

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 43/2023 R.G.Es. promossa da

PRISMA SPV SRL.

contro

***** //+2

ALLEGATO LOTTO - UNICO

LOTTO 001

Appartamento di civile abitazione, sito in Rosamo (RC) alla via Demostene SNC ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 23 particella 482, sub 6, p.1, cat. A/2, classe 3, vani 9,5, rendita € 613,29- di proprietà di ***** [REDACTED] per la quota di 8/12, ***** [REDACTED] per la quota di 2/12 e ***** [REDACTED] per la quota di 2/12.

INDICE

01. Descrizione.....	.....
02. Diritto da vendere .....	.....
03. Stato di possesso .....	.....
04. Identificazione catastale .....	.....
05. Confini .....	.....
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	.....
07. Conformità catastale .....	.....
08. Vincoli urbanistici.....	.....
09. Conformità urbanistico-edilizia .....	.....
10. Impianti .....	.....
11. Servitù .....	.....
12. Altro .....	.....
13. Valutazione.....	.....



ALLEGATI

- All. A. Documentazione fotografica.....
- All. B. Visura catastale storica
- All. C. Visura catastale attuale.....
- All. D Estratto di mappa.....
- All. E. Planimetria Catastale
- All. F. Planimetria stato dei luoghi- Pianta Piano Primo
- All.G. Elaborato planimetrico ed elenco sub.....
- All.H. Copia dei Titoli di proprietà Atto del 25/07/1991 e 11/07/1997.....
- All.I. Concessione Edilizia n. 72/2003 pratica n.41/2003 del 26.06.2003 P1°.....
- All.J. Elaborati grafici - relazione e planimetrie- C.E. 72/2003
- All.K. Permesso di Costruire in Sanatoria n.615 del 12/07/2022 P.T.....
- All.L. Certificato di idoneità statica PDC 615/2022 P.T.....
- All.M. Perizia giurata PDC 615/2022.....
- All.N Istanza e Relazione - DIA- del 03/04/2008 - Lavori di completamento P1.....
- All.O. Planimetria Stato di fatto e di progetto DIA del 03/04/2022
- All.P. Collaudo lavori DIA del 03/04/2022
- All.Q. Richiesta Comune di Rosarno prot. 17128 del 28/09/2023
- All.R. Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 19811 del 03/11/2023.....
- All.S. Attestazione Agenzia delle Entrate
- All.T. Richiesta e Verifica adempimenti ex L.1086/71- U.T.R.-ex Ufficio Genio Civile

01. **Descrizione:** sommaria descrizione del bene.

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva consiste in un appartamento, parzialmente finito, posto al primo piano (2°P.f.t.) di un fabbricato in c.a a due piani fuori terra con copertura a tetto, posto sulla via Demostene snc del Comune di Rosarno. Essa è distinta nel n.c.e.u. del Comune di Rosarno al foglio 23, particella 482, sub. 6, cat. A/2, vani 9,5 –P1 rendita € 613,29.

Il fabbricato nella sua interezza, risulta realizzato su una superficie di circa 486 mq ed è così composto:

- al piano terra, vi sono un appartamento di civile abitazione A/2 con annessa corte esclusiva distinto nel n.c.e.u. al f. 23 part. 482 sub.7; un deposito C/2, riportato nel n.c.e.u. al f. 23 part. 482 sub. 8 (*all. G*) ed infine un cortile sub.4 di accesso (corte comune) a tutte le unità immobiliari;
- al piano primo, invece, vi è l'appartamento oggetto della perizia, il quale risulta collegato al piano terra per mezzo di una doppia scala in c.a. simmetrica a due rampe (*all. A f.n.1*) dalle quale si accede al cortile comune (*All. G* - sub.4) posto sulla via Demostene.

L'appartamento oggetto della procedura (*all. A f.n.1*) è composto da un ampio terrazzo esterno (*all. A f.n.3-4 e 5*) della superficie di 88,89 mq circa, da un ampio vano salotto- tinello (*all. A f.n.7e 8*) di circa 48,19 mq, un vano cucina di circa 13,69 mq, un disimpegno (*all. A f.n.9 e 19*) della superficie di



circa mq 10,68, da un ampio wc (*all. A f.n.22e 23*) pari a circa 10,97 mq, da quattro camere di cui: una matrimoniale con annesso bagno (*all. A f.n.17- 18*) che misurano rispettivamente circa 31,27 e 3,01 mq; una seconda camera (*all. A f.n.14-15*) della superficie di circa 12,20 mq; una terza (*all. A f.n.12-13*) che misura circa 14,20 mq ed infine una quarta camera (*all. A f.n.10-11*) di circa 12,92 mq.

