



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 60/2023.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1

Comune di **Rosarno**, **Via Fiolo n° 3**, abitazione di tipo civile, identificata catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, con la particella **313** sub. **3** del foglio di mappa n° **10**.

INDICE

01. Descrizione	2
02. Diritto da vendere	3
03. Stato di possesso	3
04. Identificazione catastale	3
05. Confini	3
07. Conformità catastale	4
08. Vincoli urbanistici	4
09. Conformità urbanistico-edilizia	4
- Copia Licenza di Costruzione Edile n° 252/1968;	5
- Copia Autorizzazione prot. n° 26877 del 26.09.1968 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria;	5
- Copia progetto architettonico;	5
10. Impianti	6
11. Servitù	6
12. I.V.A. sull'immobile: La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.	6
13. APE (Attestato di Prestazione Energetica): L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.	6
14. Valutazione	6
15. Documentazione fotografica	8
16. Visura catastale	12
17. Planimetria catastale (depositata presso L'Agenzia delle Entrate - Territorio)	14
18. Planimetria catastale	15
19. Planimetria stato attuale	16
20. Planimetria difformità	17
21. Planimetria calcolo superfici	18
22. Licenza di Costruzione Edile n° 252/1968	19
23. Autorizzazione prot. n° 26877 sez. 2 ter del 27.09.1968 - Regione Calabria (ex Genio Civile)	21
24. Comunicazione del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Rosarno - Trasmissione copia documentazione urbanistica	23

01. **Descrizione:** L'unità immobiliare oggetto di procedura è adibita ad abitazione ed è composta da una camera da letto, una camera, una cucina-soggiorno, un ingresso con corridoio ad L, un bagno, un ripostiglio ed un balcone lato cucina, per una superficie utile complessiva dell'intera unità immobiliare di mq. 101,10 oltre al balcone di mq. 4,10. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, catastalmente risulta censita come unità immobiliare di categoria A/3 (abitazione di tipo economico). L'intera unità immobiliare è situata al piano terra di Via Fiolo, di un fabbricato a quattro elevazione fuori terra oltre un piano seminterrato. L'intero fabbricato è stato costruito negli anni 1968-1972, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° 252/68, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rosarno in data 30.08.1968, intestata al sig. ***** nato a ***** (VV) il *****.

- **Strutture verticali e orizzontali:** Le strutture portanti dell'intero fabbricato sono in cemento armato (pilastri e travi);
- **Solai:** I solai sono di tipo piano in latero-cemento.
- **Copertura:** La copertura dell'intero fabbricato è di tipo piano con terrazzo praticabile.
- **Pareti esterne:** Tamponatura in mattoni forati intonacate.
- **Pareti interne:** Le tramezzature delle pareti divisorie, sono state realizzate in mattoni forati, intonacate, rasate a gesso e tinteggiate.
- **Pavimentazione interna:** La pavimentazione dell'unità immobiliare è stata realizzata con piastrelle di marmo in tutti gli ambienti eccetto il bagno che è stata realizzata con piastrelle di monocottura.
- **Rivestimento pareti:** Il rivestimento delle pareti del bagno, è stato realizzato con piastrelle di monocottura smaltate.
- **Impianto elettrico:** L'impianto elettrico dell'unità immobiliare è di tipo interno sottotraccia (privo di certificazione).
- **Impianto idrico:** Funzionante e collegato alla rete comunale (privo di

certificazione).

- **Impianto fognario:** Funzionante e collegato alla rete comunale (privo di certificazione).
- **Infissi esterni:** Telaio e finestre in lamiera zincata con tapparelle in plastica.
- **Porte interne:** In legno tamburato.
- **Riscaldamento:** L'unità immobiliare è riscaldata con una stufa a pellet collocata nel locale cucina, con impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa (privo di certificazione).
- **Condizioni generali dell'unità immobiliare:** L'unità immobiliare si trova in mediocre stato di conservazione.

02. **Diritto da vendere:** La piena proprietà del sig. ***** , per la quota di 1/1.

03. **Stato di possesso:** Allo stato attuale l'immobile oggetto di pignoramento è adibito ad abitazione principale, dove ha attualmente la dimora la sorella del sig. ***** , signora ***** con la propria famiglia (priva di titolo).

04. **Identificazione catastale:** Comune di Rosarno, Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 313 sub. 3, cat. A/3, classe 2^, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 131 mq, rendita € 192.90 piano terra, via Fiolo n° 3, in testa al sig. ***** nato a ***** (**) il ***** proprietario per la quota di 1/1.

