

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 27/2021.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO TERZO

Comune di Gioia Tauro, via Taureana Laboratorio di Arti e Mestieri, identificato nel Catasto

Fabbricati al foglio 34 con la particella 1503 sub I.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Identificazione catastale	3
05. Confini.....	3
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° 2 foto.....	7
• la visura catastale	8
• l'estratto di mappa.....	11
• elenco subalterni.....	12
• l'elaborato planimetrico	13
• la planimetria catastale	14
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	15
• la copia della concessione edilizia.....	16
• la copia del certificato di agibilità	28
• banca dati Quotazioni Immobiliari.....	29

01. **Descrizione:** Il cespite pignorato consiste in Laboratorio di Arti e Mestieri facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in zona periferica, lungo la via Taureana, del centro abitato del comune di Gioia Tauro. Il fabbricato, come gli appartamenti finiti, presenta caratteristiche di finitura medio-alte, è ubicato all'ingresso del paese, in zona molto panoramica, su un terrazzamento che affaccia sulle sponde del fiume Petrace. Il lotto asservito è situato a ridosso della linea ferrata delle FFSS. Alla via Taureana si accede facilmente dalla via Italia, subito dopo il ponte che, oltrepassando la ferrovia, collega la Strada Statale 18 alla piazza G. Marconi, ove è ubicata la stazione ferroviaria

FF.SS. e quella dei pullman delle ferrovie Calabro - Lucane. Si tratta di una zona tranquilla, essendo poco trafficata e lontana dai rumori cittadini, scarsamente dotata di servizi ma ben accessibile e collegata alle principali vie di comunicazione del paese. Il contesto urbano in cui è collocato il fabbricato è caratterizzato da fabbricati a tre quattro piani fuori terra di tipologia popolare, a volte incomplete nelle finiture. Si tratta di un fabbricato di recente costruzione in cemento armato a pianta irregolare, a tre piani di elevazione, di cui il primo seminterrato ed il terzo con copertura spiovente. Il manufatto occupa un area di sedime di circa 320 mq ed è dotato, su due lati, di corti pertinenziali indipendenti da cui si accede alle singole unità immobiliari. La parte pignorata del fabbricato ospita nel complesso un laboratorio al piano seminterrato, due appartamenti già ultimati al piano terra e due unità in corso di costruzione al secondo piano fuori terra. Le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento sono catastalmente individuate dai subalterni 1, 5, 6, 7 e 8, le corti comuni dai subalterni 2 e 4. Alle corti si accede direttamente dalle strade pubbliche attraverso cancelli metallici: l'ingresso al sub 1 (Laboratorio di Arti e Mestieri) è posto sul retro del fabbricato e avviene, attraverso la corte identificata con il sub 2, dalla via Taureana; l'ingresso agli appartamenti ultimati (sub 5 e 6) e alle unità in corso di costruzione (sub 7 e 8) è posto sul fronte principale del fabbricato ed avviene attraverso la corte identificata con il sub 4 dalla traversa prima della via Taureana. Il laboratorio che ci occupa nel presente lotto di vendita è ubicato al piano seminterrato del fabbricato sopradetto, con accesso diretto dalla corte pertinenziale identificata con il sub 2. Si articola su un unico piano ed è composto da un unico grande ambiente, in parte soppalcato, da un ufficio e da un servizio igienico. Le caratteristiche dimensionali dell'immobile, esposte in modo tabellare nella allegata tavola planimetrica, vengono di seguito riassunte:

Superficie lorda laboratorio = mq 195,17; Superficie utile laboratorio = mq 173,25; Altezza utile interna = m 4,05. Le finiture interne sono di tipo economico e si presentano in buono stato di manutenzione. Le foto allegate evidenziano lo stato delle finiture.

02. **Diritto da vendere:** 1/1 della piena proprietà.