L'appartamento non risulta finito in tutte le sue parti, infatti sono ancora da realizzare, per la sua abitabilità, diverse lavorazioni e impianti, nonché deve essere rilasciato il collaudo statico delle strutture.

Esso si presenta esternamente (*all. A f.n.1*) completo di intonaci e di infissi (tapparelle in pvc e infisso interno in alluminio, con relative soglie in marmo) nonché del manto di copertura in tegole e opere di lattoneria, mentre all'interno sono state realizzate le tramezzature con relativo intonaco e strato di finitura in calce, installati i controtelai delle porte, il portone di ingresso in alluminio, nonché la predisposizione di tutti gli impianti, idrico, fognario, elettrico, il tutto in uno stato di buona conservazione.

Di conseguenza, ai fini dell'abitabilità dell'unità immobiliare, risultano mancanti le seguenti opere, impianti e forniture: pavimentazione interna ed esterna; rivestimenti dei bagni e della cucina; battiscopa; completamento dell'impianto elettrico (passaggio e collegamento dei fili, l'installazione del quadro e dei punti luce e prese); impianto idrico (tubazione e centralina di distribuzione), installazione della caldaia e degli elementi di distribuzione (radiatori); installazione dei wc e accessori (lavabo, bidet e box doccia); ringhiere dei balconi; copertura di porzioni di balconi con tegole; strato di finitura della facciata esterna; intonaco e finitura delle scale di accesso.

L'impianto elettrico predisposto è tipo sottotraccia incassato, mentre, l'impianto di riscaldamento è predisposto con caldaia autonoma e radiatori.

Ha una superficie netta di circa di mq 163,11 mq oltre a 24,01 mq di balconi e 80,89 mq circa di terrazza (*all.F*).

Perciò che riguardano le parti comuni, l'unità immobiliare al P1, ha accesso dalla corte comune al P.T. (*all. A f.n.26*), riportata al fgl 23 part.482 sub.4 (*all.G*) che collega la via Demostene con l'accesso alle scale (sub.1) della stessa unità.

Infine, l'unità immobiliare, così come riportata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rosarno in data 03/11/2023 prot. 19811 (*all.Q*) ricade nel P.R.A. Programma di Recupero degli Insediamenti Abusivi (art. 36, L.R. n. 19 del 16 Aprile 2002) del Pian Delle Vigne e nello specifico art. 7 "B6.1" ed art. 49 delle N.T.A. del Piano Regolatore.



L'area risulta soggetta a vincolo archeologico, e per detti terreni non sono sottoposti a vincolo di cui alla legge 428 del 29.10.1993.

In ultimo per l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva come da attestazione dell'Agenzia delle Entrate (*all.S*) non risultano registrati contratti di locazione.

02. Diritto da vendere: piena proprietà 1/1 degli esecutati

03. Stato di possesso: In sede di sopralluogo il bene era in possesso dagli esecutati.

04. Identificazione catastale:

Appartamento di civile abitazione, sito in Rosarno (RC) alla Via Demostene ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **23** particella **482, sub 6, p.1**, cat. A/2, classe 3, vani 9,5, rendita € 613,29

05. Confini: a nord con terreno distinto al fgl 23 part 549, a est con part.483, a sud con part. 710 e 849, a ovest con part 1312.

06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento trascritto: il **18.07.2023** ai nn. **14436/10489**a favore: **PRISMA SPV S.R.L.**

Dalle visure ipocatastali effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria alla data del **13.09.2023** non risultano, pubblicate formalità pregiudizievoli successive alla procedura esecutiva in essere.

07. Conformità catastale: La planimetria catastale datata 29/04/2022 (*all. E*) risulta difforme alla planimetria dello stato dei luoghi rilevata in sede di sopralluogo (*all. F*) relativamente alla presenza di una partizione del wc ed un diverso posizionamento della porta nella camera 3 posta sul lato sud. Si evidenzia altresì che dalla visura storica (*all. B*) si desume che alla data del 29/04/2022 sono stati eseguiti dei lavori per diversa distribuzione degli spazi interni senza la presentazione di nessuna pratica edilizia.

