

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U nella procedura esecutiva n°85/2018 R.G.E.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di Polistena, via Gaber ex traversa via On. Luigi Longo, piena proprietà di un locale di un locale seminterrato con destinazione autorimessa identificato catastalmente al foglio 12 con la part. 1176 sub. 3., intestato al sig. [REDACTED] per la piena proprietà.

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	2
07. Conformità catastale	3
08. Conformità urbanistico-edilizia	3
09. Impianti.....	3
10. Servitù.....	3
11. Altro.....	3
12. Valutazione:.....	3
ALLEGATI	5
• Visure catastali	5
• Estratto di mappa.....	9
• Planimetria catastale.....	10
• n°24 foto	12
• Nota comune.....	25

01. Descrizione

Il cespite pignorato di cui al presente lotto n°1 è un locale destinato ad autorimessa posto al piano seminterrato di un maggiore fabbricato a tre piani fuori terra, ubicato nella periferia nord occidentale di Polistena. La zona è urbanizzata ed è facilmente accessibile in quanto collegata alla rete principale stradale principale e comunque non molto lontana da tutti i servizi di cui è dotato il centro cittadino. L'allegata ripresa aerea rende visivamente l'ambito urbano in cui è inserito l'immobile. L'edificio in c.a. a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato si presenta ancora non complementariamente rifinito. Ad eccezione del vano scala condominiale, il locale pignorato occupa l'intero piano seminterrato del

maggior fabbricato. L'accesso al cespite avviene dalla via Gaber. Attraversata la corte di pertinenza del fabbricato (part. 1176 sub. 9), due ampie serrande metalliche conducono all'ingresso del cespite pignorato (foto n°3). Vi è un ulteriore accesso che avviene dalla scala condominiale (foto n°15-16). Catastalmente il cespite risulta ancora in corso di costruzione anche se in realtà è stato ultimato ed è attualmente utilizzato dal proprietario come locale carrozzeria. Il locale è composto da un ambiente principale di circa 205 mq (foto n°5-6-7-8-9-10-11-12), un ambiente di circa 27 mq adibito a deposito (foto n°13-14), un piccolo ufficio di circa 13 mq (foto n°17-18) e da un bagno di circa 5 mq piastrellato e dotato di lavabo, vaso, bidet e box doccia (foto n°19-20).

Il cespite ha un'altezza utile interna di 329 cm, occupa una superficie lorda di circa 281,50 mq e una superficie calpestabile di 251,49 mq. In generale le finiture sono di basso livello qualitativo. L'illuminazione è prevalentemente a luci neon e la pavimentazione è in battuta di cemento. I serramenti esterni sono in metallo e chiusure tipo saracinesche in acciaio; le porte interne sono in metallo. L'impianto elettrico risulta sottotraccia e in parte fuori traccia. L'impianto elettrico e quello idrico sanitario appaiono efficienti ma, non è stato esibito il relativo certificato di conformità degli impianti. È assente sia l'impianto di riscaldamento che quello di raffrescamento. I dati geometrici, la destinazione e la consistenza dei singoli ambienti e la consistenza netta e lorda dell'intero sono riportati nell'allegata planimetria.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
03. **Stato di possesso:** il locale è utilizzato dall'esecutato come carrozzeria.
04. **Identificazione catastale:** foglio 12, part. 1176, sub. 3, in corso di costruzione, intestato al sig. XXXXXXXXXX per la piena proprietà.
05. **Confini:** l'immobile confina con la corte del fabbricato (part. 1176 sub.9), proprietà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX salvo se altri.
06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono

riportati sopra al punto [05](#)).

07. **Conformità catastale:** il cespite risulta accatastato in corso di costruzione. In realtà il locale è stato ultimato. Si è riscontrata una diversa rappresentazione del vano scala. Rispetto all'elaborato planimetrico, al piano seminterrato, il vano scala (sub.2) presenta una superficie maggiore poiché occupa anche una porzione di circa 6mq del cespite pignorato (foto n°16). Il cespite ha una corte pertinenziale comune a tutti i subalterni, distinta con il sub. 9 come bene comune non censibile, analogamente la scala (sub. 2) è un bene comune a tutti i subalterni.
08. **Conformità urbanistico-edilizia:** il maggiore fabbricato in c.a. a tre piani fuori terra oltre seminterrato è corredato da permesso di costruire n°15 rilasciato in data 12/07/2014 dal comune di Polistena. Il locale non possiede il certificato di agibilità.
09. **Impianti** L'impianto elettrico e quello idrico sanitario appaiono efficienti ma, non è stato esibito il relativo certificato di conformità degli impianti. È assente sia l'impianto di riscaldamento che quello di raffrescamento.
10. **Servitù:** nessuna
11. **Altro:** Nulla.
12. **Valutazione:**

LOTTO 1 - diritto da vendere: piena proprietà di un locale seminterrato con destinazione autorimessa identificato catastalmente al foglio 12 con la part. 1176 sub. 3.