03. **Stato di possesso:** Il cespite pignorato è nel possesso dell'esecutata e costituisce il luogo di lavoro utilizzato dal marito.
04. **Identificazione catastale:** NCEU del Comune di Gioia Tauro, via Taureana snc Piano S1 fg 34 particella 1503 sub 1 categoria C/3, classe 2, consistenza 165 m², sup. cat. Totale: 198 m², rendita € 264,17.
05. **Confini:** Il laboratorio confina in senso orario con *sub 2* (corte comune ai subalterni 1 e 3), con *sub 4* (corte comune ai subalterni 3,5,6,7 e 8) e con *part.lla 330* (proprietà altra ditta)
06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).
- Ipoteca legale iscritta in data 19/04/2012 ai numeri 7311 R.G. e 447 R.P.
 - Pignoramento (di cui alla presente procedura) trascritto in data 07/06/2021 ai numeri 9221 R.G. e 7750 R.P.
07. **Conformità catastale:** Non ci sono discrepanze tra i dati catastali e lo stato di fatto.
08. **Vincoli urbanistici:** vincolo paesaggistico.
09. **Conformità urbanistico-edilizia:** Agli atti del comune di Gioia Tauro esistono tre pratiche edilizie relative al fabbricato dove insistono le unità pignorate.
- Prat.Ed. n.18315 del 10.08.1999 relativa alla "Costruzione di un edificio in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto, oltre il piano seminterrato, e alle opere di recinzione murarie con relative cancellate", per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia N.1537 del 19.10.2000;
 - Prat. Ed. N. 25079 del 19.09.2001 relativa alla "Sanatoria per le opere realizzate in parziale difformità alla concessione edilizia N. 1537 del 19.10.2000, relativamente al piano seminterrato, e realizzazione dei corpi "A" e "B", per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 16 del 20.02.2002.
 - Prat. Ed. N. 11064 del 15.05.2003 relativa alla "Variante in corso d'opera riguardante la concessione edilizia N. 16 del 20.02.2002, per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n.

101/2004 del 20.01.2004.

L'esame di tali pratiche evidenzia la sostanziale conformità delle opere realizzate ai progetti assentiti per cui il fabbricato è legittimo.

Per il fabbricato è stato inoltre rilasciato in data 07.12.2004 Permesso di agibilità o d'uso su richiesta prot. n.29432.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Gioia Tauro, (Piano Strutturale Comunale, approvato nell'aprile 2007, pubblicato sul BUR del 16.05.2007) individua l'area ove ricadono gli immobili pignorati come "Ambito TR" – Ambito di Riqualificazione - Sottozona TR2 – Riorganizzazione. Tali ambiti sono regolamentati dall'art. 40 delle NTA dello strumento urbanistico vigente in cui, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo e di restauro, al fine di migliorare l'utilizzo del suolo e la qualità urbana, è ammessa la riorganizzazione dei tessuti urbanistici, compresi eventuali incrementi della densità fondiaria preesistente, da attuarsi con interventi di ristrutturazione urbanistica estesi ad un intero isolato o porzione urbana, di iniziativa pubblica o privata.

Negli ambiti TR2, data la frammentazione della proprietà in alcune aree, il completamento edilizio di lotti con superficie non superiore a mq 1.000, è ammesso anche con intervento diretto e con il rispetto dei seguenti parametri urbanistici: indice di fabbricabilità di 3.50 mc/mq; numero max di piani f.t. = 3; Parcheggi 1mq/10 mc

10. **Impianti:** Gli impianti elettrico, idrico-sanitario appaiono conformi a norma.

11. **Servitù:** Nessuna.

12. **Altro:** Niente.

13. **Valutazione:**

LOTTO TERZO - diritto da vendere: 1/1 della piena proprietà.

Laboratorio per arti e Mestieri sito in Gioia Tauro in via Taureana, snc identificato nel NCEU dello stesso comune al fg 34, part. 1503, sub 1. E' parte di un maggior fabbricato in c.a. a due piani fuori

terra oltre seminterrato e copertura a tetto. Ad esso si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso la corte pertinenziale. L'immobile in esame rimane alle spalle della Statale 18 in corrispondenza dell'ingresso del paese e nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria. La zona è periferica e quasi esclusivamente residenziale, lontana dai servizi ma facilmente accessibile e raggiungibile, perciò abbastanza appetibile. Si procede ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta un'opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Tali valori concordano con le quotazioni del mercato immobiliare (O.M.I.) per la fascia urbana di Gioia Tauro, riferite al primo semestre del 2021 (vedi stralcio allegato). Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale della singola unità immobiliare per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. In esito alla suddetta indagine di mercato, considerate le condizioni e la posizione del laboratorio e avuto riguardo alle quotazioni O.M.I., si assume il valore parametrico di **500,00 €/mq.**

Il valore dell'intero è dato dal prodotto della superficie commerciale per il valore parametrico stimato.

Nel caso in esame risulta:

Sup. lorda laboratorio = Superficie commerciale = mq 195,17.

Valore dell'intero: mq 195,17 x 500,00 €/mq = € 97.585,00

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

- una riduzione del 10% (mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90), da applicare alla superficie commerciale di tutte le unità immobiliari, per l'assenza della garanzia per vizi occulti.

Valore al netto della decurtazione: € 97.585,000 x 0,90 = € 87.826,50.

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

Prezzo base d'asta _____ € 87.826,00

Il ctu

Ing. Antonio Brando

Allegati

- n° 2 foto



Foto 1: ingresso dalla via Taureana.

