

TRIBUNALE DI PALMI  
Sezione Esecuzioni immobiliari

Giudice: Dott.ssa Marta Caineri

**Esecuzione contro**

XXXXXX XXXXXX

**(Proc. n. 21/20)**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IL C.T.U.

Arch. Carmela Liliana Cipri



## RELAZIONE LOTTO UNICO

Comune di Gioia Tauro, Via Corrado Alvaro n°63, appartamento per civile abitazione, ubicato al secondo piano di un maggior fabbricato in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 27 part. 1557 sub. 13** categoria A/3, classe 2, vani 6, rendita €. 29, 28 e **Foglio 27 part. 1557 sub. 19** categoria C/6, classe 2, sup. catastale 12 mq, rendita €. 22,93, entrambi intestati agli es XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX ciascuno per ½ della piena proprietà in regime di comunione dei beni. ....

### 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.....	4
08.	Conformità urbanistico-edilizia.....	4
09.	Impianti .....	5
10.	Servitù .....	5
11.	Altro .....	5
12.	Valutazione.....	5

01. **Descrizione:** I Beni pignorati di seguito descritti sono: un appartamento posto al secondo piano di un maggior fabbricato in c.a. a tre piani fuori terra oltre cantinato e sottotetto, un piccolo locale adibito a cantina annesso all'appartamento e un posto auto, posti nel seminterrato. Il fabbricato è ubicato, in una zona residenziale pianeggiante ed urbanizzata, lungo la via Corrado Alvaro, 64, in prossimità della Strada Nazionale SS 18. Tali due strade pubbliche di primaria importanza per i collegamenti sia con il centro urbano che con i paesi vicini. La Via Corrado Alvaro è uno degli assi di collegamento con il centro, pertanto, nelle ore di punta è molto trafficata. La zona per le sue costruzioni, spesso non completate, risulta di poco pregio architettonico. L'immobile si trova in una zona semicentrale abbastanza servita, nel raggio di 500 m. si trovano: scuole secondarie e primarie, l'ufficio postale, negozi di beni di prima necessità. Le facciate del maggior fabbricato, si presentano in condizioni discrete (foto n°1 e 2) L'immobile è munito di ascensore, al momento del sopralluogo non era funzionante. L'appartamento si trova al secondo piano con ingresso dalla Via Corrado Alvaro

attraverso una piccola rampa di scale, (foto n. 3 e 4) mentre il vano cantinato e il posto auto si trovano nel seminterrato del medesimo fabbricato (foto n.13 e 14) ; il loro accesso è garantito da una rampa in leggera pendenza dalla stessa Via C. Alvaro. L'appartamento è costituito da un ampio corridoio, due camere, due bagni, un soggiorno - cucina, un ripostiglio e un lungo balcone che circonda per due lati l'appartamento. (vedi foto n. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12). I pavimenti sono in ceramica in tutti i vani, gli infissi in alluminio colorato, le porte in legno tamburato.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** L'appartamento è abitato dagli esecutati come pure la cantina e il posto auto sono nella disponibilità degli esecutati;
04. **Identificazione catastale:** Comune di Gioia Tauro, Catasto fabbricati **Foglio 27 part. 1557 sub. 13**, categoria A/3, classe 2, vani 6, rendita 291,28 €, intestato agli esecutati: xxx xxx per la proprietà di ½ in regime di comunione dei beni; e xxx xxx per la proprietà di ½ in regime di comunione dei beni. I dati derivano da una variazione del 01/03/2005 prot. n°RC0036379 per ampliamento-frazionamento e fusione (n°3889.1/2005). Catasto fabbricati **Foglio 27 part. 1557 sub. 19**, categoria C/6, classe 2, cons. 12 mq, rendita 22,93 €, intestato agli esecutati: xxx xxx per la proprietà di ½ in regime di comunione dei beni; e xxx xxx per la proprietà di ½ in regime di comunione dei beni. I dati derivano da una variazione del 01/03/2005 prot. n°RC0036379 per ampliamento-frazionamento e fusione (n°3889.1/2005).
05. **Confini:** l'appartamento confina con vano scala condominiale con proprietà xxx xxx e con proprietà xxx , La cantina con vano scala e per due lati con proprietà dello stesso venditore xxx xxx, 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 04/03/2006 al n°4838 Reg. Gen. e al n°664 Reg. Part. per € 145.000,00
  - Pignoramento trascritto in data 29/06/2020 al n°8124 Reg. Gen. e al n°6250 Reg. Part.

