



TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Esecuzioni immobiliari

Giudice: Dott.ssa Viviana Alessandra Piccione



Esecuzione contro

(Proc. n. 52/24)



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



IL C.T.U.

Arch. Carmela Liliana Cipri



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE LOTTO UNICO

Comune di Palmi, posto sulla Via Ibico, 1, appartamento per civile abitazione, ubicato al primo piano secondo f.t. di un maggior fabbricato in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 29, part. 890, sub.2, graffata con particella 890 subalterno 6, P 1, cat. A/2, cl.3, consistenza 9 vani, sup catastale mq. 230 totale, escluse aree scoperte 228 mq., rendita 673,98 €. e Foglio 29 particella 890 sub 3 cat. F/5, P2, intestati all' esecutata, per la piena proprietà sull'intero in regime patrimoniale di separazione dei beni.



01 Descr.

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
• visura catastale	19
• l'elaborato planimetrico	29
• planimetrie indicative dello stato dei luoghi	31

01. Descrizione: I Beni pignorati di seguito descritti sono: un appartamento posto al primo piano di un maggior fabbricato a struttura mista in muratura e cemento armato, a due piani fuori terra; un soprastante terrazzo e un giardino prospiciente il fabbricato che forma la corte privata. Il fabbricato è ubicato sulla Via Ibico, 1, in una zona in prossimità del centro urbano, di tipo residenziale, panoramica e urbanizzata. Tale strada anche se è un'arteria secondaria si congiunge, percorrendo 50 metri, con il Viale Bruno Buozzi, strada a senso unico che porta al centro urbano. La zona per le sue costruzioni e per la sua posizione, posta in alto rispetto al centro urbano, risulta di pregio architettonico e panoramico. L'immobile è servito, nel raggio di 600 metri da scuole secondarie e primarie, ufficio postale, negozi di beni di prima necessità. Lo stato conservativo del fabbricato è scarso, complessivamente privo di opere di manutenzione, le facciate del maggior fabbricato presentano

situazioni di degrado diffuso con distacchi di intonaco, (foto n°19,20,21,25,26,28) come pure i balconi, i pilastri, le travi e i marcapiani sono in cattivo stato di conservazione, sono visibili i ferri delle strutture (foto n°19, 20, 21, 23). Nelle camere sono presenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo (foto n. 14, 15, 29, 30, 31, 32).

L'appartamento è costituito da: ingresso dalla corte privata con scala autonoma, in marmo, che conduce al primo piano ed al terrazzo, un lungo e ampio corridoio, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, una piccola lavanderia, una cabina armadio, cinque balconi. (vedi foto n.4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15). Il terrazzo (foto n. 16, 17, 18, 20) non è pavimentato, vi è uno strato di impermeabilizzazione deteriorata in molte parti, pertanto sono visibili, nelle sottostanti camere, infiltrazioni e umidità sui soffitti e sulle pareti, i parapetti sono in cattivo stato di conservazione. Sopra il vano scala vi è un torrino al quale si accede dal terrazzo con una scala in ferro, anch'esso necessita di consistenti interventi manutentivi. I pavimenti dell'appartamento sono per la maggior parte in graniglia colorata con disegni geometrici di antica fattura, gli infissi esterni in legno molto vecchi ed imbarcati dall'esposizione alle intemperie e quelli che sono stati sostituiti sono di scarsa qualità. Le porte interne sono in legno anch'esse di vecchia fattura. L'impianto idrico sanitario, l'impianto elettrico, così come quello di riscaldamento oggetto di intervento di qualche decennio, fa risultano vetusti. Per gli stessi non esiste certificazione di messa a norma ai sensi di legge.

02. **Diritto da vendere:** quota dell'intero del diritto di proprietà.
03. **Stato di possesso:** I beni staggiti sono abitati dall'esecutata e dalla sua famiglia
04. **Identificazione catastale:** Comune di Palmi, Catasto fabbricati Foglio 29, part. 890, sub.2, graffato con foglio 29 particella 890 sub. 6, P 1, cat. A/2, cl.3, consistenza 9 vani, sup catastale mq. 230, totale escluse aree scoperte 228 mq., rendita 673,98 €., e Foglio 29 particella 890 sub 3 cat. F/5, P2, intestati all' esecutata, Ruoppolo Alessandra, per la piena proprietà sull'intero in regime patrimoniale di separazione dei beni.
05. **Confini:** I beni oggetto delle presente procedura confinano con proprietà , con la Via Ibico con spazio pubblico, salvo se altri.
06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**



Ipoteca volontaria:
iscritta: _____ in d.

iscritta: in data 28 giugno 2005 ai nn. 16183/5710
a favore: Banca Antonveneta S. P. A. con sede in PADOVA c.f.:02691680280
Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

contro:

Grava: su Palmi foglio 29 particella 177 sub.2 graffato con foglio 29 particella 177 sub.3.
derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/6/2005 numero di repertorio n. 8384/2512, capitale di €. 270.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €. 540.000,00, con atto a rogito del Notaio Federico Salvatore.