05. **Confini:** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si trova al piano terra di un fabbricato con più unità immobiliari e confina con unità immobiliare identificata con il sub. 2. L'intero fabbricato confina: a nord e ovest con la Strada Statale n° 18; a sud con la via Fiolo e ad est con la particella n° 808.

06. **Ipoteca volontaria / ~~giudiziale~~ / ~~legale~~ / ~~in rinnovazione~~:**

iscritta il: 01.12.2006
 ai numeri: 5718 R.G.
 a favore: *****
 contro: *****
 derivante da: **Concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito Poeta Stefano, Notaio in Gioia Tauro, in data 26.11.2006 rep. n° 774/242**
 unità neg.: 1 (per la quota di 1/1)

- **Pignoramento ~~servitù / vincolo / altro~~:**
 trascritto il: 16.10.2023
 ai numeri: 14831 R.G.
 a favore: *****
 contro: *****
 derivante da: **Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Palmi rep. n° 996 notificato il 19.09.2023**
 unità neg.: 1 (per la quota di 1/1)

07. **Conformità catastale:** In fase di sopralluogo e in base agli accertamenti catastali eseguiti, il sottoscritto, ha riscontrato che lo stato attuale dell'immobile oggetto di pignoramento, **non corrisponde** con la planimetria catastale attuale, depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Reggio Calabria (vedasi planimetrie allegate).

08. **Vincoli urbanistici:** Non ci sono vincoli urbanistici.

09. **Conformità urbanistico-edilizia:** Il sottoscritto, ha presentato richiesta tramite PEC (comune.rosarno@pec.comune.rosarno.it) in data 14.11.2023 al Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Rosarno, al fine di visionare e chiedere copia di tutta la documentazione urbanistica relativa al fascicolo allegato alla Concessione Edilizia n° 252/1968. In data 21.11.2023 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - ~~Arch. Messina Alessandro~~, inoltra tramite PEC al sottoscritto tutta la documentazione tecnica utile inerente all'immobile oggetto di procedura esecutiva, consistente in:

- Copia Licenza di Costruzione Edile n° 252/1968;
- Copia Autorizzazione prot. n° 26877 del 26.09.1968 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria;
- Copia progetto architettonico;
- Copia pratica di Condono Edilizio.

L'immobile in questione, è carente della seguente documentazione urbanistica:

- Certificato di collaudo statico della struttura dell'intero fabbricato;
- Concessione Edilizia in Sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria relativo alla pratica di sanatoria prot. n° 14148 del 20.09.1986, pratica n° 802;
- Certificato di agibilità dell'immobile oggetto di procedura esecutiva.

L'intero fabbricato è stato costruito negli anni 1968-1972, dopo il rilascio della Concessione Edilizia n° 252/1968 a nome del sig. ***** nato a ***** (**). In fase di sopralluogo, il sottoscritto, ha riscontrato che l'attuale configurazione interna dei vani, non corrisponde con quella raffigurata nel progetto depositato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rosarno e neanche con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Reggio Calabria. Tale difformità, sono state illustrate nelle planimetrie "Pianta Piano Terra - Difformità", "Pianta Piano Terra - Situazione Attuale" e "Pianta Piano Terra - da Planimetria Catastale" redatte dal sottoscritto ed allegate alla presente relazione. Per tali difformità, ai sensi della Legge n° 47/1985 è stata presentata domanda di sanatoria, prot. n° 14148 del 20.09.1986 pratica n° 802 a nome del sig. ***** nato a ***** (**).

Pertanto, alla luce di quanto già indicato ed in riferimento ai rilievi metrici

effettuati nell'immobile oggetto di pignoramento, così come meglio illustrati nelle planimetrie allegate (difformità evidenziate con il colore rosso), risulta che l'immobile oggetto di procedura, **non è conforme con la normativa urbanistica.**

10. **Impianti:** Impianto elettrico sotto traccia (privo di certificazione) e impianto idrico - fognario (privo di certificazione).
11. **Servitù:** Non ci sono servitù.
12. **I.V.A. sull'immobile:** La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.
13. **APE (Attestato di Prestazione Energetica):** L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.
14. **Valutazione:**

LOTTO 1

- **Diritto da vendere:** Piena proprietà per la quota di 1/1.
- **Immobile:** Abitazione.
- **Valore dell'immobile:**

