

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

---

### TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. M. CECCHINI

### PROCEDURA ESECUTIVA

TRA

**BANCA CARIME S.p.A.**

CONTRO

[REDACTED]

(Ruolo N° 85/2010 R.G.E.)

---

### PREMESSA E QUESITI

---

Il sottoscritto Dott. Arch. Domenico Collura, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria con il n° 1362, è stato nominato C.T.U. dal Sig. G.E. Dott. M. Cecchini, nel procedimento esecutivo tra Banca Carime S.p.A. e [REDACTED] con l'incarico di determinare il valore di mercato dei beni pignorati, che di seguito vengono descritti e suddivisi in lotti:

#### **LOTTO 1:**

LOCALE POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO IN C.A. DI MAGGIOR CONSISTENZA CON CIRCA 26,00 MQ DI SUPERFICIE UTILE.

L'IMMOBILE CATASTALMENTE RISULTA IN CORSO DI COSTRUZIONE MA ALLO STATO SI PRESENTA COMPLETO, RIFINITO E ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE. ESSO E' UBICATO A SCIDO, IN VIA ROMA N. 3. NEL NCEU AL FOGLIO 8, PART. 676, SUB 2.

LA SITUAZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE È RIFERITA AL MESE DI GIUGNO DEL 2011, IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO.

#### **PROPRIETA' :**

- [REDACTED] proprietario per 1000/1000.

#### **LOTTO 2:**

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA CINQUE VANI PIU' CUCINA,



SERVIZI E BALCONE, POSTO AL PRIMO PIANO (SECONDO FUORI TERRA) DI UN IMMOBILE DI MAGGIORE CONSISTENZA REALIZZATO IN C.A., E UBICATO A SCIDO, IN VIA ROMA N. 3. NEL NCEU AL FOGLIO 8, PART. 676, SUB 6.

LA SITUAZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE È RIFERITA AL MESE DI GIUGNO DEL 2011, IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO.

**PROPRIETA':**

- [REDACTED] proprietario per 1000/1000.

**LOTTO 3:**

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA TRE VANI PIU' CUCINA, SERVIZI BALCONE E VERANDA, OLTRE TERRAZZO E LOCALI DESTINATI A STUDIO E DEPOSITO, POSTI AL SECONDO PIANO (TERZO FUORI TERRA) DI UN IMMOBILE DI MAGGIORE CONSISTENZA REALIZZATO IN C.A., E UBICATO A SCIDO, IN VIA ROMA N. 3. NEL NCEU AL FOGLIO 8, PART. 676, SUB 8.

LA SITUAZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE È RIFERITA AL MESE DI GIUGNO DEL 2011, IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO.

**PROPRIETA':**

- [REDACTED] proprietario per 1000/1000.

**LOTTO 4:**

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE COSTITUITO DA DUE CORPI DI FABBRICA CONTIGUI E COMUNICANTI, COSTITUITI RISPETTIVAMENTE DA UNA VECCHIA COSTRUZIONE A QUATTRO PIANI FUORI TERRA, IN MURATURA ORDINARIA E COPERTURA CON STRUTTURA METALLICA (SUB 4), E DA UNA COSTRUZIONE DI RECENTE REALIZZAZIONE IN C.A. REALIZZATA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN VECCHIO IMMOBILE (SUB 2).

L'ABITAZIONE CATASTALMENTE RISULTA COSTITUITA DALL'UNIONE DI DUE SUB CONTIGUI VERICALI: IL n. 2 ED IL n. 4, OLTRE RETROSTANTE TERRENO DI mq 32,00.

L'IMMOBILE E' UBICATO A SCIDO (RC), IN VIA VICOLO CHIESA N. 8. ED E' IDENTIFICATO CATASTALMENTE NEL NCEU AL FOGLIO 8, PART. 304, SUB 2 E 4.

LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE VIENE PER OPPORTUNITA' SUDDIVISA NELLA DESCRIZIONE DEI DUE SUB CATASTALI CHE LO COSTITUISCONO.

IL PRIMO, IL SUB 4, SI PRESENTA CON UN PIANO TERRA IN PARTE SOTTO IL LIVELLO DEL TERRENO RETROSTANTE, UN PRIMO ED UN SECONDO PIANO CON BUONE RIFINITURE ED UN SOTTOTETTO DAL QUALE SI ACCEDE A DUE VERANDE CHIUSE, IL TUTTO PER UNO SVILUPPO COMPLESSIVO DI SUPERFICIE UTILE DI CIRCA 162,00, mq OLTRE SOTTOTETTO E VERANDE RISPETTIVAMENTE DI CIRCA DI 15,00 E 31,00 mq (SUB 4).

IL SECONDO, IL SUB 2 E' COSTITUITO DA UN PIANO TERRA IN PARTE SOTTO IL LIVELLO DEL TERRENO RETROSTANTE, UN PRIMO PIANO ED UN SOTTOTETTO, IL TUTTO PER UNO SVILUPPO COMPLESSIVO COSI' COMPOSTO: 38,00 MQ DI SUPERFICIE UTILE, 37,00 MQ DI GARAGE, 28,00 MQ DI SOTTOTETTO E 9,00 MQ DI TERRAZZO.

I DUE SUB HANNO UN UNICO INGRESSO COMUNE DALLA PARTE POSTERIORE DI VIA TOMMASO CAMPANELLA, E NON PRESENTANO DIVISIONI NETTE TRA DI LORO, MENTRA DALLA PARTE PRINCIPALE SI PRESENTANO CON UN INGRESSO AUTONOMO (SUB 4) E ACCESSO INDIPENDENTE AL GARAGE (SUB 2).

IL FABBRICATO ANCHE SE COSTITUITO DA DUE CORPI DI FABBRICA ADERENTI TRA LORO E REALIZZATI IN TEMPI DIVERSI, SI PRESENTANO COME UNICA ABITAZIONE. IL TERRENO DI PERTINENZA AL SUB 4 COSTITUISCE DI FATTO UNA PORZIONE DI VICOLO COMUNALE DI PUBBLICO PASSAGGIO.

LA SITUAZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE È RIFERITA AL MESE DI GIUGNO DEL 2011, IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO.

**PROPRIETA' SUB 2:**

- [REDACTED], proprietario per 1/2.

**PROPRIETA' SUB 4:**

- [REDACTED], proprietario per 8/12.
- [REDACTED], proprietario per 1/12.



**LOTTO 5:**

TERRENO CATASTALMENTE RISULTANTE COLTIVATO AD ULIVETO MA IN EFFETTI UTILIZZATO COME DEPOSITO DI MEZZI MECCANICI, DI SUPERFICIE PARI 540,00 mq, UBICATO A SCIDO, NEL NCT AL FOGLIO 9, PART. 207.

LA SITUAZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE È RIFERITA AL MESE DI GIUGNO DEL 2011, IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO.

**PROPRIETA':**

- [REDACTED] proprietario per 1000/1000.

**LOTTO 6:**

TERRENO COLTIVATO AD ULIVETO, DI SUPERFICIE PARI 1.480,00 mq, UBICATO A DELIANUOVA, NEL NCT AL FOGLIO 3, PART. 131.

LA SITUAZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE È RIFERITA AL MESE DI GIUGNO DEL 2011, IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO.

**PROPRIETA':**

- [REDACTED], proprietario per 2/6.
- [REDACTED], proprietario per 1/6.

**LOTTO 7:**

TERRENO CATASTALMENTE RISULTANTE DALL'UNIONE DI DUE PARTICELLE CONTIGUE E RISPETTIVAMENTE DESTINATE A QUERCETO ED ULIVETO, MA IN EFFETTI UTILIZZATO PER LA PRODUZIONE DI INERTI, CEMENTO E DEPOSITO DI MEZZI MECCANICI, DI SUPERFICIE PARI A 4.490,00 mq (1.310 mq. part. n. 286, + 3.180,00 mq. part. n. 288), UBICATO A DELIANUOVA, NEL NCT AL FOGLIO 4, PART. N. 286 E PART. N. 288.

LA SITUAZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE È RIFERITA AL MESE DI GIUGNO DEL 2011, IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO.

**PROPRIETA':**

- [REDACTED] proprietario per 1/2.

**LOTTO 8:**

TERRENO COLTIVATO AD ULIVETO, DI SUPERFICIE PARI 2.780,00 mq, UBICATO A DELIANUOVA, NEL NCT AL FOGLIO 8, PART. 383.

LA SITUAZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE È RIFERITA AL MESE DI GIUGNO DEL 2011, IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO.

**PROPRIETA':**

- [REDACTED] proprietario per 8/12.
- [REDACTED] proprietario per 1/12.

**LOTTO 9:**

LOTTO COSTITUITO DA DUE TERRENI POSTI A POCA DISTANZA L'UNO DALL'ALTRO E CATASTALMENTE DESTINATI AD AGRUMETO, MA IN EFFETTI TRATTASI DI TERRENI INCOLTI, DI SUPERFICIE PARI COMPLESSIVAMENTE A 1.680,00 mq (800 mq. part. n. 651, + 880,00 mq. part. n. 661), UBICATO A GIOIA TAURO, NEL NCT AL FOGLIO 22, PART. 651 E 661. SUL TERRENO DI CUI ALLA PARTICELLA N. 651, I PROPRIETARI DI UN'IMMOBILE CONTIGUO HANNO ESTESO UNA PORZIONE DI CORTILE DI LORO PERTINENZA, CHIUDENDOLO CON UN MURO A CONFINE E DUNQUE MATERIALMENTE ANNETTENDOLO ALLA LORO PROPRIETA'.

LA SITUAZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE È RIFERITA AL MESE DI GIUGNO DEL 2011, IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO.

**PROPRIETA':**

- [REDACTED] proprietario per 1000/1000.



Al fine di espletare l'incarico affidatogli e dopo un tentativo (in data 28.05.11) infruttuoso, dal momento che nessuno si è presentato per consentire l'accesso agli immobili da periziare, il sottoscritto C.T.U., in data 18.06.11 effettuava il preannunciato sopralluogo presso i beni in questione.

Si è proceduto pertanto nell'occasione, all'ispezione esterna degli immobili in questione, effettuando una ricognizione generale dei luoghi allo scopo di accertarne l'esatta ubicazione, le condizioni e le caratteristiche delle relative zone.

Sono state assunte informazioni, eseguiti rilievi fotografici e metrici, svolte indagini di carattere tecnico-economico, allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile all'attualità ai cespiti in trattazione.

Le operazioni continuavano in seguito, presso gli uffici tecnici comunali interessati, e presso gli sportelli dell'Agenzia delle Entrate (ex ufficio del Registro), così come si era fatto in precedenza presso l'Ufficio del Territorio (ex Ufficio del Catasto ed ex Conservatoria Immobiliare), con lo scopo di compiere ulteriori accertamenti ed acquisire la certificazione e la documentazione utile alla disamina e comprensione delle questioni sottoposte, oltre che alla redazione, in forma chiara e comprensibile, per quanto più possibile, della presente relazione di perizia.

I risultati di detti accertamenti ed indagini, le considerazioni tecnico-economiche, i conteggi estimativi, nonché le conclusioni alle quali, in definitiva, il sottoscritto perito è pervenuto, vengono riportate di seguito.

Le indagini, che hanno assunto ampiezza adeguata alla stima, in particolare sono state suddivise in:

- A identificazione e descrizione degli immobili.
- B situazione urbanistica.
- C indagini specifiche di mercato.
- D consistenza e metodi di stima e valutazione.
- E conclusioni.

## **A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGL'IMMOBILI**

Nella descrizione che segue sono contenuti i dati tecnici risultanti dalla documentazione e dalle informazioni che è stato possibile acquisire relativamente agli immobili in trattazione.

Si precisa che dalla documentazione presentata per conto del creditore procedente e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici e i [REDAZIONE] non risultano avere divisione di beni.

### **LOTTO 1:**

#### **DATI CATASTALI - N.C.E.U. (Comune di Scido)**

| FOGLIO | PART.LLA | SUB. | ZONA CENS. | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA |
|--------|----------|------|------------|-----------|--------|-------------|---------|
|--------|----------|------|------------|-----------|--------|-------------|---------|



|   |     |   |  |                      |    |    |    |
|---|-----|---|--|----------------------|----|----|----|
| 8 | 676 | 2 |  | In corso di costruz. | // | // | // |
|---|-----|---|--|----------------------|----|----|----|

**PROPRIETA' :**

- [REDACTED], proprietario per 1000/1000.

Locale posto al piano terra di un fabbricato in c.a. di maggior consistenza realizzato intorno i primi anni '90 del secolo scorso. L'immobile catastalmente risulta in corso di costruzione ma allo stato si presenta completo e rifinito. Esso è adibito ad attività commerciale, con circa **26,00 mq** di superficie utile, ed è ubicato sulla via Roma del Comune di Scido nel pieno centro storico e precisamente prospiciente dove la strada si allarga a formare una piccola piazzetta che lo collega in pochi passi al Duomo ed al Municipio.

La situazione dello stato di fatto dell'immobile è riferita al mese di Giugno del 2011, in occasione del sopralluogo effettuato.

Il fabbricato di cui al sub n. 2, è stato realizzato su Concessione Edilizia rilasciata in data 12.04.2005, prot. 928 a nome di [REDACTED] in qualità di [REDACTED]. Urbanisticamente l'immobile ricade secondo le previsioni del PSA (Piano Strutturale Associato) in "Zona Nucleo Storico" con possibilità di intervento *diretto* comprendente:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia fermo restando i limiti imposti dal 1444/1968.

Le destinazioni ammesse sono:

- Funzioni Residenziali;
- Funzioni Produttive;

Sull'immobile non gravano vincoli ne servitù attive o passive.

Dopo l'eventuale vendita, si dovrà provvedere alla cancellazione di:

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Crotone S.p.A., derivante dal mutuo fondiario concesso [REDACTED], in forza dell'atto redatto dal Notaio Rita Tripodi in data 24/05/2004 rep. 76957, e trascritto in data 27/05/2004 a carico [REDACTED], questa ultima quale terza datrice d'ipoteca.
- Ipoteca Giudiziale a favore dei [REDACTED], [REDACTED] derivante da sentenza di condanna emessa dal Presidente del Tribunale di Reggio C. in data 04/12/2009 rep. 1795 a carico del [REDACTED], gravante sul bene in questione.
- ipoteca Legale a favore di E.T.R. SpA, con sede a Cosenza, derivante da debito, iscritta a carico [REDACTED] ai nn. 26815/6336, e gravante sul bene in questione.
- Pignoramento del 18.06.2010, trascritto in data 28.06.2010, Reg. Part. 8688, Reg. gen. 12787 gravante sul lotto che ha data inizio alla presente procedura esecutiva;

**LOTTO 2:**

**DATI CATASTALI - N.C.E.U. (Comune di Scido)**

| FOGLIO | PART.LLA | SUB | ZONA CENS. | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA     |
|--------|----------|-----|------------|-----------|--------|-------------|-------------|
| 8      | 676      | 6   | -          | A/3       | 3      | 6,5 vani    | Euro 266,70 |

**PROPRIETA' :**

- [REDACTED] per 1000/1000.



L'immobile in questione è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al primo piano (secondo fuori terra), di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato in c.a. intorno metà degli anni '90 del secolo scorso. Esso è costituito da una cucina, doppi servizi igienici, n. cinque vani, ripostiglio, corridoio e balconi. Allo stato si presenta in ottime condizioni, dotato di impianto idrico, elettrico e riscaldamento, le rifiniture sono medio-alte.

La superficie interna utile complessivamente è pari a circa **117,70 mq**, oltre a circa **12,50 mq** di balcone.

Ad esso si accede da un pianerottolo servito da una scale interna che serve anche gli altri appartamenti di cui è costituito il fabbricato.

L'appartamento è ubicato in via Roma n. 3 del Comune di Scido, in pieno centro cittadino, prospiciente uno slargo, e affianco al Duomo cittadino, oltre che a poca distanza dal Municipio. Il fabbricato, è stato realizzato su Concessione Edilizia rilasciata in data 13.08.1992, notificata in data 17.08.1992 prot. 1149/92.

La situazione dello stato di fatto dell'immobile è riferita al mese di Giugno del 2011, in occasione del sopralluogo effettuato.

