

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 71/2023 R.G.E.**

**XXXXXXXXXXXXXXXX**

**contro**

**XXXXXXXXXXXX**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE DI PERIZIA**

**Palmi, 10.04.2024**

***Il C.T.U.***

***Arch. Giuseppe TRIPODI***



Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 71/2023 R.G.E. promossa da

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

**INDICE**

01. Premessa.....	2
02. Pignoramento p.e. n° 71/2023.....	1
03. Trascrizione.....	2
04. Dati Catastali.....	3
05. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.....	4
07. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	3
08. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico.....	4
09. Diritto da vendere: piena proprietà.....	4
10. Diritto da vendere.....	4
11. Stato di possesso.....	5
12. Identificazione catastale.....	5
13. Confini.....	6
14. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	6
15. Conformità catastale.....	5
16. Conformità urbanistico-edilizia.....	5
17. Impianti.....	5
18. Servitù.....	5
19. Altro.....	5
20. Valutazione:.....	5
ALLEGATI.....	8
• il verbale di sopralluogo.....	8
• le visure catastali.....	9
• l'estratto di mappa.....	13
• le planimetrie catastali.....	14
• elaborato planimetrico.....	16
• n° 20 foto.....	18
• atti comunali e titolo di proprietà.....	33
• la copia dell'ordinanza.....	46
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	49

01. **Premessa**

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate presso l'Agenzia del Territorio, il Comune di Polistena e durante le operazioni di sopralluogo, effettuate il giorno 12/02/2024, sull'immobile oggetto di pignoramento sito in Polistena, contrada Don Domenico n. 6.

02. **Pignoramento p.e. n° 71/2023**, notificato il 16/11/2023.

03. **Trascritto:** il 22/12/2023 al n° 24167 Reg.Gen. e al n° 18505 Reg.Part.



a favore: XXXXXXXXXX  
contro: XXXXXXXXXX

per l'intera proprietà delle unità negoziali n. 1 e n. 2

unità neg. 1: Immobile in Polistena, contrada Don Domenico n. 6

**Foglio 9 part. 374 sub 5**, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, rendita 267,01 €

unità neg. 2: Immobile in Polistena, contrada Don Domenico n. 6

**Foglio 9 part. 374 sub 4**, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 39, rendita 76,54 €

- Non vi sono discrepanze tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- Non vi sono discrepanze tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari.

04. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Polistena, beni intestati a XXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà:

**Foglio 9 part. 374 sub 5**, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, rendita 267,01 €

**Foglio 9 part. 374 sub 4**, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 39, rendita 76,54 €

escluse aree scoperte, contrada Don Domenico n. 6, piano terra e primo piano.

05. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

**Provenienza dei beni pignorati**

**Beni identificati nel Catasto Terreni di Polistena, immobile distinto in Catasto Terreni al foglio 9, particella 374**

Intestato: in data antecedente al ventennio: XXXXXXXXXX, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale e XXXXXXXXXX, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale.

Titolo: atto di donazione a rogito del notaio TRIPODI Maria del 17/08/2000, rep. 12060, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di RC in data 16/09/2000 ai nn. 11460 R.G. e 8831 R.P.

donatori: XXXXXXXXXX

acquirente: XXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, per la piena proprietà.



06. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Ipoteca giudiziale:**

N°: 9321 del 29/10/2018 – Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino

Iscritta in data 05/09/2019 ai nn. 13799 RG e 1182 RP.

a favore: IFIS NPL Spa con sede in Venezia, cod. fisc.: 044948710272

contro: XXXXXXXXXXXX,

per l'intera proprietà della unità negoziale n. 1

unità neg. 1: Immobile in Polistena, contrada Don Domenico n. 6

**Foglio 9 part. 374 sub 5**, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, rendita 267,01 €.

**Pignoramento immobiliare:**

N°: 1174 del 16/11/2023, Tribunale di Palmi, trascritto il 22/12/2023 al n° 24167 R.G. e al n°

18505 R.P.

a favore: XXXXXXXXXXXX

Per l'intera proprietà delle unità negoziali n. 1 e n. 2

contro: XXXXXXXXXXXX

per l'intera proprietà delle unità negoziali n. 1 e n. 2

unità neg. 1: Immobile in Polistena, contrada Don Domenico n. 6

**Foglio 9 part. 374 sub 5**, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, rendita 267,01 €

unità neg. 2: Immobile in Polistena, contrada Don Domenico n. 6

**Foglio 9 part. 374 sub 4**, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 39, rendita 76,54 €

07. **Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che successivamente al pignoramento sui beni staggiti non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

08. **Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico**

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto unico è riportata nel seguito.

Comune di Polistena, contrada Don Domenico n. 6, abitazione autonoma a due elevazioni con adiacente locale garage, identificata nel Catasto Fabbricati al Foglio 9 particella 374, sub. 4 e sub 5.

**Prezzo base d'asta** \_\_\_\_\_ **39.521,00 €.**

09. **Descrizione:** Il cespite pignorato è una abitazione autonoma a due elevazioni con adiacente locale garage di vecchia costruzione, situato nel Comune di Polistena, in contrada Don Domenico n. 6. Il fabbricato è ubicato in aperta campagna, lontano dal centro abitato. L'allegata ripresa aerea rende visivamente l'ambito urbano in cui è inserito l'immobile.

