

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 23/2021.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001a

Comune di Rosarno, via Nazionale sud – lastrico solare, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 19
particelle 1440 sub.26-sub.11.

INDICE

Descrizione.....	1
1. Diritto da vendere.....	2
2. Stato di possesso.....	2
3. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
4. Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali.....	2
5. Verifica esistenza di vincoli o oneri a carico dell'acquirente:.....	2
6. Spese di gestione o di manutenzione.....	2
7. Identificazione catastale.....	2
8. Planimetria catastale e confini.....	2
9. Conformità catastale.....	2
10. Vincoli urbanistici.....	2
11. Conformità urbanistico-edilizia.....	2
12. Valutazione.....	3
13. Assoggettabilità ad IVA.....	7
14. Documentazione fotografica.....	7
15. Allegati.....	8

Descrizione: *Lastrico solare, in Rosarno alla via Nazionale Sud, a copertura di un fabbricato a 4 piani fuori terra con abusi edilizi condonabili, riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Rosarno al foglio n.19, particella 1440 subalterno 26 (cat. F/5, piano 4, consistenza 519 mq) e subalterno 11 (cat. F/5, piano 4, consistenza 302 mq). Accessibile mediante scala comune ad altre unità immobiliari.*

Trattasi della copertura di un fabbricato a 4 piani fuori terra.

La pavimentazione è costituita da una membrana bituminosa posata a strisce sovrapposte. A protezione anticaduta sono stati costruiti dei parapetti.

All'unità immobiliare si accede dalle scale comuni ad altre unità immobiliari.

Il lastrico solare di fatto è unito ad altro lastrico solare, identificato con il sub. 33. Essendo definite le linee perimetrali nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate dovrebbe essere



agevole apporre le linee di confine in situ.

L'accesso può avvenire dalle scale comuni identificate con il sub.12 e il sub.3.

1. **Diritto da vendere:** Piena proprietà dell'intero.
2. **Stato di possesso:** il bene è in possesso del debitore.
3. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** dal certificato notarile non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative al bene pignorato.
4. **Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali:** dal certificato notarile non risultano dagli atti non risultano domande giudiziali relative al bene pignorato.
5. **Verifica esistenza di vincoli o oneri a carico dell'acquirente:** non risultano vincoli o oneri a carico dell'acquirente.
6. **Spese di gestione o di manutenzione :** assenti.
7. **Identificazione catastale:** Comune di Rosarno (RC).

Catasto Fabbricati – Foglio 19, particella 1440, sub. 26, categoria lastrico solare, Consistenza 519 mq.
Indirizzo: Via Nazionale Nord, n.436, piano 4, scala 4.

Catasto Fabbricati – Foglio 19, particella 1440, sub. 11, categoria lastrico solare, Consistenza 302 mq.
Indirizzo: Via Nazionale Nord, n.432, piano 4, scala 1.
8. **Planimetria catastale e confini:** Alla presente è allegato l'elaborato planimetrico riportante le linee di perimetro dell'unità immobiliare. L'immobile confina: a ovest con lastrico solare (sub.33), sugli altri lati c'è il parapetto di confine del terrazzo.
9. **Conformità catastale:** La mancanza delle linee di confine impedisce di confrontare la corrispondenza catastale.
10. **Vincoli urbanistici:** non sussistono vincoli urbanistici.
11. **Conformità urbanistico-edilizia:** Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare è stato costruito in difformità alla Licenza Edilizia n.105/67 del 05.05.1968 rilasciata dal Comune di Rosarno. Per esso, il



31.12.1986, prat. num. 1046, è stata presentata domanda di Condono Edilizio per difformità non identifiabili in singole unità immobiliari. Per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria la domanda si deve perfezionare con la presentazione della documentazione mancante (piante quotate con calcolo delle superfici e dei volumi debitamente timbrate e firmate da tecnico abilitato ed altro) e il versamento di eventuale conguaglio in termini di Oblazione ed oneri Concessori.

