



Studio di architettura
Arch. Antonio Albanese

Via Sicilia, 2/A
89022 Cittanova (RC)

tel/fax 0966.660955
arch-a.albanese@libero.it

TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. **86/24 R.G.E.**
Promossa da

CONTRO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

C.T.U. Arch. Antonio Albanese



TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI IMMOBILI

C.T.U. NELLA PROCEDURA N. 86/24 R.G. ESECUZIONI
TRA

Incarico: **Valutazione del compendio e fissazione del prezzo base di asta
dei beni pignorati**

INDICE

premessa	pag. 3
svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
elencazione dei beni	pag. 4
autorizzazioni edilizie	pag. 5
descrizione del bene	pag. 5
determinazione del valore di mercato	pag. 7
conclusioni	pag. 9
rilievo fotografico	pag. 10



PREMESSA

Pignoramento immobili notificato in data **21 NOVEMBRE 2024 rep 1612**, trascrizione CC.RR.II. di Reggio Calabria del 19 DICEMBRE 2024, al Reg. Gen. 22484 e Reg. Part. 18684.

A favore di :

srl con sede in Milano CF

09966380967 *Contro:*

Il pignoramento deriva da:

Ipoteca volontaria iscritta presso la CC.RR.II. Di Reggio Calabria il 19/12/1997 al n.ro di formalità 1384, rinnovata il **08/11/2017** con iscrizione presso la CC.RR.II. di Reggio Calabria al Reg. Gen. 17405 e Reg. Part. 1690.nascente da Concessione a garanzia di mutuo condizionato del 17/12/1997 rep 22825 per Notaio Reni in Palmi

a favore di

contro

SAS , CON SEDE IN

in

persona del legale rappresentante

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, in possesso della documentazione ipotecaria e catastale fornita dal legale del creditore precedente, dopo averne eseguito una preliminare disamina, ho redatto la Scheda preliminare che ho provveduto ad inviare telematicamente al Tribunale.

Successivamente ho ricevuto comunicazione telematica (PEC) con cui il G.E. mi invitava a procedere. con le operazioni peritali

Ho inviato lettera di preavviso in data 11/06/2025 al legale del creditore precedente Studio Legale a mezzo PEC e al debitore in data 13/06/2025 per del suo Legale avv. anche a



mezzo PEC, avvisandoli del sopralluogo avente oggetto l'ispezione dei beni oggetto del pignoramento.

Mi sono messo in contatto anche con il Custode alla quale ho comunicato del sopralluogo tramite mail ordinaria.

Il giorno e all'ora stabilita, mi sono recato nel luogo fissato per l'appuntamento, dove ho avuto la presenza del (esecutato) che mi ha accompagnato presso l'immobile oggetto di pignoramento. Qui ho avuto l'accesso ed ho potuto dare inizio alle operazioni peritali effettuando un sopralluogo interno ed esterno dello stabile, e realizzando un rilievo metrico -fotografico.

Il Sig. [REDACTED] mi ha fornito tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di pignoramento.

ELENCAZIONE DEI BENI

1. Diritto di proprietà, Unità immobiliari in Gioia Tauro, così identificati al CF del Comune di **Gioia tauro**:

- F 27 p.lla 692 sub 9, catg A/3 di vani 6,5;
- F 27 p.lla 837 sub 1 , (ex p.lla 837) catg. C/1 di mq 61.

Gli immobili risultano essere di proprietà di:

L' immobile è pervenuto all' esecutato per Atto di Divisione del 24/07/1996 per Notaio Tripodi, rep 50439 e trascritto alla CC.RR.II. di Reggio Calabria in data 10/08/1996 al n.ro 8987 di formalità.

Da



AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dalla documentazione fornita dal _____ e che qui si allega, è emerso quanto segue.

Appartamento

Esso è parte di un fabbricato a maggiore consistenza costruito a seguito di :

- Licenza edilizia del Comune di Gioia Tauro n. 5503 del 07/10/1966 a nome di _____
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 651 del 17/03/1988.

Garage

Esso è stato costruito abusivamente ed è stata rilasciata dal Comune di Gioia Tauro Concessione edilizia in Sanatoria n. 160 del 19/09/1997.

La planimetria catastale dei rispettivi immobili è conforme allo stato di fatto, anche se quella dell'appartamento presenta una "irregolarità" che avrà il dovuto approfondimento.

DESCRIZIONE DEI BENI

Al fine di consentire una più semplice gestione delle operazioni di vendita sono stati ricavati due lotti: Lotto 1 Appartamento, Lotto 2 Garage.

Appartamento

L'immobile oggetto di pignoramento è una abitazione unifamiliare al piano terra di un edificio in c.a. a maggiore consistenza.

Essa possiede un cortile sul retro di pertinenza, che la connette con l'altro immobile oggetto di pignoramento (garage).

Entrambi gli immobili possiedono un ingresso autonomo.

Si trova in una zona semi centrale del Comune di Gioia Tauro, alla Via Galileo Galilei n. 6, da dove avviene l'accesso all'intero palazzo che comprende la Unità immobiliare.

Pertanto l'ingresso è condominiale e l'atrio comprende una scala comune che porta ai piani superiori.

Detto atrio con scala comune è riportato graficamente nella Planimetria catastale rappresentante la Planimetria dell'immobile oggetto di pignoramento. Non è presente nella banca dati catastali l'elaborato planimetrico.



Nell'ipotesi di vendita la particella andrebbe frazionata, per staccare dall'appartamento di proprietà esclusiva di _____ al vano atrio-scala comune agli altri condomini.

Allo stato attuale la unità immobiliare è utilizzata dall'esecutato, come dichiarato nel Verbale di Sopralluogo qui allegato.

Dall' ingresso si snoda un corridoio che distribuisce gli ambienti interni.

Sul lato sinistro è disposta la *zona giorno* mentre a destra la *zona notte*, prospiciente all'ingresso vi è un'uscita sul cortile di pertinenza che non fa parte castalmente della Unità immobiliare.

La zona giornata è composta da una cucina pranzo delle dimensioni di m (5.05x6.21) con un piccolo ripostiglio, accanto c'è un wc di m (3.29x1.76), poi troviamo una camera di (3.29x3.91). Tra la *zona giorno* e la *zona notte* vi è un altro wc di m (3.29x1.56) poi troviamo una camera di m (3.29x5.20) ed un'altra camera di m (3.34x3.16) con un ambiente di servizio di m (1.96x2.31).

C'è anche un ripostiglio di m (1.87x1.20).

L'unità immobiliare occupa una superficie lorda complessiva di m 135,00 con una altezza utile interna di m 2.70.

Tutti gli ambienti, ad eccezione dei ripostigli, sono direttamente illuminati ed areati dall'esterno.

Il pavimento degli ambienti è in gres porcellanato, e gli infissi sono in alluminio.

Lo stato di conservazione è discreto, e necessiterebbe un intervento di manutenzione ordinaria.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio.

Non sono stati rinvenuti, il Collaudo Statico e la Certificazione di conformità degli impianti. Pertanto non vi è nemmeno il Certificato di agibilità.

Fermo restando quanto evidenziato a livello catastale, l'immobile è comunque libero per la vendita.



Garage

La Unità immobiliare definita “garage” è identificata catastalmente con la categoria C1 ovvero “negoziò”.

Attualmente sembra essere adibita a deposito.

Essa possiede un ingresso autonomo dalla Via Avellino, da cui si accede mediante due saracinesche della larghezza di m 2.80.

Tuttavia, come premesso è collegata all'appartamento oggetto della presente Relazione, mediante un cortile di pertinenza.

Dal cortile di pertinenza si accede anche al vano tecnico (comune al condominio), adiacente al garage (vedi planimetria) della superficie utile di mq 8,00.

Il locale tecnico fa parte della stessa particella del garage, che nell'ipotesi di vendita andrebbe frazionata.

La Unità immobiliare è composta da due vani rispettivamente di m (7.00x5.35) e m (4.17x3.44) con un servizio igienico di m (1.26x3.22).

Tutti gli ambienti, ad eccezione del vano tecnico, sono direttamente illuminati ed areati dall'esterno.