08. Vincoli urbanistici: L'unità immobiliare, così come riportata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rosarno in data 03/11/2023 prot. 19811 (*all. Q*) ricade nel P.R.A. Programma di Recupero degli Insediamenti Abusivi (art. 36, L.R. n. 19 del 16 Aprile 2002) del Piano Delle Vigne e nello specifico art. 7 "B6.1" ed art. 49 delle N.T.A. del Piano Regolatore. L'area risulta soggetta a vincolo archeologico, e per detti terreni non sono sottoposti a vincolo di cui alla legge 428 del 29.10.1993. Comunque non esistono vincoli urbanistici inibitori alla vendita.

09. Conformità urbanistico-edilizia:

L'unità immobiliare è stata edificata in seguito al rilascio della **Concessione edilizia n.72/2003** - pratica edilizia 41/2003- (*all. I*) dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico della III U.O.C. del Comune di Rosarno con prot. 13530 del 26.06.2003 avente per oggetto: "Progetto per la costruzione del primo



piano in c.a. con tetto a copertura a falde e di una pensellina metallica su di un fabbricato già esistente in c.a. ad un piano fuori terra oggetto di condono ex legge 47/85 -pratica in sanatoria 542/95 per civile abitazione.

Successivamente con la **Denuncia di inizio attività** (D.I.A.) del 03/04/2008 prot.16462 l'unità immobiliare veniva completata nelle sue rifiniture oltre ad apportare delle modifiche distributive interne (*all. N*). Nonostante i lavori con prot. n.20701del 24.11.2008 (*all. P*) venivano dichiarati finiti e collaudati dal tecnico progettista, in sede di sopralluogo, si riscontrava, invece, che l'unità immobiliare non era completamente finita (*all.A*).

Al fine di verificare la presenza del collaudo statico delle strutture, relativamente al piano primo, è stato richiesto al Settore Tecnico Regionale, con nota Pec del 09.11.2023 (*all. T*) la verifica del deposito della relazione a struttura ultimata e del collaudo statico ai sensi degli art. 6 e 7 della ex L. 1086/71. In data 21.11.2023 con prot. n. 515958 (*all.T*) la Regione Calabria -Dipartimento Infrastrutture Lavori Pubblici- Mobilità Settore 3 Vigilanza Normativa Tecnica e Supporto Tecnico- Area Meridionale -comunicava con Pec- che non erano state presentate istanze di deposito di collaudo statico per la pratica ivi indicata.

Infine durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo geometrico dell'unità immobiliare oggetto della procedura e confrontando le planimetrie dello stato dei luoghi (*all.F*) con la planimetria catastale (*all.E*) datata 29/04/2022 si riscontrava una difformità planimetria relativamente alla presenza di una partizione del wc ed un diverso posizionamento della porta nella camera 3 posta sul lato sud.

In definitiva, l'unità immobiliare in esame, sotto il profilo della regolarità urbanistica presenta una difformità planimetrica/catastale per la quale sarà possibile ottenere la sanatoria, mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria (Segnalazione di Inizio Lavori Asseverata) art. 37 del T.U. dell'edilizia presso il Comune di Rosarno, correlata di tutta la documentazione tecnica e amministrativa e pagare a titolo di sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art 37 c.1 del dpr 380/2001, la somma di € **516,00** oltre ai diritti di segreteria (pari a € 100,00) e alle competenze tecniche che ammontano complessivamente a circa € **600,00**. In seguito sarà necessario presentare una variazione catastale- DOCFA-presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio- per la diversa distribuzione il cui costo di spese catastali e del tecnico incaricato ammontano a circa € **400,00**. In definitiva il costo presunto per riportare l'unità immobiliare allo legittimo sarà pari a circa € **1.516,00**.

10. **Impianti:** elettrico predisposto, riscaldamento idrico non presenti.
11. **Servitù:**- nessuna
12. **Altro:** Cortile comune (sub.4) di accesso all'unità oggetto della procedura.
13. **Valutazione:**



LOTTO UNICO - diritto da vendere: **intera proprietà 1/1** degli esecutati

Appartamento di civile abitazione, sito in Rosarno (RC) alla Via Demostene snc ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **23** particella **482**, sub **6**, P.1, cat. A/2, classe 3, vani 9,5, rendita € 613,29.