Si accede all'unità immobiliare pignorata da una corte aperta antistante la strada interpodereale. L'immobile risulta disabitato. Il suo interno si presenta in modeste condizioni e con finiture di basso livello qualitativo. L'alloggio è costituito da un ingresso e dalla cucina al piano terra; una ripida scala porta al primo piano dove si trovano una camera da letto, una cameretta ed un bagno. All'alloggio sono altresì annessi, al piano terra, un disimpegno e due locali wc e doccia. Tali locali non sono però accessibili. Vi si accede da una porta posizionate nell'alloggio adiacente (sub. 6 escluso dalla presente esecuzione). Per aggregare tali locali al nostro alloggio è necessario murare la porta attuale posta nel sub. 6 e creare un nuovo accesso dal vano ingresso del sub 5 (vedi planimetria allegata). Gli infissi esterni sono in metallo e tapparelle in plastica. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Tutti gli impianti (idrico ed elettrico) sono funzionanti ma non a norma. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Adiacente l'alloggio vi è un locale con destinazione a garage. Tale locale è privo di pareti esterne, di pavimentazione e di impianti, con copertura in lamiera. Le foto allegate ne rappresentano chiaramente le condizioni di totale abbandono.

Le planimetrie allegate evidenziano le disposizioni dei vari locali con le rispettive superfici.

10. **Diritto da vendere:** piena proprietà.

11. **Stato di possesso:** l'alloggio è attualmente disabitato.

12. **Identificazione catastale:**

- **Foglio 9 part. 374 sub. 5,** piano T-1, cat. A/3, classe 2, vani 5,5, escluse aree scoperte, Rendita



267,01 €.,

- **Foglio 9 particella 374 sub. 4**, piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 39, Rendita 76,54 €.,

ubicati in contrada Don Domenico n. 6, Polistena, intestati a XXXXXXXXXX per la piena proprietà.

13. **Confini**: l'immobile confina con strada interpoderale, alloggio sub 6, particella 440 e particella 623, salvo se altri.

14. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**: (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati sopra al punto [06](#)).

15. **Conformità catastale**: l'appartamento è leggermente difforme al piano terra (è indicata la porta di collegamento tra l'ingresso e i servizi igienici che in realtà non esiste) alla rappresentazione catastale.

16. **Conformità urbanistico-edilizia**: l'immobile è stato realizzato dai genitori dell'esecutata. Dagli atti in possesso (vedi atto di donazione) non si evince l'anno di costruzione. Il settore urbanistica del Comune di Polistena, su espressa richiesta del sottoscritto, ha certificato che ***agli atti d'ufficio non risulta reperita alcuna pratica edilizia.***

17. **Impianti**: L'alloggio è dotato degli impianti elettrico e idrico-sanitario non a norma ma funzionanti. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

18. **Servitù**: nessuna.

19. **Altro**:

20. **Valutazione**:

**LOTTO UNICO** - diritto da vendere: piena proprietà.

Edificio residenziale a due elevazioni con adiacente locale garage.

### **Stima**

L'edificio residenziale, attualmente disabitato, si presenta in uno stato di abbandono. E' ubicato in aperta campagna lungo una strada interpoderale. Si procede pertanto, sulla base delle valutazioni delle condizioni predette, ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite, anche quelle relative ad immobili simili. 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. In esito alla suddetta indagine di mercato si assumono, per l'unità immobiliare che ci occupa, i seguenti valori parametrici:

- 300 €/mq. per l'alloggio
- 120 €/mq. per i locali cantina e garage
- 90 €/mq. per il balcone
- 20 €/mq. per la conte anteriore
- 10 €/mq. per il terreno retrostante

#### **Valore dell'intero:**

La valutazione del lotto viene fatta su base parametrica applicando alla superficie commerciale (SC) il valore unitario stimato. La superficie commerciale (SC) viene calcolata applicando alle varie parti i valori parametrici prestabiliti. Nel caso in esame le planimetrie allegate espongono i seguenti dati di consistenza:

SR - superfice residenziale = 98,58 mq.

SB - superfice balcone = 2,25 mq

SCG - superficie cantina e garage = mq. 64,97

SC – superficie corte anteriore = mq. 78,80

ST – superficie terreno libero posteriore = mq. 37,21

**Il valore dell'intero risulta: VR =**

**SR\*300,00 €/mq = 98,58 mq\*300,00 €/mq = 29.574,00 €.**

**SB\* 90,00 €/mq = 2,25 mq\*90,00 €/mq = 202,50 €.**

**SCG\*120,00 €/mq = 64,97 mq\*120,00 €/mq = 7.796,40 €.**

**SC\*20,00 €/mq = 78,80 mq\*20,00 €/mq = 1.576,00 €.**

**ST\*10,00 €/mq = 37,21 mq\*10,00 €/mq = 372,10 €.**

**Valore al netto:**

Sommando i valori stabiliti per i diversi aspetti della commerciabilità si ottiene il valore (VN)

dell'unità immobiliare pignorata: **VN = SR+SB+SCG+SC+ST = 39.521,00 €.**



Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore:



**Prezzo base d'asta**

**39.521,00 €.**

Palmi, 10/04/2024

il CTU  
Arch. Giuseppe Tripodi

