

DOTT. ING. FRANCESCO PARISI

89015 PALMI (RC)
Via Toselli, 4
Tel./Fax 0966.46541

CONSULENZA TECNICO LEGALE
APPALTI - ESPROPRI - ESTIMO - URBANISTICA

00137 ROMA (RM)
Via G. Stampa, 48
Tel. 06.8271004

E-mail: ing.f.parisi@teletu.it - Mob. 339.4489364 - Part. IVA 00032310807 - Cod. Fisc.: PRS FNC 51A29 G288 F

TRIBUNALE DI PALMI

G.E.: Dr. Mario Cecchini

C.T.U. NELLA PROCEDURA N. 127/2012 R.G.Esec.

TRA

MONVISO FINANCE s.r.l.

i **CONTRO**

- ALLEGATI:**
- 1) Verbale di deposito.
 - 2) Relazione tecnica.
 - 3) N. 2 reperti fotografici.
 - 4) N. 1 stralcio di mappa fl. 39 di Oppido Mamertina.
 - 5) N. 1 elaborato completo di accatastamento.
 - 6) Copia atto Reni, con disposizione del G.E. e istanza al notaio.
 - 7) Originale convocazione delle parti.
 - 8) Verbale di sopralluogo.
 - 9) Specifica spese ed onorario.
 - 10) Schema di ordinanza di vendita.
 - 11) Schema di bando d'asta.
 - 12) Schema avvisi di cancelleria.
 - 13) N. 3 CD con stime e schemi.
 - 14) Attestazioni di inoltro perizia a debitori e creditori.
 - 15) N. 1 copia cartacea della perizia.

TRIBUNALE DI PALMI

Depositato in Cancelleria

oggi, 28. 08. 2013

IL CANCELLIERE

Il Consulente Tecnico d'Ufficio


VERBALE DI DEPOSITO C.T.U.

Addi 22.08.13 negli Uffici della Cancelleria Civile del Tribunale di Palmi si è proceduto al deposito della relazione di C.T.U., redatta dall'Ing. Francesco Parisi da Palmi, nella procedura segnata al **N. 127/2012 RUOLO GENERALE ESECUZIONI**

TRA

MONVISO FINANCE s.r.l.

CONTRO

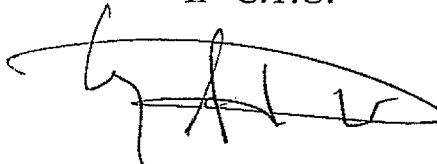

L'elaborato i peritale si compone di n. 11 (undici) pagine dattiloscritte e relativi allegati nonché della nota specifica.

Si restituisce quanto ritirato all'atto dell'assunzione dell'incarico (documentazione ipocatastale).

Del che è verbale. L.C.S.

Il Cancelliere

Il C.T.U.




TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. NELLA PROCEDURA N. 127/2012 R.G. ESECUZIONI

TRA

MONVISO FINANCE s.r.l., esecutante, rappresentata dal
procuratore legale Avv. Ferdinando Perelli,

CONTRO

 esecutato, non costituito in giudizio.

CREDITORI INTERVENUTI

G.E.: Dr. Mario Cecchini

Ordinanza di nomina C.T.U.: 26.02.2013

Giuramento C.T.U.: 26.02.2013

Udienza di rinvio: 09.10.2013

INCARICO: Stima dei beni pignorati.

RELAZIONE TECNICA

Parte prima: Svolgimento delle operazioni peritali.

Parte seconda: Valutazioni di stima dei beni pignorati.

PARTE PRIMA:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ho eseguito una preliminare disamina della pratica e verificato la completezza formale della documentazione. In esito alla scheda preliminare depositata in cancelleria, quest'ultima ha comunicato, via mail, che "il GE ha disposto la prosecuzione delle operazioni peritali, invitandola a reperire copia dell'atto di provenienza". In

conseguenza di ciò, previa formale richiesta al notaio Marcella Clara Reni, ho provveduto ad acquisire copia ufficiale dell'atto di provenienza, repertorio n. 7637/2241 del 28.11.90.

Quindi, ho inoltrato avviso, tramite raccomandata a.r. all'esecutato ed e_mail al creditore procedente, per procedere all'ispezione dei beni pignorati.

