

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Salvatore Greco

## 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.ssa Marta Caineri nella causa, recante il n. 69/2021 R.G.E., tra PENELOPE SPV S.R.L. contro

Preliminarmente ho redatto la scheda di controllo documentazione per come richiesto nell'incarico, depositandola in data 20.04.2022. In data 22.04.2022 il G.E. ha disposto la prosecuzione delle operazioni. Con nota del 16.05.2022 inoltrata a mezzo pec, ho convocato le parti per dare inizio alle operazioni peritali in data 24.05.2022. In tale occasione ho ispezionato l'immobile oggetto di pignoramento rilevando ogni utile elemento in relazione ai quesiti posti.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

### 2.1 PIGNORAMENTO

La presente procedura esecutiva n. 69/2021 è stata generata da pignoramento immobiliare:

- notificato il 14.12.2021;
- trascritto in data 26.01.2022 a Reggio Calabria ai nn. 1099/929;
- a favore di PENELOPE SPV S.R.L.;
- contro \_\_\_\_\_ C.

e grava sui seguenti immobili:

Immobile n. 1 Locale ad uso magazzino sito in San Ferdinando, via Rosarno n. 92/A, e distinto in catasto del Comune di San Ferdinando al foglio n. 31 part. 595 sub. 200 – piena proprietà -

## 2.2 DATI CATASTALI ATTUALI

I beni pignorati sono oggi così distinti in catasto:

Catasto Fabbricati di San Ferdinando

in testa a:

proprietà per l'intero

- foglio n. 31, part. n. 595, sub. 200, cat. C/2, cl. 1, consistenza 206 mq., PT

## 3. STORIA IPOTECARIA

### 3.1 TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ' NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Beni identificati nel Catasto del Comune di San Ferdinando, foglio 31, part. 595 sub. 200

1) Intestati: : \_\_\_\_\_ 28

Titolo: Atto di compravendita per notaio Matano Mario del 04.03.1977 trascritto a Reggio Calabria il 30.03.1977 al n. 3902 di formalità.

Venditori: *La certificazione notarile in atti non riporta i nominativi dei venditori*

Acquirenti: : \_\_\_\_\_

2) Intestati: : ,

Titolo: Atto pubblico di Trasformazione di Società per notaio Domenico Pulejo del 27.09.1985 trascritto a Reggio Calabria il 24.10.1985 al n. 12037 di formalità

Venditori:

Acquirenti: : ,

### 3.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

- Ipoteca volontaria n. 692 del 08.03.2006

A FAVORE : INTESA BCI S.P.A. con sede a Milano, Piazza Ferrari 10

CONTRO: - - - - -

- Ipoteca giudiziale n. 1429 del 10.12.2014

A FAVORE : SCAVOLINI S.P.A. con sede in Montelabbate (PU)

CONTRO: - - - - -

### 3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dall'ispezione effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 20.07.2022 (all. C) non risultano pubblicate formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, successive alla data di trascrizione del pignoramento.

## 4. DESCRIZIONE ANALITICA

Il lotto unico qui esaminato è costituito dalla piena proprietà di un locale ad uso commerciale sito in San Ferdinando (RC) e così distinto in catasto:

- *foglio n. 31, part. n. 595, sub. 200, cat. C/2, cl. 1, consistenza 206 mq., PT*

L'immobile nel suo complesso confina con: Via Rosarno (o via Provinciale Est), altra unità immobiliare part. 595 sub. 201, part. 348, Via Rossini.

Si tratta di una unità immobiliare posta al piano terra di un maggior fabbricato a quattro piani f.t.

L'accesso può avvenire sia dalla via Rosarno che dalla via Rossini attraverso delle ampie vetrate protette da serrande metalliche avvolgibili (foto n. 2, 3, 4). All'interno troviamo un grande vano con delle partizioni leggere disposte in maniera funzionale agli spazi espositivi del negozio di mobili che ospita. Dette partizioni non sono riportate nella planimetria catastale (all. L) e sono indicate nella planimetria riportata all'allegato M. Si evidenzia però una difformità importante rispetto alla planimetria catastale, consistente in una scala che porta al piano superiore. In occasione del sopralluogo il sig. amministratore della ditta esecutata \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ha riferito che tale scala porta ad un'altra unità immobiliare che ospita uno spazio espositivo del sottostante negozio e che di detta unità lo stesso \_\_\_\_\_ è proprietario della quota di  $\frac{1}{4}$  mentre i rimanenti  $\frac{3}{4}$  sono di proprietà dei propri fratelli.

