

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 45/2020

ALLEGATO RELATIVO AI LOTTI 001 e 002

Comune di Rosarno, via Provinciale contrada Badia, porzione di fabbricato a piano seminterrato identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 29 con la particella 582 sub 1 – Lotto 001.

Comune di Rosarno, via Provinciale contrada Badia, porzione di fabbricato a piano terra e primo identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 29 con la particella 582 sub 2 – Lotto 002.

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

- n. 10 fotografie
- le visure catastali storiche
- l'estratto di mappa
- l'elaborato planimetrico
- le planimetrie di accatastamento
- il permesso di costruire in sanatoria
- l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutata [REDACTED]
- atto Tripodi repertorio n. 59640
- visura particella 648 fl. 29
- elaborato planimetrico part. 648 fl. 29

01. **Descrizione:** Il compendio immobiliare all'attenzione è costituito propriamente dall'insieme dall'intero piano seminterrato (lotto 001) e da due elevazioni fuori terra (lotto 002) di una villetta per civile abitazione finita con copertura a tetto a falde chiuse. L'accesso all'immobile avviene dalla strada provinciale SP55, attraverso una strada privata che corre entro la particella 648, costituente un ampio piazzale all'interno del quale è calata la particella 582 oggetto dell'esecuzione che ci occupa. La particella 648 risulta intestata all'esecutata [REDACTED]. La costruzione è stata realizzata all'inizio degli anni 2000, legittimata con Permesso di Costruire in sanatoria n. 32/2006 del 23.06.2006 e denunciato all'Agenzia del Territorio in data

09.06.2006.

La porzione a piano seminterrato, destinata a magazzino-deposito, presenta finiture ordinarie in linea con la destinazione.

La porzione costituita dai due piani fuori terra, destinata a civile abitazione, presenta finiture accurate e di discreto pregio.

Entrambe le porzioni immobiliari de quibus rispecchiano la configurazione planimetrica riportata negli elaborati di accatastamento, sia per quanto concerne l'assetto distributivo sia per quanto riguarda le dimensioni degli ambienti, per cui si rimanda alle planimetrie allegate per la completa contezza delle porzioni immobiliari all'attenzione.

Nell'ordinarietà risultano gli infissi, sia esterni che interni, come pure la dotazione di impianti: elettrico, idrico, termico e di scarico.

Per quanto concerne le caratteristiche esogene, si osserva che il fabbricato, di cui i due lotti distintamente considerati costituiscono l'insieme, si colloca in zona estremamente periferica del contesto territoriale di Rosarno, con accesso servitoriale dalla SP55, distante dai servizi di prima necessità e dagli uffici pubblici.

02. **Diritto da vendere:** la proprietà del compendio immobiliare de quo risulta per intero in capo agli esecutati essendo usufruttuaria dell'intero [REDACTED] e titolari della nuda proprietà, in ragione di un terzo ciascuno, i tre figli [REDACTED].
03. **Stato di possesso:** il compendio immobiliare staggito è in atto nel possesso della [REDACTED] e del figlio [REDACTED].
04. **Identificazione catastale:** nel Comune di Rosarno:
Lotto 001: fl. 29 particella 582 sub 1, cat. C/2 cl. 2, PS1, mq. 139.
Lotto 002: fl. 29 particella 582 sub 2, cat. A/7 cl. 1, PT-1, vani 12,5.
05. **Confini:** via Provinciale, propriet [REDACTED]
06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).
 Si indicano sinteticamente gli estremi delle formalità pregiudizievoli
 - Ipoteca giudiziale iscritta in data 10.10.2006 ai numeri 20823 R.G./ 4257 R.P.
 - Ipoteca legale iscritta in data 29.06.2015 ai numeri 10540 R.G./921 R.P.
 - Pignoramento trascritto in data 10.08.2022 ai numeri 13790 R.G./11208 R.P.
 - Costituzione di fondo patrimoniale trascritta in data 19.09.2014 ai nn. 16964 R.G./14163 R.P.
07. **Conformità catastale:** i dati catastali rispecchiano lo stato dell'immobile quale si configura in atto.
08. **Vincoli urbanistici:** non ve ne sono.
09. **Conformità urbanistico-edilizia:** Il complesso immobiliare staggito è stato legittimato con Permesso di Costruire in sanatoria n. 32/2006 del 23.06.2006 e denunciato all'Agenzia del Territorio in data 09.06.2006.

