

**TRIBUNALE DI PALMI**

***SEZIONE CIVILE***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 85/2010 R.G.E.  
BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.p.A.**

**contro**


**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 €, intestato a

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  e con suolo Parrocchiale.
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  (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 =	€ <u>3.286,80</u>
<b>TOTALE IMMOBILE</b>	<b>€ 149.069,80</b>

**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 €.**

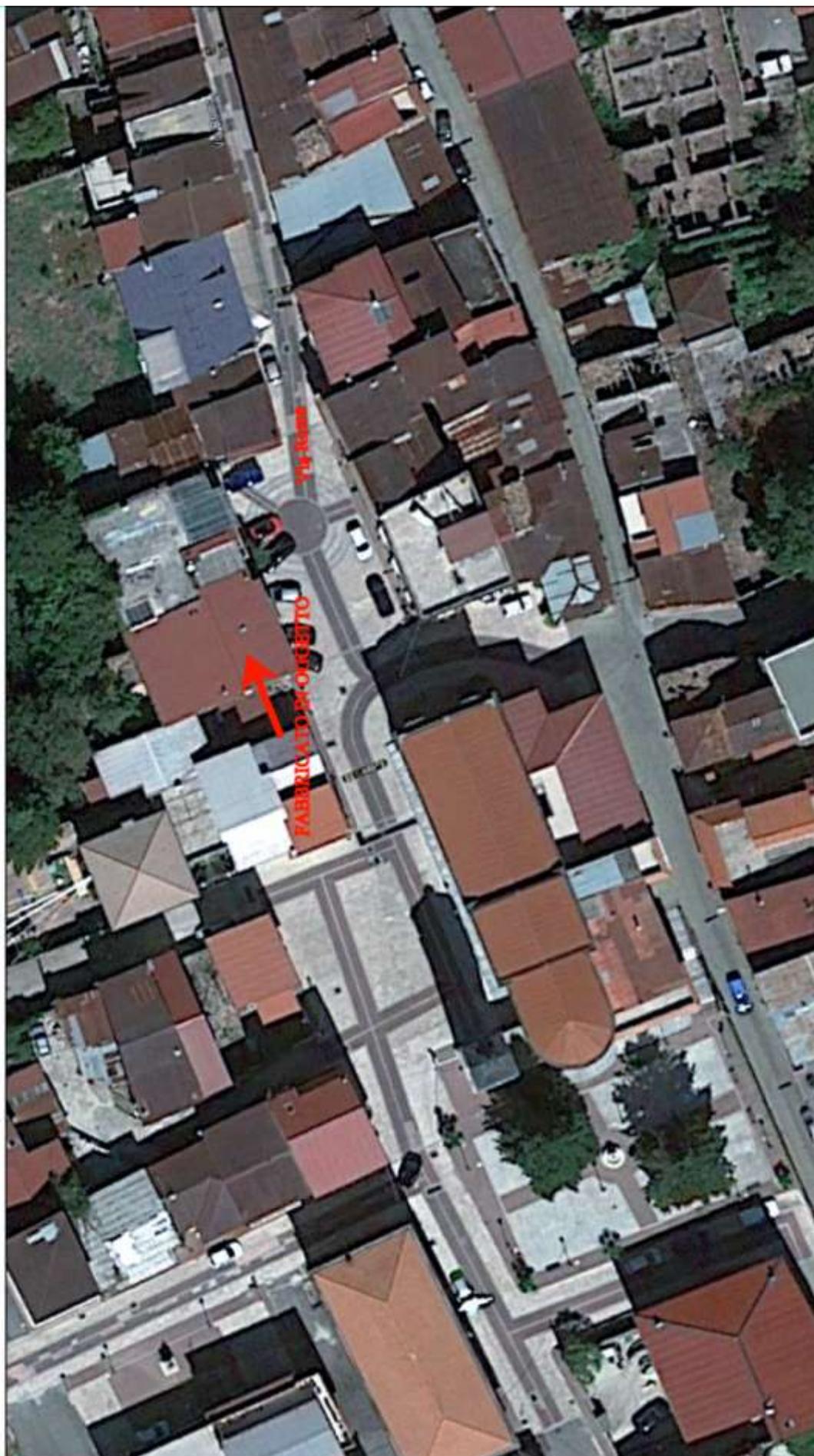
Il ctu

Arch. Giuseppe Tripodi





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



VISTE ALLOGGIO sub 17  
ESTERNO

FOTO n. 1



INGRESSO

FOTO n. 2



**SOGGIORNO**

**FOTO n. 3**



**SOGGIORNO**

**FOTO n. 4**



CUCINA

FOTO n.5



DISIMPEGNO

FOTO n. 6



CAMERA LETTO

FOTO n. 7



CAMERA LETTO

FOTO n. 8





BAGNO 1

FOTO n. 11



BAGNO 2

FOTO n. 12



**RIPOSTIGLIO**

**FOTO n. 13**



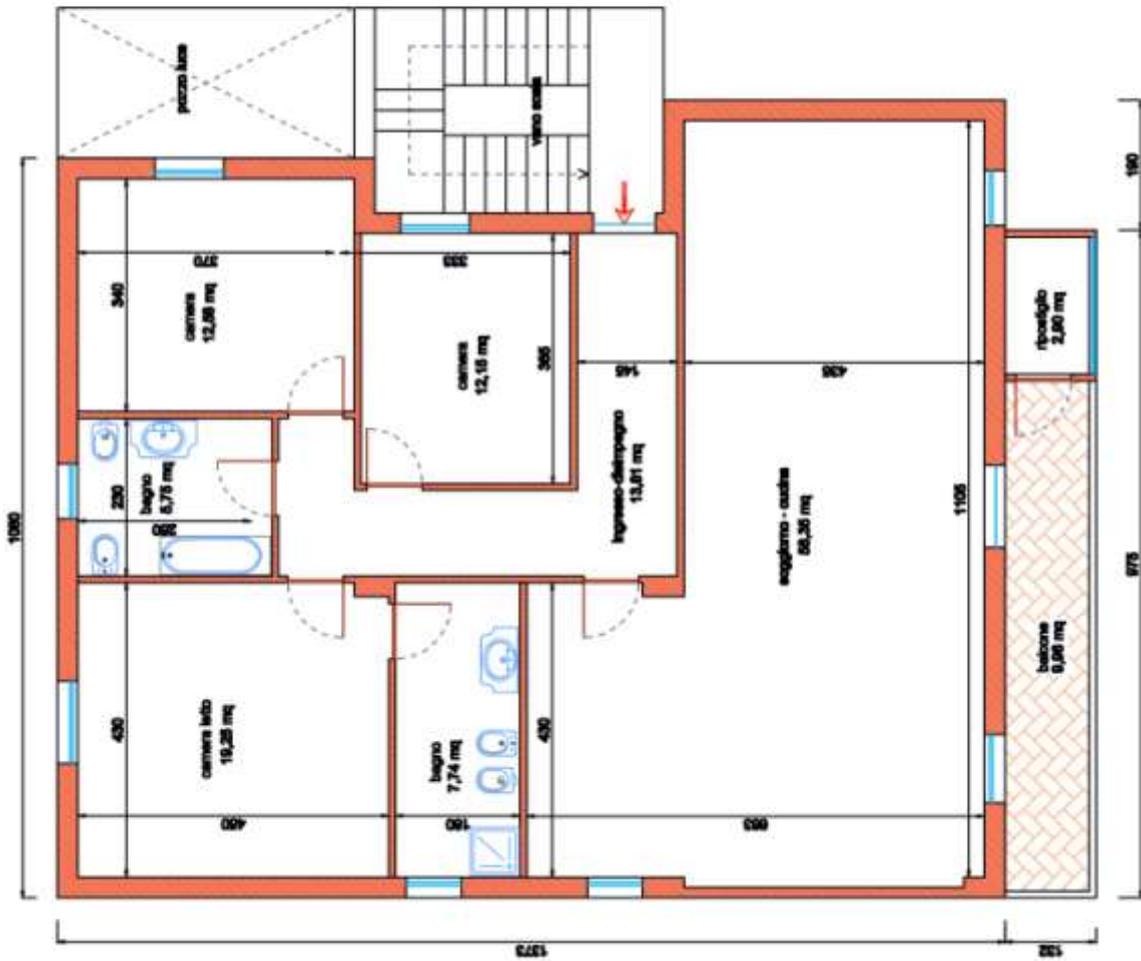
**BALCONE**

**FOTO n. 14**





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



SUPERFICIE LORDA	=	148,40 mq
SUPERFICIE NETTA INTERNA	=	132,53 mq
SUPERFICIE BALCONI	=	9,86 mq



Data: 07/12/2018 - n. T63277 - Richiedente: TRPGPP50B25G508U

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Reggio Calabria</b>	Dichiarazione protocollo n. RC0202954 del 23/11/2018 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Scido</b> <b>Via Roma</b> <span style="float: right;">oiv. 3</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>8</b> Particella: <b>676</b> Subalterno: <b>17</b>	Compilata da: <b>Tripodi Giuseppe</b> Iscritto all'albo: <b>Architetti</b> 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) - < Foglio: 8 - Particella: 676 - Subalterno: 17 >  
 VIA ROMA n. 3 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Data: 07/12/2018 - n. T63277 - Richiedente: TRPGPP50B25G508U

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



