

TRIBUNALE DI PALMI  
Sezione Esecuzioni immobiliari

Giudice: Dott.ssa Marta Caineri

**Esecuzione contro**  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**(Proc. n. 8/22)**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IL C.T.U.  
Arch. Carmela Liliana Cipri



## RELAZIONE LOTTO UNICO

Comune di Varapodio, Via Siena n°1, appartamento per civile abitazione, ubicato al primo piano di un fabbricato a due piani fuori terra in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 19 part. 346 sub. 6** categoria A/2, classe 2, vani 7, rendita €. 361, 52 intestato all'esecutato, xxxxxxxxxx, per la piena proprietà.

### INDICE

01. Descrizione.....	2
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	3
04. Identificazione catastale .....	3
05. Confini.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	3
07. Conformità catastale.....	3
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
09. Impianti .....	4
10. Servitù .....	4
11. Altro .....	4
12. Valutazione.....	4
• Foto.....	7
• visura catastale .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
• l'elaborato planimetrico .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
• <b>planimetrie indicative dello stato dei luoghi</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

01. **Descrizione:** Il bene pignorato di seguito descritto è un appartamento posto al primo piano di un maggior fabbricato in c.a. a due piani fuori terra. Il fabbricato, realizzato nel 2000, è ubicato lungo la via Siena, 1, in zona periferica, pianeggiante ed urbanizzata, compresa nel Programma di Fabbricazione in zona “B1 – zona residenziale di completamento”. Il circostante contesto urbano è privo di pregio architettonico, i pochi fabbricati limitrofi sono quasi tutti non finiti.

All'appartamento si accede dalla Via Siena, civico 1, attraverso una scala esterna che porta al primo piano, realizzata in modo difforme al progetto approvato.

L'unità abitativa è costituita da una cucina soggiorno, un corridoio, tre camere, un bagno finito e un vano destinato ad un secondo bagno non ancora rifinito, un ripostiglio e un lungo balcone che circonda per due lati l'appartamento, oltre un balcone chiuso in modo precario con struttura in ferro e vetrate. Per una migliore individuazione dell'U. I. si rimanda all'allegata documentazione fotografica (vedi foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16). Le caratteristiche delle finiture sono le

seguenti: esternamente l'immobile si presenta con il solo intonaco senza strato di coloritura, come pure i due balconi sono privi di pavimentazione; all'interno i pavimenti sono in ceramica in tutti i vani, le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile gli infissi in alluminio colorato effetto legno completi di zanzariere e persiane, le porte in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è indipendente, sono presenti i radiatori in ogni vano, al momento non allacciato alla rete del metano; l'impianto elettrico è sotto traccia, l'immobile è allacciato a tutte le principali utenze: rete elettrica, fognaria e all'acquedotto comunale. In generale lo stato manutentivo e conservativo è risultato discreto.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** L'appartamento è abitato dalla signora xxxxxxxxxxxx e dal figlio minore xxxxxxxxxxxx, come disposto" dall' Accordo a seguito di procedura di negoziazione assistita in materia di separazione e divorzio del 20.06.2018 come modificato con ricorso del 08/02/2019;
04. **Identificazione catastale:** Comune di Varapodio, Catasto Fabbricati al **Foglio 19 part. 346 sub. 6** categoria A/2, classe 2, vani 7, rendita €. 361, 52 intestato all'esecutato xxxxxxxxxxxx per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.
05. **Confini:** l'appartamento confina con vano scala, con la Via Siena e con proprietà xxxxxxxxxxxx, salvo se altri.
06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).
  - Ipoteca volontaria iscritta in data 22/06/2010 12588/2720 per €.180.000,00
  - Pignoramento trascritto in data 11/02/2022 al n°2075 Reg. Gen. e al n°1685 Reg. Part.
07. **Conformità Catastale:** Il bene oggetto della presente perizia è conforme ai dati catastali ad eccezione dell'altezza dell'appartamento dichiarato per m. 3.00 mentre nella realtà è di m. 2. 90.
08. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varapodio risultano rilasciati i seguenti atti relativi al maggior fabbricato:
  - Permesso di Costruire Prot. n. 4264 del 28/11/2000, rilasciato alla signora xxxxxxxxxxxx, dal Responsabile del Servizio, "Costruzione fabbricato a due piani fuori terra e garage, per civile

abitazione, in Via Siena;”

- Per l’immobile staggito non è stato rilasciato il Permesso di agibilità o d’uso; agli atti del Comune non risulta il Certificato di collaudo;

Dalla disamina delle copie degli elaborati, rilasciati dall’Ufficio Tecnico Comunale, relativi a tutto l’immobile, è presente un sollecito, notificato in data 28/11/2011, alla signora xxxxxxxxxxxx, titolare della Concessione di Costruzione, di voler effettuare il pagamento delle rate di versamento degli oneri concessori; sono presenti, altresì, le copie di due bollettini relativi al pagamento per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (lire 900.000) e per oneri relativi al costo di costruzione (lire 1.743.290). Risultano ancora da versare lire 8.716.460 equivalenti a euro 4.500,00.

Dal confronto delle planimetrie di progetto con lo stato attuale vi sono delle modifiche consistenti nella realizzazione di una scala esterna per accedere all’immobile, per la quale non risulta esserci alcuna comunicazione e/o documentazione presso l’U.T.C. del Comune di Varapodio.

09. **Impianti:** L’impianto di riscaldamento è autonomo, anche se non allacciato alla rete, l’impianto elettrico è sottotraccia. Per gli impianti esistenti non sono state rilasciate le dichiarazioni di conformità alla regola d’arte.

10. **Servitù:** non vi sono servitù.

11. **Altro:** non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute

12. **Valutazione:**

**LOTTO UNICO** - diritto da vendere: piena proprietà.

Appartamento ubicato al piano primo, di un maggior fabbricato in c.a.

## Valutazione delle superfici

Tipo di locale	S n mq.	Muri (13% Sn)	S.a mq.	Correttivi %	Sup. ragguagliata mq.	S. l mq.	S. c mq.
Letto	18,20						
Letto	13,96						
Letto	9,13						
Bagno	7,44						
Bagno	5,88						
Ripostiglio	4,90						
Corridoio	7,80						
Soggiorno- Cucina	40,10						
Balconi			41,00	0,20	8,20		
<b>TOTALE</b>	<b>109,30</b>	<b>19,40</b>			<b>8,20</b>	<b>128,70</b>	<b>136,90</b>

L'immobile ricade in un'area pianeggiante, in zona periferica non molto distante dal centro. Buona l'accessibilità lungo un asse viario di facile accesso. L'appartamento, è in uso alla signora xxxxxxxxxxxxxx e al figlio minorenni, la stessa dichiara di essere divorziata dal debitore esecutato e di avere avuto l'assegnazione della casa coniugale.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di finitura e manutenzione. Le facciate di tutto il maggior edificio, risultano con il solo intonaco che andrebbe ripreso in alcune parti, senza strato di coloritura, complessivamente il fabbricato si trova in discrete condizioni.

Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. Alle attuali condizioni di mercato, vista l'ubicazione e le descritte caratteristiche dell'immobile, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a **550,00 €/mq**. Al valore dell'intero si applica un abbattimento del 10% per la regolarizzazione urbanistica; si applica, infine, un ulteriore abbattimento del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

**Valore al netto della decurtazione:**  $(0,90 \times 0,90 \times 136,90 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq}) = 60.988,95 \text{ €}$ .

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **60.900,00 €.**

Il CTU

Arch. Carmela Liliana Cipri