Valore dell'intero: $(281,50 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq}) = 84.450,00 \text{ €}$.

Si procede pertanto ad una stima sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed all'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 delle singole parti per il prezzo unitario ritenuto più probabile in un'ipotetica

compravendita. Vista l'ubicazione, il contesto e le caratteristiche dell'immobile, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari a 300,00 €/mq.

Al valore dell'intero, per tenere conto degli aspetti specifici che limitano la commerciabilità del bene, si applicano le seguenti decurtazioni progressive:

1. una riduzione del 15% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,85) per tenere conto delle condizioni interne ed esterne del cespite;
2. una riduzione del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti.

Si detrae infine l'importo forfettario di 2.000,00 € per la regolarizzazione catastale ed amministrativa del cespite.

Valore al netto della decurtazione:

$$(0,85 \times 0,90) \times 84.450,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = 62.604,50 \text{ €}.$$

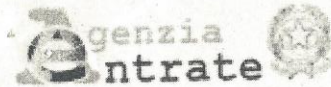
Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **62.500,00€.**

Palmi, 04/11/2019

Il CTU





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2019

Data: 09/05/2019 - Ora: 10.25.39 Segue

Visura n.: RC0048161 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di **POLISTENA (Codice: G791)**
Provincia di **REGGIO DI CALABRIA**
Catasto Fabbricati Foglio: **12 Particella: 1176 Sub.: 3**

INTESTATO

1 VIGLIAROLO Francesco nato a POLISTENA il 10/01/1959 VGLFNC59A10G791A* (1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliare dal 23/12/2013

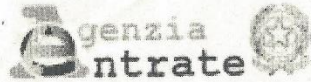
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		12	1176	3			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 23/12/2013 protocollo n. RC0365465 in atti dal 23/12/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 104698.1/2013)
Indirizzo					VIA ONOREVOLE LUIGI LONGO SNC piano: S1;							
Annotazioni					di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 05/12/2013							

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G791 - Sezione - Foglio 12 - Particella 1176

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		12	1176	3			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 29/07/2009 protocollo n. RC0303583 in atti dal 29/07/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 30415.1/2009)
Indirizzo					VIA ONOREVOLE LUIGI LONGO SNC piano: S1;							
Annotazioni					di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 01/07/2009							



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2019

Data: 09/05/2019 - Ora: 10.25.39 Segue

Visura n.: RC0048161 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	12	1176	3	Cens.	Zona	in corso di costruz.						Variazione del 14/01/2005 protocollo n. RC0007455 in atti dal 14/01/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 850.1/2005)

Indirizzo VIA ONOREVOLE LUIGI LONGO SNC piano: S1;

Situazione degli intestati dal 14/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIGLIAROLO Francesco nato a POLISTENA il 10/01/1959	VGLFNC59A10G791A*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA del 14/01/2005 protocollo n. RC0007455 in atti dal 14/01/2005 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 850.1/2005)			

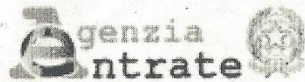
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	12	1176		Cens.	Zona	area urbana		968 m ²				DEMOLIZIONE TOTALE del 14/01/2005 protocollo n. RC0007409 in atti dal 14/01/2005 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 847.1/2005)

Indirizzo VIA LONGO ONOREVOLE LUIGI SNC;

Situazione degli intestati dal 14/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIGLIAROLO Francesco nato a POLISTENA il 10/01/1959	VGLFNC59A10G791A*	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 14/01/2005
DATI DERIVANTI DA DEMOLIZIONE TOTALE del 14/01/2005 protocollo n. RC0007409 in atti dal 14/01/2005 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 847.1/2005)			