Urbanisticamente l'immobile ricade secondo le previsioni del PSA (Piano Strutturale Associato) in "Zona Nucleo Storico" con possibilità di intervento *diretto* comprendente:

- d. Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- e. Restauro e risanamento conservativo;
- f. Ristrutturazione edilizia fermo restando i limiti imposti dal 1444/1968;

le destinazioni ammesse sono:

- iii. Funzioni Residenziali;
- iv. Funzioni Produttive;

Sull'immobile non gravano vincoli ne servitù attive o passive.

Dopo l'eventuale vendita, si dovrà provvedere alla cancellazione di:

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Crotone S.p.A., derivante dal mutuo fondiario concesso [REDACTED] in forza dell'atto redatto dal Notaio Rita Tripodi in data 24/05/2004 rep. 76957, e trascritto in data 27/05/2004 a carico [REDACTED] questa ultima quale terza datrice d'ipoteca.

- Ipoteca Giudiziale a favore [REDACTED] derivante da sentenza di condanna emessa dal Presidente del Tribunale di Reggio C. in data 04/12/2009 rep. 1795 [REDACTED] gravante sul bene in questione.

- ipoteca Legale a favore di E.T.R. SpA, con sede a Cosenza, derivante da debito, iscritta a carico [REDACTED] data 15.12.2006 ai nn. 26815/6336, e gravante sul bene in questione.

- Pignoramento del 18.06.2010, trascritto in data 28.06.2010, Reg. Part. 8688, Reg. gen. 12787 gravante sul lotto che ha data inizio alla presente procedura esecutiva;

### LOTTO 3:

| DATI CATASTALI - N.C.E.U. (Comune di Scido) |          |      |            |           |        |             |         |
|---|----------|------|------------|-----------|--------|-------------|---------|
| FOGLIO                                      | PART.LLA | SUB. | ZONA CENS. | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA |
|   |          |      |            |           |        |             |         |



|   |     |   |  |                      |    |    |    |
|---|-----|---|--|----------------------|----|----|----|
| 8 | 676 | 8 |  | In corso di costruz. | // | // | // |
|---|-----|---|--|----------------------|----|----|----|

**PROPRIETA' :**

- [redacted], proprietario per 1000/1000.

L'immobile in questione è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al secondo piano (terzo fuori terra), di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato in c.a. intorno metà degli anni '90 del secolo scorso. Esso è costituito da una cucina, doppi servizi igienici, n. tre vani, ripostiglio, corridoio, balconi e veranda. Allo stato si presenta in ottime condizioni, dotato di impianto idrico, elettrico e riscaldamento, e le rifiniture sono medio-alte.

Catastalmente all'appartamento è unito in un unico sub anche un terrazzo contiguo posto allo stesso piano e dei locali utilizzati come studio e deposito

Sempre catastalmente l'immobile risulta in corso di costruzione, ma l'appartamento risulta completamente rifinito ad abitato, così come sono utilizzati i locali destinati a studio. Al rustico è invece il deposito e parte della terrazza, che nel progetto originario dovevano essere costituiti da un altro appartamento.

La superficie interna utile complessivamente dell'appartamento è pari a circa **119,00 mq**, oltre a circa **17,50 mq** tra balcone veranda. Il terrazzo contiguo ha una superficie di circa **53,00 mq**, i locali destinati a studio misurano circa **37,00 mq** ed il deposito ha una superficie coperta di circa **18,00 mq**.

All'appartamento, come al terrazzo si accede da un pianerottolo servito da una scale interna che serve anche gli altri appartamenti di cui è costituito il fabbricato, mentre lo studio è accessibile anche da una scala interna.

I locali sono ubicati in via Roma n. 3 del Comune di Scido, in pieno centro cittadino, prospiciente uno slargo, e affianco al Duomo cittadino, oltre che a poca distanza dal Municipio. Il fabbricato, è stato realizzato su Concessione Edilizia rilasciata in data 13.08.1992, notificata in data 17.08.1992 prot. 1149/92.

La situazione dello stato di fatto dell'immobile è riferita al mese di Giugno del 2011, in occasione del sopralluogo effettuato.

Urbanisticamente l'immobile ricade secondo le previsioni del PSA (Piano Strutturale Associato) in "Zona Nucleo Storico" con possibilità di intervento *diretto* comprendente:

- g. Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- h. Restauro e risanamento conservativo;
- i. Ristrutturazione edilizia fermo restando i limiti imposti dal 1444/1968;

le destinazioni ammesse sono:

- v. Funzioni Residenziali;
- vi. Funzioni Produttive;

Sull'immobile non gravano vincoli né servitù attive o passive.

Dopo l'eventuale vendita, si dovrà provvedere alla cancellazione di:

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Crotona S.p.A., derivante dal mutuo fondiario concesso [redacted] forza dell'atto redatto dal Notaio Rita Tripodi in data 24/05/2004 rep. 76957, e trascritto in data 27/05/2004 [redacted], questa ultima quale terza datrice d'ipoteca.
- Ipoteca Giudiziale a favore dei [redacted], [redacted] derivante da sentenza di condanna emessa dal Presidente del Tribunale di Reggio C. in data 04/12/2009 rep. 1795 a carico del [redacted], gravante sul bene in questione.
- Pignoramento del 18.06.2010, trascritto in data 28.06.2010, Reg. Part. 8688, Reg. gen. 12787



gravante sul lotto che ha data inizio alla presente procedura esecutiva;

- Sempre dopo l'eventuale vendita, si dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale dei dati dell'immobile che risulta in corso di costruzione ma che per quanto riguarda invece sia l'appartamento che lo studio sono rifiniti e pianamente utilizzati.

**LOTTO 4:**

**DATI CATASTALI - N.C.E.U. (Comune di Scido)**

| FOGLIO | PART.LLA | SUB. | ZONA CENS. | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA |
|--------|----------|------|------------|-----------|--------|-------------|---------|
| 8      | 304      | 2    |            | A/3       | 3      | 11          | 488,57  |
| 8      | 304      | 4    |            | A/5       | 1      | 2,5         | 27,11   |

**PROPRIETA' SUB 2:**

- [REDACTED] proprietario per 1/2.

**PROPRIETA' SUB 4:**

- [REDACTED] proprietario per 8/12.
- [REDACTED] proprietario per 1/12.

Immobile adibito a civile abitazione, costituito da due fabbricati contigui e comunicanti, il primo di vecchia costruzione a quattro piani fuori terra, realizzato in muratura ordinaria e copertura con struttura metallica (sub 4), il secondo di più recente realizzazione costruito in c.a. a tre piani fuori terra, mediante una demolizione e ricostruzione di un vecchio immobile (sub 2).

L'immobile e' ubicato a Scido (RC), in via Vicolo Chiesa n. 8. ed e' identificato catastalmente nel NCEU al foglio 8, part. 304, sub 2 e 4, oltre un terreno retrostante di pertinenza, di mq 32,00. Esso si presenta con un piano terra in parte sotto il livello del terreno, un primo ed un secondo piano con buone rifiniture ed un sottotetto dal quale si accede a due verande chiuse, il tutto per uno sviluppo complessivo di superficie utile di circa **162,00** mq oltre sottotetto di circa **15,00** mq e verande pari complessivamente a circa **31,00** mq. (sub 4), mentre il sub 2 è costituito da un piano terra in parte sotto il livello del terreno, un primo piano ed un sottotetto per uno sviluppo complessivo di circa **38,00** mq di superficie utile oltre a circa **37,00** mq destinati a garage, circa **28,00** mq di sottotetto, e un terrazzo di circa **9,00** mq, che al momento si presentano al rustico. I due sub hanno un unico ingresso dalla parte posteriore, e non presentano divisioni nette tra di loro, ma si presentano come unica abitazione, ed ingresso autonomo dalla parte principale di via Vicolo Chiesa.

Il terreno di pertinenza alla particella catastalmente pari a 32,00 mq, costituisce di fatto una porzione di vicolo comunale di pubblico passaggio, per cui si esclude dal calcolo estimativo per il lotto in trattazione

La situazione dell'immobile è riferita in occasione del sopralluogo effettuato nel mese di giugno del 2011.

La situazione dello stato di fatto dell'immobile è riferita al mese di Giugno del 2011, in occasione del sopralluogo effettuato.

Urbanisticamente l'immobile ricade secondo le previsioni del PSA (Piano Strutturale Associato) del Comune di Scido, in "Zona Nucleo Storico" con possibilità di intervento *diretto* comprendente:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;





c) Ristrutturazione edilizia fermo restando i limiti imposti dal 1444/1968.

Le destinazioni ammesse dalle stesse N.T.A. del PSA sono:

- vii. Funzioni Residenziali;
- viii. Funzioni Produttive;

Sull'immobile non gravano vincoli né servitù attive o passive.

Dopo l'eventuale vendita, si dovrà provvedere alla cancellazione di:

- Pignoramento del 18.06.2010, trascritto in data 28.06.2010, Reg. Part. 8688, Reg. gen. 12787 gravante sul lotto che ha data inizio alla presente procedura esecutiva;

### LOTTO 5:

#### DATI CATASTALI - N.C.T. (Comune di Scido)

| FOGLIO | PART.LLA | SUB | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE | REDDITO DOMINICALE | REDDITO AGRARIO |
|--------|----------|-----|----------|--------|------------|--------------------|-----------------|
| 9      | 207      |     | ULIVETO  | 2      | 540 mq     | Euro 3,90          | Euro 2,51       |

**PROPRIETA':**

- [REDACTED] proprietario per 1000/1000.

Terreno ubicato a Scido, catastalmente risultante coltivato ad uliveto ma in effetti utilizzato come deposito di mezzi meccanici del proprietario [REDACTED] superficie pari **540,00** mq. Il lotto di terreno si trova nei pressi del centro abitato, è comodamente servito su ben tre lati da una strada comunale dotata di sistema di raccolta acque bianche e di impianto di illuminazione pubblica, ed è posto a pochi metri dalla strada statale 112.

Al suo interno vi è una tettoia in struttura metallica di circa 45,00 mq, realizzata senza titolo abilitativi, che serve da protezione dalle intemperie per i mezzi ricoverati ed è delimitato per quasi tutto il perimetro da muri di confine in parte realizzati in muratura ed in parte in c.a..

La situazione dello stato di fatto dell'immobile è riferita al mese di Giugno del 2011, in occasione del sopralluogo effettuato.

Il terreno nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente PSA (Piano Strutturale Comunale), rientra nella Zona "Città Diffusa" (ossia, porzione di territorio urbanizzato il cui processo di espansione edilizia è privo dei caratteri tipici della città) che tra l'altro prevedono come possibile l'intervento diretto.

Sul terreno in questione non insiste nessun alcun vincolo.

### LOTTO 6:

#### DATI CATASTALI - N.C.T. (Comune di Delianuova)

| FOGLIO | PART.LLA | SUB | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE | REDDITO DOMINICALE | REDDITO AGRARIO |
|--------|----------|-----|----------|--------|------------|--------------------|-----------------|
| 3      | 131      |     | ULIVETO  | 3      | 1.480 mq   | Euro 6,11          | Euro 6,11       |

**PROPRIETA':**

- [REDACTED] proprietario per 2/6.
- [REDACTED] proprietario per 1/6.



Terreno coltivato ad uliveto, di superficie pari 1.480,00 mq, ubicato a Delianuova, nel NCT al foglio 3, part. 131. Il terreno si presenta leggermente in pendenza e si trova in prossimità della strada Provinciale che da Scido porta a Delianuova. Gli alberi di ulivo sono di media grandezza e della tipologia *Sinopolese* tipica della zona, lo stato manutentivo delle piante non è ottimale, vi è la presenza anche di qualche altro albero da frutto.

Catastalmente la proprietà risulta essere a [REDACTED] dal momento che in catasto non risulta volturata la successione degli eredi aventi diritto: [REDACTED] (comproprietario per 2/6) [REDACTED] (comproprietario per 1/6), [REDACTED] (comproprietario per 1/6) [REDACTED] (comproprietario per 1/6) [REDACTED] (comproprietario per 1/6).

Il terreno nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente PSA (Piano Strutturale Comunale), ricade in zona E4 – “Aree boscate o da rimboschire”.

La situazione dello stato di fatto dell’immobile è riferita al mese di Giugno del 2011, in occasione del sopralluogo effettuato.

Dopo l’eventuale vendita, si dovrà provvedere alla cancellazione di:

- Pignoramento del 18.06.2010, trascritto in data 28.06.2010, Reg. Part. 8688, Reg. gen. 12787 gravante sul lotto che ha data inizio alla presente procedura esecutiva;

Sul terreno insiste un Vincolo Cimiteriale;

**LOTTO 7:**

**DATI CATASTALI - N.C.T. (Comune di Delianuova)**

| FOGLIO | PART.LLA | S<br>U<br>B. | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE | REDDITO<br>DOMINICALE | REDDITO<br>AGRARIO |
|--------|----------|--------------|----------|--------|------------|-----------------------|--------------------|
| 4      | 286      |              | QUERCETO | 3      | 1.310 mq   | Euro 3,38             | Euro 0,41          |

| FOGLIO | PART.LLA | . | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE | REDDITO<br>DOMINICALE | REDDITO<br>AGRARIO |
|--------|----------|---|----------|--------|------------|-----------------------|--------------------|
| 4      | 288      |   | ULIVETO  | 3      | 3.180 mq   | Euro 13,14            | Euro 13,14         |

**PROPRIETA':**

- [REDACTED], proprietario per 1/2.

Il lotto in questione è costituito da un terreno che si sviluppa a più livelli e con una parte con pendenze accentuate in prossimità di un ruscello. Catastalmente il lotto è costituito dall’unione di due particelle contigue ed ha una superficie complessiva di **4.490,00 mq** (1.310 mq. part. n. 286, + 3.180,00 mq. part. n. 288), e risulta catastalmente essere destinato in parte come querceto (part. n. 286) ed in parte come uliveto (part. n. 288) ma in effetti è utilizzato per la propria attività del [REDACTED], per la produzione di inerti, cemento e deposito di mezzi meccanici.

Esso ha un comodo ingresso delimitato da un cancello metallico, prospiciente direttamente sulla strada Provinciale che da Scido porta a Delianuova.

Sul terreno insistono un silos, altre attrezzature amovibili (per frantumare e cernere inerti), una piccola casetta di circa 30,00 mq, e dei muri in c.a. Di detta attività non risultano le previste autorizzazioni urbanistiche, per cui l’attuale destinazione d’uso è formalmente abusiva.



Sul terreno insiste un vincolo inibitorio, per cui per le opere realizzate senza titolo non risulta possibile nessuna sanatoria, ma solo la bonifica con il ripristino della natura agricola e forestale dei terreni.

Di detta incombenza si terrà conto nella seguente valutazione del lotto, in modo tale che l'eventuale aggiudicatario possa trovare conveniente l'aggiudicazione.

Il terreno nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente PSA (Piano Strutturale Comunale), ricade in zona E2 – "Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva".

La situazione dello stato di fatto dell'immobile è riferita al mese di Giugno del 2011, in occasione del sopralluogo effettuato.

Dopo l'eventuale vendita, si dovrà provvedere alla cancellazione di:

- Pignoramento del 18.06.2010, trascritto in data 28.06.2010, Reg. Part. 8688, Reg. Gen. 12787 gravante sul lotto che ha data inizio alla presente procedura esecutiva;

Sul lotto insiste un vincolo inibitorio in riferimento al PAI (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico)

### LOTTO 8:

|   |  |  |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>DATI CATASTALI - N.C.T.</b> (Comune di Delianuova) |  |  |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|--|--|

| FOGLIO | PART.LLA | SUB | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE | REDDITO DOMINICALE | REDDITO AGRARIO |
|--------|----------|-----|----------|--------|------------|--------------------|-----------------|
| 8      | 383      |     | ULIVETO  | 3      | 2.780 mq   | Euro 11,49         | Euro 11,49      |

**PROPRIETA':**

- [REDACTED], proprietario per 8/12.
- [REDACTED], proprietario per 1/12.

Terreno coltivato ad uliveto, di superficie pari 2.780,00 mq, ubicato a Delianuova, nel NCT al foglio 8, part. 383.

