

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° **01/2019** R.G.Es. promossa da

DOBANK S.P.A.

contro

//

ALLEGATO LOTTO - UNICO

LOTTO 001

Vano negozio facente parte di un maggior fabbricato sito nel Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte (RC) Strada Statale 112 d'Aspromonte, snc, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte (RC) **al fg.3 part. 515 sub.13** Cat. C/1, P.T. cl. 3, mq 161, sup. catastale mq 187 Rendita Catastale €1.704,57.

INDICE

01. Descrizione.....
02. Diritto da vendere.....
03. Stato di possesso.....
04. Identificazione catastale
05. Confini.....
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
07. Conformità catastale.....
08. Vincoli urbanistici
09. Conformità urbanistico-edilizia.....
10. Impianti
11. Servitù
12. Altro
13. Valutazione.....



Allegati

- All. A. Documentazione fotografica
- All. B. Visura catastale Storica.....
- All. C. Estratto di mappa
- All. D. Attestazione di destinazione urbanistica del 19.07.2019.....
- All. E. Planimetria Catastale
- All. F. Planimetria stato dei luoghi.....
- All.G. Copia del Titolo di proprietà
- All.H. Domanda di concessione edilizia in sanatoria L.47/85 prot. 5467 del 30.09.1986
- All.I. Elaborato planimetrico del 17.03.98.....
- All.J. Attestazione Ufficio Tecnico prot. 4529/2006.....
- All.K. Verifica Contratto di Locazione del 19.06.2019.....
- All.L. Richiesta Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte del 19.06.2019
- All.M. Richiesta Comune di Palmi Certificato Residenza del 25.06.2019

01. **Descrizione:** sommaria descrizione del bene.

L'unità immobiliare pignorata è posta a piano terra di un fabbricato in c.a. a quattro piani fuori terra oltre lastrico solare coperto e piano cantinato, sito nel Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte in via Vittorio Veneto, snc identificato nel N.C.E.U al f. 3 part.515 sub. 13.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che l'unità immobiliare pignorata è stata divisa in tre locali, rispetto alla planimetria catastale (*all.E*) ed è così distinta:

- 1- Locale Bar composto da un ampio vano trapezoidale, un vano forno e wc ed infine un vano deposito;
- 2- Locale Cartoleria composto da un vano rettangolare, un locale deposito e un wc;
- 3- Locale Ingresso Palestra composto da un vano rettangolare adibito a reception e due spogliatoi, unito all'unità immobiliare adiacente, quest'ultima riportata - N.C.E.U. al F. 3 part. 515 sub. 14 - adibita a palestra.

Il Locale Bar (*all. A f.n.1*) – posto a P.T. con doppio accesso da via Vittorio Veneto s.n.c., - risulta allo stato attuale non utilizzato (*all. A f.n.13*) ma nella disponibilità della signora ///, la quale in sede di sopralluogo ha consentito al sottoscritto e al custode giudiziario l'accesso all'immobile oggetto della procedura. Detto locale ha una superficie netta di circa di mq **74,90** così composto: un ampio vano a forma trapezoidale avente una superficie di circa 49,70 mq; un vano forno di mq 2,35; un vano wc di circa 3,40 mq; un vano deposito di circa 19,46 mq.



Per quanto riguarda il livello di finitura il vano ingresso ha pavimenti in marmo- gress mentre sono in monocottura negli altri ambienti, rivestimenti del wc sono in ceramica anni 80-90 controsoffitto in cartongesso e faretti a led, porte interne in legno tamburate, infissi esterni in ferro. L'impianto elettrico è di tipo incassato con quadretto elettrico ma non connesso alla rete elettrica pubblica. Il tutto in uno stato di scarsa conservazione.

Il Locale Cartoleria trova accesso sempre dalla via Vittorio Veneto s.n.c., P.T. in adiacenza con il locale Bar prima descritto. (*all. A f. n.2*). In sede di sopralluogo detto locale era nella disponibilità della signora ///, la quale ha consentito l'accesso per i rilievi necessari.

La porzione di unità immobiliare ha accesso diretto dalla via Vittorio Veneto s.n.c., per mezzo di una serranda metallica ed è adibito a vendita di prodotti di cartoleria (*all. A f.n.8-9*). Esso è così composto: un vano rettangolare di mq 41,29 circa (*all. A f. nn.8-9*) adibito a vendita di prodotti; un vano deposito di 9,39 mq (*all. A f. nn. 10-11*); un vano wc di 3,74 mq (*all. A f. n. 12*); - per una superficie complessiva netta pari a mq **54,43** circa.

