

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Esecuzioni immobiliari

Giudice: Dott.ssa Marta Caineri

Esecuzione contro
XXXXXXXXXXXXXXXX
(Proc. n. 48/2025)

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

IL C.T.U.
Arch. Carmela Liliana Cipri



RELAZIONE LOTTO UNICO

Bene sito nel Comune di Taurianova, sulla Via Trento e Trieste, 13, angolo Via Cesare Battisti: -

Immobile a piano terra e terrazzo, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Taurianova al

Foglio 58, part. 265, sub.5; 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
07. Conformità catastale.....	3
08. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
09. Impianti.....	4
10. Servitù.....	4
11. Valutazione	4
• visura catastale	13
• 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 fabbricato in c.a. composto, al piano terra, da un appartamento con soprastante terrazzo di copertura comprensivo di un piccolo locale finestrato adibito a ripostiglio, si accede da un vano scala comune, con ingresso autonomo.

Il fabbricato è ubicato sulla Via Trento e Trieste n. 13 angolo Via Cesare Battisti, 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 fabbricato si presentano in discrete condizioni manutentive, (vedi foto n°1)

L'appartamento è costituito da un corridoio, da un soggiorno – cucina, dispensa, tre camere e due bagni. All'appartamento e al terrazzo si accede da un vano scala comune, (vedi foto n. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 e 14). I pavimenti dell'unità immobiliare sono in quadrotte di marmo, mentre i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica, le scale sono rivestite di marmo. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle oscuranti. Le porte interne sono in legno. l'impianto elettrico è stato realizzato sotto traccia; 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 nella disponibilità dell'esecutato.
04. **Identificazione catastale:** NCEU del Comune di Taurianova **Foglio 58, part. 265, sub.5**, cat. A/3, cl.2, consistenza 7 vani, PT-1, rendita 300,06 €.; intestato a xxxxxxxxx, nato a Taurianova (RC) il 24/11/1969 cod. fisc.: xxxxxxxxx, Per diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1
05. **Confini:** Il bene oggetto delle presente procedura confina, con Via Cesare Battisti, con Via Trento e Trieste e con traversa di Via Cesare Battisti, salvo se altri;
06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Ipoteca volontaria:**

iscritta: in data 27 maggio 2010 ai nn. 10494/2233

a favore: Barclays Bank Plc con sede in Milano C.F. 80123490155,

contro: xxxxxxxxx, nato a Taurianova (RC) il 24/11/191969 cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxx Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per i diritti pari a 1/1 in regime di separazione dei beni

Grava: su immobile censito nel NCEU del Comune di Taurianova foglio 58, part. 265, sub.5, cat. A/3, cl. 2, consistenza 7 vani, rendita euro 300,06 PT- 1.

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario, per capitale di € 110.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di € 165.000,00, durata 30 anni, con atto notarile pubblico a rogito Notaio Termini Maria Chiara, Rep. 6896/1972.

Pignoramento Immobiliare:

Pignoramento p.e. n° 48/2025, notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Tribunale di Palmi il 18/06/2025 rep. n. 357 ad istanza di BARCLAYS BANK IRELAND PLC PROCUR. DI MILTONIA MORTGAGE FINANCE SRL Sede Milano (MI) Cod. Fisc.: 04951650268.

trascritto: presso Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 03/07/2025 al n°12087 Reg. Gen. e al n°9684 Reg. Part.

a favore: MILTONIA MORTGAGE FINANCE SRL Sede Milano (MI) Cod. Fisc.: 12936690960.
Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di 1/1

contro: xxxxxxxx, nato a TAURIANOVA (RC) il 24/11/1969 cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxx
Per la piena proprietà dell'unità negoziale 1, per la quota di 1

unità neg. 1: Immobile in Taurianova Via Cesare Battisti, n. 42:
Foglio 58, part. 265, sub.5, cat. A/3, cl. 2, consistenza 7 vani, rendita euro 300,06 PT- 1.

