



**TRIBUNALE DI PALMI**

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 13/2018.

**ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 1**

Comune di Rizziconi, **Contrada Margi**, abitazione di tipo civile, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio **21** con la particella **180 sub. 4**.

**INDICE**

01. Descrizione.....	2
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	3
04. Identificazione catastale.....	3
05. Confini.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	3
07. Conformità catastale.....	4
08. Vincoli urbanistici.....	4
09. Conformità urbanistico-edilizia.....	4
10. Impianti.....	5
11. Servitù.....	5
12. I.V.A. sull'immobile.....	5
13. Valutazione.....	5
<b>Allegati</b>	
□ n° 8 foto.....	7
□ Visura catastale.....	11
□ Estratto di mappa.....	12
□ Planimetria catastale.....	13
□ Planimetria dello stato dei luoghi.....	14
□ Planimetria Diffformità.....	15



01. **Descrizione:** L'unità immobiliare oggetto di procedura è adibita ad abitazione ed è composta da 3 camere da letto, una vano adibito a soggiorno pranzo, una cucina, un ingresso e due bagni, per una superficie utile complessiva dell'intera unità immobiliare di mq. 126,45 oltre ad una veranda di mq. 17,05 ed una tettoia di mq. 17,30. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, catastalmente risulta censita come unità immobiliare di categoria A/2 (abitazione di tipo civile). L'intera unità immobiliare è situata al piano terra di un fabbricato a tre elevazione. L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 1966, per come indicato nel certificato di idoneità statica, redatto dall'Arch. Michelangelo Morano in data 09.11.1985 allegato alla pratica di Condono Edilizio.

- **Strutture verticali ed 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 spiovente con falde inclinate con sovrastante copertura in tegole.
- **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 monocottura smaltate.
- **Rivestimento pareti:** Il rivestimento delle pareti dei due bagni, sono state realizzate 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.
- **Impianto fognario:** Funzionante e collegato alla rete comunale.
- **Infissi esterni:** Finestre in legno con vetro singolo e persiane in legno.
- **Porte interne:** In legno.



- **Riscaldamento:** L'unità immobiliare è riscaldata con un termocamino a legna, con impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa.
- **Condizioni generali dell'unità immobiliare:** L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione.

02. **Diritto da vendere:** La piena proprietà del sig. \*\*\*\*\* , che corrisponde alla quota di 1000/1000.

03. **Stato di possesso:** Allo stato attuale l'immobile oggetto di pignoramento è adibito ad abitazione, dove ha la dimora il sig. \*\*\*\*\*.

04. **Identificazione catastale:** Comune di Rizziconi, Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 180 sub. 4, cat. A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 7 vani, superficie catastale 150 mq, rendita € 379,60 piano terra, Contrada Margi, in testa al sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , proprietà 1000/1000.

05. **Confini:** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è circondata da un cortile di proprietà del sig. \*\*\*\*\* . Il cortile del fabbricato confina con: a nord con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con strada Contrada Margi.

06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Ipoteca volontaria /giudiziale/legale/in rinnovazione** iscritta in data 19.01.2001 ai numeri 830 R.G. e 57 R.P., a favore della **Società Cooperativa a Responsabilità Limitata Banca di Credito Cooperativo di Cittanova;**
- **Ipoteca volontaria /giudiziale/legale/in rinnovazione** iscritta in data 14.05.2009 ai numeri 7947 R.G. e 1108 R.P., a favore della **Banca di Credito Cooperativo di Cittanova;**



- **Pignoramento /Servitù/Vincolo/Atre** trascritto in data **19.04.2018** ai numeri **6482 R.G.** e **5320 R.P.** a favore della **Banca di Credito Cooperativo di Cittanova.**

**07. Conformità catastale:** In fase di sopralluogo e in base agli accertamenti catastali eseguiti, il sottoscritto, ha riscontrato che all'interno dell'unità immobiliare sono state spostate delle pareti, realizzare delle pareti divisorie, aperte delle porte interne, realizzato un bagno e realizzata una tettoia nel cortile adiacente in corrispondenza con la porta-finestra del vano cucina, meglio riportati nella planimetria allegata "Planimetria Difformità", che non risultano riportati nella planimetria catastale attuale, depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Reggio Calabria. Queste variazioni condizionano la categoria catastale, il classamento, il numero dei vani, la consistenza e di conseguenza incidono sulla rendita catastale dell'intero immobile. Inoltre, la planimetria catastale attuale depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Reggio Calabria, non è conforme con lo stato di fatto.