Nel giorno e all'ora stabiliti mi sono portato in Oppido Mamertina - via Alfieri 35, presso l'abitazione dell'esecutato, dove, alla presenza della moglie [REDACTED] proceduto al rilievo dell'immobiliè pignorato.

Altresi, per la precisazione delle condizioni giuridiche dei beni, ho espletato laboriose indagini presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria e presso il Comune di Oppido Mamertina acquisendo i documenti disponibili e riscontrando quanto già in atti.

Avendo esaurito le operazioni peritali, ho quindi intrapreso nel mio studio, a tavolino, e presso le sedi competenti un'attenta disamina delle questioni propostemi per potere, alla fine, redigere in forma chiara e conveniente la presente relazione.

PARTE SECONDA:

VALUTAZIONI DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di valutazione sono stati sottoposti a pignoramento dal creditore procedente con atto notificato in data 19.09.2012, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 15.10.2012 ai nn. 18748 d'ordine e 15107 di formalità, e risultano

propriamente:

"In Comune di Oppido Mamertina (RC), contrada Li Ceppi: fabbricato a due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, costituito da un appartamento rifinito al piano terra, composto da tre camere da letto, due bagni e cucina, soggiorno; da un garage allo stato rustico al piano seminterrato e da un appartamento al piano primo; il tutto confinante con proprietà [REDACTED] con stradella e con strada comunale Caladare, salvo altri. Detto immobile, non ancora accatastato nel NCEU al tempo dell'iscrizione ipotecaria, sorgeva su terreno allora identificato nel NCT con il foglio di mappa 39, particella 603, mq. 500, particella 603 catastalmente soppressa in data 08.04.2011 atto prot.llo n. RC0116941, originante la part.lla 1013 ente urbano di are 5.00, edificata originando i seguenti beni in [REDACTED] al NCEU di Oppido Mamertina: foglio 39, particella 1013/3 cat. A/2 di vani 6 p.t., via Circonvallazione ovest; foglio 39, particella 1013/4, in corso di costruzione, p.1, via Circonvallazione ovest; foglio 39, particella 1013/5, cat. A/2 di vani 6, ps 1, via Circonvallazione ovest".

Sui beni pignorati risultano eseguite le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- A favore del Banco di Napoli S.p.A., a garanzia della complessiva somma di £. 150.000.000 (pari ad € 77.468,53), eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 24.03.1997 ai nn. 3817/246.

Ad espletamento dell'incarico si analizzano, dunque, i beni pignorati ordinatamente, individuandoli per singolo lotto, osservando preliminarmente che oggetto del pignoramento è in concreto una villetta, a tre elevazioni, costruita sul sedime costituito dalla originaria particella 603 del foglio 39, di mq. 500, giusta progetto assentito dal Comune di Oppido Mamertina con concessione edilizia n. 2/1996, per come espressamente accertato presso il relativo Ufficio Tecnico.

L'edificio risulta oggi accatastato, sul sedime oggi individuato dalla particella 1013 (v. Allegato 1), e presenta tre distinte unità immobiliari, di cui le due inferiori già abitabili e costituenti il domicilio domestico dell'esecutato e della sua famiglia, mentre quella superiore è tuttavia allo stato rustico, essendo definita soltanto dal tamponamento esterno (Foto n. 1).

L'edificio, sito in Oppido Mamertina in angolo alle vie Alfieri e Circonvallazione ovest, è una moderna costruzione in cemento armato, con copertura a tetto a doppia falda. Il reticolo strutturale di fondazione copre una superficie di mq. 150. Il suolo libero circostante all'edificio, di superficie pari a mq. 350 e completamente recintato, costituisce allo stato una pertinenza comune al piano seminterrato ed al piano terra, con diritto di passaggio per l'accesso al piano primo.

Il compendio immobiliare si colloca ai margini del centro edificato di Oppido Mamertina, nel contesto di una zona di recente espansione edilizia per iniziativa lottizzatoria privata, comunque

non distante dal centro cittadino ove sono concentrati i maggiori servizi pubblici.

Per le finalità della procedura, nel contesto dell'edificio de quo sono individuabili tre unità immobiliari, peraltro già distintamente ed autonomamente identificate in catasto come da schede allegate (Allegato 2), talché ciascuna è suscettibile di autonoma attenzione per la stima e successiva vendita all'asta.

