

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 56/2019.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Gioia Tauro, via Filicuso – Abitazione di tipo Civile, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 33 con la particella 567 - sub 5 – P2 –(terzo f.t.) superficie catastale 175 mq, escluse aree coperte 166 mq; **Oggi, l'immobile risulta in fase di costruzione, seppur censito come categoria**

A/2 – (vedasi documentazione fotografica)

INDICE

01. Descrizione	1
02. Diritto da vendere	2
03. Stato di possesso	2
04. Identificazione catastale	2
05. Confini	2
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
07. Conformità catastale	3
08. Vincoli urbanistici	3
09. Conformità urbanistico-edilizia	3
10. Impianti	4
11. Servitù	4
12. Altro	4
13. Valutazione	4
Allegati	
• n° 04 foto	6
• la visura catastale	8
• l'estratto di mappa	9
• il certificato di destinazione urbanistica	10
• l'elaborato planimetrico	11
• la planimetria catastale	14
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi	16
• la copia della concessione edilizia	18
• la copia del certificato di agibilità	25

1. Descrizione:

Il lotto trova ubicazione all'interno del Comune di Gioia Tauro. I servizi a cui il fabbricato accede sono quelli tipici di zona residenziale essendo ivi presenti tutte le opere di urbanizzazione (fogne, strade, illuminazione, ecc.) approntate dal Comune.

Il bene oggetto di stima, si trova al piano secondo di un più ampio corpo di fabbrica a tre piani fuori terra, avente superficie catastale di 175 mq, individuato al Foglio 33, particella 567 sub 5.

Trattasi di una unità immobiliare destinata a civile abitazione composta da: ingresso, sala da pranzo, cucina, studio, tre camere da letto, 2 ripostigli e due bagni.

L'immobile risulta in fase di costruzione, seppur censito catastalmente come categoria A2

(abitazione di tipo civile). Le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile ed in parte con cemento, e lo stesso è privo di pavimentazione. Lo stato di incompletezza di ogni opera di allestimento interna lo rendono inabitabile. Si è inoltre, riscontrata qualche variazione di tipo strutturale nell'orientamento dei pilastri intermedi in posizione centrale, oltre all'ampliamento abusivo (*avente una Sup. coperta di circa 21,90 mq*).

Attese le suddette difformità interne tra lo stato attuale/catastale e lo stato progettuale, al fine di ottenere la regolarità urbanistica, si ritiene necessario prevedere oneri e spese che, nella presente perizia, vengono quantificati con un importo riduttivo del valore di mercato che sarà portato in detrazione al valore di stima.

La superficie catastale risulta essere di circa 175.00 mq.

Ovvero:

Sup. coperta catastale lorda	Sup. esterna coefficiente riduttivo 25 % MQ 22.00 x 25%= MQ 5.50	Sup. utile del fabbricato	Superficie commerciale Accertata di cui 21.90 abusiva
MQ 175.00	MQ 5.50	MQ 138.50	MQ 160.20

2. **Diritto da vendere:** Piena proprietà dell'immobile identificato al Fg. 33, Part. 567, sub 5.

3. **Stato di possesso:**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere in pieno possesso degli esecutati, Sig.ri [REDACTED]. L'immobile allo stato risulta in fase di costruzione.

4. **Identificazione catastale:**

Catasto Fabbricati del comune di Gioia Tauro Foglio 33 particella 567, sub 5, Via Filicuso, Piano 2, categoria A/2, classe 2, superficie catastale totale mq 175.00, totale escluse aree coperte mq 166, rendita 526,79;

5. **Confini:**

a nord con part. 569;

a sud con part. 122 e part. 124;

a ovest con part. 85;

a est con part. 9.

6. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori esecutati e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare. Con esclusione delle eventuali formalità cancellate o non rinnovate, per come descritto nella Documentazione Notarile presente nel fascicolo.

