

TRIBUNALE DI PALMI
procedura esecutiva n° 54/2021

FASCICOLO RELATIVO AL LOTTO UNICO DI VENDITA

01 - Descrizione

Piena proprietà di una unità immobiliare di tipo residenziale ubicata a Palmi (RC) alla via Traversa seconda di via Zara n. 4, costituente un unico fabbricato cielo/terra ospitante un'unica abitazione disposta su tre piani.

Al piano terra, che si trova, seppur di poco, ad una quota sotto strada, trovano collocazione una cucina, un bagno ed una sala pranzo; al piano rialzato/primo fuori terra, una camera adibita a studio, un soggiorno ed un bagno; al piano primo/secondo fuori terra, due camere.

I vari piani sono collegati da scala interna. Il piano rialzato/primo fuori terra si raggiunge anche per il tramite di una scala esterna con accesso protetto da un cancello in ferro posto sulla pubblica via e rappresenta l'ingresso principale dell'abitazione che è dotata di un secondo ingresso (di servizio) al piano terra/seminterrato in corrispondenza della cucina.

Nella parte alta del sottoscala della scala esterna è stato ricavato un ripostiglio con accesso dalla pubblica via, adiacente a quello della cucina.

02 – Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Palmi (RC), la sopradescritta unità immobiliare è censita al Foglio n. 40, Particella n. 132, Subalterno 7, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, dati di superficie 186 mq, escluse aree scoperte = 186 mq, Rendita 339,83 Euro, via Traversa seconda di via Zara n. 4, piani S1-T-1. *(vedi allegato 1, 2 e 3)*

03 – Parti comuni e servitù

Non vi sono parti comuni, né servitù.

04 – Diritto a vendere

100% della piena proprietà.

05 – Stato di possesso ed accessibilità

L'immobile non è attualmente in possesso dei proprietari che lo hanno ereditato dall'esecutato deceduto. È risultato in possesso di un loro parente, già proprietario dell'immobile nel breve periodo intercorso tra il 7/9/2004 e il 20/9/2004, per averlo ricevuto in successione con atto registrato il 7/9/2004 al Numero di repertorio 23/461 UFFICIO DEL REGISTRO DI PALMI e subito venduto all'esecutato deceduto, di cui gli odierni proprietari sono eredi, il 20/9/2004 con atto di compravendita rogato dal Notaio COSTA CONCETTA MARIA con sede in Palmi (RC), numero di repertorio 31317/5193 e trascritto il 21/09/2004 ai NN. 15807/11027.

06 – Confini

L'immobile confina a Nord con la Traversa seconda di via Zara da cui si ha accesso, a Sud e a Ovest con altri fabbricati costruiti in aderenza, ad Est con via Francesco Cilea.

07– Conformità Catastale

Le informazioni reperite al Catasto sono coerenti con lo stato di fatto, a meno della planimetria che, al piano terra, non riporta il piccolo vano ripostiglio realizzato nel sottoscala accessibile dalla pubblica via, cosicché deve essere affrontato un aggiornamento.

08– Conformità Urbanistica ed Edilizia

Dalle indagini effettuate anche presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria, è possibile affermare che l'immobile risulta conosciuto, nella consistenza odierna, fin dalla data del 11/12/1939, come appurato personalmente all'ufficio preposto in Reggio Calabria accedendo alla "busta catastale" originaria. Pertanto, il fabbricato può dirsi legittimo sotto il profilo edilizio ed urbanistico in quanto costruito in epoca antecedente la prima legge urbanistica del 1942. Come si evince dalla nota per trascrizione depositata il 24/11/1950 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria al Registro Generale n. 11296 e Particolare n. 10453, il fabbricato di cui l'immobile odierno è una porzione, è stato realizzato dall'Ufficio Gestione Case Economiche e Popolari per i Comuni della Provincia di Reggio

Calabria, in nome e rappresentanza del Ministero dei Lavori Pubblici. Da allora in avanti, non risultano intervenute modifiche, né interventi di ristrutturazione come attestato dall'ufficio tecnico comunale presso cui è stato effettuato accesso agli atti. *(vedi allegato 4)*

09 – Conformità degli Impianti

Non è presente nessuna certificazione di conformità degli impianti, che sono, sicuramente, non rispondenti alla normativa in vigore.

10 – Certificazione energetica

L'immobile non è dotato di certificazione energetica.

11 - Tipologia costruttiva

Il fabbricato unità immobiliare oggetto del lotto unico di vendita è una abitazione unifamiliare, porzione, posta al piano terra, primo e secondo (sottotetto) di un fabbricato di maggiore consistenza, in muratura ordinaria, che prevede la presenza di un'altra unità immobiliare al piano terra.

