

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 35/2023.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di Taurianova, via F. Meda n°1, appartamento di 112,73 mq lordi oltre 8,05 mq di verandine, sito al pianterreno di un maggior complesso residenziale a due piani fuori terra con ampia corte comune recintata, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 55, part. 631 sub.6, intestato all'esecutato XXXXXX XXXXX per la piena proprietà.

INDICE

01. Descrizione.....	1
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.....	3
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
09. Impianti.....	4
10. Servitù.....	4
11. Altro.....	4
12. Valutazione.....	4
Allegati	
• n° 1 foto aerea e n°23 foto.....	6
• le visure catastali.....	19
• l'estratto di mappa.....	24
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	25

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°1 è un appartamento ad uso residenziale, sito al piano terra di un maggior edificio in Taurianova alla via F. Meda n°1, identificato come interno 2 della scala B . Il fabbricato, ricade in un'area periferica, prevalentemente residenziale, posta a nord-est del centro di Taurianova, a circa 700 m di distanza dalla centrale Piazza Italia ed a oltre 1.100 m dal municipio. La via F. Meda ha una giacitura sub pianeggiante, così come l'intera area circostante. La zona è urbanizzata e ben collegata: rimane nelle immediate vicinanze della strada provinciale SP1, che è una via pubblica a forte traffico veicolare ove ricadono molti negozi e servizi. L'alloggio è ubicato all'interno di un complesso immobiliare residenziale realizzato diversi decenni fa dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di RC (ex INA Casa). Gli edifici si

presentano in discrete condizioni generali e fruiscono di un'ampia corte interna recintata destinata in parte a verde ed in parte alla viabilità ed al parcheggio dei residenti (foto n°1 e n°2). L'ingresso condominiale sopraelevato di 4 gradini rispetto al marciapiedi esterno (foto n°3), l'androne e la scala condominiale, risultano luminosi e rifiniti (foto n°4). All'alloggio al pianterreno si accede tramite un portoncino blindato che si apre direttamente su un soggiorno finestrato di oltre 22 mq (foto n°5 e n°6), collegato tramite un portale all'attigua cucina (foto n°7). A margine del portoncino d'ingresso, vi è il quadro elettrico generale, il cronotermostato dell'impianto di riscaldamento ed il citofono/apri porta (foto n°8). La cucina ha una superficie complessiva di oltre 15 mq (foto n°9 e n°10); si notano diverse porzioni di intonaco ammalorato nella parte basamentale delle murature, segno evidente di umidità di risalita capillare dal sottofondo (foto n°11). La cucina è illuminata ed areata da un ampio infisso porta/finestra che si apre su una verandina, collegata con un cortile esterno (foto n°12). Si precisa che tale cortile è condominiale pur se vi è una recinzione che parrebbe delimitare un'area di proprietà esclusiva. Nella citata verandina, vi è la caldaia a gas che fornisce acqua calda sanitaria e alimenta l'impianto di riscaldamento (foto n°13). Dal soggiorno si può accedere ad un disimpegno cieco di quasi 3 mq (foto n°14); nella foto n°15 si possono vedere altre porzioni ammalorate per l'umidità. Il locale igienico di circa 4 mq, è finestrato e con pareti quasi interamente rivestite in piastrelle di grès (foto n°16). Il bagno è corredato di vaso, bidet, lavabo incassato in un piano in marmo e box doccia ed è in buone condizioni. Nell'angolo nord-orientale dell'alloggio, vi è la camera da letto matrimoniale di oltre 20 mq (foto n°17 e n°18). La camera è areata da un'ampia finestra, ma il microclima interno non è salubre in quanto vi sono estese macchie di muffa in tutto il soffitto (foto n°19) che si somma ai citati diffusi problemi di umidità da risalita capillare (foto n°20). Analoghe problematiche si riscontrano nell'altra stanza da letto (foto n°21) con muffe tipiche da "ponte termico" (foto n°22) e umidità da risalita (foto n°23). Quest'ultima camera di oltre 18 mq è provvista di ampio infisso porta/finestra che si apre su di una verandina.

Pareti e soffitti, sono rifiniti con intonaco civile e successiva tinteggiatura di buon livello;

pavimentazione in piastrelle di grès; porte interne in legno tamburato di qualità corrente; infissi di qualità modesta in alluminio con vetro-camera e persiane esterne anch'esse in alluminio. In definitiva l'appartamento occupa complessivamente una superficie lorda di 112,73 mq, per una superficie calpestabile di 83,16 mq ed un'altezza utile interna di 289 cm, oltre 8,05 mq totali delle due verandine.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.