- **Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo:** iscritta il 28/10/2006 ai numeri 22697 R.G./ 4867 R.P.;
- **Ipoteca legale:** iscritta il 17/04/2013, ai numeri 7362 R.G./ 585 R.P.;
- **Ipoteca della riscossione ruolo avviso di addebito:** iscritta il 07/03/2017, ai numeri 3571 R.G./ 406 R.P.;
- **Pignoramento:** trascritto il 08/11/2019, ai numeri 17215 R.G./ 13850 R.P.

7. Conformità catastale:

Riguardo il carattere distributivo interno si è accertata una modesta difformità a quanto riportato nella planimetria catastale e alla planimetria di progetto. In particolare, tali variazioni riguardano modificazioni interne di carattere distributivo, nonché di alcune variazioni prodotte come ampliamento sui balconi. Allo stato risulta in fase di costruzione, seppur censito come categoria A2 (Abitazione di tipo civile).

8. Vincoli urbanistici: non vi sono vincoli urbanistici.

9. **Conformità urbanistico-edilizia:** Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Gioia Tauro, risulta che sull'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 853, del 31/05/1990. Riguardo il carattere distributivo interno si è accertata una difformità a quanto riportato nella planimetria catastale e alla planimetria di progetto. In particolare, tali variazioni riguardano modificazioni interne di carattere distributivo, nonché dei balconi esterni e di qualche leggera variazione di tipo strutturale nell'orientamento di dei pilastri intermedi in posizione centrale. Dette variazioni ampliative, strutturali e distributive potrebbero trovare soluzione in sanatoria con l'applicazione dell'art 36 (Accertamento di conformità) della legge 380 del 2001 ed ancora, per quanto attiene alle variazioni interne, si richiama il dispositivo articolo 34 bis della suddetta Legge

(tolleranze costruttive) fatta salva la preventiva approvazione del settore tecnico Regionale in merito alla verifica statica per le variazioni strutturali. Per l'aspetto comparativo si allegano alla presente elaborati grafici (stato di fatto, stato di progetto, stato sovrapposto).

Attualmente l'immobile risulta in fase di costruzione, seppur censito come ultimato nella Categoria A2 (Abitazione di tipo civile).

10. **Impianti:** l'immobile è privo di impianti tecnologici.

11. **Servitù:** nessuna.

12. **Altro:** non vi sono importi annuali di spese fisse di gestione e di manutenzione in quanto non vi è costituito condominio.

13. **Valutazione:**

LOTTO 001 - diritto da vendere: 1/1.

Abitazione di tipo civile (A/2)

Valore OMI abitazione (MAX attendibile per il mercato locale)= 660,00 €/mq

Valore dell'intero: 160.20 mq x 660,00 €/mq = € 105.732,00

Nella determinazione del valore di mercato si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, al lordo delle superfici coperte e scoperte, riscontrandone la superficie commerciale.

Il valore di mercato per metro quadro, e quindi il valore complessivo del **Lotto 001**, è determinato analiticamente attraverso l'applicazione di adeguamenti e correzioni nella stima che segue, tenute presenti le quotazioni dell'OMI e del mercato locale.

Per lo stato di incompletezza di ogni opera di allestimento interna che lo rendono inabitabile, sull'importo risultante è applicata una percentuale riduttiva pari al 45% del valore stimato. A tale percentuale va calcolata un'ulteriore riduzione del 15% per spese comunque nascenti per: competenze progettuali per l'attivazione della pratica di sanatoria edilizia, per il pagamento dell'oblazione nella misura di legge, per operazioni di collaudo

statico, e per tutte quelle spese connesse al fine di ottenere la regolarità urbanistica, tipo aggiornamento catastale, certificazione Ape, ect.