La stima è stata effettuata sullo stato attuale dell'unità immobiliare (con tutte le variazioni effettuate senza alcun titolo abilitativo), con riferimento alla tabella delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate dell'anno 2023, 1° semestre, applicando per le abitazioni di tipo economico la media dei valori min € 465 e max € 670 della superficie lorda dell'immobile:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coeff. (%)</i>	<i>Superficie Convenzionale (mq)</i>
<i>Abitazione</i>	130,00	100	130,00
<i>Balconi</i>	4,10	25	1,02
Totale superficie convenzionale lotto			131,02

131,02 mq x 567,50 €/mq = **€ 74.353,85**;

- **Adeguamenti e correzioni di stima:**

✓ Considerato che l'immobile non è conforme con la normativa urbanistica e con la normativa catastale, si applica una riduzione forfettaria del 15% per vizi (completamento pratica di condono edilizio, collaudo statico dell'intero fabbricato, certificato di agibilità, variazione catastale), pari ad € 11.153,08;

- **Valore al netto delle decurtazioni:** € 74.353,85 - € 11.153,08 = **€ 63.200,77.**

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

Prezzo base d'asta _____ **€ 63.000,00.**

Lì, 23.12.2023

Il CTU

Dott. Ing. Stefano OLIVERI

Iscrizione all'Albo n° A 3745

alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)

- Settore civile e ambientale



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

15. Documentazione fotografica

Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3
(interno abitazione - corridoio)



Foto n° 4
(interno abitazione - corridoio)



Foto n° 5
(interno abitazione - cucina)



Foto n° 6
(interno abitazione – camera da letto)



Foto n° 7
(interno abitazione - bagno)



Foto n° 6
(interno abitazione - balcone)





Data: 06/11/2023 Ora: 13.54.54 Fine
 Visura n.: T209585 Pag. 3

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2023

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 31/03/1998
DATI FIDUCIARII			
[REDACTED]			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90


* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
 (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

17. Planimetria catastale (depositata presso L'Agenzia delle Entrate - Territorio)

Data presentazione: 27/10/1973 - Data: 06/11/2023 - n. T218200 - Richiedente: LVRSFN68C21F105V

MODULARIO
F. - Cat. A. T. - 218



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(L. DECRETO LEGGE 18 APRILE 1968, N. 501)

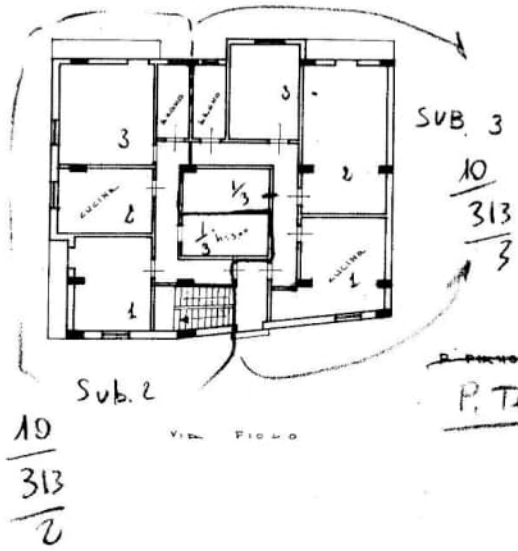
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROSARNO Via Fiolo - s.s.18

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Cal.



VIA FIOLO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO


<p>DATA PROT. N° <u>1262/73</u></p>	<p><u>Le stanze in due unite</u></p>
---	--------------------------------------

Compilata dal geometra [REDACTED]


Inserito all'Albo dei geometri
della Provincia di Reggio Cal.

DATA 8/10/1973

Firma: [Signature]