03. **Stato di possesso:** l'appartamento è abitato dalla sig.ra XXXXX XXXXX.

04. **Identificazione catastale:** Comune di Taurianova, Catasto fabbricati **Foglio 55 part.631 sub.6**, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Rendita 256,68 €, via F. Meda n°1 Scala B, Interno 2, Piano Terra, intestato a Caccamo Salvatore per la piena proprietà. Tale identificativo deriva da una Variazione della Toponomastica del 12/11/2021, Pratica n. RC0169622 : in precedenza la via pubblica era individuata come via Roma. In data 10/09/2004 vi era già stata una Variazione per Modifica di Identificativo, Pratica n. RC0185675 (n°19627.1 /2004): l'immobile in precedenza era individuato al Foglio 55 part. **363** sub.6, sin dall'impianto meccanografico del 1987.

05. **Confini:** l'alloggio confina con androne e scala condominiale, con alloggio XXXX, con corte comune, con proprietà XXXXX, 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 legale iscritta in data 21/10/2005 al n°29054 Reg. Gen. e al n°8822 Reg. Part.
- Ipoteca legale iscritta in data 24/05/2010 al n°10182 Reg. Gen. e al n°2146 Reg. Part.
- Pignoramento trascritto in data 14/06/2023 al n°12141 Reg.Gen. e al n°8577 Reg.Part.

07. **Conformità catastale:** l'ingombro del maggior fabbricato reale corrisponde a quello che si rileva dalla mappa catastale. Purtroppo, nonostante le accurate e prolungate ricerche, non è stato possibile reperire la planimetria catastale dell'alloggio: ciò è dovuto forse alla particolare circostanza che, al momento dell'accatastamento, l'immobile aveva una diversa identificazione catastale (in origine era

identificato alla part.363 sub.6 mentre oggi è identificato alla part. 631 sub.6).

08. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalle prolungate ricerche effettuate negli archivi del Comune di Taurianova, la pratica edilizia non è stata rintracciata. Con PEC del 26/09/2023, ho richiesto all'ATERP di poter effettuare l'accesso agli atti relativi all'intervento edilizio, ma ad oggi, nonostante i ripetuti solleciti, non ho ricevuto alcun riscontro. Nel maggior complesso edilizio, non si vedono ampliamenti e/o sopraelevazioni che possano far sospettare addizioni rispetto all'impianto originale. Dalle testimonianze raccolte fra i vicini, i fabbricati sono stati realizzati in data certamente antecedente il 1967.

09. **Impianti:** impianto elettrico sottotraccia con centralina apparentemente conforme alla legislazione vigente. Efficiente l'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni in alluminio. Locale igienico in buone condizioni.

10. **Servitù:** non vi sono servitù.

11. **Altro:** no

12. **Valutazione:**

LOTTO 1 - diritto da vendere: piena proprietà.

appartamento per civile abitazione sito al piano terra di un maggior complesso residenziale con ampia corte comune recintata, sito in Taurianova alla via F. Meda n°1

Valore dell'intero: $(112,73 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq}) + (0,30 \times 8,05 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq}) = 82.904,40 \text{ €}$.

L'immobile ricade in un'area pianeggiante, dall'aspetto generale decoroso, con ubicazione periferica ma vicino alla strada provinciale SP1 che è una strada a forte traffico veicolare ove ricadono molti negozi e servizi. Il maggior complesso residenziale è stato realizzato dall'IACP (ex INA Casa) diversi decenni fa, ma si presenta in discrete condizioni generali ed è dotato di un'ampia corte comune recintata. L'appartamento si presenta in buone condizioni ad eccezione di serie problematiche dovute all'umidità nelle murature per risalita capillare e muffe in alcuni soffitti. Serramenti di qualità modesta, bagno in buone condizioni, impianti tecnologici efficienti. 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 un'ipotetica compravendita. L'ampia corte comune recintata e le altre aree comuni, 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 720,00 €/mq. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 5% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,95) per tenere conto della vetustà, e della qualità dei serramenti; si applica un ulteriore abbattimento del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90) per il serio problema dovuta all'umidità da risalita capillare e alla presenza di muffe su alcuni soffitti; si applica, infine, un ulteriore abbattimento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

Valore al netto della decurtazione: $(0,95 \times 0,90 \times 0,90 \times 112,73 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq}) + (0,30 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,90 \times 8,05 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq}) = 63.794,94 \text{ €}$.

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

Prezzo base d'asta _____ **63.800,00 €.**

Il ctu

ing. Palumbo Domenico