Pertanto:

€ 105.732,00 x (- **percentuale riduttivo 0.45**) = valore a base d'asta € 58.152,60

A cui va applicata ulteriore percentuale riduttiva del 15% per spese tecniche di sanatoria urbanistica e regolarizzazione catastale :

€ 58.152,60 x (- **percentuale riduttivo 0.15**) = valore a base d'asta **€ 49.429,71**

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato per eccesso e al netto delle decurtazioni apportate:

Prezzo base d'asta _____ **€ 49.500,00**

Il ctu



Allegati

- n° 04 foto





• **L'estratto di mappa**



- **il certificato di destinazione urbanistica**

Ai fini della valutazione in questo caso, non necessario.

• **l'elaborato planimetrico**

Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 10/11/2020 - n. T279168 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
P. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

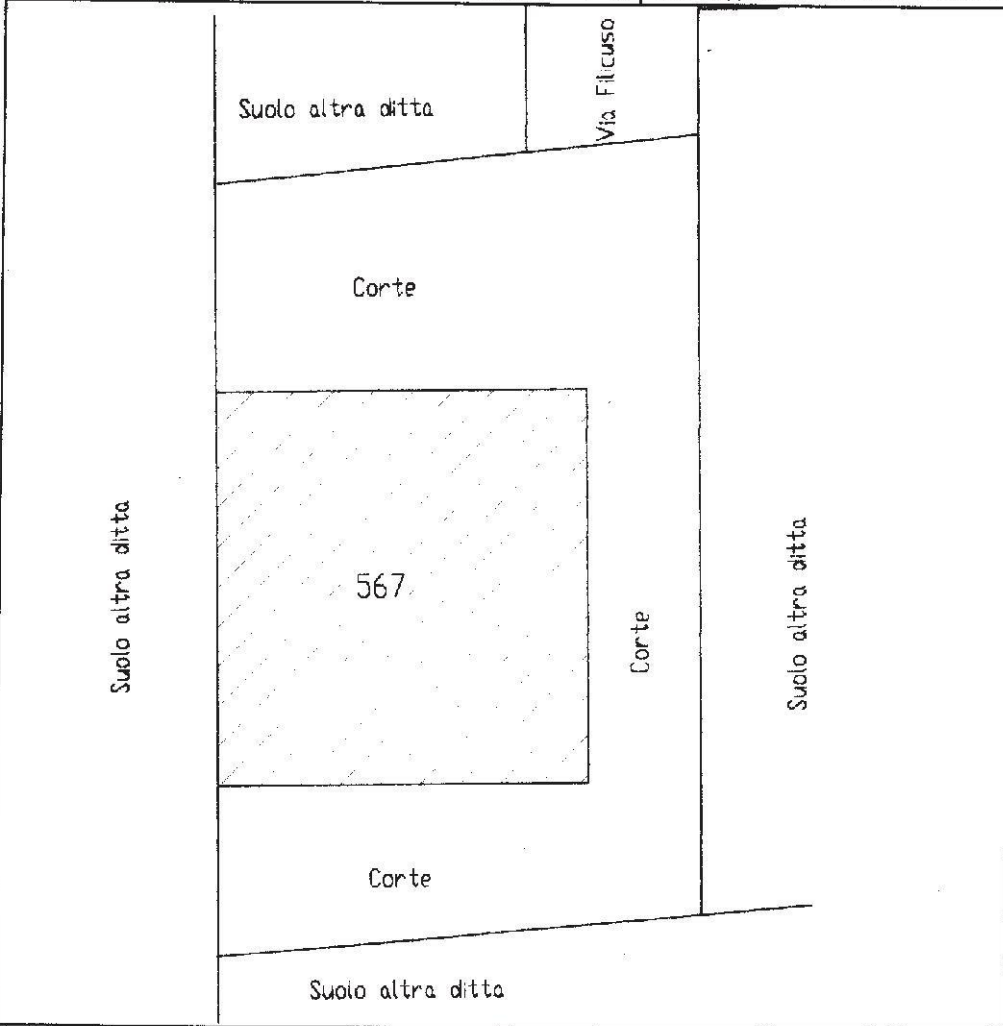
Ufficio Tecnico Erariale di **REGGIO DI CALABRIA**