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva risulta essere un appartamento di civile abitazione, **parzialmente finito**, posto al primo piano (2°p.f.t.) di un fabbricato in c.a a due piani fuori terra con copertura a tetto, posto sulla via Demostene snc del Comune di Rosarno.

La destinazione urbanistica dell'immobile (*all. I*) è di tipo residenziale-

Valore dell'intero: = € **98.951,48**

L'appartamento posto al piano primo è collegato al piano terra per mezzo di una doppia scala in c.a. simmetrica a due rampe dalle quale si accede al cortile comune (*All. G* - sub.4) posto sulla via Demostene.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica edilizia, l'unità immobiliare è stata edificata in seguito al rilascio della **Concessione edilizia n.72/2003** - per la costruzione del primo piano in c.a. con tetto a copertura a falde e successivamente con la **Denuncia di inizio attività** (D.I.A.) prot.16462 del 03/04/2008 la stessa veniva completata nelle sue rifiniture oltre ad apportare delle modifiche distributive interne (*all. N*).

Perciò che riguarda lo stato di finitura e conservazione, l'appartamento non risulta finito in tutte le sue parti, e comunque si trova in uno stato di buona conservazione. Esso, è composto da un ampio terrazzo esterno della superficie di 88,89 mq circa, da un ampio vano salotto- tinello di circa 48,19 mq, un vano cucina di circa 13,69 mq, un disimpegno della superficie di circa mq 10,68, da un ampio wc pari a circa 10,97 mq, da quattro camere di cui: una matrimoniale con annesso bagno che misurano rispettivamente circa 31,27 e 3,01 mq; una seconda camera della superficie di circa 12,20 mq; una terza che misura circa 14,20 mq ed infine una quarta camera di mq 12,92 circa.

L'appartamento si presenta esternamente completo di intonaci e di infissi (tapparelle in pvc e infisso interno in alluminio) nonché del manto di copertura in tegole e opere di lattoneria, mentre all'interno sono state realizzate le tramezzature con relativo intonaco e strato di finitura in calce, installati i controtelai delle porte, il portone di ingresso in alluminio, nonché la predisposizione di tutti gli impianti, idrico, fognario, elettrico, il tutto in uno stato di buona conservazione.

Di conseguenza, ai fini dell'abitabilità dell'unità immobiliare, risultano mancanti le seguenti opere e forniture: pavimentazione interna ed esterna; rivestimenti dei bagni e della cucina; battiscopa; completamento dell'impianto elettrico (passaggio e collegamento dei fili, l'installazione del quadro e dei punti luce e prese); impianto di riscaldamento; installazione dei wc e accessori (lavabo, bidet e box



doccia); ringhiere dei balconi; copertura di porzioni di balconi con tegole; strato di finitura della facciata esterna; intonaco e finitura delle scale di accesso.

L'impianto elettrico risulta essere predisposto ed è di tipo sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento risulta essere predisposto nei soli scavi con previsione di caldaia autonoma e radiatori. Ha una superficie netta di circa di mq 163,11 mq oltre a 24,01 mq di balconi e 80,89 mq circa di terrazza (*all.F*). La consistenza dimensionale di quanto sopra descritto è la seguente (*all. F*):

Appartamento al Piano Primo	sup. netta <i>mq</i>	<i>Altezza vano</i>
Salotto - Tinello	48,19	h.3.10/4,50 m
Cucina	13,69	"
Wc	3,01	"
Bagno	10,97	"
Camera Matrimoniale 1	31,27	"
Ripostiglio	5,98	"
Camera da letto 2	12,20	
Camera da letto 3	14,20	"
Camera da letto 4	12,92	"
Corridoio	10,68	"
TOTALE Sup. Netta A	163,11	
Balcone lato nord	2,76	
Balcone lato nord	8,19	
Balcone lato ovest	6,80	
Balcone lato sud	3,26	
Balcone lato sud	3,00	
Terrazza	80,89	
TOTALE Sup. Netta non residenziale – Balconi e Terrazza- B	104,90	
SUPERFICIE COMMERCIALE A+33% di B	Mq 197,73	

La valutazione che segue tende quindi ad accertare il più probabile valore di mercato, che



l'unità immobiliare avrà nello stato in cui si trova una volta che ne sia stata conseguita la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico/catastale.