Il costo complessivo per regolarizzare il fabbricato, e quindi anche le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non è quantificabile in modo deterministico. E' stata stimata una diminuzione del valore dell'immobile, come percentuale sul valore che si attribuirebbe allo stesso in condizioni normali di vendita.

12. Valutazione:

LOTTO 001a - diritto da vendere: *Piena proprietà*. Lastrico solare appartenente a un fabbricato con abusi edilizi condonabili con la prat. num. 1046 del 31.12.1986.

Superficie commerciale

La superficie utilizzabile come lastrico solare è circa 821 mq (519 mq+302mq).

Il lastrico solare nella fattispecie, non essendo possibile la sopraelevazione del fabbricato, può avere solo la destinazione di pertinenza esclusiva di altre unità immobiliari. Per questo motivo si ragguaglia la sua superficie secondo “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” dell'Agenzia delle Entrate, che nel caso di pertinenza esclusiva di ornamento, assimilabile a superficie scoperta, calcola la superficie omogeneizzata nel seguente modo:

- 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Nel caso specifico non si conoscono i dati metrici dell'unità immobiliare di cui potrebbe diventare pertinenza, per questo motivo si suppone una unità immobiliare principale di 100 mq.

Secondo le suddette istruzioni la superficie commerciale è la seguente:



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE sub. 26			
DESCRIZIONE	Superficie effettiva	percentuale per omogenizzazione	Superficie omogenizzata
superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali	0,00 mq	100,00%	0,00 mq
superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (superficie scoperta)	100,00 mq	10,00%	10,00 mq
	419,00 mq	2,00%	8,38 mq
TOTALE			18,38 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESCRIZIONE	Superficie effettiva	percentuale per omogenizzazione	Superficie omogenizzata
superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali	0,00 mq	100,00%	0,00 mq
superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (superficie scoperta)	100,00 mq	10,00%	10,00 mq
	202,00 mq	2,00%	4,04 mq
TOTALE			14,04 mq

12.1. Criterio di stima

Il metodo di stima adottato nella presente è quello sintetico-comparativo il cui criterio si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili presentanti caratteristiche di qualità e posizione analoghe rispetto all'immobile oggetto del pignoramento. Il parametro tecnico per il confronto è la **superficie dell'immobile** (tale superficie, anche se è oggetto di inevitabili arrotondamenti, rappresenta uno



strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.).

E' stata svolta una indagine di mercato ricercando informazioni su libere e recenti contrattazioni di vendita di immobili analoghi a quelli presenti nel fabbricato, per ubicazione, tipologia costruttiva ed epoca di edificazione.

Si sono altresì consultati:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sul sito dell'Agenzia del Territorio;
- le banche dati presenti sul sito di aste giudiziarie di immobili.

Sono stati stabiliti tre parametri di confronto indicanti lo stato dell'immobile oggetto di stima; essi sono:

- a) il parametro posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale;
- b) il parametro edilizio che esprime le caratteristiche edilizie;
- c) la potenziale domanda di acquisto dell'immobile.

Il parametro posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

Il parametro edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare, ad esempio: epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità, servizi ed impianti tecnologici.

La potenziale domanda di acquisto dell'immobile quantifica l'appetibilità dei probabili compratori nei confronti del bene.

12.2. Valore di stima dell'immobile pignorato

Caratteristiche dell'immobile.



Immobile sito in Rosarno, via Nazionale Sud, zona di completamento dell'edificato.

Destinazione: lastrico solare.

Fabbricato: a 4 piani fuori terra con più unità immobiliari.

Livello: piano 4.

Superficie: 821 mq.

Età della costruzione: > 40 anni.

Qualità della costruzione: discreta.

Stato di manutenzione: buono.

Libertà dell'immobile: libero.

Rendita catastale: € 0,00.

Regolarità urbanistica: immobile appartenente a fabbricato con abusi edilizi, condonabili.

La stima si basa sul valore di riferimento di una unità immobiliare adibita ad abitazione in condizioni normali di utilizzo, quotazione media di mercato: € 800,00 al mq.

