

TRIBUNALE DI PALMI
procedura esecutiva n° 46/2022

FASCICOLO RELATIVO AL **LOTTO n. 2** DI VENDITA

01 - Descrizione

Piena proprietà di una unità immobiliare posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicata nel comune di Taurianova (RC) alla via Sant'Agostino.

Trattasi di un Deposito/Garage con due accessi dotati di opportune rampe interne e porte in ferro di superficie pari a 236 mq (superficie catastale).

02 – Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Taurianova (RC), la sopradescritta unità immobiliare è censita al foglio 57, particella 519, subalterno 6 – Rendita 365,65 Euro - Via Sant' Agostino, Piano S1 – Categoria C02 – Classe 01 – Consistenza 236 mq. (*vedi Allegati 1, 2, 3 e 4*)

03 – Parti comuni e servitù

Non vi sono parti comuni, né servitù.

04 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Nel ventennio antecedente il pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 18643/3008 del 24/10/2011 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 12/10/2011 Numero di repertorio 661 emesso da TRIBUNALE Sede PALMI (RC)

ISCRIZIONE NN. 18644/3009 del 24/10/2011 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 12/10/2011 Numero di repertorio 660 emesso da TRIBUNALE Sede PALMI (RC)

TRASCRIZIONE NN. 17369/14258 del 12/10/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/07/2022 Numero di repertorio 265 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PALMI Sede PALMI (RC)

05 – Provenienza del bene

L'unità immobiliare è stata costruita dall'intestatario su terreno di sua proprietà per averlo acquistato con atto di compravendita del 1.4.1963 redatto da notaio Domenico Naso di Iatrinoli, repertorio n. 5127, raccolta n. 2549, registrato a Taurianova (RC) il 16.04.1963 al n. 707, volume 75. (*vedi Allegato 5*)

06 – Diritto a vendere

100% della piena proprietà.

07 – Stato di possesso ed accessibilità

L'immobile non è attualmente in possesso dell'esecutato ed intestatario/proprietario del bene, ma di un altro soggetto che dichiara di possederlo in modo continuo, pacifico ed ininterrotto dal 1982.

08 – Confini

L'immobile confina a Nord/Ovest con la via Sant'Agostino e vano scala condominiale, a Sud/Ovest con Via Pietro Barillà, a Sud/Est con suolo libero di proprietà altrui e a Nord/Est con un fabbricato di proprietà altrui.

09– Conformità Catastale

Le informazioni reperite al Catasto sono coerenti con lo stato di fatto.

10– Conformità Urbanistica ed Edilizia

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato costruito con Concessione Edilizia prot. n. 14545 del 24/03/1981, Pratica Edilizia n. 144 del 1980. *(vedi Allegato 6)*

Lo stato di fatto *(vedi Allegato 3)* è difforme alla planimetria di progetto allegata a corredo del sopradetto titolo autorizzativo *(vedi Allegato 7)*, in quanto, nel corso degli anni, il piano seminterrato, originariamente un unico vano privo di alcuna tramezzatura, di consistenza pari all'intera superficie coperta costruita, è stato frazionato, così generando l'attuale consistenza, coincidente con quella catastale.

Tale difformità può essere sanata mediante SCIA in Sanatoria.

10 – Conformità degli Impianti

Non è presente nessuna certificazione di conformità degli impianti.

11 – Certificazione energetica

L'immobile non è dotato di certificazione energetica.

12 - Tipologia costruttiva

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, realizzato con strutture in c.a. intelaiate e solai in latero cemento.

13 - Stato manutentivo e qualità delle finiture

L'unità immobiliare si presenta in stato di trascuratezza. È rifinita con pavimento in cemento industriale di colore grigio, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di bianco, impianto elettrico e d'illuminazione realizzati sotto traccia.

Sono evidenti tracce diffuse di umidità di risalita sia a pavimento che alla base dei pilatri, così come, anche, su tutte le pareti contro terra. In corrispondenza delle colonne di scarico provenienti dagli immobili soprastanti sono visibili aloni di umidità sul soffitto. *(vedi allegato 11)*

14 – Consistenza commerciale

Sulla scorta delle planimetrie catastali, la **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** è risultata pari a 236 mq.

15 – Valutazione

La stima del “*più probabile valore di mercato*” dell'immobile in esame è stata condotta per confronto con altri beni immobili della stessa tipologia, apportando le opportune correzioni sulla base del reale stato manutentivo e di completamento edilizio, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che, singolarmente prese, condizionano il valore immobiliare in aumento o in diminuzione, rispetto a quello di confronto, certamente riferito ad uno stato manutentivo di tipo ordinario di media qualità.