Detto appezzamento di terreno confina con la strada provinciale che da Scido porta a Delianuova, si presenta con una leggera pendenza e gli alberi di ulivo sono di media grandezza e della tipologia *Sinopolese* tipica della zona, lo stato manutentivo delle piante per potatura e custodia è abbastanza buono.

Il terreno nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente PSA (Piano Strutturale Comunale), ricade in zona E2 – "Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva".

La situazione dello stato di fatto dell'immobile è riferita al mese di Giugno del 2011, in occasione del sopralluogo effettuato.

Dopo l'eventuale vendita, si dovrà provvedere alla cancellazione di:

- Pignoramento del 18.06.2010, trascritto in data 28.06.2010, Reg. Part. 8688, Reg. Gen. 12787 gravante sul lotto che ha data inizio alla presente procedura esecutiva;

Sul terreno in questione non insiste nessun alcun vincolo.



**LOTTO 9:**

**DATI CATASTALI - N.C.T. (Comune di Gioia Tauro)**

| FOGLIO | PART.LLA | SUB | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE | REDDITO DOMINICALE | REDDITO AGRARIO |
|--------|----------|-----|----------|--------|------------|--------------------|-----------------|
| 22     | 651      |     | AGRUMETO | 2      | 800 mq     | Euro 33,05         | Euro 9,50       |

| FOGLIO | PART.LLA | SUB | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE | REDDITO DOMINICALE | REDDITO AGRARIO |
|--------|----------|-----|----------|--------|------------|--------------------|-----------------|
| 22     | 661      |     | AGRUMETO | 2      | 880 mq     | Euro 36,36         | Euro 10,45      |

**PROPRIETA':**

- [REDACTED] io per 1000/1000.

Lotto costituito da due terreni posti a pochi metri di distanza l'uno dall'altro e catastalmente destinati ad agrumeto, ma in effetti trattasi di terreni incolti, con presenza di vegetazione infestante e presenza diffusa di alberi di Robinia probabilmente cresciuti anch'essi spontaneamente. I terreni hanno uno sviluppo in notevole pendenza anche se si possono riconoscere dei livelli in quota, ed insistono ai margini del quartiere storico "piano delle fosse" del Comune di Gioia Tauro. Il lotto ha una superficie complessivamente pari a 1.680,00 mq (800 mq. part. n. 651, + 880,00 mq. part. n. 661), ed è ubicato come detto a Gioia Tauro, e identificato nel N.C.T. al foglio 22, con le particelle n. 651 e n. 661.

Sul terreno di cui alla particella n. 651 i proprietari di un'immobile contiguo hanno esteso una porzione di cortile di pertinenza chiudendone una *striscia* con un muro a confine e dunque materialmente annettendolo alla loro proprietà. La rimanente porzione del terreno della particella n. 651 è chiusa sulla strada da un cancello metallico e delimitata nella sua estensione dei confini delle proprietà contigue.

Il lotto nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente PSA (Piano Strutturale Comunale), ricade in zona TR2 - "Miglioramento e riorganizzazione degli insediamenti prevalentemente residenziali".

La situazione dello stato di fatto dell'immobile è riferita al mese di Giugno del 2011, in occasione del sopralluogo effettuato.

Dopo l'eventuale vendita, si dovrà provvedere alla cancellazione di:

- Pignoramento del 18.06.2010, trascritto in data 28.06.2010, Reg. Part. 8688, Reg. Gen. 12787 gravante sul lotto che ha data inizio alla presente procedura esecutiva;

Sui terreni in questione insiste vincolo paesaggistico.

**B. SITUAZIONE URBANISTICA**

Dall'esame dei vigenti strumenti urbanistici e delle relative N.T.A. dei Comuni interessati su cui insistono i singoli lotti, risulta che i beni in esame ricadono nelle seguenti zone:

**LOTTO 1:**

Il Locale ricade in "Zona Nucleo Storico" del vigente P.S.A. del Comune di Scido, ed è esente da vincoli.



**LOTTO 2:**

Il fabbricato ricade in “Zona Nucleo Storico” del vigente P.S.A. del Comune di Scido, ed è esente da vincoli.

**LOTTO 3:**

Il fabbricato ricade in “Zona Nucleo Storico” del vigente P.S.A. del Comune di Scido, ed è esente da vincoli.

**LOTTO 4:**

Il fabbricato ricade in “Zona Nucleo Storico” del vigente P.S.A. del Comune di Scido, ed è esente da vincoli.

**LOTTO 5:**

Il terreno nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente PSA (Piano Strutturale Comunale), rientra nella Zona “Città Diffusa” (ossia, porzione di territorio urbanizzato il cui processo di espansione edilizia è privo dei caratteri tipici della città) che tra l’altro prevedono come possibile l’intervento diretto comprendente:

- a. Manutenzione ordinaria e Straordinaria;
- b. Ristrutturazione Edilizia;
- c. Sostituzione Edilizia;
- d. Ampliamenti edilizio;
- e. Nuova costruzione;
- f. Ristrutturazione urbanistica.

Secondo le seguenti destinazione d’uso possibili:

- A. Funzioni Residenziali;
- B. Funzioni produttive;
- C. Servizi Pubblici.

Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- iff: 1,50 mc/mq per destinazioni d’uso A1, A2, A3, A4, B, D;
- iff: 2,50 mc/mq per destinazioni d’uso A5, A6.

**LOTTO 6:**

Il terreno nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente PSA (Piano Strutturale Comunale), ricade in zona E4 – “Aree boscate o da rimboschire”.

In detta zona sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell’azienda nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla LUR (n. 19/02) e dei seguenti parametri:

Unità Aziendale minima:

- indirizzo produttivo olivicolo = 1,07 HA;
- indirizzo produttivo boschivo = 30 HA.

Indici:

- Iuf . 0,013 mq/mq per strutture residenziali;
- Iuf . 0,01003 mq/mq per attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli;
- H max degli edifici ad uso residenziale : 6,50 metri lineari;
- H max degli stabilimenti produttivi : 8,00 metri lineari.

Sul terreno insiste un Vincolo Cimiteriale;



### **LOTTO 7:**

Il terreno nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente PSA (Piano Strutturale Comunale), ricade in zona E2 – “Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva”.

In detta zona sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell’azienda nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla LUR (n. 19/02) e dei seguenti parametri:

Unità Aziendale minima:

- indirizzo produttivo olivicolo = 1,07 HA;
- indirizzo produttivo boschivo = 30 HA.

Indici:

- Iuf. 0,013 mq/mq per strutture residenziali;
- Iuf. 0,01003 mq/mq per attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli;
- H max degli edifici ad uso residenziale : 6,50 metri lineari;
- H max degli stabilimenti produttivi : 8,00 metri lineari.

Sul lotto insiste un vincolo inibitorio in riferimento al PAI (Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico)

### **LOTTO 8:**

Il terreno nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente PSA (Piano Strutturale Comunale), ricade in zona E2 – “Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva”.

In detta zona sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell’azienda nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla LUR (n. 19/02) e dei seguenti parametri:

Unità Aziendale minima:

- indirizzo produttivo olivicolo = 1,07 HA;
- indirizzo produttivo boschivo = 30 HA.

Indici:

- Iuf . 0,013 mq/mq per strutture residenziali;
- Iuf. 0,01003 mq/mq per attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli;
- H max degli edifici ad uso residenziale : 6,50 metri lineari;
- H max degli stabilimenti produttivi : 8,00 metri lineari.

Sul lotto non insiste nessun vincolo.

### **LOTTO 9:**

Il lotto nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente PSA (Piano Strutturale Comunale), ricade in zona TR2 – “Miglioramento e riorganizzazione degli insediamenti prevalentemente residenziali”.

In detta zona sono consentite oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo e di restauro, al fine di migliorare l’utilizzo del suolo e la qualità urbana, è ammessa la riorganizzazione dei tessuti urbanistici, compresi eventuali incrementi della densità fondiaria preesistente, da attuarsi con interventi di ristrutturazione urbanistica estesi a un intero isolato o a porzione urbana, di iniziativa pubblica o privata.

Negli ambiti TR2, data la frammentazione della proprietà in alcune aree, il completamento edilizio di lotti con superficie non superiore a mq. 1.000, è ammesso anche con intervento diretto e con il rispetto dei parametri urbanistici seguenti:



- indice di fabbricabilità fondiaria 3, 50 mc/mq;
- numero massimo piani fuori terra 3;
- rapporto di copertura 0,55 mq/mq;
- distacco tra fabbricati 0,00 oppure tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, minimo mt. 10,00;
- distacco dai confini 0,00 oppure metà di quanto prescritto tra pareti finestrate, e comunque, minimo mt. 5,00;
- parcheggi 1mq/10 mc di volume;
- distacco dal ciglio stradale 5,00 ovvero secondo gli allineamenti esistenti;
- per i nuovi edifici è prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

## C. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

La ragione pratica che muove alla stima di un immobile richiede, generalmente, di valutarne il più probabile valore di mercato, ossia di esprimere un giudizio sul valore che esso può avere nell'istante della sua compravendita.

E' evidente che tale valore sarà funzione di fattori diversi, intrinseci ed estrinseci, oggettivi e soggettivi (natura e consistenza, norme di regolamento edilizio e possibilità offerte dal Piano Strutturale in forma Associata, ecc.), ed esprimerà le previsioni del mercato.

Nel caso in specie, si è cercato innanzitutto di capire se dal punto di vista del mercato immobiliare, le zone interessate in cui ricadono i lotti, attraversassero una fase statica o dinamica, e operando per analogia, si sono considerate vendite di beni di ampiezza e caratteristiche paragonabili a quelle dei beni in esame.

La valutazione del bene economico in questione ha comportato il rilievo dei dati, degli aspetti e degli elementi atti a rappresentarlo compiutamente, sotto il punto di vista estimativo, quali:

### CARATTERISTICHE INTRINSECHE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

Dall'esame in loco e dai dati recuperati nei vari uffici si è potuto accertare:

- le caratteristiche tecniche e la consistenza degli immobili.
- lo stato manutentivo.
- l'accesso diretto dalle strade comunali o il collegamento ad esse.

### CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ALLE UNITA' IMMOBILIARI

Dall'esame in loco e dai dati recuperati nei vari uffici si è potuto accertare:



- le condizioni del mercato immobiliare e la appetibilità delle zone in cui ricadono i beni.
- la disponibilità dei servizi pubblici primari (luce – acqua – ecc.).
- la presenza di un'organizzazione dello spazio pubblico dato dalla presenza nelle vicinanze delle attrezzature di servizio di base come uffici, mercati, negozi, scuole, giardini, ecc..
- l'appartenenza ad un nucleo urbano ordinato per quanto riguarda i fabbricati, la fertilità e il posizionamento per i terreni.

---

## D. CONSISTENZA E METODI DI STIMA E VALUTAZIONE

---

Per quanto attiene la stima degli immobili, vi è da precisare che il criterio più attendibile, tecnicamente più valido ed accettabile, di cui si è tenuto conto, è quello **comparativo**, ovvero l'adozione del valore di mercato che hanno avuto altri beni oggetto di compravendita in epoca piuttosto recente, ricadenti nella stessa zona, ed aventi caratteristiche posizionali e di consistenza pressoché analoghe ai cespiti in trattazione.

Dunque stabilito il valore di mercato di fabbricati e terreni, si è operato una decurtazione del loro valore del 10%, per quei fabbricati che sono stati realizzati in difformità al progetto presentato e per quei terreni su cui insistono opere realizzate senza autorizzazione, e che dunque sono formalmente da considerare come abusivi, in modo tale che si pervenga ad un prezzo a base d'asta già depurato degli oneri successivamente incombenti per la regolarizzazione urbanistica all'eventuale aggiudicatario.

Dunque, i beni immobili innanzi descritti vengono valutati tenendo presente:

- 
- le caratteristiche e le condizioni dell'area e della zona circostante.
  - l'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato.
  - la natura e la consistenza del bene desunta sia direttamente che dalla documentazione.
- 

Pertanto si ha:

### DATI TECNICI

#### Lotto 1:

|  |          |       |
|--|----------|-------|
| ■ Superficie del locale (Attività commerciale) | ..... mq | 26,00 |
|--|----------|-------|

#### Lotto 2:

|                                |          |        |
|--------------------------------|----------|--------|
| ■ Superficie dell'appartamento | ..... mq | 117,70 |
| ■ Superficie del balcone       | ..... mq | 12,50  |





**Lotto 3:**

|                                |          |        |
|--------------------------------|----------|--------|
| ■ Superficie appartamento      | ..... mq | 162,00 |
| ■ Superficie balcone e veranda | ..... mq | 17,50  |
| ■ Superficie terrazzo          | ..... mq | 53,00  |
| ■ Superficie studio            | ..... mq | 37,00  |
| ■ Superficie deposito          | ..... mq | 18,00  |

**Lotto 4**

(sub 4):

|  |          |        |
|--|----------|--------|
| ■ Superficie dell'immobile (civile abitazione)<br>PT + P1 + P2 | ..... mq | 162,00 |
| ■ Superficie sottotetto  | ..... mq | 15,00  |
| ■ Superficie verande   | ..... mq | 31,00  |

(sub 2):

|  |          |        |
|--|----------|--------|
| ■ Superficie dell'immobile (civile abitazione)<br>P1 | ..... mq | 162,00 |
| ■ Superficie sottotetto                              | ..... mq | 15,00  |
| ■ Superficie terrazzo                                | ..... mq | 31,00  |
| ■ Superficie garage                                  | ..... mq | 31,00  |

**Lotto 5:**

|                          |          |        |
|--------------------------|----------|--------|
| ■ Superficie del terreno | ..... mq | 540,00 |
|--------------------------|----------|--------|

**Lotto 6:**

|                          |          |          |
|--------------------------|----------|----------|
| ■ Superficie del terreno | ..... mq | 1.480,00 |
|--------------------------|----------|----------|

**Lotto 7:**

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| ■ Superficie del fondo (part. 286 + part. 288) | ..... mq | 4.490,00 |
|--|----------|----------|

**Lotto 8:**

|                          |          |          |
|--------------------------|----------|----------|
| ■ Superficie del terreno | ..... mq | 2.780,00 |
|--------------------------|----------|----------|

**Lotto 9:**

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| ■ Superficie del fondo (part. 651 + part. 661) | ..... mq | 1.680,00 |
|--|----------|----------|



## VALUTAZIONE

### Lotto 1:

| SUPERFICIE UTILE<br>ATTIVITA' COMMERCIALE |   | PREZZO MEDIO DI MERCATO AL<br>MQ |   | VALORE COMPLESSIVO<br>DELL'IMMOBILE |
|---|---|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| mq 26,00                                  | x | € 1.000,00                       | = | € 26.000,00                         |
| TOTALE                                    |   |                                  | = | € 26.000,00                         |

|   |   |             |
|---|---|-------------|
| VALORE DELLA QUOTA POSTA ALL'ASTA (1000/1000) | = | € 26.000,00 |
|---|---|-------------|

### Lotto 2:

| SUPERFICIE UTILE<br>A) APPARTAMENTO<br>B) BALCONI |   | PREZZO MEDIO DI MERCATO AL<br>MQ |   | VALORE COMPLESSIVO<br>DELL'IMMOBILE |
|---|---|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| A) mq 117,70                                      | x | € 1.200,00                       | = | € 141.240,00                        |
| B) mq 12,50                                       | x | € 1.200,00 x 0,25                | = | € 3.750,00                          |
| TOTALE A + B                                      |   |                                  | = | € 144.990,00                        |

|   |   |              |
|---|---|--------------|
| VALORE DELLA QUOTA POSTA ALL'ASTA (1000/1000) | = | € 144.990,00 |
|---|---|--------------|