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

**09. Conformità urbanistico-edilizia:** L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 1966, per come indicato nel certificato di idoneità statica, redatto dall'Arch. Michelangelo Morano in data 09.11.1985. Successivamente, il sig. \*\*\*\*\* in data 30.09.1986 con prot. n° 6808 ha presentato presso il Comune di Rizziconi, domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85. In data 20.02.1998, il Sindaco del comune di Rizziconi ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1598 ai sensi della Legge 47/85. Per le difformità precedentemente descritte (realizzazione bagno, realizzazione tettoia, diversa distribuzione interna) e



rilevate in fase di sopralluogo, il sig. \*\*\*\*\* non ha presentato alcuna richiesta di autorizzazione o altro (Permesso di Costruire, S.C.I.A., ecc.) presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Rizziconi.

10. **Impianti:** Impianto elettrico sotto traccia, non conforme alla legislazione vigente (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. **Valutazione:**

### LOTTO 1

- **Diritto da vendere:** Piena proprietà per la corrispondente quota di 1000/1000.
- **Immobile:** Abitazione.
- **Valore dell'intero:**

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 2018:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coeff. (%)</i>	<i>Superficie Convenzionale (mq)</i>
<i>Abitazione</i>	126,45	100	126,45
<i>Veranda</i>	17,05	25	4,26
<i>Tettoia</i>	17,30	35	6,05
<b>Totale superficie convenzionale lotto</b>			<b>136,76</b>

136,76 mq x 500,00 €/mq = **€ 68.380,00;**



**- Adeguamenti e correzioni di stima:**

- ✓ Costo per la redazione della pratica per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la realizzazione del bagno e della tettoia, da depositare presso lo Sportello unico per l'Edilizia del Comune di Rizziconi, €. 1500, oltre ad € 1.000 di versamento per pratica tardiva (o in sanatoria), percentuale pari a (3,656%);
- ✓ Costo per aggiornamento della planimetria catastale da depositare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Reggio Calabria €. 500, percentuale pari a (0,731%);
- ✓ Segnalazione Certificata di Agibilità € 700, percentuale pari a (1,024%);
- ✓ Riduzione del 10% per vizi (fabbricato non conforme alla Concessione Edilizia in sanatoria), pari ad € 14.509,40;

**- Valore al netto delle decurtazioni: € 68.380,00 - [€ 2.500,00 (3,656%) - € 499,85 (0,731%) - € 700,21 (1,024%) - € 6.467,99 (10%)] = € 58.211,95.**