Determinazione del valore più probabile.

Quotazione di mercato al mq commerciale	€ 800,00	X
Superficie commerciale	33 mq	=
Valore dell'immobile	€ 26.400,00	

Tale valore è ribassato di una percentuale pari al 60%, per la ridotta domanda potenziale dovuta a

- non poter risolvere la pratica di condono edilizio riguardante l'intero fabbricato in autonomia: doverlo fare unitamente ad altri proprietari comporterà maggiori difficoltà nel prendere decisioni; 15% +
- dover sostenere spese vive per: eventuali conguagli da versare, oneri di urbanizzazione e oblazione, onorari professionali, variazioni catastali e altre spese accessorie (diritti di segreteria, bolli, ecc.); 20% +



- non avere, l'unità immobiliare, piena autonomia funzionale ed economica:

potrà acquisire un valore economico solo se diventerà pertinenza di un'altra unità immobiliare con destinazione principale (abitazione, locale commerciale ecc.).

Totale percentuale da ribassare

25% +

60%

Totale decurtazione al valore dell'immobile calcolato in condizioni normali

di utilizzo: € 26.400,00 X (- 60%) = - € 15.840,00

Valore finale dell'immobile € 26.400,00 - € 15.840,00 = € 10.560,00

Effettuati gli opportuni arrotondamenti, si attribuisce il

Prezzo base d'asta

€ 10.500,00

12.3. Valore più attendibile del bene pignorato

Si può concludere che il più probabile valore del bene pignorato

LOTTO N.001a - Lastrico solare, in Rosarno alla via Nazionale Sud, a copertura di un fabbricato a 4 piani fuori terra con abusi edilizi condonabili, riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Rosarno al foglio n.19, particella 1440 subalterno 26 (cat. F/5, piano 4, consistenza 519 mq) e subalterno 11 (cat. F/5, piano 4, consistenza 302 mq). Accessibile mediante scala comune ad altre unità immobiliari, è di **€ 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)**.

13. **Assoggettabilità ad IVA:** la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A., art. 10 del D.P.R. 633/1972, comma 8bis.

14. **Documentazione fotografica:** si allega n.2 fotografie.

Il ctu

ing. Rocco Surace



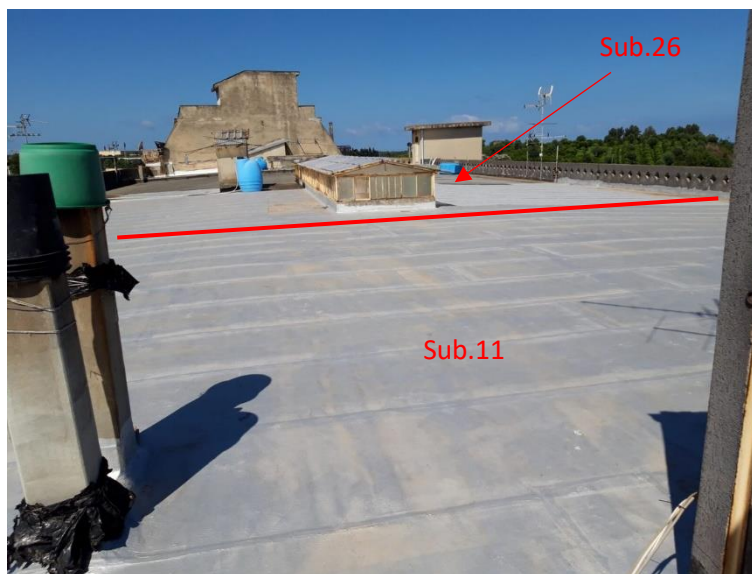
15. Allegati

- N. 2 Fotografie
- ALL. 001a_1 Mappa catastale
- ALL. 001a_2 Elaborato planimetrico p.lla 1440 sub.26-11
- ALL. 001a_3 Visura catastale p.lla 1440 sub.26
- ALL. 001a_3 Visura catastale p.lla 1440 sub.26
- ALL. 001a_4 Visura catastale p.lla 1440 sub.11
-