Facendo riferimento alle risultanze di tale indagine, nonché ai dati prelevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dagli operatori economici, si sono determinati dei valori unitari per mq di superficie netta pari a **825,00 €/mq.**

Perciò che riguardano, invece, la superficie di balconi e terrazzi si attribuisce ad essi un valore pari al 33% rispetto a quello sopra determinato, corrispondente a **272,25 €/mq.**

Per tener conto dello stato di parziale completamento della unità immobiliare è stato redatto, a parte, un computo metrico estimativo, con il prezzario della Regione Calabria 2023, delle lavorazioni e impianti da realizzare, al fine di stabilire l'incidenza dei costi rispetto alla superficie commerciale sopra determinata.

Dal rapporto del computo metrico con la superficie commerciale, pari quest'ultima a circa 197,73 mq, è emerso un'incidenza pari a circa € 269,00 €/mq da cui determiniamo $[1-(269,00/825,00)]$ un coefficiente riduttivo per il parziale completamento dell'unità immobiliare **CPC** pari al 0,674.

Per tener conto invece della mancanza del certificato di collaudo statico, e quindi dell'abitabilità si considera un coefficiente **CA** pari a 0,90.

Applicando, quindi, alle superfici commerciali i valori unitari secondo quanto riportato nella tabella che segue, ed applicando i coefficienti correttivi, si calcola quello che si ritiene essere il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame.

Diritti pari alla **piena proprietà** di un **appartamento di civile abitazione**, sito in Rosarno (RC) alla Via Demostene ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio **23** particella **482, sub 6, p.1**, cat. A/2, classe 3, vani 9,5, rendita € 613,29

Appartamento di civile abitazione F.23 part.482 sub.6 P1	Sup. commerciale <i>Netta mq.</i>	Valore unitario <i>€/mq.</i>	CPC <i>0,674</i>	CA <i>0,90</i>	Stima Valore totale proprietà €
Piano Primo- 2°P. f.t.	163,11	825,00	0,674	0,90	81.627,58
Terrazzo e Balconi	104,90	272,25	0,674	0,90	17.323,90
TOTALE					98.951,48

Pertanto il valore di mercato più probabile **della piena proprietà** dell'unità immobiliare oggetto della procedura risulta essere pari a **€ € 98.951,48.**



Tale importo dovrà poi essere decurtato dalla somma necessaria per ripristinare la conformità urbanistica meglio descritta al punto 9.