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2019

Data: 09/05/2019 - Ora: 10.25.39 Segue

Visura n.: RC0048161 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/11/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	578				A/7	1	5,5 vani		Euro 383,47 L. 742.500	VARIAZIONE del 14/11/1996 in atti dal 07/10/1997 CLASSAMENTO DEL 26/09/97 AMPLIAMENTO P. F. LEGGE 133/94 (n. 7454.1/1996)
Indirizzo VIA LONGO ONOREVOLE LUIGI piano: T;												
Notifica - Partita 1002750 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	578									Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo VIA LONGO ONOREVOLE LUIGI piano: T;												
Notifica - Partita 4354 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 08/08/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIGLIAROLO Francesco nato a POLISTENA il 10/01/1959	VGLFNC59A10G791A*	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 14/01/2005
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1997 Voltura in atti dal 22/10/1999 Repertorio n.: 6646 Rogante: TRIPODI MARIA Sede: POLISTENA Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 5687.1/1997)			

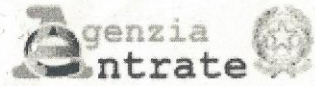
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONDELLO Concetta nata a POLISTENA il 24/02/1921	CNDCC21B64G791A*	(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 08/08/1997
2	VIGLIAROLO Carmelo nato a ANOIA il 16/07/1922	VGLCML22L16A303O*	(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 08/08/1997
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/01/1989			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 17222

Tributi erariali: Euro 1,00



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2019

Data: 09/05/2019 - Ora: 10.25.39 Fine

Visura n.: RC0048161 Pag: 4

Visura ordinaria

Richiedente: XXXXXXXXXX

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore CLAUDIA CIMINO

Vis. tel. (0.90 euro)



15-Mag-2019 16:43:11
Prot. n. T245485/2019

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 594.000 x 378.000 metri

Comune: POLISTENA
Foglio: 12

I Particella: 1744

Data: 09/05/2019 - n. RC0048164 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti

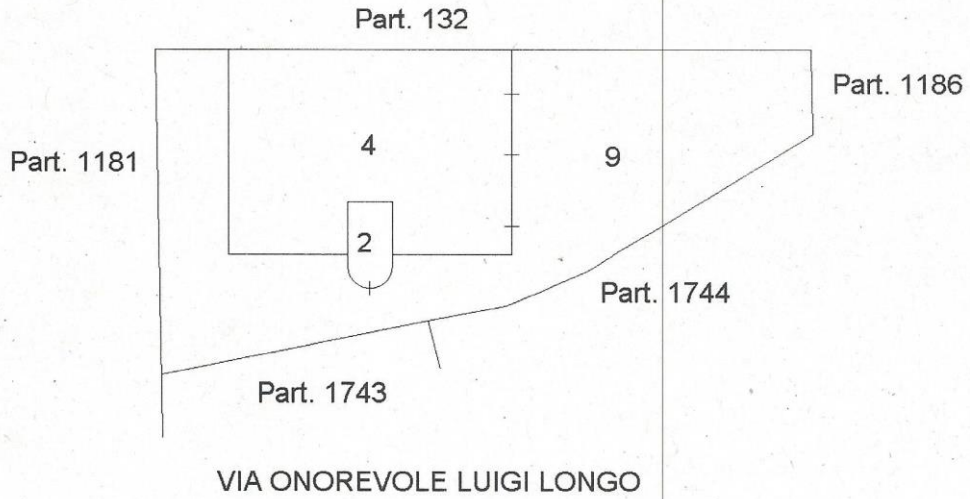
ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Sorbara Giuseppe
 Iscritto all'albo:
 Architetti
 Prov. Reggio Calabria N. 2958

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Reggio Calabria

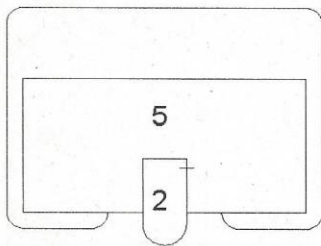
Comune di Polistena Protocollo n. RC0034426 del 28/03/2019
 Sezione: Foglio: 12 Particella: 1176 Tipo Mappale n. 24081 del 11/03/2019

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

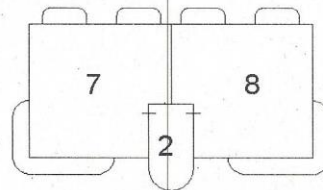
PIANO TERRA



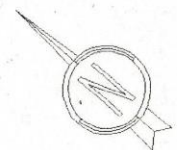
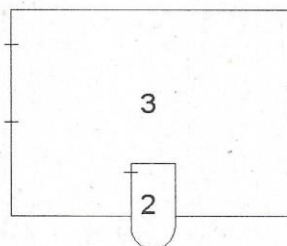
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