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

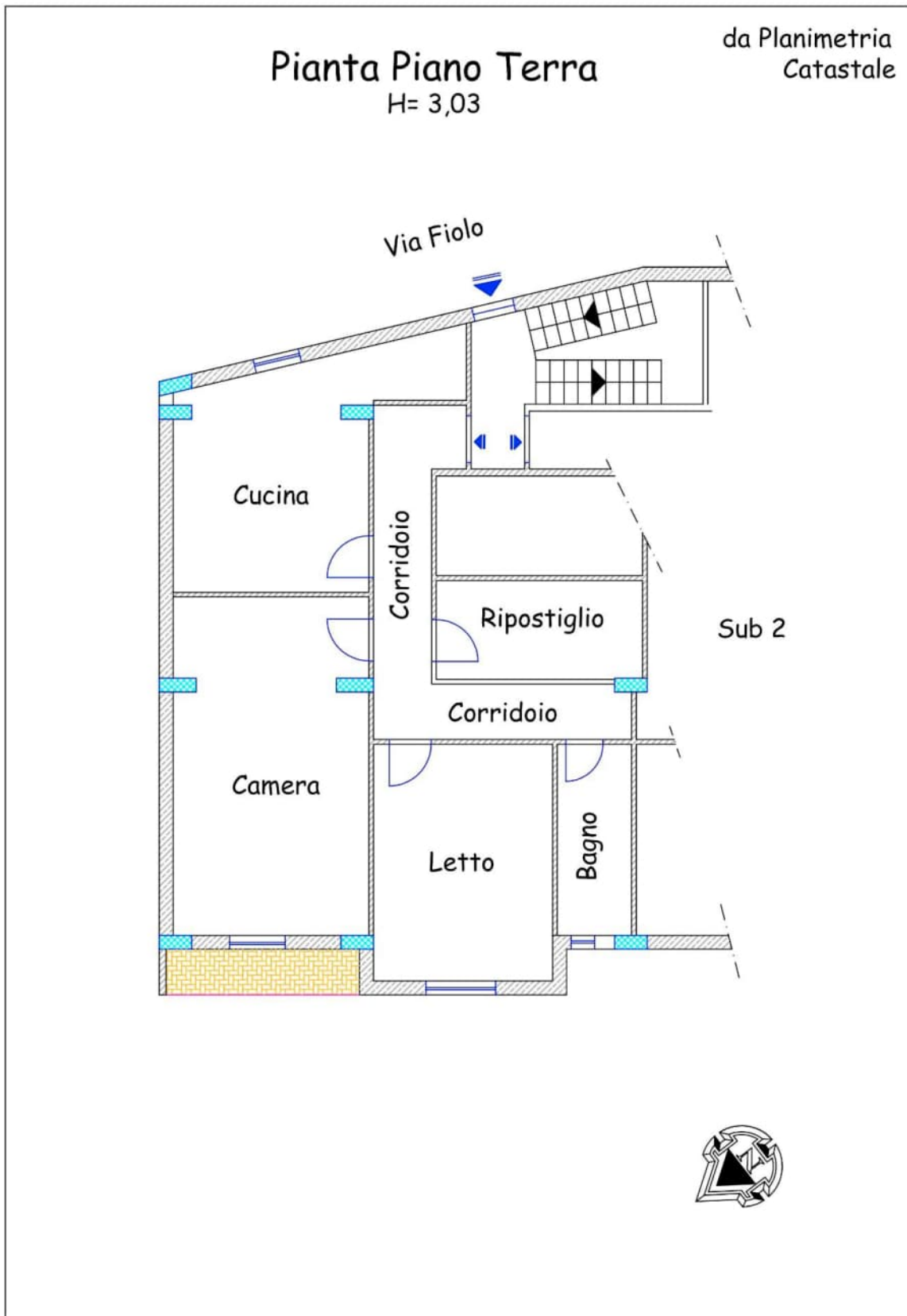
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/10/1973 - Data: 06/11/2023 - n. T218200 - Richiedente: LVRSFN68C21F105V