Il pavimento degli ambienti è in gres porcellanato, e gli infissi sono in alluminio.

Lo stato di conservazione è discreto, e necessiterebbe un intervento di manutenzione ordinaria.

Non sono stati rinvenuti, il Collaudo Statico e la Certificazione di conformità degli impianti. Pertanto non vi è nemmeno il Certificato di agibilità.

Fermo restando quanto evidenziato a livello catastale, l'immobile è comunque libero per la vendita.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore del bene viene determinato applicando il metodo di stima per comparazione diretta, ovvero applicando alla consistenza dello stesso bene (superficie lorda coperta) il prezzo unitario che sia risultato il più congruo attraverso un'adeguata indagine di mercato condotta sui beni analoghi a quello oggetto di stima, posizionati nella stessa zona. Tenendo conto delle caratteristiche specifiche (intrinseche ed estrinseche) dei beni in questione e del loro stato di conservazione.

Si è fatto altresì riferimento alla *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio.

Lotto 1 Appartamento

Per le abitazioni di tipo economico nella zona l'Agenzia fissa un range da € 530,00 a 680,00 €/mq.

In virtù delle considerazioni di cui sopra, e tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, è stato fissato per la UI in questione con un Valore di mercato unitario di € 680,00/mq.

Il valore così ricavato verrà decurtato del 5% percentuale valutata congrua per come previsto dalle nuove disposizioni in materia relativamente a vizi che possono subentrare dopo l'acquisto di cui non si era a conoscenza prima, e per "sanare" il locale accessorio al piano terra.

Lotto1 Appartamento

Calcolo analitico del valore di mercato

Unità immobiliare

Piano terra mq 130 euro 680,00/mq = euro 88.400,00

A detrarre

(oneri DL 83 del 27/06/15, 5%)

euro 4.420,00

valore ricavato

euro 83.980,00

Ovvero euro ottantatremilanovecentottanta/00.



Lotto 2 Garage

Per le abitazioni di tipo economico nella zona l'Agenzia fissa un range da € 320,00 a 425,00 €/mq.

Tuttavia l'immobile possiede una categoria catastale di "negoziò" a cui potrebbe essere adibito.

In virtù delle considerazioni di cui sopra, e tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, è stato fissato per la UI in questione con un Valore di mercato unitario di € 600,00/mq.

Il valore così ricavato verrà decurtato del 5% percentuale valutata congrua per come previsto dalle nuove disposizioni in materia relativamente a vizi che possono subentrare dopo l'acquisto di cui non si era a conoscenza prima, e per "sanare" il locale accessorio al piano terra.

Lotto2 Garage

Calcolo analitico del valore di mercato

Unità immobiliare

Piano terra mq 70 euro 600,00/mq = euro 42.000,00

A detrarre

(oneri DL 83 del 27/06/15, 5%)

euro 2.100,00

valore ricavato

euro 39.900,00

Ovvero euro trentanovemilanovecento/00.



CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto le caratteristiche e lo stato dell'immobile in questione ed ho determinato il prezzo base per la vendita. Sperando di aver risposto, piuttosto esaurientemente e con sufficiente chiarezza, ai quesiti propostimi, Le rassegno la presente relazione.