* * * * *

LOTTO N. 1: Appartamento in Oppido Mamertina, al piano seminterrato di edificio in via Circonvallazione ovest angolo via Alfieri.

Dati identificativi

In NCEU di Oppido Mamertina al foglio 39 part. 1013 sub 5, cat. A/2 cl. 1, vani 6.

Provenienza

Per quanto concerne il suolo di sedime, atto Reni del 28.11.90, repertorio n. 7637/2241, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 22.12.1990 ai nn. 17050/14513.

L'edificio esistente è stato realizzato dall'esecutato giusta concessione edilizia n. 2/1996 rilasciata dal Comune di Oppido Mamertina.

Caratteristiche

Richiamate le già precisate caratteristiche generali dell'edificio di cui la presente unità immobiliare fa parte, si osserva che l'appartamento all'attenzione è ubicato al piano seminterrato, con

accesso dalla corte lato via Alfieri. Lo stesso appartamento è, allo stato, intercomunicante con il corpo scala generale cui si accede dalla via Circonvallazione ovest.

L'appartamento, composto da soggiorno-cucina, tre camere e bagno, presenta finiture nell'ordinarietà (foto n. 2) e normale dotazione di impianti.

La sua superficie, al netto del corpo scala, risulta di mq. 135.

Valore attuale

Si è nella fattispecie in presenza di un bene immobile che si trova nella condizione di spiegare una precisa utilità economica, talché lo stesso è suscettibile di concreto e diretto apprezzamento da parte del locale mercato immobiliare.

In tali condizioni il metodo di stima che meglio si attaglia alla determinazione del valore di mercato del bene all'attenzione è quello per comparazione diretta, che conduce all'esecuzione della stima attribuendo alla consistenza del bene, in riferimento ad un parametro di rito che nella fattispecie sarà l'unità di superficie, il prezzo unitario che sia risultato il più congruo attraverso un'indagine finalizzata a rilevare le emergenze del locale mercato immobiliare.

Avuto riguardo all'andamento di quest'ultimo in relazione ad immobili di caratteristiche endogene e posizionali analoghe a quelle possedute dal bene da stimare, considerato anche il fattore ascendente costituito dal cortile di pertinenza, dall'indagine espressamente condotta presso gli operatori del settore agenti nella

zona risulta che il più congruo prezzo unitario da assumere a base dell'operazione estimativa è propriamente di 1.200,00 €/mq, talché il valore complessivo attuale dell'immobile staggito risulta:

$$V_1 = \text{mq. } 135 \times \text{€ } 1.200,00 = \underline{\text{€ } 162.000,00}$$

Diconsi Eurocentosessantaduemila/00= .

* * * * *

LOTTO N. 2: Appartamento in Oppido Mamertina, al piano terra di edificio in via Circonvallazione ovest angolo via Alfieri.

Dati identificativi

In NCEU di Oppido Mamertina al foglio 39 part. 1013 sub 3, cat. A/2 cl. 1, vani 6.

Provenienza

Per quanto concerne il suolo di sedime, atto Reni del 28.11.90, repertorio n. 7637/2241, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 22.12.1990 ai nn. 17050/14513.

L'edificio esistente è stato realizzato dall'esecutato giusta concessione edilizia n. 2/1996 rilasciata dal Comune di Oppido Mamertina.

Caratteristiche

Richiamate le già precisate caratteristiche generali dell'edificio di cui la presente unità immobiliare fa parte, si osserva che l'appartamento all'attenzione è ubicato al piano terra, con accesso dal corpo scala in fregio alla via Circonvallazione ovest, mentre altro accesso si registra dalla corte comune attraverso una scala

esterna, sita sulla sinistra rispetto all'accesso dalla via Alfieri (v. foto n. 1).

L'appartamento, composto da soggiorno-cucina, tre camere e due bagni, è corredato da una serie di balconi che si sviluppano su tre dei quattro lati di perimetro. Presenta finiture nell'ordinarietà e normale dotazione di impianti.

La sua superficie, al netto del corpo scala, risulta di mq. 145, mentre la superficie complessiva dei balconi è pari a mq. 30. Conseguente che la superficie utile convenzionale, da considerare ai fini della stima, risulta:

$$S = \text{mq. } 145 + 0,25 \times 30 = \text{mq. } 152,50$$

Valore attuale

Si è nella fattispecie in presenza di un bene immobile che si trova nella condizione di spiegare una precisa utilità economica, talché lo stesso è suscettibile di concreto e diretto apprezzamento da parte del locale mercato immobiliare.