### Lotto 3:

| SUPERFICIE UTILE<br>A) APPARTAMENTO<br>B) BALCONE E VERANDA<br>C) TERRAZZO<br>D) STUDIO<br>E) DEPOSITO |   | PREZZO MEDIO DI MERCATO AL<br>MQ |   | VALORE COMPLESSIVO<br>DELL'IMMOBILE |
|--|---|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| A) mq 119,00   | x | € 1.100,00                       | = | € 130.900,00                        |
| B) mq 17,50  | x | € 1.100,00 x 0,25                | = | € 4.812,50                          |
| C) mq 53,00  |   | € 1.100,00 x 0,25                | = | € 14.575,00                         |
| D) mq 37,00  |   | € 650,00                         | = | € 24.050,00                         |
| E) mq 18,00  |   | € 1.100,00 x 0,25                | = | € 4.950,00                          |
| TOTALE A + B   |   |                                  | = | € 179.287,50                        |

|   |   |              |
|---|---|--------------|
| VALORE DELLA QUOTA POSTA ALL'ASTA (1000/1000) | = | € 179.287,50 |
|---|---|--------------|



**Lotto 4:**

**sub 2:**

| SUPERFICIE UTILE<br>A) ABITAZIONE<br>B) SOTTOTETTO<br>C) VERANDE |   | PREZZO MEDIO DI MERCATO AL<br>MQ |   | VALORE COMPLESSIVO<br>DELL'IMMOBILE |
|--|---|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| A) mq 162,00   | x | € 450,00                         | = | € 64.800,00                         |
| B) mq 15,00  | x | € 120,00 x 0,25                  | = | € 450,00                            |
| C) mq 31,00  |   | € 100,00 x 0,25                  |   | € 775,00                            |
| TOTALE A + B + C   |   |                                  | = | € 66.025,00                         |

|   |   |             |
|---|---|-------------|
| VALORE DELLA QUOTA POSTA ALL'ASTA (1/2) | = | € 33.012,50 |
|---|---|-------------|

**sub 4:**

| SUPERFICIE UTILE<br>A) ABITAZIONE<br>B) GARAGE<br>C) SOTTOTETTO<br>D) TERRAZZO |   | PREZZO MEDIO DI MERCATO AL<br>MQ |   | VALORE COMPLESSIVO<br>DELL'IMMOBILE |
|--|---|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| A) mq 38,00  | x | € 400,00                         | = | € 15.000,00                         |
| B) mq 37,00  | x | € 200,00                         | = | € 7.400,00                          |
| C) mq 28,00  |   | € 100,00 x                       |   | € 2.800,00                          |
| D) mq 9,00   |   | € 100,00 x 0,25                  |   | € 225,00                            |
| TOTALE A + B + C + D   |   |                                  | = | € 25.425,00                         |

|  |   |             |
|--|---|-------------|
| VALORE DELLA QUOTA POSTA ALL'ASTA (9/12) | = | € 19.068,75 |
|--|---|-------------|

|  |   |             |
|--|---|-------------|
| VALORE DELLA QUOTA TOTALE POSTA ALL'ASTA (SUB 2 + SUB 4) | = | € 52.081,25 |
|--|---|-------------|

**Lotto 5:**

| SUPERFICIE DEL TERRENO |   | PREZZO MEDIO DI MERCATO AL<br>MQ |   | VALORE COMPLESSIVO<br>DELL'IMMOBILE |
|------------------------|---|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| mq 540,00              | x | € 100,00                         | = | € 54.000,00                         |

|   |   |             |
|---|---|-------------|
| VALORE DELLA QUOTA POSTA ALL'ASTA (1000/1000) | = | € 54.000,00 |
|---|---|-------------|

**Lotto 6:**



| SUPERFICIE UTILE<br>ULIVETO |   | PREZZO MEDIO DI MERCATO AL<br>MQ |   | VALORE COMPLESSIVO<br>DELL'IMMOBILE |
|-----------------------------|---|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| mq 1.480,00                 | x | € 3,50                           | = | € 5.180,00                          |

|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
| <b>VALORE TOTALE DELLA QUOTA POSTA ALL'ASTA (3/6)</b> | <b>=</b> | <b>€ 2.590,00</b> |
|---|----------|-------------------|

**Lotto 7:**

| SUPERFICIE UTILE<br>ULIVETO |   | PREZZO MEDIO DI MERCATO AL<br>MQ |   | VALORE COMPLESSIVO<br>DELL'IMMOBILE |
|-----------------------------|---|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| mq 4.490,00                 | x | € 1,50                           | = | € 6.735,00                          |

|  |          |                   |
|--|----------|-------------------|
| <b>VALORE DELLA QUOTA POSTA ALL'ASTA (1/2)</b> | <b>=</b> | <b>€ 3.367,50</b> |
|--|----------|-------------------|

**Lotto 8:**

| SUPERFICIE UTILE<br>ULIVETO |   | PREZZO MEDIO DI MERCATO AL<br>MQ |   | VALORE COMPLESSIVO<br>DELL'IMMOBILE |
|-----------------------------|---|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| mq 2.780,00                 | x | € 3,50                           | = | € 9.730,00                          |

|  |          |                   |
|--|----------|-------------------|
| <b>VALORE TOTALE DELLA QUOTA POSTA ALL'ASTA (9/12)</b> | <b>=</b> | <b>€ 7.297,50</b> |
|--|----------|-------------------|

**Lotto 9:**

| SUPERFICIE DEL TERRENO |   | PREZZO MEDIO DI MERCATO AL<br>MQ |   | VALORE COMPLESSIVO<br>DELL'IMMOBILE |
|------------------------|---|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| mq 1.680,00            | x | € 20,00                          | = | € 33.600,00                         |

|   |          |                    |
|---|----------|--------------------|
| <b>VALORE TOTALE DELLA QUOTA POSTA ALL'ASTA (1000/1000)</b> | <b>=</b> | <b>€ 33.600,00</b> |
|---|----------|--------------------|

**TOTALE LOTTI:**

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERA MASSA</b> | <b>€ 550.972,50</b> |
|---|---------------------|

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>VALORE TOTALE DELLE QUOTE POSTA ALL'ASTA</b> | <b>€ 503.213,75</b> |
|---|---------------------|



## E. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., Dott. Arch. Domenico Collura, in base ai quesiti formulati ed oltre a quanto descritto sopra, a cui si rimanda per una più chiara ed esaustiva spiegazione, è pervenuto "pro veritate" alle seguenti conclusioni:

- Che il s [REDACTED] risulta coniugato [REDACTED]. Dai dati in possesso non risulta separazione di beni, per cui è da intendersi esistere tra i coniugi comunione legale dei beni.
- Che per gli immobili di cui ai lotti 1, 2, e 3, la proprietà del s [REDACTED] è esclusiva.
- Che per l'immobile di cui al lotto 4 per il sub 2 la proprietà della [REDACTED] è pari ad un 1/2 mentre per il sub 4 la proprietà è per [REDACTED] pari a 8/12 mentre per [REDACTED] è pari a 1/12.
- Che per l'immobile di cui al lotto 5, la proprietà di [REDACTED] è esclusiva.
- Che per l'immobile di cui al lotto 6 la proprietà della s [REDACTED] è pari ad un 2/6 mentre per [REDACTED] è pari a 1/6.
- Che per l'immobile di cui al lotto 7 la proprietà [REDACTED] è esclusiva.
- Che per l'immobile di cui al lotto 8 la proprietà della s [REDACTED] è pari ad un 8/12 mentre per il s [REDACTED] è pari a 1/12.
- Che per l'immobile di cui al lotto 9, la proprietà di [REDACTED] è esclusiva.
- che ai beni in oggetto, possa attribuirsi un VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELL'INTERA MASSA pari ad € 550.972,50 (diconsi euro cinquecentocinquantamilanovecentosettantadue/50), dal quale, tenendo presente quanto detto sopra e sottratta la dovuta percentuale per i beni da sanare, si che l'intera massa da porre all'incanto è pari a € 503.213,75 (diconsi euro cinquecentotremiladuecentotredici/75), così composto:

- a) **Lotto 1** – valore a base d'asta = € 26.000,00 (diconsi euro ventiseimila/00);
- b) **Lotto 2** – valore a base d'asta = € 144.990,00 (diconsi euro centoquarantaquattronovecentonovanta/00);
- c) **Lotto 3** – valore a base d'asta = € 179.287,50 (diconsi euro centosettantanove duecentottantasette/50);
- d) **Lotto 4** – valore a base d'asta = € 52.081,25 (diconsi euro cinquantaduemilaottantuno/25);
- e) **Lotto 5** – valore a base d'asta = € 54.000,00 (diconsi euro cinquantaquattromila/00);
- f) **Lotto 6** – valore a base d'asta = € 2.590,00 (diconsi euro duemilacinquecentonovanta/00);



- g) **Lotto 7** – valore a base d'asta = € **3.367,50** (diconsi euro tremilatrecentosessantasette50);
- h) **Lotto 8** – valore a base d'asta = € **7.297,50** (diconsi euro settemiladuecentonovantasette/50);
- i) **Lotto 9** – valore a base d'asta = € **33.600,00** (diconsi euro trentatremilaeseicento/00);

Tanto rassegna, in adempimento all'incarico conferitogli.-

Palmi, li 05.08.15

IL CONSULENTE TECNICO  
(Dott. Arch. Domenico Collura)



**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 10**

**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 10**

Comune di Scido, via Roma n° 3, appartamento rifinito e completo di 115,35 mq. lordi oltre 42,75 mq di terrazzo, posto al secondo piano di un maggior edificio in c.a., identificato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 8 part. 676 sub. 16**, cat.A3, cl.3, 5,5 vani, rendita 244,28 €, intestato [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° 11 foto .....      | 5  |
| • la planimetria dell'alloggio ..... | 12 |
| • l'elaborato planimetrico .....     | 13 |
| • la visura catastale .....          | 14 |
| • .....                              |    |
| • .....                              |    |

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 ed un ampio terrazzo. 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. 97,03 oltre a mq. 42,75 di terrazzo. L'appartamento è servito da un vano scala condominiale.



02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** [REDACTED] Ufficialmente non esiste titolo in base al quale l'appartamento è occupato.
04. **Identificazione catastale:** Foglio 8 part. 676 sub. 16 piano secondo, cat.A3, cl.3, 5,5 vani, rendita 244,28 €. 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 corredato 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 115,35 mq x 1.100,00 €/mq = €. 126.885,00

