

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 51/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI PERIZIA-PRIVACY

Palmi, 10.04.2025

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe TRIPODI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 51/2024 R.G.E. promossa da

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INDICE

01. Premessa.....	2
02. Pignoramento p.e. n° 51/2024.....	1
03. Trascrizione.....	2
04. Dati Catastali.....	3
05. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	2
07. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	3
08. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico.....	4
09. Diritto da vendere: piena proprietà.....	4
10. Diritto da vendere.....	4
11. Stato di possesso.....	4
12. Identificazione catastale.....	4
13. Confini.....	5
14. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	5
15. Conformità catastale.....	5
16. Conformità urbanistico-edilizia.....	5
17. Impianti.....	5
18. Servitù.....	5
19. Altro.....	5
20. Valutazione:.....	5
ALLEGATI.....	7
• il verbale di sopralluogo.....	7
• le visure catastali.....	10
• l'estratto di mappa.....	13
• le planimetrie catastali.....	14
• n. 40 foto.....	15
• atti comunali.....	38
• titolo di proprietà.....	60
• la copia dell'ordinanza.....	63
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	66

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate presso l'Agenzia del Territorio, il Comune di Taurianova e durante le operazioni di sopralluogo, effettuate il giorno 21/03/2025, sull'immobile oggetto di pignoramento sito in Taurianova, via F. Crispi n. 64.

02. Pignoramento p.e. n° 51/2024, notificato il 28/06/2024.

03. Trascritto: il 01/08/2024 al n° 14155 Reg.Gen. e al n° 11705 Reg.Part.

a favore: xxxxxxxxxxxx
contro: xxxxxxxxxxxx,

cod.fisc.: SCRTRS51S60L063V per l'intera proprietà della unità negoziale n. 1

unità neg. 1: Immobile in Taurianova, via Francesco Crispi n. 64

Foglio 64 part. 1061 sub 7, piano 1-2, cat. A/2, cl. 3, vani 11, rendita 710,13 €

- Non vi sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- Non vi sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari.

04. Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati di Taurianova, beni intestati a xxxxxxxx, per la piena proprietà:

Foglio 64 part. 1061 sub 7, piano 1-2, cat. A/2, cl. 3, vani 11, rendita 710,13 €

via Francesco Crispi n. 64, primo e secondo piano.

05. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

Provenienza dei beni pignorati

Beni identificati nel Comune di Taurianova, immobile distinto in Catasto Fabbricati al foglio 64, particella 1061, sub 7

1) Intestato: in data antecedente al ventennio: xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Titolo: atto di donazione a rogito del notaio xxxxxxxxxxxx del 28/09/1981, rep. 35268/10026, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di RC in data 06/10/1981 ai nn. 12979 R.G. e 11769 R.P.

donatori: xxxxxxxxxxxx

acquirente: xxxxxxxx.

06. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria:

N°: 18224/1268 del 01/10/2013 – Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta in data 19/09/2013 ai nn. 8783 RG e 3045 RP.
a favore: XXXXXXXXXXXX
contro: XXXXXXXXXXXXXXXX
per l'intera proprietà della unità negoziale n. 1
derivante da: garanzia di mutuo fondiario di originari euro 89.601,83
unità neg. 1: Immobile in Taurianova, via Francesco Crispi n. 64
Foglio 64 part. 1061 sub 7, piano 1-2, cat. A/2, classe 3, vani 11, rendita 710,13 €

Pignoramento immobiliare:

N°: 1004 del 28/06/2024, Tribunale di Palmi, trascritto il 01/08/2024 al n° 14155 R.G. e al n° 11705 R.P.
a favore: XXXXXXXXXXXX
Per l'intera proprietà della unità negoziale n. 1
contro: XXXXXXXXXXXXXXXX
Per l'intera proprietà della unità negoziale n. 1
unità neg. 1: Immobile in Taurianova, via Francesco Crispi n. 64
Foglio 64 part. 1061 sub 7, piano 1-2, cat. A/2, classe 3, vani 11, rendita 710,13 €

07. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che successivamente al pignoramento sui beni staggiti non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

08. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto unico è riportata nel seguito.

Comune di Taurianova, via Francesco Crispi n. 64, appartamento su due livelli sito in un immobile autonomo a tre elevazioni in cemento armato, identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 64 particella 1061, sub. 7.