Il valore di riferimento è stato cercato tra le seguenti pubblicazioni, riferite al secondo semestre del 2022:

- Banca dati dell'OMI (ovvero dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, istituita con il D. Lgs. 300/99, cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari); *(vedi allegato 8)*

- Banca dati del Borsino Immobiliare, (ovvero società di servizi e quotazioni immobiliari);
(vedi allegato 9)
- Annunci immobiliari pubblicati da agenzie e privati su riviste e portali web dedicati; (vedi allegato 10)

Secondo tali fonti il Valore Unitario Medio della tipologia Magazzini (deposito), in normali condizioni manutentive, sarebbe prossimo a circa **495 €/mq** [= 1/3 di (505,00+410,00+571,00)].

Quindi, nel caso specifico, tenuto conto del reale stato manutentivo dell'immobile oggetto di stima, tale valore può essere decurtato di circa un 15%, così determinando il "più probabile valore di mercato" prossimo a circa:



Avendo l'immobile una superficie commerciale vendibile paria circa 236 mq, allora il suo più probabile valore di mercato, potrebbe essere:

$$V_n = VUF \times 236 \text{ mq} = 421,00 \text{ Euro/mq} \times 236 \text{ mq} \approx \mathbf{99.000,00 \text{ Euro}}$$

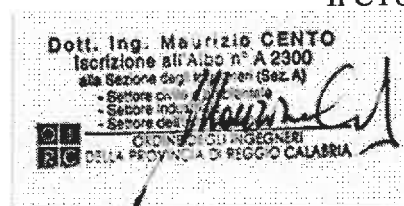
che si ritiene, ai fini della procedura esecutiva, di abbattere di circa il 15%, sia per la necessità di intervenire con una SCIA in sanatoria, sia per assenza di garanzia per vizi occulti, così determinando il seguente Valore di Stima:

Valore di stima 84.000,00 Euro

In adempimento all'incarico affidato si ritiene di avere bene e analiticamente proceduto e di non aver avuto altro scopo che quello di rispondere scrupolosamente alle richieste del Giudice.

Gioia Tauro, 08 giugno 2023

Il CTU



ALLEGATI:

Allegato 1 – Estratto della mappa catastale;

Allegato 2 – Elaborato planimetrico catastale;

Allegato 3 – Planimetria catastale;

Allegato 4 – Visura catastale;

Allegato 5 – Atto di provenienza;

Allegato 6 – Titolo autorizzativo;

Allegato 7 – Planimetria di progetto;

Allegato 8 – Valutazioni OMI;

Allegato 9 – Valutazioni Borsino Immobiliare;

Allegato 10 – Selezione Annunci immobiliari;

Allegato 11 – Rilievo fotografico;

N=87400

Allegato 1

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VALENTINA TERRANOVA

Vis. tel. (0 90 euro)

E=-35200



1 Particella: 361

Comune: (RC) TAURIANOVA
Foglio: 57

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

3-Mag-2023 8:22:38

Protocollo pratica T11148/2023

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/05/2023
Ora: 15:16:21
Numero Pratica: T262527/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/05/2023

Dati identificativi: Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 57 Particella 519 Subalterno 6

Busta mod.58: 13016

Classamento:

Rendita: Euro 365,65

Rendita: Lire 708.000

Categoria C/2^a, Classe 1, Consistenza 236 m²

Indirizzo: VIA SANT' AGOSTINO Piano S1

Dati di superficie: Totale: 241 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 04/01/1993 in atti dal 24/06/1997 CLASSAMENTO DEL 23/06/97 (n. 15.1/1993)

> **Dati identificativi**

Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 57 Particella 519 Subalterno 6

Partita: 1001517

COSTITUZIONE del 04/01/1993 in atti dal 01/02/1993
(n. 15.1/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 57 Particella 519

> **Indirizzo**

VIA SANT' AGOSTINO Piano S1

COSTITUZIONE del 04/01/1993 in atti dal 01/02/1993
(n. 15.1/1993)

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/05/2023
Ora: 15:16:21
Numero Pratica: T262527/2023
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 365,65
Rendita: Lire 708.000
Categoria C/2^a, Classe 1, Consistenza 236 m²

VARIAZIONE del 04/01/1993 in atti dal 24/06/1997
CLASSAMENTO DEL 23/06/97 (n. 15.1/1993)

> **Dati di superficie**

Totale: 241 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
04/01/1993, prot. n. 15