ASTE

Ipoteca Giudiziale:

Pignoramento p.e. n° 52/2024, notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Tribunale di Palmi il 17/07/2024 ad istanza di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.,

trascritto: presso Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 12/09/2024 repertorio n. 1083 al n°16310 Reg. Gen. e al n°13606 Reg. Part.

a favore: AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., con sede in Napoli (NA), Codice fiscale e P. IVA 05828330638
Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di 1/1

contro:

88T

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di 1/1

unità neg. 1: Immobili in Palmi Via Ibico n. 1

Foglio 29, part. 890, sub.2 e 6, cat. A/2, cl.2, consistenza 9 vani, rendita 673,98 €.;

Foglio 29, part. 890, sub.3, Cat. F/5 lastrico solare.

07. Conformità catastale: Il bene oggetto della presente perizia è conforme ai dati catastali, la planimetria catastale presenta piccole difformità consistenti nell'apertura di un varco per mettere in comunicazione due stanze.

08. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalle ricerche effettuate, agli atti del Comune di Palmi non risulta ci sia documentazione edilizia relativa al maggior fabbricato. D’altro canto la data di presentazione della planimetria catastale relativa al piano primo risale al 27/12/1939, quindi, prima della legge urbanistica del 1942. All’interno della corte è stata realizzata, senza autorizzazione, una struttura costituita da pilastri in ferro e copertura in legno di circa 25 mq.

09. Impianti: L'impianto di riscaldamento è autonomo, l'impianto elettrico è sottotraccia. Non vi sono le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte.

10. Servitù: non vi sono servitù.

11. Altro: non è costituito un condominio.

12. Valutazione:

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà.

Tipi di locali	S.n. mq.	Muri	S.a mq.	Correttivi	Sup Raggiugliata Mq.	S.I. Mq.	S.c Mq.
Soggiorno	41,75						
Letto	21,80						
Letto	12,90						
Letto	20,40						
Cucina	20,50						
Bagno	6,50						
Bagno	7,45						
Guardaroba	9,40						
Lavanderia	1,50						
Corridoio	27,40						
Balconi		6,70	0,25		1,70		
Terrazzo		208,00	0,15		31,20		
Corte		265,00	0,10		26,50		
TOTALE	169,60	22,00			59,40	191,60	251,00

Valore dell'intero: $(251,00 \text{ mq} \times 830,00 \text{ €/mq}) = 208.330,00 \text{ €.}$

L'immobile ricade in un'area pianeggiante, non molto distante dal centro urbano. Buona l'accessibilità

e visibilità in quanto ubicato a ridosso di un asse viario di principale importanza. I beni sono in uso

all'esecutata con la sua famiglia, lo stato di conservazione è pessimo e i materiali di finitura sono di

vecchia fattura. La planimetria catastale dell'appartamento presenta una piccola difformità in quanto

allo stato attuale è stata demolita una parte di parete tra due stanze adiacenti per realizzare il salone.

Nella corte di pertinenza è stata realizzata una struttura in ferro con copertura in legno in modo abusivo,

pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale. 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. 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 830,00 €/mq. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 40% (mediante un coefficiente

moltiplicativo pari a 0,60) per tenere conto della vetustà, delle pessime condizioni del solaio di

copertura, del degrado delle facciate e degli infissi; si applica un abbattimento del 5% (mediante un

coefficiente 0,95) per la regolarizzazione urbanistica e catastale, si applica, infine, un ulteriore abbattimento

del 10% (mediante un coefficiente 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in

vendita.

Valore al netto della decurtazione: $(0,60 \times 0,95 \times 0,90 \times 251,00 \text{ mq} \times 830,00 \text{ €/mq}) = 106.873,29 \text{ €.}$

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

apportata:

Prezzo base d'asta _____ 107.000,00 €.

