

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 64/2024 R.G.E.



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA
ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA
KERDOS SPV s.r.l. IN DANNO DI [REDACTED]**

PERIZIA di STIMA

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone

Palmi, 12 aprile 2025



INDICE



Pag.

Elenco degli allegati

1

Perizia

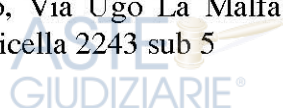
Parte Generale



2

Lotto unico: **Diritto di piena ed intera proprietà** della quota pari all'intero dell'immobile sito in Gioia Tauro, Via Ugo La Malfa 22 ed identificato al NCEU foglio 30 particella 2243 sub 5

4



ELENCO DEGLI ALLEGATI

Lotto unico

1. Rilievo fotografico
2. Estratto di mappa catastale
3. Visura catastale storica
4. Elaborato Planimetrico
5. Planimetria catastale foglio 30 particella 2243 sub 5
6. Permesso di costruire n. 337 del 3.8.2005
7. Permesso di Agibilità del 20.01.2009
8. Dichiarazione sostitutiva 1^a casa
9. Titolo di proprietà
10. Verbale di sopralluogo
11. Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da KERDOS SPV s.r.l. in danno di [REDACTED] n° 64/2024 R.G.E

PARTE GENERALE

Premessa

Il sottoscritto Arch. Roberto Sciarrone, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria col n° 633 e nell'elenco dei C.T. del Tribunale di Palmi, era stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 18.2.2025; in pari data venivano formalizzati, con deposito telematico, l'accettazione dell'incarico e il giuramento.

All'esito del deposito della Scheda Preliminare il G.E. letta la scheda preliminare, 25.3.2025, il G.E. disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali.

In data 8 aprile 2025 alle ore 15,30, unitamente al Custode nominato Avv. Giuseppina Bagalà, veniva effettuato il sopralluogo di cui all'allegato verbale.

In quella circostanza è stato verificato che l'immobile pignorato è porzione di un maggior fabbricato.

Compendio immobiliare pignorato, provenienza e individuazione del bene

Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile sito nel Comune di Gioia Tauro (RC), Via Ugo La Malfa, 22, identificato al N.C.E.U. foglio 30 particella n. 2243 sub 5, Cat. A/2, P 1, Vani 7.

Provenienza

La piena proprietà della quota pari all'intero dell'immobile sito in Gioia Tauro ed identificato al NCEU foglio 30 particella 2243 sub 5 pervenne con Atto di compravendita del 19.9.2008 Rep. 37186/7128 per Notaio Concetta Maria Costa trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30.9.2008 nn. 18037/13850 contro [REDACTED] (2/3) e [REDACTED] (1/3).

A [REDACTED] (2/3 in regime di separazione) e [REDACTED] (1/3) di piena proprietà del terreno su cui sorge il maggior fabbricato entro cui ricade l'immobile pignorato, già identificato al NCT di Gioia Tauro al foglio 30 particelle 886 e 913, era pervenuto con atto di compravendita del 21.6.2004 Rep. 6038/2245 per Notaio

Rosanna Zumbo trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 23.6.2004 ai
nn. 10201/7451, contro [REDACTED] [REDACTED]

Prezzo di stima € 102.200,00

Palmi, 12 aprile 2025

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



LOTTO UNICO

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da KERDOS SPV s.r.l. in danno di [REDACTED],
n° 64/2024 R.G.E.

Descrizione sintetica del bene

Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile sito nel Comune di Gioia Tauro (RC), Via Ugo La Malfa, 22, identificato al N.C.E.U. foglio 30 particella n. 2243 sub 5, Cat. A/2, P 1 , Vani 7.

Il compendio immobiliare, posto lungo la strada Ugo La Malfa confina, nell'intero, con la stessa via da cui si accede, con le particelle 2386, 894, 915 e 2400, vano scala salvo e se altri.

Possesso

L'unità immobiliare è nel possesso del Sig. [REDACTED] convivente con la propria madre.

Come risulta dalla Dichiarazione sostitutiva allegata, l'immobile pignorato costituisce prima abitazione del debitore esecutato.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

- ✓ **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a Garanzia di finanziamento del 19.9.2008 rep. 37187/7129 per Notaio Concetta Maria Costa, iscritta il 30.9.2008 ai nn. 18038/2289 contro [REDACTED] nato a Gioia Tauro il [REDACTED] a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A. con sede in Milano, gravante sull'immobile in oggetto;
- ✓ **Pignoramento immobiliare** trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 3.10.2024 ai nn.17482/14586, a favore della Kerdos SPV s.r.l.

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Pratiche urbanistiche

Il fabbricato è stato realizzato in base ed in conformità al Permesso di costruire n. 337 del 3.8.2005;

L'unità abitativa è dotata di Permesso di Agibilità del 20.01.2009.

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad Imposta proporzionale di Registro.

Descrizione analitica

L'unità immobiliare in argomento, posta al primo piano di un fabbricato di maggior consistenza ubicato lungo la Via Ugo La Malfa (civico 22) del Comune di Gioia Tauro, a breve distanza dal centro cittadino.

L'unità abitativa è costituita da ingresso-soggiorno-cucina, ripostiglio, tre camere da letto, di cui una con bagno esclusivo, un altro bagno, oltre balconi.

Le finiture sono di qualità discreta. I pavimenti sono in piastrelle monocottura; infissi in alluminio preverniciato con persiane, porte interne in legno tamburato. Gli impianti presenti sono: elettrico sottotraccia ed idrico; l'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento alimentato a gas metano.

Lo stato di manutenzione, sia interna sia esterna, dell'intero compendio risulta buono.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente¹ espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
1	Unità abitativa	mq	138,00	1	138,00
1	Balconi	mq	24,00	0,33	8,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					146,00

¹ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.

L'unità immobiliare di che trattasi si presenta in buone condizioni manutentive, come emerge dalla documentazione fotografica allegata.

Criterio adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato secondo i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi:

- ✓ andamento del mercato in zona: mediocre;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari con analoghe caratteristiche:
 $510,00/\text{mq.} \div \text{€ } 760,00/\text{mq.};$
- ✓ grado di urbanizzazione: discreto;
- ✓ dotazione di servizi: discreta.

Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue, attribuendo un valore prudenziale. Pertanto, tenuto di € 700,00/mq:

Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile identificato al N.C.E.U. foglio 30 particella n. 2243 sub 5, Cat. A/2, P 1 , Vani 7.mq $146 \times 700 \text{€}/\text{mq}$	€ 102.200,00
---	---------------------

Palmi, 12 aprile 2024 Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone

