

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

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE LOTTO 2 - 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

XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 2

Comune di Cinquefrondi (RC), viale Sandro Pertini angolo via Michele Guerrisi, locale commerciale ubicato al piano terra di un maggior fabbricato in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 13 part. 856 sub. 9**, categoria C/1, classe 3, mq. 227, rendita 1.910,94 €.

Bene attualmente intestato a XXXXXXXXXXXXXX, coniugi, per 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Si precisa: che xxxxxxxxxx; che non è stata presentata dichiarazione di successione; che l'avv. xxxxxxxxxxxxxx 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 xxxxxxxxxxxxxx.

INDICE

01. Descrizione.....	3
02. Diritto da vendere.....	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°2 è un locale commerciale realizzato alla fine degli anni '70 posto al piano 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, ma sulla strada commerciale che unisce il Comune di Cinquefrondi a quello di Polistena. L'allegata ripresa aerea rende visivamente l'ambito urbano in cui è inserito.

Internamente il locale (adibito ad autosalone) si presenta in ottime condizioni e con finiture di buon livello qualitativo. Il locale è costituito da un ampio salone, tre camere per uffici, servizio igienico e terrazzo privato, oltre ad un ampio piazzale esterno di mq. 150,86. Gli infissi esterni sono ampie vetrate in alluminio. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Gli impianti idrico ed elettrico sono a norma e funzionanti; è presente un impianto di climatizzazione caldo-freddo. La planimetria allegata evidenzia la disposizione interna dei vari ambienti con le rispettive superfici.

02. Diritto da vendere: piena proprietà.

03. Stato di possesso: il locale è attualmente gestito da uno degli esecutati.

04. Identificazione catastale:

- Foglio 13 particella 856, sub. 9, Cat. C/1, Classe 3, 227 mq, escluse aree scoperte, Rendita 1.910,94 €,
- intestato a xxxxxxxxxx.

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:** il locale è conforme alla rappresentazione catastale.

08. **Conformità urbanistico-edilizia:** il presente cespite è stato sanato con Permesso di Costruire in Sanatoria n° 622 prot. n. 9900 del 31/03/2005 rilasciato dal Responsabile Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi a favore di xxxxxxxxxxxx, e con certificato di idoneità statica redatto dall'Ing. xxxxxxxxxxxx e depositato presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria (ex Genio Civile) con prot. n. 3871 in data 13.12.2004. L'immobile è dotato di certificato di agibilità rilasciato dalla Comunità Montana di Cinquefrondi in data 24.03.2009 prot. n. 895.

09. **Impianti:** L'immobile è dotato degli impianti elettrico e idrico-sanitario oltre ad impianto di climatizzazione caldo-freddo, a norma e funzionanti.

10. **Servitù:** nessuna.

11. **Altro:**

12. **Valutazione:**

LOTTO 2 - diritto da vendere: piena proprietà.

Locale commerciale al piano terra di un maggior fabbricato in c.a. a quattro elevazioni oltre piano seminterrato con ampio piazzale esterno.

Stima

Il locale commerciale al piano terra di un maggior fabbricato in c.a. a quattro elevazioni oltre piano seminterrato con ampio piazzale esterno, attualmente gestito da uno degli esecutati, si presenta in ottime 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 700 €/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 commerciale = 313,15 mq.

SB - superficie balconi e terrazzo esclusivo = mq. 48,79

per cui la Superficie Complessiva risulta:

$SC = 313,15 * 1,00 + 48,79 * 0,33 = 329,25 \text{ mq}$

mentre il valore stimato è di 700,00 €/mq.

Il valore dell'intero risulta: VR =

$SC * 700,00 \text{ €/mq} = 329,25 \text{ mq} * 700,00 \text{ €/mq} = 230.475,00 \text{ €}$

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:

$VN = VR * 0,90 = 230.475,00 * 0,90 = 207.427,50 \text{ €}$

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

Prezzo base d'asta _____ **207.400,00 €.**

Palmi, 10/10/2023