Prezzo base d'asta _____ **98.951,48**

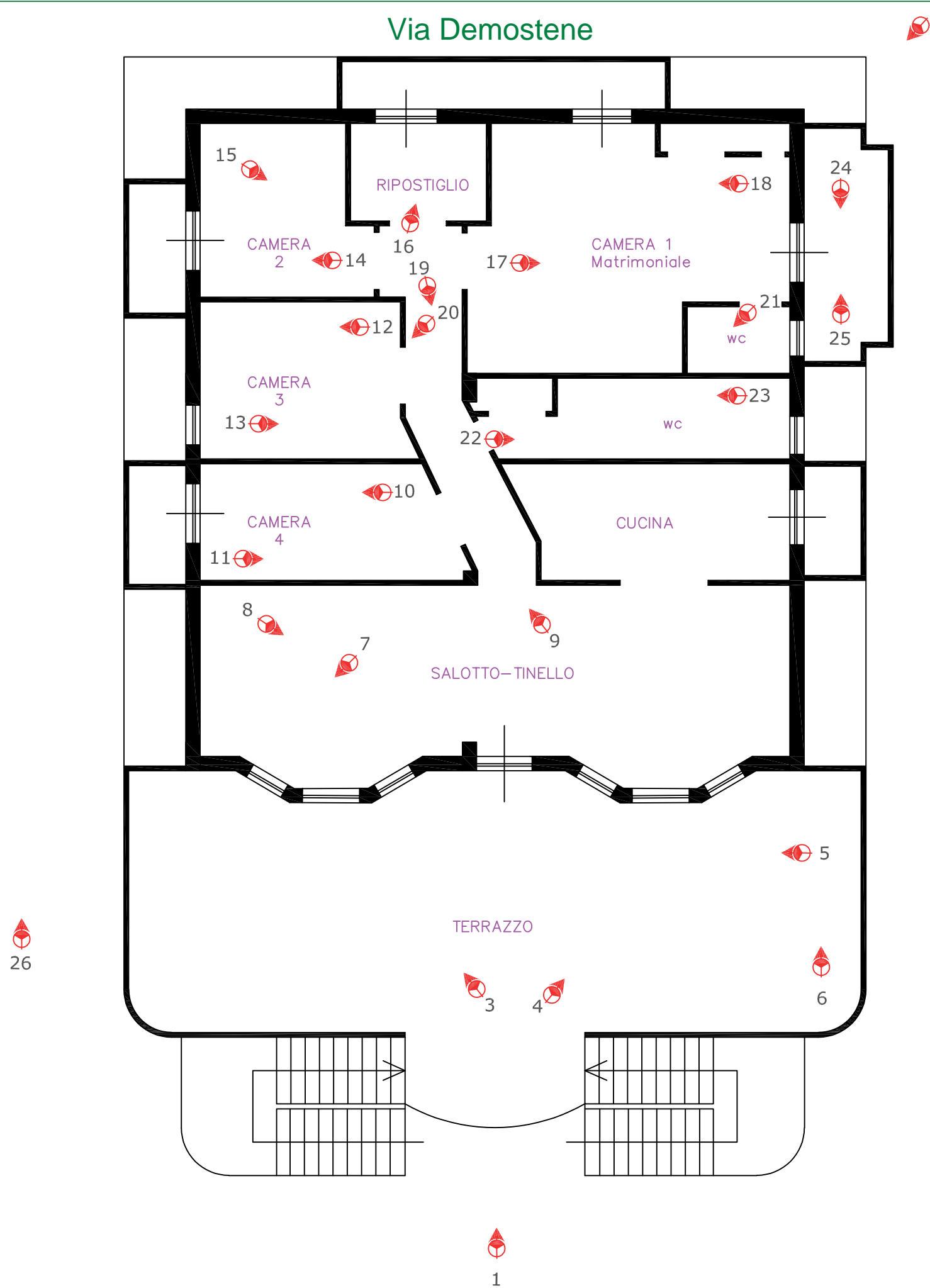
Dott. Ing. Mario MONTARELLO
Iscrizione all'Albo n° A 2440
I.C.T.U.
- Settore degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'informazione
Ing. Mario Montarello
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



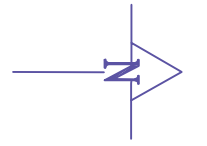
Via Demostene

All.A

Pianta Piano Primo punti di presa



Firmato Da: MONTARELLO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 706afdad6e9c8c0d7ac1e76ab29f8c17



