

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 56/2021 R.G.E. promossa da

AQUI SPV S.R.L.

contro



INDICE

01. Premessa.....	1-2
02. Pignoramento p.e. n° 56/2021	2
03. Dati Catastali	2-3
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	3
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	3-4-5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	5
07. Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico.....	5-6
08. Descrizione	6-7-8
09. Diritto da vendere	8
10. Stato di possesso	8
11. Identificazione catastale	8-9
12. Confini.....	9
13. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	9
14. Conformità catastale.....	9
15. Conformità urbanistico-edilizia	9
16. Impianti.....	10
17. Bene comune non censibile	10
18. Altro.....	10
19. Valutazione.....	10-11
ALLEGATI	
<input type="checkbox"/> Verbale di sopralluogo.....	12-13-14
<input type="checkbox"/> Ispezioni ipotecarie.....	15-16-17-18
<input type="checkbox"/> Visure catastali	19-20-21-22
<input type="checkbox"/> Elenco subalterni	23
<input type="checkbox"/> Estratto di mappa.....	24
<input type="checkbox"/> Planimetria catastale.....	25
<input type="checkbox"/> Rilievo	26-27-28-29
<input type="checkbox"/> Aerofotogrammetria	30
<input type="checkbox"/> Certificato di destinazione urbanistica (CDU)	31-32-33-34
<input type="checkbox"/> n° 9 foto	35-36-37-38-39

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate presso l'Agenzia del Territorio, il Comune di Gioia Tauro (RC), e durante le operazioni di sopralluogo, effettuate nei giorni 11/02/2022, alla presenza del custode, dott. Raffaele Loprete ed il 19/02/2022, sul cespite



oggetto di pignoramento, sito in Gioia Tauro (RC), Strada Statale 18, n. 43.

02. **Pignoramento p.e. n° 56/2021**, notificato il 21/09/2021 ai

trascritto: il 19/05/2021, presso la Conservatoria di Reggio Calabria, al n° 17695 RG ed al n° 14876 RP.

a favore: **AQUI SPV S.R.L.**

sulla piena proprietà (1/1) dell'unità negoziale 1

contro:

sulla piena proprietà (1/2) dell'unità negoziale 1

sulla piena proprietà (1/2) dell'unità negoziale 1

unità neg. 1: unità immobiliare sita nel comune di Gioia Tauro (RC), alla Strada Statale 18, n. 43, avente la seguente identificazione catastale: **foglio 34, part. 1886 sub. 6 (ex sub. 3), categoria C/1, classe 4, consistenza 286 m², sup. catastale 319 m², rendita 2.998,45 €, piano T.**

unità immobiliare sita nel comune di Gioia Tauro (RC), alla Strada Statale 18, n. 43 avente la seguente identificazione catastale: **foglio 34, part. 1886 sub. 7 (ex sub. 3), categoria F/3, piano S1.**

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Gioia Tauro (RC), beni intestati a

unità neg. 1: unità immobiliare sita nel comune di Gioia Tauro (RC), alla Strada Statale 18, n. 43, avente la seguente identificazione catastale: **foglio 34, part. 1886 sub. 6 (ex sub. 3), categoria C/1, classe 4, consistenza 286 m², sup. catastale 319 m², rendita 2.998,45**



€, piano T.

unità immobiliare sita nel comune di Gioia Tauro (RC), alla Strada Statale 18, n. 43
avente la seguente identificazione catastale: **foglio 34, part. 1886 sub. 7 (ex sub. 3),
categoria F/3, piano S1.**

04. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Gioia Tauro (RC), foglio 34, part. 1886 sub. 6 (ex sub. 3) e foglio 34, part. 1886 sub. 7 (ex sub. 3).**

1) Intestati: in data anteriore al ventennio

[REDACTED]

[REDACTED] sultano essere gli intestatari del terreno su cui sono stati edificati gli immobili pignorati in virtù di atto pubblico del 15/10/1982 protocollo n. 66932. Voltura in atti dal 6/3/2003 – Repertorio n. 4344 – Rogante: Del Noce con sede a Gioia Tauro (RC). Registrazione: UR, Palmi (RC) n. 3396 del 3/11/1982. Vendita n. 59556.1/2003.