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

Localizzazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune GIOLIA TAURO	C.T. Sez. Fgl. 33 Mapp. 567
Via/piazza VIA FILICUSO n. _____	C.E.U. Sez. Fgl. 11520 Mapp. 127067/2000
ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 2 00	Tipo mappale n. _____ del _____



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Ultima planimetria in atti
 Protocollo _____
 Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. _____
 Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 10/11/2020 - n. T279168 - Richiedente: Telematico
 Totale schede _____
 Formato stampato richiesto: A4(210x297). - Fattore di scala _____
 Formato stampato richiesto: A4(210x297). - Fattore di scala _____

25/04/2020
 data
 [Signature]
 [Stamp]

Caricato dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2020 - Comune di GIOLIA TAURO (E041) - < Foglio: 33 - Particella: 567 - Elaborato planimetrico

Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 10/11/2020 - n. T279168 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
Censuato - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **REGGIO DI CALABRIA**

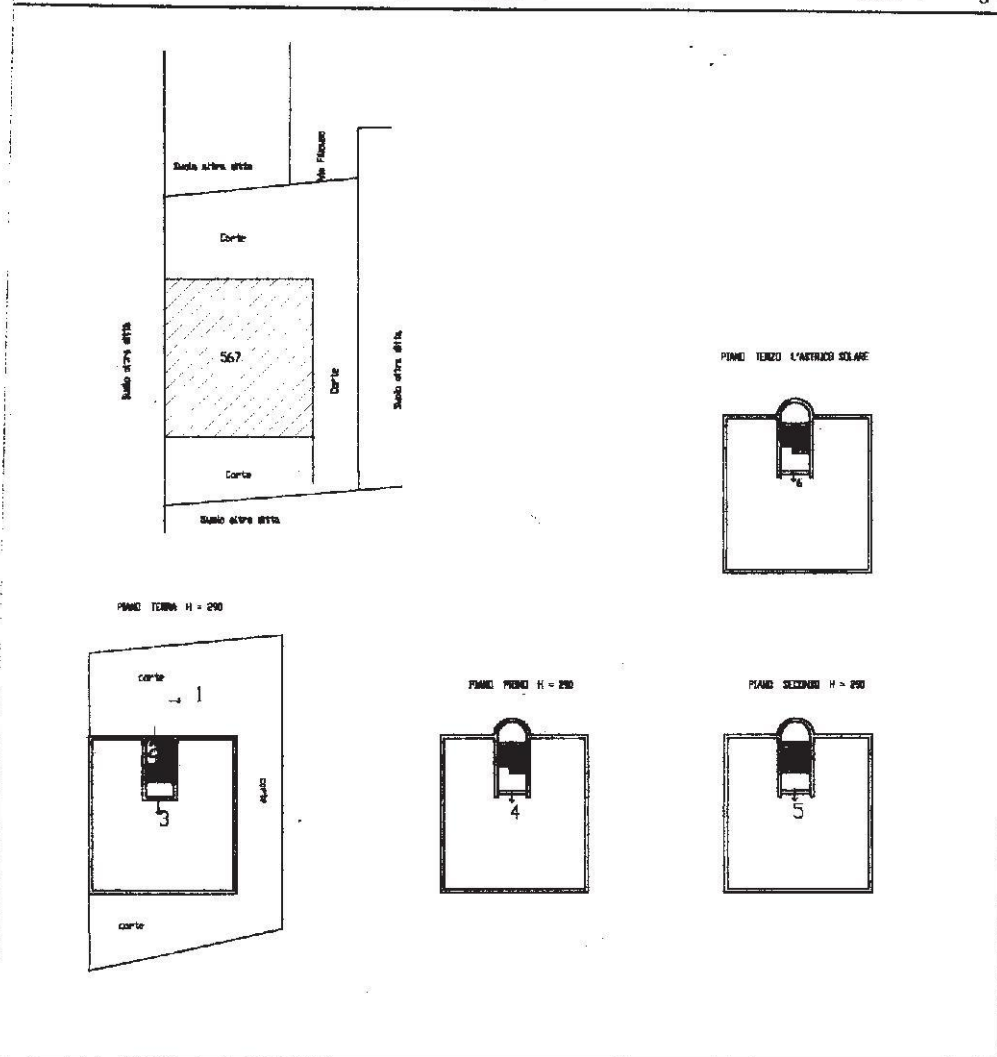
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. 2 di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tab.	Data
GIOIA TAURO		33	567	111520	12/06/2000