Cittanova, 01/07/2025

Il Consulente tecnico
Arch. Antonio Albanese



Documentazione fotografica

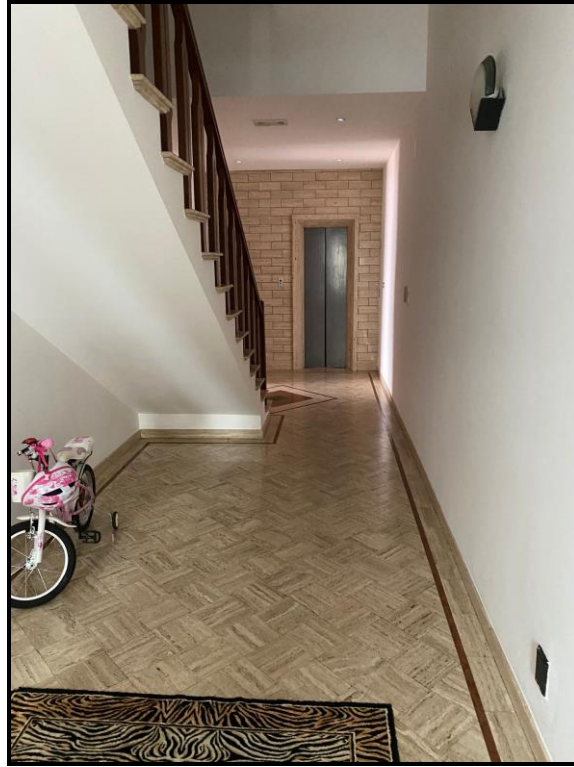


Viste esterno edificio (appartamento)