terrazzo 42,75 mq. x 1.100,00 €/mq x 0,30 = €. 14.107,50

TOTALE IMMOBILE €. 140.992,50

**Valore al netto della decurtazione:** (0,90 x 140.992,50 €.) = **€. 126.893,25**

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

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **126.893,00 €.**

Il ctu

Arch. Giuseppe Tripodi



**COMUNE DI SCIDO**  
**FOTO AEREA DI DETTAGLIO**



VISTE ALLOGGIO sub 16

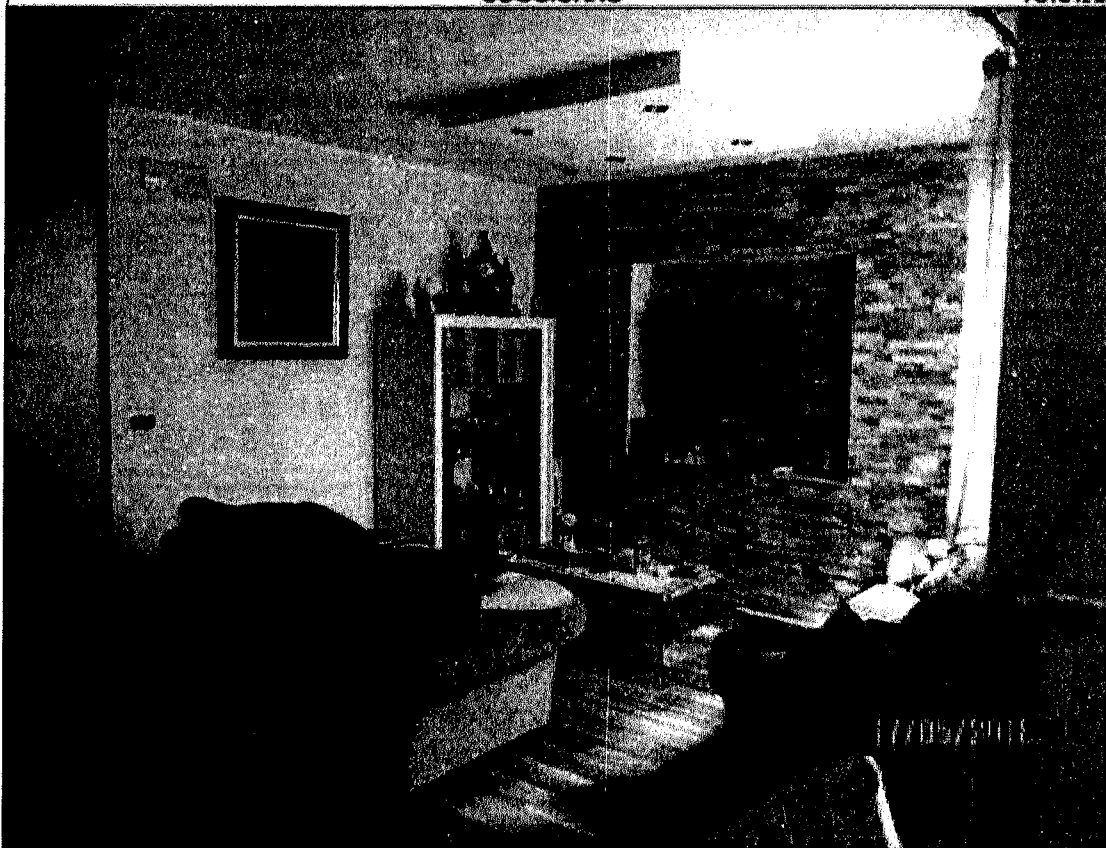
ESTERNO

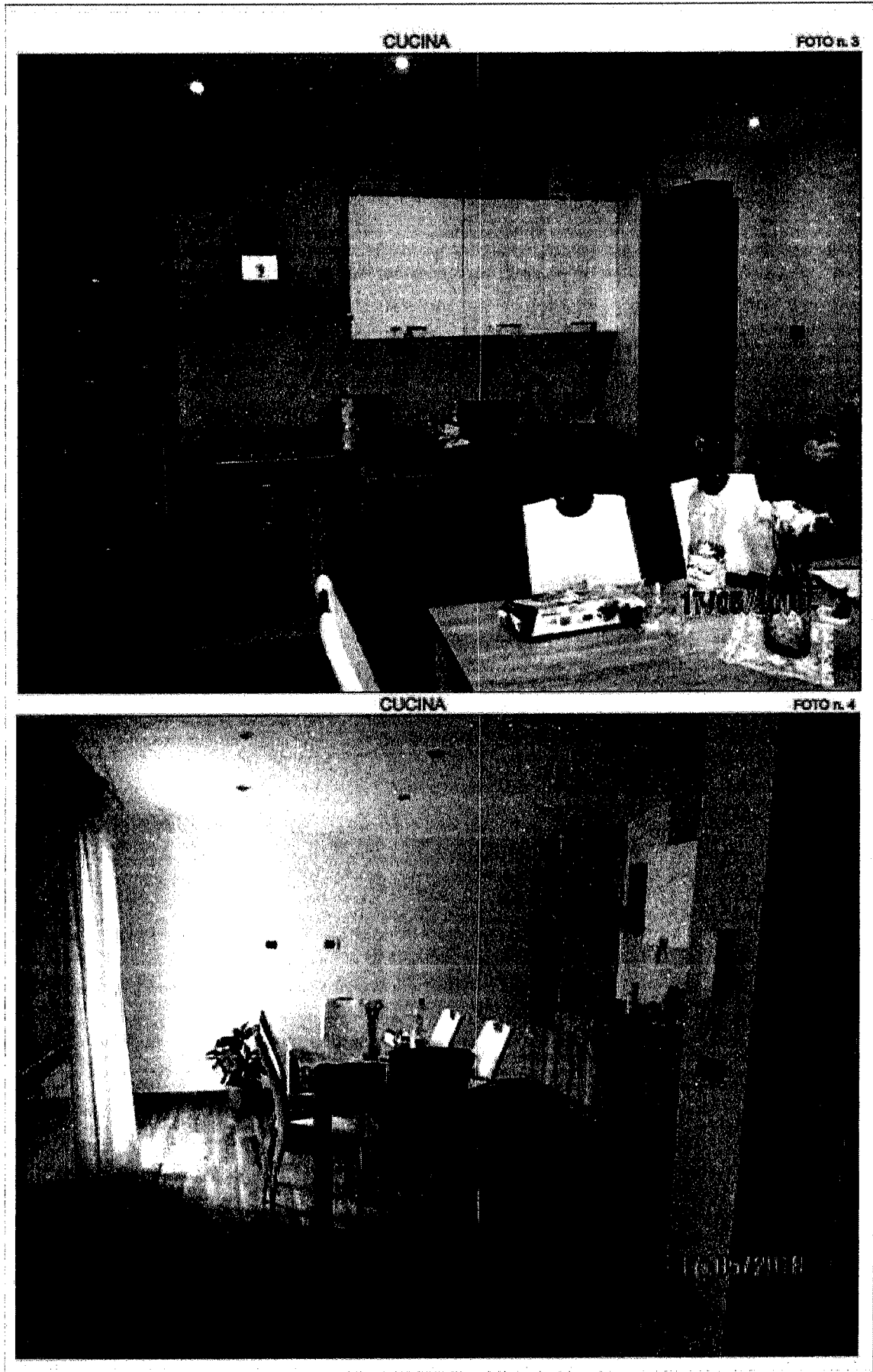
FOTO n. 1

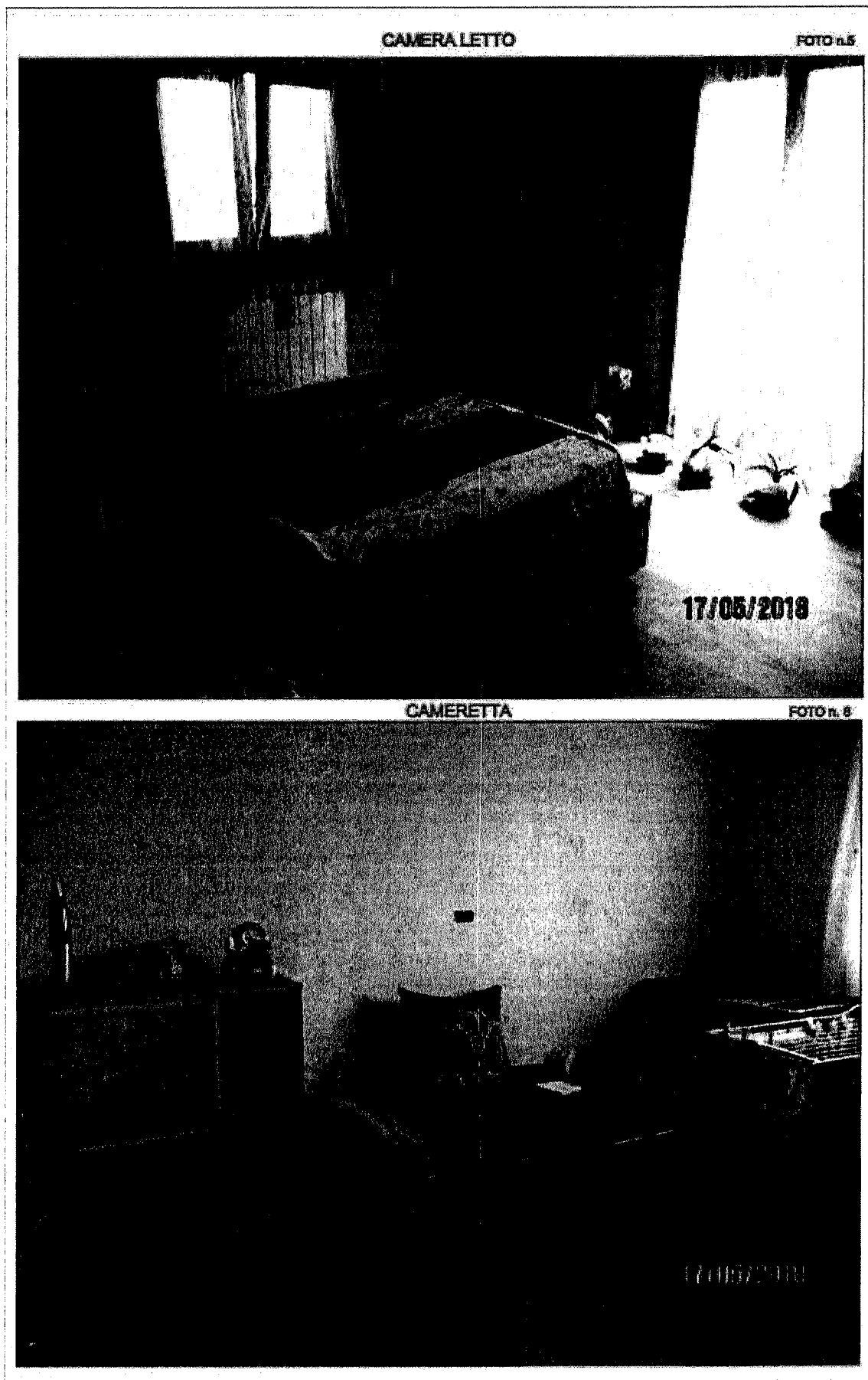


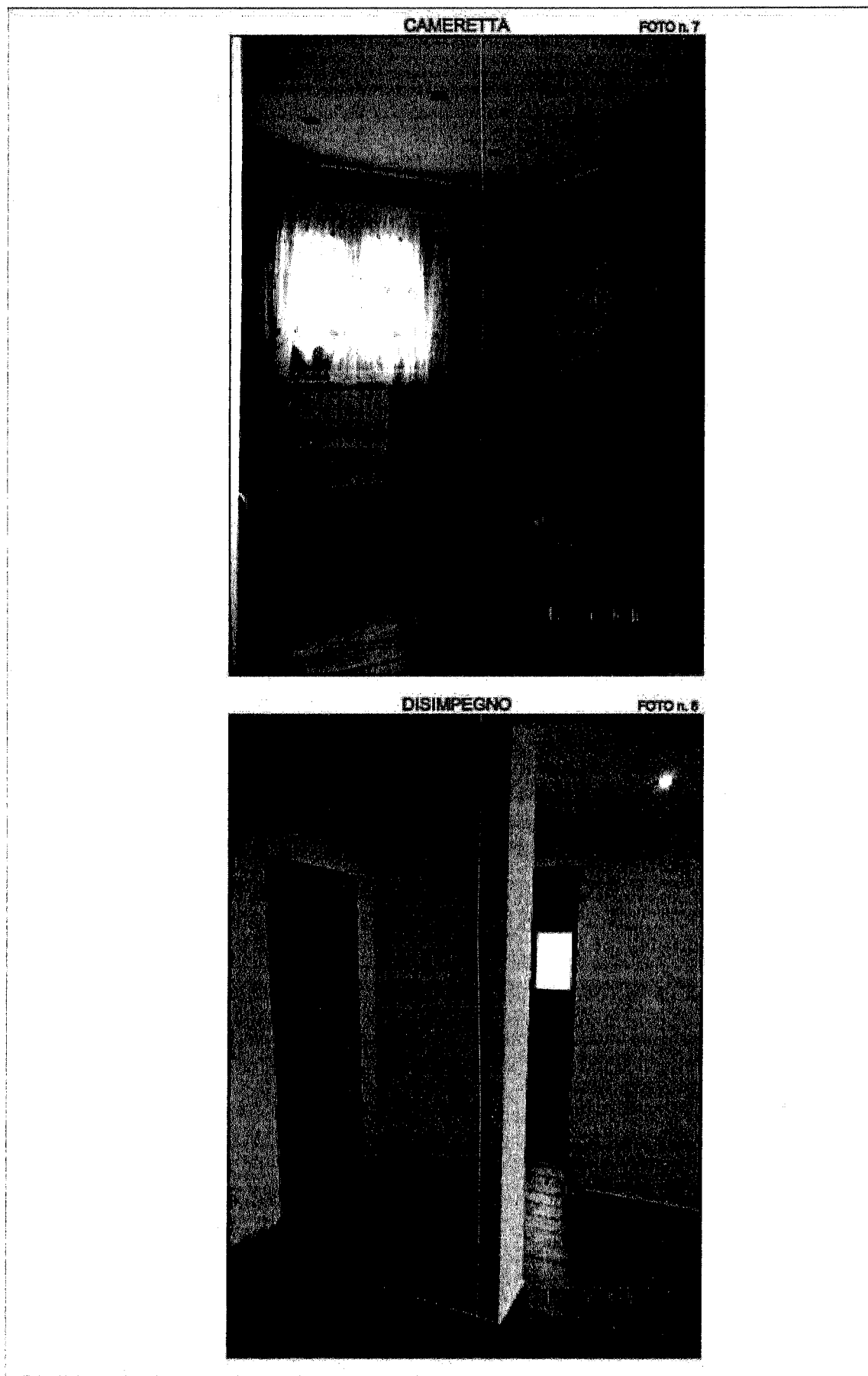
SOGGIORNO

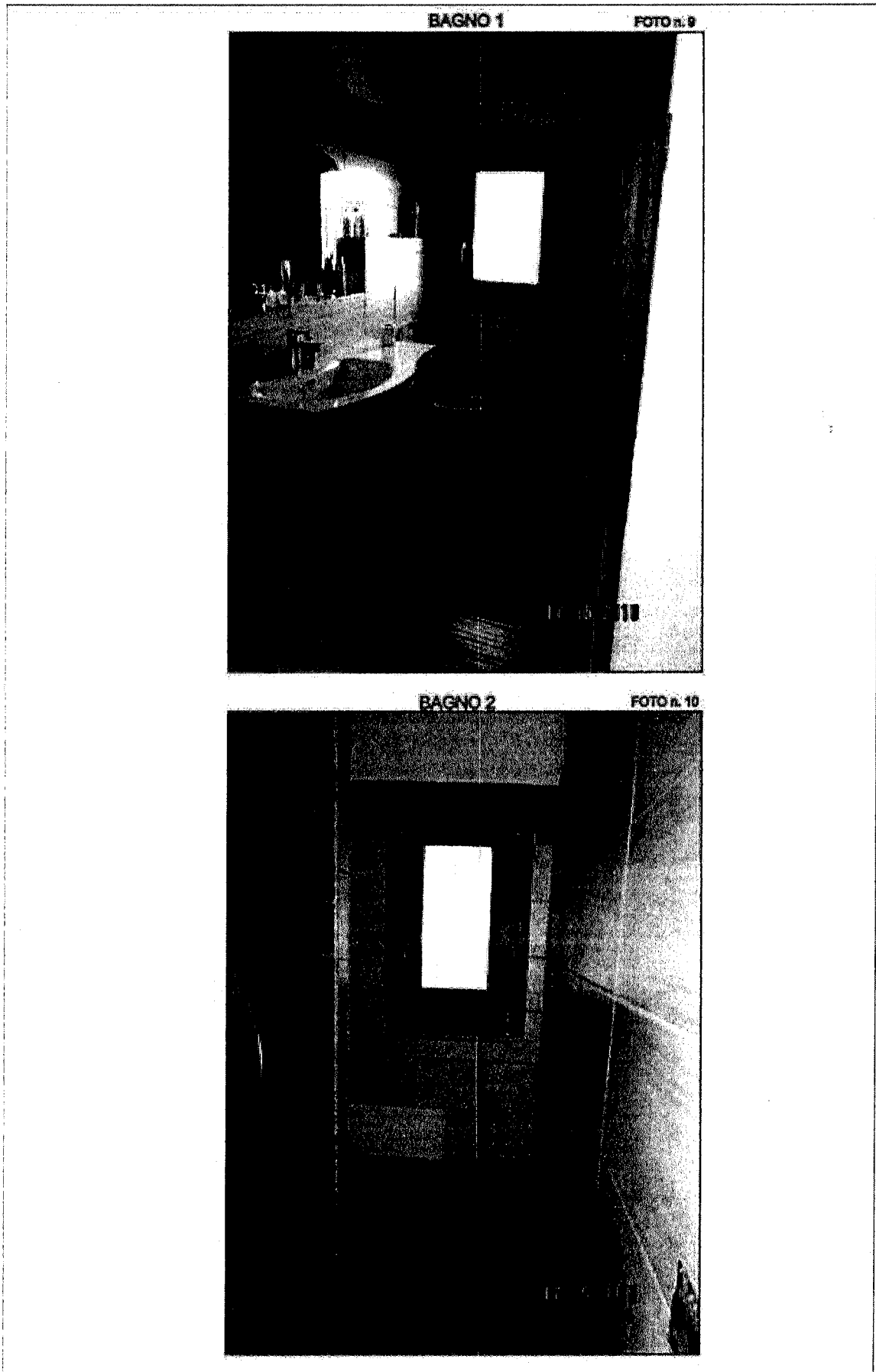
FOTO n. 2



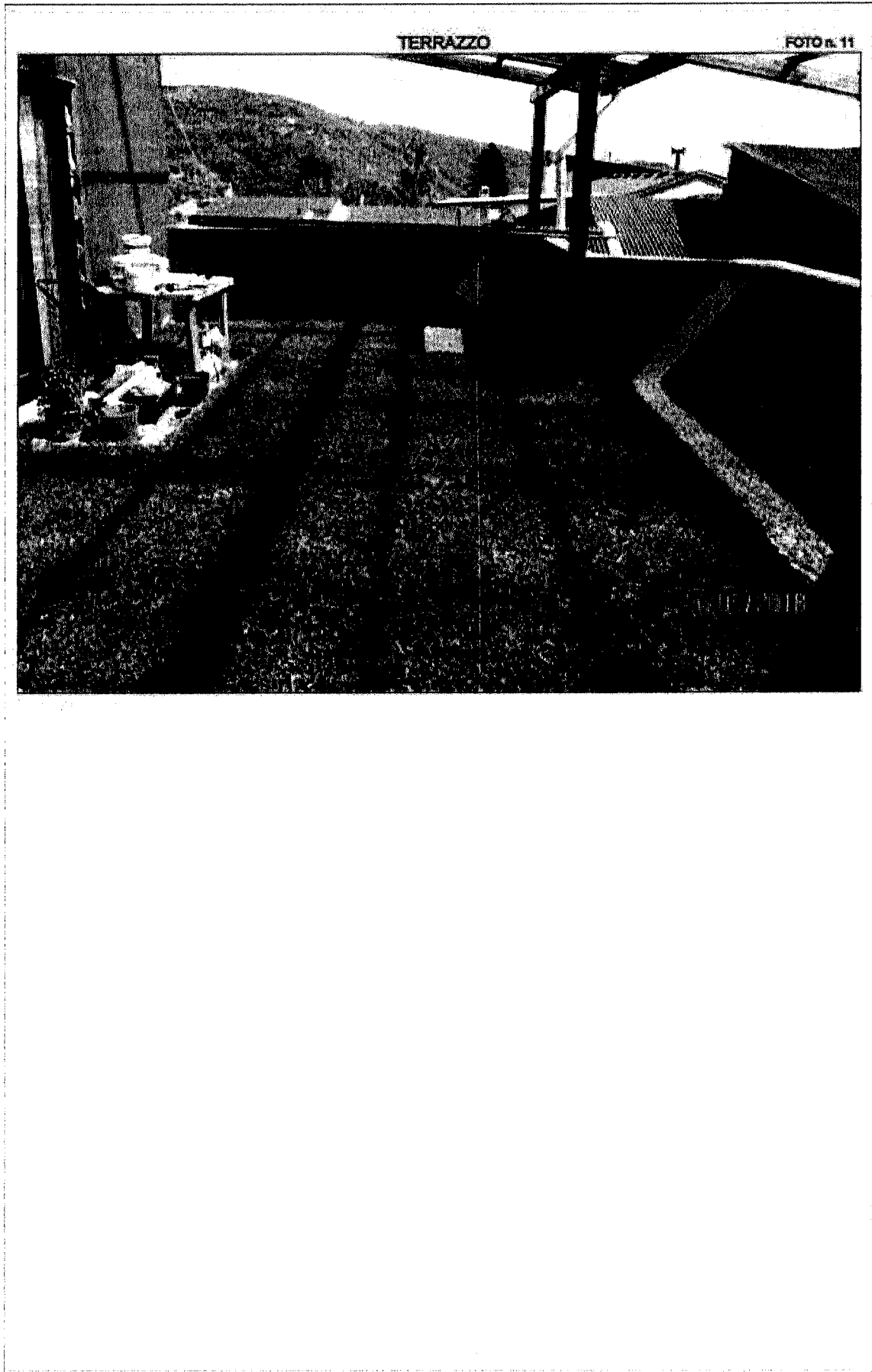




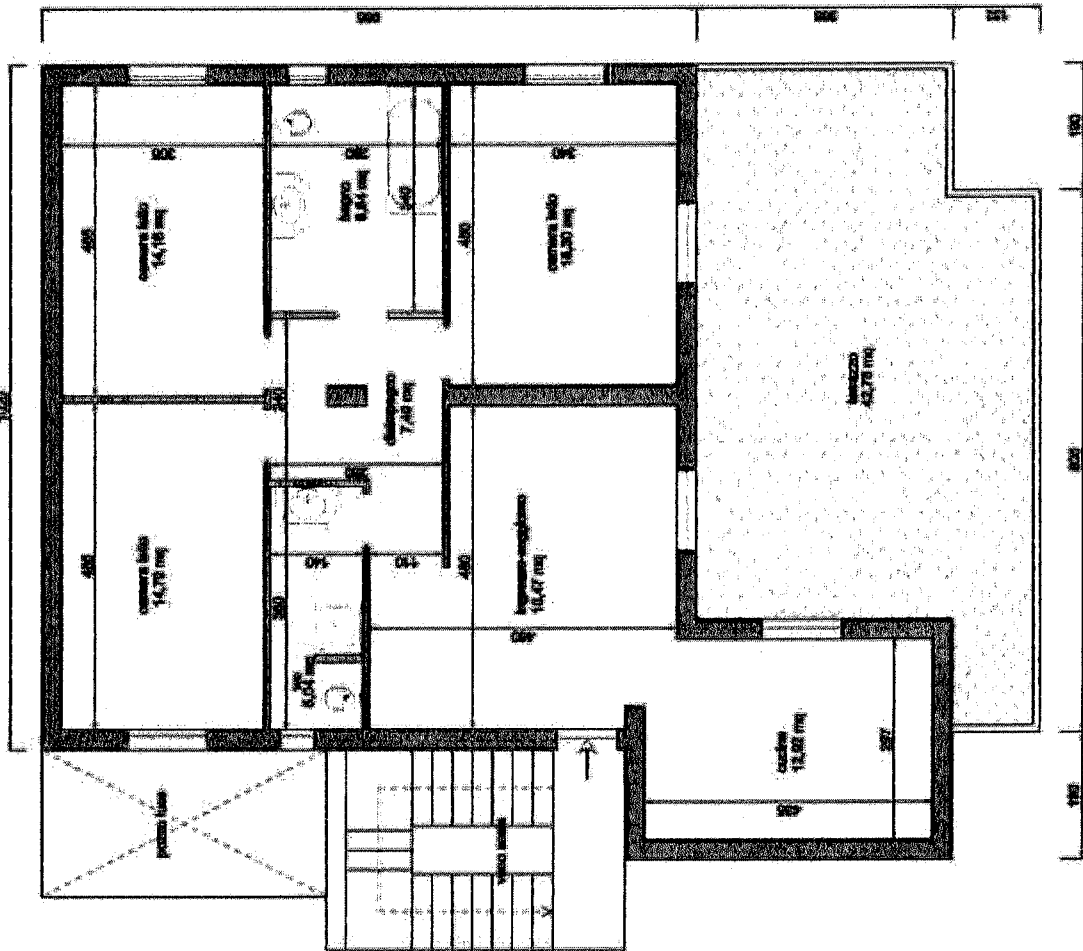








PIANTA ALLOGGIO sub 16  
SCALA 1:100



|                          |   |           |
|--------------------------|---|-----------|
| SUPERFICIE LORDA         | = | 116,36 mq |
| SUPERFICIE NETTA INTERNA | = | 87,03 mq  |
| SUPERFICIE BALCONI       | = | 42,76 mq  |



Data: 07/12/2018 - n. 163275 - Richiedente: TRPGPP50B25G508U

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0202954 del 23/11/2018

Planimetria di utilità in Comune di Scido

Via Roma

div. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 8  
Particella: 676  
Subalterno: 16

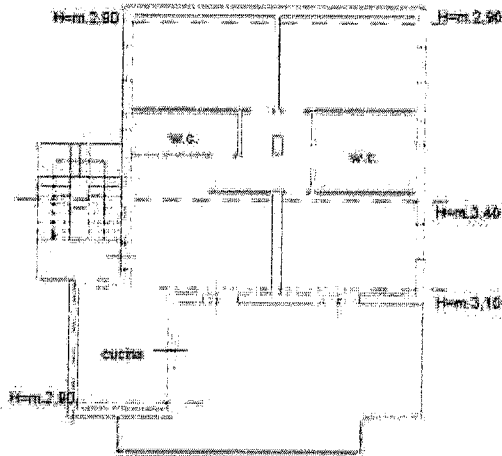
Compilata da:  
Triodi Giuseppe

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Reggio Calabria n. 00075

Scheda n. 1      Scala 1:200

### Piano Secondo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/12/2018 - Comune di SCIDO (1836) - Foglio: 8 - Particella: 676 - Subalterno: 16 - VIA ROMA n. 3 piano 2

Ultima planimetria in atti

Data: 07/12/2018 - n. 163275 - Richiedente: TRPGPP50B25G508U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/12/2018 - Ora: 10:27:01 Fine  