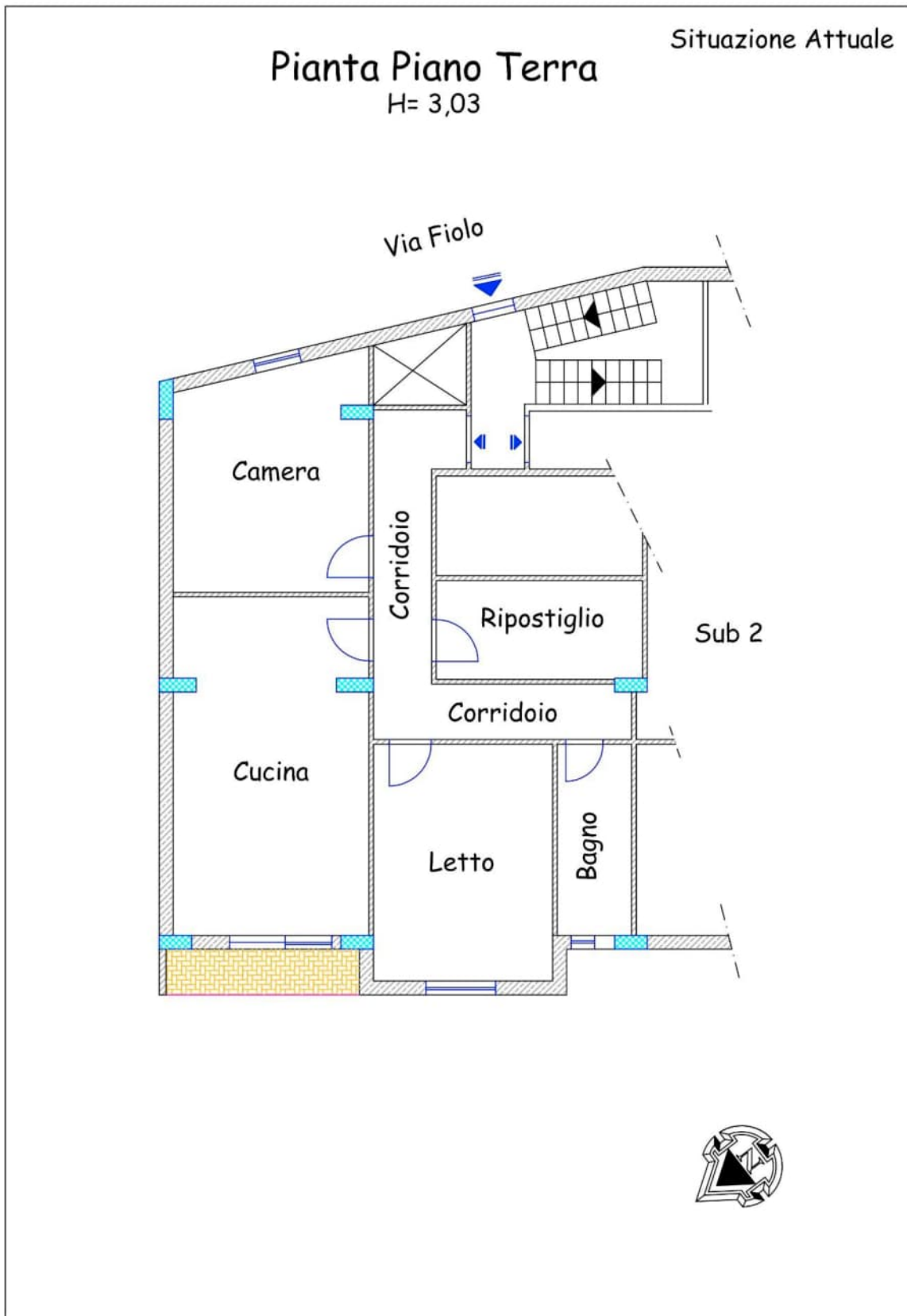
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Canasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2023 - Comune di ROSARNO(1558) - < Foglio 10 - Particella 313 - Subalterno 3 >
 insu 01
 VIA FIOLO n. 3 Piano T