05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Ipoteca Volontaria:

26/11/2010 al n° 26081 Registro Generale ed al n° 6000 Registro Particolare.

a favore: **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO** Società per azioni con sede in Crotone
C.F. 02988480790, domicilio ipotecario eletto in Crotone – Via Napoli, 60

sulla piena proprietà (1/1) dell'unità immobiliare in Gioia Tauro (RC) alla Via Nazionale 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 1886, sub. 3, categoria C al piano 1

contro:

[REDACTED]



 X gravante per la piena proprietà (1/2) ciascuno dell'unità immobiliare in Gioia Tauro (RC) alla Via Nazionale 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 1886, sub. 3, categoria C al piano 1

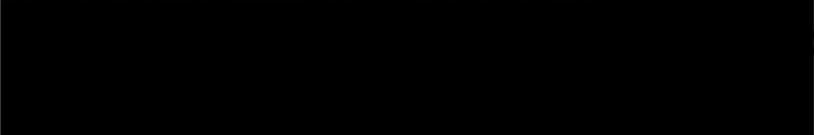
 gravante per la piena proprietà (1/2) ciascuno dell'unità immobiliare in Gioia Tauro (RC) alla Via Nazionale 10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 1886, sub. 3, categoria C al piano 1

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 350.000,00, rogata dal notaio Reni Marcella Clara il 26/05/2010, repertorio n. 54104.

Pignoramento di cui alla presente procedura, il 21/09/2021 


trascritto: il 19/10/2021, presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al n° 17695 RG ed al n° 14876 RP.

a favore: AQUI SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) (C.F. 04954010262)
sulla piena proprietà (1/1) delle unità immobiliari in Gioia Tauro (RC) alla Via Nazionale 18, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 1886, sub. 6 (ex particella 1886, sub. 3), categoria C/1 e particella 1886, sub. 7 (ex particella 1886, sub. 3), categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

contro:  X
sulla piena proprietà (1/2) delle unità immobiliari in Gioia Tauro (RC) alla Via Nazionale 18, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 1886, sub. 6 (ex particella 1886, sub. 3), categoria C/1 e particella 1886, sub. 7 (ex particella 1886, sub. 3), categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

 K



sulla piena proprietà (1/2) delle unità immobiliari in Gioia Tauro (RC) alla Via Nazionale 18, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 1886, sub. 6 (ex particella 1886, sub. 3), categoria C/1 e particella 1886, sub. 7 (ex particella 1886, sub. 3), categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

Trascrizione preliminare di compravendita

trascritto: l'1/08/2016, presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al n° 12325 RG ed al n° 9871 RP.

a favore: Linea Trading S.R.L. con sede in Rosarno (RC) (C.F. 02818610806)
sulla intera proprietà (1/1) dell'unità immobiliare in Gioia Tauro (RC) alla Via Nazionale 18, n. 43 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 1886, sub. 6, categoria C/1 di 286 m² al piano T.

contro:



sulla piena proprietà (1/2) dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 1886, sub. 6, categoria C/1 di 286 m² al piano T.



sulla piena proprietà (1/2) dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 1886, sub. 6, categoria C/1 di 286 m² al piano T.

06. **Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

Nessuna.

07. **Descrizione sommaria e valore per la vendita del lotto unico**

La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto unico è riportata nel seguito.

- Immobile sito nel comune di Gioia Tauro (RC), Strada Statale 18 n° 43.
- Immobile in c.a. a tre piani fuori terra oltre piano interrato ad uso attività commerciale e civile abitazione, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 34, part. 1884, sub 6, 7 (ex sub. 3).



Prezzo base d'asta _____ **471.200,00 €**

08. **Descrizione**

Il cespite pignorato è ubicato nel Comune di Gioia Tauro (RC), alla Strada Statale 18, n. 43 ed interessa due unità immobiliari poste rispettivamente al piano interrato ed al piano terra di un fabbricato con struttura in cemento armato, in ottimo stato di manutenzione, a tre piani fuori terra oltre al piano interrato, con copertura a falde.

L'unità immobiliare posta al piano interrato è contraddistinta in categoria catastale **F/3** (in corso di costruzione) anche se destinata, allo stato attuale, a zona parcheggio per automobili. Alla stessa unità si accede o dal piano terra attraverso un vano scala ed ascensore oppure per mezzo di rampa esterna posizionata sul lato Sud-Ovest e Nord-Ovest dell'immobile (*vedi planimetria allegata*).