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. **Proprietà**
Rendita: Euro 365,65
Dritto di: Proprietà' (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 04/01/1993 in atti dal
01/02/1993 (n. 15.1/1993)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Al l'albo dal 24-3 all'8-4-1981

Allegato 6

COMUNE DI TAURIANOVA

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

PRATICA EDILIZIA N. 144
ANNO 1980

Prot. n. 14545

li 24 Marzo 1981

CONCESSIONE

(1) EDILIZIA -

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata dal Sig. _____

residente in Taurianova via Barillà n. _____
in data 16.12.1980 protocollo n. 14545 con gli elaborati di progetti allegati
per la esecuzione di costruzione di un fabbricato in c.e. a due piani fuori
terra più seminterrato e sottotetto. --

piani 3 vani 12 utili 12 accessori 14
destinazione abitazione piano 1° e 2°, seminterrato, garage e deposito e servizi vari
al sottotetto -
ubicato in Taurianova via Barillà e S. Agostino. -

sull'area identificata nel catasto comunale al foglio / col n. / di mq. /

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di /

proprietario -

come risulta dalla documentazione esibita //

Viste le altre caratteristiche del progetto:

- Superficie utile	mq. <u>236,60</u>
- Altezza massima	ml. <u>10,10</u>
- Volume	mc. <u>2836,00</u>
- Arretramento dal ciglio stradale	ml. <u>/</u>
- Arretramento dai confini interni di proprietà	ml. <u>5,00</u>

(1) Indicare l'attività per la quale si rilascia la concessione: urbanistica o edilizia.

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 18.12.1980
 Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T. U. delle leggi Sanitarie 27
 1934, n. 1265:

Veduto il benessere in data (1) 18.2.1981 n. 800 del G.C.

R.C. e pervenuto a questo Ufficio in data 23.2.1981 -

Veduto il Regolamento Edilizio Comunale vigente ;

Visti gli strumenti urbanistici comunali ;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ;

Vista la legge 29 gennaio 1977, n. 10 ;

Visto che l'opera di cui alla presente concessione ~~interdice~~ non ricade nel caso di concessione gratuita;

Vista la convenzione atto unilaterale d'obbligo registrat. a _____ il _____

_____ vol. _____ e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari

_____ il _____ n. _____ art. _____

accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10 (2) ammontano a £.1.304.435

opere di urbaniz. primarie e £.1.064.975 per opere di urbaniz. secondarie

lo stesso ha versato le prime rate delle suddette somme per l'importo *

£. 592.353, la somma restante di £. 1.777.057 viene così suddiviso: *

Visto atto che il richiedente ha presentato la domanda di concessione entro //

di beneficia dell'esonero - della riduzione // % del contributo commisurato al costo di costruzione;

è abilitato quindi tale contributo nella misura di Lire 6.722.427 corrispondente al 100 %

costo di costruzione _____

* rate di £. 592.353 in data 24.9.1981 -

* " " " 592.353 in data 24.3.1982 -

* " " " 592.353 in data 24.9.1982 -

~~Il~~

C O N C E D E

al Sig. _____

per le opere indicate nel progetto di cui in premessa alle condizioni seguenti e fatti salvi i diritti
 di terzi:

inizio lavori: entro un anno data rilascio _____;

termine di ultimazione: entro tre anni data rilascio _____;

versamento al Comune del contributo di L. 9.091.837 ~~per~~ ~~la~~ ~~costruzione~~ ~~di~~ ~~_____~~ _____;

costo di costruzione £. 6.722.427 così suddiviso:

.) Indicare il benessere rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per l'esecuzione di opere in zone sismiche (Legge 2 febbraio 1974,
 altra autorizzazione particolare.

1) Sono stati determinati in L. _____ versate con _____ ovvero sono stati assunti mediante esecuzione diretta
 da parte dell'interessato, come risulta da convenzione.

3) Da annullarsi in caso di concessione gratuita o di edilizia convenzionata.

- L. 2.240.809 entro il rilascio della concessione;
- L. 2.240.809 entro ~~12~~ 12 mesi della data rilascio
- L. 2.240.809 entro ~~12~~ 1'ultimazione dei lavori ;

e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere;

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) Ai sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:

a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C. A.;

b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazioni per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali é richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in C. A., conformemente alla clausola 3' della presente concessione,

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi

pubblici; in presenza di tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.

7) Non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto. Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e nere per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

9) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 372, prima di dare inizio agli impianti termici, deve essere presentato al progetto all'Ufficio tecnico comunale, che ne rilascerà ricevuta.