Le caratteristiche costruttive possono essere così sintetizzate:

- pavimentazione in parquet prefinito;
- pareti rifinite in intonaco civile e sovrastante tinteggiatura;
- rivestimenti bagno in ceramica;
- infissi esterni in alluminio delimitati da serrante metalliche avvolgibili;
- partizioni leggere in legno con parti vetrate;
- impianto elettrico sottotraccia,

Il livello di finitura riscontrato e lo stato di conservazione possono definirsi discreti.

La consistenza è la seguente:

	SLP (mq.)
PIANO TERRA	
negozio	211,00

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata.

Occorre evidenziare che le risultanze catastali riferiscono di un immobile di categoria C2, cioè "magazzini o locali di deposito". In realtà l'immobile ospita una attività commerciale di vendita di mobili. Occorrerà pertanto procedere alla regolarizzazione catastale.

## 5. REGOLARITÀ URBANISTICA

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio comunale preposto è emerso che per l'intero piano terra dell'edificio che ospita l'unità immobiliare in esame è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 9379 del 18.11.1999 (*all. N*). L'allegato O riporta uno stralcio del progetto in sanatoria assentito con la suddetta concessione edilizia. Da tale stralcio si evince che l'immobile sanato ha destinazione di negozio.

Dunque l'immobile oggetto di esecuzione può dirsi urbanisticamente regolare.

Occorre ribadire la difformità interna già segnalata, consistente in una scala che mette in comunicazione il negozio in esame con il piano superiore.

E' ovvio che questa difformità deve essere, per forza di cose, eliminata, in modo che l'acquirente possa disporre di un immobile autonomo, senza l'attuale promiscuità con il piano superiore (non oggetto di esecuzione).

## 6. STIMA

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto innanzitutto ad una indagine tendente ad accertare i prezzi di compravendita di immobili simili.

L'immobile in esame prospetta sulla via Rosarno (*Provinciale est*) che è una importante strada di penetrazione nella città. Se da un lato la posizione è quindi relativamente favorevole, data anche la presenza di diverse attività commerciali su detta via, dall'altra il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione versa in condizioni non buone, poiché il piano terra ha i muri esterni rifiniti solo con intonaco grezzo cementizio, i piani superiori sono in parte ancora al rustico (*solo il secondo piano appare finito*). Ciò costituisce, evidentemente un aspetto negativo ai fini della valutazione e dell'appetibilità commerciale.

Si osservi inoltre che il mercato locale è caratterizzato da pochi scambi che tendono a contenere i prezzi di compravendita.

Tenendo conto delle risultanze della sopra citata indagine si è determinato un valore unitario medio di 950,00 €/mq. riferito ad immobili della tipologia indicata in condizioni ordinarie.

La tabella che segue determina, in ultima analisi, il valore unitario del bene applicando opportuni coefficienti correttivi per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame.

Valore ordinario	950,00 €/mq.
	PT
Correttivi	
Piani superiori in parte rustico, facciata non rifinita completamente	-10,00%
assenza garanzia vizi	-10,00%
	Tot. -20,00%
Valore unitario	760,00 €/mq.

Applicando il valore unitario alla consistenza del bene si ha:

	SLP	P.U.	VALORE
	(mq)		
PIANO TERRA			
Negoziò	211	€ 760,00	€ 160.360,00

Come riferito ai punti precedenti, l'immobile in esame presenta delle peculiarità:

- presenta una scala che lo collega al piano superiore ad una unità immobiliare non oggetto di esecuzione;
- la destinazione catastale è di magazzino, non conforme alla realtà dei luoghi ed alla destinazione urbanistica (v. *concessione edilizia all. N*) che è invece negozio;

Per porre rimedio a questo stato di cose occorre innanzitutto eliminare la scala e ricostruire la porzione di solaio corrispondente. In tal modo si eliminerà la promiscuità con l'unità posta al piano superiore. In questa fase si possono stimare i costi di una tale operazione in € 6.000,00 comprensiva degli oneri tecnici necessari.

Occorrerà inoltre, successivamente, procedere alla regolarizzazione catastale per la quale si stima una spesa di € 1.000,00.

Relazione \_\_\_\_\_ pag. 8 di 8

Pertanto al valore del bene sopra determinato occorre detrarre la somma di € 7.000,00 in considerazione del fatto che l'assegnatario dovrà sostenere tali spese per poter avere l'immobile completamente indipendente e con la corretta rappresentazione catastale.

A parere dello scrivente il più probabile valore di mercato del bene in esame è pari a:

$$160.360,00 - 7.000,00 = 153.360,00$$

E quindi, in cifra tonda € 153.000,00

Taurianova 20.07.2022

Il C.T.  
ing. Salvatore Greco