Arch. Carmela Liliana Cipri

ASTE
GIUDIZIARIE®
Il CTU

Arch. Carmela Liliana Cipri

ARCHITETTO
CARMELA LILIANA CIPRI
N. Iscr. 980 - Bex. A - Bett. 11
Ordine degli Architetti
Reggio Calabria
Prov. Reggio Calabria

ASTE
GIUDIZIARIE®





Via Ibico

Viale Bruno Buozzi

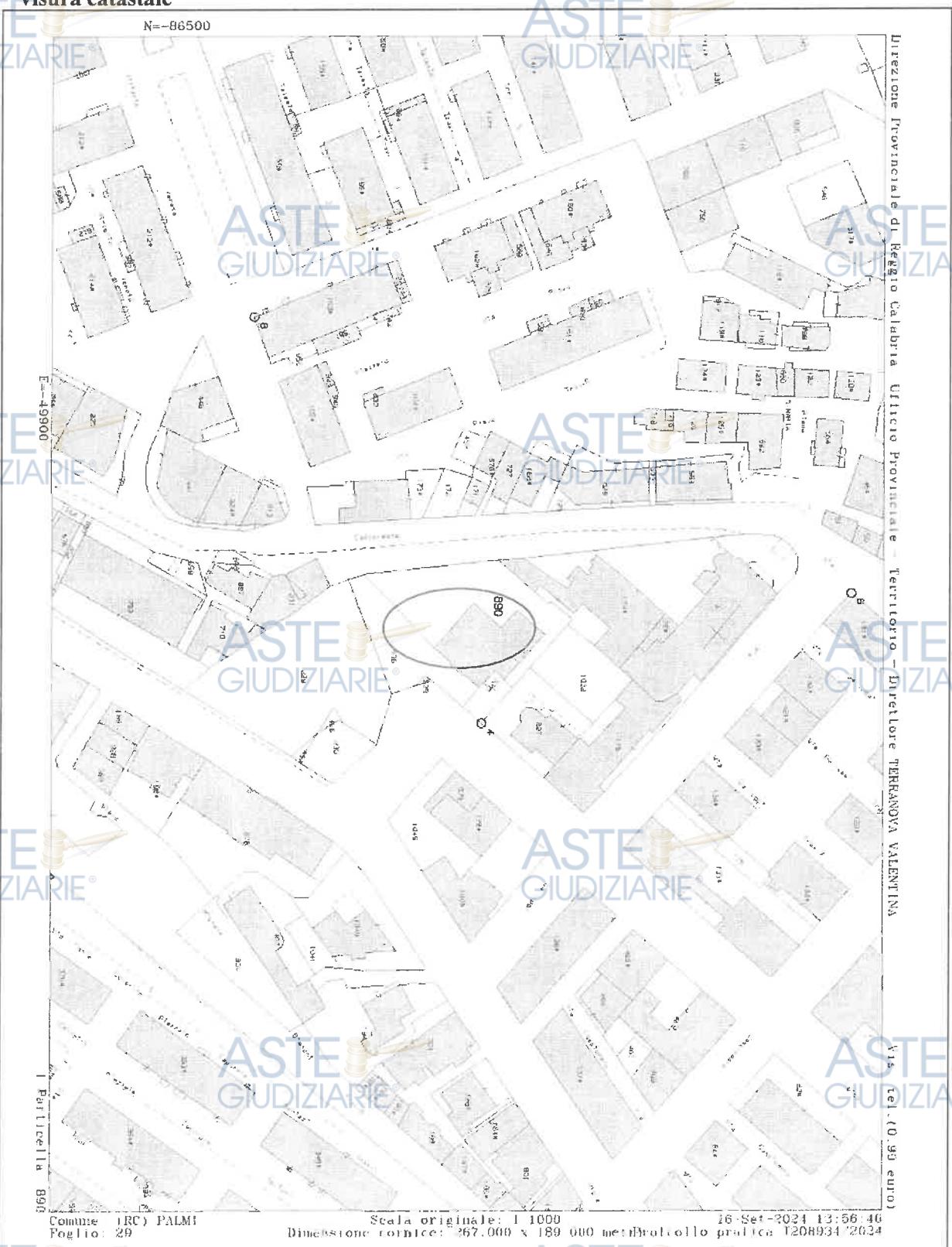


Allegati n° 32 Foto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

visura catastale



Commune (RC) PALMI
Foglio: 29

Scala originale: 1:1000 Data: 16 Set 2024 13:56:46
Dimensione cartice: 267,000 x 189,000 mm Protocollo pratica T208934/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009