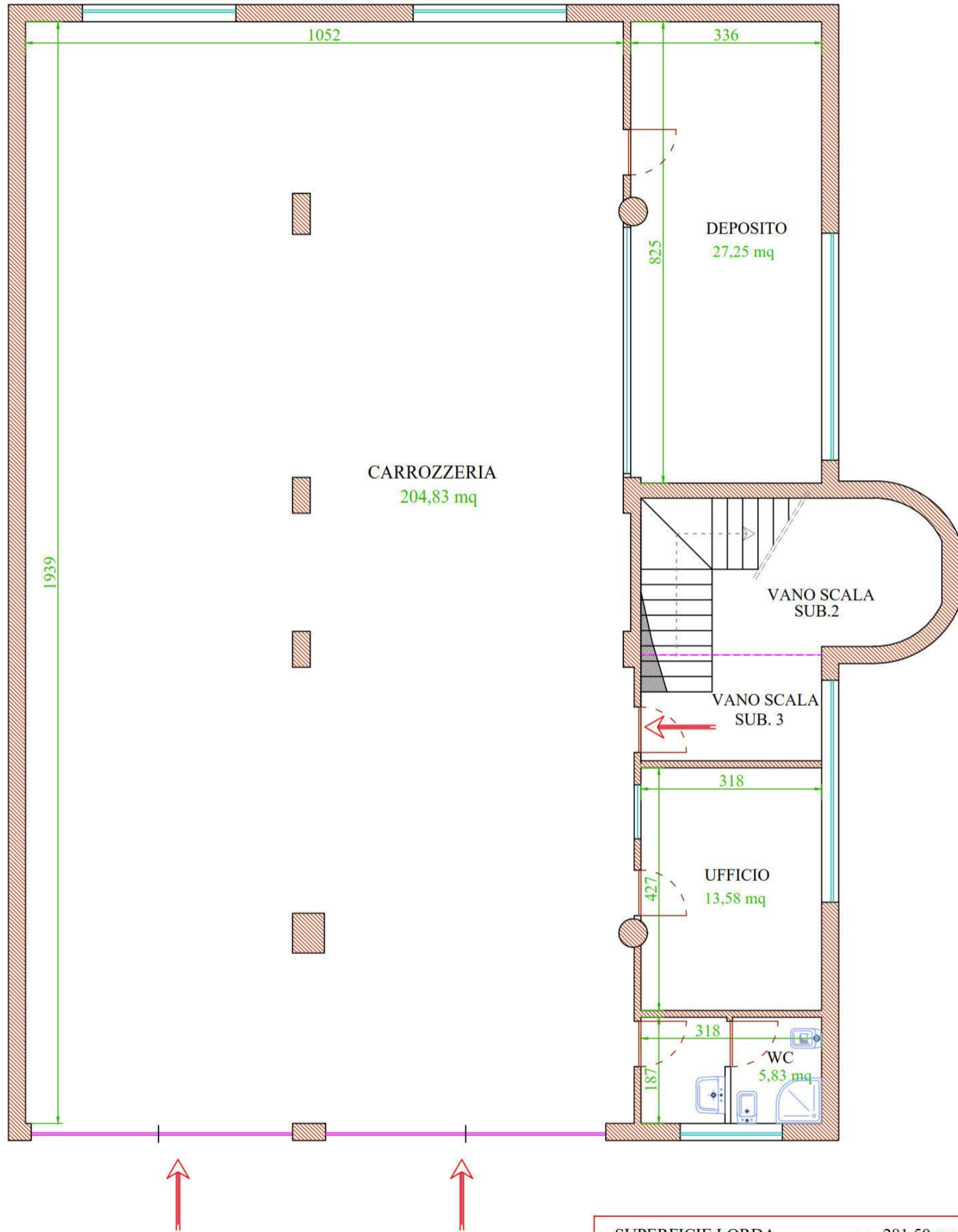
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2019 - Comune di POLISTENA (G791) - < Foglio: 12 Particella: 1176 - Elaborato planimetrico > - Sub:

PIANTA SEMINTERRATO

SCALA 1 : 70



Proprietà PROGRESSO E LAVORO s.c.r.l



ACCESSO DALLA CORTE COMUNE (SUB. 9)

SUPERFICIE LORDA	=	281,50 mq
SUPERFICIE NETTA INTERNA	=	251,49 mq
ALTEZZA INTERNA	=	329 cm





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





FOTO n° 15



FOTO n° 16

FOTO n° 17



FOTO n° 18





FOTO n° 19



FOTO n° 20



FOTO n° 21



FOTO n° 22

COMUNE DI POLISTENA
UFFICIO NOTIFICHE
Prot. N. 802 del 13/07/2004

Diritti di Segreteria
Esatte € 516,45
Bolletta Nr. 312
del 13-7-2004



COMUNE DI POLISTENA
(Prov. di Reggio Calabria)