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala: 1/50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2020 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio: 33 - Particella: 567 - Elaborato planimetrico >

<p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 10/11/2020 - n. T279168 - Richiedente: Telematico</p> <p>Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile</p> <p>Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.</p>	<p>IL TECNICO</p> <p>25/10/2020</p> <p>2018</p>
--	---

Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 10/11/2020 - n. T279168 - Richiedente: Telematico

MODULARI
E. 02/2019/13



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale - REGGIO DI CALABRIA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ADEGNATI

Foglio: 3 3

Comune		Categorie		Numero		Piano		Data	
GIOIA TAURO		33		567		111520		12/06/2000	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		Gruppo	piano	scala	int.	DESCRIZIONE	
567	1	VIA FILICUSO			T			BCNC AI SUB -3-4-5-6- CORTE	
567	2	VIA FILICUSO			T			BCNC AI SUB -3-4-5-6- (SCALA)	
567	3	VIA FILICUSO			T			APPARTAMENTO	
567	4	VIA FILICUSO			1			APPARTAMENTO	
567	5	VIA FILICUSO			2			APPARTAMENTO	
567	6	VIA FILICUSO			3			L'ASTRICO SOLARE	

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo
Ultima planimetria in atti

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 10/11/2020 - n. T279168 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 100%


25/08/2020
Firma

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2020 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio: 33 - Particella: 567 - Elaborato planimetrico

• la planimetria catastale

Data presentazione: 04/08/2000 - Data: 26/06/2020 - n. T36487 - Richiedente: BNGNNL80T59G288N

MODULARIO
F. rig. rend. 487



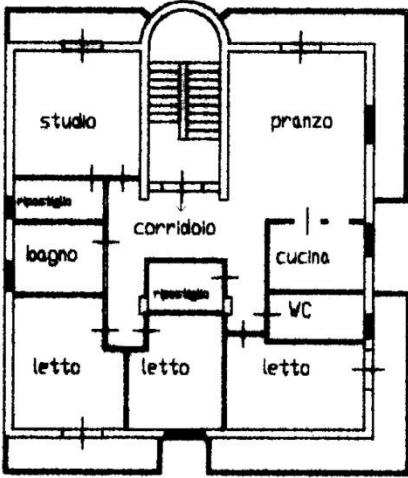
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)


LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di GIOIA TAURO via FILICUSO civ. 23

PIANO SECONDO H = 290
Sub.5



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000


Dichiarazione di N.C. X

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atto

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
CALDERO GIUSEPPE

Data presentazione: ~~04/08/2000~~ 26/06/2020 - Data: ~~26/06/2020~~ 26/06/2020 - n. T36487 - Richiedente: BNGNNL80T59G288N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 567 sub. 5 della provincia di RC

