

TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 5/2023 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE LOTTO 1 - PRIVACY

Palmi, 10.10.2023

Il C.T.U.

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 5/2023 R.G.E. promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di Cinquefrondi (RC), viale Sandro Pertini angolo via Michele Guerrisi, appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano di un maggior fabbricato in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 13 part. 856 sub. 3** categoria A/2, classe 2, vani 11,5, rendita 742,41 €.

Bene attualmente intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si precisa: che XXXXXXXXX; che non è stata presentata dichiarazione di successione; che l'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. ha depositato presso il Tribunale di Palmi in data 04/09/2023 duplo nota di trascrizione accettazione di eredità del 09/08/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 15864 reg. gen. – 11658 reg. part. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

INDICE

01. Descrizione	3
03. Stato di possesso.....	3
04. Identificazione catastale	3
05. Confini.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	4
07. Conformità catastale	4
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	4
09. Impianti.....	4
10. Servitù.....	4
11. Altro.....	4
12. Valutazione.....	4

01. Descrizione:

Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°1 è un appartamento per civile abitazione realizzato alla fine degli anni '70 posto al primo piano (secondo fuori terra) di un maggior fabbricato in c.a. a quattro elevazioni oltre piano seminterrato, ubicato nel comune di Cinquefrondi.

L'immobile è ubicato all'incrocio fra viale Sandro Pertini e via Michele Guerrisi, fuori dal centro abitato e distante dai principali servizi pubblici cittadini. L'allegata ripresa aerea rende visivamente l'ambito urbano in cui è inserito.

Internamente l'alloggio si presenta in buone condizioni e con finiture di buon livello qualitativo.

L'alloggio è costituito da un ingresso-disimpegno, un ampio salone, cucina-soggiorno con annessa lavanderia, sei camere da letto, tre bagni e ripostiglio. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in alluminio. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Gli impianti idrico ed elettrico sono a norma e funzionanti; l'impianto di riscaldamento è a metano con termosifoni in alluminio. La planimetria allegata evidenzia la disposizione interna dei vari ambienti con le rispettive superfici.

02. Diritto da vendere: piena proprietà.

03. Stato di possesso: l'alloggio è attualmente abitato dall' esecutato.

04. Identificazione catastale:

- Foglio 13 particella 856, sub. 3, Cat. A/2, Classe 2, 11,5 vani, escluse aree scoperte, Rendita 742,41 €,
- intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

05. Confini: l'immobile confina con via Michele Guerrisi, con proprietà Sellaro (part. 1833), proprietà Corica (part. 1282) e proprietà Terranova (part. 885), salvo se altri.

06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: (i dati completi delle formalità sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

- 07. Conformità catastale:** l'alloggio è leggermente difforme dalla rappresentazione catastale.
- 08. Conformità urbanistico-edilizia:** il presente cespite è stato sanato con Permesso di Costruire in Sanatoria n° 621 prot. n. 9899 del 14/05/2008 rilasciato dal Responsabile Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi a favore di xxxxxxxxxxxxxx, e con certificato di idoneità statica redatto dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e depositato presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria (ex Genio Civile) con prot. n. 3871 in data 13.12.2004. Non esiste il certificato di agibilità.
- 09. Impianti:** L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento a norma e funzionanti.
- 10. Servitù:** nessuna.
- 11. Altro:** esiste un condominio di fatto dove i singoli condomini pagano ciascuno una quota annuale unica per la copertura delle spese. Non vi sono allo stato contenziosi.
- 12. Valutazione**

LOTTO 1 - diritto da vendere: piena proprietà.

Appartamento al primo piano (secondo fuori terra) di un maggior fabbricato in c.a. a quattro elevazioni oltre piano seminterrato con androne e vano scala condominiali.

Stima

L'alloggio, posto al primo piano (secondo fuori terra) di un fabbricato in c.a. di maggior consistenza, attualmente abitato dall'esecutato, si presenta in buone condizioni e con finiture di buon livello qualitativo. Si procede pertanto, sulla base delle valutazioni delle condizioni predette, ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite, anche quelle relative ad immobili simili. 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. In esito alla suddetta indagine di mercato si assume per l'unità immobiliare che ci occupa il valore parametrico di 650 €/mq.

Al valore dell'intero, per tenere conto degli aspetti specifici che limitano la commerciabilità del bene, si applicano le seguenti decurtazioni:

- 1) una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti.

Valore dell'intero:

La valutazione del lotto viene fatta su base parametrica applicando alla superficie commerciale (SC) il valore unitario stimato. La superficie commerciale (SC) viene calcolata applicando alle varie parti i seguenti coefficienti riduttivi in funzione della loro destinazione. Nel caso in esame la planimetria allegata espone i seguenti dati di consistenza:

SR - superficie residenziale = 265,44 mq.

SB - superficie balconi e terrazzo esclusivo = mq. 100,61

per cui la Superficie Complessiva risulta:

$$SC = 265,44 * 1,00 + 100,61 * 0,33 = \mathbf{298,64 \text{ mq}}$$

mentre il valore stimato è di 650,00 €/mq.

Il valore dell'intero risulta: VR =

$$SC * 650,00 \text{ €/mq} = 298,64 \text{ mq} * 650,00 \text{ €/mq} = \mathbf{194.116,00 \text{ €.}}$$

Valore al netto della decurtazione:

Applicando i coefficienti moltiplicativi stabiliti per i diversi aspetti limitativi della commerciabilità si ottiene il valore (VN) al netto delle decurtazioni dell'unità immobiliare pignorata:

$$VN = VR * 0,90 = 194.116,00 * 0,90 = \mathbf{174.704,40 \text{ €.}}$$

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

Prezzo base d'asta _____ **174.700,00 €.**

Palmi, 10/10/2023