Inoltre è emerso, confrontando la planimetria catastale (*all.E*) e l'elaborato planimetrico (*all.I*) con la planimetria dello stato dei luoghi (*all. F*) che l'immobile sconfinava su l'unità immobiliare adiacente (f. 3 part. 515 sub. 14) per una superficie di circa 1,27 mq

Detto vano risulta completamente ristrutturato, con un livello di rifinitura buono, pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, controsoffitto in carton gesso e faretti a Led, tinteggiatura di tipo lavabile, impianto elettrico sottotraccia con relativo quadretto elettrico, il tutto in buono stato. Risulta inoltre privo di impianto di riscaldamento-condizionamento.

Il Locale Ingresso Palestra ha accesso da via Vittorio Veneto,4 (*all. A f. n.03-04*) si trova nella disponibilità della signora ///, la quale anch'essa, in sede di sopralluogo ha consentito l'accesso.

Esso è composto da un vano rettangolare adibito a reception di mq circa 26,58 mq (*all. A f. n. 03-04*) e da due spogliatoi (*all. A f. 5*) che complessivamente misurano circa 11,49 mq per un totale di superficie netta di circa **38,07** mq.

Detto vano, inoltre, come si evince dalla planimetria dello stato dei luoghi (*all. F*) si trova di fatto unito con l'unità immobiliare adiacente di proprietà terze- riportata quest'ultima nel N.C.E.U. al f. 3 part. 515 sub. 14 – adibita a palestra-

Inoltre è emerso, confrontando la planimetria catastale (*all.E*) e l'elaborato planimetrico (*all.I*) con la planimetria dello stato dei luoghi (*all. F*) che l'immobile sconfinava su l'unità immobiliare adiacente (f. 3 part. 515 sub. 14) per una superficie di circa 1,10 mq.



Per quanto riguarda il livello di finiture e manutenzione esso è buono. Ha pavimenti in monocottura, controsoffitto in cartongesso e faretti a Led, tinteggiatura di tipo lavabile, impianto elettrico sottotraccia con relativo quadretto elettrico, il tutto in buono stato. Risulta privo di impianto di riscaldamento-condizionamento.

La zona risulta essere semicentrale rispetto al centro abitato del Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte ed è dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Infine da un punto di vista geomorfologico e dei vincoli l'area ricade nel Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Calabria in zona rischio frane R4 ed è soggetta a vincolo Paesaggistico – Ambientale L.1497/39 (*all. D*).

- Non risultano inoltre spese condominiali su dette unità.

02. **Diritto da vendere:** Piena proprietà per la quota di 1/1 .

03. **Stato di possesso:** L'unità immobiliare pignorata all'atto del sopralluogo effettuato in data **27.06.2019** risultava frazionata in tre unità ed in uso ad altrettante persone.

Inoltre, dalla verifica effettuata in data **19.06.2019** (*all. K*) presso l'Agenzia delle Entrate di Palmi, non risultava registrato nessun contratto di locazione.

04. **Identificazione catastale:**

Vano Negozio sito nel Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte, in via Corso Vittorio Veneto *snc* riportato nel N.C.E.U. al **foglio 3, part. 515 su. 13 - Piano Terra, Cat. C/1, cl. 3, Consistenza mq 161, sup. catastale mq 187, Rendita Catastale € 1.704,57**

05. **Confini:** a est con strada Comunale di Corso Vittorio Veneto, a sud con fabbricato distinto nel N.C.E.U. f. 3 part. 419, a ovest con terreno part 34 e 586, infine a nord con il sub. 14 f.3 part. 515 dello stesso fabbricato.

06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

1- **Ipoteca volontaria** a garanzia di un mutuo iscritta il **24.11.2006** ai nn. **25120/5637**

2- **Pignoramento** trascritto: il **17.01.2019** ai nn. 826/992 a favore: **Fino 1 Securitisation S.R.L. con sede in Milano.**



07. Conformità catastale: La planimetria catastale dell'unità immobiliare (*all. E*) non risulta conforme, alla planimetria dello stato dei luoghi (*all. F*) in quanto nella planimetria catastale l'unità immobiliare è rappresentata come un unico vano, mentre di fatto è stata frazionata in tre locali più piccoli -Locale Bar- Locale Cartoleria- Ingresso palestra-.

Pertanto, sarà necessaria la sua regolarizzazione, presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio di Reggio Calabria, mediante una denuncia di variazione per diversa distribuzione interna e/o frazionamento.

08. Vincoli urbanistici: L'immobile ricade in zona Uso Pubblico "Maggior parte Pk "parcheggio" minor parte in VPU "Verde Pubblico Urbano", e non esistono vincoli urbanistici inibitori alla vendita (*all. D*) ma i soli vincoli paesaggistico e PAI – Area rischio frana R4.