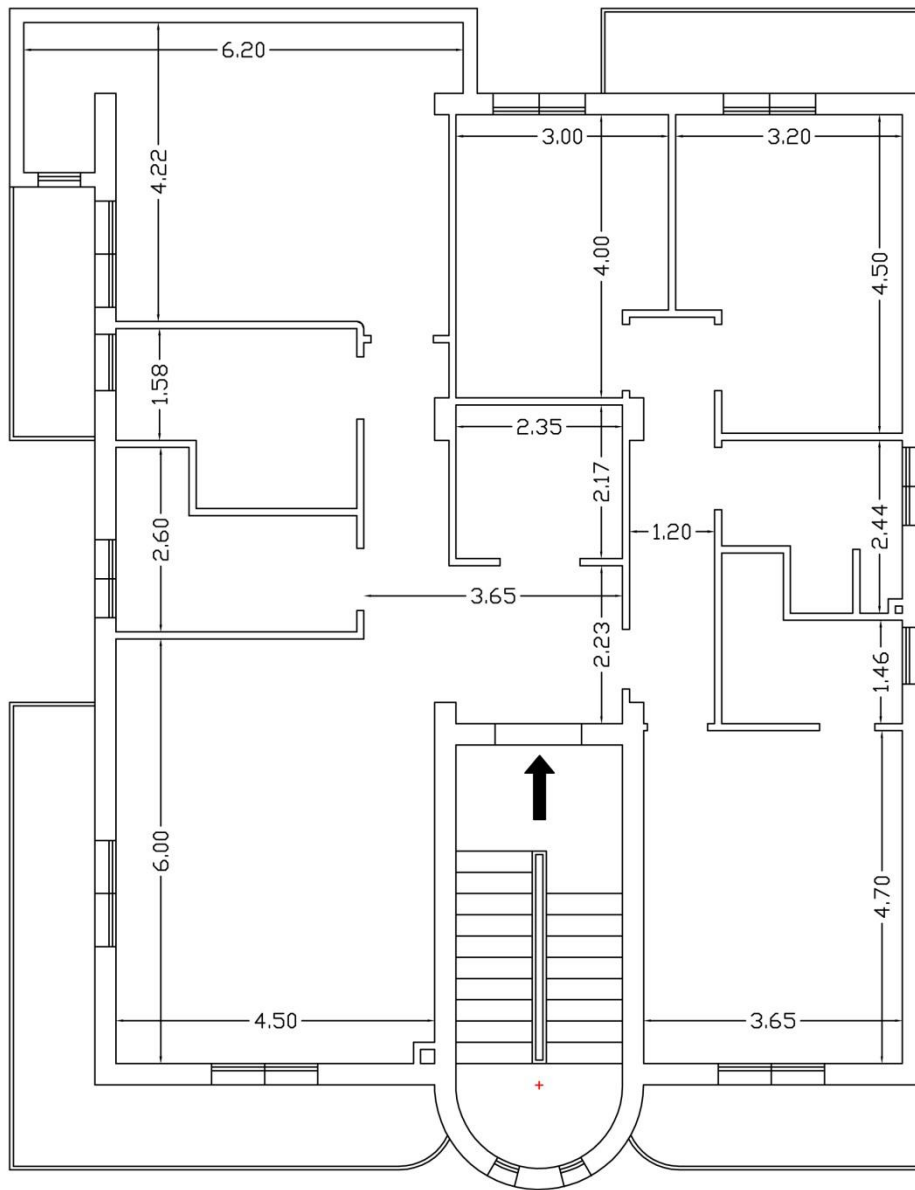
data 25/07/2020 Firma 

RISERVATO ALL'UFFICIO

Situazione al 26/06/2020 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio: 33 - Particella: 567 - Subalterno: 5 >
item 01
Catastri Fabbricati - VIA FILICUSO piano: 2;