In tali condizioni il metodo di stima che meglio si attaglia alla determinazione del valore di mercato del bene all'attenzione è quello per comparazione diretta, che conduce all'esecuzione della stima attribuendo alla consistenza del bene, in riferimento ad un parametro di rito che nella fattispecie sarà l'unità di superficie, il prezzo unitario che sia risultato il più congruo attraverso un'indagine finalizzata a rilevare le emergenze del locale mercato immobiliare.

Avuto riguardo all'andamento di quest'ultimo in relazione ad immobili di caratteristiche endogene e posizionali analoghe a quelle possedute dal bene da stimare, considerato anche il fattore ascendente costituito dal cortile di pertinenza, dall'indagine espressamente condotta presso gli operatori del settore agenti nella zona risulta che il più congruo prezzo unitario da assumere a base dell'operazione estimativa è propriamente di 1.400,00 €/mq, talché il valore complessivo attuale dell'immobile staggito risulta:

$$V_2 = \text{mq. } 152,50 \times \text{€ } 1.400,00 = \underline{\text{€ } 213.500,00}$$

Diconsi Euròduecentotredicimilacinquecento/00= .

* * * * *

**LOTTO N. 3: Appartamento in Oppido Mamertina, al piano
primo di edificio in via Circonvallazione ovest
angolo via Alfieri.**

Dati identificativi

In NCEU di Oppido Mamertina al foglio 39 part. 1013 sub 4, in corso di costruzione.

Provenienza

Per quanto concerne il suolo di sedime, atto Reni del 28.11.90, repertorio n. 7637/2241, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 22.12.1990 ai nn. 17050/14513.

L'edificio esistente è stato realizzato dall'esecutato giusta concessione edilizia n. 2/1996 rilasciata dal Comune di Oppido Mamertina.

Caratteristiche

Richiamate le già precisate caratteristiche generali dell'edificio di cui la presente unità immobiliare fa parte, si osserva che l'appartamento all'attenzione è ubicato al piano primo, con accesso dal corpo scale lato via Circonvallazione ovest..

L'appartamento si presenta allo stato rustico, definito esclusivamente dal tamponamento esterno e dai balconi lungo il perimetro, secondo l'identica proiezione dell'appartamento sottostante (lotto n. 2).

La sua superficie, al netto del corpo scala, risulta di mq. 145, mentre la superficie complessiva dei balconi è di mq. 30.

Consegue che la superficie utile convenzionale, da considerare ai fini della stima, risulta:

$$S = \text{mq. } 145 + 0,25 \times 30 = \text{mq. } 152,50$$

Valore attuale

Si è nella fattispecie in presenza di un bene immobile che si trova nella condizione di spiegare una precisa utilità economica, talché lo stesso è suscettibile di concreto e diretto apprezzamento da parte del locale mercato immobiliare.

In tali condizioni il metodo di stima che meglio si attaglia alla determinazione del valore di mercato del bene all'attenzione è quello per comparazione diretta, che conduce all'esecuzione della stima attribuendo alla consistenza del bene, in riferimento ad un parametro di rito che nella fattispecie sarà l'unità di superficie, il prezzo unitario che sia risultato il più congruo attraverso un'indagine finalizzata a rilevare le emergenze del locale mercato

immobiliare.

Avuto riguardo all'andamento di quest'ultimo in relazione ad immobili di caratteristiche endogene e posizionali analoghe a quelle possedute dal bene da stimare, considerato anche il fattore ascendente costituito dal cortile di pertinenza, dall'indagine espressamente condotta presso gli operatori del settore agenti nella zona risulta che il più congruo prezzo unitario da assumere a base dell'operazione estimativa è propriamente di 800,00 €/mq, talché il valore complessivo attuale dell'immobile staggito risulta:

$$V_3 = \text{mq. } 152,50 \times \text{€ } 800,00 = \underline{\text{€ } 122.000,00}$$

Diconsi Eurocentoventiduemila/00=.

oooOoooo

Avendo esaudito il mandato nelle sue parti, rassegno al Signor Giudice dell'Esecuzione la presente relazione.

PALMI, 31 luglio 2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Francesco Parisi