10) E' fatto obbligo di richiedere all'autorità competente, prima della domanda di abitabilità o agibilità, l'autorizzazione allo scarico di tutte le acque.

11) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

IL SINDACO

Publicato all'albo pretorio per giorni 15 consecutivi dal 24/03 allo 08/04/1981 senza opposizioni.

Visto : Il Segretario Generale

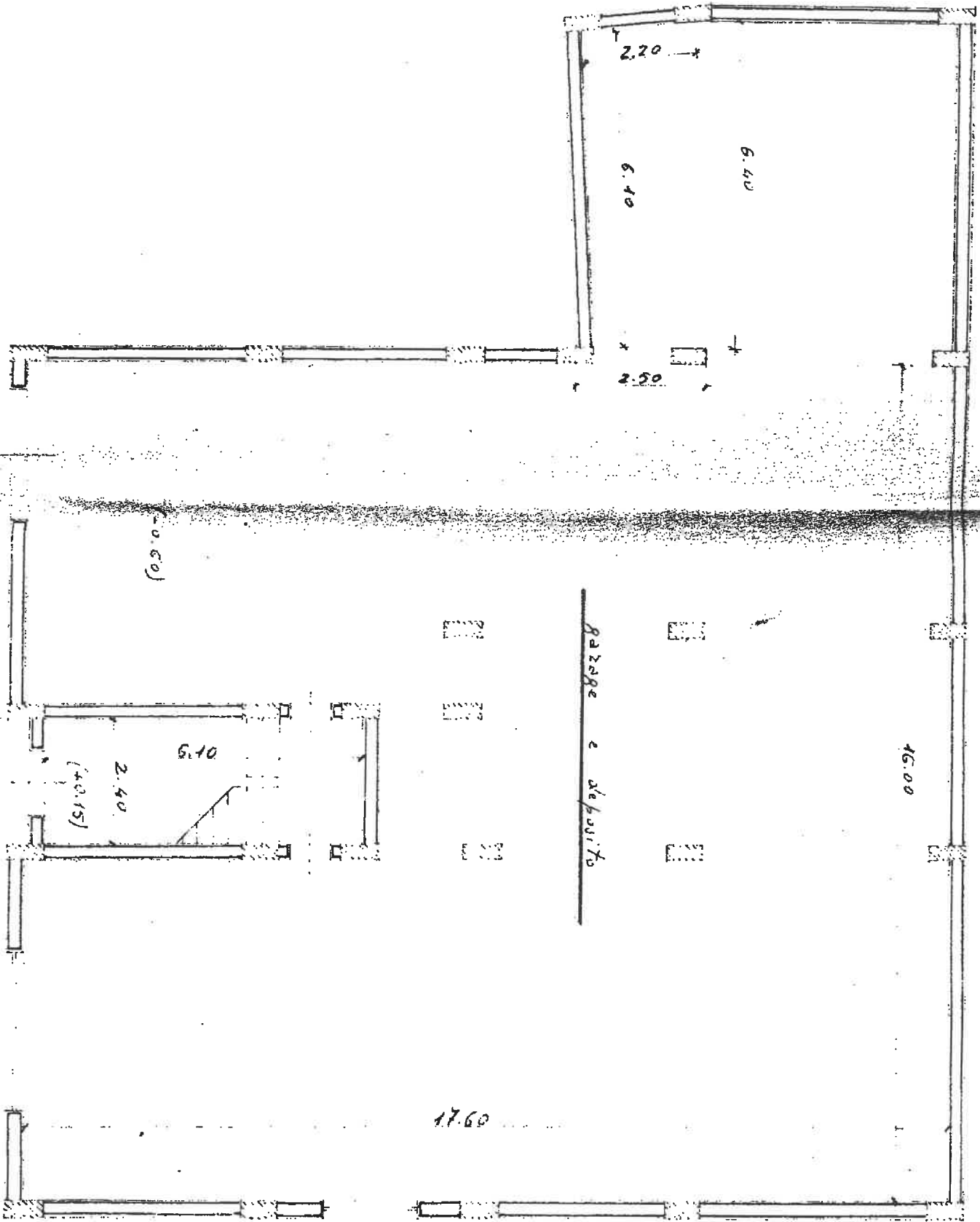
Il Messo Comunale

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di Torremaggiore dichiara di avere notificato la presente concessione al Sig. consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di

....., li 24. 3. 1981

Il Messo Notificatore



Pianta seminterzato 1:100

