

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Esecuzioni immobiliari

Giudice: Dott.ssa Marta Caineri

Esecuzione contro

(Proc. n. 11/2025)

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IL C.T.U.

Arch. Carmela Liliana Cipri



RELAZIONE LOTTO UNICO

Beni siti nel Comune di Cinquefrondi, sulla Via Dante Alighieri, 80: -

Immobile a due piani f.t., con copertura parte a tetto a due falde e parte a terrazzo, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cinquefrondi al **Foglio 14, part. 181, sub.1**; Bene nella disponibilità dell'esecutato, per il diritto di: proprietà per 1/1.

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
Pignoramento Immobiliare:.....	3
Pignoramento Immobiliare:.....	4
Pignoramento Immobiliare:.....	4
07. Conformità catastale.....	4
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	5
09. Impianti	5
10. Servitù.....	5
11. Valutazione	5
• visura catastale	Errore. Il segnalibro non è definito.
• l'elaborato planimetrico	Errore. Il segnalibro non è definito.
• planimetrie indicative dello stato dei luoghi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

01. **Descrizione:** Il Bene pignorato di seguito descritto è: - un appartamento realizzato su due livelli con ingresso autonomo. L'immobile ha una struttura portante in muratura mista e solaio di piano in latero cemento e putrelle in ferro.

Il fabbricato è ubicato sulla Via Dante Alighieri, 80, in una zona del centro urbano, di tipo residenziale, urbanizzata. In prossimità dell'edificio vi sono servizi e negozi di beni di prima necessità. Lo stato conservativo del fabbricato è buono, le facciate del maggior fabbricato si presentano in discrete condizioni manutentive, (vedi foto n°1)

L'appartamento è costituito da un ingresso - soggiorno, una cucina, una lavanderia e un bagno al piano terra; due camere da letto, un corridoio che disimpegna le camere, due balconi e un bagno al primo piano. Una scala in ferro situata sul balconcino della camera da letto porta ad un piccolo terrazzino,

(vedi foto n. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13). I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica, come pure i pavimenti dei bagni ed i rivestimenti, gli infissi esterni sono in PVC con tapparelle oscuranti. Le porte interne sono in legno. l'impianto elettrico realizzato sotto traccia, l'impianto di illuminazione è dotato di luci di emergenza, l'impianto di riscaldamento è autonomo e funzionante.

02. **Diritto da vendere:** quota dell'intero del diritto di proprietà.
03. **Stato di possesso:** I beni staggiti sono abitati dagli esecutato.
04. **Identificazione catastale:** NCEU del Comune di Cinquefrondi **Foglio 14, part. 181, sub.1**, cat. A/4, cl.3, consistenza 5,5 vani, PT-1, rendita 159,07 €.; intestato agli esecutati [REDACTED], nato a [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED], Per diritto di proprietà, per la quota di ½; [REDACTED] nata [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di ½.
05. **Confini:** Il bene oggetto delle presente procedura confina, con Via Dante Alighieri con eredi [REDACTED] [REDACTED], salvo se altri;
06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Ipoteca volontaria:**

iscritta: in data 30 maggio 2006 ai nn. 1776/11180

a favore: BANCA CARIME S. P. A. con sede in Cosenza C.F. 13336590156,

contro: [REDACTED], nata [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED]

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di ½;

[REDACTED] nato [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED]

Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di ½;

Grava: su immobile censito nel NCEU del Comune di Cinquefrondi foglio 14, part. 181, sub.1, cat. A/4, cl. 3, sup. catastale tot. 81 mq. Abitazione di tipo Popolare, consistenza 5,5 vani, rendita euro 159,07 PT- 1.

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario, per capitale di € 60.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di € 90.000,00, durata 10 anni, con atto notarile pubblico a rogito Notaio Tripodi Maria, Rep. 25925 del 25/05/2006, RP 1776, RG 11180 del 30/05/2006.

Pignoramento Immobiliare:

trascritto: presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 08/07/2013 ai nn. 9232/13531;

a favore: BANCA CARIME S. P. A. con sede in Cosenza C.F. 13336590156
contro: [REDACTED], nata [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED]
[REDACTED] Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di ½;
[REDACTED] nato [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED]
[REDACTED] Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di ½;

Derivante da: Pignoramento Immobiliare del 19/06/2013 rep. 576, emesso da Tribunale di Palmi

Grava: su immobile censito nel NCEU del Comune di Cinquefrondi foglio 14, part. 181, sub.1, cat. A/4, cl. 3, sup. catastale tot. 81 mq. Abitazione di tipo Popolare, consistenza 5,5 vani, rendita euro 159,07 PT- 1.