07. **Conformità catastale:** I beni oggetto della presente perizia sono conformi ai dati catastali ad eccezione dell'altezza dell'appartamento dichiarato per m. 2.70 mentre nella realtà è di m. 2.57.

08. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalle ricerche effettuate, agli atti del Comune di Gioia Tauro risultano le seguenti Licenze, Concessioni Edilizie e Permessi relativi al maggior fabbricato:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 128 del 02/10/2003, rilasciata dal Dirigente dell'UTC;
- Permesso di Costruire n. 35/2003 del 02/10/2003 Pratica Edilizia n. 9358 rilasciato del Dirigente del III° Servizio Territorio, "Sopraelevazione del primo e secondo piano, su un edificio esistente ad un piano seminterrato e piano cantinato oltre realizzazione di struttura intelaiata vuota in c.a. in aderenza"; Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali della Calabria del 31/07/2003 prot.n. 4640/p;
- Permesso di Costruire n. 152/2004 del 22/06/2004 Pratica Edilizia 7142/2004 rilasciato del Dirigente del III° Servizio Territorio, "Variante in corso d'opera per l'ampliamento del piano primo e secondo"; Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali della Calabria del 10/06/2004 prot.n. 2904/p; Autorizzazione Paesistica del 27/04/2004 Prot. 9903 rilasciata dal Dirigente del III° Servizio Territorio;
- Permesso di agibilità o d'uso relativo alla costruzione del fabbricato a tre piani f.t. più sottotetto oltre cantinato del 07/06/2005 rilasciato dal Dirigente del III° Servizio Territorio per: piano seminterrato Garage sub 16 -17-18-19-~~20~~-21; Piano terra attività commerciale sub. 8; Piano primo, secondo e sottotetto. Abitazioni sub 9-10-11-12-~~13~~-14.

Dalla disamina di tutti gli elaborati, esibitimi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, relativi all'immobile ed allegati ai sopra elencati Permessi e Concessioni Edilizie, l'appartamento di che trattasi non risulta negli elaborati di progetto relativi alla variante in corso d'opera per l'ampliamento del primo e secondo piano. L'unità immobiliare staggita è stata realizzata dal distacco di una parte di superficie dell'appartamento esistente in progetto, (circa 40,40 mq.), della qual cosa non risulta esserci alcuna comunicazione e/o documentazione presso l'U.T.C. del Comune di Gioia Tauro, e la restante superficie (circa 110,00 mq.) è stata realizzata in modo abusivo.

09. **Impianti:** L'impianto di riscaldamento è autonomo, l'impianto elettrico è sottotraccia. Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte della rete Gas metano dal contatore al piano cottura e alla caldaia murale.

10. **Servitù:** non vi sono servitù.

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

12. **Valutazione:**

**LOTTO 1** - diritto da vendere: piena proprietà.

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

**Valore dell'intero:**  $(151,05 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) = 98.182,50 \text{ €}$ .

L'immobile ricade in un'area leggermente scoscesa, non molto distante dal centro. Buona l'accessibilità e visibilità in quanto ubicato lungo un asse viario di principale importanza. L'appartamento, come pure il locale cantina e il posto macchina, sono in uso agli esecutati, è stato ristrutturato in tempi abbastanza recenti e si presenta in buone condizioni di finitura e manutenzione. Le facciate di tutto il maggior edificio condominiale, risultano in buone condizioni generali. 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. Il locale cantina e il posto auto di pertinenza esclusiva, sono considerati non con valutazione propria ma come elementi di maggior pregio che concorrono alla determinazione del valore unitario. 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 650,00 €/mq. Al valore dell'intero si applica un abbattimento del 50% per la regolarizzazione urbanistica e catastale; si applica un abbattimento del 5 % per l'inferiore altezza; 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:**  $(0,50 \times 0,95 \times 0,90 \times 151.05 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) = 41.973.01 \text{ €}$ .

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

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **41.970,00 €.**

Il CTU

Arch. Carmela Liliana Cipri