Visura n.: T68042 Pag.: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2018

Comune di SCIDO ( Codice: I536)  
Provincia di REGGIO DI CALABRIA  
Foglio: 8 Particella: 676 Sub.: 16

Dati della richiesta  
Catasto Fabbricati  
Unità Immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |             |   |             | DATI DERIVANTI DA  |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------------|---|-------------|--|
|    | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Classe              | Consistenza | Superficie  | Rendita     |  |
| 1  | Urbana              | 8      | 676        | 16  | 3                   | 5,5 vani    | Catastale<br>Totale: 113 m <sup>2</sup><br>Totale escluse arce<br>scoperte** : 114 m <sup>2</sup> | Euro 344,28 | VARIAZIONE del 23/11/2018 protocollo n. RC.0202954 in atti<br>del 23/11/2018 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI<br>FABBRICATO URBANO in. 61152.1/2018) |

Indirizzo: VIA ROMA n. 3 piano: 2;  
Amenitàzioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

**INTESTATO**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|---------------------|
| 1  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Propria         |

Mappe: Terreni Contadai  
Codice Comune I536 - Sezione. - Foglio 8 - Particella 676  
Codice Comune I536 - Sezione. - Foglio 8 - Particella 677

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e arce scoperte perlineuziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**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  |
| <b>Allegati</b>                                     |    |
| • 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 corredato 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