LOTTO 001a – Lastrico solare comprendente il sub.26



LOTTO 001a – Lastrico solare comprendente il sub.11





22-Lug-2021 14:38:37
Prot. n. T238651/2021

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: ROSARNO
Foglio: 19

N=-73500

E=40000

Firmato Da: SURACE ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc65d6613914728bfc280fa0556ae6

1 Particella: 1440

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Reggio Calabria

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da:	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Reggio Calabria	N. 2030
Comune di Rosarno	Sezione:	Foglio: 19	Particella: 1440	Protocollo n. RC0089552 del 08/04/2015
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

PIANO SEMINTERRATO

PIANO TERRA

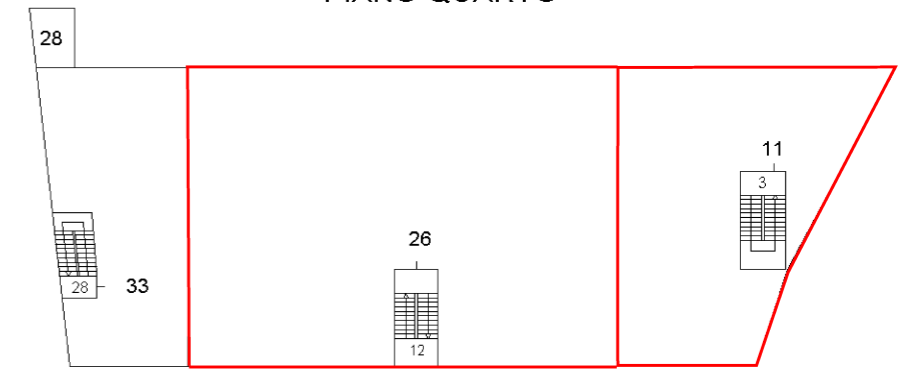
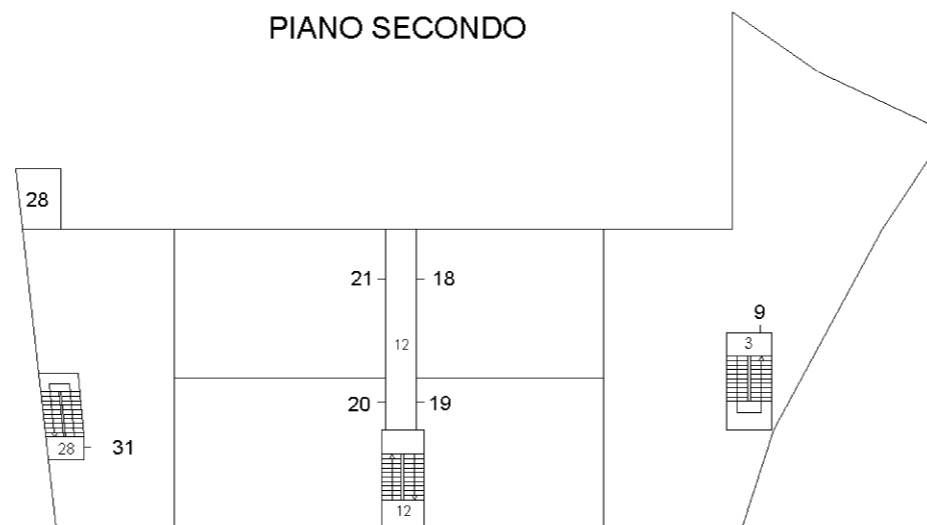
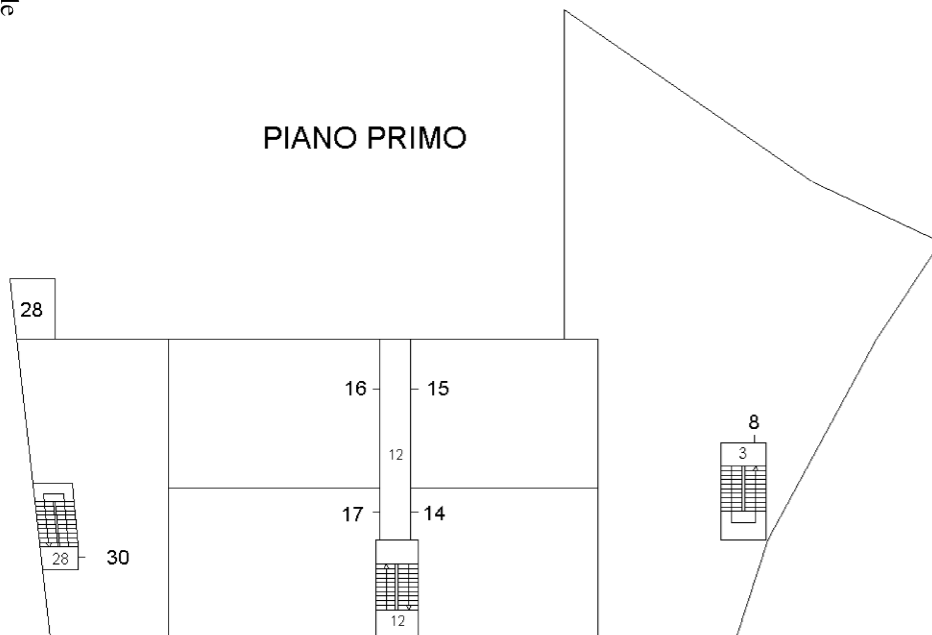
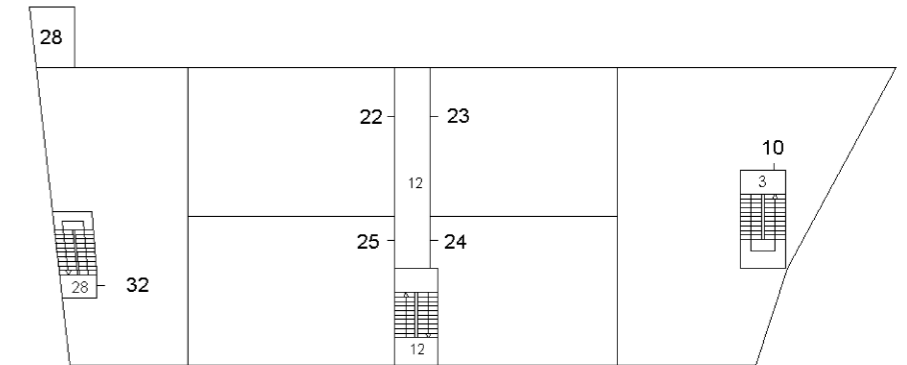
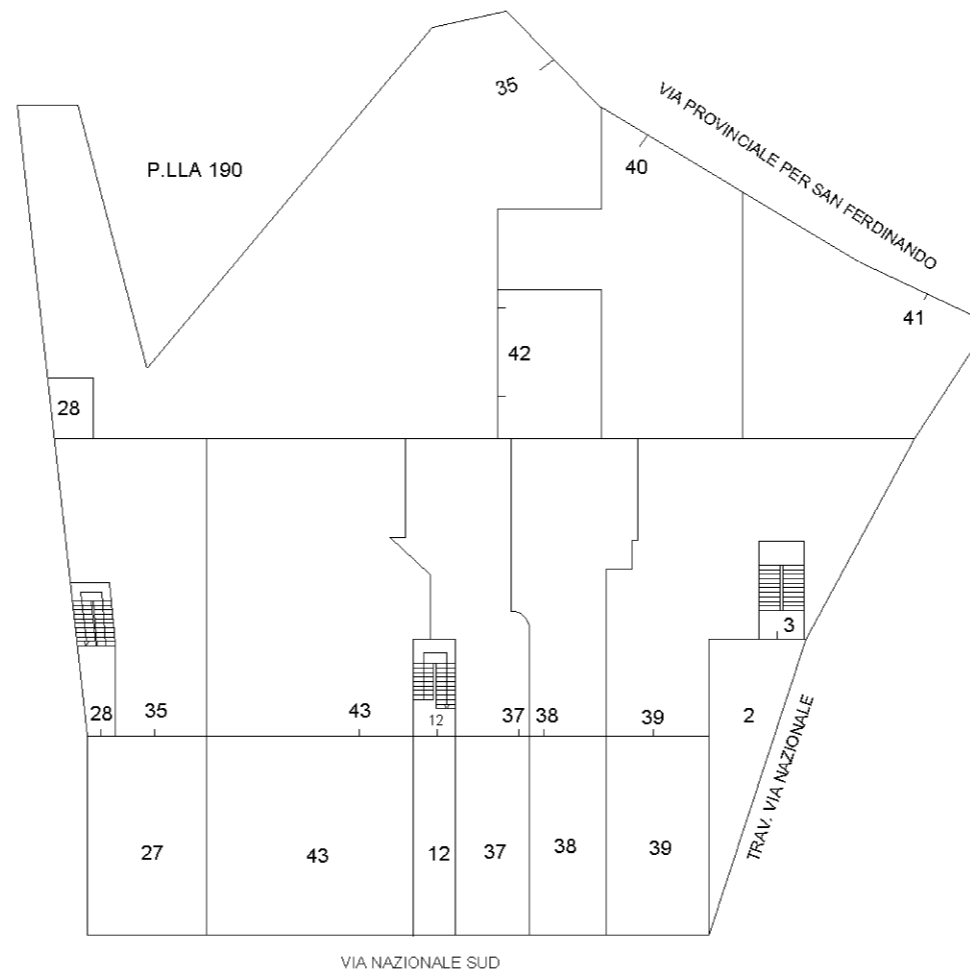
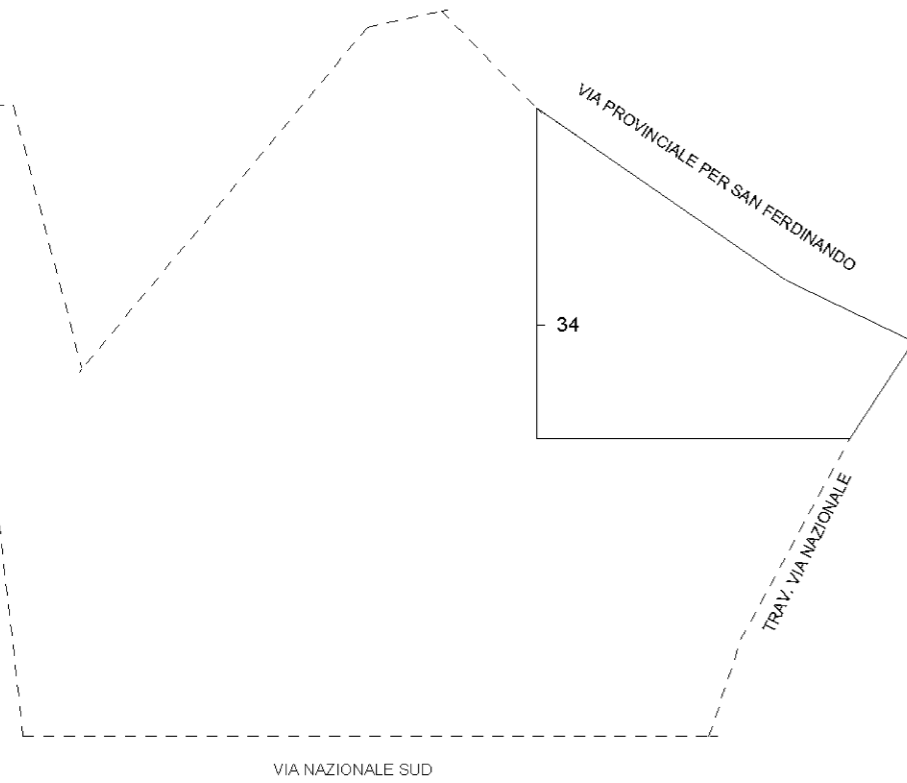
PIANO TERZO

