

20-5-15

COPIA  
UFFICIO

**DOTT. ING. FRANCESCO PARISI**

CONSULENZA TECNICO LEGALE  
APPALTI - ESPROFETTI - ESTIMO - URBANISTICA

00137 ROMA (RM)  
Via C. Scarpone, 45  
Tel. 06/8771514

09045 PALMI (ME)  
Via S. Maria, 4  
Tel. 0934/641541

mail: ing.f.parisi@cti.me.it | francesco.parisi@ingpro.it | Tel. 0934/641541 | Part. IVA 00024210907 | Codi. Fisc. P.I. 01242760907

## TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. NELLA PROCEDURA N. 21/2014 R.G. ESECUZIONI

TRA

~~\_\_\_\_\_~~ esecutante, rappresentata

dai procuratori legali ~~Avv. G. Klaus Paschen e Roland~~

~~\_\_\_\_\_~~, nonché dall'Avv. domiciliario ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~

CONTRO

~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~, esecutati, non costituiti in giudizio.

### CREDITORI INTERVENUTI

- NESSUNO

G.E.: ~~\_\_\_\_\_~~

Giuramento C.T.U.: 11.11.2014

Udienza di rinvio: 20.05.2015

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. Quindi, ho inoltrato avviso tramite

raccomandata a.r. alle parti per procedere all'ispezione dei beni pignorati.

Nel giorno e all'ora stabiliti mi sono portato in Gioia Tauro – via Reggio Emilia n. 7, presso l'abitazione dei Signori ~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~ per dare seguito alle operazioni peritali.

Alla presenza del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ si è proceduto a visionare l'immobile oggetto della procedura accertandone stato e condizione.

Altresì, per la precisazione delle condizioni giuridiche dei beni, ho espletato le necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria e presso il Comune di Gioia Tauro 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 24.02.2014, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 27.04.2014 ai nn. 14000 d'ordine e 11586 di formalità, e risultano propriamente:

*“Appartamento per civile abitazione al primo piano (secondo f.t.)*

di un maggior fabbricato in Gioia Tauro, via Reggio Emilia n. 7, confinante con proprietà ~~XXXXXXXXXX~~, con la detta via Reggio Emilia e con via Veneto salvo altri; riportato nel catasto fabbricati al foglio 24, particella 501 sub 3, via Reggio Emilia n. 7 - P1, categoria A/3, classe terza, vani catastali 7".

Sui beni pignorati risultano eseguite le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione di ipoteca in data 17.11.2007, ai nn. 25480 d'ordine e 6111 di formalità, a favore di ~~XXXXXXXXXX~~, a garanzia della somma di € 230.000,00.

Ad espletamento dell'incarico si analizzano, dunque, i beni pignorati ordinatamente, individuandoli per singolo lotto.

**LOTTO UNICO: Appartamento in Gioia Tauro – via Reggio**

**Emilia n. 7 interno 1**

**Dati identificativi**

In Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Gioia Tauro al foglio 24 particella 501 sub 3, cat A/3 cl. 3, vani 7.

**Provenienza**

In capo agli esecutati per acquisto da ~~XXXXXXXXXX~~ con atto per notaio Salvatore Federico del 14.11.2007, trascritto il 17.11.2007 ai nn. 25479 d'ordine e 16264 di formalità.

Piena proprietà in capo a ~~XXXXXXXXXX~~ a seguito di divisione con ~~XXXXXXXXXX~~, giusta atto per notaio ~~XXXXXXXXXX~~ in data 09.11.2007, trascritto il 15.11.2007 ai nn. 25363 d'ordine e 16177 di formalità.

Suolo di sedime in capo a [redacted]  
[redacted] per acquisto da [redacted] con atto per notaio  
[redacted] del 31.07.1967, trascritto in data 07.08.1967 ai nn.  
11121 d'ordine e 10086 di formalità.

Il fabbricato entro il quale e ricompreso l'appartamento staggito  
risulta realizzato dai Sigg. [redacted]  
[redacted] in esecuzione di licenza edilizia n. 4541 del 30.08.1968  
rilasciata dal Sindaco del Comune di Gioia Tauro.

L'accatastamento del fabbricato risulta eseguito in data 14.07.1980.

### Caratteristiche

L'appartamento oggetto di valutazione di stima fa parte di un  
fabbricato di maggiore consistenza, a tre elevazioni fuori terra,  
realizzato con moderna struttura in cemento armato nel corso degli  
anni '70 ed ancora oggi in perfetto stato di conservazione, per  
come illustrato dalla foto n. 2 collazionata alla presente relazione.

L'appartamento è situato al primo piano elevato, in angolo alla via  
Reggio Emilia e alla via Veneto. Presenta una superficie coperta di  
mq. 145 e una dotazione di balconi, lungo l'intero perimetro  
prospiciente le due strade, pari a mq. 30. Ne consegue una  
superficie convenzionale, ai fini della stima, pari a:

- Superficie utile coperta: mq. 145,00
- Superficie balconi: 0,60 x mq. 30 = mq. 18,00
- Superficie utile convenzionale.....mq. 163,00

L'appartamento presenta finiture di buon livello e ordinaria  
dotazione di servizi ed impianti. A titolo indicativo del livello di

finitura si produce in allegato la foto n. 1.

La distribuzione funzionale dei vani è assolutamente regolare, per come illustrato dalla planimetria di accatastamento allegata.

Per quanto concerne le caratteristiche esogene, si osserva che l'immobile si colloca nel contesto urbano di nuova espansione, lungo l'asse di saldatura del nucleo più antico della cittadina con la frazione Marina. La zona è da tempo completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi di prima necessità. La rete infrastrutturale, poi, garantisce il collegamento immediato con il nucleo antico e, quindi, con il complesso di uffici e servizi di qualsiasi genere.

### 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, 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 1300,00 €/mq, talché il valore complessivo attuale dell'immobile staggito risulta:

$$V = \text{mq. } 163 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 211.900,00$$

Diconsi Euroduecentoundicimilanovecento= .

oooOooooooo

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

PALMI, 04 aprile 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Ing. Francesco Parisi*