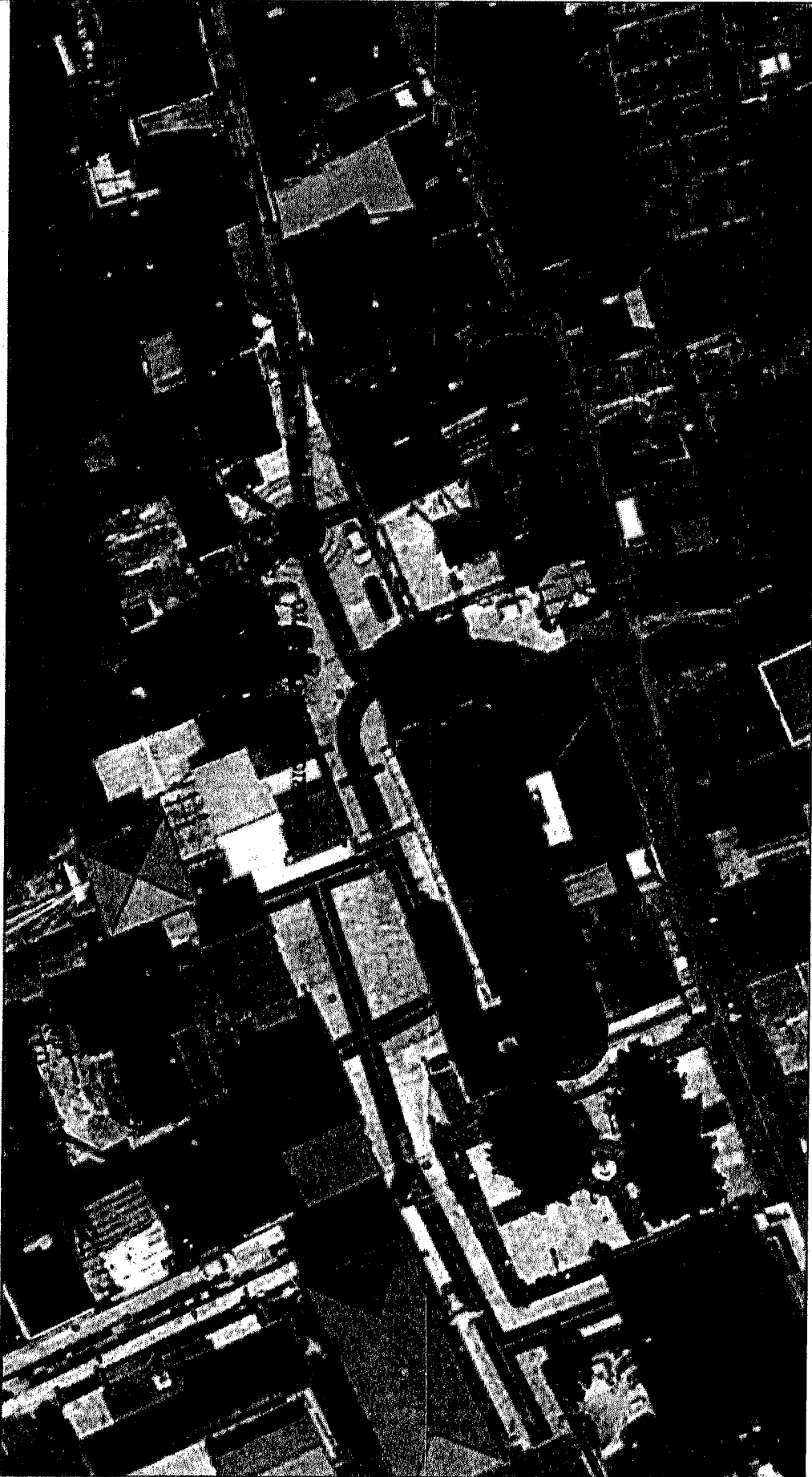
Arch. Giuseppe Tripodi





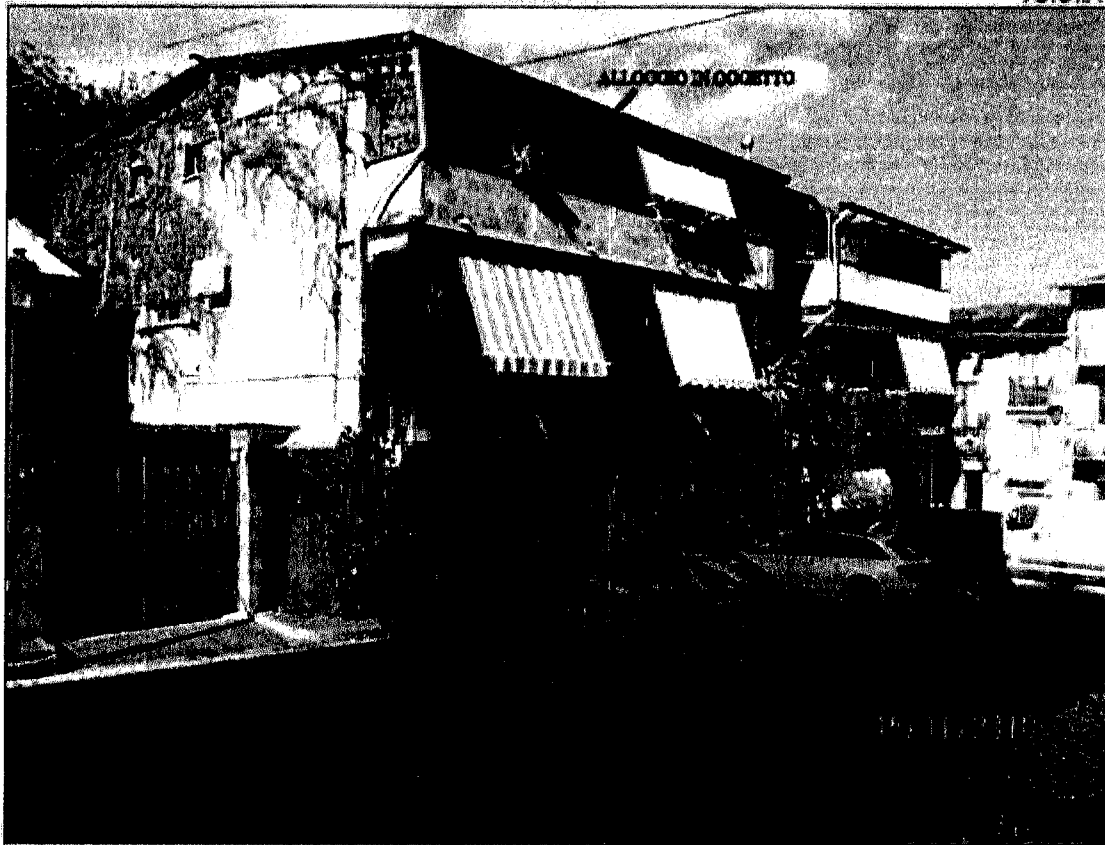


**COMUNE DI SCIDO**  
**FOTO AEREA DI DETTAGLIO**



VISTE ALLOGGIO sub 17  
ESTERNO

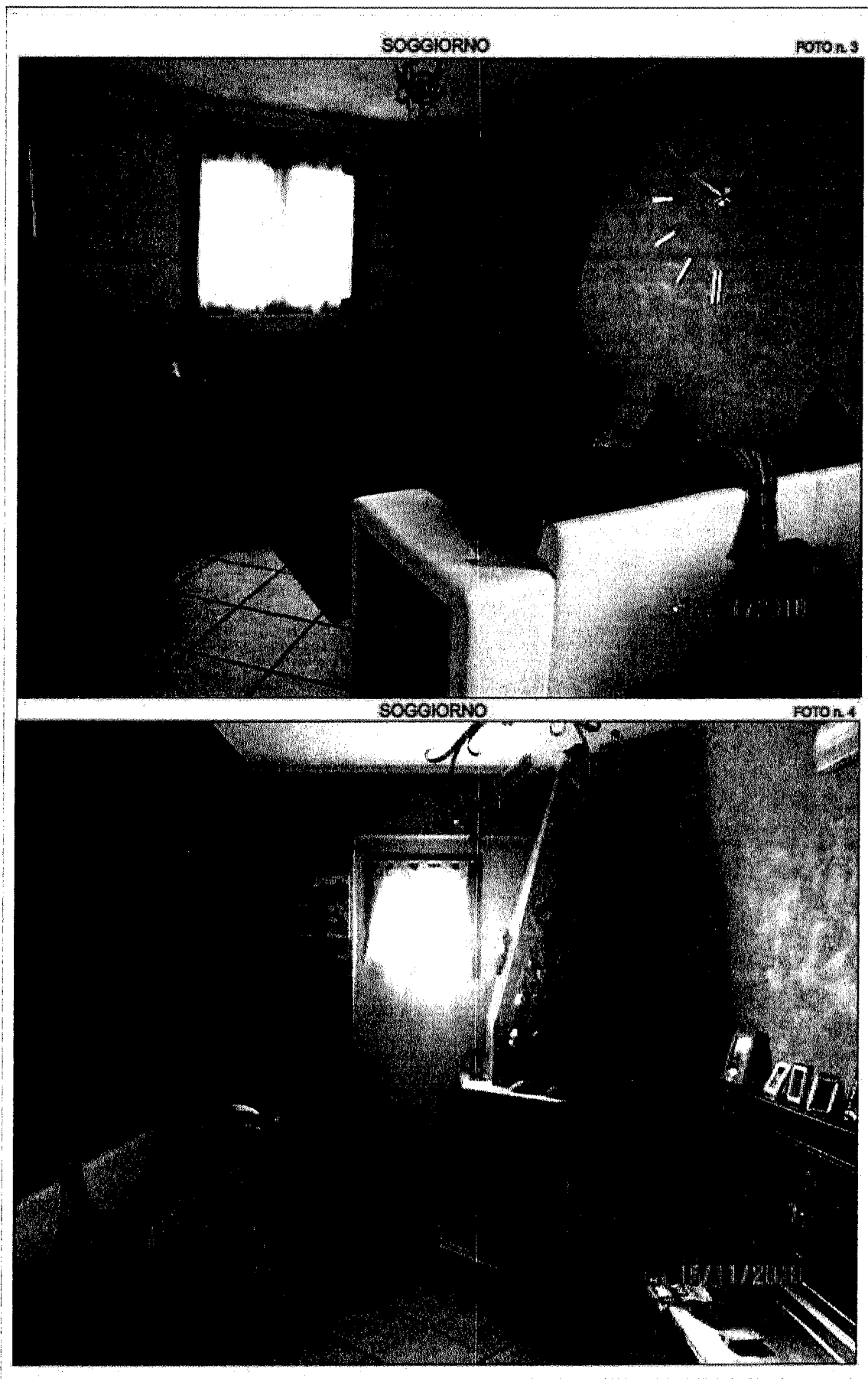
FOTO n. 1

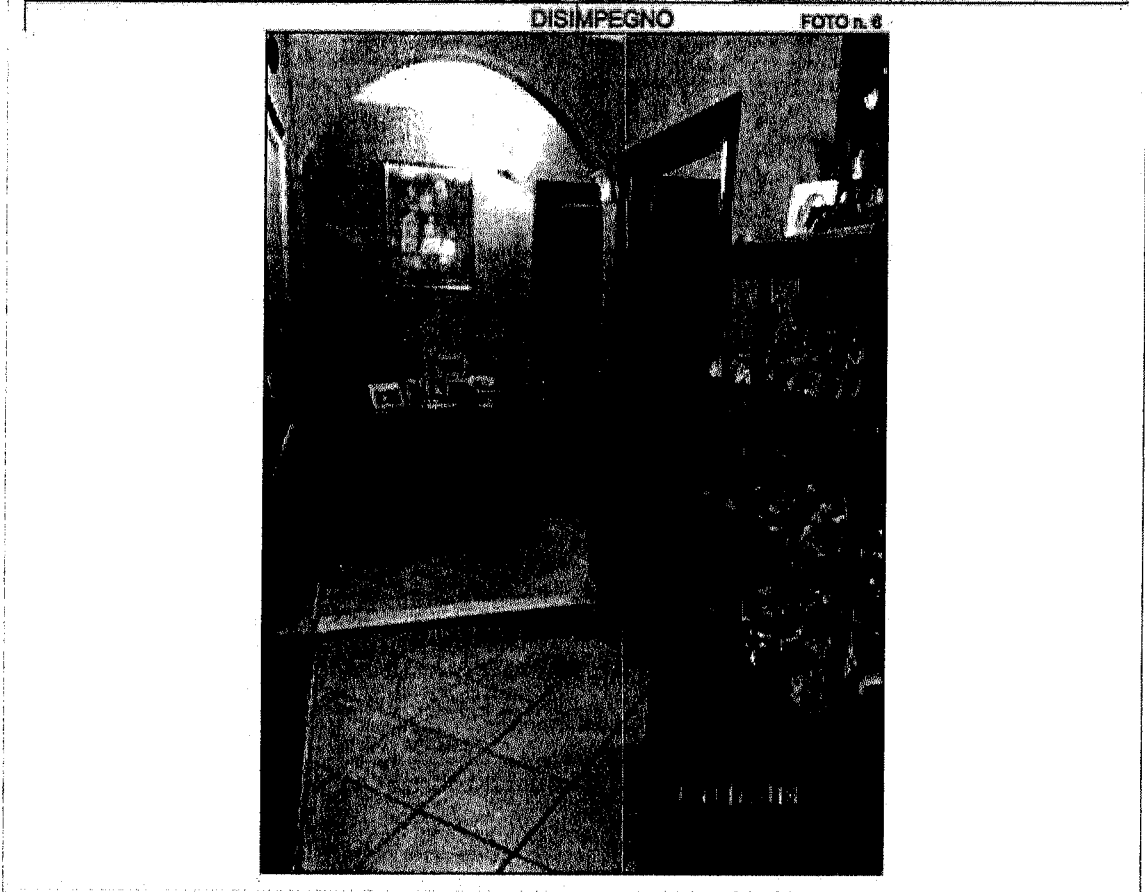
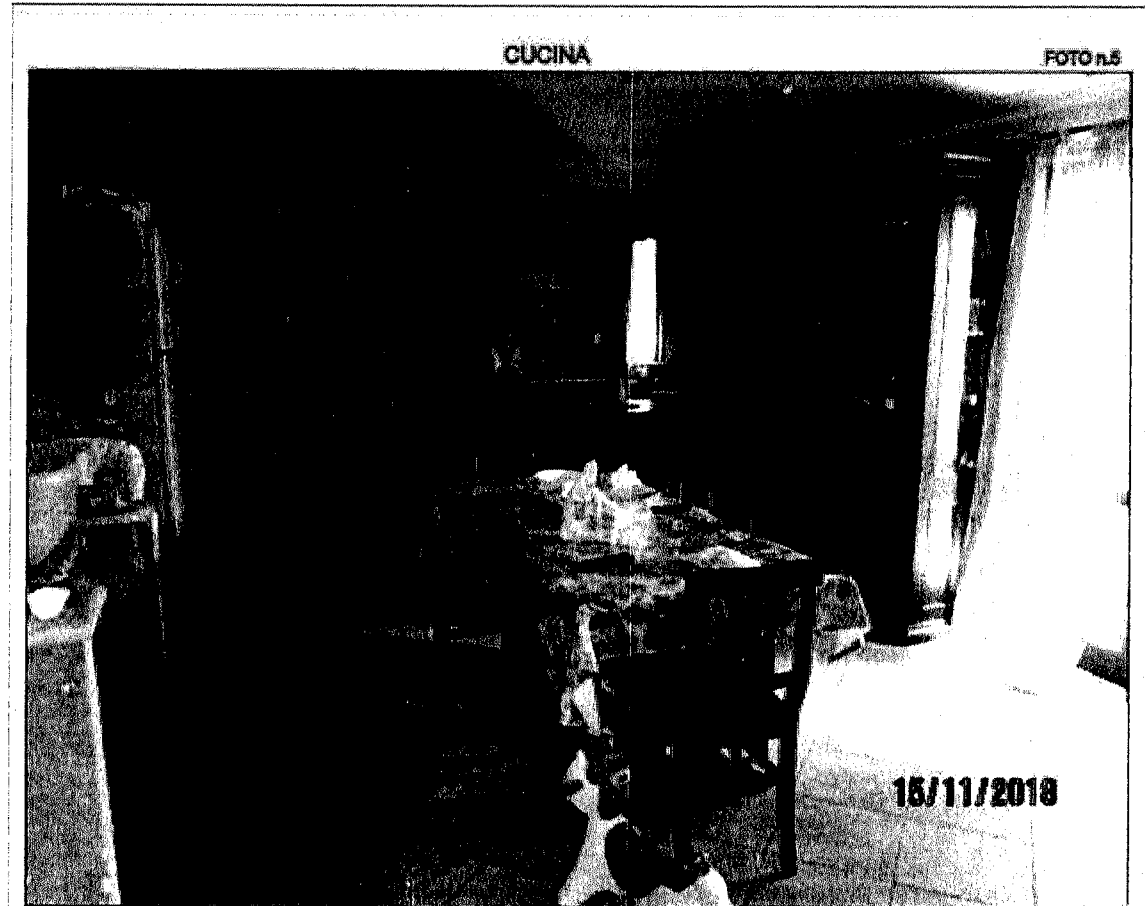


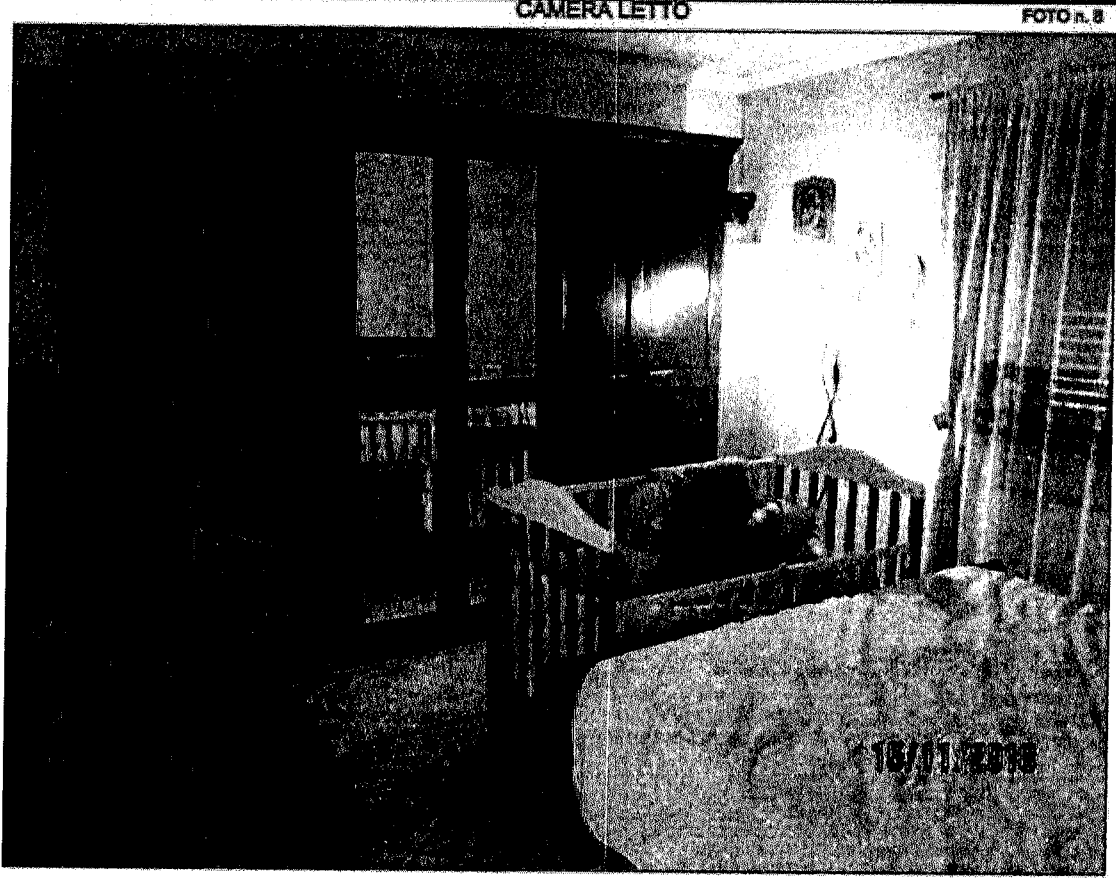
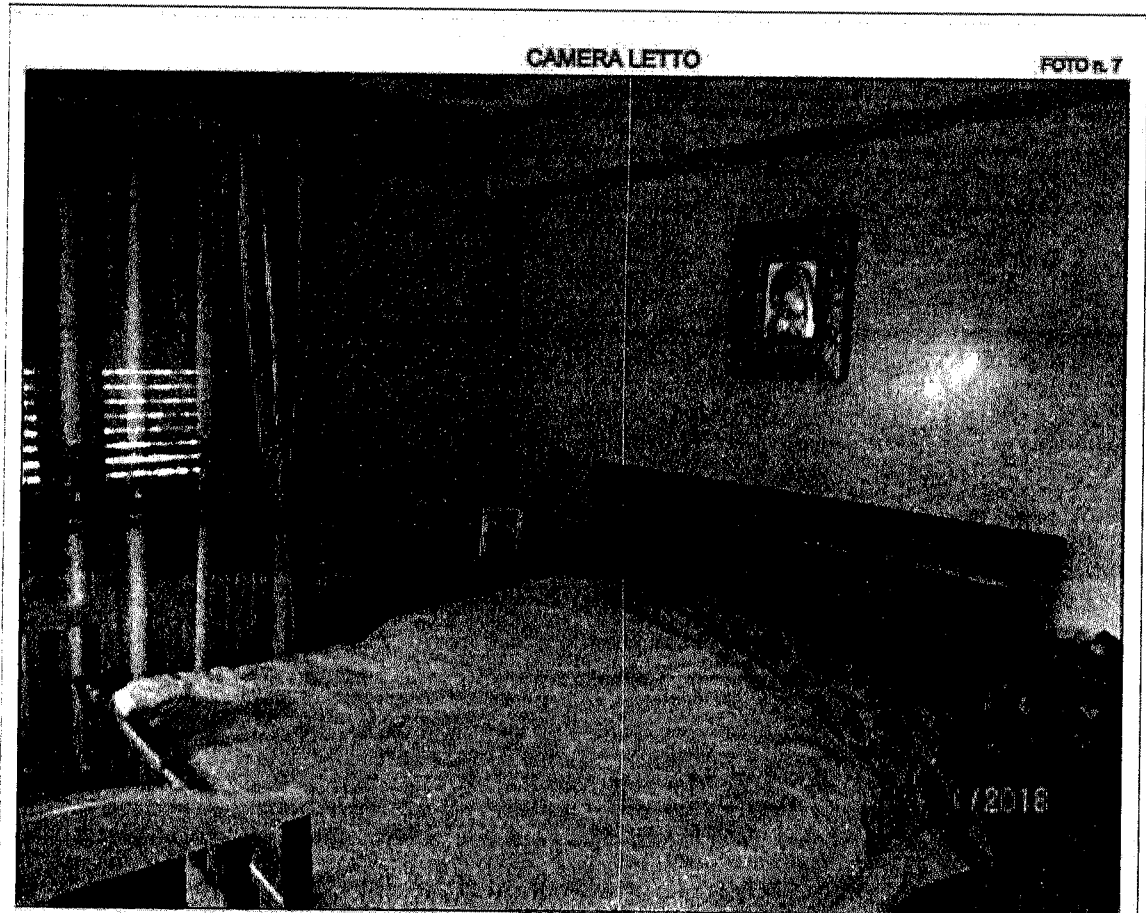
INGRESSO