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

PIANO QUARTO

Data: 21/07/2021 - n. T779 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2021

Dati della richiesta	Comune di ROSARNO (Codice: H558)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 19 Particella: 1440 Sub.: 26

INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1
---	--	------------------------

Unità immobiliare dal 07/10/2015

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		19	1440	26			lastrico solare		519 m ²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2015 protocollo n. RC0177477 in atti dal 07/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 61676.1/2015)
Indirizzo		VIA NAZIONALE NORD n. 436 piano: 4;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H558 - Sezione - Foglio 19 - Particella 1440

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/1994

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		19	1440	26			lastrico solare		519 m ²			VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/1994 in atti dal 07/01/1999 (n. 265.1/1994)
Indirizzo		, VIA NAZIONALE SUD n. 436 piano: 4;										
Notifica		-		Partita		1001415		Mod.58		-		

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 22/07/2021 - Ora: 15.07.41 Fine

Visura n.: T253060 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/1994

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		19	1440	26			lastrico solare					COSTITUZIONE del 13/01/1994 in atti dal 14/03/1994 (n. 265.3/1994)
Indirizzo		, VIA NAZIONALE SUD n. 436 piano: 4;										
Utilità comuni:		Foglio: 19 Particella: 1440 Sub.: 1 Foglio: 19 Particella: 1440 Sub.: 12										
Notifica		-		Partita		1001415		Mod.58		17523		
Annotazioni		da verificare-lastrico solare										

Situazione degli intestati dal 13/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 13/01/1994 protocollo n. RC0013959 in atti dal 27/01/2014 Sede: AFRICO Registrazione: Sede: RETTIFICA GIORNO DI NASCITA (n. 1140.1/2014)	

Situazione degli intestati dal 13/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` fino al 13/01/1994
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 13/01/1994 in atti dal 14/03/1994 Registrazione: (n. 265.3/1994)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2021

Dati della richiesta	Comune di ROSARNO (Codice: H558)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 19 Particella: 1440 Sub.: 11

INTESTATO

1		RNABGI30T28H558C*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	-------------------	------------------------

Unità immobiliare dal 07/10/2015

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		19	1440	11			lastrico solare		302 m ²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2015 protocollo n. RC0177463 in atti dal 07/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 61662.1/2015)
Indirizzo		VIA NAZIONALE NORD n. 432 piano: 4 scala: 1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H558 - Sezione - Foglio 19 - Particella 1440

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/1994

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		19	1440	11			lastrico solare		302 m ²			VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/1994 in atti dal 07/01/1999 (n. 265.1/1994)
Indirizzo		, VIA NAZIONALE SUD n. 432 piano: 4 scala: 1;										
Notifica		-		Partita		1001415		Mod.58		-		

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 22/07/2021 - Ora: 15.06.47 Fine

Visura n.: T252671 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/1994

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		19	1440	11			lastrico solare					COSTITUZIONE del 13/01/1994 in atti dal 14/03/1994 (n. 265.2/1994)
Indirizzo		, VIA NAZIONALE SUD n. 432 piano: 4;										
Utilità comuni:		Foglio: 19 Particella: 1440 Sub.: 1 Foglio: 19 Particella: 1440 Sub.: 2 Foglio: 19 Particella: 1440 Sub.: 3										
Notifica		-		Partita		1001415		Mod.58		17523		
Annotazioni		da verificare-lastrico solare										

Situazione degli intestati dal 13/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		RNABGI30T28H558C*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 13/01/1994 protocollo n. RC0013959 in atti dal 27/01/2014 Sede: AFRICO Registrazione: Sede: RETTIFICA GIORNO DI NASCITA (n. 1140.1/2014)	

Situazione degli intestati dal 13/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` fino al 13/01/1994
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 13/01/1994 in atti dal 14/03/1994 Registrazione: (n. 265.2/1994)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria