

TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 85/2010 R.G.E.

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.p.A.

contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO 11

Palmi, 05.02.2019

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe TRIPODI



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 85/2010



ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 11

Comune di Scido, via Roma n° 3, appartamento rifinito e completo di 148,40 mq. lordi oltre 9,96 mq di balconi, posto al secondo piano di un maggior edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 8 part. 676 sub. 17, cat.A3, cl.3, 7 vani, rendita 310,91 €, [REDACTED] per l'intero. Tutti i subalterni hanno un bene comune non censibile identificato al sub.11 (la scala condominiale).

INDICE

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.....	3
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
09. Impianti	3
10. Servitù	4
11. Altro	4
12. Valutazione.....	4

Allegati

• foto aerea e n° 14 foto	5
• la planimetria dell'alloggio	13
• l'elaborato planimetrico	14
• la visura catastale	15
•	
•	

01. **Descrizione:** appartamento per civile abitazione completo e rifinito posto al secondo piano (terzo fuori terra) di un maggior fabbricato in c.a. a tre piani ubicato nel pieno centro storico di Scido.

Esso è costituito da ingresso, soggiorno-cucina, tre camere, due bagni e un piccolo ripostiglio posto sul balcone esterno.

Allo stato si presenta in ottime condizioni, dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento a gas metano; con infissi in legno e vetro camera e rifiniture di livello medio-alte. La superficie interna utile dell'alloggio è di mq. 132,53 oltre a mq. 9,96 di balcone.



L'appartamento è servito da un vano scala condominiale.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** l'appartamento è in uso alla figlia dell'esecutato ed alla sua famiglia. Ufficialmente non esiste titolo in base al quale l'appartamento è occupato.
04. **Identificazione catastale:** Foglio 8 part. 676 sub. 17 piano secondo, cat.A3, cl.3, 7 vani, rendita 310,91 €. Il subalterno è stato oggetto di variazione del 22/11/2018 per divisione - ultimazione di fabbricato urbano.
05. **Confini:** il locale fa parte del fabbricato che nel suo intero è prospiciente con la via Roma, confinante con suolo [REDACTED]
06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 27/05/2004 al n° 8598 Reg. Gen. e al n° 1195 Reg. Part.
 - Ipoteca giudiziale iscritta in data 07/01/2010 al n° 125 Reg. Gen. e al n° 15 Reg. Part.
 - Ipoteca giudiziale iscritta in data 27/04/2010 al n° 7899 Reg.Gen. e al n° 1636 Reg.Part.
07. **Conformità catastale:** conforme l'ingombro e la suddivisione degli ambienti interni.
08. **Conformità urbanistico-edilizia:** il maggior edificio è corredata di Concessione Edilizia n° 928 rilasciata in data 12/04/2005 [REDACTED] (in qualità di *Ditta Delegata*). Non risulta che sia stato richiesto e tantomeno rilasciato il certificato di agibilità.
09. **Impianti:** Efficiente il riscaldamento provvisto di caldaia alimentata da gas metano, con radiatori in alluminio e radiatori di arredo; efficienti anche l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario; gli impianti sono privi dei certificati di conformità.
10. **Servitù:** non risultano esserci servitù.
11. **Altro:** non è costituito un condominio, né vi sono spese condominiali insolute
12. **Valutazione:**

LOTTO 10 - diritto da vendere: piena proprietà.

Appartamento per civile abitazione

Valore dell'intero: 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. Il valore unitario che si ritiene più congruo, è pari a 1.100,00 €/mq. La superficie del terrazzo si omogeneizza alle superfici lorde dell'appartamento mediante un coeff. moltiplicativo pari 0,30. Al valore dell'intero si applica una riduzione del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90) per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi occulti.

appartamento 132,53 mq x 1.100,00 €/mq =	€. 145.783,00
balconi 9,96 mq. x 1.100,00 €/mq x 0,30 =	€. 3.286,80
TOTALE IMMOBILE	€. 149.069,80

Valore al netto della decurtazione: (0,90 x 149.069,80 €.) = **€. 134.162,82**

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

Prezzo base d'asta 134.000,00 €.

Il ctu

Arch. Giuseppe Tripodi