L'unità immobiliare posta al piano terra invece è contraddistinta in categoria catastale **C/1** (negozi). Sul lato sinistro e sul lato retrostante dello stesso (Sud-Ovest e Nord-Ovest) vi è una corte interna con una superficie pari a circa 315 mq ed identificata come bene comune non censibile a tutti i subalterni facenti parti dell'immobile.

I piani superiori, non sono oggetto di pignoramento per cui la loro destinazione non può essere riscontrabile.

Il Comune di Gioia Tauro (RC) risulta regolamentato, da un punto di vista urbanistico, da Piano Strutturale Comunale (PSC). L'immobile ricade nella Zona definita di **“Ambito TR2 – (Riorganizzazione)”** come da Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 5972 del 21.02.2022 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro (RC) cui si allega copia in originale.

La zona in cui ricadono le due unità immobiliari oggetto di pignoramento si caratterizza per la presenza di edifici destinati a civile abitazione, ma soprattutto per quelli destinati ad attività commerciale.

L'allegata ripresa aerea rende visivamente l'ambito urbano in cui è inserito l'immobile. L'accesso al



cespite avviene dalla Strada Statale 18, n. 43.

L'immobile è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 1191/2008 del 05/09/2008, prat. Edilizia n. 197 per la *“Realizzazione di un fabbricato in c.a. a tre piani fuori terra oltre piano interrato ad uso attività commerciale e civile abitazione”* e Permesso di Costruire in Variante n. 1523/2011 del 13/04/2011, prat. Edilizia n. 14452 per *“Modifiche strutturali dei prospetti e parziale copertura”*.

Il piano terra che, come già detto è adibito ad attività commerciale, ha una superficie totale di circa 360 mq ed una superficie utile di circa 320 mq.

Al piano terra si accede dalla Strada Statale 18 per mezzo di un'ampia porta scorrevole in vetro.

L'unità immobiliare ospita nella parte antistante l'attività di vendita automobilistica mentre nella parte retrostante gli spazi destinati agli uffici, alla reception, all'area accoglienza ed ai servizi (servizi igienico-sanitari e spogliatoio).

La zona destinata alla vendita ed esposizione automobili ha una superficie utile complessiva di circa 270 mq mentre la restante superficie di circa 50 mq è destinata agli uffici, alla reception, all'area accoglienza ed ai servizi (servizi igienico-sanitari e spogliatoio).

Al centro dell'unità immobiliare un vano scala di circa 5,40 x 4,70 mt con annesso ascensore permette di accedere al piano interrato di circa 300 mq attualmente adibito a parcheggio di automobili.

L'immobile allo stato attuale non necessita di importanti interventi di ristrutturazione edilizia se non per una parte relativa al piano interrato dove si possono osservare fenomeni estesi di umidità ed infiltrazioni di acqua. L'altezza interna dei locali è di 2,80 mt al piano terra e di 2,70 mt e 2,20 mt, sotto trave, al piano interrato. Le finiture interne al piano terra sono di ottima qualità: pavimenti in grès di colore chiaro ad eccezione del ripostiglio e del servizio igienico-sanitario, porte in legno massello di colore chiaro ed infissi in alluminio anodizzato. L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante.

L'impianto idrico appare in buono stato di conservazione (non è stato necessario verificare il



funzionamento) così come l'impianto elettrico del tipo a vista che risulta a norma.

Dai sopralluoghi esperiti sono emerse delle difformità sia urbanistiche che catastali.

Rispetto allo stato attuale ed agli elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gioia Tauro (RC) infatti è emerso che:

a) al piano interrato, nella parte retrostante, è stato ricavato un piccolo spazio di circa 2,70 x 4,35 mt;
b) al piano terra invece risulta esser presente una diversa distribuzione degli spazi interni, la modifica di parte dei prospetti e la sostituzione di finestre con porte finestre e/o viceversa.

Nel rispetto del PSC cui il Comune di Gioia Tauro (RC) è dotato, nonché delle normative vigenti in materia edilizia ed urbanistica, potrà essere depositato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Gioia Tauro (RC) un nuovo progetto per regolarizzare quanto sopra. I dati geometrici, la destinazione e la consistenza dei singoli ambienti e la consistenza netta e lorda dell'intero sono riportati nelle allegate planimetrie.