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

**Prezzo base d'asta \_\_\_\_\_ € 58.000,00.**

**Il CTU**

**Dott. Geom. Stefano Oliveri**




- Allegati**  
• **n° 8 foto**

**Foto n° 1**



**Foto n° 2**



Foto n° 3



Foto n° 4



**Foto n° 5  
(interno abitazione)**



**Foto n° 6  
(interno abitazione)**



**Foto n° 7**  
**(interno abitazione)**



**Foto n° 8**  
**(interno abitazione)**



## Visura catastale



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

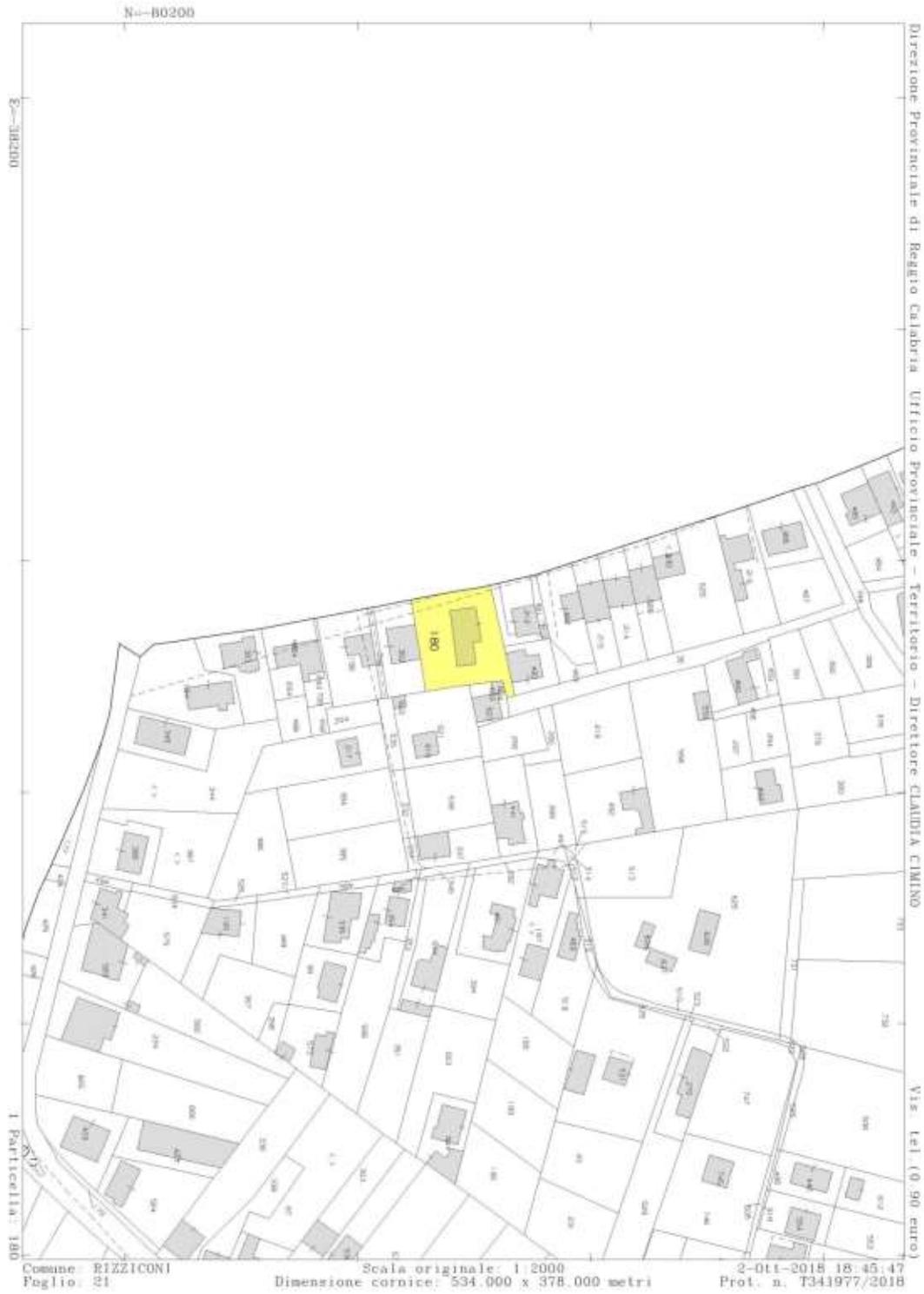
### Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/10/2018

Data: 02/10/2018 - Ora: 18.41.11 Fine  
Visura n.: T340511 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di RIZZICONI ( Codice: H359) Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 21 Particella: 180 Sub.: 4									
Catasto Fabbricati		Unità immobiliare									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
1		21	180	4		A/2	2	7 vani	Totale: 150 m <sup>2</sup> Totale esclusive aree scoperte** : 144 m <sup>2</sup>	Euro 179,60 L. 735,000	
Indirizzo		CONTRADA MARGI piano: F;									
Notifica						Partita		2034	Mod.58		-
<b>INTESTATO</b>											
N.		DATI ANAGRAFICI									
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/01/1989									
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90									
Visura telematica											
* 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).											
DATI DERIVANTI DA		DIRITTI ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000									



### Estratto di mappa



### Planimetria catastale

Data presentazione: 14/10/1985 - Data: 03/10/2018 - n. T280311 - Richiedente: LVRSFN68C21F105V

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

LA DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1984, N. 411

Min. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lire 300

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Rizziconi Via Contrada Margi  
 Ditta XXXXXXXXXX  
 Allegata alla dichiarazione presentata al Ufficio Tecnico Erariale di Rizziconi in data 14/10/85

Piane Terra

Fabbr. Stessa Ditta

Suolo Stessa Ditta

Suolo Stessa Ditta

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	<p>F. 21</p> <p>N. 110</p> <p style="font-size: 2em;">/</p>
Compilata dall'Arch. <u>Nicholangelo Nerano</u> <small>(Titolo, nome e cognome del compilatore)</small> Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di <u>Bologna</u> data <u>23.09.85</u> Firma: <u>Nicholangelo Nerano</u>	