12 - Stato manutentivo *(vedi allegato 6)*

L'immobile si presenta non abitato con continuità, sicuramente in uno stato conservativo trascurato, necessitante di una manutenzione di tipo straordinaria, privo di un impianto di riscaldamento e dotato di un impianto elettrico realizzato sottotraccia, di vecchissima realizzazione e sicuramente non rispondente alle attuali normative. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato di giallo paglierino con tetto a falde inclinate rivestite in lamiera. Internamente sono presenti finiture vetuste, risalenti all'epoca della costruzione ed in particolare:

- Pareti intonacate e tinteggiate di bianco, con presenza di pittura sfogliata e crepata in più punti;
- Alcune pareti sono tappezzate con carta da parati distaccata in più punti;

- Il pavimento ai piani superiori è rivestito in marmo ad eccezione del bagno che presenta piastrellatura di tipo ceramico, come anche l'intero piano seminterrato le cui piastrelle sono state trovate, in maniera consistente, rotte e distaccate dal piano di posa.
 - Le porte sono in legno tinteggiate di bianco;
 - Gli Infissi sono in legno con vetro singolo e oscurati da tapparelle in legno al piano primo fuori terra e in plastica al piano secondo fuori terra;
 - I bagni sono dotati di sanitari e rubinetteria di vecchia generazione. Di epoca più recente quello al piano terra/seminterrato rispetto a quello al piano primo/rialzato;
 - Non sono presenti balconi.

13 – Consistenza commerciale

Sulla scorta delle planimetrie catastali e del rilievo planimetrico effettuato in sede di sopralluogo, con riferimento ai criteri di ponderazione delle superfici e del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, è possibile affermare che la **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** dell'immobile in questione, opportunamente arrotondata, è pari a la seguente:

- Piano Terra/Seminterrato = $54,50 \text{ mq} \times 0,80 = 43,50 \text{ mq}$
 - Piano Primo/Rialzato = $57,50 \text{ mq}$
 - Piano Secondo = $57,50 \text{ mq}$
 - Sottoscala = $15,50 \text{ mq} \times 0,15 = 2,30 \text{ mq}$
- TOTALE SCV = circa 161 mq**

14 – Valutazione

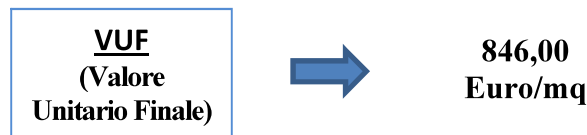
La stima del "più probabile valore di mercato" dell'immobile in esame è stata certamente condotta in considerazione della sua natura e consistenza, ma anche con riguardo al suo stato manutentivo e di vetustà.

Cosicché, si è proceduto all'analisi ed alla valutazione delle seguenti pubblicazioni, riferite al primo semestre del 2021 e ad immobili ordinari ed in normale stato manutentivo. (*vedi allegato 5*)

- Banca dati dell'OMI (ovvero dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, istituita con il D. Lgs. 300/99, cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari);
- Banca dati del Borsino Immobiliare, (ovvero società di servizi e quotazioni immobiliari);
- Annunci immobiliari pubblicati da agenzie e privati su riviste e portali web dedicati;

Secondo tali fonti il Valore Unitario dell'immobile oggetto di stima, in normale ed ordinario stato manutentivo sarebbe prossimo ad un valore medio pari a circa **1.057,00 €/mq**.

Quindi, nel caso specifico, tenuto conto della vetustà e dello stato manutentivo necessitante di interventi anche di tipo straordinario, è opportuno decurtare il sopradetto valore di circa il 20% e, quindi, stimare il "*più probabile valore di mercato*" intorno al valore unitario di:



Avendo l'immobile una superficie commerciale vendibile paria circa 161 mq il suo più probabile valore di mercato, può considerarsi pari a:

$$V_n = VUF \times 161 \text{ mq} = 846,00 \text{ Euro/mq} \times 161 \text{ mq} \approx \mathbf{136.000,00 \text{ Euro}}$$

che si ritiene, ai fini della procedura, di abbattere di un ulteriore 10% circa, per assenza di garanzia per vizi occulti, così determinando il seguente Valore di Stima:

Valore di stima
122.000,00 Euro

In adempimento all'incarico affidato si ritiene di avere bene e analiticamente proceduto e di non aver avuto altro scopo che quello di rispondere scrupolosamente alle richieste del Giudice.

Gioia Tauro, 30 giugno 2023

Il CTU