10. **Impianti:** gli impianti sono di recente realizzazione, secondo gli schemi e le normative vigenti medio tempore.
11. **Servitù:** l'accesso all'immobile richiede l'attraversamento della particella 648, catastalmente intestata [REDACTED]. Tale modalità deve essere confermata in sede di vendita all'asta.
12. **Altro:** Va osservato che il compendio propone due distinti subalterni, che conducono ad ipotizzare la sussistenza di due distinte unità immobiliari e la conseguente previsione di due distinti lotti per la vendita all'asta. Di fatto, in atto i due subalterni, per come rilevabile dalle planimetrie di accatastamento collazionate alla presente relazione, sono collegati verticalmente da una scala interna, che dovrà essere eliminata limitatamente al piano seminterrato dove, in corrispondenza del vano si dovrà provvedere alla costituzione della continuità del solaio per isolare completamente il sub 1 dal sub 2. Tale operazione richiederà, ovviamente, anche il perfezionamento della procedura amministrativa, e con riferimento alla necessaria SCIA presso il Comune di Rosarno e con riferimento alla necessaria variazione planimetrica di accatastamento presso l'Agenzia del Territorio, nonché l'onere per la materiale esecuzione dei lavori, compresa la finitura del soffitto sottostante e del pavimento soprastante in corrispondenza del vano scala eliminato. Da ultimo si dovrà acquisire la certificazione di agibilità delle due unità immobiliari, che allo stato ne sono sprovviste.

L'onere complessivo per tali operazioni si stima come di seguito:

- Competenze per SCIA	€ 1.500,00
- Competenze per pratica di variazione catastale	€ 1.000,00
- Demolizione scala piano seminterrato e trasporto a discarica dei materiali di risulta – a corpo	€ 1.000,00
- Costruzione solaio per chiusura vano – a corpo	€ 1.000,00
- Finitura del soffitto sottostante con intonaco e tinteggiatura	€ 500,00
- Finitura del pavimento soprastante, affine a quello esistente	€ 1.500,00
- Acquisizione certificato di agibilità	€ 1.000,00
TOTALE	€ 7.500,00

Tale importo si porterà in detrazione dal valore di mercato delle due unità immobiliari ripartendolo fra le stesse in ragione di un terzo (€ 2.500,00) a carico del sub 1 (magazzino-deposito a piano seminterrato) e di due terzi (€ 5.000,00) a carico del sub 2 (unità residenziale ai piani terra e primo).

13. **Valutazione:**

LOTTO 001 - diritto da vendere: centopercento.

Porzione di fabbricato in Rosarno, al piano seminterrato di una villetta distribuita su due livelli e copertura a tetto. In catasto fabbricati al foglio 29 particella 582 sub 1, cat. C/2 cl. 2, PS1, mq. 139:

Superficie dell'immobile: stante la perfetta corrispondenza della planimetria catastale alla configurazione effettiva della porzione immobiliare interessata, si assume come superficie commerciale quella totale risultante dagli atti catastali, ovvero **mq. 139**.

Prezzo di mercato: l'analisi del mercato immobiliare locale, confortato anche dalle emergenze

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, porge un'indicazione di prezzo attuale per immobili nuovi destinati a magazzino-deposito pari a 400,00 €/mq.

Nel caso di specie il prezzo unitario a base di stima terrà conto dei seguenti fattori discendenti sul prezzo medio di mercato:

- Vetustà e Stato di conservazione: - 5%
- Difficoltosa accessibilità: - 10%
- Distanza da uffici e servizi: - 15%

Mentre, per altro verso, non si rinvenivano fattori ascendenti in relazione alle peculiarità endogene.

