

TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 74/2024 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE LOTTO 1

Palmi, 04.06.2025

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe TRIPODI

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 74/2024.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di Taurianova via San Giovanni dei Rossi n° 77, edificio autonomo in c.a. ad uso residenziale a due elevazioni, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 51, part. 134 sub.1, intestato al xxxxxxxxx per l'intera proprietà.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Identificazione catastale.....	2
05. Confini.....	2
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
07. Conformità catastale.....	2
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	2
09. Impianti.....	2
10. Servitù.....	3
11. Altro.....	3
12. Valutazione.....	3

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°1 è un edificio autonomo in c.a. ad uso residenziale a due elevazioni con copertura a terrazzo in Taurianova, via San Giovanni dei Rossi n° 77. L'edificio ricade in un'area periferica pianeggiante lungo la SS Taurianova-Rizziconi. L'alloggio, che si sviluppa su due piani, è formato da una veranda esterna coperta che porta al portoncino d'ingresso, da un ingresso, un soggiorno, una cucina con ripostiglio e un bagno. La scala interna porta al primo piano dove sono ubicate due camere da letto, una cameretta ed un bagno. Dal balcone che corre su tre lati, per il tramite di una scala a chiocciola in ferro, si arriva sul terrazzo che copre l'intero edificio. L'alloggio internamente è in buone condizioni di finitura e manutenzione ed occupa complessivamente una superficie lorda di 129,92 mq, per una superficie calpestabile di 105,48 mq oltre mq. 21,24 di veranda coperta e mq. 91,19 tra balcone e terrazzo. Impianti elettrico ed idrico-sanitario efficienti; impianto di riscaldamento a metano con termosifoni in alluminio. Esternamente l'edificio si presenta in cattive condizioni: la parete laterale al piano terra è priva di intonaco, le altre pareti necessitano di un intervento di risanamento. Il fondo del balcone è molto deteriorato con i ferri di armatura inferiori arrugginiti, mentre il terrazzo è privo di pavimentazione, con la guaina

impermeabile a vista e in pessime condizioni.

02. **Diritto da vendere:** quota di 1/1 della piena proprietà.

03. **Stato di possesso:** l'alloggio è abitato dall'esecutato.

04. **Identificazione catastale:** in Taurianova al Catasto Fabbricati al **Foglio 51 part. 134 sub. 1**, cat.A/3, cl. 1, 5,5 vani, rendita 201,68 €, intestato al sig. xxxxxxxx per la piena proprietà.

05. **Confini:** l'alloggio confina con via San Giovanni dei Rossi, con III traversa di via San Giovanni dei Rossi, con suolo dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Reggio Calabria e con fabbricato Romeo, 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).

- Pignoramento trascritto in data 12/11/2024 al n° 16406

07. **Conformità catastale:** la planimetria catastale, presentata il 13/08/1981, rispetto allo stato reale dei luoghi, presenta delle difformità nella sua forma e consistenza complessiva. Precisamente sconfinava per mq. 5,97 nella particella adiacente n. 23 e per mq. 5,54 nella particella adiacente n. 351 (vedi planimetria allegata).

08. **Conformità urbanistico-edilizia:** dalle ricerche effettuate, agli atti del Comune di Taurianova risulta un Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edilizi rilasciato in data 27.06.1960, prot. n. 91/2477/4220, per la costruzione di un fabbricato a semplice elevazione e copertura a tetto in via San Giovanni dei Rossi. In realtà il fabbricato realizzato è a due piani oltre veranda coperta all'ingresso del piano terra e magazzino autonomo in aderenza all'alloggio. Per questi lavori in difformità non risultano autorizzazioni comunali rispetto al Nulla Osta rilasciato nel 1960. (vedi relazione del Comune di Taurianova allegata).

09. **Impianti:** impianto elettrico sottotraccia apparentemente efficiente ma non è stato esibito il relativo certificato di conformità. Efficiente l'impianto idrico-sanitario; i locali igienici sono in buone condizioni. L'impianto di riscaldamento è a gas metano con termosifoni in alluminio.

10. **Servitù:** nessuna.

11. **Altro:**

12. Valutazione:

LOTTO 1 - diritto a vendere: quota di **1/1** della piena proprietà.

L'alloggio, che si sviluppa su due piani, è formato da una veranda esterna coperta che porta al portoncino d'ingresso, da un ingresso, un soggiorno, una cucina con ripostiglio e un bagno. La scala interna porta al primo piano dove sono ubicate due camere da letto, una cameretta ed un bagno. Dal balcone che corre su tre lati, per il tramite di una scala a chiocciola in ferro, si arriva sul terrazzo che copre l'intero edificio. L'alloggio internamente è in buone condizioni di finitura e manutenzione ed occupa complessivamente una superficie lorda di 129,92 mq, per una superficie calpestabile di 105,48 mq oltre mq. 21,24 di veranda coperta e mq. 91,19 tra balcone e terrazzo.

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 un'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. 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 **400,00 €/mq**. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 30% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,70) per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per le superfici realizzate in difformità da sanare, del bene da porre in vendita.

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: residenziale 1,00; balcone, terrazzo e veranda 0,33. Nel caso in esame la planimetria allegata espone i seguenti dati di consistenza:

SR -superficie residenziale- = 129,92 mq.

SB -superficie terrazzo,veranda e balcone- = 112,43 mq

per cui la Superficie Complessiva risulta:

$SC = 129,92 * 1,00 + 112,43 * 0,33 = 167,02 \text{ mq}$

mentre il valore stimato è di 400,00 €/mq.

Il valore dell'intero risulta: VR =

$$SC \cdot 400,00 \text{ €/mq} = 167,02 \text{ mq} \cdot 400,00 \text{ €/mq} = 66.808,00 \text{ €}.$$

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:

$$VN = VR \cdot 0,70 = 66.808,00 \cdot 0,70 = 46.765,60 \text{ €}.$$

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

apportata:

Prezzo base d'asta 46.765,00 €.

Il ctu

Arch. Giuseppe Tripodi