

TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Esecuzioni immobiliari

Giudice: Dott.ssa Marta Caineri

Esecuzione contro

XXXXXXXX

(Proc. n. 3/24)

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IL C.T.U.

Arch. Carmela Liliana Cipri



RELAZIONE LOTTO UNICO

Comune di Palmi, Contrada Ciambra; appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terra, di un maggior fabbricato a due piani fuori terra in c.a., inserito all'interno di una corte comune, identificato nel Catasto Fabbricati del comune di Palmi al Foglio 1, part. 191, sub.6, P.T., cat. A/2, cl.2, consistenza 7,5 vani, rendita 464,81 €, intestato all'esecutato, XXXXXXXXXXX, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

INDICE

01. Descrizione.....	2
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	3
04. Identificazione catastale.....	3
05. Confini.....	3
06. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
07. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	4
08. Conformità catastale.....	5
09. Conformità urbanistico-edilizia.....	5
10. Impianti.....	6
11. Servitù.....	6
12. Altro.....	6
13. Valutazione.....	6
Valutazione delle superfici.....	6

01. **Descrizione:** Il Bene pignorato di seguito descritto è: un appartamento posto al piano terra di un maggior fabbricato a due piani fuori terra in c.a.. Il fabbricato è ubicato in Contrada Ciambra, in una zona posta in prossimità del mare, pianeggiante e poco urbanizzata. L'area in cui ricade l'immobile è inserita nel Piano Strutturale Comunale nella Zona "BR: *Ambito residenziale con intervento indiretto relativo a porzioni di territorio urbanizzato da sottoporre a specifico intervento di riqualificazione*". La zona si collega attraverso una strada in terra battuta alla strada Provinciale Palmi –Tonnara, che garantisce il collegamento sia con il Comune di Gioia Tauro che con il Comune di Palmi. La zona per le sue costruzioni, spesso non completate è

di poco pregio architettonico. Il luogo più vicino per fruire dei servizi: scuole secondarie e primarie, Ufficio Postale e negozi di prima necessità è la Tonnara di Palmi, Taureana e Palmi o Gioia Tauro. Le facciate del maggior fabbricato, si presentano in un cattivo stato di conservazione (foto n 1- 2). L'appartamento si trova al piano terra, si accede da una Via in terra battuta denominata C/da Ciambra s.n.c., attraverso un cortiletto laterale all'immobile. (foto n. 2) L'appartamento è costituito da: ingresso, corridoio, cucina-soggiorno, salone, tre camere, due bagni, un portico posto lungo un lato dell'appartamento e una veranda. (vedi foto n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22). Vi è, inoltre un vano scala, con ingresso all'intero dell'appartamento staggiato, che porta al piano superiore, lo stesso dovrà essere chiuso per garantire la sicurezza dell'immobile. I pavimenti sono in ceramica in tutti i vani, il portico è pavimentato con marmette irregolari e la veranda in gres porcellanato; gli infissi sono in legno massello e vetri, completi di persiane, di vecchia fattura, le porte in legno massello e vetri. Gli impianti esistenti sono: idrico collegato alla condotta comunale, fognario collegato ad un pozzo nero, elettrico collegato alla rete Enel. L'impianto di riscaldamento dotato di radiatori in ogni stanza, funzionante inizialmente con un bombolone esterno, non è più attivo per il suo stato di vetustà. Gli impianti non sono dotati di certificazioni di conformità alle norme vigenti in materia.

02. **Diritto da vendere:** quota dell'intero del diritto di proprietà.
03. **Stato di possesso:** L'appartamento è abitato dalla madre dell'esecutato.
04. **Identificazione catastale:** Comune di Palmi, Catasto fabbricati Foglio 1, part. 191, sub.6, PT, cat. A/2, cl.2, consistenza 7,5 vani, rendita 464,81 €, intestato all'esecutato: XXXXXXXX, per la proprietà dell'intero;
05. **Confini:** l'appartamento confina con XXXXXXXXXXXX da due lati, con XXXXXXXXXXXX e con XXXXXXXXXXXX , salvo se altri.
06. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

Provenienza dei beni pignorati

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 1, part.191, sub. 6;**

Intestato: in data antecedente al ventennio, la quota dell'intero in piena proprietà, è pervenuta al sig. XXXXXXXX, r [REDACTED], codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX;

Titolo: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Federico Salvatore del 10/09/2009 rep. 20884/9605, trascritto presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 15/09/2009 al n. 11384 di formalità;

venditore: xxxxxxxxxx, [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

acquirente: xxxxxxxx, [redacted] codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Intestato: in data antecedente al ventennio, il bene è pervenuto a xxxxxxxx [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Titolo: atto di compravendita del 28/01/1986 numero di repertorio 4752, a rogito Notaio Pulejo Sede Palmi (RC), trascritto presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 06/02/1984 al n. 2086 di formalità

venditore: xxxxxxxxxx [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

acquirente: xxxxxxxxxx [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà

07. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria:**

iscritta: in data 15/09/2009 ai nn. 15967/2743

a favore: UNI CREDIT FAMILY FINANCING BANK S. P. A. con sede in MILANO Via Tortona 33

Per la piena proprietà, bene su Palmi foglio 1 particella 191 sub.6.

contro: xxxxxxxxxx, [redacted]

Grava: su Palmi foglio 1 particella 191 sub.6.