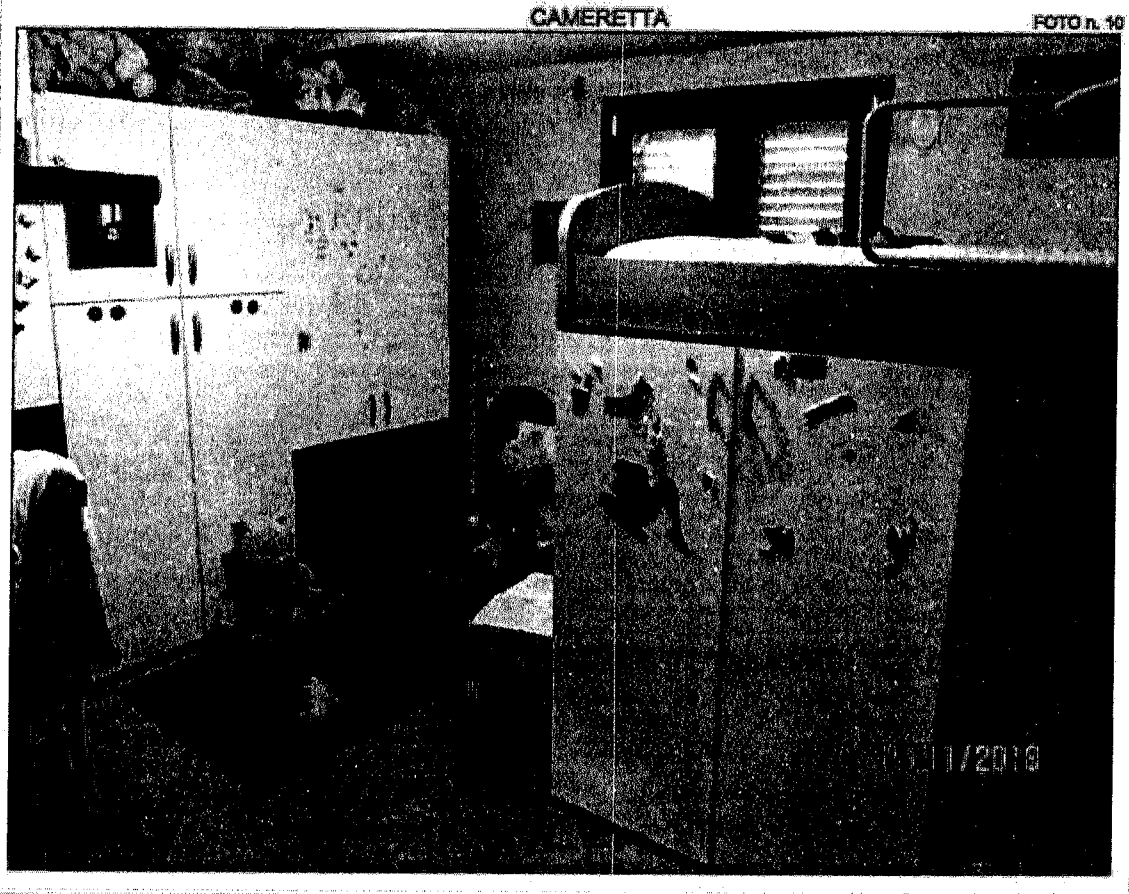
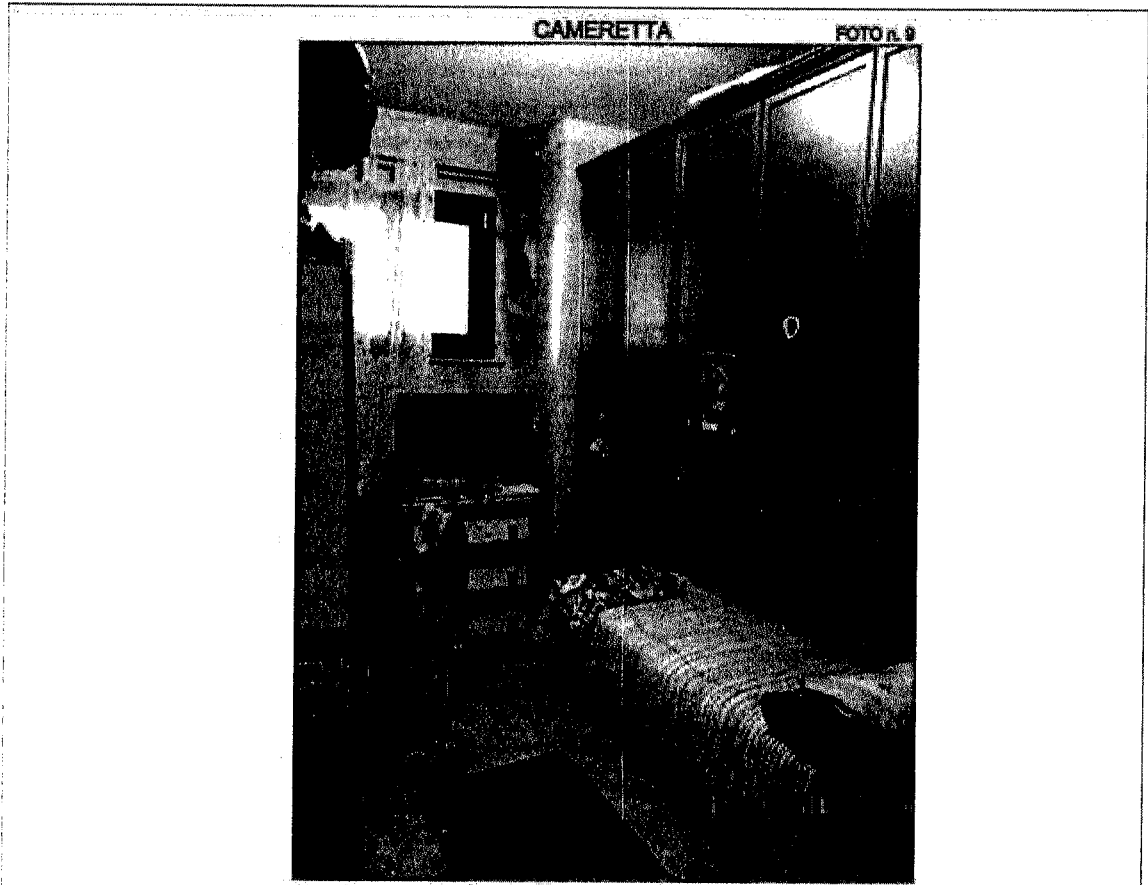
FOTO n. 2

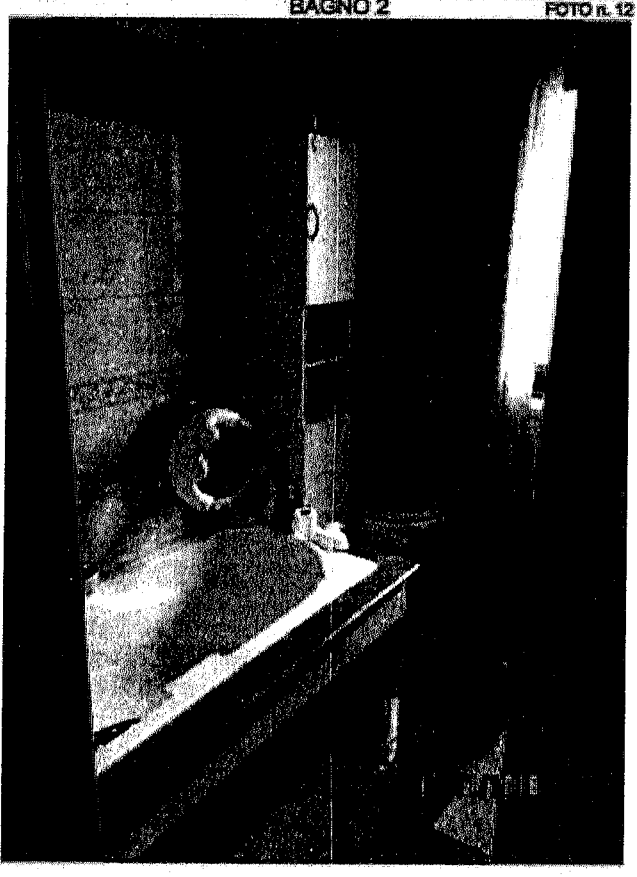
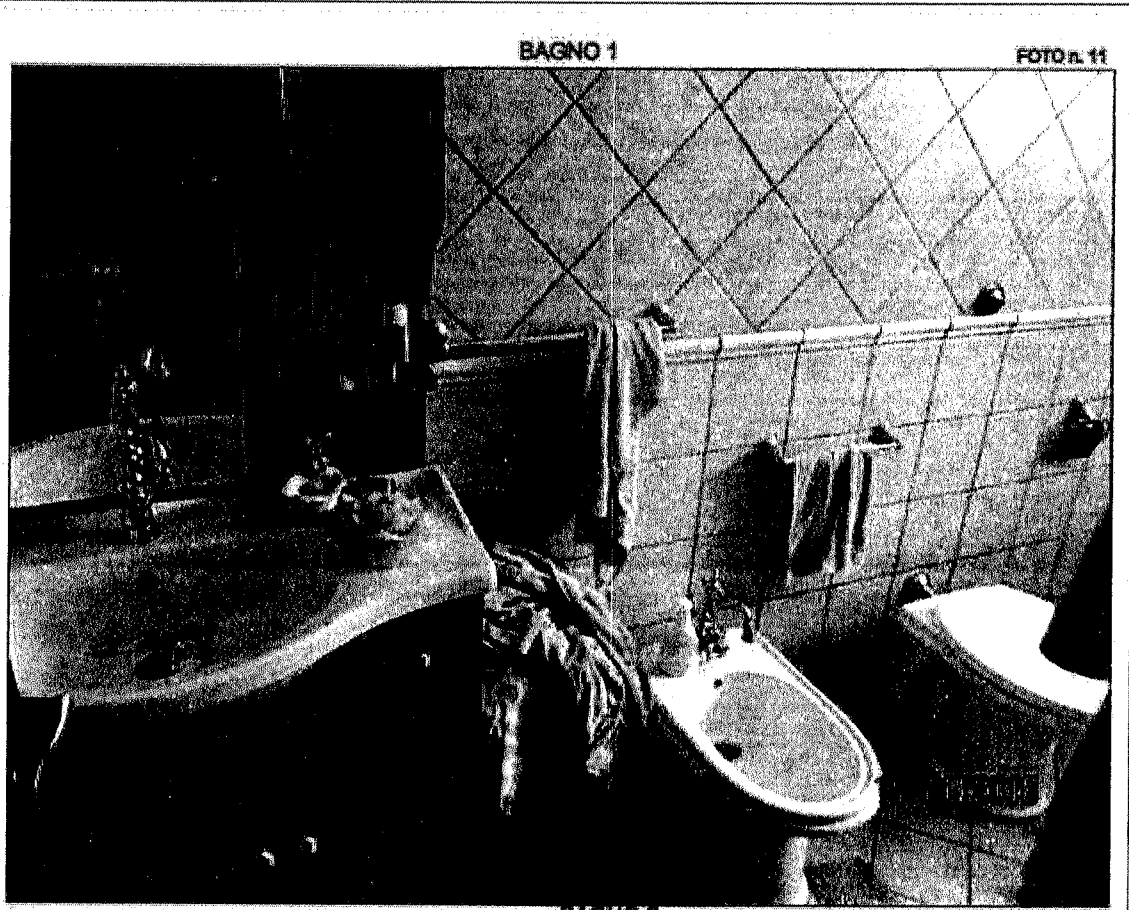












RIPOSTIGLIO

FOTO n. 13



BALCONE

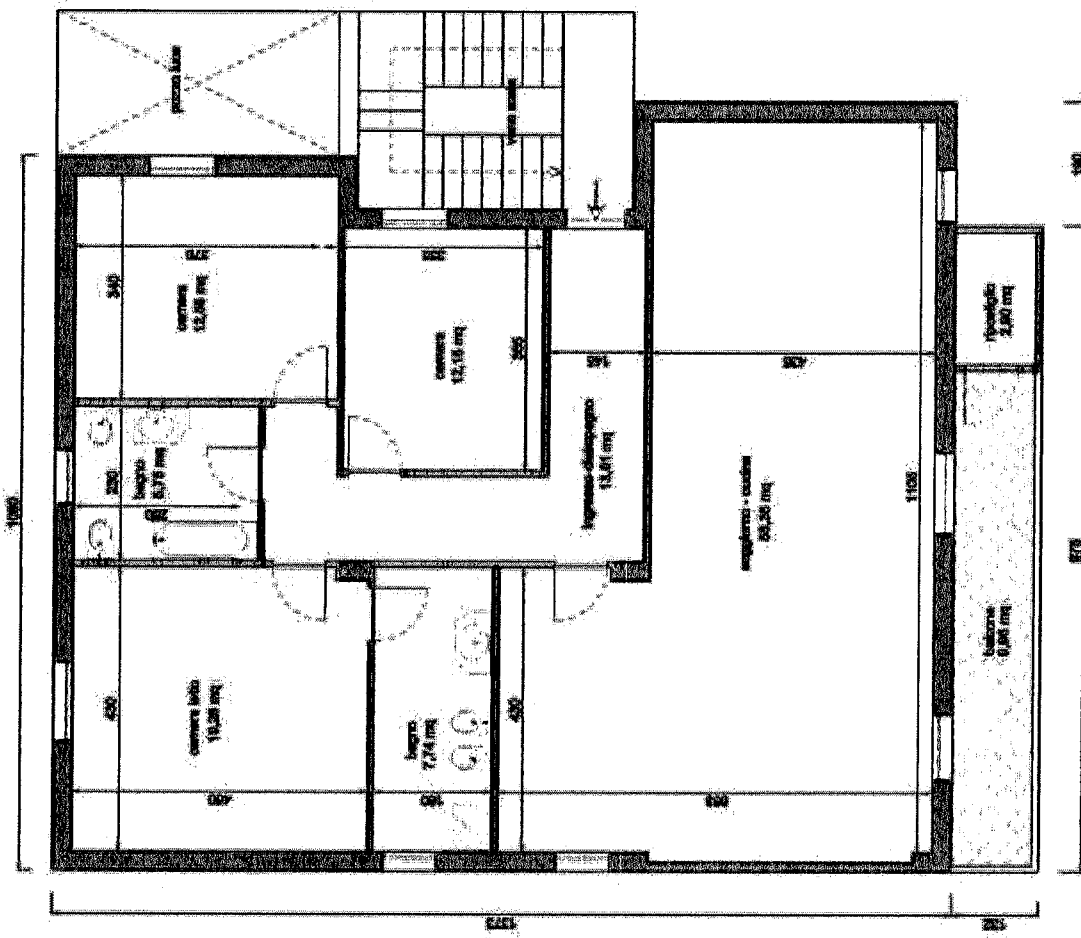
FOTO n. 14







**PIANTA ALLOGGIO sub 17**  
**SCALA 1:100**



|                          |   |           |
|--------------------------|---|-----------|
| SUPERFICIE LORDA         | = | 148,40 mq |
| SUPERFICIE NETTA INTERNA | = | 132,53 mq |
| SUPERFICIE BALCONI       | = | 5,26 mq   |



Data: 07/12/2018 - n. Tc3277 - Richiedente: TRPGPP50B25G508U

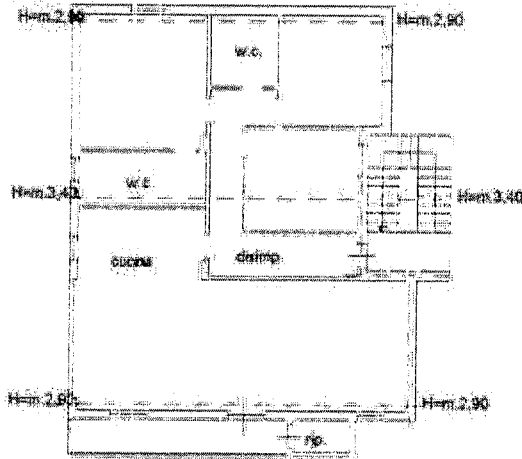
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0202934 del 13/11/2018  
 Planimetria di U.S.U. in Comune di Scido  
 Via Roma niv. 3

|   |   |
|---|---|
| Identificativi Catastali:<br>Sezione: _____<br>Foglio: 8<br>Particella: 676<br>Subalterno: 17 | Compilata da:<br><b>Tripodi Giuseppe</b><br>Iscritta all'albo:<br><b>Architetti</b><br>Prov. Reggio Calabria n. 00075 |
|---|---|

Scheda n. 1      Scala 1:200

### Piano Secondo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/12/2018 - Comune di SCIDO (536) - s. Foglio 8 - Particella 676 - Subalterno 17 - VIA ROMA n. 3 piano 2

Ultima planimetria in atti

Data: 07/12/2018 - n. Tc3277 - Richiedente: TRPGPP50B25G508U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2018

Data: 07/12/2018 - Ora: 10.28.14 Fine  
Visura n.: T68836 Pag: 1

Comune di SCIDO (Codice: IS36)  
Provincia di REGGIO DI CALABRIA  
Foglio: 8 Particella: 676 Sub.: 17

Dati della richiesta  
Catasto Fabbricati  
Unità immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |                        | DATI DI CLASSAMENTO |             |  |             | Rendita  | DATI DERIVANTI DA |
|----|---------------------|------------------------|---------------------|-------------|--|-------------|--|-------------------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio Particella Sub. | Classe              | Consistenza | Superficie Catastrale  |             |  |                   |
| 1  | 8                   | 676 17                 | 3                   | 7 vani      | Totale: 180 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte**: 147 m <sup>2</sup> | Euro 310,91 | VARIAZIONE del 23/11/2018, protocollo n. RC0202954 in atti del 23/11/2018 DIVISIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 511521/2018) |                   |

VIA ROMA n. 3 piano 2.  
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

DALL'ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI  
(1) Proprietà

Mappali Terreni Concretati  
Codice Comune IS36 - Sezione - Foglio 8 - Particella 676  
Codice Comune IS36 - Sezione - Foglio 8 - Particella 677

Unità immobiliari n. 1  
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