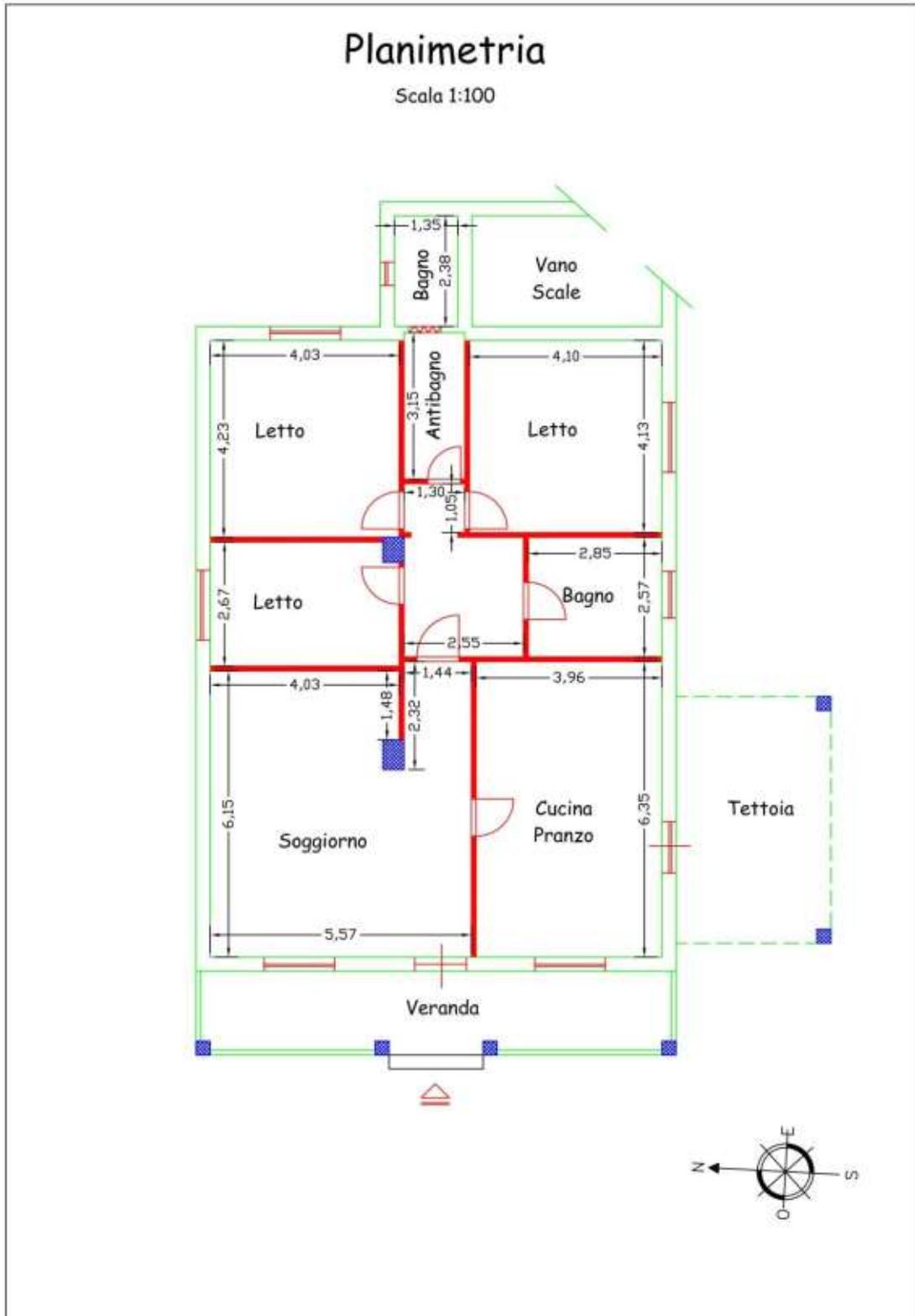
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2018 - Comune di RIZZICONI (H359) - < Foglio: 21 - Particella: 180 - Subalterno: 4 ->  
 CONTRADA MARGI piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/10/1985 - Data: 03/10/2018 - n. T280311 - Richiedente: LVRSFN68C21F105V  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



### Planimetria dello stato dei luoghi



### Planimetria Difformità