09. Conformità urbanistico-edilizia:

L'unità immobiliare è stata edificata in assenza di titolo abilitativo e successivamente in data 30.09.1986 con prot. n. 5467 è stata presentata per l'intero piano terra e piano cantinato una domanda di condono edilizio in sanatoria ai sensi della Legge 47/85.

Allo stato attuale il titolo abilitativo in sanatoria non è stato rilasciato.

La destinazione urbanistica dell'unità immobiliare è artigianale per come dichiarato nella sopra citata domanda di concessione in sanatoria.

Durante il sopralluogo del 27.06.2019 è stato effettuato un rilievo geometrico delle unità immobiliari oggetto della procedura allo scopo di verificarne successivamente la loro regolarità urbanistica.

Sulla base di tale rilievo è stata redatta la planimetria sull'effettivo stato dei luoghi (*all.F*) e confrontando le planimetrie con quella catastale (*all. E*) datata 21.06.2006 sono emerse le seguenti difformità:

- una diversa distribuzione interna comportante un frazionamento da una a tre unità immobiliari;
- sconfinamento di circa 2.37 mq sulla proprietà adiacente precisamente sul sub. 14 del foglio 3 part. 515 (*all.F*).

Si tratta, di difformità urbanistiche -planimetriche e di destinazioni d'uso.

La sanatoria di detti abusi potrebbe definirsi in primis mediante il rilascio della concessione edilizia



in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e successivamente presentare una SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione interna e/o frazionamento.

La domanda di concessione in sanatoria (*all.H*) - oggi comprende l'intero piano terra, identificato al catasto fabbricato al foglio 3 part. 515 sub. **13 (sub. pignorato)** e 14 oltre l'intero piano cantinato identificato al foglio 3 part. 515 sub. 9.

Il rilascio del provvedimento deve essere unico sia per il piano terra sia per il piano cantinato, essendo unica la domanda in sanatoria.

Pertanto al fine di completare la pratica bisognerà produrre tutta la documentazione tecnica e amministrativa necessaria richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale (nulla osta paesaggistico, il certificato di idoneità sismica con relativo deposito presso l'ufficio dell'Ex Genio Civile, elaborati grafici, perizia giurata, pagamento degli oneri determinati dall'ufficio tecnico, dichiarazioni ecc.).

Inoltre l'area ove è ubicato l'immobile è soggetta a vincolo sismico, paesaggistico e al vincolo rischio frane R/4 del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) corrispondente al massimo rischio.

In tale zona, secondo le Norme tecniche di Attuazione del PAI, nonostante venga inibita l'edificazione, esiste la possibilità affinché possa essere rilasciata la concessioni edilizia essendo la domanda presentata ai sensi della Legge 47/85, ossia ante il 2001, data di entrata in vigore delle misure di salvaguardia del PAI.

Infatti le Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia del PAI all'art. 5 rubricato -Effetti Giuridici- afferma: *“le misure di salvaguardia introdotte dal PAI non si applicano ai procedimenti di condono edilizio di cui agli artt. 31 e seguenti della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e all'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724”*. Ancora al comma 10 dell'art. 5 delle N.T.A. si riporta: *“..... Sulle opere realizzate precedentemente alla pubblicazione del PAI l'ABR non esprime parere.”*

Pertanto il vincolo del PAI non dovrebbe pregiudicare il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ma senza dubbio, il tecnico che redigerà il certificato di idoneità statica e le verifiche sismiche necessarie, dovrà tenerne in considerazione.

Quindi ai fini del rilascio della concessione sarà necessario affidare l'incarico ad un tecnico che provvederà a produrre quanto necessario e previsto dalla Legge 47/85 il cui costo presunto per spese tecniche sarà pari a circa **€3.300,00** (Parere Paesaggistico €800,00, il certificato di idoneità sismica e relativo deposito presso l'ufficio dell'Ex Genio Civile € 1.000,00, elaborati grafici € 700,00, perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere €800,00).

Per quanto riguarda l'oblazione da versare al Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte,



dall'attestazione dell'ufficio tecnico prot. 4529/2006 (*all.J*) risulterebbe interamente versata, mentre risulterebbero da versare, secondo quanto e indicato dall'Ufficio Tecnico di Sant'Eufemia D'Aspromonte, elaborato (– classe edificio VIII- costo costruzione pari a 221,23 €/mq) le seguenti somme:

- contributo sul costo di costruzione pari a circa **€2.549,00**,
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari a circa **€1.650,00**;
- diritti di segreteria pari a circa **€350,00**;

per un totale presunto di **€4.549,00** salva diversa determinazione da parte dell'ufficio in funzione anche delle dichiarazioni del titolare all'atto del rilascio del titolo.