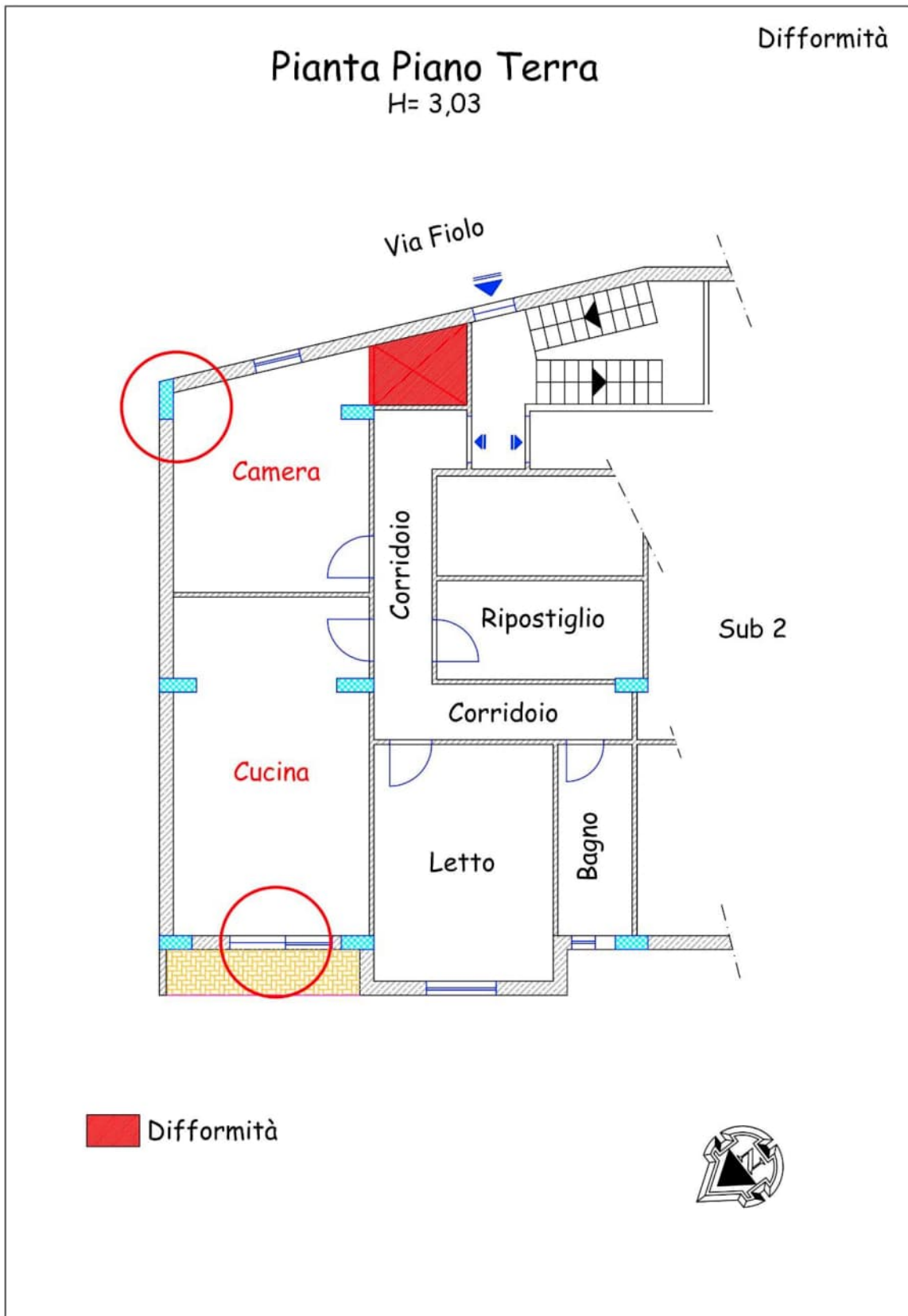
18. Planimetria catastale



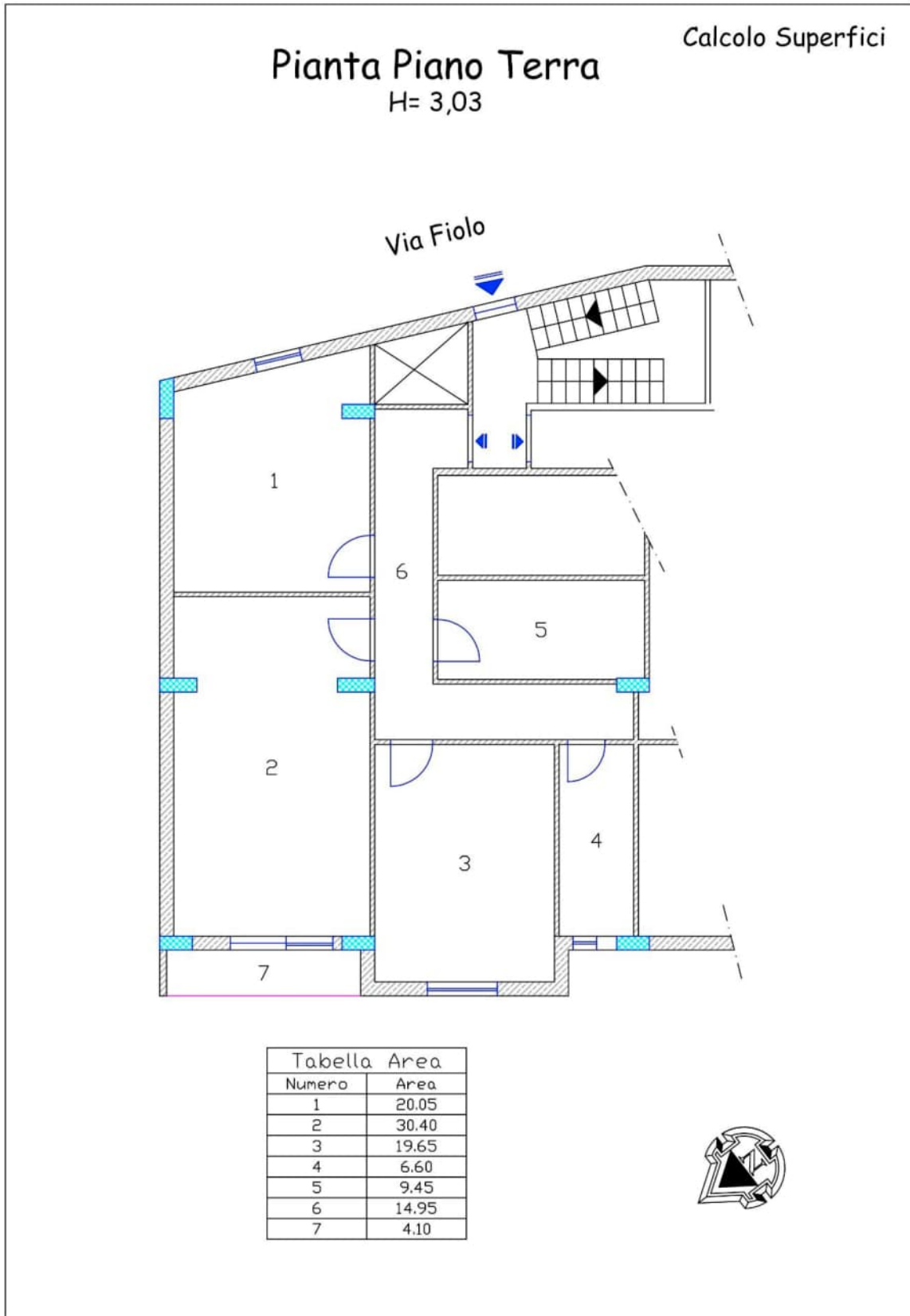
19. Planimetria stato attuale



20. Planimetria difformità



21. Planimetria calcolo superfici



22.Licenza di Costruzione Edile n° 252/1968

Pratica N. 252/68

COMUNE DI ROSARNO
 PROVINCIA DI Reggio Calabria

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]
 nato a [redacted] il [redacted]
 per ottenere la licenza per (1) la costruzione di un fabbricato in c.a.
 in questo Comune una casa (2) urbano nell'area distinta al catasto
 a F. 10 coi mappali Via Nazionale SS.N°18;

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;

Sontito il parere della Commissione edilizia in data 30.8.1968, deliberan. n°28;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 30.8.1968;

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locali e tutela delle strade Comunali;

Visto il T.U. delle Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265;

Vista la legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la domanda per l'ispezione delle opere in cemento armato in data [redacted]

Vista la autorizzazione del provveditorato alle opere pubbliche per la [redacted]

[redacted] in data [redacted]

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 aprile 1927 n. 530;

Vista la legge Urbanistica vigente;

Vista l'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 26 del D. 06/06/1963 n. 06250/184;

CONCEDE al Sig. [redacted]

L I C E N Z A

per (1) la costruzione in c.a.a cinque piani la casa di cui in narrativa
 salvo e riservati i diritti di terzi e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia,
 di igiene e di polizia locale ed in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme
 dell'arte, affinché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati

(1) Costruire, ricostruire, sopraelevare e ampliare - Urbano o rurale.

Comune di Rosarno - Protocollo n.0020920/2023 del 21-11-2023

quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

1.) Il proprietario committente e l'assuntore dai lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio delle operazioni di tracciamento della costruzione all'Ufficio Tecnico del comune.

2.) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al costruendo fabbricato e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona o cose.

3.) Occorrendo l'occupazione di vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

Le arie così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sorprese oltre un corto tempo.

4.) Il luogo destino dall'opera deve essere chiuso con assito luogo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici.

5.) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore intrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per provvedimenti del caso.

6.) Gli assiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere imbiacati agli angoli salienti a tutta altezza devono essere muniti pure gli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tale da rendere facilmente visibile il riparo su cui è collocata.

7.) Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia alla Prefettura prima dell'inizio dei lavori ai sensi della legge 16-11-1930, n. 2229.