Dal bilancio dei sopra indicati fattori risulta un decremento totale del 30% del prezzo unitario base, per cui il prezzo di mercato utile ai fini della stima risulta pari a **280,00 €/mq**

Valore dell'unità immobiliare: mq. 139 x 280,00 €/mq = **€ 38.920,00**

Ai fini della vendita dovrà, poi, tenersi conto dell'incidenza degli oneri da sostenere per rendere autonome le due porzioni immobiliari che vanno a costituire due distinti lotti per la vendita all'asta nonché per il perfezionamento della pratica finalizzata al rilascio del certificato di agibilità. Tale incidenza, per quanto già esposto, risulta pari ad € 2.500,00 in relazione al lotto 001.

Consegue che la decurtazione da apportare al valore di stima ai fini della vendita risulta pari ad € 2.500,00, talché in pari misura dovrà apportarsi la decurtazione al valore dell'intero già determinato.

In definitiva, risulta:

In definitiva, risulta:

Valore al netto della decurtazione: € 38.920 - € 2.500,00 = **€ 36.420,00.**

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore ai fini della vendita:

Prezzo base d'asta _____ **€ 36.420,00.**

LOTTO 002 - diritto da vendere: centopercento.

Porzione di fabbricato in Rosarno, ai piani terra e primo di una villetta distribuita su due livelli e copertura a tetto. In catasto fabbricati al foglio 29 particella 582 sub 2, cat. A/7 cl. 1 vani 12,5, PT e P1, superficie totale mq. 290.

Superficie dell'immobile: stante la perfetta corrispondenza della planimetria catastale alla configurazione effettiva della porzione immobiliare interessata, si assume come superficie commerciale quella totale risultante dagli atti catastali, ovvero **mq. 290.**

Prezzo di mercato: l'analisi del mercato immobiliare locale, confortato anche dalle emergenze dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, porge un'indicazione di prezzo attuale per immobili nuovi configurati a villetta pari a 700,00 €/mq.

Nel caso di specie il prezzo unitario a base di stima terrà conto dei seguenti fattori discendenti sul prezzo medio di mercato:

- Vetustà e Stato di conservazione: - 5%
- Difficoltosa accessibilità: - 10%
- Distanza da uffici e servizi: - 15%

Mentre, per altro verso, si rinvengono dei fattori ascendenti in relazione a talune peculiarità endogene:

- Livello di finitura delle porzioni residenziali: + 10%
- Livello qualitativo dei servizi e accessori: + 10%

Dal bilancio dei sopra indicati fattori risulta un decremento totale del 10% del prezzo unitario base, per cui il prezzo di mercato utile ai fini della stima risulta pari a **630,00 €/mq**

Valore dell'unità immobiliare: mq. 290 x 630,00 €/mq = **€ 182.700,00**

Ai fini della vendita dovrà, poi, tenersi conto dell'incidenza degli oneri da sostenere per rendere autonome le due porzioni immobiliari che vanno a costituire due distinti lotti per la vendita all'asta nonché per il perfezionamento della pratica finalizzata al rilascio del certificato di agibilità. Tale incidenza, per quanto già esposto, risulta pari ad € 5.000,00 in relazione al lotto 002.

Consegue che la decurtazione da apportare al valore di stima ai fini della vendita risulta pari ad € 5.000,00, talché in pari misura dovrà apportarsi la decurtazione al valore dell'intero già determinato.

In definitiva, risulta:

Valore al netto della decurtazione: € 182.700,00 - € 5.000,00 = **€ 177.700,00.**

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore ai fini della vendita:

Prezzo base d'asta _____ **€ 177.700,00.**

oooOOOOOooo

PALMI, 17 aprile 2023

Il CTU

Ing. Francesco Parisi

Allegati

- n° 7 foto



Foto n. 01: Prospetto principale del fabbricato



Foto n. 2: magazzino-deposito a piano seminterrato (Lotto 001)



Foto n. 3: Ingresso al piano superiore (Lotto 2).



Foto n. 4: Soggiorno (Lotto 2)



Foto n. 5: Camera (Lotto 2)



Foto n. 6: Camera (Lotto 2)



Foto n. 7: Bagno (Lotto 2)