Inoltre, si dovrà presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, una SCIA in sanatoria -per la diversa distribuzione interna – frazionamento- a firma di un tecnico abilitato, il cui costo presunto sarà pari a circa **€800,00** comprensivo di diritti di segreteria, oltre al pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad un minimo **€516,00** per un totale di circa **€1.316,00**.

Infine per conseguire la conformità catastale dell'immobile sarà necessaria procedere a presentare una pratica di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio di Reggio Calabria il cui costo presunto compreso oneri catastali e onorario è pari a **€500,00**

In definitiva, per sanare l'unità immobiliare dalle difformità sopra evidenziate, da un punto di vista urbanistico- catastale sarà necessario sborsare una somma complessiva di circa **€9.665,00**.

Inoltre, al fine di ripristinare i confini di proprietà tra le unità adiacenti, sarà necessario realizzare nel locale Ingresso-Palestra (*all. F*) un muro di divisorio con sub. 14 del foglio 3 part. 515 il cui costo presunto quantificato a parte con il Prezziario Regionale 2016 risulta essere pari a circa **€1.579,45**.

Infine per eliminare lo sconfinamento (*all.F*) sempre sull'area del sub. 14 del f.3 part. 515, occupata dal locale Cartoleria e dal Locale Ingresso-Palestra, sarà necessario la demolizione di una porzione di parete e la realizzazione della tamponatura di confine, il cui costo di demolizione e ricostruzione della tramezzatura nonché dell'intonaco e smaltimento inerti, determinato a parte, è pari a circa **€1.183,95**.

Pertanto, l'unità immobiliare in esame, sotto il profilo della regolarità urbanistica, presenta abusi edilizi.



10. **Impianti:** elettrico non conforme alla legislazione vigente; impianto idrico - fognario privo di certificato di conformità.
11. **Servitù:**- agli atti non vi sono servitù.
12. **Altro:** i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Inoltre, per la suddetta unità immobiliare, esistono i vincoli sismici, paesaggistici e idrogeologici ma non vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità (*All. D*).

13. **Valutazione:**

LOTTO UNICO - diritto da vendere: **Piena proprietà**

Vano negozio facente parte di un maggior fabbricato sito nel Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte (RC) Strada Statale 112 d'Aspromonte, snc, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte (RC) al **fg.3 part. 515 sub.13** Cat. C/1, P.T. cl. 3, mq 161, sup. catastale mq 187 Rendita Catastale €1.704,57.

La destinazione urbanistica dell'immobile (*all. H*) è di tipo non residenziale - artigianale-.

Valore dell'intero: = €78.601,03

L'unità immobiliare pignorata riportata nel N.C.E.U al f. 3 part. 515 sub. 13 è posta a piano terra di un fabbricato in c.a. a quattro piani fuori terra oltre lastrico solare coperto e cantinato. Essa è stata edificata inizialmente senza nessuna autorizzazione ed in seguito è stata presentata, presso il Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte, una domanda di condono edilizio in sanatoria ai sensi della legge 47/85 ancora in corso di definizione.

Essa è individuata catastalmente in una unità f. 3 part. 515 sub. 13 ma di fatto è composta da tre locali distinti con accessi separati dal Corso Vittorio Veneto e precisamente:

Locale Bar composto da: un ampio vano trapezoidale, vano forno e wc ed infine un vano deposito;

Locale Cartoleria composto da un vano rettangolare, un locale deposito e un wc;

Locale Ingresso Palestra composto da un vano rettangolare adibito a reception e due spogliatoi, il tutto unito con l'unità immobiliare adiacente, quest'ultima riportata - N.C.E.U. al F. 3 part. 515 sub. 14 - adibita a palestra.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e di finitura si riporta quanto di seguito:



- Il Locale Bar risulta in uno stato di stato di scarsa conservazione dovuto anche alla mancata manutenzione dello stesso. Esso ha pavimenti in marmo-gress nel vano ingresso e in monocottura negli altri ambienti, controsoffitto in cartongesso e faretti a led. Privo di impianto di riscaldamento e/o condizionamento. Ha una superficie netta di circa di mq **74,90**.
- Il Locale Cartoleria è in buono stato di conservazione con un livello di rifinitura buono, ha pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, controsoffitto in carton gesso e faretti a Led, tinteggiatura di tipo lavabile in buono stato. Privo di impianto di riscaldamento e/o condizionamento. Ha una superficie complessiva netta pari a circa mq **54,43** ed inoltre sconfinata per circa **1,27** mq (*all.F*) sull' unità immobiliare adiacente riportata al foglio 3 part. 515 sub.14 .
- Il Locale Ingresso Palestra- è in uno stato di conservazione e rifinitura buono, con pavimenti in monocottura, controsoffitto in carton gesso e faretti a Led e tinteggiatura di tipo lavabile in buono stato. Ha una superficie complessiva netta pari a circa mq **38,07** oltre la quale sconfinata per circa 1,10 mq sull' unità immobiliare adiacente distinta al foglio 3 part. 515 sub.14 (*all.F*).

La consistenza dimensionale di quanto sopra descritto è la seguente (*all. F*):

P.T. Locale Bar F.3 part. 515 sub.13	sup. netta <i>mq</i>	<i>Altezza</i> <i>vano</i>
Vano principale	49,70	h. 2,90 m
Vano Wc	3,40	”
Vano Forno	2,35	”
Vano deposito	19,46	h. 2,70 m
TOTALE Sup. Netta	74,90	



P.T. Locale Cartoleria F.3 part. 515 sub.13	sup. netta <i>mq</i>	<i>Altezza</i> <i>vano</i>
Vano principale	41,30	h. 2,90 m
Vano Wc	3,74	h. 2,70 m
Vano deposito	9,39	h. 2,70 m
TOTALE Sup. Netta	54,43	

P.T. Locale Ingresso Palestra F.3 part. 515 sub.13	sup. netta <i>mq</i>	<i>Altezza</i> <i>vano</i>
Vano principale	26,58	h. 2,90 m
Spogliatoio	6,37	”
Vano deposito	5,12	”
TOTALE Sup. Netta	38,07	

La valutazione che segue tende quindi ad accertare il più probabile valore di mercato, che l'unita' immobiliare avrà nello stato in cui si trova una volta che ne sia stata conseguita la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico e aver realizzato le opere edili ai fini della regolarità catastale.

Facendo riferimento alle risultanze di tale indagine, nonché ai dati prelevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dagli operatori economici, si sono determinati dei valori unitari per mq di superficie netta pari a **715,00 €/mq**.

Per tener conto della mancanza del certificato di collaudo, nonché della indeterminatezza per ottenere il certificato di idoneità statica e quindi la concessione in sanatoria, si introduce un coefficiente correttivo Ca pari 0,70.

Mentre per tener conto dello stato di conservazione e di finitura si considera un coefficiente CB pari a 1,05 per le unità in buono stato di conservazione e finitura e un coefficiente CS pari a 0,80 per



quelle in scarso stato di conservazione.

Applicando, quindi, alle superfici commerciali i valori unitari, secondo quanto riportato nella tabella che segue, ed applicando i coefficienti correttivi, si calcola quello che si ritiene essere il più probabile valore di mercato per l'immobile in esame.

Vano Negozio facente parte di un maggior fabbricato sito nel Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte (RC) Strada Statale 112 d'Aspromonte, snc, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Eufemia D'Aspromonte (RC) **al fg.3 part. 515 sub.13** Cat. C/1, P.T. cl. 3, mq 161, sup. catastale mq 187 Rendita Catastale €1.704,57.

Porzione U.I.U F.3 part. 515 sub.13	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	CA 0,70	CB 1.05	CS 0,80	Valore totale €
P.T. Locale Bar	74,90	715,00	0,70		0,80	29.989,96
TOTALE						29.989,96

Porzione U.I.U F.3 part. 515 sub.13	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	CA 0,70	CB 1.05	CS 0,80	Valore totale €
P.T. Locale Cartoleria	54,43	715,00	0,70	1,05		28.604,33
TOTALE						28.604,33

Porzione U.I.U F.3 part. 515 sub.13	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	CA 0,70	CB 1.05	CS 0,80	Valore totale €
P.T. Locale Ingresso Palestra	38,07	715,00	0,70	1,05		20.006,74
TOTALE						20.006,74

TOTALE COMPLESSIVO	78.601,03
---------------------------	------------------



Per un valore complessivo dell'unità immobiliare pari a **78.601,03**

Tale importo dovrà poi essere decurtato dalla somma necessaria per ripristinare la conformità urbanistica meglio descritta al punto 9.

Prezzo base d'asta _____ **78.601,03**

Il C.T.

Ing. Mario Montarello

Dott. Ing. Mario MONTARELLO
iscrizione all'Albo n° A 2440
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'informazione

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