8°) Che prima di iniziare i lavori venga ottenuto il regolare N.O. del Genio Civile.-

E fatto ed illecito di apporre, all'ingresso del cantiere, una tavola recante la seguenti notizie:
a) Intestazione dell'Ente e della ditta esecutrice;
b) Oggetto dei lavori;
c) Generalità del progetto;
d) Generalità dell'adempimento ai lavori;
e) Generalità del Direttore dei lavori;
f) Gli estremi della licenza edilizia;

Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nelle presente licenza di costruzione.

La presente licenza è valida per ~~inizio dei lavori entro mesi~~ e l'ultimazione entro mesi **DODICI**

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati

Dalla Residenza Municipale li **13.09.1968** 19 68

IL SINDACO

[Handwritten signature]



Comune di Rosarno - Protocollo n.0020920/2023 del 21-11-2023

23. Autorizzazione prot. n° 26877 sez. 2 ter del 27.09.1968 – Regione Calabria (ex Genio Civile)

252/68



MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
REGGIO CALABRIA



Prot. N. 26877 Sez. II

Riscontro al foglio N. _____

del _____

Allegati: N. _____ copie progetto

COMUNE DI ROSARNO
12093 27.9.68
C.A. LL. FASE

Reggio Calabria, li _____

AI SINDACO DEL COMUNE di

ROSARNO

e p. c. Alla PREFETTURA di

REGGIO CALABRIA

Alla DITTA _____

ROSARNO

Versam. a favore Cassa Naz. Previdenza
(articolo 24 - L. 4 - 3 - 1958, n. 179)

di L. 23.500

Ricevuta N. 163 data 14.9.68

Parere favorevole 252 C.E.C.

del 30.8.68

OGGETTO: Norme tecniche di edilizia sismica - Legge 25 Novembre 1962, n. 1684
Autorizzazione a alla costruzione di _____ un fabbricato a
N. 5 piani fuori terra per conto della
ditta in indirizzo.

RACCOMANDATA

Si trasmette, munito del visto di approvazione ai sensi dell'art. 26 della Legge in oggetto,
l'unito progetto a firma dell'ing. _____
relativo alla costruzione di una fabbricato in c.a. a 5 piani fuori terra
in territorio di codesto Comune, Via S.S. 18 _____ con preghiera di pren-
derne nota ai sensi dell'art. 27 della Legge citata e di consegnare un copia alla ditta interessata.

Alla ditta cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori resta
subordinato al rilascio della licenza comunale di costruzione, ai sensi della legge 17 agosto 1942,

11

Comune di Rosarno - Protocollo n.0020920/2023 del 21-11-2023

n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- Vengano fatti salvi i diritti dei terzi ;
- Vengano redatti i calcoli definitivi delle strutture sidero-cementizie ;
- Vengano osservate le norme della legge 16 - 11 - 1939, n. 2229 ;

che vengano eseguite le prove di resistenza cubica
alla compressione prima e durante il corso dei lavori



L'INGEGNERE CAPO
(F. Scaglia)

Comune di Rosarno - Protocollo n.0020920/2023 del 21-11-2023

24. Comunicazione del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Rosarno – Trasmissione copia documentazione urbanistica

Urbanistica e Edilizia Privata

Permesso di Costruire



COMUNE DI ROSARNO

(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

Sportello Unico per l'Edilizia
UFFICIO TECNICO COMUNALE 6° UNITÀ OPERATIVA COMPLESSA

Prot. n. 20920
PEC

Rosarno, li 21/11/2023

Prot. n. 20527 del 14/11/2023

Spett.le Ing. Stefano Oliveri

pec:stefano.oliveri@geopec.it

OGGETTO: Trasmissione File documentale inerente alla Pratica n.252/1968,802/1984

In riscontro alla richiesta fatta dal Ing.Stefano Oliveri in Qualità di tecnico C.T.U delegato dal Tribunale di Palmi, per la procedura esecutiva n.60/2023 vista la nota del protocollo n.20527 del 14/11/2023 tendente ad ottenere file della documentazione tecnica relativa all'immobile prat 252/1968,802/1984;

Si trasmettono i seguenti FILE:

- File Pratica n. 252/1968,802 ~~140/1963~~

Distinti saluti

Rosarno li 21/11/2023

IL Responsabile della 6 U.O.C.
~~ARCH. Messina Alessandro~~



Comune di Rosarno - Protocollo n.0020920/2023 del 21-11-2023