07. **Conformità catastale:** Il bene oggetto della presente perizia è conforme ai dati catastali.
08. **Conformità urbanistico-edilizia:** L'immobile originariamente realizzato in m.o. ad un piano e

copertura a tetto, è stato edificato intorno agli anni sessanta. In data 28/01/1979 con prot. N. 653 è stata presentata al Comune di Taurianova, dal precedente proprietario sig. xxxxxxxxxxxx, una domanda di concessione edilizia per l'esecuzione di "Ristrutturazione di un fabbricato in m.o. a P.T. con la sostituzione del tetto con solaio in c.a., formazione di un muro di spina e costruzione di una scala in c.a.", con destinazione civile abitazione. Ubicato in Via Trento e Trieste.

In data 23/04/1979 prot. N. 3306, L'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria Assessorato ai Lavori Pubblici, ai sensi delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche legge 2.2.1974 n. 64 e DD.MM. 3.3.1975, dava autorizzazione per l'inizio dei lavori.

In data 26/02/1979 prot. N. 653 il Commissario Prefettizio rilasciava Concessione Edilizia n. 5/1979.

Ad oggi si riscontra una difformità edilizia, sul terrazzo è stata realizzata una piccola tettoia con travi e pilastri in ferro con sovrastante copertura in lamiera per una superficie di mq. 19,00 per la quale si dovrà o chiedere un atto autorizzativo in sanatoria o procedere con la sua rimozione.

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.I. Mq.	S.c Mq.
Cucina-Pranzo	23,30						
Letto	14,20						
Letto	18,10						
Camera	19,60						
Bagno	5,10						
Bagno	4,90						
Dispensa	4,30						
Corridoio	13,40						
Scala			10,80	0,25	2,70		
Terrazzo			136,00	0,25	34,00		
TOTALE	102,90	22,64			36,70	125,54	162,24

Valore dell'intero: $(162,24 \text{ mq} \times 660,00 \text{ €/mq}) = 107.078,40 \text{ €}$.

L'immobile ricade su un asse viario di secondaria importanza per la viabilità cittadina ma che garantisce una buona accessibilità sia con il centro urbano che con l'esterno. Il bene è nella disponibilità dell'esecutato. Lo stato di conservazione è discreto e i materiali di finitura sono buoni. 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 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: $(0,90 \times 162,24 \text{ mq} \times 660,00 \text{ €/mq}) = 93.370,56 \text{ €}$.

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

Prezzo base d'asta _____ **93.000,00 €.**

Il CTU

Arch. Carmela Liliana Cipri





Foto n 1

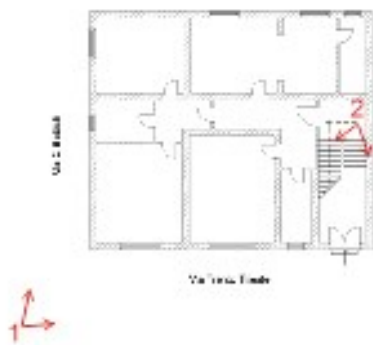


Foto n 2



Foto n 3



Foto n 4



Foto n 5



Foto n 6



Foto n 7



Foto n 8

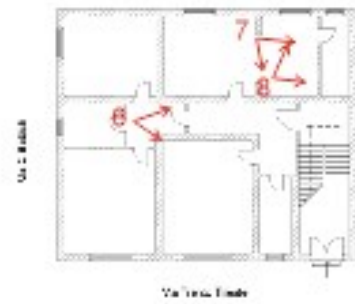




Foto n 9



Foto n 10



Foto n 11

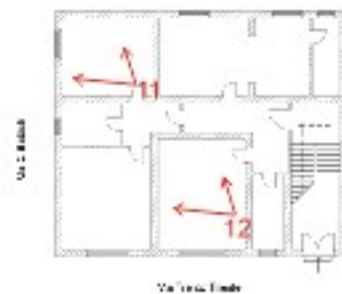


Foto n 12



Foto n 13

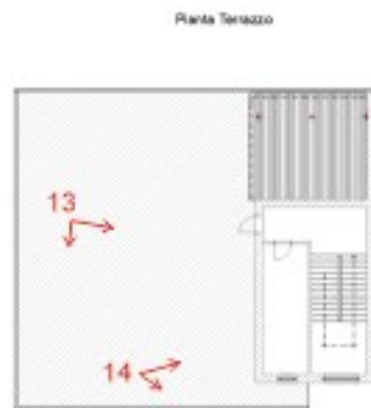


Foto n 14

• visura catastale