RIPARTIZIONE SERVIZI TECNICI

Settore Urbanistica

Permesso N. 15
Del 12.07.2004

Pratica Edilizia N. 17
del 2004

IL CAPO RIPARTIZIONE

Vista la richiesta pervenuta in data 08.03.2004 ed acquisita con il n.2952 di prot., presentata dal Sig. VIGLIAROLO Francesco nato a Polistena il 10.01.1959 C.F. VGL FNC 59A50 G791E nella qualità di proprietario di un appezzamento di terreno sito in Via On.L.Longo di questo centro abitato, identificato in Catasto al Foglio di Mappa n. 12, Particella 578, come da Atto di Donazione Rep. n.6646 e n. 3181 di Racc., registrato a Palmi il 27.08.1997 al n. 1726, relativa al progetto per la costruzione di un fabbricato in c.a. a tre piani f.t. oltre seminterrato al fine di ottenere il

PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione dei lavori sopradescritti;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Viste le norme ed i regolamenti vigenti in materia, nonché il Piano Regolatore Generale

Vista la legge urbanistica regionale n. 19 del 16.04.2002;

Visto il parere espresso in merito in data 04.05.2004 dalla Commissione edilizia Comunale;

Visto il parere favorevole espresso in merito dall'Ufficiale Sanitario in data il 08.07.2004;

Vista la documentazione di cui alla legge 46/90;

Vista la documentazione di cui alla legge 10/91;

COMUNE DI POLISTENA (RC) PROT. N. 10196 DEL05-07-2019 in partenza

Visto il testo unico dell'edilizia;

Vista l'attestazione di deposito del tecnico di Reggio Calabria Servizio Edilizia Asismica del 25.06.2004 n. 1594 di prot. e n. 1387 di prat.;

Vista la dichiarazione in ottemperanza all'Ordinanza Regionale n. 1495 del 03.07.2001 relativa allo smaltimento degli inerti;

Determina il contributo di cui agli artt. 5, 6 e 10 della legge 28.01.1977 nr.10 in € 5.019/84 (cinquemiladiciannova/84), che risulta interamente garantito con Polizza Fidejussoria n. 0635.0512695.39 rilasciata dalla "Fondiaria – Sai divisione Polaris" Ag. di Polistena in data 08.07.04 con scadenza 09.11.07.

Rilascia al Sig. VIGLIAROLO Francesco nato a Polistena il 10.01.1959 C.F. VGL FNC 59A50 G791E il presente Permesso di costruire per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate negli elaborati grafici e nella relazione di progetto depositati presso questo Ufficio Tecnico.

PRESCRIZIONE SPECIALI

La C.E.C. ha prescritto che le opere di urbanizzazione primaria necessarie per garantire i servizi essenziali, dovranno essere realizzati a cura e spese del proprietario.

CONDIZIONI GENERALI

- a) I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
- b) Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
- c) Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al DLgs 14 agosto 1996, n. 494 e sulla sicurezza degli operai di cui al D.Lgs 19 novembre 1994, n. 626;
- d) Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc. dovranno essere preventivamente richieste ed autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
- e) L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di aree e spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
- f) Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
- g) Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
- h) Il cantiere di lavoro dovrà essere recintato nei modi di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori del normale orario, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme;
- i) Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi della presente concessione, la Ditta proprietaria, il Progettista, il

COMUNE DI POLISTENA (RC) PROT. N.10196 DEL05-07-2019 in partenza

COMUNE DI POLISTENA (RC) PROT. N. 10196 DEL 05-07-2019 in partenza

Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quanto altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere;

- j) La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
- k) Gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti secondo i progetti depositati, applicando tutte le norme previste per la sicurezza, l'esecuzione ed il collaudo degli stessi;
- l) Le strutture e le opere speciali dovranno essere eseguite osservando le norme e le disposizioni previste in materia.

I lavori non potranno essere iniziati prima di aver chiesto ed ottenuto il sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico per la determinazione degli allineamenti e delle quote, nonché alla verifica da parte del D.L. di tutta la documentazione, autorizzazioni, nulla-osta, pareri, ecc. Il D.L. comunicherà la data dell'avvenuto inizio dei lavori, entro 5 giorni dalla stessa.

I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro tre anni dall'inizio lavori.




Il Capo Ripartizione
(Arch. Natalino OFFRE')