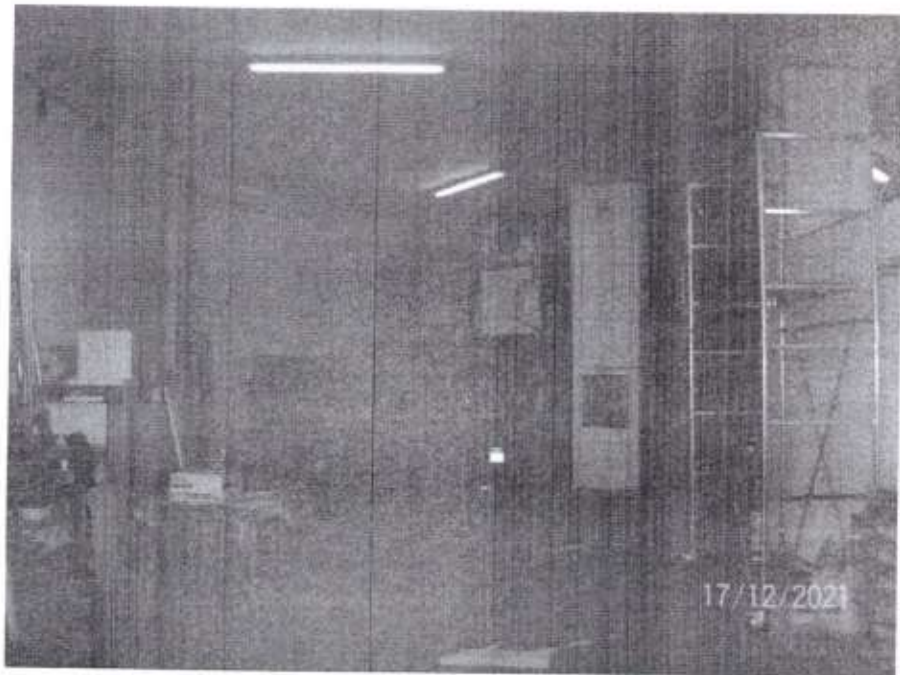
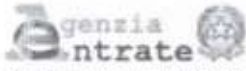


Foto 2: laboratorio.



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/11/2021

Data: 12/11/2021 - Ora: 17.38.14 Segue

Visura n.: T341639 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIOIA TAURO (Codice: E841)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 34 Particella: 1503 Sub.: 1

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3
---	------------	------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

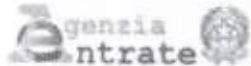
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micr Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 178 m ²	Rendita Euro 264,17	
1		34	1503	1			C/3	2	165 m ²			Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA TAUREANA piano S1										
Annotazioni		classamento proprio e validato (D.M. 701/94)										

Mappati Terrati Corviani

Codice Comune E841 - Sezione - Foglio 34 - Particella 1503

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micr Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro 264,17	
1		34	1503	1			C/3	2	165 m ²			VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2004 protocollo n. RC013120 in atti del 12/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO in 1780.1/2004
Indirizzo		VIA TAUREANA piano S1										
Annotazioni		classamento proprio e validato (D.M. 701/94)										



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/11/2021

Data: 12/11/2021 - Ora: 17.38.14 Segue

Visura n.: T341639 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/06/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Città	Foglio	Particella	Sub	Zona Com.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	1503	1			C/3	2	165 m ²		Euro 264,17	DIVISIONE dal 09/06/2004 protocollo n. RC0126182 in atti dal 09/06/2004 DIVISIONE (n. 15125 1/2004)
Indirizzo		VIA TAUREANA piano 1 ^o										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 201/94)										

Situazione degli intestati dal 15/01/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, art. 117
DATI DERIVANTI DA [REDAZIONE] (RETTIFICA DI INTENSAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 15/01/2010 protocollo n. RC0011076 in atti dal 15/01/2010 Registrazione: Sede: RETTIFICA D'UFFICIO (n. 474 1/2010)			

Situazione degli intestati dal 09/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, fino al 15/01/2010
DATI DERIVANTI DA [REDAZIONE] (DIVISIONE dal 09/06/2004 protocollo n. RC0126182 in atti dal 09/06/2004 Registrazione: DIVISIONE (n. 15125 1/2004)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/04/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Città	Foglio	Particella	Sub	Zona Com.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	1503				C/1	3	178 m ²		Euro 1.572,61 L. 3.045,000	COSTITUZIONE del 13/04/2001 protocollo n. 85846 in atti dal 13/04/2001 COSTITUZIONE (n. 932 1/2001)
Indirizzo		VIA TAUREANA piano 1 ^o										
Annotazioni		classamento proposto e valido (D.M. 201/94)										

Situazione degli intestati dal 13/04/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, fino al 09/06/2004
DATI DERIVANTI DA [REDAZIONE] (COSTITUZIONE del 13/04/2001 protocollo n. 85846 in atti dal 13/04/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 932 1/2001)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi onerati: Euro 0,90