Pignoramento Immobiliare:

trascritto: presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 26/10/2020 ai nn. 11672/15697;

a favore: MAIOR SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) C.F. 04951650268
contro: [REDACTED], nata [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED]
[REDACTED] Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di ½;
[REDACTED] nato [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED]
[REDACTED] Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di ½;

Derivante da: Pignoramento Immobiliare del 24/09/2020 rep. 787, emesso da Tribunale di Palmi

Grava: su immobile censito nel NCEU del Comune di Cinquefrondi foglio 14, part. 181, sub.1, cat. A/4, cl. 3, sup. catastale tot. 81 mq. Abitazione di tipo Popolare, consistenza 5,5 vani, rendita euro 159,07 PT- 1.

Pignoramento Immobiliare:

trascritto: presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 06/03/2025 ai nn. 3178/3956;

a favore: MAIOR SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) C.F. 04951650268
contro: [REDACTED], nata [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED]
[REDACTED] Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di ½;
[REDACTED] nato [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED]
[REDACTED] Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di ½;

Derivante da: Pignoramento Immobiliare del 22/01/2025 rep. 34, emesso da Tribunale di Palmi

Grava: su immobile censito nel NCEU del Comune di Cinquefrondi foglio 14, part. 181, sub.1, cat. A/4, cl. 3, sup. catastale tot. 81 mq. Abitazione di tipo Popolare, consistenza 5,5 vani, rendita euro 159,07 PT- 1.

07. **Conformità catastale:** Il bene oggetto della presente perizia è conforme ai dati catastali, la planimetria catastale presenta delle difformità che necessitano di un aggiornamento con la nuova distribuzione degli

spazi, e dell’inserimento del terrazzino posto al secondo piano.

08. **Conformità urbanistico-edilizia:** Immobile è stato realizzato prima della legge urbanistica del 1942, sono presenti, infatti, al catasto fabbricati del Comune di Cinquefrondi le planimetrie dell’immobile a far data dal 04/10/1939. In data 06/06/2006 con prot. N. 5772 è stata presentata al Comune di Cinquefrondi, dalla precedente proprietaria sig.ra [REDACTED], una DIA per lavori di “Ristrutturazione edilizia di una unità abitativa in muratura mista attraverso la sostituzione del solaio di piano, del manto di copertura, degli intonaci e della messa in opera di scala interna”. In data 17/07/2006 prot. N. 5885, pratica 620480, è stato depositato, al Dipartimento LL.PP. ed Acque Servizio Tecnico Decentrato di Reggio Calabria, ai sensi dell’art. 2 della L-R. 27/04/1998 n. 7 e dell’art. 4 della legge 05/11/71 n. 1086 ed in data 16/08/2006 è stato comunicato l’inizio lavori al Settore Tecnico di Reggio Calabria Servizio Edilizia Asismica ed al Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi; sul progetto si è espressa Azienda Sanitaria Locale n. 10 Ufficio S.I.S.P. con parere favorevole in data 31/08/2006 prot. N. 9632.

09. **Impianti:** L’impianto di riscaldamento è autonomo, l’impianto elettrico è sottotraccia. Le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d’arte non sono presenti in atti.

10. **Servitù:** non vi sono servitù.

11. **Valutazione:**

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà.

Tipo di locale	S.n. mq.	Muri	S.a mq.	Correttivi	Sup Raggiagliata Mq.	S.l. Mq.	S.c Mq.
Ingresso-Soggiorno	14,20						
Letto	12,30						
Letto	11,40						
Cucina-Pranzo	19,40						
Bagno	4,50						
Bagno	7,40						
Lavanderia	6,80						
Corridoio- scala	13,40						
Balconi			3,50	0,25	0,88		
Terrazzo			8,20	0,25	2,05		
TOTALE	89,40	11,50			2,93	100,09	103,83

Valore dell'intero: $(103,80 \text{ mq} \times 660,00 \text{ €/mq}) = 68.508,00 \text{ €}$.

L'immobile ricade su un asse viario importante per la viabilità cittadina e per il collegamento con i comuni vicini. Buona l'accessibilità. Il bene è in uso dagli esecutati. Lo stato di conservazione è discreto e i materiali di finitura sono buoni. La planimetria catastale dell'appartamento, rispetto allo stato di fatto, presenta delle difformità che dovranno essere sanate con l'aggiornamento delle stesse. 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. 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 660,00 €/mq. Al valore dell'intero si applica una riduzione dello 0,02 % (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,98), si applica, infine, un ulteriore abbattimento del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene da porre in vendita.

Valore al netto della decurtazione: $(0,98 \times 0,90 \times 103,80 \text{ mq} \times 660,00 \text{ €/mq}) = 60.424,05 \text{ €}$.

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

Prezzo base d'asta _____ **60.000,00 €.**

Il CTU

Arch. Carmela Liliana Cipri