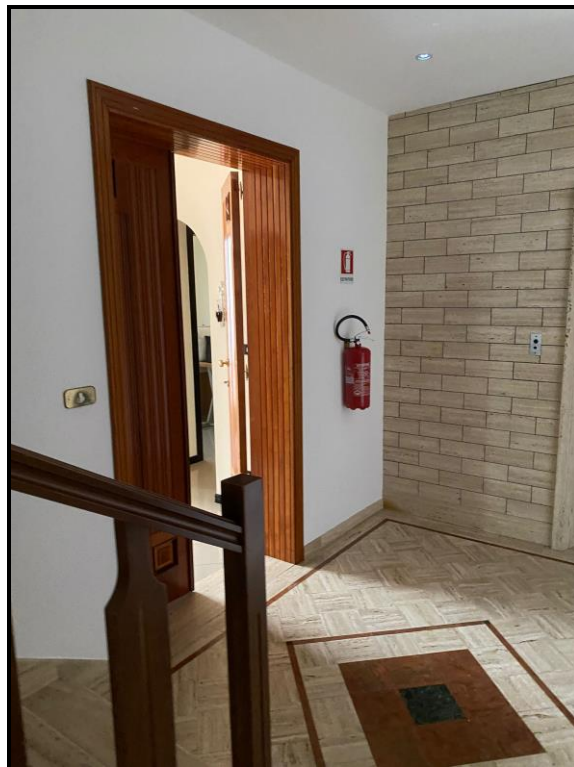


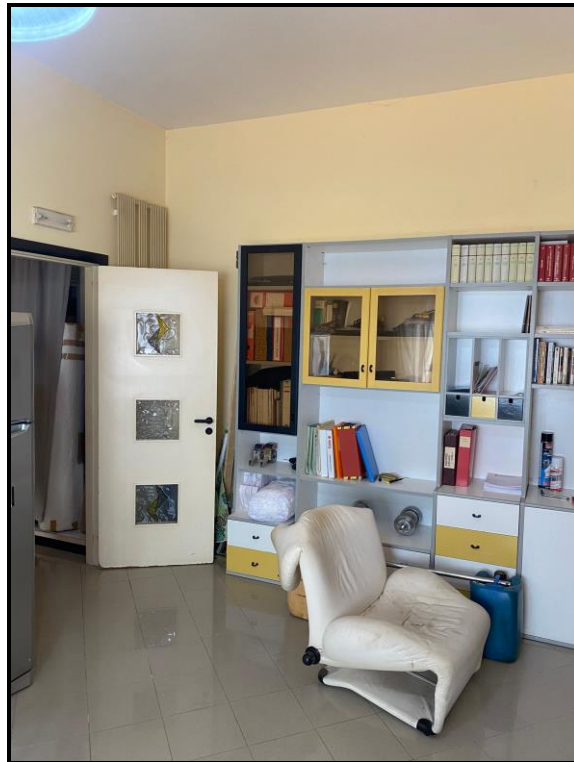
garage

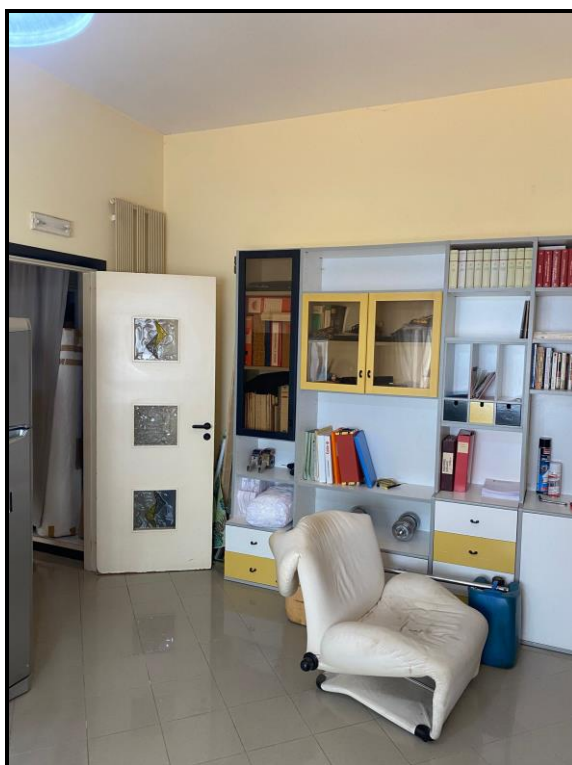
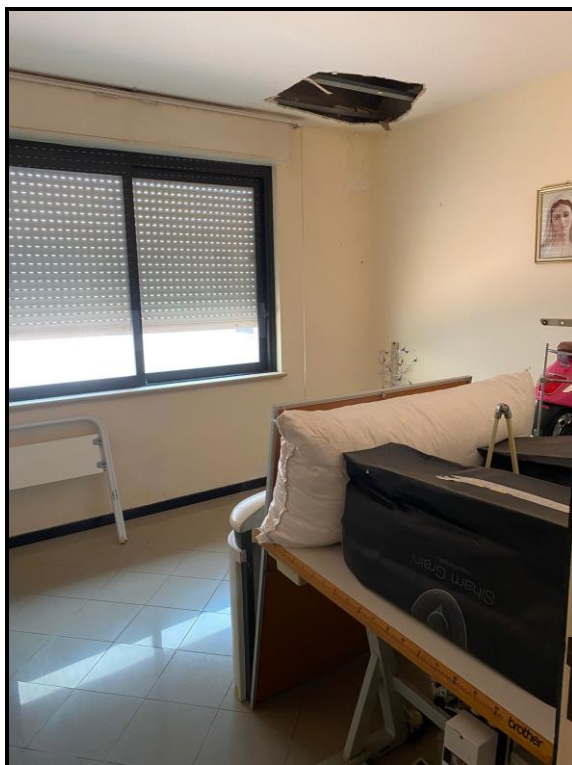


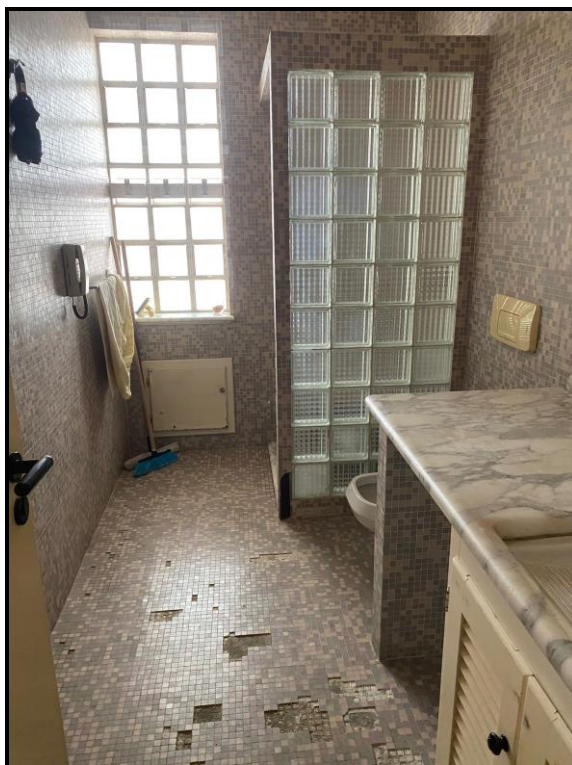


Atrio di ingresso













Garage (dal cortile di pertinenza)





Interno "garage"