Prezzo base d'asta _____ **174.425,00 €.**

09. Descrizione: Il cespite pignorato, che catastalmente è una unica unità abitativa, risulta essere diviso in due

alloggi: uno al primo piano, il secondo al primo e secondo piano. Fanno parte di un edificio autonomo a tre elevazioni ubicato in via Francesco Crispi n. 64 del Comune di Taurianova. L'edificio è ubicato in pieno centro storico. L'allegata ripresa aerea rende visivamente l'ambito urbano in cui è inserito.

Dal portoncino di ingresso su via Crispi 64 una scala condominiale porta al primo piano ove sono ubicati due ingressi autonomi. Il primo accesso conduce ad un minialloggio composto da un ingresso, due camere, un servizio igienico e un ripostiglio. Il secondo accesso conduce al secondo alloggio costituito, al primo piano, da un ampio soggiorno-cucina con una scala a vista che porta al secondo piano ove sono ubicate quattro camere e due servizi igienici. I due alloggi si presentano in buone condizioni. Con pavimenti sia in marmo che ceramica, porte in legno, infissi in legno con persiane, rivestimenti di bagni e cucina in ceramica, i gradini della scala interna rivestiti in legno. Tutti gli impianti (idrico ed elettrico) sono funzionanti e a norma. L'impianto di riscaldamento è a metano con radiatori in ghisa. L'edificio è fornito di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

Le planimetrie allegate evidenziano le disposizioni dei vari locali con le rispettive superfici.

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

11. **Stato di possesso:** l'alloggio è attualmente abitato dalla esecutata.

12. **Identificazione catastale:**

- **Foglio 64 part. 1061 sub. 7**, piano 1-2, cat. A/2, classe 3, vani 11, escluse aree scoperte, Rendita 710,13 €,

ubicato in via Francesco Crispi n. 64, Taurianova, intestato a xxxxxxxxxxxx per la piena proprietà.

13. **Confini:** l'immobile confina con via Crispi, via Galliani, proprietà Murdolo e Morano, salvo se altri.

14. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati al punto [06](#)).

15. **Conformità catastale:** l'alloggio è difforme dalla rappresentazione catastale sia per la suddivisione in due unità abitative sia per la diversa rappresentazione dei balconi al secondo piano.

16. **Conformità urbanistico-edilizia:** l'immobile è stato realizzato dai genitori dell'esecutata con Concessione Edilizia n. 116 in data 13.11.1980 e Nulla Osta del Genio Civile n. 15550 del 12.11.1980. Il progetto

approvato prevedeva la realizzazione di un piano terra ed un primo piano oltre parziale piano interrato (che non è stato mai realizzato). Nell'anno 1983 xxxxxxxx, divenuta proprietaria del bene (vedi atto di donazione), ha realizzato abusivamente il terzo piano fuori terra. Per tale abuso è stata presentata pratica edilizia in sanatoria prot. n. 10236 del 03.06.1986 reg. 1031 ai sensi della legge n. 47/85. Tale pratica si è conclusa con il rilascio di Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 10236 Reg. 1031 in data 08.05.2013 previa presentazione al Genio Civile di Reggio Calabria di Certificato di idoneità statica e sismica, approvato in data 18.04.2013 pratica n. 99/13, prot. n. 133647.

17. **Impianti**: L'alloggio è dotato degli impianti elettrico e idrico-sanitario a norma e funzionanti. L'impianto di riscaldamento è a metano con radiatori in ghisa. L'edificio è fornito di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

18. **Servitù**: nessuna.

19. **Altro**:

20. **Valutazione**:

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà.

Stima

L'alloggio, posto al primo e secondo piano fuori terra di un fabbricato in c.a. di maggior consistenza, attualmente abitato dall'esecutata, 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 assumono per l'unità immobiliare che ci occupa i seguenti valori parametrici:

- 700 €/mq. per l'alloggio;
- 350 €/mq. per balconi e veranda

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 e per la necessità di

effettuare una rettifica catastale.

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 coefficienti riduttivi predefiniti. Nel caso in esame la planimetria allegata espone i seguenti dati di consistenza:

SR - superficie residenziale = 263,43 mq.

SB - superficie balconi e veranda = mq. 26,87

Il valore dell'intero risulta: VR =

SR*700,00 €/mq = 263,43 mq*700,00 €/mq = 184.401,00 €.

SB*350,00 €/mq = 26,87 mq*350,00 €/mq = 9.404,50 €.

COMPLESSIVAMENTE: €. 193.805,50

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 = 193.805,50*0,90 = 174.424,95 €.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:

Prezzo base d'asta _____ **174.425,00 €.**

Palmi, 10/04/2025

il CTU Arch. Giuseppe Tripodi