Scala 1:100

Documentazione fotografica

foto n.01



foto n.02



foto n.03



foto n.04



foto n.05



foto n.06



foto n.07



foto n.08



foto n.09



foto n.10

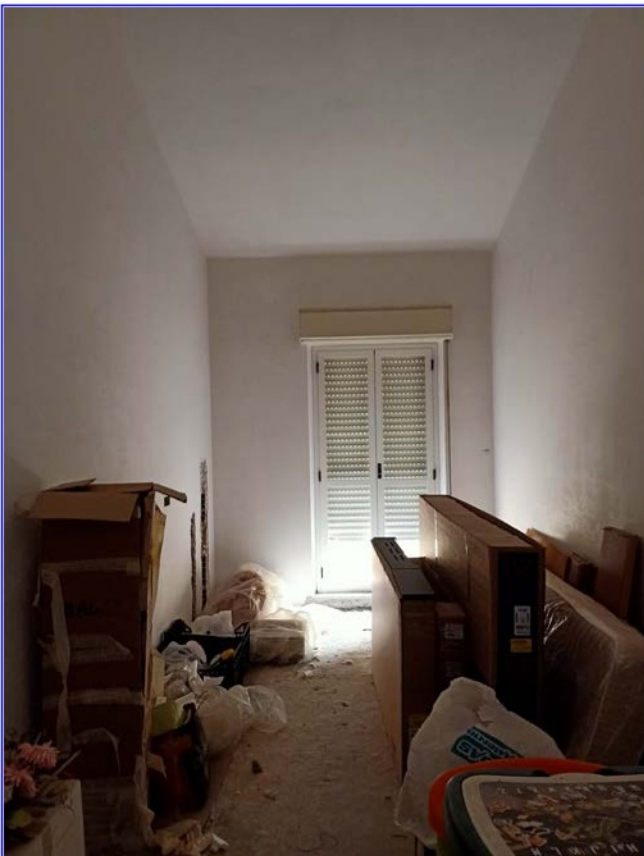


foto n.11

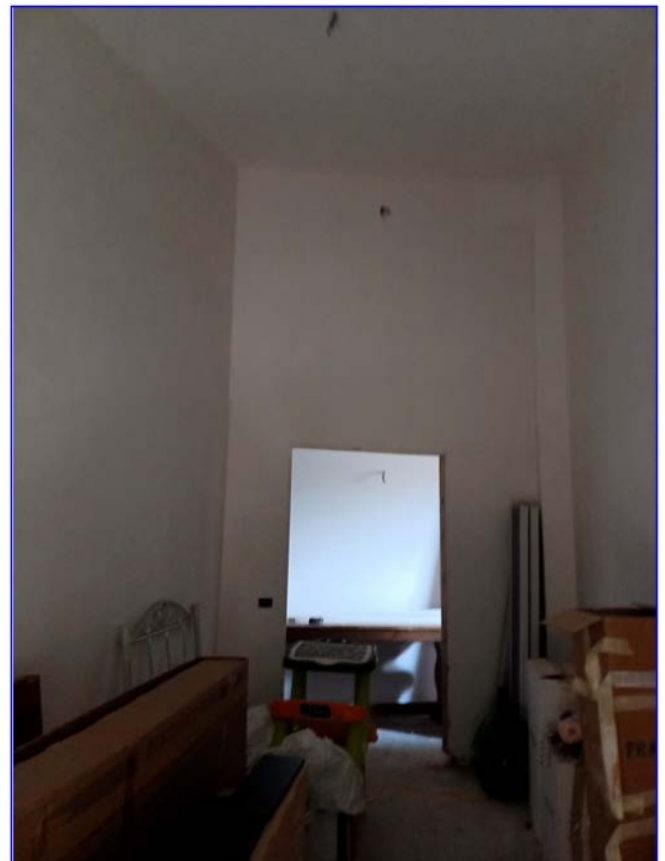


foto n.12



foto n.13



foto n.14



foto n.15



foto n.16



foto n.17



foto n.18

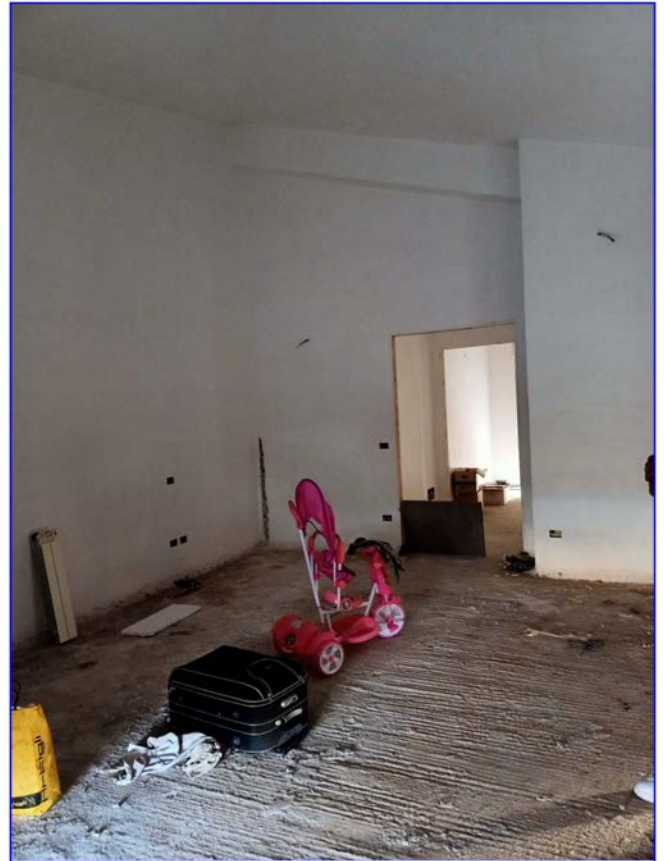


foto n.19



foto n.20



foto n.21



foto n.22



foto n.23



foto n.24



foto n.25



foto n.26