• **Planimetria stato dei luoghi**

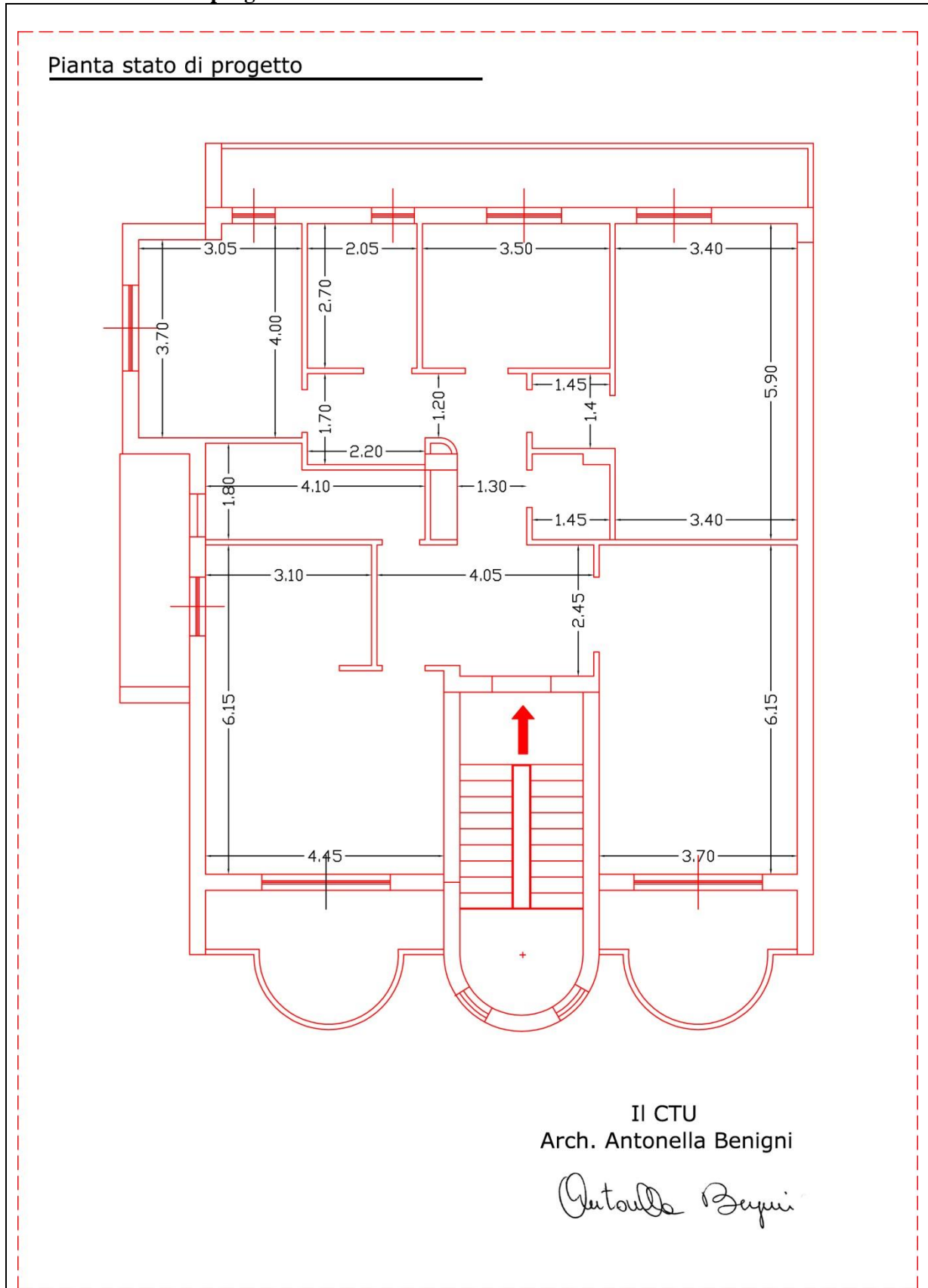
Pianta stato attuale



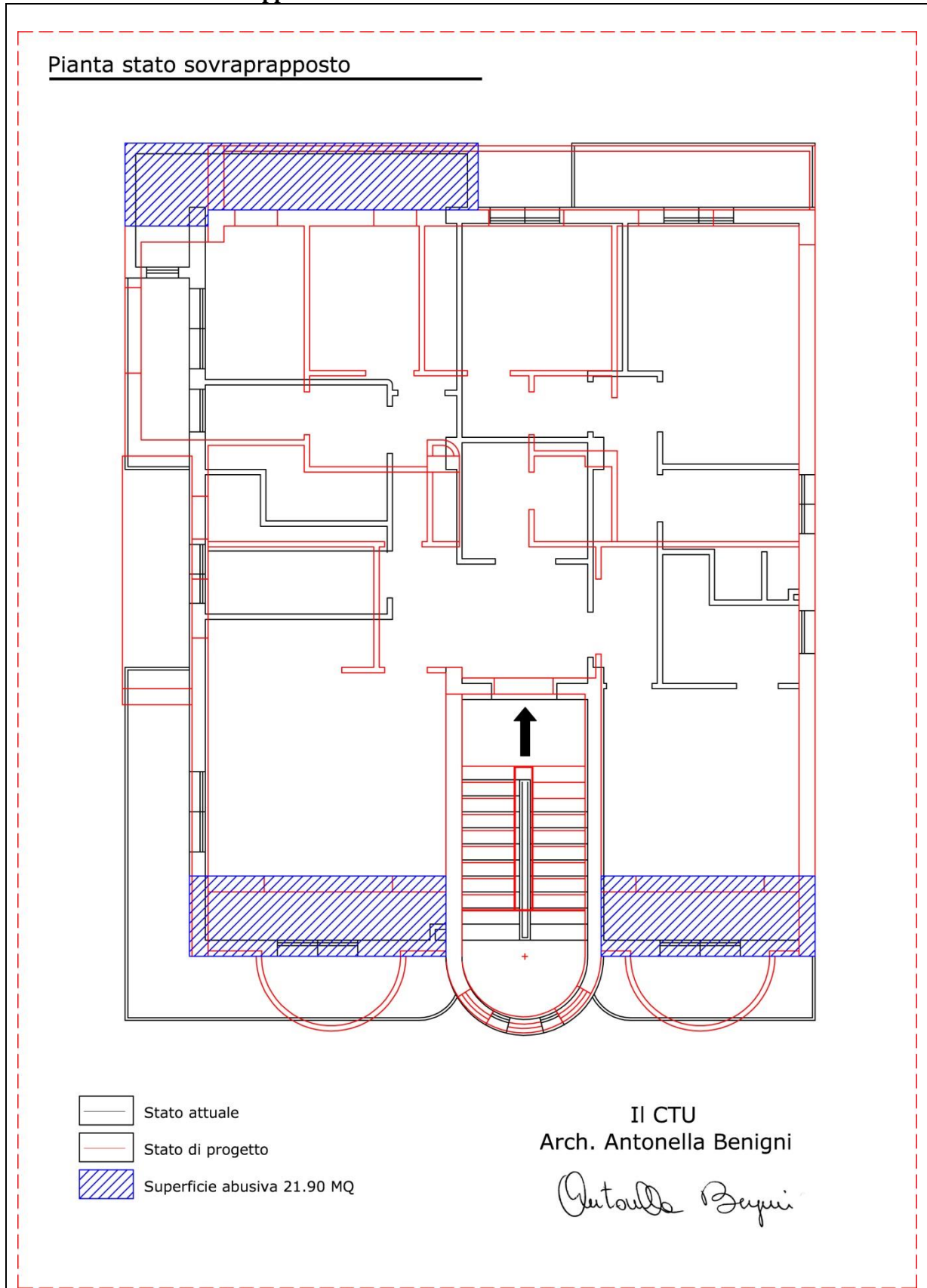
II CTU
Arch. Antonella Benigni

Antonella Benigni

• **Planimetria stato di progetto**



• **Planimetria stato di sovrapposizione**





- **la copia del certificato di agibilità**

Sull'immobile oggetto di stima non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

○◇○