09. **Diritto da vendere:** piena proprietà.

10. **Stato di possesso:** l'unità immobiliare è dei S

11. **Identificazione catastale:**

unità immobiliare sita nel comune di Gioia Tauro (RC), alla Strada Statale 18, n. 43, avente la seguente identificazione catastale: **foglio 34, part. 1886 sub. 6 (ex sub. 3), categoria C/1, classe 4, consistenza 286 m², sup. catastale 319 m², rendita 2.998,45 €, piano T.**

unità immobiliare sita nel comune di Gioia Tauro (RC), alla Strada Statale 18, n. 43 avente la seguente identificazione catastale: **foglio 34, part. 1886 sub. 7 (ex sub. 3), categoria F/3, piano S1.**

Intestati ai

12. **Confini:** l'immobile confina su un lato (Sud – Est) con la Strada Statale 18 e sui restanti tre lati con



immobili di altre ditte.

13. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**: (i dati sono riportati sopra al punto 05).
14. **Conformità catastale**: le unità immobiliari sono difformi dalla rappresentazione catastale.

Rispetto alla rappresentazione catastale infatti vi sono:

- a) una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, la modifica di parte dei prospetti e la sostituzione di finestre con porte finestre e/o viceversa;
- b) il completamento del piano interrato che allo stato attuale risulta ancora in categoria catastale F/3, ossia in corso di costruzione, nonché la realizzazione, per mezzo di mattoni forati da 8 cm, di uno spazio dalle dimensioni di circa 2,70 x 4,35 mt.

Dovrà essere effettuata una rettifica della situazione catastale.

15. **Conformità urbanistico-edilizia**: secondo quanto riportato negli atti documentali depositati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gioia Tauro (RC) il fabbricato, con struttura intelaiata in c.a. normale a tre piani fuori terra oltre 1 piano interrato, è stato autorizzato, come già citato in precedenza, con *Permesso di Costruire n. 1191/2008 del 05/09/2008, prat. Edilizia n. 197 e Permesso di Costruire in Variante n. 1523/2011 del 13/04/2011, prat. Edilizia n. 14452.*

E' stato realizzato dai

rispetto ai progetti approvati si riscontrano:

- a) una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra;
- b) la modifica di parte dei prospetti e la sostituzione di finestre con porta finestre e/o viceversa;
- b) la realizzazione di uno spazio di circa di circa 2,70 x 4,35 mt al piano interrato.
- Il tutto è meglio rappresentato nelle piante stato di fatto e stato di progetto allegate.

16. **Impianti**: vi è un impianto di riscaldamento centralizzato che allo stato attuale è funzionante così come l'impianto idrico, che appare in buono stato, e l'impianto elettrico.



17. **Bene comune non censibile**: vano scala con annesso ascensore e cortile esterno.
18. **Altro**: Nulla.
19. **Valutazione**:

LOTTO UNICO - diritto da vendere: piena proprietà dell'unità immobiliare in c.a. identificata catastalmente al foglio 34 con la part. 1884 sub. 6, 7 (ex sub. 3).

Valore dell'intero: $(300,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq}) = 240.000,00 \text{ €}$.

Valore dell'intero: $(320,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq}) = 288.000,00 \text{ €}$.

L'immobile al piano terra è in ottimo stato di manutenzione sia esternamente che internamente. Al piano interrato piuttosto vi sono infiltrazioni di acqua che rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria. Si procede ad una stima sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale delle singole parti per il prezzo unitario ritenuto più probabile in un'ipotetica compravendita. Vista l'ubicazione, il contesto e le caratteristiche dell'immobile, il valore parametrico che si ritiene più congruo è pari rispettivamente a 900 €/mq per il piano terra ed 800 €/mq per il piano interrato.

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

1. una riduzione del 10% (mediante un coeff. 0,90) per l'assenza della garanzia per vizi occulti;
2. una riduzione di 4.000 € per tenere conto delle spese da sostenere per le opere di manutenzione straordinaria, per rettificare la situazione catastale e le difformità urbanistico-edilizie.

Valore al netto della decurtazione:



$0,90 \times 528.000,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = 471.200,00 \text{ €}$.

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

Prezzo base d'asta _____ **471.200,00 €.**

Palmi, 21/03/2022

Il CTU
arch. Michele Gentile