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo, durata 20 anni, con atto notarile pubblico a rogito Federico Salvatore, Notaio in Roccella Ionica del 10/09/2009 numero di repertorio 20885/9606, capitale di €. 97.500,00 di cui Euro 65.000,00 per capitale.

Ipoteca Giudiziale:

iscritta: in data 07/02/2020 ai nn. 220/2208

a favore: xxxxxxxx, [REDACTED] domicilio ipotecario eletto: Via Virgilio n. 135 Palmi)

contro: xxxxxxxx, [REDACTED] Capitale €. 27.660,00 Totale €. 29.660,00

Grava: su Palmi foglio 1 particella 191 sub.6.

derivante da: Sentenza di condanna, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Palmi del 23/12/2019 rep. 1171

Ipoteca Giudiziale:

iscritta: in data 07/02/2020 ai nn. 221/2209

a favore: xxxxxx, [REDACTED] (domicilio ipotecario non indicato)

contro: xxxxxxxxxxxx, [REDACTED] Capitale €. 18.000,00 Totale €. 20.000,00

Grava: su Palmi foglio 1 particella 191 sub.6.

derivante da: Sentenza di condanna, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Palmi del 23/12/2019 rep. 1171

Pignoramento:

trascritto: 30/01/2024 ai nn. 1511/1772

a favore: PRISMA SPV SRL con sede in ROMA (richiedente: DGSERVICE SERVIZI E CONSULENZE SRL Cod. Fisc.036 746 70793 Via Luigi Marsico,12 CZ).

contro: xxxxxxxx [REDACTED]

Derivante da: Pignoramento Immobiliare del 03/01/2024 rep. 1354, emesso da Tribunale di Palmi Sede Reggio Calabria

Grava: su Palmi foglio 1 particella 191 sub.6.

08. **Conformità catastale:** Il bene oggetto della presente perizia presenta delle difformità nella rappresentazione planimetrica catastale.
09. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalle ricerche effettuate, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palmi risulta la seguente documentazione edilizia relativa al fabbricato:

1- Domanda di Sanatoria Edilizia presentata in data 03 ottobre 1985 con il n. di protocollo 9309, ai sensi della legge 47/85, presentata dal precedente proprietario sig. xxxxxxxxxxxxxx, per due piani fuori terra, nella stessa veniva condonata una parte per attività connessa alla conduzione agricola ed una parte per opere residenziali. Risultano allegare due ricevute di versamento corrispondenti al 50% dell'oblazione calcolata. Per la definizione della pratica per l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria si dovrà procedere con la predisposizione di tutta la documentazione necessaria.

10. **Impianti:** Gli impianti esistenti: riscaldamento, elettrico, idrico e fognario si dovranno revisionare, mettere a norma e corredarli delle necessarie certificazioni di conformità ai sensi di legge.

11. **Servitù:** non vi sono servitù.

12. **Altro:** Non è stato costituito un condominio.

13. **Valutazione:**

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà.

Appartamento ubicato al piano terra, di un maggior fabbricato in c.a. a due piani.

Valutazione delle superfici

Tipo di locale	S.n mq.	Muri (13% S.n)	S.a mq.	Correttivi %	Sup. ragguagliata mq.	S. I mq.	S. c mq.
Letto	21,80						
Letto	25,57						
Letto	13,40						
Bagno	5,80						
Bagno	10,10						
Ripostiglio	3,10						
Corridoio	27,90						
Soggiorno- Cucina	32,85						
Salone	23,38						
Veranda - Portico			65,80	0.20	13,16		
TOTALE	163,92	21,30			13,16	185,22	198,36

Valore dell'intero: $(198,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq}) = 148,500,00 \text{ €}$.

L'immobile ricade in un'area pianeggiante, in una località prossima al mare e distante dal centro circa 12 Km. L'accessibilità all'immobile è garantita da una strada in terra battuta che porta alla strada Provinciale Palmi-Tonnara. L'appartamento, è in uso alla madre dell'esecutato, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, i materiali di finitura possono considerarsi di tipo mediocre. *Le facciate di tutto il maggior fabbricato si presentano in condizioni generali precarie, necessitano di una consistente manutenzione.* 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 750,00 €/mq. Al valore dell'intero si applica un abbattimento del 10% (mediante un coeff. 0,90) per la regolarizzazione edilizia ed 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: $(0,90 \times 0,90 \times 198,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq}) = 120.285,00 \text{ €}$.

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

Prezzo base d'asta _____ **120.000,00 €.**

Il CTU

Arch. Carmela Liliana Cipri

